

Nota welstandstoets Leiden

Vastgesteld op 1 juni 2004 door de raad van de gemeente Leiden, Rv. 04.0069

In werking met ingang van 28 juni 2004

Voorwoord

Met genoegen presenteer ik u de Nota Welstandstoets Leiden. Dit is de eerste nota van de gemeente Leiden waarin alle criteria voor de welstandstoets zijn opgenomen.

Leiden is de dichtstbevolkte stad van Nederland. Juist door de schaarste aan ruimte is er behoefte aan verdere intensivering van het gebruik daarvan. Het risico bestaat dan dat de kwaliteit van de gebouwde omgeving vooral wordt gedictieerd door overwegingen van functionaliteit, technische kwaliteit, milieukwaliteit en duurzaamheid. Als gemeentebestuur van Leiden onderstrepen we het belang van deze aspecten, tegelijkertijd hechten we eraan dat er steeds voldoende aandacht is voor de esthetische en architectonische kwaliteit. Een helder welstandsbeleid is daarbij ons belangrijkste instrument.

Het rijke Leidse verleden leeft zichtbaar voort in de huidige gebouwde omgeving. Getuige daarvan zijn de vele monumenten, een groot beschermd stadsgezicht en een belangrijke voorraad sociale woningbouw, representatief voor de verschillende fasen van de sociale geschiedenis van de Leidse bevolking. Bovendien kent Leiden een bijzondere ruimtelijke structuur: gelegen aan de Rijn, op het snijvlak van verschillende landschappen. Deze structuur is bepalend geweest voor de loop van de grachten, singels, sloten en straten. Juist de geschiedenis en de bijzondere structuur zorgen ervoor, dat Leidenaren trots zijn op hun stad. De betrokkenheid bij de stad en haar ruimtelijke en architectonische waarde is groot. Maar niet alleen de inwoners, maar ook bedrijven en instellingen als de universiteit zien in een aantrekkelijke stad hun visitekaartje.

Doel van de Nota Welstandstoets Leiden is om bestaande architectonische waarden te beschermen en daarnaast zoveel mogelijk te bevorderen, dat nieuwe toevoegingen hoge kwaliteit hebben. De bescherming van bestaande waarden is niet beperkt tot het specifiek als monument aangewezen erfgoed: deze nota bevat criteria, die breder toepasbaar zijn en recht moeten doen aan de karakteristieke, esthetische en architectonische waarden van de gehele stad.

Tegelijkertijd moeten de in de nota beschreven criteria geen keurslijf zijn. De meeste criteria worden al jarenlang binnen onze gemeente gehanteerd bij de toetsing van binnengekomen plannen op welstands-aspecten. Veel betrokkenen, zowel aanvragers als toetsers van plannen, misten echter een heldere vastlegging van alle mogelijke eisen op het gebied van welstand. Dat leverde soms spraakverwarring op. We hebben de overtuiging dat de nu voorliggende nota voldoende handvatten biedt voor iedereen, die zich met ruimtelijke kwaliteit bezighoudt. Nieuw is de indeling van de stad in gebieden, waarin verschillende regimes gelden: de welstandstoets is bijvoorbeeld in het beschermd stadsgezicht zwaarder dan elders. Het welstandsbeleid is hiermee transparanter geworden voor aanvragers, architecten, adviescommissie's, ambtenaren en politici.

Natuurlijk is welstandsbeleid geen exacte wetenschap. Er moet altijd ruimte blijven voor discussie en vernieuwing. Ik heb goede hoop dat de nu voorliggende nota hiervoor een vruchtbare bodem biedt.

Ron Hillebrand
wethouder Ruimtelijke Ordening

Inhoud Nota welstandstoets Leiden

Hoofdstuk 1 Inleiding	1-1
Waar gaat deze nota over?	1-3
Waarom wordt deze nota uitgebracht?	1-4
Waar staat wat?	1-5
Beleidsregels, toelichtingen, kaarten en illustraties	1-6
Handleiding	1-6
Hoofdstuk 2 Visie op welstand en algemene kaders	2-1
2.1. Visie op welstandsbeleid	2-3
2.2. Welstandsbeleid en ruimtelijke kwaliteit	2-13
2.3. Planbeoordeling in het algemeen	2-19
2.4. De staat van bestaande objecten	2-25
Hoofdstuk 3 Algemene welstandscriteria	3-1
Hoofdstuk 4 Beschrijving historische groei en stedenbouwkundige typologieën	4-1
Leiden in fasen	4-3
1 Historische stad / Middeleeuwen (1200-1400)	4-4
2 Historische stad / Renaissance / Classicisme (1400-1800)	4-5
3 Bebouwingslinten (1600-1900)	4-6
4 De 19 ^e -eeuwse stad (1800-1901)	4-6
5 Vooroorlogse stad (1901- 1940)	4-7
6 Naoorlogse stad, wederopbouw (1940-1960)	4-7
7 Open stad (1960-1970)	4-8
8 Campusstad (1970-1970)	4-9
9 Herbergzame stad (1970-1980)	4-9
10 Compacte stad (1980-1990)	4-10
Hoofdstuk 5 Beschrijving ruimtelijke structuur	5-1
Compositie van de stad	5-3
Lange lijnen	5-3
Het blauwe netwerk	5-3
Het groene netwerk	5-5
Het grijze netwerk	5-9
Het raamwerk van Leiden	5-11
De wijken van Leiden	5-13
Hoofdstuk 6 Gebiedsgerichte beoordelingskaders	6-1
6.1. Centrum	6-3
6.2. Noord	6-11
6.3. Merenwijk	6-19
6.4. Leidse Hout	6-25
6.5. Leeuwenhoek	6-31
6.6. Morskwartier	6-37
6.7. Stevenshof	6-45
6.8. Zuidwest	6-51
6.9. Burgemeester-/Professorenwijk	6-59
6.10. Oostvlietpolder/Cronestein	6-67
6.11. Roomburg/Meerburg	6-73

Hoofdstuk 7 Objectgerichte beoordelingskaders

7.1. Bijzondere thema's	7-3
7.1.1 Opvallende objecten	7-3
7.1.2 Monumenten, beeldbepalende objecten en daarnaast gelegen objecten	7-4
7.1.3 Architectonische en andere ruimtelijke complexen	7-5
7.1.3A Daken en daklandschappen (gereserveerd)	7-6
7.1.4 Inrichting openbare ruimte (gereserveerd)	7-7
7.1.5 Particuliere objecten in de openbare ruimte	7-8
7.1.6 Reclames	7-11
7.2. Specifieke bouwwerken	7-13
7.2.1 Rolhekken, luiken en rolluiken	7-13
7.2.2 Zonweringen	7-14

Hoofdstuk 8 Algemene sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine plannen 8-1

8.1. Algemeen	8-3
8.2. Veel voorkomende kleine bouwplannen	8-5
8.3. Reclames	8-21
8.4. Andere veel voorkomende kleine plannen (gereserveerd)	8-23

Bijlagen

- Handleiding welstandstoets	Bijl-3
- Methodiek gebiedsbeschrijving	Bijl-5
- Overzicht welstandsregimes	Bijl-7
- Dynamiek	Bijl-9
- Afwijkende planbeoordelingskaders en welstandsvrije gebieden en plancategorieën	Bijl-11

Kaarten

- Leiden Wijkindeling	1-2
- Leiden Regimekaart	2-6
- Leiden Bouwperiodes	4-2
- Leiden Stedenbouwkundige typologieën	4-4
- Leiden Ruimtelijke hoofdstructuur	5-2
- Leiden Blauwe netwerk	5-4
- Leiden Groene netwerk	5-6
- Leiden Grijs netwerk	5-8
- Leiden Raamwerk	5-10
- Wijk 1 Binnenstad*	6-3
- Wijk 2 Noord*	6-12
- Wijk 3 Merenwijk*	6-20
- Wijk 4 Leidse Hout*	6-26
- Wijk 5 Leeuwenhoek*	6-32
- Wijk 6 Morskwartier*	6-38
- Wijk 7 Stevenshof*	6-45
- Wijk 8 Zuidwest*	6-51
- Wijk 9 Burgemeester-/Professorenwijk*	6-59
- Wijk 10 Oostvlietpolder/Cronestein*	6-67
- Wijk 11 Roomburg/Meerburg*	6-73
- Leiden dynamiekaart	Bijl-10
- Stedenbouwkundig plan Roomburg, begrenzing plangebied	Bijl-12
- Stads Vernieuwings Plan Aalmarkt e.o. 2003	Bijl-13

* Deze kaart is gebaseerd op een ondergrond van kaartmateriaal van de Topografische Dienst. Deze ondergrond geeft bebouwing aan en dient ter oriëntatie, de op deze kaarten aangegeven grenzen zijn bepalend. Het gebruikte kaartmateriaal van de Topografische Dienst dateert uit 1999. Het is daardoor mogelijk dat bepaalde op de kaart aangegeven bouwblokken in werkelijkheid inmiddels zijn verdwenen en dat er op plekken die volgens de kaart leeg zijn in werkelijkheid inmiddels bouwblokken staan.

Hoofdstuk 1 Inleiding

Waar gaat deze nota over?

Waarom wordt deze nota uitgebracht?

Waar staat wat?

Beleidsregels, toelichtingen, kaarten en illustraties

Handleiding

Bijlage bij hoofdstuk 1

KAART LEIDEN WIJKINDELING

SCHAAL 1: 40.000

Waar gaat deze nota over?

Met deze nota maakt de raad van de gemeente Leiden de toetsingscriteria bekend van het door het gemeentebestuur te voeren welstandsbeleid.

Wat wordt hier bedoeld met het woord *welstandsbeleid*? Heel globaal gezegd is dit woord een verzamelnaam voor een veelheid van activiteiten die het gemeentebestuur ontplooit om te bereiken dat de gebouwde leefomgeving er aantrekkelijk uitziet. Het welstandsbeleid is daarbij gericht op de esthetische kwaliteit van ruimtelijke objecten die bij normale waarneming van buitenaf zichtbaar zijn voor degenen die zich in de omgeving bevinden. Het welstandsbeleid is een van de peilers van het ruimtelijke beleid, naast het milieubeleid, het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening, het beleid ten aanzien van de bouwtechnische kwaliteit, het erfgoedbeleid en het beleid ten aanzien van duurzaam bouwen.

Op de vraag wat de gemeenteraad van Leiden voor het Leidse grondgebied als aantrekkelijk aanmerkt -welke eisen uit een oogpunt van welstand gesteld moeten worden-, geeft deze nota antwoord door het aanbieden van zogenaamde *welstandscriteria*. Met andere woorden: voor de beantwoording van die vraag biedt deze nota het toetsingskader.

Dit toetsingskader is één van de beleidskaders die een bijdrage leveren aan de welstandsdoelstelling -het bereiken van een aantrekkelijke leefomgeving-, naast en in samenhang met andere kaders zoals:

- het kader waarin de advisering omtrent de toetsing aan eisen van welstand is geregeld (de verordening op de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit),
- de diverse toezichtstelsels, zowel preventief (vergunningen) als repressief (aanschrijvingen),
- het fiscale kader (precarioheffing) en
- de financiële en organisatorische kaders die betrekking hebben op uitvoering van de publiekrechtelijke taak ten aanzien van de inrichting, het beheer en het onderhoud van de openbare ruimte (het groen, het water en de openbare weg).

Het welstandsbeleid en dus ook het in deze nota gegeven toetsingskader richt zich overigens niet op alle zaken die voor het uiterlijk van de stad van belang zijn, maar is beperkt tot ruimtelijke veranderingen die passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuren (grofweg gezegd: het huidige stratenpatroon).

Het welstandsbeleid is verder beperkt tot veranderingen die een min of meer permanent karakter hebben. Voor ruimtelijke veranderingen met een tijdelijk karakter - dat wil zeggen voor een periode van 30 dagen of korter - is het welstandsbeleid niet bedoeld. Door deze afbakening gaat het in het algemeen om objecten die tot stand komen in een proces van ontwerp en uitvoering en die geacht mogen worden op basis van een regulier onderhoud te worden beheerd. In verband daarmee is het welstandsbeleid in eerste instantie gericht op de volgende factoren:

- de ontwerp kwaliteit van ruimtelijke objecten die gemaakt of veranderd zullen worden en
- de kwaliteit van bestaande ruimtelijke objecten.

De welstandsdoelstelling brengt uiteraard met zich mee dat de gemeente zich bij het ontwerpen en uitvoeren van eigen plannen aan de eigen welstandscriteria houdt. Maar niet minder belangrijk is dat deze criteria worden gebruikt bij het beoordelen van vergunningsaanvragen van burgers, voor zover althans de regeling op grond waarvan de vergunning is vereist met zich meebrengt dat de aanvraag aan eisen van welstand wordt getoetst. Een bekend voorbeeld is hier de bouwvergunning die op grond van de Woningwet alleen mag worden verleend als is voldaan aan zogenoemde redelijke eisen van welstand¹. Er zijn echter naast de Woningwet diverse andere regelingen die een toetsing van vergunningsaanvragen aan eisen van welstand met zich meebrengen. Deze regelingen worden opgesomd in artikel 2.2.3, tweede lid.

¹ Deze eis wordt gesteld door artikel 44, eerste lid, onder d, van de Woningwet.

De behandeling van vergunningsaanvragen is opgedragen aan het college van Burgemeester en Wethouders. Dit college beslist of de ontwerp kwaliteit van het plan waarvoor vergunning is aangevraagd voldoet aan de welstandscriteria dan wel of de vergunning op grond van welstandsoverwegingen afgewezen moet worden. Genoemd college wordt daarbij bijgestaan door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), een commissie waarvan de leden door de gemeenteraad worden aangesteld, en die onder meer tot taak heeft advies uit te brengen over de vraag of ingediende plannen voldoen aan eisen van welstand. Voordat zij advies uitbrengt geeft de ARK de aanvrager de gelegenheid zijn aanvraag in een openbare vergadering toe te lichten.

De welstandscriteria hebben overigens niet alleen betrekking op de beoordeling van plannen. Een aantrekkelijke woonomgeving vereist immers ook dat soms kritisch naar bestaande situaties wordt gekeken. Deze nota bevat daarom ook criteria voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van bestaande situaties, en biedt daarmee tevens een heldere basis voor eventuele aanschrijvingen om de toestand van bijvoorbeeld bouwwerken in overeenstemming te brengen met eisen van welstand.

Waarom wordt deze nota uitgebracht?

Welstandsbeleid is niet nieuw. Beoordeling van vergunningsaanvragen en advisering door een (deskundige) commissie bestond reeds voor het uitbrengen van deze nota. Ook was het al zo dat er in de advisering en in de besluitvorming een vaste lijn viel te onderkennen en dat er dus ook voorafgaand aan de vaststelling van deze nota gesproken kon worden van een welstandsbeleid. Waarom wordt dan deze nota uitgebracht? Wat de gemeenteraad aan de bestaande kaders wil toevoegen is dat de beoordelingscriteria met deze nota nu volledig en zo concreet mogelijk zijn omschreven en schriftelijk zijn vastgelegd.

Om een modieus woord te gebruiken: het Leidse welstandsbeleid is door het uitbrengen van deze nota *transparent* gemaakt: iedereen - opdrachtgevers, architecten, omwonende bewoners en ook Burgemeester en Wethouders, de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de ambtelijke dienst en in tweede instantie ook toezichthoudende en rechtsprekende instanties - weet nu waar hij wat betreft de welstandsbeleid van de Leidse gemeenteraad aan toe is. Het welstandsoordeel is uitsluitend gebaseerd op criteria die in deze nota staan of die aan deze nota ontleend kunnen worden.

Ondanks de gewenste optimale transparantie heeft een belangrijk deel van de welstandscriteria een functioneel karakter – de hier bedoelde criteria zijn gebaseerd op een doelomschrijving - en laat daarmee nog steeds een zekere beoordelingsruimte open. Als je, zoals de gemeenteraad van Leiden, eenvormigheid wilt voorkomen en ruimte wilt bieden voor vernieuwende ontwerpen, valt daar niet aan te ontkomen. Met het oog op een optimale stroomlijning van de veranderingsprocessen in de stad zijn echter voor het beoordelen van enkele categorieën veel voorkomende kleine plannen zogenaamde *sneltoetscriteria* opgenomen die de welstand niet alleen volledig, maar ook concreet beschrijven (prestatie-eisen) en beogen op die manier een eenvoudige en snelle toets mogelijk te maken.

In eerste instantie betekent de schriftelijke vastlegging van welstandscriteria dat het ontwerpproces een meer voorspelbaar karakter krijgt.

Doordat deze criteria door de gemeenteraad zijn vastgesteld, is tevens duidelijk dat deze raad het orgaan is dat voor het welstandsbeleid verantwoordelijk is, waardoor dus de democratische verankering van dit beleid wordt versterkt. De schriftelijke vastlegging van de welstandscriteria maken het welstandsbeleid bovendien ook vatbaar voor een systematische evaluatie en daaruit eventueel voortvloeiende aanvullingen, aanpassingen of andere veranderingen.

Voorts is het zo dat de schriftelijke vastlegging van het welstandsbeleid een goede basis is aan de hand waarvan

- de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Burgemeester en Wethouders van advies kan dienen,
- Burgemeester en Wethouders aan de gemeenteraad verantwoording kunnen afleggen over de uitvoering van het welstandsbeleid en

- de rechter concrete beslissingen beter kan toetsen op rechtmatigheid.

Die transparantie - die doorzichtigheid, voorspelbaarheid, toetsbaarheid, evalueerbaarheid en aanpasbaarheid - van het welstandsbeleid is de hoofddoelstelling die de gemeenteraad met het vaststellen van deze nota voor ogen heeft gehad.

Waar staat wat?

Hoofdstuk 2 is een algemeen hoofdstuk waarin de visie op welstand wordt uiteengezet van waaruit de welstandscriteria begrepen moeten worden (afdeling 2.1) en waarin de algemene kaders zijn geplaatst (de afdelingen 2.2, 2.3 en 2.4), die tevens fungeren als kapstok voor onderwerpen die in de volgende hoofdstukken verder worden uitgewerkt. In afdeling 2.2 zijn de algemene onderwerpen geplaatst:

- doelstelling welstandsbeleid en de positie ervan binnen het bredere kader van de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit
- de afbakening van het welstandsbeleid
- de beleidsuitgangspunten van het welstandsbeleid
- de aanwijzing van de regelingen waarvoor het welstandsbeleid moet worden toegepast
- de flexibiliteit bij de toepassing van het welstandsbeleid (begunstigingsregeling)
- een overgangsregeling voor situaties die zijn ontstaan onder een eerder welstandsregime.

Afdeling 2.3 heeft specifiek betrekking op de hoofdlijnen van de planbeoordeling, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen een reguliere welstandstoets, een vereenvoudigde welstandstoets en uitzonderingsgevallen.

Afdeling 2.4 heeft betrekking op de criteria die gehanteerd worden bij het beoordelen van bestaande situaties.

Een van de beleidsuitgangspunten heeft betrekking op het inhoudelijke fundament van de welstandscriteria. Daarbij worden de volgende peilers aangewezen:

- (1) de aan het ontwerp te stellen algemene eisen van architectonische kwaliteit
- (2) de eis dat de voor de beeldkwaliteit van Leiden karakteristieke kwaliteiten gerespecteerd worden
- (3) de aan het onderhoud en beheer van bestaande objecten te stellen eisen van zorgvuldigheid.

In hoofdstuk 3, Algemene welstandscriteria, worden de aan het ontwerp te stellen algemene eisen van architectonische kwaliteit uiteengezet en in de vorm van toetsingscriteria uitgewerkt.

De door de gemeenteraad voor Leiden als karakteristiek beoordeelde kwaliteiten worden uiteengezet:

- in hoofdstuk 4, waarin de gebouwde omgeving in een historische context wordt geplaatst,
- in hoofdstuk 5, waarin de ruimtelijke structuur wordt beschreven, en
- in hoofdstuk 6, waarin per wijk en per deelgebied binnen een wijk wordt beschreven wat vanuit een oogpunt van welstandsbeleid als waardevol, opmerkelijk of anderszins relevant moet worden aangemerkt. Deze beschrijving gaat uit van een indeling van het Leidse grondgebied in 11 wijken en 59 deelgebieden; in deze nota worden deze deelgebieden verder aangeduid als *stedenbouwkundige ensembles* of, kortweg, als *ensembles*.

Voor specifieke typen objecten en thema's bevat hoofdstuk 7 aanvullende welstandscriteria.

De sneltoetscriteria, die de welstand volledig beschrijven, zijn opgenomen in hoofdstuk 8, Algemene sneltoetscriteria. Voor enkele categorieën zijn deze algemene sneltoetscriteria in hoofdstuk 6 aangevuld met gebiedsspecifieke sneltoetscriteria.

Na hoofdstuk 8 zijn enkele bijlagen opgenomen, waarnaar vanuit de verschillende hoofdstukken wordt verwezen.

Beleidsregels, toelichtingen, kaarten en illustraties

Deze nota bestaat uit teksten, kaarten en illustraties. De teksten kunnen worden onderverdeeld in beleidsregels en toelichtingen.

De term *beleidsregel* moet worden opgevat overeenkomstig de betekenis die daaraan is toegekend in de Algemene wet bestuursrecht². Beleidsregels zijn in deze nota herkenbaar aan hun aanduiding als artikel. Op grond van deze wet kan onder omstandigheden van een beleidsregel worden afgeweken³. Een hardheidsclausule, gericht op de bescherming van specifieke belangen in bijzondere omstandigheden, is daarom in deze nota niet opgenomen

Bij sommige van de criteria is een *toelichting* gegeven. Deze toelichtingen zijn bedoeld om de betekenis van de desbetreffende beleidsregel te verduidelijken, maar hebben zelf niet de status van beleidsregel. Dat geldt ook voor de *illustraties*, ook die hebben slechts een verduidelijkende functie.

Voor zover vanuit de beleidsregels naar *kaarten* wordt verwezen, hebben deze kaarten net als de beleidsregels een eigen juridische betekenis. Andere kaarten hebben slechts een verduidelijkende betekenis.

De gebiedskaarten in hoofdstuk 6 hebben een juridische betekenis. Deze kaarten geven namelijk de gebiedsgrenzen aan, die bepalend zijn voor beantwoording van de vraag welke beoordelingskaders waar van toepassing zijn. De ondergronden waarop deze grenzen zijn ingetekend dateren uit 1999. Het is daardoor mogelijk dat bepaalde op de kaart aangegeven bebouwing in werkelijk niet meer aanwezig is of eventueel door andere bebouwing is vervangen en ook is het mogelijk dat er op plekken die volgens de kaart onbebouwd zijn inmiddels bouwblokken staan. Voor de welstandstoets vormt geen probleem, het eventueel niet actueel zijn van de weergave van de bebouwing doet geen afbreuk aan het verloop van de gebiedsgrenzen.

Handleiding

De tekstuele opbouw van deze nota is gebaseerd op de logische samenhang van de achterliggende beleidsideeën. Daardoor is het zo dat de meer algemene (abstracte) onderdelen aan het begin zijn geplaatst en de meer specifieke (concrete) onderdelen aan het eind. Mede ten gevolge van de grote complexiteit van het welstandsbeleid is deze volgorde voor de praktische toepassing niet optimaal. Ter ondersteuning van de praktijk is een handleiding bijgevoegd (bijlage 1.A).

Bijlage bij hoofdstuk 1

- bijlage 1.A Handleiding welstandstoets

² In artikel 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht wordt *beleidsregel* gedefinieerd als een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan.

³ Artikel 4: 84 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat van een beleidsregel kan worden afgeweken indien onverkorte toepassing ervan voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Hoofdstuk 2 **Visie op welstand en algemene beoordelingskaders**

- 2.1 Visie op welstandsbeleid

- 2.2 Welstandsbeleid en ruimtelijke kwaliteit
 - 2.2.1 Beginselen
 - 2.2.2 Welstandstoezicht
 - 2.2.3 Brede welstand

- 2.3 Planbeoordeling in het algemeen
 - 2.3.1 Reguliere welstandstoets
 - 2.3.2 Vereenvoudigde welstandstoets
 - 2.3.3 Uitzonderingen

- 2.4 De staat van bestaande objecten

Afdeling 2.1 Visie op welstandsbeleid

Hoofdstuk 1 geeft een inleiding op de teksten van deze nota. Deze afdeling is bedoeld als een algemene toelichting op het welstandsbeleid en biedt daartoe een uiteenzetting van de beleidsideeën die aan dit beleid ten grondslag liggen. Grotendeels zijn deze beleidsideeën onzichtbaar vertaald in de welstandcriteria. Voor een deel ook zijn deze ideeën meer expliciet terug te vinden in de criteria.

2.1.1 Algemene uitgangspunten

Het belang en de ambitie van welstandsbeleid

Het rijke verleden van Leiden, in het Holland van de late middeleeuwen reeds een van de grote steden, leeft zichtbaar door in de gebouwde omgeving. De karakteristieke kwaliteiten van de Leidse gebouwde omgeving vormen, als een van de peilers van de Leidse culturele identiteit, de bepalende factor voor de bijzondere aantrekkingskracht van het Leidse verblijfsklimaat en dienen alleen al daarom beschermd te worden. Voor belangrijke karakteristieken als de aard van de bebouwing, met name de monumenten, het beschermde stadsgezicht en de sociale woningbouw, de bijzondere ruimtelijke structuur, de grachten, de singels, de ligging aan de Rijn op de snijlijn van verschillende landschappen, bestaat mede in het licht van de ontstaanswijze van Leiden een levendige belangstelling.

De bescherming van deze karakteristieke kwaliteiten is daarnaast van groot belang als stimulans voor de lokale economie. Het vestigingsklimaat voor grotere werkgelegenheid biedende bedrijven en instellingen, de economische centrumfuncties binnen de regio en de toeristische aantrekkingskracht zijn gebaat bij een blijvende en adequate bescherming van een aangename leefomgeving. Het welstandsbeleid dient bij te dragen aan een dergelijke bescherming.

Op grond van culturele en economische belangen is met deze nota gekozen voor een welstandsbeleid dat uitgaat van eisen van architectonische kwaliteit en dat betrekking heeft op het gehele Leidse grondgebied. De gemeente Leiden wil op die basis en met respect voor het rijke verleden van de stad een welstandsbeleid kunnen voeren dat de beeldkwaliteit van de gebouwde omgeving hoog in het vaandel voert. Ten minste behoud en waar mogelijk versterking van het niveau van de beeldkwaliteit wordt geambieerd.

Om daarbij een zorgvuldige welstandstoets mogelijk te maken is de nota opgebouwd op een wijze die zoveel mogelijk recht doet aan de complexiteit van het welstandsproces.

Integraal ruimtelijk beleid

De schaarste aan ruimte in Leiden en het daardoor noodzakelijke intensieve ruimtegebruik is een algemeen en permanent punt van zorg in het ruimtelijk beleid. Deze schaarste noopt de gemeente Leiden ertoe bij de diverse ruimtelijke beslissingen heel zuinig met haar ruimte om te gaan en zo veel mogelijk samenhang aan te brengen in haar ruimtelijke beleid. Allereerst betekent dit, dat het welstandsbeleid alle werkterreinen beslaat die een beoordeling van de beeldkwaliteit van de gebouwde omgeving herbergen (brede welstand).

Doordat het domein van het welstandsbeleid daarmee breed is gedefinieerd, kan het voorkomen dat het welstandsbeleid zich uitspreekt over zaken die buiten het bereik van de bestaande regelingen vallen. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat de deze nota criteria bevat voor bouwwerken die op grond van de Woningwet vergunningvrij uitgevoerd mogen worden. Dat levert in de praktijk geen probleem op, aangezien een desbetreffend geval niet ter toetsing zal worden aangeboden. Door de brede definitie van het welstandsbeleid is dit beleid robuust in die zin dat bij wijziging van de reikwijdte van een regeling deze nota niet noodzakelijkerwijs aangepast hoeft te worden. Daar komt bij dat het exact afbakenen van het welstandsbeleid op de reikwijdte van de bestaande regelingen uit een oogpunt van leesbaarheid ongewenste gevolgen heeft.

Een tweede consequentie is dat het welstandsbeleid niet het karakter kan hebben van een losstaand beleidsterrein, maar moet worden beschouwd als een integraal onderdeel van het bredere kader van de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit. Dat heeft directe betekenis voor de flexibiliteit van het welstandsbeleid: beslissingen om in bijzondere gevallen af te wijken van de uit een oogpunt van welstand gestelde eisen moeten in eerste instantie binnen dat bredere kader afgewogen worden. Ook evaluatie van het beleid en beoordeling van de uitvoeringspraktijk moeten in dat bredere kader plaatsvinden.

Vitaliteit en bescherming

Leiden is een levendige stad. De cultuur van Leiden en als onderdeel daarvan dus ook de architectuur ontwikkelen zich. Het welstandsbeleid dient ruimte te bieden aan vernieuwende impulsen. Het welstandsbeleid is bedoeld om een kwalitatieve ondergrens aan te geven, niet om de stad te bevriezen of het uitzonderlijke ontwerp te voorkomen. Dit beginsel is vertaald in de volgende uitgangspunten:

- Ingrepen waarbij de bestaande verschijningsvorm onveranderd blijft (onderhoud, inpassende verbouwingen) worden aanvaard, tenzij de bestaande toestand in ernstige mate in strijd is met de uit een oogpunt van welstand te stellen eisen.
- In het algemeen wordt verandering van de bestaande verschijningsvorm niet uitgesloten. Bij dergelijke veranderingen geldt dat:
 - ze slechts met respect voor de erkende waarden, kwaliteiten en kenmerken van de Leidse gebouwde omgeving kunnen worden doorgevoerd.
 - vernieuwende architectuur kwalitatief van hoogwaardig niveau dient te zijn.
- Bij aangewezen objecten wordt echter uitgegaan van het behoud van de bestaande verschijningsvorm. Het gaat daarbij om:
 - als monument aangewezen objecten
 - in deze nota als beeldbepalend object aangewezen objecten.

Vitaliteit en transparantie

De welstandscriteria kunnen worden samengesteld uit twee typen normen:

- *prestatie-eisen*, die het karakter hebben van ontwerpsjablonen die (meer of minder gedetailleerd) omschrijven waar het ontwerp aan moet voldoen. De toetsing aan prestatie-eisen houdt in dat gekeken wordt of al dan niet aan deze eisen is voldaan.
- *functionele eisen*, waarbij de karakteristieken worden aangegeven waarmee in het ontwerp rekening moet worden gehouden. De toetsing aan functionele eisen houdt in dat gekeken wordt of het ontwerp de aangegeven karakteristieken voldoende respecteert en heeft, anders dan de toets aan prestatie-eisen, in zekere zin een indicatief karakter.

Eerstbedoelde methodiek heeft als voordeel dat de uitslag van de welstandstoets beter voorspelbaar is. Een fundamenteel nadeel is echter dat welstandscriteria op basis van ontwerpsjablonen eenvormigheid in de hand werken. Wat dat betreft kan gesteld worden dat de stad Leiden nooit zo aantrekkelijk was geworden als ze nu is, indien de vroegere ontwerpers en opdrachtgevers zich hadden moeten houden aan voorschriften die omschreven waaraan hun ontwerp moest voldoen. Zoals gezegd: het welstandsbeleid is bedoeld om een kwalitatieve ondergrens aan te geven, niet om de stad te bevriezen of het uitzonderlijke ontwerp te voorkomen.

Een adequate bescherming van de veelvormige Leidse karakteristieke kwaliteiten die recht doet aan het belang van een transparant beleid vereist dus een genuanceerde benadering. In deze nota is ervoor gekozen de welstandscriteria *volledig en zo concreet mogelijk* te omschrijven. Het beginsel van volledigheid houdt in dat een ontwerp geacht moet worden te voldoen aan eisen van welstand indien het niet in strijd is met de in of op basis van deze nota gestelde welstandscriteria. Bij de uitvoering van het welstandsbeleid kunnen dus geen welstandscriteria toegepast worden die niet op deze nota gebaseerd zijn.

Het uitgangspunt van een zo concreet mogelijke omschrijving en de wens eenvormigheid en sjabloneachtige ontwikkelingen te voorkomen hebben geresulteerd in een gedifferentieerde aanpak. In eerste instantie is de normering in de welstandscriteria gebaseerd op functionele eisen (hoofdregel). Deze benadering, die in de nota

wordt aangeduid als de reguliere welstandstoets, biedt architecten en de ARK zowel een duidelijk kader als de nodige ruimte voor interpretatie en doet een beroep op hun vakkennis en biedt Leiden de ruimte om zich binnen de aangegeven esthetische grenzen op een natuurlijke wijze te kunnen ontwikkelen.

In afwijking van de reguliere welstandstoets is de normering ten aanzien van een aantal veel voorkomende kleine plannen en enkele specifieke objecten en thema's gebaseerd op prestatie-eisen die meer of minder gedetailleerd omschrijven waar het ontwerp aan moet voldoen. De welstandscriteria die uitsluitend op functionele eisen zijn gebaseerd zijn de zogenoemde sneltoetscriteria.

Met het enigszins indicatieve karakter van de welstandscriteria die als functionele eis zijn geformuleerd moet in de aanvraagprocedure rekening worden gehouden. Allereerst is daartoe een zogenaamde schetsplanprocedure ingesteld, een procedure die aanvragers de gelegenheid geeft duidelijkheid te verkrijgen omtrent de aanvaardbaarheid van principeplannen, voordat ze concreet worden uitgewerkt. Daarnaast is het zo dat de aanwezigheid van de aanvrager in een vergadering van de ARK, afhankelijk van aanvragers plan, mede kan worden aangegrepen om deze vergadering te gebruiken als platform voor een dialoog, eventueel discussie, over de architectonische kwaliteit van dit plan op basis van de welstandscriteria. Daarbij kunnen mogelijkheden tot kwaliteitsverbetering gezamenlijk ontdekt worden.

Overgangsregeling

Elk beleid, ook welstandsbeleid, is in principe aan evaluatie en verandering onderhevig. Bij aanscherping van de welstandscriteria kan zich bij gedeeltelijke verbouwingen een dilemma voordoen. In hoeverre is het aanvaardbaar dat een te veranderen object voor wat betreft de onderdelen die niet veranderd worden niet aan de nieuwe welstandscriteria voldoet? In deze nota is gekozen voor een zekere matiging van de verbeteringsplicht: het nieuwe beleid is richtinggevend, maar de eis tot opheffing van de strijdigheid met eisen van welstand is beperkt tot wat gelet op de aard van het plan redelijkerwijs van de aanvrager verlangd mag worden. Een belangrijke factor daarbij is de verhouding tussen de meerkosten in verband met de opheffing van het welstandstekort en de totale plankosten.

Deze matiging van de verbeterplicht gaat er uiteraard van uit dat de strijdigheid met eisen van welstand niet toerekenbaar is, dat de uiteindelijke afwijking van de eisen van welstand niet te groot is en dat deze afwijking wordt verminderd.

2.1.2 Uitgangspunten ten aanzien van de plantoetsing

2.1.2.1 De reguliere welstandstoets

Algemene welstandscriteria

De reguliere welstandstoets gaat in eerste instantie uit van de eisen van architectonische kwaliteit. Deze eisen, de zogenoemde algemene welstandscriteria, vormen het inhoudelijke fundament van de welstandstoets.

In wezen gaat het bij de eisen van architectonische kwaliteit om het vakmanschap en de creatieve zeggingskracht van het architectonisch ontwerp. Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen regels heeft om betekenisvolle zinnen en teksten te kunnen maken. Die regels zijn geen natuurwetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als de zinnen worden verhaspeld of de regels ongeïnspireerd worden gebruikt, wordt de tekst verwarrend of saai. Op dezelfde manier kan een (bouwwerk of een ander) ruimtelijk object verwarrend of saai worden als regels van vormgeving ("ontwerpprincipes") niet gewetensvol worden gehanteerd.

De invulling die deze nota geeft aan het begrip architectonische kwaliteit sluit aan bij de visie zoals deze door Tjeerd Dijkstra is verwoord zijn notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' (uitgave oktober 2001). Deze visie gaat ervan uit dat zich in de loop van de geschiedenis een groot aantal verschillende elkaar bestrijdende architectuurstromingen heeft gemanifesteerd, maar dat het niettemin mogelijk is een aantal kernbegrippen te onderscheiden die bij het denken over en de beoordeling van architectonische kwaliteit steevast

KAART LEIDEN REGIMEKAART

SCHAAL 1:40.000

een belangrijke rol spelen. In genoemd document worden deze kernbegrippen vermeld en geduid en wordt aan deze begrippen inhoud gegeven, zonder aan de ene of de andere stroming de voorkeur te geven.

Contextbeginsel en interpretatievrijheid van de ontwerper

Eén van de eisen van architectonische kwaliteit houdt in dat het ontwerp moet zijn afgestemd op de karakteristiek van de omgeving (contextbeginsel). Het welstandsbeleid houdt echter niet op bij het van toepassing verklaren van het contextbeginsel - de toepassing van dit beginsel wordt niet volledig aan de vrije interpretatie van de ontwerper overgelaten. Deze interpretatievrijheid is als volgt ingeperkt:

- door het geven van een waardestellende beschrijving van het Leidse grondgebied is aangegeven hoe de context moet worden opgevat en welke ruimtelijke kwaliteiten en kenmerken relevant zijn voor de welstandstoets; waar nodig is deze beschrijving aangevuld met specifieke aandachtspunten, richtlijnen en criteria;
- door het geven van aan deze beschrijving gekoppelde welstandscriteria is aangegeven op welke wijze met deze context rekening gehouden moet worden (gebiedsgerichte welstandscriteria).

Op deze manier wordt dus in deze nota richting gegeven aan de wijze waarop in het architectonische ontwerp met de omgeving rekening moet worden gehouden.

Contextbeginsel en anticipatie op aankomende ontwikkelingen

Overeenkomstig het contextbeginsel gaat de beoordeling van de ontwerp kwaliteit van een beoogde ruimtelijke verandering (het plaatsen of veranderen van een ruimtelijk object) in eerste instantie uit van de karakteristiek van de locatie waar de verandering gerealiseerd wordt. Daarnaast is het van belang dat bij deze beoordeling zo mogelijk rekening wordt gehouden met ontwikkelingen die reeds in gang zijn gezet en die op afzienbare tijd hun beslag zullen krijgen. Het gaat daarbij om verleende bouwvergunningen en andere kenbare en op afzienbare termijn uit te voeren ruimtelijke plannen, waarvan de ruimtelijke consequenties aanknopingspunten bieden die duidelijk genoeg zijn om bij de welstandstoets betrokken te worden.

Gebiedsgerichte benadering

Opdeling in wijken en deelgebieden (stedenbouwkundige ensembles)

Voor de beschrijving van het Leidse grondgebied is uitgegaan van een verdeling van dit gebied in elf wijken. Deze verdeling is gebaseerd op lange structurerende lijnen. Voor de beschrijving van de ruimtelijke structuur van de stad wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Op basis van een specifiek op de welstand gerichte stedenbouwkundige analyse zijn deze elf wijken nader opgedeeld in deelgebieden, in totaal 59 in getal. Voor deze nadere opdeling is gebruik gemaakt van de volgende stedenbouwkundige beschrijvingscategorieën, in volgorde van groot naar klein en van abstract naar concreet:

- context, betrekking hebbend op de oorspronkelijke elementen
- concept, betrekking hebbend op het ontwerpprincipe of de strategie
- structuur, betrekking hebbend op de vormgeving van de topografie
- verkaveling, betrekking hebbend op de invulling van de structuur
- karakteristiek, betrekking hebbend op de specifieke kenmerken van een gebied.

Aan de hand van deze categorieën is de verschijningsvorm van de bebouwde omgeving per wijk getypeerd, beschreven en nader in deelgebieden opgedeeld. Op de kaart *Leiden Regimekaart* is deze gebiedsindeling zichtbaar gemaakt. Voor een beschrijving van de methodiek die ten grondslag ligt aan de onderverdeling in en de beschrijving van de deelgebieden wordt verwezen naar bijlage 2.1.A. Vanwege de stedenbouwkundige samenhang binnen deze deelgebieden worden deze deelgebieden in de nota verder aangeduid als *stedenbouwkundige ensembles* of, kortweg, als *ensembles*.

Welstandsregimes

De welstandscriteria zijn aan de gebiedsbeschrijvingen gekoppeld, waardoor de uit een oogpunt van welstand te stellen eisen (het welstandsregime) per gebied en stedenbouwkundig ensemble verschillen, afgezien uiteraard van de algemene welstandscriteria die voor alle gebieden gelijk luiden.

Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën van welstandsregimes: een welstandsvrij regime, een beperkt, een regulier en een bijzonder welstandsregime. Daarbij wordt er als volgt getoetst:

welstandsregime	algemene welstandscriteria van toepassing	de gebiedsgerichte welstandscriteria hebben betrekking op
geen (welstandsvrij)	nee	niet van toepassing
beperkt welstandsregime	ja	één schaalniveau: 1. het object in relatie tot zijn omgeving
regulier welstandsregime	ja	twee schaalniveaus: 1. het object in relatie tot zijn omgeving 2. het object op zichzelf beschouwd
bijzonder welstandsregime	ja	drie schaalniveaus: 1. het object in relatie tot zijn omgeving 2. het object op zichzelf beschouwd 3. de details van het object

De mogelijkheid van een welstandsvrij regime is slechts voor de volledigheid opgenomen. Het verschil tussen de drie andere regimes is gelegen in het schaalniveau van de beoordeling (één, twee of drie schaalniveaus).

Toekenning van welstandsregimes

Op de kaart *Leiden Regimekaart* en het als bijlage 2.1.B bij deze kaart behorende overzicht is voor elk stedenbouwkundig ensemble aangegeven welk welstandsregime ter plaatse van toepassing is. Deze regimes zijn toegekend op basis van een beoordeling van het desbetreffende stedenbouwkundige ensemble op de aspecten ligging, kwaliteit en kwetsbaarheid.

Ligging. De stad kan worden verdeeld in centrale en perifere gebieden en de gebieden daartussenin. Centrale gebieden hebben vaak een hoge gebruiksintensiteit, zoals de binnenstad met winkeldomein en het stationsgebied. Toetsing op alle schaalniveaus kan in principe in aanmerking komen. Uitzonderingen in de vorm van desolate binnenstadswijken komen in Leiden nauwelijks voor. Perifere gebieden kennen in de regel een lage gebruiksintensiteit, denk aan bedrijventerreinen langs de rand van de stad. Toetsing op alleen gebiedsniveau is hier voldoende. Uitzonderingen kunnen worden gevormd door zichtlocaties langs de snelweg of belangrijke toegangszones naar de stad, zoals uitvalswegen.

Kwaliteit. De stad kan worden verdeeld in gebieden met een hoge, gemiddelde en lage kwaliteit. Gebieden met een hoge kwaliteit bestaan uit het beschermd stadsgezicht en andere zones met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze liggen in de regel rond de singelgrachten maar komen met de groei van Leiden ook steeds verder van het centrum te liggen, zoals enkele projecten uit de jaren '50 en '60. Deze gebieden komen in principe in aanmerking voor een volledige toetsing op alle schaalniveaus. Gebieden met een relatief lage kwaliteit liggen vooral aan de periferie. Het betreft bedrijventerreinen en enkele nog nauwelijks bebouwde gebieden, zoals de polders langs de zuidrand van de stad, waarvan de incidentele bebouwing in sommige opzichten te wensen overlaat. De overige gebieden hebben gemiddeld een voldoende, maar niet opvallende kwaliteit, met enkele uitschieters naar boven. Dit geldt voor het grootste deel van de recente uitbreidingen uit de jaren '70 en '80. Het is niet ondenkbaar dat met het verstrijken van de tijd de waardering voor deze gebieden toeneemt en dat enkele ensembles voor een toetsing op alle schaalniveaus in aanmerking zullen komen.

Kwetsbaarheid. De stad kan verdeeld worden in gebieden die meer of minder gevoelig zijn voor veranderingen. De kwetsbaarheid is afhankelijk van het schaalniveau en kan daarbij van gebied tot gebied verschillen. Zo kan een gebied met een gemiddelde kwaliteit wel degelijk kwetsbaar zijn en door veranderingen zijn beperkte karakteristiek verliezen.

De kwetsbaarheid is het grootst als kleine veranderingen zeer grote gevolgen kunnen hebben. Een individuele aanpassing aan een projectgewijs ontstaan ensemble kan de totale compositie verstoren. De eerste dakkapel in een rijtje woningen is daarvan een voorbeeld, evenals het vervangen van slanke stalen kozijnen door kunststof exemplaren.

Omgekeerd is de kwetsbaarheid het kleinst bij individueel gebouwde objecten. Ook hier kunnen grote missers worden begaan, maar het verlies aan kwaliteit blijft beperkt van omvang, het desbetreffende bouwwerk.

Toekenning van de regimes. Aan ensembles die op twee van de drie beoordelingsaspecten hoog scoren, is een bijzonder welstandsregime toegekend. Het gaat dan om de combinaties ligging/kwaliteit, ligging/kwetsbaarheid en kwaliteit/kwetsbaarheid. Een prachtig gelegen, kwetsbaar gebied hoeft dus niet van hoge kwaliteit te zijn om in aanmerking te komen voor de meest uitgebreide toetsing.

Ten aanzien van een gebied van hoge kwaliteit dat niet bijzonder goed gelegen is en evenmin kwetsbaar, kan met een minder uitgebreide toets worden volstaan. Aan ensembles die op één beoordelingsaspect hoog scoren, is een regulier welstandsregime toegekend.

Aan ensembles die op geen enkel beoordelingsaspect hoog scoren, is een beperkt welstandsregime toegekend.

Objectgerichte beoordelingskaders

In aanvulling op de gebiedsgerichte beoordelingskaders zijn er specifieke welstandscriteria nodig ten aanzien van bepaalde categorieën bouwwerken en bijzondere thema's. In de nota is aandacht besteed aan

- bijzonder waardevolle beeldkwaliteitdragers (beschermde monumenten en in de nota als beeldbepalend aangewezen objecten, monumentale bomen en houtopstanden en als bijzonder of waardevol aangemerkte bomen, boomgroepen en houtopstanden),
- specifieke kwetsbaarheden (zichtlocaties, ruimtelijk samenhangende complexen, daken en daklandschappen, de openbare ruimte en particuliere objecten daarin) en
- specifieke welstandsproblemen (containers, bouwplaatsinrichtingen en aantastingen van puin in de vorm van reclames, rolluiken, zonweringen en luifels).

Bij de uitwerking zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Opvallende objecten

Objecten op zichtlocaties en blikvangers zijn opvallend en hebben daardoor voor Leiden een representatieve betekenis. Het welstandsbeleid dient ervoor te zorgen dat dergelijke objecten lettend op hun representatieve karakter zorgvuldig worden vormgegeven en zodanig worden onderhouden dat ontsiering op afstand wordt gehouden.

Monumenten en beeldbepalende panden, monumentale bomen en bijzondere of waardevolle bomen

Ten aanzien van panden die zijn aangewezen als monument is behoud van de oorspronkelijke verschijningsvorm uitgangspunt van de beoordeling. Datzelfde geldt ten aanzien van panden die in deze nota zijn aangewezen als beeldbepalend. Het kappen van monumentale bomen en houtopstanden en van bijzondere of waardevolle bomen, boomgroepen en houtopstanden is uit een oogpunt van welstand ongewenst.

Architectonische en andere ruimtelijke complexen

Leiden kent een aantal objectgroepen met een sterke ruimtelijke samenhang (ruimtelijke complexen). De welstandstoets moet er in voorzien dat waardevolle samenhangen bij veranderingen niet worden aangetast.

Openbare ruimte

Verder is het zo dat Leiden beschikt over betrekkelijk weinig openbare ruimte. Er moet dus zuinig met deze ruimte worden omgesprongen. De vormgeving van de openbare ruimte (het openbare groen, het openbare water, en de openbare weg) dient het openbare karakter te ondersteunen. Particuliere objecten die in de openbare ruimte worden geplaatst, mogen de ruimtelijkheid van de openbare ruimte niet verkleinen, de samenhang ervan niet verstoren en uiteraard het openbare karakter van de ruimte niet aantasten. Ten aanzien van voor de kwaliteit van de openbare ruimte gevoelige categorieën zijn specifieke welstandscriteria opgenomen; het gaat daarbij om woonschepen, terrassen, terrasboten, containers op de openbare weg en bouwplaatsinrichtingen. Gelet op het risico van verrommeling zijn de criteria ten aanzien van terrassen en terrasboten geformuleerd als prestatie-eis.

Reclamevoering

Een bijzonder punt van zorg - en daarin is Leiden niet uniek - betreft de reclamevoering. Doordat reclames per definitie de aandacht voor zichzelf willen opeisen is reclamevoering vrijwel altijd in strijd met eisen van welstand. Daar komt bij dat reclamevoering een risico van escalatie inhoudt in die zin dat naast elkaar geplaatste reclames om de aandacht van de passant moeten concurreren, waardoor de neiging ontstaat dat deze reclames elkaar gaan overschreeuwen. Een gevolg is tevens dat de architectuur van een gevel vaak wordt aangetast om een groter reclameoppervlak te kunnen realiseren. Tenslotte is het zo dat reclamevoering vaak wordt aangebracht in de openbare ruimte (boven gemeentegrond) hetgeen gemakkelijk kan ontaarden in een aantasting het openbare karakter van deze ruimte en van de ruimtelijkheid ervan. Het evenwichtspunt tussen het economisch belang van reclamevoering en het belang van bescherming van de beeldkwaliteit van de omgeving dient van geval tot geval gezocht te worden, waarbij in het beleid voor de aanvaardbaarheid van de aantasting van deze beeldkwaliteit een absolute ondergrens is aangegeven.

Specifieke bouwwerken

Enkele categorieën bouwwerken kunnen onder omstandigheden strijdig zijn met welstandseisen, maar kunnen gelet op het belang ervan niet altijd afgewezen worden. Aandacht is besteed aan veel voorkomende toevoegingen zoals rolhekken, luiken, rolluiken en zonweringen die niet in het oorspronkelijke ontwerp zijn geïntegreerd maar naderhand moeten worden aangebracht. Deze criteria voorzien in specifieke voorwaarden, zoveel mogelijk geformuleerd als prestatie-eis, waaronder dergelijke bouwwerken eventueel aanvaard kunnen worden.

2.1.2.2 Vereenvoudigde welstandstoets

Het uitgangspunt van een zo concreet mogelijke omschrijving van de welstandscriteria houdt in dat de reguliere welstandstoets, die op functionele eisen is gebaseerd, vermeden moet worden indien dat gelet op de doelstellingen van het welstandsbeleid mogelijk is. De nota biedt drie manieren voor een vereenvoudigde welstandstoets.

Van toetsing vrijgestelde plannen

Allereerst kan bezien worden of het zo is dat het ingediende plan reeds eerder is getoetst, of dat het plan geen wijziging van het uiterlijk met zich brengt. Is dat het geval dat heeft een nieuwe welstandstoets geen toegevoegde waarde en kan deze dus achterwege blijven.

Herhalingsplannen

Vervolgens kan worden bezien of het ingediende plan kan worden beschouwd als een zogenoemd herhalingsplan, dat wil zeggen als een plan dat op de relevante aspecten een navolger is van een eerder als door burgemeester en wethouders trendsetter aangewezen plan. Is dat het geval, dan moet het plan geacht worden niet in strijd te zijn met eisen van welstand en is toetsing aan (reguliere of sneltoets)criteria niet aan de orde.

Sneltoetscriteria

Tenslotte kan nog worden bezien of het plan voldoet aan de in de nota opgenomen sneltoetscriteria, de criteria die de eisen van welstand op basis van prestatie-eisen en dus concreet omschrijven. Bij het opstellen van deze sneltoetscriteria is een veilige benadering gekozen, waarbij zoveel mogelijk is geprobeerd te voorkomen dat plannen die wel aan de sneltoetscriteria voldoen, uiteindelijk niet beantwoorden aan de ambities van het welstandsbeleid. Door die benadering is er plaats overgebleven voor de reguliere welstandstoets ten aanzien van plannen die niet aan de sneltoetscriteria voldoen.

Via dit toetsingsmechanisme hoeft toetsing aan de reguliere welstandscriteria pas in laatste instantie aan de orde te komen. Door de zeefwerking van dit mechanisme heeft de reguliere welstandstoets met name betekenis voor de plannen die op de beeldkwaliteit van de omgeving een grote invloed hebben.

2.1.2.3 Uitzonderingen bij de planbeoordeling

De planbeoordeling is in hoofdzaak gebaseerd op de reguliere welstandstoets en de vereenvoudigde welstandstoets overeenkomstig vorenstaande uitgangspunten. Deze nota voorziet in drie categorieën van uitzonderingen.

Grote ontwikkelingsprojecten

Zoals in de inleiding is aangegeven is het welstandsbeleid gericht tot veranderingen waarbij de stedenbouwkundige structuur behouden blijft. Bij grote projecten waarbij de stedenbouwkundige structuur in het geding is zijn de gebiedsgerichte criteria niet bruikbaar. Het is dan zaak dat er in het kader van het projectplan een afzonderlijke beeldkwaliteitparagraaf wordt opgenomen. De algemene welstandscriteria blijven echter ook dan van toepassing.

Unieke plannen

Bij zeer belangrijke plannen waarvan de beeldkwaliteit door de gemeenteraad zelf is beoordeeld, zijn de welstandscriteria in deze nota slechts van toepassing voor zover het oordeel van de gemeenteraad daartoe nog ruimte overlaat.

Welstandsvrije plannen

De welstandscriteria uiteraard niet ten aanzien van gebieden en plancategorieën die door de gemeenteraad als welstandsvrij zijn aangewezen.

onderwerp	algemene welstandscriteria van toepassing	gebiedsgerichte welstandscriteria zijn van toepassing
groot ontwikkelingsproject	ja	nee; in plaats hiervan geldt de beeldkwaliteitparagraaf van het projectplan
unieke plannen	slechts voor zover het plan beoordelingsruimte open laat	slechts voor zover het plan beoordelingsruimte open laat
welstandsvrije gebieden	nee	nee
welstandsvrije plancategorieën	nee	nee

2.1.3 Uitgangspunten ten aanzien van de beoordeling van bestaande objecten

De staat van bestaande ruimtelijke objecten is uiteindelijk de belangrijkste factor die de aantrekkelijkheid van de gebouwde leefomgeving bepaalt. De kwaliteit van deze objecten wordt bepaald door het oorspronkelijke ontwerp, onderhoud en beheer, en de ruimtelijke ontwikkelingen. Zowel ruimtelijke ontwikkelingen als onzorgvuldig beheer en onderhoud kunnen ertoe leiden dat een oorspronkelijk goed ontworpen en uitgevoerd object in de loop der tijd de omgeving gaat ontsieren. Maar ook vergunningvrij gerealiseerde objecten kunnen de omgeving direct al ontsieren.

Omdat het mechanisme waardoor situaties van ontsiering ontstaan meestal een meer diffuus karakter heeft, gaat het welstandsbeleid uit van een marginale beoordeling van de beeldkwaliteit van bestaande ruimtelijke objecten. Voor de definitie van het moment dat uit een oogpunt van welstand alarm geslagen moet worden, gaat deze nota er van uit dat diverse aspecten een rol kunnen spelen, zoals:

- is de strijd met de eisen van welstand evident
- gaat het om een opvallend object
- gaat het om een object met bijzondere architectonische waarde

- gaat het om nalatigheid (b.v. nagelaten of slordig onderhoud)
- geeft het resultaat van het nalatige gedrag aanstoot.

Bijlagen bij afdeling 2.1:

- bijlage 2.1.A Methodiek gebiedsbeschrijvingen
- bijlage 2.1.B Overzicht welstandsregimes

Afdeling 2.2 Welstandsbeleid en ruimtelijke kwaliteit

Paragraaf 1 Beginselen

Artikel 2.2.1 Doelstelling, positie en afbakening van het welstandsbeleid

1 Binnen het bredere kader van de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit vormt het welstandsbeleid het beoordelingskader van waaruit op esthetische gronden richting wordt gegeven aan veranderingsprocessen in de fysieke leefomgeving in Leiden.

2 Het welstandsbeleid is gericht op veranderingsprocessen waarvan het resultaat een blijvend karakter heeft, waarbij de ruimtelijke structuur behouden blijft en die van belang zijn voor de beeldkwaliteit van afzonderlijke ruimtelijke objecten. Onder ruimtelijke objecten worden begrepen: de bebouwing en de bijbehorende open erven en terreinen, het groen, het water en de straat en de bij het groen, het water en de straat behorende inrichting.

Toelichting

Lid 1 (doelstelling en positie)

Beoordeling van de beeldkwaliteit in het kader van het welstandsbeleid is gebaseerd op esthetische gronden. Het esthetische motief moet onderscheiden worden van motieven die ten grondslag liggen aan andere beoordelingskaders die consequenties hebben voor de beeldkwaliteit:

- *het bestemmingsplan bevat voorschriften voor de ligging en het ruimtebeslag van een bouwwerk (de planologische aspecten), welke zijn gebaseerd op het motief van een goede ruimtelijke ordening;*
- *de bouwverordening bevat voorschriften voor de ligging van een bouwwerk, welke zijn gebaseerd op stedenbouwkundige motieven.*

Voor wat betreft de beoordeling van de beeldkwaliteit op esthetische gronden vormt deze nota het kader.

Doordat het bestemmingsplan, de bouwverordening en deze nota verschillende doelen dienen, is strijd tussen de verschillende voorschriften niet uit te sluiten. Bij strijdigheid tussen de verschillende voorschriften gelden de volgende voorrangsregels:

- *het bestemmingsplan gaat boven de bouwverordening en deze nota*
- *de bouwverordening gaat boven deze nota*

Met andere woorden: deze nota geldt voor zover zij niet in strijd is met bestemmingsplan en bouwverordening.

Lid 2 (afbakening)

Het welstandsbeleid is niet gericht op alle veranderingsprocessen maar is in schaal beperkt naar tijd en ruimte. Het beoordelingskader is niet afgestemd op dynamische processen zoals het tijdelijk plaatsen of ophangen van voorwerpen in de openbare ruimte. De grens daarbij ligt op eenendertig dagen: objecten die langer dan eenendertig dagen blijven staan of hangen, kunnen binnen het welstandsbeleid getoetst worden. Dat geldt ook voor verplaatsbare objecten die naar omvang, constructie en gebruik een plaatsgebonden karakter hebben. Wat deze verplaatsbare objecten betreft komt het onderscheid tussen tijdelijk en blijvend overeen met de grenzen die in de jurisprudentie zijn getrokken ten aanzien van de vraag in hoeverre een verplaatsbaar object als bouwwerk moet worden aangemerkt. Onder meer houdt dit in dat een verplaatsbaar object, dat per jaar gedurende eenendertig of meer al dan niet aaneengesloten dagen op de plaats van bestemming wordt geplaatst, voor de toepassing van het welstandsbeleid wordt beschouwd als een object met een blijvend karakter, waarvan de plaatsing binnen dit beleid getoetst kan worden.

De veranderingsprocessen waar het welstandsbeleid zich op richt, zijn verder beperkt tot die ten aanzien van afzonderlijke ruimtelijke objecten met behoud van de ruimtelijke structuur. Het welstandsbeleid is niet bedoeld als kader voor de beoordeling van veranderingsprocessen van stedenbouwkundig schaalniveau, waarbij verandering van de ruimtelijke structuur van de stad in het geding is.

Binnen deze beperkingen heeft het welstandsbeleid een sterk integraal karakter:

- *het gaat om allerlei soorten veranderingsprocessen: zowel de processen van vernieuwing als die van beheer, veroudering en verwaarlozing. Enige voorwaarde is dat deze veranderingsprocessen van belang zijn voor de beeldkwaliteit van ruimtelijke objecten, d.w.z. dat deze objecten (en de verandering ervan) bij normale waarneming van buitenaf zichtbaar zijn voor degenen die zich in de omgeving bevinden;*
- *het gaat om diverse soorten objecten: rode (bebouwing), groene, blauwe en grijze (de straat);*
- *het welstandsbeleid maakt onderdeel uit van het bredere werkterrein van de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit.*

Artikel 2.2.2 Beleidsuitgangspunten

- 1 Het welstandsbeleid dient bij te dragen aan het behoud en de versterking van het niveau van de beeldkwaliteit van Leiden.
- 2 Bij de beoordeling van de beeldkwaliteit van een afzonderlijke ruimtelijk object wordt gelet op het uiterlijk en de plaatsing van dit object, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving.
- 3 Bij de werkzaamheden in het kader van het welstandsbeleid wordt uitgegaan van
 - a. de aan het (architectonisch) ontwerp te stellen redelijke eisen van vakmanschap en zeggingskracht;
 - b. de voor de beeldkwaliteit van Leiden karakteristieke kwaliteiten, mede lettend op de historische ontwikkeling en de ruimtelijke structuur van Leiden, het een en ander zoals beschreven in de hoofdstukken 4, 5 en 6;
 - c. de aan bestaande ruimtelijke objecten te stellen redelijke eisen van zorgvuldigheid ten aanzien van onderhoud en beheer.
- 4 Daarbij bieden zij ruimte voor vernieuwende impulsen van hoge kwaliteit en houden zij rekening met te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen.

Toelichting

Lid 1 (ambitie)

Hierbij kan het volgende opgemerkt worden:

- *behoud en (zo mogelijk) versterking van de beeldkwaliteit is het doel dat met het welstandsbeleid wordt nagestreefd;*
- *het welstandsbeleid is, als centraal beoordelingskader, één van de strategische kaders die aan het nastreven van dat doel moeten bijdragen, naast en in samenhang met andere strategische kaders, zoals het kader betreffende de advisering, de diverse toezichtstelsels, zowel preventief (vergunningen) als repressief (aanschrijvingen), het fiscale kader (precarioheffing) en de financiële en organisatorische kaders voor de eigen gemeentelijke fysieke inspanningen ter uitvoering van de publiekrechtelijke taak ten aanzien van de inrichting, het beheer en het onderhoud van de openbare ruimte (het groen, het water en de openbare weg);*
- *dit beoordelingskader is gericht op het niveau van de beeldkwaliteit; het voorschrijven van bepaalde concrete beelden is uitdrukkelijk niet de opdracht van het welstandsbeleid. Dat neemt niet weg dat het in de praktijk soms noodzakelijk kan zijn met concrete voorbeelden te werken, met de bedoeling duidelijk te maken op welke wijze aan de door het beoordelingskader gestelde criteria kan worden voldaan.*

Paragraaf 2 Welstandstoezicht

Artikel 2.2.3 Redelijke eisen van welstand en welstandscriteria

- 1 In de afdelingen 2.3 en 2.4 van dit hoofdstuk worden algemene regels gegeven omtrent de criteria (welstandscriteria) die burgemeester en wethouders gebruiken bij:
 - a. de beoordeling of concrete uitvoeringsklare plannen met betrekking tot het bouwen, plaatsen, aanleggen, of oprichten, en tot het verbouwen, verplaatsen of in enig ander opzicht veranderen van ruimtelijke objecten, het op deze objecten aanbrengen van kleuren, teksten en afbeeldingen daaronder begrepen, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
 - b. de beoordeling of de staat van bestaande ruimtelijke objecten in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.
- 2 Onder redelijke eisen van welstand zoals bedoeld in het eerste lid wordt verstaan:
 - a. redelijke eisen van welstand zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;
 - b. eisen welke gesteld moeten worden ter voorkoming van ontsiering van onroerende goederen of de omgeving daarvan en ter voorkoming van afbreuk aan het stadsschoon in het algemeen in het kader van de toepassing van de artikelen 2, tweede lid, 4, 5, 6, 7, 8 en 9 van de Verordening op het stadsschoon 1987;
 - c. eisen welke gesteld moeten worden ter voorkoming van ontsiering van een beschermd monument, zoals bedoeld in artikel 11 van de Monumentenwet 1988 en artikel 9 van de Monumentenverordening 1999;
 - d. eisen welke ter bescherming van het stadsschoon of het landschap gesteld moeten worden in het kader van de verlening van sloopvergunningen in beschermd stads- of dorpsgezichten, zoals bedoeld in artikel 37 van de Monumentenwet 1988 en artikel 20 van de Monumentenverordening 1999;
 - e. eisen welke ter bescherming van het stadsschoon of het landschap gesteld moeten worden in het kader van de verlening van aanlegvergunningen zoals bedoeld in artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de

verlening van vrijstellingen van het bestemmingsplan zoals bedoeld in de artikelen 15, 17 en 19 van deze wet en het stellen van nadere eisen zoals bedoeld in artikel 15 van deze wet;

- f. eisen welke gesteld moeten worden ter bescherming van landschappelijke waarden en waarden van stadsschoon zoals bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de Bomenverordening 1996;
- g. eisen welke ter bescherming van het aanzien van de gemeente of het landschap gesteld moeten worden aan het uiterlijk van een woonschip met eventuele voorzieningen, zoals bedoeld in artikel 6, derde lid, onderdeel e, en artikel 9, onderdeel d, van de Woonschepenverordening 2000;
- h. eisen welke ter bescherming van het aanzien van de gemeente of het landschap gesteld moeten worden aan het uiterlijk van een vaartuig met eventuele voorzieningen en van balken, bomen, planken of visbunnen, zoals bedoeld in de artikelen 6, derde lid, onderdeel e, 7, vierde lid, onderdeel d, 8, vierde lid, onderdeel d, en 11, onderdeel d, van de Verordening op de wateren en bedrijfsvaartuigen e.d.;
- i. eisen welke ter bescherming van het aanzien van de gemeente gesteld moeten worden aan de inrichting van terrassen (inclusief de eventuele reclamevoering), zoals bedoeld in artikel 7, derde lid, onder b, van de Algemene plaatselijke verordening en eventuele op dit artikel gebaseerde door burgemeester en wethouders gestelde nadere regels

3 De welstandscriteria geven het kwaliteitsniveau aan waaraan ten minste moet zijn voldaan.

Toelichting

De esthetische kwaliteit is een beoordelingsaspect dat in de diverse regelingen die betrekking hebben op de inrichting van de ruimte een belangrijke rol speelt. In de diverse regelingen heeft dit beoordelingsaspect een eigen etiket; soms is sprake van welstand, dan weer wordt gesproken van stadsschoon (of ontsiering daarvan), landschappelijke waarden, het aanzien van de gemeente of van het landschap enz. Uit een oogpunt van overzichtelijkheid is gekozen voor een overkoepelende term "beeldkwaliteit", waarmee al deze beoordelingsaspecten worden aangeduid.

Tevens is gekozen voor de term "redelijke eisen van welstand" als overkoepelende term ter aanduiding van de eisen die in het kader de diverse regelingen ter bescherming van de beeldkwaliteit gesteld moeten worden.

Ter voorkoming van misverstanden: dit artikel draagt niet op tot een beoordeling van de beeldkwaliteit. De opdracht tot beoordeling van de beeldkwaliteit - evenals de reikwijdte van die beoordeling - is besloten in de diverse genoemde regelingen. In dit artikel wordt slechts bepaald dat indien en voor zover in het kader van de toepassing van de desbetreffende regelingen een beoordeling van de beeldkwaliteit plaatsvindt, deze beoordeling geschiedt aan de hand van de maatstaf "redelijke eisen van welstand", zoals deze maatstaf in het tweede lid is gedefinieerd en in de afdelingen 2.3 en 2.4 is uitgewerkt.

4 Voor de toepassing van de regelingen, zoals bedoeld in het tweede lid, gelden de welstandscriteria als beleidsregel.

Artikel 2.2.4 Begunstiging bij niet voldoen aan redelijke eisen van welstand

1 Bij de toepassing van de regelingen, vermeld in artikel 2.2.3, tweede lid, kunnen burgemeester en wethouders voorbij gaan aan redelijke eisen van welstand op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing.

2 Bij de beoordeling of een plan dat in strijd is met redelijke eisen van welstand niettemin kan worden aanvaard wordt de aanvraag getoetst op:

- a. het belang dat de aanvrager heeft bij de uitvoering van het plan;
- b. de mate waarin het plan afwijkt van redelijke eisen van welstand;
- c. de mogelijkheden voor een alternatieve oplossing die gelet op redelijke eisen van welstand minder bezwaarlijk is.

Daarbij wordt gelet op de bouwmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan, de beleidsuitgangspunten genoemd in artikel 2.2.2, de welstandscriteria zoals bedoeld in artikel 2.2.3, eerste lid, en worden de ten aanzien van specifieke onderwerpen in deze nota gegeven begunstigingsregelingen in acht genomen.

3 Indien burgemeester en wethouders aanvaarden dat niet wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand, dienen zij de inbreuk op de beeldkwaliteit zoveel mogelijk te beperken. In daarvoor in aanmerking komende gevallen kunnen zij ter beperking van de inbreuk op de beeldkwaliteit voorschriften stellen en kunnen zij ter compensatie van de uit een oogpunt van beeldkwaliteit te lijden schade in enigerlei vorm vergoeding verlangen.

Toelichting

Betekenis.

In het kader van besluitvorming bij de toepassing van de regelingen vermeld in artikel 2.2.3 kan de vraag aan de orde komen of eventueel aan de eisen van welstand voorbij gegaan kan worden. Artikel 2.2.4 geeft in de vorm van een beleidsregel

richting aan de belangenafweging die dan aan de orde is. Het is niet zo dat dit artikel opdraagt tot het eventueel voorbijgaan aan eisen van welstand en het daarbij afwegen van belangen – die opdracht is al dan niet in de desbetreffende regeling vastgelegd – dit artikel geeft alleen maar aan hoe een eventuele belangenafweging moet plaatsvinden. De in het derde lid aangegeven mogelijkheid tot het stellen van voorschriften en het opleggen van een eis tot compensatie geldt ook alleen gevallen waarin de desbetreffende regeling daartoe de juridische ruimte biedt.

Een voorbeeld van een dergelijke opdracht tot het afwegen van belangen is de uitzonderingsclausule in artikel 44, eerste lid, onder d, van de Woningwet, die inhoudt dat burgemeester en wethouders een bouwplan dat niet voldoet aan redelijke eisen van welstand niettemin kunnen vergunnen, als zij van oordeel zijn dat het bouwplan doorgang moet kunnen vinden. Deze wettelijke clausule draagt op tot een belangenafweging. De beleidsregel in artikel 2.2.4 geeft vervolgens aan hoe burgemeester en wethouders in het algemeen met deze wettelijke opdracht moeten omgaan. Artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht geeft vervolgens de ruimte om in bijzondere omstandigheden met individuele belangen rekening te kunnen houden.

Strekking

Lid 1 geeft aan dat de genoemde belangenafweging plaats dient te vinden op ruimtelijke overwegingen. Dit betekent dat onder omstandigheden om redenen van milieukwaliteit, ruimtelijke ordening, bouwtechnische kwaliteit of andere ruimtelijke overwegingen eventueel aan welstandseisen voorbijgegaan zou kunnen worden. Hiermee wordt overigens niet uitgesloten dat op basis van andere dan ruimtelijke overwegingen van welstandseisen kan worden afgeweken. De ruimte voor burgemeester en wethouders om op grond van een afweging van ruimtelijke belangen tegen andere gewichtige belangen (bijvoorbeeld een werkgelegenheidsbelang) tot de conclusie te komen dat van welstandseisen kan worden afgeweken, wordt door lid 1 niet weggenomen, maar deze nota is niet het beleidskader waarbinnen aan dergelijke afwegingen richting gegeven wordt.

Veel voorkomende gevallen nader geregeld

Voor specifieke onderwerpen is middels welstandscriteria van de tweede orde aangegeven hoe in de daarvoor in aanmerking komende gevallen het belang van de beeldkwaliteit toch nog zo veel mogelijk gerespecteerd moet worden (rolluiken, zonweringen, containers, bouwplaatsinrichtingen, luifels en reclames).

Artikel 2.2.5 Overgangsregeling

Een plan tot gedeeltelijke verandering van een bestaand ruimtelijk object waarvan de bestaande toestand beoordeeld naar de welstandscriteria bedoeld in afdeling 2.3 in strijd is met redelijke eisen van welstand, kan worden aanvaard, voor zover de eis van aanpassing van de niet in het plan begrepen onderdelen aan redelijke eisen van welstand gelet op de aard van het plan en de plankosten in redelijkheid niet gesteld kan worden, mits

- a. het object is gerealiseerd overeenkomstig een mede op een toetsing aan eisen van welstand gebaseerde vergunning indien een dergelijke vergunning was vereist
- b. de strijdigheid niet het gevolg is van verwaarlozing van het onderhoud
- c. het object na uitvoering van dit plan niet in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand,
- d. de afwijking van redelijke eisen van welstand door de uitvoering van dit plan wordt verminderd.

Toelichting

Uit de aard van het welstandsoordeel vloeit voort dat bij de toetsing van plannen tot gedeeltelijke verandering aan een object het object in zijn totaliteit in beschouwing wordt genomen. Ten aanzien van plannen tot gedeeltelijke verandering van objecten waarvan de bestaande toestand niet aan redelijke eisen van welstand voldoet wil dit artikel de verbeterplicht ten aanzien van de niet in het plan begrepen onderdelen matigen. Het te veranderen onderdeel moet uiteraard geheel voldoen aan deze eisen. Ten aanzien van de niet in het plan begrepen onderdelen is het uitgangspunt dat het object na uitvoering van het plan zo veel mogelijk aan redelijke eisen voldoet, waarbij echter de meerkosten van het opheffen van de strijdigheid met welstandseisen niet onredelijk hoog mogen zijn in verhouding tot de plankosten van de beoogde verandering

Paragraaf 3 Brede welstand

Artikel 2.2.6 Schakelbepaling

Buiten de regelingen zoals bedoeld in artikel 2.2.3, tweede lid, zijn de welstandscriteria als maatstaf voor de beeldkwaliteit van ruimtelijke objecten van overeenkomstige toepassing.

Toelichting

Bij de in artikel 2.2.3 bedoelde regelingen gaat het uitsluitend om toezichtstelsels (vergunningen en aanschrijvingen). Daarnaast bestaan er diverse andere kaders van waaruit op esthetische gronden richting gegeven kan worden aan concrete veranderingsprocessen ten aanzien van de fysieke leefomgeving. Met verwijzing naar de toelichting op artikel 2.2.2 wordt hierbij gedoeld op:

- *de activiteiten van de gemeente ter uitvoering van haar publiekrechtelijke taak ten aanzien van de inrichting, het beheer en het onderhoud van de openbare ruimte;*
 - *gemeentelijke medewerking aan particuliere activiteiten die betrekking hebben op de openbare ruimte;*
 - *de mogelijkheid het fiscale instrument in te zetten ten behoeve van de beeldkwaliteit (b.v. precarioheffing).*
- Daarnaast kan het welstandsbeleid worden gebruikt bij afweging van ruimtelijke beleidsbeslissingen waarbij het welstandsaspect een rol speelt. Verder is het zo dat het welstandsbeleid in belangrijke mate de gemeentelijke positie markeert in de lokale architectuurdiscussie.*

Dit artikel bepaalt dat het welstandsbeleid ook buiten de context van het toezicht als centraal beoordelingskader voor de beeldkwaliteit gebruikt moet worden.

Afdeling 2.3 Planbeoordeling in het algemeen

Paragraaf 1 Reguliere welstandstoets

Artikel 2.3.1.1 Ontwerpkwaliteit in het algemeen

1 De beoordeling of een te bouwen, te verbouwen of te veranderen bouwwerk al dan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand zoals bedoeld in artikel 2.2.3, eerste lid onder a, heeft betrekking op de volgende aspecten:

- a. de relatie tussen de vorm, het gebruik en de constructie;
- b. de relatie tussen het object en zijn omgeving;
- c. de betekenis van de vorm in de sociaal culturele context;
- d. het evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- e. de schaal en de maatverhoudingen;
- f. het materiaal, de textuur, de kleur en het licht,

met inachtneming van de aan deze beoordelingsaspecten ten grondslag liggende ontwerpprincipes, zoals deze in hoofdstuk 3 zijn uitgewerkt in algemene welstandscriteria.

Toelichting

Bij de genoemde beoordelingsaspecten gaat het om de belangrijkste aspecten van het begrip architectonische kwaliteit.

Praktische betekenis. De algemene welstandscriteria zijn op elke planbeoordeling van toepassing. Maar omdat deze criteria ten grondslag liggen aan alle andere welstandscriteria van deze nota - de gebiedsgerichte welstandscriteria (op grond van artikel 2.3.1.2), de objectgerichte criteria (op grond van artikel 2.3.1.3) en ook de sneltoetscriteria (op grond van artikel 2.3.2.1) - zal in de praktijk zal pas uitdrukkelijk naar deze criteria teruggegrepen hoeven worden:

- *wanneer er behoefte bestaat aan een richtsnoer voor de interpretatie van de regels inzake de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria en de sneltoetscriteria - het is niet de bedoeling dat deze regels door uitlegging zodanig worden opgerekt dat de uitkomst in strijd komt met de algemene welstandscriteria;*
- *bij plannen waarvoor de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria geen uitkomst bieden. De algemene welstandscriteria fungeren dan:*
 - *als vangnet voor de beoordeling van plannen, plannen van bijzondere kwaliteit (zie artikel 2.3.1.4);*
 - *als vangnet voor de beoordeling van plannen met onvoldoende ontwerpkwaliteit.*

2 Op het aanleggen, oprichten, plaatsen, veranderen of verplaatsen van andere objecten dan bouwwerken is het eerste lid zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Toelichting

De terminologie van het eerste lid en van de uitwerkingen ervan in hoofdstuk 3 (inclusief de toelichtingen) is voornamelijk ontleend aan hetgeen in de architectuur gebruikelijk is. Op buiten de architectuur gelegen ontwerpprojecten de beeldkwaliteit van de stad betreffende zijn deze in architectuurtermen geformuleerde ontwerpcriteria ook goed bruikbaar. Het tweede lid bepaalt daarom dat deze criteria ook op buiten de bouw zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 2.3.1.2 Gebiedsafhankelijke beoordeling

1 Bij de toepassing van artikel 2.3.1.1 wordt uitgegaan van de waardstellende beschrijving van ruimtelijke kwaliteiten en kenmerken en daarmee samenhangende aandachtspunten en richtlijnen, zoals deze beschrijving in hoofdstuk 6 is gegeven voor het gebied en het ensemble waarin het object gelegen is. Voor zover in de beschrijving van een ensemble onderscheid wordt gemaakt naar bouw-/ontstaansperiode is de beschrijving van de periode waarin het desbetreffende object of complex van objecten tot stand is gekomen van toepassing. Ten aanzien van een object dat in meer dan één ensemble is gelegen wordt uitgegaan van de waarden, kwaliteiten en kenmerken van de desbetreffende ensembles.

2 Bij de beoordeling van het object in relatie tot zijn omgeving, zoals bedoeld in artikel 2.3.1.1, eerste lid, de aanhef en onder b, wordt de te verwachten ontwikkeling van deze omgeving in de overwegingen betrokken. Dit houdt in dat rekening wordt gehouden met:

- a. de mogelijkheid van uitvoering van vergunde, maar nog niet uitgevoerde plannen;
- b. andere op korte termijn te verwachten ontwikkelingen zoals deze zijn aangegeven in bijlage 2.3.1.2 en de bij deze bijlage behorende dynamiekkaart.

Artikel 2.3.1.3 Objectgerichte welstandscriteria

Onverminderd het bepaalde in artikel 2.3.1.2 worden bij de toepassing van artikel 2.3.1.1 ten aanzien van de in hoofdstuk 7 vermelde objecten en thema's de in dit hoofdstuk vermelde aanvullende welstandscriteria toegepast.

Artikel 2.3.1.4 Plannen van bijzondere kwaliteit

Een object dat (op onderdelen) niet in overeenstemming is met de waarden, kwaliteiten en kenmerken zoals bedoeld in artikel 2.3.1.2, eerste lid, of dat niet voldoet aan de criteria zoals bedoeld in artikel 2.3.1.3, maar waarvan de beeldkwaliteit naar het oordeel van burgemeester en wethouders mede gelet op het bepaalde in artikel 2.3.1.1 duidelijk hoger ligt dan het minimumniveau, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Toelichting

Zoals artikel 2.2.3, derde lid, aangeeft, moeten de welstandscriteria worden beschouwd als maatstaf voor het kwaliteitsniveau waaraan ten minste moet worden voldaan. Het achter deze bepaling liggende denkmodel is echter niet onder alle omstandigheden bruikbaar. Er kunnen zich bijzondere omstandigheden voordoen waarbij niet aan alle criteria is voldaan, terwijl op grond van de algemene ontwerpprincipes toch redelijkerwijs geconcludeerd zou moeten worden dat het object niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Artikel 2.3.1.4 is bedoeld om in duidelijk aanwijsbare bijzondere situaties het plan niet als strijdig met redelijke eisen van welstand te hoeven afwijzen. Het is van belang dat besluiten op grond van dit artikel duidelijk gemotiveerd worden.

Paragraaf 2 Vereenvoudigde welstandstoets

Artikel 2.3.2.1 Sneltoetscriteria

1. Tenzij op dit plan een trendsetter, zoals bedoeld in artikel 2.3.2.2, van toepassing is, is een plan dat behoort tot een categorie van veel voorkomende kleine plannen, zoals bedoeld in het tweede lid, niet in strijd met redelijke eisen van welstand, indien dit object voldoet aan de voor de desbetreffende categorie in hoofdstuk 8 vermelde algemene sneltoetscriteria, voor zover van toepassing aangevuld met de voor het desbetreffende gebied geldende gebiedsspecifieke sneltoetscriteria, zoals vermeld in hoofdstuk 6.

Toelichting

Met het oog op een optimale stroomlijning van het bouwproces voorziet dit artikel - naast de reguliere welstandstoets op grond van de artikelen 2.3.1.1, 2.3.1.2 en 2.3.1.3 - in een vereenvoudigde welstandstoets voor kleinere (bouw)plannen die in de praktijk veel voorkomen.

Sneltoetscriteria zijn criteria die de vereiste beeldkwaliteit concreet beschrijven en daardoor weinig beoordelingsruimte overlaten en op eenvoudige en snelle wijze kunnen toegepast. Deze criteria hebben uitsluitend betrekking op:

- *de plaatsing;*
- *de maatvoering;*
- *de vormgeving;*
- *het gebruik van materiaal en kleur.*

Bovendien zijn deze criteria bedoeld uitputtend te zijn: voor de toetsing van plannen die voldoen aan de sneltoetscriteria is het in beginsel niet nodig om terug te vallen op andere welstandscriteria. Slechts voor interpretatievragen zou het eventueel nodig kunnen zijn naar de algemene ontwerpprincipes van hoofdstuk 3 terug te grijpen.

2. Onder veel voorkomende kleine plannen, zoals bedoeld in het eerste lid, worden begrepen:
 - a. veel voorkomende kleine bouwplannen;
 - b. reclames;
 - c. andere veel voorkomende kleine plannen;zoals deze categorieën in hoofdstuk 8 nader zijn aangegeven.

Artikel 2.3.2.2 Trendsetters

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.3.2.1, eerste lid, is een plan dat behoort tot een categorie van veel voorkomende kleine plannen, zoals bedoeld in artikel 2.3.2.1, tweede lid, niet in strijd met redelijke eisen van welstand, indien dit plan als navolger (herhalingsplan) kan worden beschouwd van een door burgemeester en wethouders voor het desbetreffende bouwblok als trendsetter aangewezen plan.
2. Onder trendsetter wordt hier verstaan: een als zodanig door burgemeester en wethouders aangewezen plan voor een wijziging van een als architectonische eenheid aan te merken bouwblok dat bij opvolgende bouwplannen binnen het hetzelfde bouwblok voor wat betreft in het aanwijzingsbesluit aan te geven ontwerpaspecten nagevolgd moet worden. Deze ontwerpaspecten kunnen uitsluitend betreffen:
 - de plaatsing en het aantal;
 - de maatvoering;
 - de vormgeving;
 - de keuze van het materiaal en de kleurstelling.
3. Besluiten tot aanwijzing van een plan als trendsetter worden opgenomen in een openbaar register.

Toelichting

Bij uit meerdere panden bestaande bouwblokken die in architectonisch opzicht een eenheid vormen kan het uit een oogpunt van welstand van belang zijn dat bij toevoegingen, zoals bijvoorbeeld dakkapellen, voor een eensluidende oplossing wordt gekozen. Dit hangt samen met het ontwerpprincipe betreffende het evenwicht tussen helderheid en complexiteit, zoals bedoeld in artikel 2.3.1.1, eerste lid, onder d, en uitgewerkt in artikel 3.4.

Praktisch houdt dit in dat voor het eerste exemplaar binnen een desbetreffend bouwblok de ontwerp vrijheid bestaat binnen de door de sneltoetscriteria aangegeven mogelijkheden, maar dat voor volgende exemplaren het ontwerp van het eerste exemplaar moet worden nagevolgd. Het eerste plan is dus normstellend en wordt daarom als trendsetter aangeduid.

Trendsetters en nieuw beleid. Ook voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Welstandsnota werden plannen vaak als herhalingsplan goedgekeurd. De levensduur van een trendsetter kan echter niet langer zijn dan die van de welstandscriteria waarop deze gebaseerd is. Aan de onder het oude welstandsbeleid als trendsetter aanvaarde bouwwerken wordt daarom in het nieuwe beleid geen betekenis als trendsetter meer toegekend. Dit houdt in, dat afgezien van de gevallen zoals bedoeld in artikel 2.3.2.3, uitsluitend de in de artikelen 2.3.2.1, 2.3.2.2 en 2.3.2.4 bedoelde welstandscriteria maatgevend zijn en dat aan als voorbeeld aangehaalde bouwwerken geen zelfstandig maatgevende betekenis wordt toegekend indien deze bouwwerken onder het oude welstandsbeleid tot stand zijn gekomen. Hiermee wordt beoogd, dat eerder toegestane bouwwerken die niet aan de actuele welstandscriteria voldoen langzamerhand uit het beeld verdwijnen (uitsterven). Voor objecten die in ernstige mate strijdig zijn met redelijke eisen van welstand gelden daarbij de beleidsregels van afdeling 2.4.

Omdat de aanwijzing van een plan als trendsetter de ontwerp vrijheid voor volgende plannen in hetzelfde blok inperkt, dienen uit een oogpunt van kenbaarheid de besluiten tot aanwijzing van een bouwwerk als trendsetter op een openbare lijst worden bijgehouden.

Artikel 2.3.2.3 Van toetsing aan welstandscriteria vrijgestelde plannen

1. Voor de toepassing van de regelingen, bedoeld in artikel 2.2.3, tweede lid, wordt een plan dat behoort tot een categorie van veel voorkomende kleine plannen, zoals bedoeld in artikel 2.3.2.1, tweede lid, gelijkgesteld met een plan dat niet in strijd met redelijke eisen van welstand, indien:

- a. dit plan betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk dat wat betreft het uiterlijk en de plaatsing voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door burgemeester en wethouders schriftelijk goedgekeurde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk;
- b. dit plan betrekking heeft op de vervanging van een bouwwerk door een nieuw bouwwerk dat wat betreft het uiterlijk en de plaatsing identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de periode tussen het verwijderen van het eerdere bouwwerk en het bouwen van het vervangende bouwwerk niet langer is dan een half jaar;
- c. dit plan betrekking heeft op werkzaamheden behorende tot het gewone onderhoud, waarbij het uiterlijk ongewijzigd blijft;
- d. dit plan betrekking heeft op een in pandige verbouwing van een gebouw die van buiten niet zichtbaar is; tenzij de toevoeging of wijziging onderscheidenlijk het te vervangen bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toelichting

Het betreft hier een regeling met het oog op het respecteren van gerechtvaardigde verwachtingen. Bij onderdeel a is van belang dat het moet gaan om schriftelijk door of namens burgemeester en wethouders toegekende bouw mogelijkheden. Bij onderdeel b is van belang de voorwaarde dat het gaat om directe vervanging van een bouwwerk door een identiek bouwwerk op dezelfde plek, zoals dat aan de orde kan zijn bij calamiteiten en bij groot onderhoud.

2 Voor de toepassing van de regelingen, bedoeld in artikel 2.2.3, tweede lid, wordt een plan dat behoort tot een categorie van veel voorkomende kleine plannen, zoals bedoeld in artikel 2.3.2.1, tweede lid, voorts gelijkgesteld met een plan dat niet in strijd met redelijke eisen van welstand, indien dit plan strekt tot uitvoering een aanschrijving van burgemeester en wethouders en in de aanschrijving is bepaald dat toetsing van dit plan aan welstandscriteria achterwege kan blijven,

Artikel 2.3.2.4 Reguliere welstandstoets is vangnet

Een plan dat behoort tot een categorie van veel voorkomende kleine plannen, zoals bedoeld in artikel 2.3.2.1, tweede lid, dat (op onderdelen) niet voldoet aan de sneltoetscriteria of dat niet kan worden aangemerkt als een herhalingsplan of als een van toetsing vrijgesteld plan, waarvan de beeldkwaliteit naar het oordeel van burgemeester en wethouders mede gelet op het bepaalde in de artikelen 2.3.1.1, 2.3.1.2, 2.3.1.3 en 2.3.1.4 (de reguliere welstandscriteria) duidelijk hoger ligt dan het minimumniveau, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Toelichting

Zie de toelichting bij artikel 2.3.1.4.

Paragraaf 3 Uitzonderingen

Artikel 2.3.3.1 Grote ontwikkelingsprojecten

Ten aanzien van gebieden waarvoor de gemeenteraad in het kader van een groot ontwikkelingsplan een specifiek op de beeldkwaliteit gerichte ontwikkelingsparagraaf heeft vastgesteld, komt deze paragraaf in de plaats van het bepaalde in de artikelen 2.3.1.2, 2.3.1.3 en 2.3.1.4.

Artikel 2.3.3.2 Unieke plannen

Ten aanzien van plannen over de beeldkwaliteit waarvan de gemeenteraad zich heeft uitgesproken (unieke plannen) wordt het oordeel van de gemeenteraad gevolgd en geldt het bepaalde in de artikelen 2.3.1.1, 2.3.1.2, 2.3.1.3 en 2.3.1.4 slechts voor zover het oordeel van de gemeenteraad ruimte overlaat voor nadere beoordeling.

Artikel 2.3.3.3 Welstandsvrije plannen

Het bepaalde in de artikelen 2.3.1.1, 2.3.1.2, 2.3.1.3, 2.3.1.4 , 2.3.2.1, 2.3.2.2, 2.3.2.3 en 2.3.2.4 geldt niet ten aanzien van gebieden en plancategorieën waarvoor de gemeenteraad heeft bepaald dat bij de beoordeling van plannen eisen van welstand niet gesteld worden.

Artikel 2.3.3.4 Kenbaarheid

In bijlage 2.3.3.4 zijn opgenomen:

- a. een lijst van de gebieden waarvoor een ontwikkelingsparagraaf, zoals bedoeld in artikel 2.3.3.1, is vastgesteld, inclusief de kaarten waarop de desbetreffende grenzen zijn aangegeven en de tekst van de ten aanzien van de welstand geldende regels;
- b. een lijst van unieke plannen zoals bedoeld in artikel 2.3.3.2;
- c. een lijst van de welstandsvrije gebieden, zoals bedoeld in artikel 2.3.3.3, inclusief de kaarten waarop de desbetreffende grenzen zijn aangegeven;
- d. een lijst van de welstandsvrije plancategorieën, zoals bedoeld in het derde lid.

Bijlagen bij afdeling 2.3

- bijlage 2.3.1.2, Dynamiek
- bijlage 2.3.3.4 Afwijkende beoordelingskaders en welstandsvrije gebieden en plancategorieën

Afdeling 2.4 De staat van bestaande objecten

Artikel 2.4.1 Toepassing in bestaande situaties; ernstige strijd met redelijke eisen van welstand

Bij de beoordeling of de staat van bestaande ruimtelijke objecten in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, eerste lid, onder b, wordt bezien of deze staat in ernstige mate tekortschiet ten opzichte van de op grond van de artikelen 2.3.1.1, 2.3.1.2, eerste lid, 2.3.1.3 en 2.3.2.1 minimaal vereiste beeldkwaliteit. Daarbij wordt bijzondere aandacht besteed aan objecten die zich op zichtlocaties bevinden en aan objecten die binnen de openbare ruimte als blikvanger kunnen worden aangemerkt.

Toelichting

Een object is in ernstige strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van excessen, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Vaak heeft dit betrekking op

- *een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is, b.v.*
 - *toepassing van felle of contrasterende kleuren en*
 - *te opdringerige reclames;*
- *het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij verbouwing van een bouwwerk of door de wijze van het gebruik, b.v.*
 - *het blinderen, dichtplakken of op andere wijze ondoorzichtig maken van gevelopeningen (denk aan winkel- en etalageruiten);*
 - *het op de gevel aanbrengen van beeldversturende toevoegingen (zoals automaten en installaties voor airconditioning);*
 - *een combinatie van meerdere toevoegingen waarvan het beeldversturende effect op zichzelf beschouwd gering is;*
- *armoedig materiaalgebruik en slordige afwerking;*
- *het onbruikbaar maken van een bouwwerk;*
- *het voor zijn omgeving afsluiten van een bouwwerk (dichttimmeren) of een terrein (schuttingen, hekken);*
- *zichtbare verwaarlozing van het onderhoud (zie ook artikel 2.4.2).*

Zie ook de toelichtende paragrafen in het hoofdstuk over de sneltoetscriteria met de titel Omschrijving en uitgangspunten.

Artikel 2.4.2 Redelijke eisen van zorgvuldigheid ten aanzien van het onderhoud

Bestaande bouwwerken en andere ruimtelijke objecten, met inbegrip van open erven en terreinen, moeten zich in een, in verband met hun bestemming, voldoende staat van onderhoud bevinden. Zichtbare verwaarlozing van het onderhoud die op aanstootgevende wijze afbreuk doet aan de beeldkwaliteit wordt aangemerkt als ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

Toelichting

De zichtbare staat van onderhoud is een belangrijke factor voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Verloedering van de leefomgeving mag geen kans krijgen. Van de rechthebbende wordt (ook) om die reden verwacht dat hij zijn bezit met de nodige zorg onderhoudt. Gedrag waarbij overduidelijk is dat betrokkene zich aan deze gerechtvaardigde verwachtingen niets gelegen laat liggen, geeft aanstoot.

Onder verwaarlozing van het onderhoud wordt tevens begrepen nalatigheid ten aanzien van

- *het verwijderen van bekladdingen, graffiti, aanplakbiljetten e.d.,*
- *het repareren van ten gevolge van vernieling beschadigde onderdelen,*
ook al is het zo dat het probleem in eerste instantie door anderen dan de rechthebbende is veroorzaakt. .

Hoofdstuk 3 Algemene welstandscriteria

Artikel 3.1 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

De verschijningsvorm van een bouwwerk of ander ruimtelijk object heeft een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het is gemaakt. Daarnaast heeft de vormgeving een eigen samenhang en logica.

Toelichting

Een bouwwerk (object) wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel de toetsing aan redelijke eisen van welstand slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van een 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 (de oorsprong).

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm uitsluitend voortvloeit uit (en dus: ondergeschikt is aan) gebruik en constructie. Naast gebruik en constructie zijn er andere factoren die tijdens het ontwerpproces van invloed zijn op de verschijningsvorm, zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context.

Ook wanneer deze andere factoren tijdens het ontwerpproces de vormgeving gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een zekere relatie houdt met zijn oorsprong. Voorkomen moet worden dat de vorm zozeer in tegenspraak komt met gebruik en constructie dat het object zijn begrijpelijkheid verliest; met andere woorden: het ontwerp moet integer zijn naar gebruik en naar constructie.

Artikel 3.2 Relatie tussen object en omgeving

Een bouwwerk of ander ruimtelijk object levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van hetgeen zichtbaar is in de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het object of van de omgeving groter is. Hierbij wordt gelet op de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte en de bijbehorende inrichting, het landschap en de stedenbouwkundige context (omgevingsfactoren).

Toelichting

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van de algemene ruimte voor afzonderlijk (particulier) gebruik. Gevels en volumens vormen niet alleen de externe begrenzing van gebouwen, maar vormen ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een afzonderlijk object in een openbare context; het bestaansrecht van het gebouw is daardoor niet alleen gebaseerd op het eigen functioneren, 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.

De beschrijving van de ruimtelijke structuur in hoofdstuk 5 en de gebiedsbeschrijvingen in hoofdstuk 6 geven de factoren aan van waaruit de omgeving begrepen moet worden en de daarbij per gebied ten aanzien van de relatie tussen object en omgeving gegeven welstandscriteria geven richting aan de beantwoording van de vraag hoe deze positieve bijdrage ingevuld moet worden.

Artikel 3.3 Betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context

Verwijzingen en associaties worden zorgvuldig gebruikt, opdat de daaruit resulterende concepten en vormen bruikbaar zijn in de maatschappelijke realiteit.

Toelichting

Een belangrijk gegeven is, dat vormen die regelmatig in een bepaald verband worden waargenomen, een bepaalde zelfstandige betekenis krijgen. Deze vormen roepen dan, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. In die zin verwijzen bijvoorbeeld pilasters in classicistische gevels naar zuilenstructuren van tempels en roepen transparante gevels van glas en staal associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van deze verwijzingen naar en associaties met wat eerder aanwezig was, wat elders reeds bestaat of wat in de toekomst wordt verwacht. Daarbij is het zo dat de architectonische kwaliteit van een bouwwerk voor een belangrijk deel is gelegen in de wijze waarop met deze verwijzingen en associaties is omgegaan - hoe zijn de door de ontwerper beoogde verwijzingen en associaties, geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele

ontwikkelingen, in het ontwerp verwerkt? Deze verwerking moet zodanig zijn dat de gekozen concepten (ontwerpideeën) en resulterende vormen bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

De zorgvuldigheidseis ten aanzien van het gebruik van verwijzingen en associaties houdt ook in dat het gebouw op grond van zijn uiterlijk kan worden geplaatst in de tijd waarin het werd gebouwd of verbouwd - dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd.

Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuwbouw of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving houdt het criterium dat een bouwwerk integer is naar zijn tijd in dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode of een kopie zijn van een ontwerp uit het verleden, zolang de ontwerpkeuzen maar zorgvuldig zijn en helder worden uitgewerkt.

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 belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

De in hoofdstuk 4 gegeven beschrijving heeft betrekking op de historische context aan van waaruit het ontstaan van de gebouwde omgeving en de met de ontstaansgeschiedenis samenhangende stedenbouwkundige typologieën begrepen moeten worden.

Artikel 3.4 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Het object heeft een heldere structuur. Deze structuur is niet zodanig simpel dat de aantrekkingskracht van het gebouw verloren gaat.

Toelichting

Uit de stedenbouwkundige context en het programma van eisen voor het bouwwerk ontstaat een zekere complexiteit in de architectonische compositie. Een belangrijke architectonische eis is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast aan de waarnemer en is bepalend voor het beeld dat deze van het gebouw kan vasthouden. Symmetrie, ritme en herkenbare maatreksen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Helderheid van het concept van een gebouw of een stadsbeeld is van grote waarde voor de beleving ervan.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in saaie simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en mag 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 elkaar aanvullende kwaliteiten ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een spanningsvolle, doch evenwichtige relatie.

Artikel 3.5 Schaal en maatverhoudingen

De ruimtes, de volumes en de vlakken van een bouwwerk zijn wat betreft de schaal en de maatverhoudingen op elkaar afgestemd.

Toelichting

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de desbetreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn, maar worden onherkenbaar als ze eruit zien als een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijkertijd een van de minst grijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer waardeert bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk als meer of minder positief, maar waarom de maatverhoudingen van het ene gebouw aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een ander gebouw valt nauwelijks vast te stellen. In de westerse architectuur is geprobeerd vaste waarden aan te geven met concepten als het modulebeginsel en de gulden snede, maar zeker is dat daarmee de creatieve proces van de architect niet voorspelbaar is gemaakt. Wel 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 samen 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 het is geplaatst.

Artikel 3.6 Materiaal, textuur, kleur en licht

Het materiaal, de textuur, de kleur en schaduwwerking van en de lichttoetreding rond een bouwwerk of ander ruimtelijk object ondersteunen het karakter ervan en maken de ruimtelijke samenhang ervan met de omgeving duidelijk.

Toelichting

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht, wordt het 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 grotere keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en brengt een groot risico met zich van een onsamenhangend beeld. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van hun decoratieve effect, wordt de betekenis ervan toevallig en kan afbreuk worden gedaan 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 de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

Hoofdstuk 4 **Beschrijving historische groei en stedenbouwkundige typologieën**

Leiden in fasen

- 1 Historische stad / Middeleeuwen (1200-1400)
- 2 Historische stad / Renaissance / Classicisme (1400-1800)
- 3 Bebouwingslinten (1600-1900)
- 4 De 19^e-eeuwse stad (1800-1901)
- 5 Vooroorlogse stad (1901-1940)
- 6 Naoorlogse stad, wederopbouw (1940-1960)
- 7 Open stad (1960-1970)
- 8 Campusstad (1960-1970)
- 9 Herbergzame stad (1970-1980)
- 10 Compacte stad (1980-1990)

KAART LEIDEN BOUWPERIODEN

SCHAAL 1:40.000

Leiden in fasen

De historische groei van Leiden kent verschillende fasen. Een organische snelle groei in de middeleeuwen met gestuurde, planmatige uitloop tot in de renaissance, daarna een periode van stagnatie en vervolgens in de 20e eeuw een periode van kleine vooroorlogse en grote naoorlogse uitbreidingsplannen. Elk van deze perioden heeft haar eigen stedenbouwkundige typologieën opgeleverd, die specifieke mogelijkheden en beperkingen hebben. Bepalend daarbij was de wijze van totstandkoming:

- tot in de 19e eeuw: vooral pands- of perceelsgewijs in de vorm van individuele woonhuizen, vaak gecombineerd met een ambacht, het grote bouwwerk zoals kerk of stadhuis was een uitzondering;
- vanaf het midden van de 19e eeuw: ook korte rijen arbeiders-, en burgerwoningen en villa's voor welgestelden, het grote bouwwerk wint terrein in de vorm van station, theater, universiteit, ziekenhuis en fabriek;
- vanaf het begin van de 20e eeuw: kleine volkshuisvestingsprojecten ter grootte van een straat of bouwblok, bij het grote bouwwerk doen het ziekenhuis, kantoorgebouw en warenhuis hun intrede;
- halverwege de 20e eeuw: kleine volkshuisvestingscomplexen met de omvang van een woonbuurt met eigen winkels, scholen, kerk en verenigingsgebouw, het grote bouwwerk is steeds vaker ook een woongebouw;
- laatste kwart van de 20e eeuw: grote volkshuisvestingscomplexen gebouwd als een complete woonwijk met zelfstandig winkelcentrum, het grote bouwwerk is vaak een stelsel van gebouwen, zoals een winkel- en voorzieningencentrum op stadsdeelniveau.

1 Historische stad/Middeleeuwen (1200-1400)

Middeleeuws Leiden is in verschillende fasen tot stand gekomen. Rond 1250 bevond zich al een kleine nederzetting schuin tegenover de Burcht, op de zuidoever van de Oude en Nieuwe Rijn. Hier staat ook de eerste kerk van Leiden, de Pieterskerk. Het Rapenburg vormde de oorspronkelijke vestinggracht, opgespannen tussen beide rivierarmen. De eerste middeleeuwse uitbreiding vond omstreeks 1300 plaats op het Waardeiland aan de oostkant van de Burcht. Ook hier werd een kerk gesticht, de Hooglandsekerk. Ter plekke van de huidige Hooigracht werd een nieuwe stadsvest aangelegd ter bescherming van de oostflank van de stad.

De tweede middeleeuwse uitleg dateert uit circa 1350. Deze bestond niet alleen uit een uitbreiding maar ook uit het omwallen van het reeds bestaande Marendorp, dat als gevolg van de stedelijke druk een flinke groei doormaakte. De hier al bestaande O.L. Vrouwekapel werd de derde kerk van Leiden. De eigenlijke uitbreiding bleef beperkt tot het gebied tussen de Hooigracht en de nieuwe oostelijke stadsvest, de Herengracht. Met de aanleg van de Oude Vest die het Rapenburg met de Herengracht verbond, kreeg de middeleeuwse stad haar regelmatige, rechthoekige contour en een aaneengesloten vestinggracht.

De derde en laatste middeleeuwse uitleg vond plaats aan de buitenzijde van het Rapenburg. Vanaf 1386 werden hier op een meer planmatige wijze rechte straten en grachten uitgezet als aanzet voor een vroege industriewijk. Ook verschenen er kapellen en kloosters maar dit stadsdeel kreeg geen eigen kerk. Het gebied vormde het eerste deel achter de tweede omwalling. De bijbehorende vestinggracht verbond de Oude Rijn ter hoogte van het Galgewater via de nu gedempte Geregracht met de Herengracht.

De middeleeuwse stad van Leiden heeft ondanks haar geleidelijke groei een samenhangende stedenbouwkundige structuur gekregen. Dankzij onregelmatigheden in de landschappelijke ondergrond, de beperkte technische mogelijkheden en het wisselend gebruik als gevolg van verschuivingen is een ordelijk en tegelijkertijd ontspannen stratenpatroon ontstaan. Lichte krommingen in de gevelwanden geven de straten beslotenheid en intimiteit. In de latere uitbreidingen is al een zekere rationalisatie te zien met een meer open straatbeeld.

Stedenbouwkundige typologie middeleeuwse stad.

- stratenpatroon afgestemd op landschappelijke ondergrond en eigendomsgrenzen
- organische, geleidelijke, perceelsgewijze groei op regelmatige rooilijnen
- pandsgewijs bebouwd op smalle kavels of in kleine eenheden

KAART LEIDEN STEDENBOUWKUNDIGE TYPOLOGIEËN

SCHAAL 1:40.000

- aan vier zijden bebouwde blokken (gesloten hof, rug-aan-rug)
- stoepen als overgang tussen bebouwing en straat
- aaneengesloten gevelwanden met dichte hoeken
- oorspronkelijk één tot drie lagen met kap
- topgevels en zadeldaken
- grote architectonische variatie door opeenvolgende bouwstijlen
- incidentele grote gebouwen.

2 Historische stad/Renaissance/Classicisme (1400-1800)

Pas in 1611 werd de aanzet gegeven voor de volgende stadsuitleg. Deze was geprojecteerd aan de noordzijde van de middeleeuwse stad. In samenhang hiermee werd een volledige en moderne omwalling aangelegd (aarden wallen met bastions). De vestinggracht liep van het Galgewater via een ruime boog tot aan de Herengracht. De 'nieuwe stad' werd in langstrichting doorsneden door de brede Langegracht. Dwarsgrachten verdeelden het gebied in vier delen met ruime bouwblokken.

Al in 1644 werd een kleine vergroting in oostelijke richting voltooid, aansluitend op de uitleg van 1611. De vestinggracht werd doorgetrokken en met een haakse bocht aangesloten op de Oude Rijn. Hierdoor kwam de bestaande haven binnen de verdedigingswerken te liggen maar de sinds 1604 gegroeide voorstad langs de zuidoever bleef onbeschermd.

Vanwege de geringe omvang van de uitleg van 1644 werd al in 1659 opdracht gegeven voor de laatste uitbreiding van de oude stad. Hierdoor werd de voorstad langs de Oude Rijn opgenomen in het stratenpatroon en Leiden aan de oost- en zuidzijde afgerond. De vestinggracht werd in zuidelijke richting doorgetrokken en op de vesting aangesloten bij de splitsing met de Geregracht, die daarna deels gedempt werd. De wallen langs de nieuwe oost- en zuidzijde werden versterkt door zeven bastions. Met deze uitbreiding kreeg de stad weer een compacte en goed te verdedigen, gesloten hoofdvorm.

De planmatige uitbreidingen uit de renaissance sluiten harmonisch aan op de middeleeuwse stad. De middeleeuwse verdedigingsgrachten werden utilitaire stadsgrachten of gedempt en straten werden doorgetrokken. Ook intern hebben de 17^e-eeuwse uitbreidingen geleid tot een samenhangende stedenbouwkundige structuur. Hier overheerst dankzij landmeetkundige nauwkeurigheid echter het rationele karakter. Als gevolg van de rechte rooilijnen en bredere profielen is een opener en overzichtelijker straatbeeld ontstaan. Dit komt overeen met de eigenschappen van ideaalsteden uit de renaissance, evenals de gemoderniseerde omwalling.

Stedenbouwkundige typologie renaissance stad

- stratenpatroon bepaald door planmatige, rationele uitleg
- snellere, perceelsgewijze groei op strakke rooilijnen
- pandsgewijs bebouwd op smalle en bredere kavels of in kleine eenheden
- aan vier zijden bebouwde blokken (gesloten hof)
- stoepstroken als overgang tussen bebouwing en straat of bebouwing direct aan straat
- aaneengesloten gevelwanden met dichte hoeken
- oorspronkelijk twee tot drie lagen met kap
- topgevels met zadel- en schilddaken
- grote architectonische variatie door zeer lange periode van stagnatie.

3 **Bebouwingslinten (1600-1900)**

De bebouwingslinten zijn ontstaan langs land- en waterwegen buiten de stadswallen. Al in de middeleeuwen vestigden zich hier, buiten de gilden om, ambachtslieden en hinderlijke bedrijven op de hoger gelegen gronden (oeverwallen). Tegenover de gebrekkige bescherming van have en goed stond de afwezigheid van stedelijke belastingen.

Nadat de stedelijke verdediging onbelangrijk was geworden, werd het wonen buiten de stad een relatief goedkoop, aantrekkelijk en schoon alternatief voor de dichtbevolkte, vuile stadskern.

Bebouwingslinten vormen de eenvoudigste stedenbouwkundige structuur. Vrijstaande of tegen elkaar geplaatste panden vormen een lange, afwisselende reeks van grote en kleine bouwvolumes. De bouwwerken staan ondanks de grote diepte in de regel voor op het kavel en verwijzen daarmee naar de veelal agrarische oorsprong van het lint.

Stedenbouwkundige typologie bebouwingslinten

- bebouwing volgt bestaande wegen en agrarische eigendomsgrenzen
- snellere, perceelsgewijze groei op wisselende rooilijnen
- pandsgewijs bebouwd op bredere kavels of in kleine eenheden, soms via bouwexploitatiemaatschappijen
- aan één zijde bebouwde blokken met vaak diepe tuinen (lintbebouwing)
- (ondiepe) tuinen als overgang tussen bebouwing en straat of bebouwing direct aan straat
- door poortjes en zij-erven onderbroken gevelwanden
- twee tot vier lagen met kap
- topgevels, lijstgevels met schilddaken en mansardekappen
- grote architectonische variatie door opeenvolgende stijlperioden.

4 **De 19^e-eeuwse stad (1800-1901)**

Na het wegvallen van de militaire betekenis van de vestingwerken aan het eind van de 18e eeuw, werden de Leidse wallen gedeeltelijk omgevormd tot plantsoenen en begraafplaatsen. Voor het overige, vooral aan de oost- en noordzijde van de stad, werden geleidelijk industrieën gevestigd op de oude wallen en bastions.

Ook binnen de omwalling werden op braakliggende terreinen nieuwe bedrijven gesticht. Naarmate de industrialisatie vorderde werden deze complexen steeds groter en gingen delen van de 17^e-eeuwse uitbreidingswijken beheersen. Voorbeelden zijn complexen aan de Langegracht, Middelstegracht en Uiterstegracht.

Buiten de omwalling veranderde de bestaande bebouwing langs de bebouwingslinten van karakter. De oude, vervuilende nijverheid daar maakte plaats voor woonhuizen en andere vormen van nijverheid en handel. Langs de singels werden woonhuizen gebouwd. Deze singelbebouwing werd later aangevuld met de eerste planmatige uitbreidingen in Vreewijk, Transvaalbuurt en Noorderkwartier. De bebouwing daar bestond uit arbeiderswoningen en suitewoningen voor de beter gesitueerden. Villaparken zijn in Leiden nauwelijks gebouwd.

Stedenbouwkundige typologie 19^e-eeuwse stad

- bebouwing volgt agrarische eigendomsgrenzen of kunstmatige patronen
- snellere, perceelsgewijze groei op strakke rooilijnen
- pandsgewijs bebouwd op bredere kavels of in kleine eenheden, soms via bouwexploitatiemaatschappijen of woningcorporaties
- aan twee tot vier zijden bebouwde blokken (gesloten en open hof)
- (ondiepe) tuinen als overgang tussen bebouwing en straat of bebouwing direct aan straat

- aaneengesloten gevelwanden met zowel open als dichte hoeken
- twee tot drie lagen met kap
- topgevels, lijstgevels met schilddaken en mansardekappen
- grote architectonische variatie door korte stijlperiodes.

5 Vooroorlogse stad (1901-1940)

De Kooibuurt was de eerste uitbreiding van na de woningwet van 1901. In 1915 werd met de bouw van arbeiderswoningen begonnen maar de bouw stagneerde als gevolg van de Eerste Wereldoorlog en werd pas in 1919 weer ter hand genomen. In 1920 volgden de Zeeheldenbuurt en de eerste gemeentewoningen ten noorden van de Herensingel. Het Noorderkwartier werd tot de toenmalige gemeentegrenzen geheel volgebouwd.

Na de annexatie van 1920 kwamen aan de zuidoostzijde van de stad ruim opgezette uitbreidingen tot stand. Deze wijken met vooral middenstandswoningen grensden aan de Zoeterwoudsesingel en de Hoge Rijndijk. Van 1928 tot 1933 werd hier de Burgemeesterswijk gebouwd, tussen 1934 en 1939 gevolgd door de Professorenwijk.

Ook aan de noordwestkant van de stad kwamen enkele uitbreidingen tot stand. Deze wijken, zoals de Lage Mors, de Vogelwijk en het Houtkwartier, lagen verder van de binnenstad af.

De vooroorlogse uitbreidingen bestaan uit laagbouwblokken in een gesloten- of open hofverkaveling. De bebouwing is zowel pandsgewijs als op beperkte schaal projectgewijs ontwikkeld. Dankzij de woningwet kreeg de stedenbouwkundige uitleg meer aandacht. Deze kwam tot uitdrukking in de vaak verzorgde ruimtelijke profielen en esthetisch uitgewerkte stratenpatronen. Later kwamen daarvoor meer organisch opgebouwde wijken in de plaats. Kenmerkend hiervoor zijn regelmatige bouwblokken met kleine hoekverdraaiingen en harmonische aansluitingen op de bestaande stad.

In deze periode wordt daarbij een verschuiving zichtbaar van individuele woonhuizen, via korte rijtjes burger- en middenstandswoningen naar kleine volkshuisvestingscomplexen. De bebouwing wordt hierdoor steeds homogener, totdat uiteindelijk complete straten en bouwblokken als één samenhangend geheel zijn ontworpen. De bebouwing is tuinstedelijk van aard maar van echte tuinsteden is geen sprake. Kenmerkend is de ambachtelijke en vaak verzorgde architectonische detaillering.

Stedenbouwkundige typologie vooroorlogse stad.

- bebouwing volgens planmatige aanleg in esthetische patronen
- snellere, straatgewijze groei op strakke rooilijnen
- pandsgewijs bebouwd op bredere kavels of projectgewijs in kleine eenheden door aannemers of woningcorporaties
- aan twee tot vier zijden bebouwde blokken (gesloten en open hof)
- ondiepe tuinen als overgang tussen bebouwing en straat
- aaneengesloten, als één geheel en later uit samenstellende delen ontworpen gevelwanden met zowel dichte als later steeds meer open hoeken
- twee tot drie lagen met kap
- langsevels met brede dakgoten en zadeldaken, schilddaken en mansardekappen, topgevels als accenten
- grote architectonische variatie door korte stijlperiodes.

6 Naoorlogse stad, wederopbouw (1940-1960)

De naoorlogse stad bouwde nog korte tijd voort op bestaande uitbreidingsplannen. De tuinstadgedachte maakte echter plaats voor de wijkgedachte, waarin een evenwichtige verdeling van woningen, winkels en voorzieningen zoals kerken en scholen vooropstond. De architectuur is dan nog eenvoudig en ambachtelijk maar vanwege

materiaalschaarste soms al gebaseerd op industriële bouwmethoden. Vanwege de woningnood werd aan alle kanten van Leiden gebouwd: ter weerszijden van de Willem de Zwijgerlaan, in de Meerburgerpolder en het Morskwartier.

De grootste uitbreiding was echter Zuidwest, een compleet nieuw stadsdeel met een assenkruis van wegen en centraal gelegen een voor die tijd groot winkelcentrum. De winkel op de hoek en de eenvoudige winkelstrip was vanaf dat moment verleden tijd. In Zuidwest werd tegen het einde van de jaren '50 de straat als stedenbouwkundige eenheid ingeruild voor de wooneenheid. Deze bestaat uit abstracte, rechthoekige composities van stroken laagbouw, middelhoogbouw en incidenteel hoogbouw in een open hof- of stempelverkaveling. De bebouwing van deze stempels is altijd projectgewijs ontwikkeld via een industrieel verlopend bouwproces.

Kenmerkend zijn de als eenheid ontworpen stempels en de vermenigvuldiging hiervan tot buurt, wijk en stadsdeel. De bebouwing is in de regel homogeen op buurtniveau.

Stedenbouwkundige typologie naoorlogse stad

- bebouwing volgens planmatige aanleg in heldere patronen of stempels
- snelle buurtgewijze groei op wisselende rooilijnen
- projectgewijs bebouwd in grotere eenheden door ontwikkelaars of woningcorporaties
- aan één of twee zijden bebouwde blokken (strokenbouw en open hof)
- tuinen en semi-openbaar groen tussen bebouwing en straat
- gevelwanden ontworpen uit samenstellende delen, rijenwoningen, portiek- en galerijflats
- gegroepeerd in blokken of stempels met open hoeken
- twee tot vijf lagen met kap of plat dak
- langsevels met bescheiden bakgoten en zadel- en lessenaarsdaken en dakkapellen als accenten, platte daken met hoge boeiboorden van houten delen
- geringe architectonische variatie door samensmeltende stijlen (shake-hands).

7 Open stad (1960-1970)

De stempels van de naoorlogse stad werden geleidelijk getransformeerd tot grotere stedenbouwkundige eenheden, waaruit de laagbouwwoonwoningen verdwenen. Zo ontstonden lange woonwanden met galerijflats, zoals Slaaghwijk, de eerste fase van Meerwijk, en Park Kweeklust aan de rand van het Morskwartier. De verkavelingsvorm heeft zich losgemaakt van het stedelijke bouwblok en de bebouwing is grootschalig en projectgewijs ontwikkeld. Het openbaar groen heeft de straat als verbindend element vervangen. Het heeft niet langer meer het karakter van een gemeenschappelijke tuin maar meer dat van een parkgebied. De open stad is dan ook te vergelijken met de campusstad.

Kenmerkend zijn de als eenheid ontworpen woonbuurten, die zijn opgebouwd uit grootschalige architectonische complexen, zogenaamde megastructuren. De bebouwing is homogeen op zowel buurt-, wijk- als stadsdeelniveau.

Stedenbouwkundige typologie open stad

- bebouwing volgens planmatige aanleg in architectonische megastructuren
- snelle complexgewijze groei zonder rooilijnen
- projectgewijs bebouwd in grotere eenheden door ontwikkelaars of woningcorporaties
- geen bouwblokken door landschappelijke situering
- semi-openbaar en openbaar groen tussen bebouwing (complex) en straat
- gevelwanden bestaande uit galerijflats gegroepeerd tot wanden
- twee tot twaalf lagen met plat dak
- langsevels bepaald door galerijen, balkons en verticale ontsluitingen, kopgevels gesloten
- geringe architectonische variatie.

8 Campusstad (1960-1970)

Tegelijkertijd met de aanleg van grootschalige uitbreidingswijken kwam ook in Leiden de scheiding van stedelijke functies op gang. Delen van de universiteit en andere instellingen werden uit het centrum verplaatst naar het gebied tussen station en rijksweg A44. Dit heeft geleid tot een brede zone met belangrijke voorzieningen. Evenals bij de open stedenbouw van de nieuwe woongebieden werden deze voorzieningen als vrijstaande volumes gesitueerd, aanvankelijk vooral omgeven door groen maar later meer en meer door parkeervoorzieningen. Als gevolg van de open bebouwingsstructuur kreeg het gebied geen stedelijke signatuur maar ontstond een soort campus met gebouwen in het groen, al zijn de onderlinge afstanden en groenelementen eigenlijk te krap voor deze benaming.

Kenmerkend voor de Leidse campusstad zijn gebouwen op hun eigen kavel met eigen groen- en parkeervoorzieningen. Het groen wordt nergens doorverbonden tot een groter, parkachtig geheel. De wegenstructuur wordt deels door de verkaveling en deels door de landschappelijke ondergrond bepaald.

Stedenbouwkundige typologie campusstad

- wegenstructuur volgens planmatige aanleg
- snelle groei zonder rooilijnen
- projectgewijs bebouwd in grotere eenheden door ontwikkelaars of specifieke opdrachtgevers, deels overheden
- vrijstaande en geschakelde grote bouwvolumes (blokverkaveling)
- groen- en parkeervoorzieningen tussen bebouwing en straat
- vierzijdig ontworpen bouwwerken
- twee tot twaalf lagen met plat dak of bijzondere beëindiging
- verschillende geveloplossingen, van glazen gordijngevels tot steenachtige materialen met raamopeningen
- grote architectonische variatie door verschillende gebouwwormen en representatieve functies.

9 Herbergzame stad (1970-1980)

Na de bouw van Slaaghwijk heeft men voor het vervolg van Meerwijk weer gekozen voor grotendeels geschakelde laagbouw. Vanaf 1973 werd deze ook toegepast op het Waardeiland, waar duurdere categorieën laagbouwoningen tot stand kwamen. De ideeën over hoogbouw waren intussen ingrijpend veranderd, het werd niet langer gezien als de oplossing van het woningvraagstuk maar als een specifieke woonvorm voor enkele groepen. In plaats van megastructuren ontstond er weer belangstelling voor herbergzaamheid in de woonomgeving en de eengezinswoning met tuin. Ook deze werden projectgewijs in grote aantallen ontwikkeld. De herbergzame stad bestaat uit laagbouwblokken in een open hof-, meander- of molenwiekverkaveling.

Kenmerkend zijn de als eenheid ontworpen woonbuurten op basis van het woonerfprincipe. Voor het eerst was de auto te gast in de woonomgeving. De straatruimte werd vormgegeven als verlengstuk van het eigen domein, onduidelijke overgangen tussen privé en openbare ruimte waren soms het resultaat. De bebouwing is seriematig en homogeen op buurniveau.

Stedenbouwkundige typologie herbergzame stad

- bebouwing volgens planmatige aanleg in ingewikkelde patronen
- snelle buurtgewijze groei op wisselende rooilijnen
- projectgewijs bebouwd in grotere eenheden door ontwikkelaars of woningcorporaties
- aan twee of meer zijden bebouwde blokken (open hof, meander of molenwiek)
- tuinen en semi-openbaar groen tussen bebouwing en straat
- gevelwanden bepaald door clustering van woningen en staffeling van hoofd- en bijgebouwen

- twee tot drie lagen met kap of plat dak
- langsgevels met bescheiden dakgoten en zadel- en lessenaarsdaken en dakkapellen als accenten, platte daken met hoge boeiboorden van houten delen
- geringe architectonische variatie door grote bouwstromen.

10 Compacte stad (1980-1990)

In 1980 werd begonnen met de bouw van de Stevenschhof, de laatste grote uitbreiding van Leiden. Na de wilde vormen en lage dichtheden van de herbergzame stad deed nu het gebrek aan ruimte zich serieus gelden. Het stedenbouwkundige antwoord hierop was de rationeel verkavelde compacte stad. Hogere dichtheden waren ook nodig vanwege de economische malaise en stijgende grondprijzen. Duidelijke erfgrenzen en de terugkeer van tuinmuur en gesloten hoek gaven de openbare ruimte weer een eigen betekenis.

De compacte stad bestaat uit esthetische composities van laag- en middelhoogbouw in een gesloten hof-, open hof- of blokverkaveling. De bebouwing is projectgewijs ontwikkeld. Kenmerkend zijn de heldere, geometrische vormen van de bouwblokken en de eerste rationeel en later meer op de context gerichte thematische stedenbouw. Gebouwde tuinafscheidingen doen weer hun intrede. De bebouwing is homogeen op buurt- en later op straatniveau.

Stedenbouwkundige typologie compacte stad

- bebouwing volgens planmatige aanleg in rationele patronen
- snelle, straatgewijze groei op strakke rooilijnen
- projectgewijs gebouwd door ontwikkelaars en woningcorporaties
- aan twee tot vier zijden bebouwde blokken (gesloten en open hof)
- ondiepe voortuinen met muurtje of hekwerk langs het trottoir
- aaneengesloten, als één geheel en later uit samenstellende delen ontworpen gevelwanden
- met zowel open als dichte hoeken
- twee tot drie lagen met kap, gestapeld vijf tot acht lagen
- langsgevels met platte daken achter borstweringen of lessenaarsdaken met overstekken en raamstroken, koppen van bouwblokken als accenten
- grote architectonische variatie door korte stijlperioden.

Hoofdstuk 5 Beschrijving ruimtelijke structuur

Compositie van de stad

Lange lijnen

Het blauwe netwerk

 Rivieren

 Stadsgrachten en singels

 vaarten, kanalen en wateringen

Het groene netwerk

 Bolwerkparken

 Stadsparken

 Wijkparken

 Sportparken

 Volkstuincomplexen

 Begraafplaatsen

 Grote groengebieden

 Groene verbindingen

Het grijze netwerk

 Radialen

 Tangenten

 Spoorlijnen

 Rijkswegen

Het raamwerk van Leiden

 Rivieren

 Singels

 Radialen en tangenten

 Rijkswegen

De wijken van Leiden

KAART LEIDEN RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

SCHAAL 1:40.000

Compositie van de stad

Het gehele gemeentelijk grondgebied is verdeeld in elf wijken. Omdat deze elementen zich bij de gebiedsomschrijving vooral als randen zullen manifesteren is het zinvol om deze randen ook als zelfstandige eenheden te beschrijven op het schaalniveau van de stad als geheel. Zij kunnen dan worden beschouwd als de doorgaande lijnen waar de gebieden als vlakken tussen liggen, het raamwerk voor de stad.

Lange lijnen

De ruimtelijke structuur van Leiden wordt bepaald door lange, doorgaande lijnen, die de stad met haar omgeving verbinden. Hoewel er geen sprake is van een helder, radiaal patroon komen de verschillende lijnen naar het centrum toe wel steeds dicht bij elkaar. De gebieden die ze insluiten worden dus kleiner en de intensiteit en afwisseling van structuurelementen daardoor groter. Dit is kenmerkend voor een historisch stadscentrum.

De ruimtelijke elementen hebben verschillende functies. Oorspronkelijk vielen vervoer en bewoning samen in bebouwingslinten of bebouwde dijken met kades. Waar de bewoning is gebleven, is de verkeersfunctie veelal minder belangrijk geworden of zelfs geheel verdwenen. Daarvoor in de plaats zijn specifieke vervoersassen gekomen zoals spoorlijnen, rijkswegen en stadsautowegen. Hierdoor hebben de structuurelementen hun eigen kenmerken en ruimtelijke profielen gekregen. Verbindingen op een regionaal of nationaal schaalniveau blijken daarbij steeds vaker als barrières voor stedelijke verbindingen te werken.

Alle lange lijnen bij elkaar vormen de ruimtelijke structuur van Leiden. Het is een grofmazig weefsel dat op stedelijk niveau de verbindingen onderhoudt, maar wijken en buurten van elkaar scheidt. Op een lager schaalniveau bevinden zich wijk- en buurtontsluitingswegen en woonstraten met uiteenlopende profielbreedten.

In Leiden wordt een onderscheid gemaakt tussen het blauwe, het groene en het grijze netwerk.

Het blauwe netwerk

Het blauwe netwerk van Leiden bestaat uit doorgaande waterstructuren, die de stad met haar omgeving verbinden of juist hiervan scheiden. De waterverbindingen hebben in belangrijke mate de ruimtelijke structuur van de stad bepaald. Het blauwe netwerk is opgebouwd uit verschillende elementen met eigen kenmerken en specifieke ruimtelijke profielen.

De belangrijkste waterelementen bestaan uit:

- rivieren;
- stadsgrachten en singels;
- vaarten, kanalen en wateringen.

Rivieren

De rivieren zijn de belangrijkste waterelementen, waarlangs Leiden zich heeft ontwikkeld. De stad is dan ook ontstaan op de splitsing van verschillende natuurlijke waterlopen. De rivieren vormen een netwerk van oost-west en noord-zuid verbindingen en zijn onderling verbonden door middel van vaarten en kanalen.

Leiden heeft de volgende rivieren:

- Oude Rijn, Nieuwe Rijn en De Rijn;
- Mare;
- Vliet/ Trekvliet;
- Zijl.

Stadsgrachten en singels

De stadsgrachten van Leiden zijn bijna alle voormalige vestinggrachten. Anders dan de rivieren hadden de grachten juist een scheidende functie tussen stad en landschap. Een afzonderlijk ontworpen grachtensysteem zoals in Amsterdam had Leiden dankzij de beide Rijnarmen niet nodig, enkele smalle woongrachten

KAART LEIDEN BLAUWE NETWERK

SCHAAL 1:40.000

uitgezonderd. De singels zijn ontstaan uit de laatste vestinggracht en door de vestingwerken te transformeren tot parken, plantsoenen en begraafplaatsen. Met elkaar vormen zij de randen van de oude binnenstad.

De belangrijkste stadsgrachten en singels in Leiden zijn:

- Stadsgrachten:
 - Oude Vestgracht, Herengracht, Rapenburgsegracht.
- Singels:
 - Maresingel / Herensingel, Zijlsingel, Zoeterwoudsesingel, Witte Singel, Morssingel / Rijnsburgersingel.

Vaarten, kanalen en wateringen

De vaarten en kanalen vormen de kortsluitende verbindingen tussen de afzonderlijke rivieren en completeren het aaneengesloten waternetwerk. De belangrijkste wateringen sluiten hierop aan en koppelen het doorgaande watersysteem aan de ontwateringssloten van het veenweidelandschap. In veel gevallen staan de waterstructuren van de verschillende groengebieden in de stad in een open verbinding hiermee.

Leiden heeft de volgende vaarten, kanalen en wateringen:

- Vaarten:
 - Haarlemmer Trekvaart en Vrouwevaart.
- Kanalen:
 - Rijn-Schiekanaal, Korte Vliet en de trekvliet langs de Rijn- en Schiekade.
- Wateringen:
 - Meerburgerwatering, Veenwatering, Dobbewatering en Slaaghsloot.

Het groene netwerk

Het groene netwerk van Leiden bestaat uit losse groenelementen, die als op zichzelf staande fragmenten in of aan de rand van de stad liggen. Van enige samenhang is geen sprake, omdat heldere relaties hiertussen ontbreken. De groene singelzone vormt hierop een uitzondering.

De belangrijkste groenelementen bestaan uit

- bolwerkparken;
- stadsparken;
- wijkparken;
- sportparken;
- volkstuincomplexen
- begraafplaatsen;
- grote groengebieden;
- groene verbindingen.

Bolwerkparken

‘Bolwerkpark’ is de verzamelnaam voor alle plantsoenen, parken en begraafplaatsen in de singelzone en binnen de singels. De bolwerkparken zijn ontstaan uit de voormalige vestingwerken en vormen een sterk samenhangende openbare groenstructuur rondom de historische binnenstad. De laanbeplantingen aan de overzijde van de singels dragen in belangrijke mate bij aan het groene karakter van de singelzone.

Leiden heeft de volgende bolwerkparken:

- Parken:
 - De Burcht, Het Plantsoen, Hortus Botanicus, Rembrandtpark, Huigpark, Blekerspark, Ankerpark, Katoenpark en park ‘De Put’.
- Plantsoenen:
 - plantsoen Sterrenwacht, plantsoen van het Museum van Volkenkunde en plantsoen Molen de Valk.
- Begraafplaatsen:
 - begraafplaats Zijlpoort en begraafplaats Groenesteeg.

KAART LEIDEN GROENE NETWERK

SCHAAL 1:40.000

Stadsparken

De grote stadsparken van Leiden liggen aan de rand van de stad en vormen op zichzelf staande recreatiegebieden. Deze zijn ontworpen als bosrijke verblijven buiten de stad met lig- en speelweiden en grote waterpartijen.

Leiden heeft de volgende stadsparken:

- Leidse Hout;
- Polderpark Cronesteyn.

Wijkparken

De wijkparken van Leiden liggen in de meeste gevallen in het hart of aan de rand van de woonwijken. Door deze geïsoleerde ligging hebben deze parken hoofdzakelijk betekenis op wijk- en buurtniveau en in veel mindere mate op stadsniveau. Binnen de wijken en buurten liggen daarnaast verschillende kleine buurtparken, plantsoenen en semi-openbare hoven.

Leiden heeft de volgende wijkparken:

- Van der Werfpark, Wijkpark Merenwijk (plus kinderboerderij), Tuin van Noord, Kooipark, Park Hooghkamer, Wijkpark Stevenschhof, Park Kweeklust, Park de Bult, Roomburgerpark, Brahmspark, Bos van Bosman, Heempark en de museumtuin van Naturalis.

Sportparken

De sportparken vormen door de meestal directe ligging aan hoofdontsluitingswegen groene entrees van Leiden, met name daar waar openbare groengebieden ontbreken. Vanwege hun beperkte toegankelijkheid maken de sportparken geen onderdeel uit van de openbare groenstructuur, maar dragen wel in belangrijke mate bij aan het groene karakter van de stad.

Leiden heeft de volgende sportparken:

- Noorderpark, Roomburg, Zuidwest (Churchillaan/ Vlietzone), Morskwartier en Leidse Hout.

Volkstuincomplexen

Vanwege hun beperkte toegankelijkheid maken de volkstuincomplexen geen onderdeel uit van de openbare groenstructuur, maar dragen wel in belangrijke mate bij aan het groene karakter van de stad.

Leiden heeft de volgende volkstuincomplexen:

- het complex van de Onderlinge Tuinvereniging en de tuinvereniging Roomburg gelegen aan de Vlietweg
- het complex van tuinvereniging Oostvliet en het terrein Laken, eveneens gelegen aan de Vlietweg
- het complex Cronesteyn gelegen aan het Boerenpad (Polderpark Cronesteyn)
- het complex van tuinvereniging Veldheim gelegen naast begraafplaats Rhijnhof aan de Haagse Schouwweg
- het complex van tuinvereniging Het Zonneveld gelegen aan de Nachtegaallaan (Vogelwijk); dit complex zal naar verwachting op termijn verplaatst worden
- het complex Ons Buiten gelegen in het Noorderpark.

Begraafplaatsen

Het aantal begraafplaatsen in Leiden is beperkt. De begraafplaatsen Zijlpoort en Groenesteeg liggen in de singelzone en maken om die reden onderdeel uit van de bolwerkparken. Leiden heeft daarnaast de volgende begraafplaats:

- begraafplaats Rhijnhof.

Grote groengebieden

De grote groengebieden van Leiden liggen net als de stadsparken hoofdzakelijk buiten de stad en vormen de groene randen hiervan. De groengebieden aan de oostkant van Leiden fungeren als brede groene bufferzone tussen de stad en de rijksweg A4. Evenals de sportparken maken de grote groengebieden geen onderdeel uit van de openbare groenstructuur.

KAART LEIDEN GRIJZE NETWERK

SCHAAL 1:40.000

Leiden heeft de volgende grote groengebieden:

- Meerburgerpolder (het onbebouwde deel; een nieuwe woonwijk is hier in aanbouw), Oostvlietpolder en Stevenshofjespolder (het onbebouwde deel).

Groene verbindingen

De groene verbindingen, onderdeel van de Leidse Ecologische Hoofdstructuur, zijn van groot belang voor “natuur” in de stad en de relatie met de omgeving. Ze verbinden de grotere groeneenheden met elkaar en met het buitengebied, zowel op recreatief als op ecologisch gebied.

Leiden heeft de volgende groene verbindingen:

- Korte Vlietpad
- Slaaghstrook
- Zijldijk (tot aan de Oude Rijn)
- Strengen en Tengnagel + 't Joppe pad
- Broekweg
- Lorentzkade

Het grijze netwerk

Het grijze netwerk wordt gevormd door de belangrijkste stedelijke verbindingen, zoals spoorlijnen, rijkswegen en stadsautowegen. De spoorlijnen met hun stations en de rijkswegen met hun afslagen verbinden de stad met de regio en verder. De stadsautowegen koppelen de stedelijke netwerken aan deze grotere infrastructuren en maken de binnenstad en de omliggende woonwijken bereikbaar.

De belangrijkste stedelijke verbindingen bestaan uit:

- radialen;
- tangenten;
- spoorlijnen;
- rijkswegen.

Radialen

De radiale wegen zijn de op de binnenstad gerichte wegen. Langs de oorspronkelijke invalswegen liggen de belangrijkste bebouwingslinten. De oeverwallen en dijken langs de Oude en Nieuwe Rijn, de Mare en de Vliet vormden een droge en stevige basis voor bewoning en bedrijvigheid. Het water was lange tijd de transportweg bij uitstek. Het gebied tussen en rond de rivierarmen had de geschikte omvang voor de verschillende groeifasen van een middeleeuwse stad.

Leiden heeft de volgende radiale wegen:

- Hoge Rijndijk / Plantagelaan / Levendaal;
- Europaweg-Voorschoterweg / Lammenschansweg / Hooigracht;
- Haagweg;
- Plesmanlaan;
- Rijnsburgerweg / Schuttersveld / Langegracht;
- Oegstgeesterweg;
- Willem de Zwijgerlaan / Kooilaan.

KAART LEIDEN RAAMWERK

SCHAAL 1:40:000

Tangenten

De tangente verbindingen zijn met enkele radialen de belangrijkste stadsautowegen. De wegen langs de singels vormen de eerste gedeeltelijke ontsluitingsring om het oude centrum. De overige tangenten vormen met elkaar een tweede ring door en langs de 20^e-eeuwse woonwijken. Een deel van deze wegen wordt door bebouwing begeleid. Daarnaast liggen hierlangs verschillende sportvoorzieningen, winkelcentra en kantoren. Een bijzonder tangent ligt evenwijdig langs de spoorlijn en is tevens ingericht als Centraal Stationsplein.

Leiden heeft de volgende tangente wegen:

- 1e ring:
 - Maresingel / Herensingel / Zijlsingel;
 - Witte Singel / Morssingel via Rijnzichtbrug;
- 2e ring:
 - Willem de Zwijgerlaan / Schipholweg / Plesmanlaan;
 - Kanaalweg;
 - Doctor Lelylaan / Churchilliaan;
 - Stevenshofdreef / Leidseweg.

Spoorlijnen

De spoorlijnen hebben een eigen systematiek. Ontstaan langs de randen van de historische binnenstad zijn ze nu opgenomen in de zich uitbreidende stad. Er zijn echter maar weinig plaatsen waar de ruimtelijke structuur op de spoorlijnen heeft gereageerd. De stationslocaties zijn plekken waar stad en spoor elkaar (zouden) kunnen versterken. Het Centraal Stationsgebied is hier een goed voorbeeld van. In de Burgemeester/ Professorenwijk, het Morskwartier en de Stevenshof liggen openbare ruimten langs het spoor. Voor het overige keert Leiden vooral haar achterkanten naar het spoor.

Door Leiden lopen de volgende spoorlijnen:

- dubbelspoorlijn Haarlem-Den Haag;
- enkelspooraslijn Leiden-Alphen aan den Rijn (dubbelspoor tussen Leiden CS en Van Gend&Loosterrein).

Rijkswegen

Ook de rijkswegen zijn van een hogere orde. Zij liggen nog steeds langs de randen van de stad, maar Leiden en haar randgemeenten rukken op in de richting van deze harde barrières. De geluidhinder van het verkeer en de beperkte oversteekbaarheid staan een ruimtelijke samenhang in de weg. De keuze bestaat uit een brede onbebouwde zone of een met schermen of dijken afgezoomde weg. Een relatief nieuwe maar kostbare oplossing wordt gevormd door een eventuele overkluizing van deze infrastructuren.

Langs Leiden lopen de volgende rijkswegen:

- A4/ E19, Den Haag-Amsterdam, langs de oostkant van Leiden, het veenweidegebied.
- A44, Den Haag-Amsterdam, langs de westkant van Leiden, de binnenduinrand.

Het raamwerk van Leiden

Uit de inventarisatie van de ruimtelijke structuur en de verschillende netwerken wordt het raamwerk van Leiden samengesteld. Dit gebeurt door lijnen van een zekere importantie te koppelen tot een samenhangend geheel en minder belangrijke lijnen weg te laten. Dat de lange lijnen een eigen geschiedenis en functie hebben is geen bezwaar. De verschillen leiden juist tot afwisseling in het beeld, maken de stad beter leesbaar en vereenvoudigen daardoor de oriëntatie.

Hiervoor bleek al dat de lange lijnen vaak bestaan uit combinaties van bijvoorbeeld wegen en water of wegen en groen. Bij het onderzoek naar het raamwerk van Leiden zijn zowel de afzonderlijke blauwe, groene en grijze netwerken van belang als hun onderlinge relaties. Waar zij gecombineerd voorkomen kan sprake zijn van een sterk structurelement met een karakteristiek profiel. Waar het ene netwerk onderbroken wordt, moet onderzocht

worden of de andere netwerken deze ruimtelijke functie zouden kunnen overnemen.

Bij elkaar geven de netwerken een overzichtelijk beeld van de ruimtelijke relaties binnen Leiden. Door er de grote groenelementen, waterpartijen en andere onbebouwde ruimten aan toe te voegen, wordt het raamwerk van openbare ruimten gecompleteerd. Wat resteert is grofweg het uitgegeven gebied, de witte vlakken van de stedelijke bebouwing.

Het raamwerk van Leiden is opgebouwd uit de belangrijkste structurelementen met hun eigen kenmerken en karakteristieke profielen.

De belangrijkste structurelementen bestaan uit:

- rivieren;
- singels;
- radialen en tangenten;
- rijkswegen.

Rivieren

De rivieren vormen autonome structurelementen en hebben weinig directe relaties met de groene en grijze netwerken. Slechts op enkele plaatsen komen water en weg samen, relaties met openbare groenelementen ontbreken vrijwel geheel. Het profiel van de rivieren is dan ook grotendeels ingeklemd tussen bebouwing, alleen daar waar water en weg elkaar kruisen ontstaan visuele relaties. De stad keert vooral haar private achterkanten naar het water, wat in veel gevallen resulteert in rommelige oevers en kades met woonboten en zelf gebouwde aanlegplaatsen. In de binnenstad en langs de Mare bestaan ook combinaties van voor- en achterkantsituaties, waarbij het openbare wegprofiel direct grenst aan het water. De Zijl valt als enige Leidse rivier buiten het raamwerk.

Singels

De singels zijn de enige structurelementen die onderdeel uitmaken van zowel het blauwe, het groene als het grijze netwerk. Het profiel bestaat dan ook minimaal uit blauwe lijnen in combinatie met groene en/of grijze. Alle singels behoren tot het raamwerk. Daar waar water en groen samenkomen ontstaat een parkachtig profiel met openbare plekken aan verbrede singels met verspreide boomgroepen. De verkeersfunctie is veelal aanwezig, maar speelt een ondergeschikte rol. De Zoeterwoudsesingel met Het Plantsoen en de Rijnsburgersingel met het plantsoen bij Molen De Valk zijn hiervan goede voorbeelden.

De combinatie van water en wegen leidt tot een vrij stedelijk profiel met smalle groene singeloevers en een aaneengesloten laanbeplanting. De profielen van de Witte Singel en de Maresingel hebben grotendeels deze karakteristiek. Langs een deel van de Witte Singel ligt de verkeersfunctie zelfs aan beide zijden van het water. Tenslotte komt ook de combinatie van water, wegen en groen voor. De kenmerken van de overige singelprofielen worden hier als het ware samengevoegd. Het wegprofiel is stedelijk en wordt begeleid door laanbeplanting langs het water. De aangrenzende vestingplantsoenen zorgen voor een verbreding van het profiel en bepalen het groene karakter. De Witte Singel ter hoogte van de Sterrenwacht en de Herensingel en Zijlsingel zijn voorbeelden hiervan. Het gebied rondom de Zijlpoort vormt een bijzonder punt, omdat hier ook de Oude Rijn langs loopt.

Radialen en tangenten

De radiale en tangentele wegen die binnen het raamwerk vallen zijn belangrijke stadsontsluitingswegen. Deze worden alle begeleid door bebouwing, die op de weg is georiënteerd. De tangenten van de eerste ring vallen samen met de singels. De overige wegen hebben uiteenlopende profielen, die overigens alle opgebouwd zijn uit verkeerskundige elementen zoals rijstroken, grasbermen met bomen en vrijliggende fietspaden. In sommige gevallen ontbreken de grasbermen en bomen geheel (Hoge Rijndijk, Haagweg en Schipholweg) en is het openbare profiel verhard. De Lammenschansweg en de Churchillaan hebben juist brede grasbermen, die het groene karakter van de profielen bepalen. Het groene karakter van de Churchillaan wordt nog versterkt door de aangrenzende sportparken. Overige relaties met de blauwe en groene netwerken ontbreken.

Rijkswegen

Evenals de rivieren vormen de rijkswegen op zichzelf staande structurelementen. De brede, verhoogd liggende autosnelwegen vormen forse fysieke en visuele barrières in het landschap en bepalen in belangrijke mate de volgende stadsgrens van Leiden. Aan de 'overzijde' van de A44 is de stad reeds in ontwikkeling (Transferium). De A4 ligt vooralsnog op enige afstand. Zoals reeds eerder opgemerkt staan de A4 en A44 een sterke ruimtelijke samenhang tussen de stad en de gebieden aan de overzijde van deze rijkswegen in de weg.

De wijken van Leiden

Leiden wordt dus gekarakteriseerd door een raamwerk van lange lijnen. Gedeeltelijk vormen deze lijnen de grenzen van de onderscheiden wijken. In dat geval is het zinvol ze ook op het schaalniveau van de stad als geheel aan de orde te stellen, zoals hiervoor is gebeurd. Sommige delen van lijnen lopen echter dwars door gebieden heen. In dat geval komen zij aan de orde bij de afzonderlijke gebiedsbeschrijvingen. Hiervoor is door de gemeente Leiden de volgende verdeling gemaakt, die voortkomt uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit:

- Binnenstad (1)
- Noord (2)
- Merenwijk (3)
- Leidse Hout (4)
- Leeuwenhoek (5)
- Morskwartier (6)
- Stevenshof (7)
- Zuidwest (8)
- Burgemeester-/Professorenwijk (9)
- Oostvlietpolder/Polderpark Cronestein (10)
- Roomburg/Meerburg (11)

Hoofdstuk 6 Gebiedsgerichte beoordelingskaders

6.1 Wijk 1, Binnenstad

- 1.1. Middeleeuwse Stad
- 1.2. Uitleg Gouden Eeuw

6.2 Wijk 2, Noord

- 2.1. Noorderkwartier
- 2.2. De Kooi
- 2.3. De Waard
- 2.4. Maredijkbuurt
- 2.5. Industriezone Noord
- 2.6. Noorderpark
- 2.7. EWR-Slachthuisterrein

6.3 Wijk 3, Merenwijk

- 3.1. Slaaghwijk
- 3.2. Leedewijk/Zijlwijk
- 3.3. Winkelcentrum De Kopermolen
- 3.4. Industrierrein Merenwijk

6.4 Wijk 4, Leidse Hout

- 4.1. Bebouwingslinten/Vogelwijk/Raadsherenbuurt
- 4.2. Houtkwartier
- 4.3. Leidse Hout
- 4.4. Bos van Bosman
- 4.5. Zone Haarlemmertrekvaart

6.5 Wijk 5, Leeuwenhoek

- 5.1. Bebouwingslint
- 5.2. Centraal Stationsgebied
- 5.3. Leeuwenhoek

6.6 Wijk 6, Morskwartier

- 6.1. Lage Mors
- 6.2. Park Kweeklust
- 6.3. Bockhorst
- 6.4. Hoge Mors
- 6.5. Koppelstein
- 6.6. Sportpark Morskwartier
- 6.7. Rijnrovers
- 6.8. Transvaalbuurt
- 6.9. Industrierrein Morskwartier

6.7 Wijk 7, Stevenshof

- 7.1. Kloosterhof
- 7.2. Dobbewijk
- 7.3. Industrierrein Westwal

6.8 Wijk 8, Zuidwest

- 8.1. Bebouwingslinten
- 8.2. Haagwegkwartier
- 8.3. Gasthuiswijk
- 8.4. Fortuinwijk
- 8.5. Boshuizen/De Coebel
- 8.6. Van Gend&Loos-/NEM-terrein
- 8.7. Industrierterrein Rooseveltstraat
- 8.8. Vlietzone

6.9 Wijk 9, Burgemeester-/Professorenwijk

- 9.1. Vreewijk
- 9.2. Tuinstadwijk
- 9.3. Burgemeesterwijk
- 9.4. Professorenwijk
- 9.5. Rijndijkbuurt
- 9.6. Fruitbuurt
- 9.7. Cronestein

6.10 Wijk 10, Oostvlietpolder/Cronestein

- 10.1. Bebouwingslint
- 10.2. Oostvlietpolder
- 10.3. Zone Vrouwenweg
- 10.4. Polderpark Cronesteyn

6.11 Wijk 11, Roomburg/Meerburg

- 11.1. Bebouwingslinten
- 11.2. Meerburg/Rivierenwijk
- 11.3. Waardeiland
- 11.4. Bedrijventerrein Roomburg
- 11.5. Park De Bult
- 11.6. Nieuwbouwwijk Roomburg
- 11.7. Park Matilo

Afdeling 6.1 Wijk 1, Binnenstad

KAART WIJK 1 BINNENSTAD
SCHAAL 1:10.000

Paragraaf 1 Gebiedskaart

De gebiedsbeschrijving in deze afdeling heeft betrekking op het gebied zoals aangegeven op de kaart *Wijk 1 Binnenstad*.

Paragraaf 2 Beleidsuitgangspunten

Voor de Middeleeuwse stad en de Uitleg Gouden Eeuw geldt een bijzonder welstandsregime. Dat betekent dat naast de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de *omgeving* ook de *bebouwing* en de *detaillering* onderdeel is van de welstandstoets.

Uitgangspunt is dat, met inachtneming van de algemene welstandscriteria uit hoofdstuk 3, nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad hoogwaardig dienen te zijn en dienen te passen in hun historische omgeving, zodat versterking van de beeldkwaliteit wordt voorkomen.

	<i>ensemble</i>	<i>welstandsregime</i>
1.1	Middeleeuwse Stad	bijzonder
1.2	Uitleg Gouden Eeuw	bijzonder

Paragraaf 3 Algemene beschrijving van het gebied

Context

Wijk 1 is de historische binnenstad van Leiden. Deze wordt begrensd door een aaneengesloten singelstructuur, die tot aan de tweede helft van de 19e eeuw de uiterste stadsgrens vormde. Leiden is ontstaan op de plaats waar verschillende waterlopen (de Rijn, de Mare en de Leidse Vliet) elkaar ontmoeten. De naam Leiden komt van het oorspronkelijke 'Leithon', wat 'aan de waterlopen' betekent. De Burcht bij de splitsing van de Rijnarmen en de gotische Pieterskerk markeren het oudste deel van de stad. De historische stad binnen de singels vertoont een sterke samenhang en is ruwweg in te delen in de Middeleeuwse stad en de latere stadsuitbreidingen uit de Gouden Eeuw.

De Middeleeuwse stad wordt gevormd door het oudste stadsgebied bij de Burcht en de Pieterskerk, de voormalige Voorstad op de Hoge Woerd, de eerste uitleg in de Waard, het Marendorp en de uitleg Nieuwland-Rapenburg. De contour van de stadsomwalling anno 1386 vormt hiervan de begrenzing.

De uitbreidingen uit de Gouden Eeuw liggen ten noorden en oosten van de Middeleeuwse stad en worden begrensd door de structuur van de 17^e-eeuwse vestinggordel.

Concept

De historische binnenstad van Leiden is vanaf het ontstaan van de stad in de loop der eeuwen geleidelijk gegroeid tot haar huidige vorm. De verschillende omwallingen en vestingwerken die de stad rijk was, hebben in belangrijke mate bijgedragen aan de samenhangende structuur van de oude stad. Elke nieuwe stadsuitleg werd ontworpen als onderdeel van de totale vestingstad, tot de verdediging van de stad niet meer noodzakelijk was en de vestingwerken grotendeels werden geslecht. De stadsuitbreidingen van na 1850 zijn dan ook van een andere orde, omdat de noodzaak van nieuwe verdedigingswerken ontbrak. Binnen de voormalige vestingstad zijn twee 'ontwerpconcepten' te onderscheiden, die elkaar enigszins overlappen:

- Middeleeuwse stad: organisch gegroeid langs de waterlopen en de landwegen op de hoger gelegen dijken en oeverwallen.
- Stadsuitbreidingen uit de Gouden Eeuw: planmatige uitbreidingen op grotere schaal met regelmatige verkavelingspatronen en ontworpen als onderdeel van de vergrote vestingstad.

Structuur

De stedenbouwkundige structuur van de Middeleeuwse stad wordt bepaald door de natuurlijke lopen van de Rijn, de Mare en de Leidse Vliet. De samenkomst van de rivierarmen lijkt op een vork met twee radialen, waartussen een concentrisch patroon is ontstaan. De belangrijkste ontsluitingswegen liggen evenwijdig aan de

waterlopen, de overige straten staan hier loodrecht op of volgen de meanderende vorm van de rivierarmen. Het stratenpatroon is fijnmazig en bevat weinig open ruimten. De bebouwingsstructuur sluit aan op het stratenpatroon en vormt aaneengesloten straatwanden. Belangrijke historische gebouwen zoals de Burcht, de Pieterskerk, de Hooglandse Kerk, het Stadhuis en de Sterrenwacht zijn uitzonderingen hierop en staan aan verharde pleinachtige ruimten of in het groen. De groenstructuur in dit deel van de stad is beperkt tot het park bij de Burcht, de Hortus Botanicus, het Van der Werfpark en de vele binnenhofjes.

De stedenbouwkundige structuur van de stadsuitleg uit de Gouden Eeuw wordt bepaald door verschillende opeenvolgende planmatige uitbreidingen en de aanleg en latere transformatie van de 17^e-eeuwse vestinggordel. De regelmatig verkavelde gebieden liggen als grotere ontworpen eenheden om de Middeleeuwse stad. De bebouwingsstructuur volgt ook hier het stratenpatroon, dat nauwkeurig aansluit op de structuur van de oude stad. De singelzone heeft een afwijkende structuur met monumentale groenelementen waaronder het Plantsoen, de Groenesteeg- en Zijlpoortbegraafplaats en verschillende kleinere parken. Belangrijke gebouwen en bouwwerken zoals de oude stadspoorten, het Volkenkundig Museum en de Molen De Valk staan als losse objecten in de groene singelzone.

De belangrijkste wijzigingen in genoemde middeleeuwse-en 17e eeuwse structuur worden gevormd door de 19e eeuwse industriële invullingen van afbraakgebieden die zijn ontstaan in de tweede helft van de 18e eeuw. Dit heeft plaatselijk relatief grootschalige nieuwbouw, verspreid over de hele binnenstad tot gevolg gehad. Daarnaast daarvan sprekende voorbeelden heeft de singelzone als gevolg van genoemde industrialisatie aan de noord-en oostzijde gedeeltelijk een industrieel karakter. De meelfabriek en het huidige NUON-complex zijn. De schoorsteen van de Nuon vormt een belangrijk oriëntatiepunt in de binnenstad.

Verkaveling

Kenmerkend voor de historische binnenstad is de gesloten-hof-verkaveling met een gemiddelde bouwhoogte van drie lagen met kap. Met name langs de belangrijkste winkelstraten (de Breestraat en de Haarlemmerstraat) wordt gewoond boven de winkels. De binnenhoven zijn in de Middeleeuwse stad in veel gevallen volledig bebouwd, waardoor rug-aan-rug-verkavelingen zijn ontstaan met bebouwde kavels van straat tot straat. Er is sprake van een sterke scheiding tussen openbaar-privé, met uitzondering van de vele openbaar toegankelijke binnenhofjes. De singelzone heeft een afwijkende verkaveling, die bestaat uit vrijstaande bouwvolumes en enkelvoudige bebouwingsstroken die georiënteerd zijn op de parken en de singels.

Karakteristiek

De binnenstad vormt een sterke stedenbouwkundige eenheid met een eenduidige karakteristiek. De structuren van de organisch gegroeide stad en de latere planmatige uitbreidingen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd, waardoor een samenhangend geheel is ontstaan. Kenmerkend voor de binnenstad is de grote architectonische variatie op perceelniveau. De aaneengesloten straatwanden bestaan veelal uit afzonderlijke panden op een perceel met een eigen kap en een eigen architectuur, die refereert aan verschillende bouwperiodes en bouwstijlen. Zo zijn tijdens de stadsvernieuwing aan de Herengracht en de Zijlsingel diverse nieuwbouwprojecten uitgevoerd. De binnenstad van Leiden is een goed voorbeeld van een zorgvuldig bewaard historisch stadscentrum, waar gewoond, gewerkt, gewinkeld en gerecreëerd wordt tussen het historisch erfgoed van de stad. Het hele gebied inclusief de singels is aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Paragraaf 4 Aanvullende beschrijving deelgebieden

Middeleeuwse Stad

1 Bebouwing

De bebouwing in de binnenstad laat een heel gedifferentieerd beeld zien. Bijna alle denkbare architectuurstijlen zijn aanwezig. Naast deze veelheid aan variatie is één duidelijk repeterend element aanwezig: de herhaling van de bestaande perceelsformaten. De bouwwerken hebben een individueel karakter door een sterke verticale

gevelopbouw. Het onderscheid tussen de gebouwen is met name aanwezig in kleur- en materiaal gebruik en op detail niveau. In een aantal gevallen zijn meerdere aangrenzende percelen ontwikkeld en voorzien van nieuwbouw. Deze invullingen verstoren door hun grootschaligheid het karakteristieke beeld van de binnenstad. Het veelzijdige beeld laat nieuwbouw in verschillende architectuurstijlen toe. De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur en de typologie van gebouwen als uitgangspunt dient te nemen. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing per bouwblok ontworpen is als architectonische eenheid of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

In het binnenstedelijk weefsel zijn gebouwen aanwezig die bewust afwijken van de karakteristieke kleinschalige parcellering. Dit zijn gebouwen met een bijzondere functie als het gemeentehuis, een kerk, hofje, bioscoop of grootwinkelbedrijf. Deze relatief grootschalige gebouwen vormen een bewuste uitzondering zodat zij zich onderscheiden en herkenbaar zijn binnen het sterk samenhangende stedelijk weefsel. Deze gebouwen zijn veelal op specifieke plekken gelegen zoals een kruispunt van watergangen of wegen. Ontwikkelingen in de vorm van bijzondere bouwwerken zullen het perceelsgewijze karakter al snel overstijgen en door hun relatieve grootschaligheid opvallend zijn in het straatbeeld. Om de alom gewaarde beeldkwaliteit van de binnenstad bij deze ontwikkelingen in de hand te kunnen houden en ervoor zorg te dragen dat ruimte wordt gegeven voor hoogwaardige nieuwe ontwikkelingen, is een aanvullend toetsingsinstrumentarium gewenst. Daarom zal bij dergelijke ontwikkelingen, ook al blijft de bestaande rooilijn in tact, aanvullend onderzoek in de vorm van een beeldkwaliteitplan een vereiste zijn. De uiteindelijke bouwaanvraag zal aan dit beeldkwaliteitplan worden getoetst.

Bij de beoordeling wordt verder rekening gehouden met de volgende punten.

Plaatsing

Gevels aan de straatzijde dienen representatief te zijn. Het zichtbaar samenvoegen van panden is ongewenst.

Massa en vorm

- Langs de hoofdstraten moeten de panden individueel en afwisselend zijn.
- Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.
- De geleding van de bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing.
- Er moet een harmonische verhouding zijn tussen open en gesloten gevelvelden; blinde gevels en grote blinde delen in gevels alsmede geheel of grotendeels open gevels zijn niet toegestaan. dit betekent dat bergingen en parkeergarages boven het maaiveld niet aan de straat mogen liggen.
- In principe is een borstwering of een plint verplicht.
- Gevels moeten een zekere mate van verticaliteit bezitten.
- Er moet een architectonische eenheid tussen boven- en ondergevel zijn.
- De afwisseling in de vormgeving van kappen dient gehandhaafd te worden.
- Technische voorzieningen, trappenhuizen, vluchtrappen en dakopbouwen voor installatietechniek mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straatzijde of openbare weg, noch vanaf rondom gesitueerde hogere bebouwing.

2 Detaillering

Op detailniveau is ook veel variatie aanwezig. Verschillende opeenvolgende architectuurstijlen hebben geleid tot verschillende gevelbeelden. Karakteristiek voor de binnenstad is echter de zorgvuldige uitvoering van de detaillering, waardoor een hoog beeldkwaliteitsniveau wordt gehaald. Individuele ingrepen vereisen een soortgelijk zorgvuldig niveau van detaillering, waarbij afstemming op het oorspronkelijk ontwerp een vereiste is. Bij nieuwbouw is ook ruimte voor een eigentijds handschrift.

Specifieke aandachtspunten:

- Kenmerkende, oorspronkelijke ornamentiek en detaillering moet bij verbouwen worden gerespecteerd.
- Bij het ontwerp dient er aandacht te worden besteed aan alle details: er moet worden gestreefd naar een

- mate van verfijning als gebruikelijk in de historische binnenstad.
- Er moet expliciet worden ontworpen aan voordeuren, kozijnen, balkon- en ander hekwerk, gootbakken, boeiborden, lateien boven vensters en deuren, winveren etc.
- Ongewenst zijn materialen zoals wit/grijze betonsteen, grote oppervlakten (ongekleurd) beton, kunststof beplating, volkernplaat, kunststof of aluminium deuren, kozijnen en boeidelen, rolluiken, spiegelend glas, vlakke plaatdeuren en stalen dakpannen.
- Gevels worden bij voorkeur opgetrokken in baksteen, in kleur variërend van donker of oranje tot geel (als dat van verblend- of restauratiestenen).
- Historisch voegwerk dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd; het te dik uitslijpen en het wijzigen van de oorspronkelijke dikte van stoot- en lintvoegen is ongewenst.
- In de gevel dient een subtiel, maar duidelijk waarneembaar reliëf te worden aangebracht door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijsten etc.
- Vensters moeten geleed worden uitgevoerd; een expliciet historiserende vensterindeling is niet gewenst.
- Signaalkleuren zijn niet toegestaan.
- Betonnen dakpannen zijn niet aanvaardbaar. Bitumen dakbedekkingen worden slechts aanvaard bij platte daken.

3 Positieve lijst verlichte reclame (zie ook artikel 7.1.6.2)

Verlichte reclame is niet uitgesloten aan winkelpanden in de volgende straten:

- Aalmarkt
- Beestenmarkt
- Botermarkt
- Breestraat
- Doezastraat
- Donkersteeg
- Gangetje
- Haarlemmerstraat
- Hogewoerd, het gedeelte tussen Korevaarstraat en Watersteeg
- Hoogstraat
- Hooigracht
- St. Jorissteeg
- Klokpoot
- Korevaarstraat
- Koorbrugsteeg
- Kort Rapenburg
- Lammermarkt
- Langegracht
- Lange Mare, het gedeelte tussen Haarlemmerstraat en Oude Vest
- Levendaal
- Maarsmansteeg
- Nieuwe Beestenmarkt
- Nieuwe Rijn, het gedeelte tussen Hoogstraat en Hooigracht
- Noordeinde, het gedeelte tot de Rembrandtstraat
- Pelikaanstraat
- Prinsessekade
- Steenstraat
- Stille Mare
- Turfmarkt

Uitleg Gouden Eeuw

1 Bebouwing

Het karakter van de straten is minder strak perceelsgewijs geregisseerd dan in de Middeleeuwse stad. Bij de latere planmatige uitbreidingen zijn soms meerdere percelen tegelijkertijd ontwikkeld waardoor het beeld niet per perceel varieert maar per architectonische eenheid die een aantal percelen kan beslaan. Individuele bouwaanvragen worden getoetst op het individuele karakter. Voor ontwikkelingen die het perceelsmatige karakter overstijgen moeten nader onderzoek verricht worden in de vorm van een beeldkwaliteitplan.

De noodoostelijke singelzone kenmerkt zich door een open parkstructuur waarin vrijstaande bouwwerken zijn opgenomen. Deze ontwikkelingen zijn na de 19e eeuw gestart en betreft onder andere fabrieken. Deze gebouwen staan op zichzelf en hebben een heel diverse uitstraling. Nieuwe invullingen zijn gemakkelijk in te passen mits de parkstructuur van de Singelzone gehandhaafd blijft.

2 Detaillering

Op detailniveau is ook veel variatie aanwezig. Verschillende opeenvolgende architectuurstijlen hebben geleid tot verschillende gevelbeelden. Karakteristiek aan de binnenstad is echter de zorgvuldige uitvoering van de detaillering, waardoor een hoog beeldkwaliteitsniveau wordt gehaald. Individuele ingrepen vereisen een soortgelijk zorgvuldig niveau van detaillering, waarbij afstemming op het oorspronkelijk ontwerp een vereiste is. Bij nieuwbouw is ook ruimte voor een eigentijds handschrift.

Paragraaf 5 Gebiedsspecifieke sneltoetscriteria

Artikel 6.1.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Binnenstad

Bij de toepassing van de in hoofdstuk 8 gegeven algemene sneltoetscriteria worden ten aanzien van plannen die betrekking hebben op in de Binnenstad gelegen objecten in aanvulling op en voor zover van toepassing in afwijking van deze criteria, de in tabel 6.1.5.1 gegeven criteria toegepast.

Tabel 6.1.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Binnenstad

1	Aan- en uitbouwen	
2	Bijgebouwen en overkappingen	
3	Kozijn- en gevelwijzigingen	<ul style="list-style-type: none">• materiaal: - geen toepassing van kunststof
4	Dakkapellen	
5	Erf- en perceelsafscheidings	
6	Dakramen	<ul style="list-style-type: none">• algemeen: - de sneltoetscriteria ten aanzien van dakramen zijn niet van toepassing in wijk 1, Binnenstad
7	Zonnepanelen en –collectoren	
8	Spriet-, staaf- en schotelantennes	
9	Rolhekken, luiken en rolluiken	
10	Zonweringen	<ul style="list-style-type: none">• vormgeving: - afgestemd op de architectuur van de gevel en de karakteristiek van de omgeving
11	Reclames	

Afdeling 6.2 Wijk 2, Noord

KAART WIJK 2 NOORD
SCHAAL 1:10.000

Paragraaf 1 Gebiedskaart

De gebiedsbeschrijving van deze afdeling heeft betrekking op het gebied zoals aangegeven op de kaart *Wijk 2 Noord*.

Paragraaf 2 Beleidsuitgangspunten

Voor de wijken Noorderkwartier, De Kooi, De Waard, Maredijkbuurt en Noorderpark geldt een regulier welstandsregime. Dat betekent dat naast de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de *omgeving* ook de *bebouwing* onderdeel is van de welstandstoets.

Voor Industriezone Noord en het EWR-Slachthuisterrein geldt een beperkt welstandsregime. Voor deze ensembles kan worden volstaan met de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de *omgeving* als kader voor de welstandstoets.

In de wijk De Kooij bevindt zich een aantal panden die als zelfstandige drager van de beeldkwaliteit ter plaatse moeten worden aangemerkt (beeldbepalend).

	<i>ensemble</i>	<i>welstandsregime</i>
2.1	Noorderkwartier	regulier
2.2	De Kooi	regulier
2.3	De Waard	regulier
2.4	Maredijkbuurt	regulier
2.5	Industriezone Noord	beperkt
2.6	Noorderpark	regulier
2.7	EWR-Slachthuisterrein	beperkt

Paragraaf 3 Algemene beschrijving van het gebied

Context

Wijk 2 ligt direct ten noorden van de binnenstad en is onderdeel van de eind 19^e-, begin 20^e-eeuwse uitbreidingsgordel rondom het historische stadscentrum. Noord is van oudsher een arbeiderswijk en wordt begrensd door de noordelijke singelrand, het Centraal Stationsgebied, de Slaaghsloot, de Zijl, het Rijn-Schiekanaal en de Hoge Rijndijk. De wijk kent een grote diversiteit aan sferen en bestaat uit verschillende buurten met een eigen karakteristiek.

Het Noorderkwartier en De Kooi zijn arbeidersbuurten, die dateren uit de beginjaren van de 20e eeuw. De Kooilaan vormt de scheiding tussen beide buurten. Het zijn compacte, gesloten woonbuurten met smalle verharde straatprofielen. De Bernhardkade en het Kooipark zijn de enige groenelementen van formaat. Deze zijn in de jaren '30 aangelegd om meer openbaar groen in deze buurten te realiseren. De zone ter weerszijden van de Willem de Zwijgerlaan heeft in tegenstelling tot de rest van de buurten juist een zeer open en groen karakter. De bebouwing in deze zone dateert uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw en is gebouwd volgens de principes van de wederopbouw en de open stad. Het terrein van de voormalige scheepswerf langs de Zijl in De Kooi is in de jaren '90 voorzien van nieuwe (deels gestapelde) woonbebouwing, die georiënteerd is op het water.

De Waard is evenals het Noorderkwartier en De Kooi een compacte arbeidersbuurt, die wordt ingesloten door de Hoge Rijndijk, de oostelijke singelrand, de Lage Rijndijk en het Rijn-Schiekanaal. Langs het Rijn-Schiekanaal ligt een geïsoleerd gelegen bedrijventerrein, dat wordt ontsloten vanaf de Lage Rijndijk. Het terrein heeft geen relatie met de woonbuurt en wordt hiervan gescheiden door een groen overgangsgedebied, dat is ingericht als speelterrein. De bebouwing langs de Rijn oevers heeft een geheel eigen karakteristiek die afwijkt van de karakteristiek van de woonbuurt.

De Maredijkbuurt is een op zichzelf staande buurt, die wordt ingesloten door het Centraal Stationsgebied, het

Slachthuisterrein en het terrein van de Groenordhallen. De buurt heeft zich langs de Mare ontwikkeld als een kwalitatief hoogwaardige woonbuurt. Een deel van de oude structuren is nog herkenbaar, zoals de parcellering en de lanen waaraan de voormalige sierhuizen en buitenplaatsen werden gebouwd. De buurt wordt in tweeën gesplitst door de Willem de Zwijgerlaan. Aan de noordwestzijde is in de jaren '90 een aantal appartementencomplexen gerealiseerd.

Industriezone Noord ligt aan de noordzijde van de Willem de Zwijgerlaan en wordt gevormd het terrein van de Groenordhallen en de bedrijvenstrook ten noorden hiervan. Het complex van de Groenordhallen is in de jaren '90 uitgebreid met een hoogbouwtoeren aan de Willem de Zwijgerlaan. Ook voor het terrein van de Groenordhallen zijn herontwikkelingsplannen in aanvang.

Het Noorderpark met het sportveld en volkstuincomplex ten noorden van de Willem de Zwijgerlaan heeft een zeer groen karakter. Het gebied ligt geïsoleerd ten opzichte van de wijk en de rest van de stad door de barrièrewerking van de Willem de Zwijgerlaan. De bebouwing langs de zuidrand is op de weg georiënteerd en dateert uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw.

Het EWR-Slachthuisterrein is een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. De meeste bebouwing op het EWR-Slachthuisterrein is inmiddels gesloopt en voor het terrein zijn reeds herontwikkelingsplannen gemaakt.

Concept

Voor wijk Noord is geen omvattend stedenbouwkundig concept ontwikkeld. De wijk is vanaf de noordelijke singelrand geleidelijk gegroeid in noordelijke en oostelijke richting. Eigenlijk is er sprake van een schilgewijs opgeschoven stadsrand. De afzonderlijke buurten dateren uit verschillende perioden en zijn tot stand gekomen op basis van eenvoudige, rationele concepten, die deels teruggrijpen op de historische stadsaanleg. Ook binnen de meeste buurten is er sprake van een grote diversiteit aan bouwstijlen en bouwperiodes, die hier als 'jaarringen' doorheen lopen. Binnen wijk Noord is een zestal deelgebieden te onderscheiden met een eigen systematiek:

- Noorderkwartier: geleidelijk in noordelijke richting gegroeide arbeidersbuurt, die overgaat in een wederopbouwbuurt.
- De Kooi: geleidelijk in noordelijke en oostelijke richting gegroeide arbeidersbuurt, die in beide richtingen overgaat in een wederopbouwbuurt.
- De Waard: geleidelijk in oostelijke richting gegroeide arbeidersbuurt met ten oosten hiervan een deels op het Rijn-Schiekanaal georiënteerd bedrijventerrein.
- Maredijkbuurt: organisch gegroeid ter weerszijden van de Mare en de Maredijk.
- Industriezone Noord: voor het terrein van de Groenordhallen zijn plannen in ontwikkeling. De bedrijvenstrook ten noorden hiervan is een rommelige industriezone, waarvan de ruimtelijke opzet ten dele bepaald is door de voormalige aantakkingen op het spoorwegennet.
- Noorderpark: ontworpen als bebouwde groene stadsrand met sportvelden en volkstuinen.
- EWR-Slachthuisterrein: voor dit terrein zijn plannen in ontwikkeling, waarbij particulier opdrachtgeverschap een rol speelt.

Structuur

De stedenbouwkundige structuur van Noord wordt voor een groot deel bepaald door de aanwezige waterlopen, waarlangs de oudste delen van de wijk zich hebben ontwikkeld. De bebouwingsstructuur volgt de waterrijke randen zoals de singels, de Mare, de Oude en Nieuwe Rijn. In de later ontwikkelde delen van de arbeidersbuurten is het oorspronkelijke landschapspatroon van de Stadspolder overgenomen in de kavelrichtingen. De bebouwingsstructuur van de regelmatig verkavelde arbeidersbuurten sluit aan op de randen en vormt hiermee een samenhangend geheel. De buurten lopen door tot aan singelrand en hebben ieder een eigen gezicht aan het water.

De Willem de Zwijgerlaan is in een later stadium aangelegd en vormt een autonoom structurelement in de wijk. De weg doorsnijdt verschillende buurten. Langs de Willem de Zwijgerlaan staan meerdere hoogbouwaccenten op markante plekken in de wijk. De bebouwing in deze zone is op de weg georiënteerd. De Kooilaan is de belangrijkste noord-zuid verbinding in de wijk. In tegenstelling tot de Willem de Zwijgerlaan heeft de Kooilaan een vrij informeel karakter en is als hoofdstructuur minder goed herkenbaar.

Waterlopen en wegen vormen samen een grofmazig raster. Hierbinnen liggen de verschillende woonbuurten als duidelijk begrensde ensembles. Hetzelfde geldt voor de verschillende grotere groengebieden. De groenstructuur

van Noord bestaat uit het Noorderpark, de Bernhardkade en het Kooipark. Dit zijn op zichzelf staande groengebieden zonder duidelijke onderlinge relaties. Het groen binnen de buurten is beperkt tot de semi-openbare hoven langs de Willem de Zwijgerlaan en enkele overgangsgebieden, die van een groene inrichting zijn voorzien. De bebouwing langs de singelrand is georiënteerd op de groene singelzone van de binnenstad.

Verkaveling

De verschillende buurten in wijk 2 hebben een regelmatig, blokvormig stratenpatroon. De invulling van de bouwblokken wordt echter steeds minder dicht. Gesloten hoeken verdwijnen ten gunste van zijtuinen en soms blijven de korte zijden van bouwblokken onbebouwd.

- Noorderkwartier: gesloten-hof-verkaveling met ondiepe laagbouwblokken en smalle verharde straatprofielen. De wederopbouwbuurt ten noorden van de Bernhardkade is ruimer van opzet en heeft een groenere uitstraling. De bebouwing langs de Willem de Zwijgerlaan is hoger en bestaat uit beneden-boven woningen.
- De Kooi: gesloten-hof-verkaveling in het zuidelijke deel, het noordelijke deel bestaat uit een open-hof-verkaveling met afwisselend laagbouw- en (middel)hoogbouwblokken rondom groene semi-openbare ruimten. De Bernhardkade vormt ruwweg de overgang tussen beide delen. De nieuwbouw uit de jaren '90 sluit aan op de rest van de buurt.
- De Waard: de woonbuurt bestaat uit een gesloten-hof-verkaveling met ondiepe laagbouwblokken en smalle verharde straatprofielen, het bedrijventerrein bestaat uit in grootte en hoogte variërende bedrijfshallen in een rechthoekig stratenpatroon.
- Maredijkbuurt: dubbelzijdige bebouwingslinten zowel langs de Mare als langs de Maredijk, met daarachter een gesloten-hof-verkaveling.
- Noorderpark: open-hof-verkaveling met aan twee zijden portiekflats in vier lagen en op de koppen laagbouwblokken met achtertuinten. De bebouwing staat in een meandervorm, die de gemeenschappelijke binnenhoven omsluit.
- EWR-Slachthuissterrein: de verkavelingsplannen zijn op dit moment nog niet bekend. Het is mogelijk dat er wordt aangesloten bij het verkavelingspatroon van de Maredijkbuurt waardoor misschien in de toekomst de deelgebiedgrens tussen beide eenheden zou kunnen vervallen.

Karakteristiek

In wijk 2 is de verschuiving zichtbaar van individuele woonhuizen, via korte rijtjes burgerwoningen naar kleine volkshuisvestingscomplexen. De bebouwing wordt hierdoor steeds homogener, totdat uiteindelijk hele buurten als één samenhangend geheel werden ontworpen.

- Noorderkwartier/De Kooi: de smalle verharde straatprofielen en de ondiepe bouwblokken refereren aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van de oudste delen van de arbeidersbuurten. De oorspronkelijke bebouwing is vanwege de verpaupering gedeeltelijk vervangen door nieuwbouw, waardoor een gefragmenteerd architectonisch beeld is ontstaan. De wederopbouwbuurt en de latere invullingen zijn projectgewijs ontworpen eenheden.
- De Waard: evenals het Noorderkwartier en De Kooi ademt De Waard de sfeer van een oude arbeidersbuurt. Hier is ook het architectonisch beeld nog steeds intact. Het aangrenzende bedrijventerrein is ten dele georiënteerd op het Rijn-Schiekanaal en heeft een divers karakter.
- Maredijkbuurt: bijzondere woonbuurt met een binnenstedelijk karakter. De grotendeels oorspronkelijke bebouwing straalt een laat 19^e-, vroeg 20^e-eeuwse sfeer uit. Kenmerkend zijn de aaneengesloten bebouwingswanden, die veelal bestaan uit afzonderlijke panden met een eigen kap. Met inachtneming van de subtiele verschillen in horizontale en verticale maatvoering kunnen de bebouwingslinten nieuwbouw opnemen.
- Industriezone Noord: de bedrijvenstrook aan de noordzijde heeft het karakter van een rommelige invulling van een restgebied.
- Noorderpark: ontworpen voormalige stadsrand met een groene uitstraling. Vanwege de geïsoleerde ligging en de beperkte toegankelijkheid van het park heeft het gebied weinig betekenis voor de rest van de wijk.

Paragraaf 4 Aanvullende beschrijving deelgebieden

Noorderkwartier

1 Bebouwing 1901-1940

De geschakelde bouwvolumes geven een gedifferentieerd straatbeeld doordat de woningen onderling van elkaar verschillen. De bebouwing beslaat gemiddeld twee bouwlagen en is al dan niet afgedekt met een hellend dakvlak. Diverse dakbeëindigingen komen voor en de indeling van de gevelvlakken wisselt. Karakteristiek zijn de vlakke gevels voorzien van een verticale geleiding. Op diverse plaatsen zijn nieuwe invullingen ontstaan binnen de structuur van de bestaande bouwblokken. In een aantal gevallen is de nieuwbouw grootschaliger dan de bestaande bouw waardoor de samenhang in het straatbeeld verloren is gegaan. Bij toekomstige invullingen moet worden gelet op de schaal van de nieuwbouw.

2 Bebouwing 1940-1960

De projectgewijze bebouwing bestaat uit tweelaagse grondgebonden woningen die zijn afgedekt met een hellend dakvlak in de vorm van een zadeldak. De buurt kenmerkt zich door een sterke eenheid, waarbij alle woningen in roodbruin metselwerk zijn opgetrokken en afgedekt met een rood pannendak. Per straatwand zijn geringe verschillen zichtbaar in de vorm van toegevoegde portieken en onderscheid in gevelindeling. De individuele woning binnen het bouwblok is nauwelijks herkenbaar, de gevels kenmerken zich door een repetitie van dezelfde elementen. Individuele ingrepen kunnen grote invloed hebben op de uitstraling van de bouwblokken en dienen daarom zorgvuldig te worden beoordeeld.

De Kooi

1 Bebouwing 1901-1940

De gemiddeld tweelaagse bebouwing laat een samenhangend beeld zien. Geringe verschillen tussen de woningen zijn zichtbaar in de vorm van nokrichting en gevelindeling. Variaties in het straatbeeld zijn zichtbaar door de toepassing van poortwoningen, hoekhuizen en winkel-woonhuizen. Kenmerkende elementen zijn gedraaide kolommen en torentjes. Ondanks deze verschillen is de samenhang tussen de woningen de karakteristiek van de wijk. Deze kan onder druk komen te staan bij individuele ingrepen.

2 Bebouwing 1940-1960

Projectgewijze bebouwing die van oorsprong kleinschalig is en een gemiddelde bouwhoogte van één of twee bouwlagen met kap. De bebouwing is sterk samenhangend door een eenduidige architectonische uitstraling. Een poortgebouw verbijzonderd het straatbeeld. Individuele ingrepen kunnen de aanwezige samenhang verstoren. Terughoudendheid is hierin gewenst.

3 Bebouwing 1960-1970

De bebouwing is deels onderdeel van een structuur en deels op zichzelf staand. De bouwhoogte varieert van twee tot tien lagen al dan niet afgedekt met kap. Er is sprake van een sterke samenhang op bouwblokniveau. De individuele woning speelt geen rol in het totale bouwvolume. Ingrepen op het niveau van de individuele woningen kunnen de samenhang op bouwblokniveau verstoren. Wijzigingen op bouwblokniveau zijn mogelijk indien ze passend zijn binnen de maat en schaal van het bouwvolume.

4 Bebouwing 1990-nu

De bebouwing is projectmatig gerealiseerd en kent een sterke onderlinge samenhang. De woningen staan in korte en langere blokken en zijn plat afgedekt. Op bouwblokniveau is er een sterke samenhang die verstoord kan worden door individuele ingrepen.

5 Beeldbepalende objecten

De navolgende woningblokken gelden als beeldbepalend object zoals bedoeld in artikel 7.1.2.1

- Ambonstraat 1 t/m 31 (oneven nummers)
- Ambonstraat 2 t/m 40 (even nummers)
- Atjehstraat 37 t/m 73 (oneven nummers)
- Atjehstraat 2 t/m 32 (even nummers)
- Driftstraat 2 en 4
- Driftstraat 34 t/m 42 (even nummers)
- Driftstraat 84 t/m 176 (even nummers)
- Driftstraat 1 t/m 33 (oneven nummers)
- Driftstraat 37 t/m 47 (oneven nummers)
- Driftstraat 49A t/m 77 (oneven nummers)
- Javastraat 30 t/m 38 (even nummers)
- Javastraat 1 t/m 11 (oneven nummers)
- Kooizicht 2 t/m 18 (even nummers)
- Kooizicht 48 t/m 56 (even nummers)
- Lage Rijndijk 71 t/m 105 (oneven nummers)
- Lombokstraat 2 en 6 t/m 20 (even nummers)
- Lombokstraat 22 t/m 94 (even nummers)
- Lombokstraat 11 t/m 63 (oneven nummers)
- Lombokstraat 67 t/m 79 (oneven nummers)
- Parkstraat 1 t/m 43 (oneven nummers)
- Sieboldstraat 45 t/m 63 (oneven nummers)
- Sieboldstraat 2 t/m 18 (even nummers)
- Sieboldstraat 40 t/m 56 (even nummers)
- Sumatrastraat 2 t/m 118A (even nummers)
- Sumatrastraat 1 t/m 47 (oneven nummers)
- Sumatrastraat 55 t/m 189 (oneven nummers)
- Voorstraat 51A t/m 51K

De Waard

Bebouwing

In de wijk is gevarieerde bebouwing uit verschillende tijdsperioden aanwezig. De bebouwing wisselt in bouwhoogte. Binnen de straatwanden is een samenhangend beeld aanwezig. Dit beeld komt tot stand door een repetitie van dezelfde gevelelementen. De individuele woning is ondergeschikt in het beeld van de straatwand. Individuele ingrepen als het plaatsen van een erker, aanbouw, dakkapel en opbouw kunnen leiden tot een aantasting van de samenhang. De genoemde elementen moeten ondergeschikt zijn in het straatbeeld.

Maredijkbuurt

Bebouwing

De bebouwing langs de Mare is is perceelsgewijs of in kleine eenheden ontstaan. Individuele panden en kortere dan wel langere rijen wisselen elkaar af in een onregelmatig patroon. De bouwhoogte varieert van één tot drie bouwlagen met een kap. Afwisseling in dakvorm, hellingsgraad en goothoogte leiden tot variatie binnen een samenhangend geheel. Er is geen sprake van een ontworpen maar van een gegroeid ensemble. Afstemming van nieuwbouw op de bestaande situatie is gebaat bij het voortzetten van genoemde verschillen.

De aanpalende bebouwing vertoont per straatwand meer eenvormigheid. Door repetitie van gelijkvormige elementen speelt de individuele woning een ondergeschikte rol in het straatbeeld. Aanpassingen aan de individuele woning in de vorm van dakopbouwen, dakkapellen, erkers en andere aanbouwen kunnen dit samenhangende beeld aantasten. Terughoudendheid in dit opzicht is gewenst.

Noorderpark

Bebouwing

De gestapelde bebouwing vormt een zorgvuldige compositie met kleine grondgebonden blokjes. Per bouwblok is er sprake van een sterke eenheid. Individuele ingrepen hebben niet alleen invloed op de uitstraling van het bouwblok, maar kunnen ook nog de totaalcompositie aantasten. Vanuit dit oogpunt zijn individuele wijzingen niet gewenst. Wijzigingen per bouwstrook zijn mogelijk maar daarbij mag het beeld van de totale compositie niet aangetast worden.

Paragraaf 5 Gebiedsspecifieke sneltoetscriteria

Artikel 6.2.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Noord

Bij de toepassing van de in hoofdstuk 8 gegeven algemene sneltoetscriteria worden ten aanzien van plannen die betrekking hebben op in Noord gelegen objecten in aanvulling op en voor zover van toepassing in afwijking van deze criteria, de in tabel 6.2.5.1 gegeven criteria toegepast.

Tabel 6.2.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Noord

1	Aan- en uitbouwen	
2	Bijgebouwen en overkappingen	
3	Kozijn- en gevelwijzigingen	
4	Dakkapellen	
5	Erf- en perceelsafscheidingen	
6	Dakramen	
7	Zonnepanelen en –collectoren	
8	Spriet-, staaf- en schotelantennes	
9	Rolhekken, luiken en rolluiken	
10	Zonweringen	
11	Reclames	

Afdeling 6.3 Wijk 3, Merenwijk

**KAART WIJK 3 MERENWIJK
SCHAAL 1:10.000**

Paragraaf 1 Gebiedskaart

De gebiedsbeschrijving in deze afdeling heeft betrekking op het gebied zoals aangegeven op de kaart *Wijk 3 Merenwijk*.

Paragraaf 2 Beleidsuitgangspunten

Voor Slaaghwijk, Leedewijk/ Zijlwijk en Winkelcentrum de Kopermolen geldt een regulier welstandsregime. Dat betekent dat naast de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de *omgeving* ook de *bebouwing* onderdeel is van de welstandstoets.

Voor het bedrijventerrein Merenwijk geldt een beperkt welstandsregime. Voor dit ensemble kan worden volstaan met de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de *omgeving* als kader voor de welstandstoets.

	<i>ensemble</i>	<i>welstandsregime</i>
3.1	Slaaghwijk	regulier
3.2	Leedewijk/Zijlwijk	regulier
3.3	Winkelcentrum De Kopermolen	regulier
3.4	Bedrijventerrein Merenwijk	beperkt

Paragraaf 3 Algemene beschrijving van het gebied

Context

De Merenwijk is de meest noordelijk gelegen wijk van Leiden. Het is een op zichzelf staande buitenwijk die grotendeels dateert uit de jaren '70 van de vorige eeuw. De wijk heeft een vrij geïsoleerde ligging ten opzicht van de rest van de stad. Wijk 3 wordt begrensd door de Slaaghsloot, de spoorlijn, de polderdijk langs de Kagerzoom (golfterrein) en de Zijl. De wijk is zeer homogeen en heeft een introvert karakter. De woonbuurten liggen als een ringvormig cluster om een centraal wijkpark.

De Slaaghwijk vormt het oudste deel van de wijk en dateert uit de jaren '70 van de vorige eeuw. De buurt bestaat uit gestapelde woningen rondom een groen openbaar binnenterrein. Midden in de buurt ligt een cluster van gemeenschappelijke grondgebonden voorzieningen. De woonbuurt vormt met zijn afwijkende verkavelingsstructuur een op zichzelf staand gebied in de wijk.

De Leedewijk en de Zijlwijk dateren grotendeels uit de jaren '70 van de vorige eeuw en bestaan vrijwel geheel uit woonerven met grondgebonden woningen. Alleen langs de ringweg komen enkele gestapelde wooncomplexen voor. In de zuidoosthoek van de Zijlwijk ligt een villabuurtje uit de jaren '80 met luxe half-vrijstaande woningen, gesitueerd rondom kleine insteekhavens. Deze woningen zijn georiënteerd op de weg en grenzen met de achtertuinen aan het water.

Het winkelcentrum 'De Kopermolen' vormt net als de Slaaghwijk en het bedrijventerrein een uitzondering op de homogene structuur van de wijk. Boven en in de directe omgeving van het winkelcentrum bevinden zich gestapelde appartementen tot circa zeven lagen. De woontoren aan de Ketelmeerlaan is in de jaren '90 gerealiseerd en is met circa dertien lagen het hoogste gebouw van de wijk.

In de zuidwesthoek van de wijk ligt het bedrijventerrein Merenwijk met een zuiveringsinstallatie, verschillende bouwmarkten en een brandweerkazerne. Het terrein sluit aan op de industriezone van wijk Noord en heeft geen relatie met de rest van de Merenwijk. Het gebied vormt samen met de industriezone van wijk Noord een onaantrekkelijke entree voor de fietsers, die gebruik maken van de hoofdfietsroute door de wijk.

Concept

De Merenwijk is ontwikkeld volgens een herkenbaar stedenbouwkundig concept van afzonderlijke ensembles in een kunstmatige landschappelijke aanleg. De wijk is in hoofdopzet als een eenheid ontworpen met een ringontsluiting voor de auto rondom een centraal gelegen wijkpark. De ring takt op twee plaatsen aan op de Willem de Zwijgerlaan. De oorspronkelijke landschappelijke structuur van de Broekpolder is grotendeels

losgelaten. Het centrale wijkpark is zeer groen en waterrijk, waarvan de groen- en waterstructuur diep doordringen in de woonbuurten. Binnen de Merenwijk is een viertal ensembles te onderscheiden met een eigen systematiek:

- Slaaghwijk: compositie van grootschalige galerij- en portiekflats rondom een groen openbaar binnenterrein.
- Leedewijk/Zijlwijk: homogene en introverte clusters van grondgebonden woningen rondom het wijkpark.
- winkelcentrum 'De Kopermolen': gemeenschappelijk voorzieningencluster voor de wijk met appartementengebouwen in verschillende bouwhoogten met uitzicht op het park.
- Bedrijventerrein Merenwijk: een efficiënte invulling van een restgebied zonder herkenbaar concept. De bebouwing op het terrein van de zuiveringsinstallatie staat in een symmetrische compositie aan een centrale ontsluitingsas.

Structuur

De ringweg en het centrale wijkpark vormen samen met de Broekweg de belangrijkste structurelementen in de Merenwijk. Op hoofdlijnen is er sprake van een concentrisch patroon. De ringweg doorsnijdt de verschillende woonbuurten en rijgt deze als het ware aaneen. De ruimtelijke relatie tussen de buurten en de hoofdontsluiting is echter zwak, doordat de bebouwingsstructuur hier nauwelijks op aansluit. Hierdoor heeft de formeel vormgegeven ringweg niet de beoogde structurende werking en is de oriëntatie in de wijk vrij moeilijk. Dit geldt ook voor het centrale wijkpark, dat door de dichte beplanting en de beperkte doorzichten nauwelijks ervaren wordt. Het park heeft hierdoor alleen betekenis voor de aangrenzende woningen.

De randen van de wijk hebben geen structurende werking vanwege het introverte karakter van de woonbuurten. Alleen de bebouwing langs de noord- en de oostrand van de wijk is georiënteerd op het aangrenzende open polderlandschap. Deze randen zijn openbaar toegankelijk. De oorspronkelijke landschappelijke structuur van de Broekpolder is grotendeels verdwenen. De Broekweg is de enige landschappelijke lijn die is gehandhaafd en vormt de hoofdfietsroute door de wijk.

Verkaveling

Wijk 3 wordt gekenmerkt door uiteenlopende verkavelingsvormen. De stedenbouwkundige variatie tussen de ensembles is groter dan in welke andere wijk van Leiden.

- Slaaghwijk: galerijflats tot tien lagen aan de randen, portiekflats in vier lagen op het groene binnenterrein. Midden in de buurt ligt een grondgebonden voorzieningencluster.
- Leedewijk/Zijlwijk: geschakelde en rijenwoningen aan introverte vanaf de ringweg ontsloten woonerven in molenwiek- en meanderverkaveling.
- Winkelcentrum 'De Kopermolen': winkelcentrum in één laag met daarboven appartementen tot dertien lagen. Ten noorden hiervan staan verschillende vrijstaande appartementencomplexen (terrasflats) tot circa zeven lagen.
- Bedrijventerrein Merenwijk: eenvoudige ontsluitingslus met hoofdzakelijk volledig bebouwde bedrijvenkavels.

Karakteristiek

Ondanks de stedenbouwkundige variatie tussen de ensembles maakt wijk 3 een homogene indruk. De grote aantallen woningen van dezelfde architectuur verzwakken de aanwezige ruimtelijke differentiatie.

- Slaaghwijk: als één geheel ontworpen woonbuurt en daardoor ook kwetsbaar bij veranderingen. Het onbebouwde groene binnenterrein is vanwege de vrij dichte bebouwingsstructuur onmisbaar voor de galerij- en portiekflats.
- Leedewijk/Zijlwijk: een van de omgeving afgekeerde enclave met een zeer homogeen karakter. De schaarse openbare ruimte is onmisbaar voor de buurt. De stedenbouwkundige structuur van de meeste woonbuurten is identiek, waardoor de verschillen in karakteristiek pas zichtbaar worden op het niveau van de architectuur.
- Winkelcentrum 'De Kopermolen': dicht bebouwd (middel)hoogbouwcluster waarvan de ontwikkelingsmogelijkheden volledig zijn uitgeput. De woontoren is een belangrijk oriëntatiepunt en markeert het centrum van de wijk.
- Bedrijventerrein Merenwijk: bedrijventerrein met een divers karakter en dat niet specifiek is voor deze plek.

De bebouwing staat met de voorzijden naar de buurt en grenst met de achterzijde aan de hoofdfietsroute.

Paragraaf 4 Aanvullende beschrijving deelgebieden

Slaaghwijk

Bebouwing

De projectmatig gerealiseerde galerijflats vertonen een grote mate van samenhang. Door een platte afdekking heeft het bouwblok een heldere beëindiging. Binnen de bouwblokken is de individuele woning ondergeschikt. De bouwblokken zijn hierdoor kwetsbaar voor individuele ingrepen. Individuele opbouwen verstoren de eenheid van het bouwblok.

Leedewijk / Zijlwijk

Bebouwing

De diverse voornamelijk grondgebonden woningtypen zijn afwisselend in lange en korte rijen geplaatst. De bebouwing is gemiddeld één tot twee bouwlagen met een kap. De bouwvolumes zijn op diverse plaatsen voorzien van toevoegingen in de vorm van dakkapellen, aan- en uitbouwen en garages. De toch al vage scheiding tussen openbaar en privé wordt hierdoor verder verzwakt. Toekomstige veranderingen mogen de helderheid van bouwvolumes niet aantasten en het straatbeeld niet verder verarmen.

Winkelcentrum De Kopermolen

Bebouwing

De bouwblokken in dit deelgebied variëren in uitstraling en bebouwingshoogte, maar vormen een eenheid door hun relatieve grootschaligheid in vergelijking tot de overige bebouwing in de wijk. De bebouwing is voorzien van een platte afdekking. De individuele woning en winkel is ondergeschikt aan de totale bouwmassa. Individuele ingrepen kunnen de uitstraling van de totale bouwmassa negatief beïnvloeden en de eenheid binnen het bouwblok aantasten.

Paragraaf 5 Gebiedsspecifieke sneltoetscriteria

Artikel 6.3.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Merenwijk

Bij de toepassing van de in hoofdstuk 8 gegeven algemene sneltoetscriteria worden ten aanzien van plannen die betrekking hebben op in de Merenwijk gelegen objecten in aanvulling op en voor zover van toepassing in afwijking van deze criteria, de in tabel 6.3.5.1 gegeven criteria toegepast.

Tabel 6.3.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Merenwijk

1	Aan- en uitbouwen	
2	Bijgebouwen en overkappingen	
3	Kozijn- en gevelwijzigingen	
4	Dakkapellen	
5	Erf- en perceelsafscheidingen	
6	Dakramen	
7	Zonnepanelen en –collectoren	
8	Spriet-, staaf- en schotelantennes	
9	Rolhekken, luiken en rolluiken	
10	Zonweringen	

11	Reclames	
----	----------	--

Afdeling 6.4 Wijk 4, Leidse Hout

**KAART WIJK 4 LEIDSE HOUT
SCHAAL 1:10:000**

Paragraaf 1 Gebiedskaart

De gebiedsbeschrijving in deze afdeling heeft betrekking op het gebied zoals aangegeven op de kaart *Wijk 4 Leidse Hout*.

Paragraaf 2 Beleidsuitgangspunten

Voor het bebouwingslint met de aangrenzende wijken geldt een bijzonder welstandsregime. Dat betekent dat naast de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de *omgeving* ook de *bebouwing* en de *detaillering* onderdeel is van de welstandstoets.

Voor Bos van Bosman geldt een regulier regime. Hier wordt naast een toets op de *omgeving* ook de *bebouwing* getoetst.

Voor de wijken Houtkwartier, Leidse Hout en Zone Haarlemmertrekvaart geldt een beperkt welstandsregime. Voor deze ensembles kan worden volstaan met de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de *omgeving* als kader voor de welstandstoets.

	<i>ensemble</i>	<i>welstandsregime</i>
4.1	Bebouwingslinten en aangrenzende wijken	bijzonder
4.2	Houtkwartier	beperkt
4.3	Leidse Hout	beperkt
4.4	Bos van Bosman	regulier
4.5	Zone Haarlemmertrekvaart	beperkt

Paragraaf 3 Algemene beschrijving van het gebied

Context

De Leidse Hout ligt in de noordwesthoek van Leiden. De noord- en de westgrens van de wijk worden gevormd door de gemeentegrens met Oegstgeest. De zuidgrens wordt gevormd door de Rijnsburger- en Wassenaarseweg, de oostgrens door de spoorlijn richting Haarlem.

De wijk is opgebouwd uit sterk van elkaar verschillende gebieden met uiteenlopende functies.

De historische bebouwingslinten ter weerszijden van de Rijnsburgerweg vormen het oudste deel van de wijk.

De bebouwing is representatief en huisvest naast woonfuncties ook veel kantoorfuncties. Aan de achterzijde van de linten zijn kleine woonbuurten ontstaan in een gesloten-hof-verkaveling, waarvan de lintbebouwing onderdeel uitmaakt. Aan de rand van het park staan enkele vrijstaande woningen.

Ten noorden van de Rijnsburgerweg en de aangrenzende woonbuurten ligt het Houtkwartier. Dit is een samenhangend complexencluster met het Diaconessen Ziekenhuis, diverse onderwijsinstellingen en appartementen rondom een campusterrein. Kenmerkend voor dit gebied is de complexgewijze bebouwing.

De Leidse Hout is een groot bosrijk stadspark, dat samen met de aangrenzende sportvelden de groene noordrand van de wijk vormt. Het gebied is nagenoeg onbebouwd en is zeer groen en waterrijk. Het park maakt onderdeel uit van de landgoederenzone ten westen van de stad.

Het voormalige landgoed Bos van Bosman ten zuiden van de Rijnsburgerweg vormt een op zichzelf staand gebied in de wijk. Momenteel staat hier de Zusterflat, die dienst doet als asielzoekerscentrum. Op het 'achterterrein' staat een aantal studentenflats langs de Wassenaarseweg. Het westelijke deel van het gebied, grenzend aan het terrein van Endegeest, vormt een vrij rommelige zone waar recentelijk nieuwe woningbouw en bedrijvigheid is gerealiseerd. Het gebied is net als de Leidse Hout bos- en waterrijk en maakt onderdeel uit van de landgoederenzone.

Geheel ten noorden van de Oegstgeesterweg ligt een geïsoleerde zone ter weerszijden van de Haarlemmertrekvaart. Aan de noordzijde hiervan ligt een regionaal woonwagencentrum en een tennispark langs het spoor. Langs de Haarlemmerweg ligt een rommelige strook met woonboten. Aan de zuidzijde van de

trekvaart ligt het Heempark, dat samen met het bebouwde schiereiland en de Houtzaagmolen een bijzonder gebied vormt.

Concept

Voor De Leidse Hout is geen omvattend stedenbouwkundig concept ontwikkeld. De wijk is geleidelijk gegroeid langs de Rijnsburgerweg, de historische verbindingsweg met Oegstgeest. De later ontwikkelde woonbuurten sluiten aan op de bebouwingslinten en vormen hiermee een samenhangend geheel. De overige vier ensembles liggen als op zichzelf staande gebieden achter het oude lint en hebben een eigen systematiek:

- Bebouwingslint en aangrenzende wijken: organisch gegroeid ter weerszijden van de Rijnsburgerweg.
- Houtkwartier: samenhangend ontworpen in een stedenbouwkundige structuur die aansluit op de Boerhaavelaan, de Poelwetering en de groene Marewijk.
- De Leidse Hout: grotendeels ontworpen stadspark uit de jaren '30 volgens de principes van de Duitse volksparken. De sportvoorzieningen zijn op zichzelf staande invullingen van restgebieden.
- Bos van Bosman: voormalig landgoed met een zorgvuldig ontworpen landschapstuin met daarin, herkenbaar in de waterlopen, resten van het voormalige kasteel Paddepoel, waarvan de oorspronkelijke structuur door nieuwe invullingen onder druk is komen te staan.
- Zone Haarlemmertrekvaart: een randgebied met een gefragmenteerde invulling. Het regionaal woonwagencentrum is projectmatig ontwikkeld. De monumentale bebouwing rondom de Houtzaagmolen staat op een landschappelijk vormgegeven terrein.

Structuur

De stedenbouwkundige structuur van de Leidse Hout wordt bepaald door de Rijnsburgerweg, de historische route naar Oegstgeest, die als ruggengraat van de wijk fungeert. De bebouwing volgt op organische wijze het bochtige verloop van de weg en de belangrijkste dwarsverbindingen zoals de Boerhaavelaan en de Mariënpoolstraat. De bebouwingslinten zijn op meerdere plaatsen onderbroken en bieden vele doorzichten dwars op het lint. De aansluiting met de achterliggende ensembles is vrij zwak vanwege de grote verschillen in de bebouwingsstructuur. De landschappelijke structuren van de Pesthuispolder en de Marewijkse polder zijn in de Leidse Hout nog steeds herkenbaar, waaronder de groene Marewijk en de Poelwetering. In feite is er sprake van een historisch gegroeide, lineaire structuur waaraan alle latere ingrepen ondergeschikt zijn gebleven.

Verkaveling

De Rijnsburgerweg vormt nog steeds de centrale ontsluiting. De zijstraten hebben verschillende lengten, maar lopen zelden dood. Via lussen zijn de meeste straten doorverbonden.

Bebouwingslint en aangrenzende wijken: enkelvoudige op de weg gerichte rijen en vrijstaande panden met aansluitend een gesloten-hof-verkaveling. De overgang naar het openbaar gebied bestaat uit tuinen of stoepen.

- Houtkwartier: vrijstaande in dezelfde richting geplaatste gebouwcomplexen op grote uitgegeven terreinen.
- De Leidse Hout: clusterwijze incidentele bebouwing.
- Bos van Bosman: vrijstaande bebouwing variërend in hoogte zonder herkenbare verkavelingsstructuur. De Zusterflat staat op de plek van het voormalige landhuis op het landgoed.
- Zone Haarlemmertrekvaart: het regionaal woonwagencentrum bestaat uit gebouwde bergingen rondom een met woonwagens volgeparkeerd binnenterrein. Rondom de Houtzaagmolen staan vrijstaande panden.

Karakteristiek

Opvallend is de afwisseling van kleine woonbuurten, complexen en parkachtige elementen. Dit versterkt de identiteit van de verschillende ensembles.

- Bebouwingslint en aangrenzende wijken: stroken met een gevarieerd functioneel programma, zoals wonen, werken en bedrijvigheid. Kleine sprongen in de rooilijn benadrukken het perceelsgewijze ontstaan, evenals hoogteverschillen tussen de afzonderlijke panden. De linten kunnen nieuwe bebouwing opnemen, zolang de subtiele verschillen in horizontale en verticale maatvoering worden gerespecteerd.
- Houtkwartier: complexencluster met een in noordelijke richting toenemend groen karakter, waarin het privé-groen een cruciale rol speelt.

- De Leidse Hout: bijzonder stadspark dat samen met de aangrenzende landgoederen een kwalitatief hoogwaardige groene stadsrand vormt.
- Bos van Bosman: een door nieuwe invullingen opgedeeld landgoed, waarvan de karakteristieke kenmerken verloren dreigen te gaan. De Zusterflat verstoort, vanwege haar brede footprint, de ruimtelijke relatie tussen het lint en het landgoed.
- Zone Haarlemmertrekvaart: contrastrijk randgebied met een landschappelijk karakter en waardevolle elementen zoals de Houtzaagmolen. Het in gebruik nemen van de noordelijke oever van de Haarlemmertrekvaart ter plaatse van de woonboten doet afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten van de natuurlijke oevers.

Paragraaf 4 Aanvullende beschrijving deelgebieden

Bebouwingslint en aangrenzende wijken

1 Algemeen

De bebouwing aan het lint is pandsgewijs en in kleine eenheden ontstaan in een relatief korte periode. Het deelgebied is in twee verschillende bouwperiodes tot stand gekomen. Het bebouwingslint met de wijk rond de Boerhaavelaan en de Mariënpoolstraat stamt uit de periode 1850-1901. De Raadsherenbuurt en de Vogelwijk is later ontstaan tussen 1901-1940.

2 Bebouwing 1850-1901

Het bebouwingslint kenmerkt zich door een afwisseling van langere en kortere rijtjes. Een groot deel van de oorspronkelijke bebouwing is nog aanwezig. Slechts op een aantal plaatsen in het bebouwingslint zijn nieuwe invullingen ingepast. De bebouwing is gemiddeld twee tot drie bouwlagen hoog en meestal voorzien van een kap. Binnen het bouwvolume is vaak sprake van wisselende goothoogten. Er zijn diverse kapvormen aanwezig en in enkele gevallen komen ook platte afdekkingen voor.

De wijken die zijn aangesloten op dit lint hebben een meer projectmatig karakter waarbij per straatwand sprake is van sterk samenhangende uitstraling. De gevels kennen een verticale opbouw die onder andere bepaald wordt door de positie van de gevelopeningen in het gevelvlak. Het kleur- en materiaalgebruik kent een grote samenhang door het veel voorkomen van baksteen als gevelmateriaal in roodbruine tinten.

De individualiteit van de woningen is groot, maar de diversiteit is kleiner omdat de bebouwing in een relatief kort tijdsbestek is ontstaan. Bij nieuwbouw is het dus zaak dat er afstemming plaatsvindt met de bestaande bebouwing. Individualiteit is een belangrijk element in het vasthouden van de kenmerkende kleinschaligheid.

3 Detaillering 1850-1901

Ondanks de relatief korte periode waarin de bebouwing is ontstaan is er veel variatie in architectuurstijlen zichtbaar. Hierdoor bestaan op detailniveau veel verschillen tussen de woningen. De gevels worden gekenmerkt door veel raampartijen die met name hoog en smal van vorm zijn. Erkers en balkons zijn als elementen in het gevelvlak opgenomen. Gevels zijn soms opgesierd met speklagen en sluitstenen. De originele detaillering is nog veel aanwezig, waardoor veranderingen kunnen leiden tot een verarming van het straatbeeld.

4 Bebouwing 1901-1940

De straatwanden geven een afwisselend beeld. Op bouwblok niveau bestaat er een sterke samenhang. Twee bouwlagen met een kap is de gemiddelde bouwhoogte. Zadeldaken in de vorm van een dwars en een langskap komen veel voor. De gevels zijn verticaal opgebouwd waardoor het individuele huis herkenbaar is binnen het totale gevelvlak. Bijzondere raampartijen, erkers en balkons komen veelvuldig voor. De gevels bestaan hoofdzakelijk uit baksteen in bruinrode tinten. De daken zijn afgedekt met een rode keramische dakpan. Uitbreidingen en veranderingen mogen de samenhang op bouwblok niveau niet aantasten. Ook moet de individuele woning herkenbaar blijven in het bouwblok.

5 Detaillering 1901-1940

De vanuit de architectuur meeontworpen dakkapellen, erkers en balkons zijn kwetsbaar voor veranderingen. Wijzigingen hierin kunnen een verarming van het straatbeeld opleveren. Hetzelfde geldt voor de houten en stalen kozijnen en de bijzondere indeling van de raampartijen.

Bos van Bosman

Bebouwing

De bebouwing in het Bos van Bosman is individueel of per complex ontworpen. De bebouwing varieert sterk in bouwhoogte, maar is overal voorzien van een platte afdekking. De gevels kenmerken zich over het algemeen door verspringingen binnen het gevelvlak waardoor de gevels geleed worden. Toevoegingen in de vorm van aan- en uitbouwen moeten ondergeschikt zijn aan het totale bouwvolume.

Paragraaf 5 Gebiedsspecifieke sneltoetscriteria

Artikel 6.4.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Leidse Hout

Bij de toepassing van de in hoofdstuk 8 gegeven algemene sneltoetscriteria worden ten aanzien van plannen die betrekking hebben op in de Leidse Hout gelegen objecten in aanvulling op en voor zover van toepassing in afwijking van deze criteria, de in tabel 6.4.5.1 gegeven criteria toegepast.

Tabel 6.4.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Leidse Hout

1	Aan- en uitbouwen	
2	Bijgebouwen en overkappingen	
3	Kozijn- en gevelwijzigingen	
4	Dakkapellen	
5	Erf- en perceelsafscheidings	
6	Dakramen	<ul style="list-style-type: none">algemeen: - de sneltoetscriteria ten aanzien van dakramen zijn niet van toepassing in ensemble 4.1, Bebouwingslinten en aangrenzende gebieden
7	Zonnepanelen en –collectoren	
8	Spriet-, staaf- en schotelantennes	
9	Rolhekken, luiken en rolluiken	
10	Zonweringen	
11	Reclames	

Afdeling 6.5 Wijk 5, Leeuwenhoek

KAART WIJK 5 LEEUWENHOEK

SCHAAL 1:10:000

Paragraaf 1 Gebiedskaart

De gebiedsbeschrijving in deze afdeling heeft betrekking op het gebied zoals aangegeven op de kaart *Wijk 5 Leeuwenhoek*.

Paragraaf 2 Beleidsuitgangspunten

Voor het Bebouwingslint geldt een bijzonder welstandsregime. Dat betekent dat naast de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de *omgeving* ook de *bebouwing* en de *detaillering* onderdeel zijn van de welstandstoets.

Voor de wijken Centraal Stationsgebied en Leeuwenhoek geldt een regulier welstandsregime. Hier wordt naast een toets aan de *omgeving* ook de *bebouwing* getoetst.

Het gebouwencomplex aan de Rijnsburgerweg bestaande uit het poortgebouw met portierswoning (de nrs. 8 en 10) en het hoofdgebouw van het voormalige AZL (nr. 12) - elk van deze objecten is aangewezen als rijksmonument -, dat de beëindiging vormt van de Boerhaavelaan, dient bij veranderingen als een architectonische eenheid te worden behandeld.

	<i>ensemble</i>	<i>welstandsregime</i>
5.1	Bebouwingslint	bijzonder
5.2	Centraal Stationsgebied	regulier
5.3	Leeuwenhoek	regulier

Paragraaf 3 Algemene beschrijving van het gebied

Context

De Leeuwenhoek is economisch gezien één van de belangrijkste wijken van Leiden. De wijk wordt wel bestempeld als het toekomstige economische hart naast de historische binnenstad. De Leeuwenhoek wordt ruwweg ingesloten door de Plesmanlaan, de A44, de Wassenaarseweg / Rijnsburgerweg en het Centraal Stationsgebied. De Leeuwenhoek is momenteel nog sterk in ontwikkeling, er is een concept structuurvisie voor de wijk opgesteld. De ambitie is om een stedelijk woonmilieu te creëren, waarbij een combinatie van wonen en werken nabij het oude centrum voor ogen staat. De huidige opbouw van de wijk is weinig samenhangend en de verschillende gebouwcomplexen vormen zowel ruimtelijk als functioneel op zichzelf staande clusters.

De bebouwing ten zuiden van de Rijnsburgerweg maakt onderdeel uit van het historische bebouwingslint langs deze weg, dat doorloopt in de Leidse Hout. Hier staat ook het voormalige poortgebouw van het terrein van het academisch ziekenhuis met een groene voorruimte aan het lint.

Het Centraal Stationsgebied is ontstaan rond 1840 toen het eerste spoorwegstation is geopend. In het verleden stond het station in rechtstreekse verbinding met de Rijnsburgerweg. Vanaf de jaren '90 vindt herontwikkeling plaats (Leiden Centraal Project) en vormt het station de koppeling tussen de Leeuwenhoek en de historische binnenstad. Naast een nieuw stationsgebouw en de ondertunneling van de Schipholweg is het stationsplein aan de voorzijde voorzien van een nieuw busstation en een taxiplatform boven een fietsenstalling. Ter weerszijden van het spoor zijn twee hoogbouwtorens gerealiseerd langs de Rijnsburgerweg. De achterzijde van het station moet nog worden ontwikkeld om de koppeling met de Leeuwenhoek te verbeteren.

De Leeuwenhoek huisvest voornamelijk grootschalige gebouwcomplexen van de Leidse Universiteit en het Academisch Ziekenhuis (LUMC). Daarnaast staan hier het natuurhistorisch museum Naturalis en verschillende bedrijfs- en kantoorgebouwen. De Leeuwenhoek vormt samen met het Centraal Stationsgebied het enige grootschalige hoogbouwcluster in de stad.

Concept

De wijk Leeuwenhoek is nooit als een stedenbouwkundige eenheid ontworpen. De bestaande structuur is eigenlijk een optelsom van autonome ontwikkelingen, die niet in onderlinge samenhang tot stand zijn gekomen. Elk cluster heeft een eigen systematiek:

- Bebouwingslint: organisch gegroeid langs de Rijnsburgerweg.
- Centraal Stationsgebied: als eenheid ontworpen stadsentree richting de binnenstad.
- De Leeuwenhoek: clustergewijs ontworpen zonder eenduidig totaalconcept.

Structuur

De verschillende infrastructurele randen van de wijk vormen de belangrijkste structuurelementen. De gefragmenteerde interne structuur van de Leeuwenhoek sluit hier echter niet op aan, zodat de randen geen structurerende werking hebben voor de wijk. Dit komt tevens tot uitdrukking in de totale bebouwings- en groenstructuur, die beide bestaan uit losse fragmenten zonder duidelijke onderlinge relaties. De Poelwetering heeft als enige gehandhaafde landschappelijke lijn uit de Pesthuispolder geleid tot een lastige verdraaiing in de verkavelingsrichting, waardoor de aangrenzende gebieden hier moeilijk op aansluiten. Langs de Plesmanlaan zijn meerdere hoogbouwaccenten geplaatst ter begeleiding van de toekomstige stadsboulevard. De Wassenaarseweg is in tegenstelling tot de Plesmanlaan een rustige groene rand, die aansluit op de landgoederenzone.

Verkaveling

Wijk 5 kent geen doorlopende verkaveling, maar bestaat uit een stelsel van met elkaar verbonden ontsluitingswegen.

- Bebouwingslint: enkelvoudige op de weg gerichte bebouwing. De overgang naar het openbare gebied bestaat uit tuinen of stoepen.
- Centraal Stationsgebied: vrijstaande kantoorpanden direct langs het spoor, ten zuiden van de Schipholweg staan grote bouwblokken in een gesloten-hof-verkaveling.
- De Leeuwenhoek: vrijstaande gebouwcomplexen op grote uitgegeven terreinen.

Karakteristiek

De Leeuwenhoek is een instellingenterrein, waarvan de sfeer in belangrijke mate bepaald wordt door de grootschalige gebouwcomplexen. Het privé-groen is hieraan ondergeschikt, maar bepaalt in belangrijke mate het groene karakter van de wijk.

- Bebouwingslint: het poortgebouw is karakteristiek voor deze plek en vormt met de groene voorruimte de beëindiging van de Boerhaavelaan.
- Centraal Stationsgebied: als eenheid ontworpen stedenbouwkundig ensemble met langs het spoor ruimte voor nieuwbouw met een eigen architectuur.
- De Leeuwenhoek: het privé-groen bepaalt, vanwege het ontbreken van een heldere hoofdgroenstructuur, in belangrijke mate het groene karakter van de buurt. Een grote architectonische variatie per gebouwcomplex maakt het mogelijk om nieuwbouw met een eigen architectuur toe te voegen.

Paragraaf 4 Aanvullende beschrijving deelgebieden

Aanvullende beschrijving Bebouwingslint

1 Bebouwing

Een klein deel van de Rijnsburgerweg valt als het bebouwingslint in dit deelgebied. Geschakelde woningen afgewisseld met vrijstaande woningen bepalen het beeld. De woningen zijn perceelsgewijs dan wel in korte blokjes gelijktijdig ontwikkeld, hebben een rijzige uitstraling en zijn afgedekt met steile zadeldaken. De hoeken kennen verbijzonderingen in de vorm van een afwijkende gevelindeling. Het gevelvlak vertoont kleine verspringingen, waardoor de rooilijn niet star is. De verticale opbouw van de gevels wordt bepaald door de hoge smalle ramen en dakkapellen. Toevoegingen als erkers en balkons versterken dit beeld. Individuele ingrepen die niet zijn afgestemd op de maat en schaal van het gebouw kunnen de totale compositie verstoren.

2 Detaillering

De hoge, smalle ramen zijn oorspronkelijk ingedeeld in een onderraam en een bovenlicht, waarbij het bovenlicht veelal is voorzien van glas in lood ramen. De kozijnen, dakranden en balkons zijn uitgevoerd in hout. De aanwezigheid van de oorspronkelijke detaillering is karakteristiek voor dit bebouwingslint. Veranderingen mogen deze karakteristiek niet aantasten.

3 Ruimtelijke complexen

Als ruimtelijk complex zoals bedoeld in artikel 7.1.3.1 worden aangemerkt de volgende objectgroepen

- het poortgebouw met portierswoning en het hoofdgebouw van het oude ziekenhuiscomplex AZL (Rijnsburgerweg de nrs. 8, 10 en 12)

Aanvullende beschrijving Centraal Stationsgebied

Bebouwing

De bebouwing in het stationsgebied is divers van karakter. Afzonderlijke gebouwen, gerealiseerd in verschillende bouwperiodes, wisselen elkaar af. De bouwhoogte van de panden verschilt sterk. Gemiddeld zijn er vier bouwlagen, uitschieters naar meer dan tien lagen komen echter ook voor. Deels op willekeurige plekken, deels op hoeken zodat accenten worden gelegd. Door de grote diversiteit in bouwperiode zijn veel architectuurstijlen aanwezig. Hierdoor ontstaat een grote vrijheid voor nieuwe ontwikkelingen. Een belangrijk aspect bij de bebouwing die geen onderdeel uitmaakt van een gesloten bouwblok betreft de tweezijdige oriëntatie van het bouwvolume, waardoor het ontwerp in principe twee voorkanten moet hebben. Kleinschalige verbouwingen als aanbouwen en opbouwen aan de bestaande bouwvolumes moeten ondergeschikt zijn aan het totaalbeeld van de blokken.

Aanvullende beschrijving Leeuwenhoek

Bebouwing

De Leeuwenhoek is een soort campus met gebouwen als zelfstandige elementen in een open groenstructuur. De gebouwen zijn hierdoor naar alle zijden gericht. De diversiteit tussen de gebouwen in architectuurstijl, massa en materiaalgebruik is uitermate groot. Nieuwe invullingen kunnen dus ook weer afwijkend zijn. Aandacht voor maat en schaal zal noodzakelijk zijn, zodat nieuwe bebouwing ondanks de grote diversiteit past in de bestaande structuur.

Paragraaf 5 Gebiedsspecifieke sneltoetscriteria

Artikel 6.5.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Leeuwenhoek

Bij de toepassing van de in hoofdstuk 8 gegeven algemene sneltoetscriteria worden ten aanzien van plannen die betrekking hebben op in de Leeuwenhoek gelegen objecten in aanvulling op en voor zover van toepassing in afwijking van deze criteria, de in tabel 6.5.5.1 gegeven criteria toegepast.

Tabel 6.5.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Leeuwenhoek

1	Aan- en uitbouwen	
2	Bijgebouwen en overkappingen	
3	Kozijn- en gevelwijzigingen	
4	Dakkapellen	
5	Erf- en perceelsafscheidings	
6	Dakramen	<ul style="list-style-type: none">• algemeen: - de sneltoetscriteria ten aanzien van dakramen zijn niet van toepassing

		in ensemble 5.1, Bebouwingslint
7	Zonnepanelen en –collectoren	
8	Spriet-, staaf- en schotelantennes	
9	Rolhekken, luiken en rolluiken	
10	Zonweringen	
11	Reclames	

Afdeling 6.6 Wijk 6, Morskwartier

KAART WIJK 6 MORSKWARTIER
SCHAAL 1:10.000

Paragraaf 1 Gebiedskaart

De gebiedsbeschrijving in deze afdeling heeft betrekking op het gebied zoals aangegeven op de kaart *Wijk 6 Morskwartier*.

Paragraaf 2 Beleidsuitgangspunten

Voor de Lage Mors geldt bijzonder regime. Naast de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de *omgeving* is ook de *bebouwing* en *detaillering* onderdeel van de welstandstoets.

Voor de wijken Park Kweeklust, Bockhorst, de Hoge Mors, Koppelstein, het sportpark Morskwartier, de Rijnoevers en de Transvaalbuurt geldt een regulier welstandsregime. Voor deze ensembles is naast de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de *omgeving* ook de *bebouwing* onderdeel van de welstandstoets. Voor het industrieterrein Morskwartier geldt een beperkt welstandsregime. Voor dit ensemble kan worden volstaan met de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de *omgeving* als kader voor de welstandstoets.

	<i>ensemble</i>	<i>welstandsregime</i>
6.1	Lage Mors	bijzonder
6.2	Park Kweeklust	regulier
6.3	De Bockhorst	regulier
6.4	Hoge Mors	regulier
6.5	Koppelstein	regulier
6.6	Sportpark Morskwartier	regulier
6.7	Rijnoevers	regulier
6.8	Transvaalbuurt	regulier
6.9	Industrieterrein Morskwartier	beperkt

Paragraaf 3 Algemene beschrijving van het gebied

Context

Het Morskwartier ligt aan de westrand van Leiden. De wijk wordt ingesloten door harde infrastructurele randen, zoals de Rijn, de A44, de Plesmanlaan en de spoorlijn richting Den Haag. De bebouwing is ten dele op deze randen georiënteerd of vormt introverte woonbuurten in een groene setting. De Doctor Lelylaan snijdt het Morskwartier in twee op zichzelf staande deelgebieden, die beide bestaan uit een drietal verschillende ensembles. De Rijnoevers en de zone ten oosten van de spoorlijn hebben een geheel eigen karakteristiek en vormen samen het derde deelgebied.

Het gebied ten noorden van de Lelylaan bestaat uit twee introverte woonbuurten, gescheiden door het wijkpark Kweeklust. De buurten bestaan uit grondgebonden woningen. De Lage Mors is de oudste van beide buurten en heeft zich oorspronkelijk ontwikkeld langs de Lage Morsweg. In het park staan meerdere hoogbouwflats, die ten dele georiënteerd zijn op de Plesmanlaan. De zone tussen de Vondellaan en de spoorlijn heeft een afwijkende bebouwingsstructuur en huisvest naast woningen ook bedrijvigheid. De wijk wordt hier middels een onderdoorgang onder het spoor verbonden met de Morsweg richting de binnenstad. Aan de noordzijde van de Lelylaan ligt een tankstation. Boven De Bockhorst ligt een viertal kantoren die worden ontsloten vanaf de Plesmanlaan.

Het gebied ten zuiden van de Lelylaan bestaat uit de woonbuurten de Hoge Mors en Koppelstein en het sportpark Morskwartier. De Hoge Morsbuurt is grotendeels in de jaren '60 van de vorige eeuw tot stand gekomen en is opgebouwd uit zeer uiteenlopende verkavelingsvormen. De woonbuurt Koppelstein dateert uit de jaren '70 en bestaat uit grondgebonden woningen. De buurt is als een eenheid ontworpen. Opvallend is dat de lintbebouwing langs de noordelijke Rijnoever ter hoogte van de buurt is onderbroken. Het sportpark Morskwartier vormt samen met de begraafplaats Rhijnhof een grotendeels onbebouwd gebied. Dit gebied heeft weliswaar een groen karakter, maar is niet zoals park Kweeklust een openbare groenvoorziening voor de wijk.

Het motel bij de afslag van de A44 met de volkstuinten maken ook deel uit van de wijk.

De Rijn oevers vormen de zuid- en ooststrand van het Morskwartier. De lintbebouwing langs de oevers vormt het oudste deel van de wijk. De bebouwing is grotendeels georiënteerd op de ontsluitingswegen over de dijken, waardoor langs de Rijn veelal achterkantsituaties zijn ontstaan. In de noordoosthoek van de wijk ligt de Transvaalbuurt, ingesloten door het spoor en de Morsweg. Dit is een kleine, geïsoleerd gelegen arbeidersbuurt, die dateert uit de beginjaren van de vorige eeuw. Ten noorden hiervan staat het belastingkantoor aan de Plesmanlaan. Ten zuiden van het spoor en de Lelylaan ligt een klein industrieterrein aan het water, dat vanaf de Lelylaan wordt ontsloten. Hier is de oorspronkelijke opbouw van de Rijnsoever geheel verdwenen.

Concept

Voor het Morskwartier is geen omvattend stedenbouwkundig concept ontwikkeld. De wijk is vanaf de Rijn oevers historisch gegroeid in westelijke richting en bestaat uit op zichzelf staande ensembles met een eigen systematiek, die verwijzen naar verschillende ontstaansperioden.

- Lage Mors: historisch gegroeid langs de noordzijde van de Lage Morsweg en in een later stadium projectgewijs uitgelegd ter weerszijden hiervan.
- Park Kweeklust: als stadsrand ontworpen landschapspark met een schil van, op het landschap georiënteerde, hoogbouwflats.
- Woonbuurt Bockhorst: als een eenheid ontworpen woonbuurt uit de jaren '80.
- Hoge Mors: functionalistisch opgebouwd met een op zonlichttoetreding gebaseerde oriëntatie met zowel privé-tuinen als groene openbare hoven.
- Koppelstein: als een eenheid ontworpen woonbuurt uit de jaren '70.
- Sportpark Morskwartier: sportveldencomplex zonder herkenbaar concept. De begraafplaats Rhijnhof is landschappelijk vormgegeven en dicht bebost. Het motel is complexmatige bebouwing.
- Rijn oevers: organisch gegroeide bebouwingslinten langs de Rijndijk en de Hoge Morsweg.
- Transvaalbuurt: geleidelijk gegroeide arbeidersbuurt ter weerszijden van de Morsweg en in een later stadium projectgewijs uitgelegd achter het noordelijke bebouwingslint.
- Industrieterrein Morskwartier: perceelsgewijs ontwikkelde bedrijvenkavels langs de Rijn en het spoor.

Structuur

De stedenbouwkundige structuur van de oudste delen van het Morskwartier wordt bepaald door de natuurlijke loop van de Rijn. De bebouwingslinten volgen de lichte slingers van de rivier. De ruimtelijke relatie tussen de Rijn en de achterliggende buurten is vanwege het vrij gesloten karakter van de linten vrij zwak, waardoor de Rijn geen structurerend element is voor de rest van de wijk. Het water is vanuit de wijk nauwelijks toegankelijk of te ervaren. Dit wordt nog versterkt door de barrièrewerking van het spoor. In de achterliggende buurten is de landschappelijke structuur van de Morspolder grotendeels gehandhaafd maar vanwege de grote verscheidenheid aan verkavelingsvormen nauwelijks meer herkenbaar. De Lage Morsweg is de enige landschappelijke lijn met een duidelijke structurerende werking. De Doctor Lelylaan is pas in een later stadium aangelegd en heeft momenteel vooral een scheidende werking in de wijk.

Van een groen- en waterstructuur is in het Morskwartier eigenlijk geen sprake. Park Kweeklust is de enige openbare groene ruimte van formaat en is door de aanleg van de Lelylaan en de toegevoegde nieuwbouw langs de randen geheel afgezonderd van de rest van de wijk. Het sportpark Morskwartier heeft weliswaar een groene uitstraling, maar maakt vanwege het privé-karakter geen onderdeel uit van de openbare groenstructuur.

Verkaveling

Als gevolg van het fragmentarische karakter van het Morskwartier ligt de hoofdstructuur los van de verschillende buurten.

- Lage Mors: gesloten-hof-verkaveling met grondgebonden rijenwoningen. Het historische bebouwingslint ten noorden van de Lage Morsweg bestaat uit geschakelde en vrijstaande woningen.
- Park Kweeklust: galerijflats tot acht lagen aan het park met aan de noordzijde grote parkeerterreinen.
- Woonbuurt Bockhorst: afwisselend in korte en lange rijen geschakelde woningen in een meanderverkaveling.
- Hoge Mors: uiteenlopende verkavelingsvormen bestaande uit zowel laagbouw woningen met privé-tuinen

als (middel)hoogbouwblokken aan groene openbare hoven.

- Koppelstein: geschakelde en rijenwoningen langs de randen en aan korte dwarsstraten.
- Sportpark Morskwartier: verspreid liggende incidentele bebouwing.
- Rijnrovers: enkelvoudige op de weg gerichte lintbebouwing met vrijstaande en in korte rijen geschakelde woningen. De overgang naar het openbaar gebied bestaat uit ondiepe tuinen.
- Industrierrein Morskwartier: in grootte en hoogte variërende bedrijfshallen op kleine bedrijvenkavels ter weerszijden van een doodlopende ontsluitingsweg, die aantakt op de Lelylaan.
- Transvaalbuurt: enkelvoudige op de Morsweg gerichte rijen met korte dwarslinten die doodlopen op het spoor. Achter het noordelijke lint ligt een gesloten-hof-verkaveling met smalle verharde straatprofielen.

Karakteristiek

Wijk 6 is niet zozeer een gevarieerde wijk als wel een betrekkelijk losse verzameling van buurten met elk een eigen karakteristiek.

- Lage Mors: woonbuurt met een homogene stedenbouwkundige structuur. De bebouwing heeft een gevarieerde architectuur, die representatief is voor de verschillende bouwperiodes waarin de buurt is gerealiseerd.
- Park Kweeklust: introvert wijkpark waarvan de dichte bebouwingsstructuur op gespannen voet staat met de open ruimte.
- Woonbuurt Bockhorst: projectgewijs en als een eenheid ontworpen woonbuurt. Hierdoor in de regel gevoelig voor veranderingen.
- Hoge Mors: de grote variatie in verkavelings- en bebouwingsvormen geeft de buurt geen eenduidige maar wel een geheel eigen karakteristiek en kan derhalve worden gezien als een bijzondere kwaliteit.
- Koppelstein: projectgewijs en als een eenheid ontworpen woonbuurt. Hierdoor in de regel gevoelig voor veranderingen.
- Sportpark Morskwartier: het privé-groen draagt in belangrijke mate bij aan het groene karakter van de wijk, maar heeft voor de wijk geen gebruikswaarde.
- Rijnrovers: stroken met een gevarieerd functioneel programma, zoals wonen en bedrijvigheid. Kleine sprongen in de rooilijn benadrukken het perceelsgewijze ontstaan, evenals hoogteverschillen tussen de afzonderlijke panden. De linten kunnen nieuwe bebouwing opnemen, zolang de subtiele verschillen in horizontale en verticale maatvoering worden gerespecteerd.
- Industrierrein Morskwartier: bedrijventerrein aan het water met een divers karakter en dat specifiek is voor deze plek. De bedrijven langs de Doctor Lelylaan hebben een representatieve uitstraling.
- Transvaalbuurt: een door infrastructuur ingeklemde arbeidersbuurt met karakteristieke smalle dwarssteegjes, waaraan kleine arbeiderswoningen staan. Het architectonisch beeld van de buurt is nog grotendeels intact maar erg kwetsbaar, ook vanwege de leeftijd van de bebouwing en de matige bouwkundige kwaliteit.

Paragraaf 4 Aanvullende beschrijving deelgebieden

Lage Mors

1 Algemeen

In dit deelgebied is de bebouwing in twee verschillende periodes ontstaan, de Lage Morsweg is hierin de scheiding. Aan de Lage Morsweg staat de bebouwing uit deze verschillende periodes tegenover elkaar. De bebouwing aan de noordzijde van de Lage Morsweg dateert uit de periode 1901-1940. De bebouwing aan de zuidzijde van de Lage Morsweg is in de periode 1940-1960 gerealiseerd. Door het verschil in architectuurstijl uit beide periodes is een onderscheid gemaakt bij de beschrijving van de *bebouwing* en de *detailering*.

2 Bebouwing 1901-1940

De lintbebouwing aan de Lage Morsweg kent een losse structuur waarbij het individuele karakter van de

woningen bepalend is. De woningen zijn voorzien van diverse accenten in de vorm van kleine hoogteverschillen of veranderingen in nokrichting.

Achter deze lintbebouwing is projectgewijze bebouwing gerealiseerd waarbij de meeste straatwanden een sterke eenheid laten zien. De hoeken kennen verbijzonderingen door kleine hoogteverschillen en extra gevelopeningen. De bebouwing uit het begin van de 20e eeuw kenmerkt zich door vlakke gevels met hoge smalle gevelopeningen. De gevels zijn verticaal geled. De woningen uit de jaren '30 hebben meer plasticiteit in de gevels door de toevoegingen van erkers die in het gevelvlak zijn opgenomen. Door de overstekken worden ook nadrukkelijk horizontale elementen in de gevels zichtbaar.

3 Detaillering 1901-1940

Kozijnen en deuren zijn oorspronkelijk van hout en liggen iets terug ten opzichte van het gevelvlak. De raampartijen hebben een karakteristieke indeling. De bovenlichten zijn vaak ingevuld met glas in lood. Entreepartijen kennen verbijzonderingen door smalle raamstroken die de deuren omlijsten. Op een aantal plaatsen is het metselwerk voorzien van toegevoegde stuc- of natuursteenelementen in de vorm van sluitstenen. Bij verbouwingen moet grote zorgvuldigheid worden betracht zodat er geen verarming van het gevelbeeld ontstaat.

4 Bebouwing 1940-1960

De projectmatige bebouwing laat zich opdelen in twee typologieën. Grondengebonden woningen bestaande uit één tot twee bouwlagen met zadeldak en gestapelde woningen voorzien van een platte afdekking. De grondgebonden woningen zijn geschakeld in korte en langere rijen. Gehele bouwstroken zijn voorzien van gelijkvormige opbouwen en uitbouwen in de vorm van portaaltjes. De twee- en drielaagse gestapelde woningen kennen ook een grote gelijkvormigheid. De blokken zijn nog in originele staat. De bebouwing is door zijn eenvormigheid kwetsbaar voor individuele ingrepen.

5 Detaillering 1940-1960

Originele details zijn nog volop aanwezig: slanke kozijnen, relatief kleine ramen en smalle balkons. Bij de gestapelde woningen zijn de kopgevels iets doorgezet waardoor de erkers met de daaraan gekoppelde balkons deel uitmaken van het gevelvlak. Deze plasticiteit is karakteristiek en moet zorgvuldig behouden blijven.

Park Kweeklust

Bebouwing

De bebouwing in park Kweeklust bestaat met name uit gestapelde bebouwing die projectmatig is ontwikkeld. De differentiatie tussen de bouwvolumes is groot. Tussen de individuele bouwblokken staat het cluster galerijflats die het park Kweeklust omringen. De individuele woningen zijn onderdeel van een groter geheel en daardoor in hun vorm ondergeschikt. Bij veranderingen moet de totale vorm van het gebouw uitgangspunt zijn.

De Bockhorst

Bebouwing

In dit deelgebied wordt het beeld bepaald door projectgewijze bebouwing die door zijn eenvormigheid een sterk samenhangend geheel is. De woningen zijn afwisselend in kortere en langere rijtjes geplaatst. De bebouwing staat veelal met de zijde waarin de berging is opgenomen naar het openbaar gebied. De eenlaagse bebouwing is voorzien van steile kappen die dominant zijn in het straatbeeld. Bij het plaatsen van opbouwen en te grote dakkapellen kan het karakteristieke beeld verloren gaan.

Hoge Mors

Bebouwing

De buurt bestaat uit diverse bebouwingstypologieën die op kleinere schaal projectmatig zijn gerealiseerd. De variatie tussen de bouwblokken is groot, zowel in massa als in architectonische opzicht. In het geval van nieuwbouw kan veel vrijheid aan de verschijningsvorm worden gegeven. Veranderingen waarbij de bestaande woning behouden blijft moeten ondergeschikt zijn aan het totale bouwvolume.

Koppelstein

Bebouwing

In dit deelgebied wordt het beeld bepaald door projectgewijze bebouwing die door zijn eenvormigheid een sterk samenhangend geheel is. De woningen zijn in korte rijtjes geplaatst en beslaan twee bouwlagen afgedekt met een zadeldak. De bergingen van de woningen zijn geïntegreerd in de voorzijde. De gevelvlakken hebben een sterke ritmiek in de indeling van gevelopeningen. Daardoor zijn de woningen kwetsbaar voor veranderingen in de vorm van aanbouwen, uitbouwen, erkers en opbouwen. Deze veranderingen moeten ondergeschikt blijven aan het totale gevelbeeld en voorzien zijn van een dakvlak in dezelfde hellingshoek als het zadeldak.

Sportpark Morskwartier

Bebouwing

De bebouwing bestaat met name uit afzonderlijke gebouwen die een diverse uitstraling hebben. De bouwhoogte varieert per bouwvolume, waarbij zowel eenlaagse bebouwing als achtlaagse bebouwing voorkomt. In het geval van nieuwbouw kan veel vrijheid aan de verschijningsvorm worden gegeven. Veranderingen waarbij de bestaande woning behouden blijft moeten ondergeschikt zijn aan het totale bouwvolume.

Rijnoevers

Bebouwing

De bebouwing is perceelsgewijs of in kleinere eenheden over een langere periode ontstaan. Het bebouwingslint laat veel diversiteit zien. Er zijn duidelijke verschillen in nokrichting, kapvorm en dakhellingen. Ook het kleur- en materiaalgebruik laat een afwisselend beeld zien. De laatste jaren is door het vertrek van bedrijfsmatige activiteiten veel oorspronkelijke bebouwing vervangen door grootschalige ontwikkelingen, waarbij geschakelde woningen en appartementen aan de lintbebouwing zijn toegevoegd. De appartementen zijn relatief grootschalige elementen die de structuur van het oorspronkelijke lint aantasten. De noordelijke rijnoever is hierdoor zodanig aangetast dat de structuur van het bebouwingslint nauwelijks meer te onderscheiden zijn. De zuidoever kent nog meer oorspronkelijke bebouwing, de structuur van het bebouwingslint is hierdoor nog duidelijk aanwezig. Het lint is hier kwetsbaarder.

Transvaalbuurt

Bebouwing

De gevarieerde bebouwing is geschakeld, waarbij de oudste bebouwing geleidelijk is ontstaan en de latere bebouwing projectgewijs is uitgelegd. De bouwhoogte varieert van één tot drie bouwlagen met een kap. Er bestaat een variatie aan kapvormen waarbij zadeldaken met topgevels en dwarskappen het meest voorkomend zijn. De bebouwing is individueel van karakter waardoor binnen de straatwanden de afzonderlijke woning duidelijk herkenbaar is. De gevels zijn voorzien van een verticale opbouw waarbij de hoge smalle ramen beeldbepalend zijn. De individualiteit van de woningen geeft veel vrijheid ten aanzien van de toepassing van

dakopbouwen en dakkapellen, mits ze ondergeschikt zijn aan het totale bouwvolume.

Een sterke eenheid binnen deze arbeiderswijk is het hofje Transvaalbuurt. De woningen zijn geschakeld om een binnenpleintje wat door poorten bereikt kan worden. De bebouwing bestaat uit één laag met een kap en op de koppen twee lagen met een kap. Door de sterke eenheid zijn de woningen uiterst gevoelig voor veranderingen. Indien wijzigingen aan de orde zijn dienen zij voor het gehele hofje te worden toegepast waardoor de eenheid in tact blijft.

Paragraaf 5 Gebiedsspecifieke sneltoetscriteria

Artikel 6.6.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Morskwartier

Bij de toepassing van de in hoofdstuk 8 gegeven algemene sneltoetscriteria worden ten aanzien van plannen die betrekking hebben op in het Morskwartier gelegen objecten in aanvulling op en voor zover van toepassing in afwijking van deze criteria, de in tabel 6.6.5.1 gegeven criteria toegepast.

Tabel 6.6.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Morskwartier

1	Aan- en uitbouwen	
2	Bijgebouwen en overkappingen	
3	Kozijn- en gevelwijzigingen	
4	Dakkapellen	
5	Erf- en perceelsafscheidingen	
6	Dakramen	<ul style="list-style-type: none">• algemeen: - de sneltoetscriteria ten aanzien van dakramen zijn niet van toepassing in ensemble 6.1, Lage Mors
7	Zonnepanelen en –collectoren	
8	Spriet-, staaf- en schotelantennes	
9	Rolhekken, luiken en rolluiken	
10	Zonweringen	
11	Reclames	

Afdeling 6.7 Wijk 7, Stevenshof

KAART WIJK 7 STEVENSHOF
SCHAAL 1:10.000

Paragraaf 1 Gebiedskaart

De gebiedsbeschrijving in deze afdeling heeft betrekking op het gebied zoals aangegeven op de kaart *Wijk 7 Stevenshof*.

Paragraaf 2 Beleidsuitgangspunten

Voor Kloosterhof en Dobbewijk geldt een regulier welstandsregime. Dat betekent dat naast de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de *omgeving* ook de *bebouwing* onderdeel is van de welstandstoets. Voor Industrierrein Westwal geldt een beperkt welstandsregime. Voor dit ensemble kan worden volstaan met de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de *omgeving* als kader voor de welstandstoets.

Het voormalige kloostercomplex met de kloostertuin in het ensemble Kloosterhof is een zelfstandige drager van de beeldkwaliteit ter plaatse (beeldbepalend). Bij ruimtelijke plannen dient behoud van de oorspronkelijke verschijningsvorm voorop te staan.

	<i>ensemble</i>	<i>welstandsregime</i>
7.1	Kloosterhof	regulier
7.2	Dobbewijk	regulier
7.3	Industrierrein Westwal	beperkt

Paragraaf 3 Algemene beschrijving van het gebied

Context

De Stevenshof is de nieuwste uitbreidingswijk van Leiden en is vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw tot stand gekomen. De wijk ligt aan de zuidwestrand van de stad en wordt begrensd door de Papenwegse polder, de A44, de Rijndijk en de spoorlijn richting Den Haag. Ter hoogte van de Stevenshof ligt het NS-station De Vink, dat is voorzien van een bescheiden stationsplein. De stedenbouwkundige opzet van de wijk is vergelijkbaar met die van de Merenwijk: grote aaneengesloten woongebieden met daartussen ruime groenzones en gelegen rondom een centraal wijkpark, maar dan in een moderner jasje. Ook deze wijk bestaat voor een groot deel uit grondgebonden woningen. Middenin de wijk aan de noordrand van het park ligt het wijkwinkelcentrum de Stevensbloem.

De Kloosterhof vormt het noordelijke deel van de wijk, dat wordt ingesloten door de Stevenshofdreef en de Rijndijk. Dit deel is als eerste ontwikkeld en bestaat uit een drietal woonbuurten met een eigen signatuur. Het kleine park ten zuiden van de Rijndijk is de enige groene ruimte van formaat en vormt met de aangrenzende groengebieden de overgang naar de bebouwing langs de zuidelijke Rijnoever. Aan de Rijndijk ligt een voormalig klooster met een kloostertuin.

Ten zuiden van de Stevenshofdreef ligt de Dobbewijk, die bestaat uit meerdere, ruimer opgezette woonbuurten rondom het wijkpark. Langs de randen van het park en op strategische plekken aan de Stevenshofdreef staan verschillende gestapelde woonvormen. In zuidelijke richting neemt de bebouwingsdichtheid geleidelijk af tot een dunne, maar vrij gesloten bebouwingsrand aan de Papenwegse polder. De grotere vrijstaande woningen in deze zuidrand grenzen met de achtertuinen aan het open polderlandschap. De groene zone ten zuiden van de wijk is bewust vrijgehouden van bebouwing om een geleidelijke overgang met de polder te waarborgen.

Industrierrein Westwal ligt ten zuiden van de afslag van de A44. De zone direct langs de snelweg is dicht bebost en de bebouwing is hier ingepakt in het groen. Met de ontwikkeling van de Stevenshof is het industrierrein aan de zuidzijde uitgebreid.

Concept

De Stevenshof is als nieuwste uitbreidingswijk van Leiden in één keer ontworpen. Het concept voor de wijk vertoont grote verwantschap met het concept voor de Merenwijk, maar de kunstmatige landschappelijke aanleg

heeft ten dele plaatsgemaakt voor een esthetische benadering. Ook hier is sprake van een ontsluitingslus voor de auto rondom een centraal gelegen wijkpark. De lus takt op twee plaatsen aan op de Stevenshofdreef. De oorspronkelijke landschappelijke structuur van de Stevenshofjespolder is grotendeels verdwenen, met uitzondering van de Veen- en de Dobbewatering. Binnen wijk 7 is een drietal ensembles te onderscheiden met een eigen systematiek:

- Kloosterhof: introverte en als een eenheid ontworpen woonbuurten direct achter de Rijndijk.
- Dobbewijk: extroverte en als een eenheid ontworpen woonbuurten rondom een wijkpark aan een informeel slingerende ontsluitingslus.
- Industrierrein Westwal: efficiënte invulling van een randgebied.

Structuur

De stedenbouwkundige structuur van de Stevenshof wordt bepaald door de Stevenshofdreef en de ontsluitingslus door de Dobbewijk. Beide structurelementen zijn los van het onderliggende landschap ontworpen. De Stevenshofdreef heeft vanwege het profiel en de hogere bebouwingswanden een stedelijk karakter. De ontsluitingslus door de Dobbewijk heeft juist een informeel karakter en rijgt de verschillende woonbuurten aaneen. In tegenstelling tot de ringweg in de Merenwijk heeft deze ontsluitingslus wel een structurerende werking, omdat de bebouwingsstructuur hier goed op aansluit.

De groenstructuur van de wijk wordt gevormd door het wijkpark, de groene zuidrand en de belangrijkste verbindingen hiertussen, de Veenwatering en de Dobbewatering. De groengebieden hebben vanwege het zeer open karakter een sterke structurerende werking en dragen bij aan een goede oriëntatie in de wijk.

Verkaveling

Wijk 7 wordt gekenmerkt door verschillende verkavelingsvormen. De stedenbouwkundige variatie heeft vooral betrekking op de vorm van de bouwblokken en de knikken in het stratenpatroon.

- Kloosterhof: rijenwoningen in een open-hof-verkaveling, langs de Stevenshofdreef staan appartementen in een vrijwel aaneengesloten bebouwingswand.
- Dobbewijk: rijenwoningen in een open-hof-verkaveling, appartementen in verschillende bouwhoogten aan het wijkpark en op strategische plekken langs de hoofdontsluitingswegen.
- Industrierrein Westwal: kleine bedrijvenkavels met in grootte en hoogte variërende bedrijfshallen. De kavels worden ontsloten vanaf de Kenauweg.

Karakteristiek

De soms uitgesproken vormen van de bouwblokken worden door de architectuur ondersteund. Oplossingen met gesloten hoeken markeren de overgangen naar het openbaar gebied.

- Kloosterhof: introverte woonenclaves ingeklemd door harde infrastructurele randen. De buurten zijn als afzonderlijke eenheden ontworpen en hierdoor kwetsbaar voor veranderingen. Het openbare groen is schaars en om die reden onmisbaar. Het voormalige klooster met kloostertuin aan de Rijndijk vormt een bijzonder element in de buurt.
- Dobbewijk: op het groen en het landschap georiënteerde ensembles met open verkavelingsstructuren, die vele doorzichten vanuit de buurten mogelijk maken. De buurt bestaat uit een veelheid aan architectuurstijlen. Nieuwbouw anders dan in de reeds opgestelde regels vastgelegd is niet toegestaan.
- Industrierrein Westwal: bedrijventerrein met een divers karakter en dat niet specifiek is voor deze plek. Het terrein vormt een groene afscherming van de A44 en heeft representatieve randbebouwing richting de wijk.

Paragraaf 4 Aanvullende beschrijving deelgebieden

Kloosterhof

1 Bebouwing

De bebouwing bestaat vooral uit grondgebonden woningen met zadeldaken. De woningen zijn projectgewijs gerealiseerd en per woonblok vrijwel identiek. De bouwhoogte varieert van één bouwlaag met hellend dakvlak tot drie bouwlagen zonder kap. Op hoeken en andere prominente plekken worden accenten gelegd met drie

bouwlagen, veelal zonder kap. In een aantal gevallen is de gevel van de eenlaagse bebouwing opgetrokken tot de nokhoogte van het bouwvolume. Op diverse woningen zijn dakkapellen geplaatst die onderling een grote mate van gelijkenis vertonen. Aanpassingen aan de woning moeten afgestemd zijn op de maat en schaal van het bestaande bouwblok.

2 Beeldbepalende objecten

De navolgende panden gelden als beeldbepalend object zoals bedoeld in artikel 7.1.2.1:

- kloostercomplex met bijbehorende tuin nabij de Rijndijk ter hoogte van de Mies Ruthplaats (?? Rijndijk 281, 281A en 283 ??); gebouw en tuin worden tevens aangemerkt als ruimtelijk complex zoals bedoeld in artikel 7.1.3.1.

Dobbewijk

Bebouwing

De bebouwing is op projectmatige wijze gerealiseerd en bestaat uit diverse typen zowel grondgebonden als gestapeld. Bijzondere blokbeëindigingen en hoekoplossingen zijn doorgezet in het architectonisch ontwerp. De wijk is destijds zorgvuldig ontworpen inclusief erfafscheidingen, bergingen, afdakjes bij de voordeur enz. Ook uitbreidingen zoals erkers, dakkapellen zijn al uitgewerkt. Individuele aanpassingen dienen van deze voorstellen gebruik te maken.

Paragraaf 5 Gebiedsspecifieke sneltoetscriteria

Artikel 6.7.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Stevenshof

Bij de toepassing van de in hoofdstuk 8 gegeven algemene sneltoetscriteria worden ten aanzien van plannen die betrekking hebben op in de Stevenshof gelegen objecten in aanvulling op en voor zover van toepassing in afwijking van deze criteria, de in tabel 6.7.5.1 gegeven criteria toegepast.

Tabel 6.7.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Stevenshof

12	Aan- en uitbouwen	
13	Bijgebouwen en overkappingen	
14	Kozijn- en gevelwijzigingen	
15	Dakkapellen	
16	Erf- en perceelsafscheidingen	
17	Dakramen	
18	Zonnepanelen en –collectoren	
19	Spriet-, staaf- en schotelantennes	
20	Rolhekken, luiken en rolluiken	
21	Zonweringen	
22	Reclames	

Afdeling 6.8 Wijk 8, Zuidwest

KAART WIJK 8 ZUIDWEST

SCHAAL 1:15:000

Paragraaf 1 Gebiedskaart

De gebiedsbeschrijving in deze afdeling heeft betrekking op het gebied zoals aangegeven op de kaart *Wijk 8 Zuidwest*.

Paragraaf 2 Beleidsuitgangspunten

Voor de deelgebieden Bebouwinglint, Haagwegkwartier, Gasthuiswijk, Fortuinwijk en de wijken Boshuizen en De Coebel geldt een regulier welstandsregime. Dat betekent dat naast de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de *omgeving* ook de *bebouwing* onderdeel is van de welstandstoets.

Voor het Van Gend & Loos- / NEM-terrein, Industrierrein Rooseveltstraat en de Vlietzone geldt een beperkt welstandsregime. Voor deze ensembles kan worden volstaan met de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de *omgeving* als kader voor de welstandstoets.

	<i>ensemble</i>	<i>welstandsregime</i>
8.1	Bebouwingslinten	regulier
8.2	Haagwegkwartier	regulier
8.3	Gasthuiswijk	regulier
8.4	Fortuinwijk	regulier
8.5	Boshuizen/De Coebel	regulier
8.6	Van Gend&Loos-/NEM-terrein	beperkt
8.7	Industrierrein Rooseveltstraat	beperkt
8.8	Vlietzone	beperkt

Paragraaf 3 Algemene beschrijving van het gebied

Context

Wijk 8 ligt ten zuiden van de schiluitbreidingen rondom de historische binnenstad. De wijk wordt vrijwel geheel ingesloten door waterlopen: de Korte Vliet, de Rijn, de Rijn-Schiekade, de Trekvliet en de Vliet.

De bebouwing ter weerszijden van de Haagweg vormt het oudste deel van de wijk en is onderdeel van de historische bebouwingslinten langs de Rijn oevers. Langs deze historische route staan voornamelijk vrijstaande, geschakelde en in korte rijen gebouwde panden, waaronder enkele monumenten zoals de houtzaagmolen de Heesterboom. In het noordelijke lint staan tevens enkele bedrijfsgebouwen aan het water.

Het Haagwegkwartier vormt het noordoostelijke kwadrant van Zuidwest. Het oudste deel van de buurt ligt direct achter het zuidelijke bebouwingslint en bestaat hoofdzakelijk uit vooroorlogse bebouwing. Het centrale deel van de buurt ten oosten van het sportpark dateert uit de jaren '50 van de vorige eeuw en bestaat uit een voor die tijd kenmerkende stempelverkaveling. Het zuidelijk deel van de buurt is in de jaren '60 ontwikkeld en huisvest naast woningen ook verschillende voorzieningen en bedrijvigheid.

Ten oosten van het Haagwegkwartier liggen het Van Gend&Loos-terrein en het NEM-terrein. Dit zijn voormalige industrierreinen, die samen met het industrierrein aan de Rooseveltstraat een forse barrière vormen tussen de wijk en de rest van de stad. Het NEM-terrein is recentelijk voorzien van woonbebouwing en voor het Van Gend&Loos-terrein zijn verschillende herontwikkelingsplannen gemaakt.

De Gasthuiswijk vormt het zuidoostelijke kwadrant van de wijk. De buurt dateert uit de jaren '60 en bestaat zowel uit grondgebonden als gestapelde woningen. Aan de Vijf Meilaan ligt het inmiddels sterk verouderde winkelcentrum 'De Luifelbaan', dat met een onaantrekkelijke achterkant naar de buurt toegekeerd staat. De woonbuurt wordt aan de oostzijde op een rommelige wijze begrensd door de bebouwing van het industrierrein aan de Rooseveltstraat. Aan de zuidrand van de buurt staat een drietal hoogbouwflats langs de Voorschoterweg. Het zuidwestelijke kwadrant van de wijk wordt gevormd door de Fortuinwijk. Oorspronkelijk is deze buurt

geheel uit stempelverkavelingen opgebouwd. In een later stadium zijn diverse nieuwbouwprojecten in de buurt gerealiseerd, waardoor de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet aan helderheid heeft ingeboet. Middenin de buurt ligt een klein park en een winkelcentrum. Aan de zuidzijde van de Fortuinwijk ligt het park Hooghkamer, dat onderdeel uitmaakt van de groene randen van de wijk.

Boshuizen/De Coebel vormen samen het noordwestelijke kwadrant. De Boshuizenbuurt bestaat net als de Fortuinwijk een stempelbuurt uit de jaren '60. Langs de Churchillaan staat de voor Zuidwest zo karakteristieke galerijflat. De Coebel is in de jaren '90 van de vorige eeuw ontwikkeld ten zuiden van het historische bebouwingslint langs de Haagweg. Het is een op zichzelf staand buurtje met grondgebonden rijen- en patio-woningen. Langs de Korte Vliet staan appartementen.

De Vlietzone ten zuiden van de Voorschoterweg vormt de zuidrand van de wijk. Het is een op zichzelf staand gebied en wordt door de barrièrewerking van de weg losgekoppeld van de rest van de wijk. In deze zone ligt een zuiveringsinstallatie en een sportpark, dat middels een onderdoorgang onder de Voorschoterweg met de wijk verbonden wordt.

Concept

Zuidwest is grotendeels in de jaren '60 van de vorige eeuw tot stand gekomen en vormt de grootste uitbreidingswijk van Leiden uit deze periode. De wijk is ontworpen op basis van een functioneel concept, waarbij functiescheiding, zonlichttoetreding en een rationele verkaveling de belangrijkste ontwerppunten vormen. De wijk kent tevens een veelheid aan ontworpen groene hoven en speelplekken. De stadsuitleg is ontworpen rondom twee kruisende wegen, de Churchillaan en de Vijf Meilaan, die de wijk in kwadranten verdelen. De kwadranten vertonen grote verwantschap, maar reageren elk afzonderlijk op de verschillende randen van de wijk. Hierdoor zijn meerdere ensembles ontstaan met een eigen sytematiek:

- Bebouwingslinten: organisch gegroeid ter weerszijden van de Haagweg en bepaald door de vastere grondslag van de dijk en de oeverwallen.
- Haagkwartier: de oudste delen zijn historisch gegroeid direct achter het zuidelijke bebouwingslint, de nieuwe delen zijn projectgewijs ontwikkeld.
- Fortuinwijk: projectgewijs ontwikkeld en als een eenheid ontworpen woonbuurt.
- Gasthuiswijk: projectgewijs ontwikkeld met een vanwege de moeilijke randen gefragmenteerde hoofdopzet.
- Boshuizen/De Coebel: Boshuizen is projectgewijs ontwikkeld, De Coebel is een zorgvuldig ontworpen en op zichzelf staande laagbouwbuurt.
- Industrierrein Rooseveltstraat: perceelsgewijs ontwikkeld ter weerszijden van de Rooseveltstraat en de Trekvliet.
- Vlietzone: randgebied met een gevarieerde invulling en een gunstige zuidoriëntatie.

Structuur

De stedenbouwkundige structuur van de oudste delen van Zuidwest volgt de natuurlijke loop van de Rijn. In de later ontwikkelde delen van de wijk is de landschappelijke structuur van de Boshuizerpolder overgenomen in de kavelrichtingen. Het ontworpen assenkruis van wegen, de Churchillaan en de Vijf Meilaan, vormt de nieuwe hoofdstructuur van de wijk, waaraan de oudere structuren ondergeschikt zijn. Het regelmatige landschapspatroon van de Gasthuizerpolder in het zuidelijke deel van de wijk is grotendeels verdwenen (Fortuinwijk).

De groen- en waterstructuur beperkt zich tot de randen van de wijk en volgt hoofdzakelijk de infrastructurale lijnen. Park Hooghkamer is de enige openbare groene ruimte van formaat, maar heeft vanwege de randligging weinig betekenis voor de wijk als geheel. Verspreid in de wijk liggen meerdere kleine buurtparken en groene restgebieden zonder onderlinge samenhang. De beide sportparken langs de Churchillaan dragen weliswaar bij aan de groene karakter van de wijk, maar maken vanwege het privé-karakter geen onderdeel uit van de openbare groenstructuur.

Verkaveling

De verkavelingsvorm van Zuidwest bestaat voornamelijk uit varianten van de stempelverkaveling, die voor de

jaren '50 en '60 zo kenmerkend was.

- **Bebouwingslinten:** enkelvoudige op de weg gerichte rijen met erfbebouwing en soms geheel bebouwde achtergebieden. De overgang naar het openbaar gebied bestaat uit tuinen of stoepen.
- **Haagkwartier:** gesloten-hof-verkaveling in het oudste deel, kleinschalige stempelverkaveling met laagbouw- en middelhoogbouwblokken rondom groene hoven.
- **Fortuinwijk:** grootschalige stempelverkaveling met laagbouw- en middelhoogbouwblokken rondom groene hoven en hoogbouwblokken tot tien lagen langs de randen van de buurt. De nieuwbouw in de buurt bestaat grotendeels uit grondgebonden laagbouw en kleine maisonnetteblokken.
- **Gasthuiswijk:** combinatie van kleinschalige stempelverkaveling met laagbouw- en middelhoogbouwblokken en grondgebonden rijenwoningen. Langs de zuidrand van de buurt staan hoogbouwblokken in tien lagen.
- **Boshuizen/De Coebel:** Boshuizen bestaat uit een grootschalige stempelverkaveling zoals in de Fortuinwijk, De Coebel is een laagbouwbuurt met rijen- en patiowoningen en appartementencomplexen langs de Korte Vliet.
- **Industrieterrein Rooseveltstraat:** in grootte en hoogte variërende bedrijfshallen, georiënteerd op de weg en het water.
- **Vlietzone:** gebied zonder heldere verkavelingsstructuur. De bebouwing staat aan grote verharde voorterreinen langs de Voorschoterweg met aan de achterzijde op de zon georiënteerde groene achterterreinen.

Karakteristiek

Wijk 8 wordt gekenmerkt door volkshuisvestingsprojecten uit verschillende perioden. Van vooroorlogs, via wederopbouw naar grootschalige projecten. Openbaar groen speelt hierbij een belangrijke rol. Waar dit bebouwd is met verdichtingsprojecten en andere latere invullingen is de helderheid van de compositie in het geding.

- **Bebouwingslinten:** stroken met een gevarieerd functioneel programma, zoals wonen, werken en bedrijvigheid. Kleine sprongen in de rooilijn benadrukken het perceelsgewijze ontstaan, evenals hoogteverschillen tussen de afzonderlijke panden. De linten kunnen nieuwe bebouwing opnemen, zolang de subtiele verschillen in horizontale en verticale maatvoering worden gerespecteerd.
- **Haagkwartier:** de nog volledig intacte stempelverkaveling 'de Vijf Hoven' is karakteristiek voor de buurt. Kenmerkend is de kleinschaligheid van de stempels.
- **Fortuinwijk:** als één geheel ontworpen woonbuurt en daardoor kwetsbaar bij veranderingen. De niet bebouwde delen van de hoven zijn enerzijds onmisbaar voor de galerij- en portiekflats maar hebben anderzijds een zwakke statuur als semi-openbare ruimte. De toegevoegde nieuwbouw verzwakt enerzijds de open/gesloten-relaties tussen de stempels en anderzijds oorspronkelijke compositie van de afzonderlijke stempels.
- **Gasthuiswijk:** de woonbuurt heeft vanwege de moeilijke noord- en oostrand een gefragmenteerde structuur en heeft hierdoor het karakter van een opvulling van een restgebied.
- **Boshuizen/De Coebel:** als één geheel ontworpen woonbuurten en daardoor kwetsbaar bij veranderingen. De niet bebouwde delen van de hoven zijn enerzijds onmisbaar voor de galerij- en portiekflats maar hebben anderzijds een zwakke statuur als semi-openbare ruimte. De oorspronkelijke stempelverkaveling in Boshuizen is nog intact.
- **Industrieterrein Rooseveltstraat:** industrieterrein met een divers karakter en dat specifiek is voor deze plek. Vanwege achterkantsituaties is er geen aansluiting met de Gasthuiswijk.
- **Vlietzone:** weinig karakteristieke invulling van een randgebied.

Paragraaf 4 Aanvullende beschrijving deelgebieden

Bebouwingslinten

Bebouwing

De bebouwing is perceelsgewijs of in kleinere eenheden over een langere periode ontstaan. Van oorsprong is de bebouwing kleinschalig met bouwhoogte van één tot drie lagen inclusief kap. Er zijn duidelijke verschillen in nokrichting, kapvorm en dakhellingen. Ook het kleur- en materiaalgebruik vertoont veel diversiteit. In de laatste jaren zijn op een aantal plaatsen meerdere aaneengesloten percelen tegelijkertijd ontwikkeld en voorzien van appartementengebouwen. Door de inpassing van deze grootschalige bebouwing ontstaan ongewenste contrasten die leiden tot verstoring in het bebouwingslint.

Haagwegkwartier

Bebouwing

Het oudere deel achter de Haagweg bestaat uit eenvoudige rijenwoningen van voor de oorlog. Deze projectgewijze bebouwing vertoont een sterke samenhang binnen één straat door een architectonische samenhang. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap en hebben oorspronkelijk een kleine dakkapel. De dakkapellen zijn individueel vergroot en tegen elkaar geplaatst waardoor de samenhang hier en daar is aangetast. Bij toekomstige wijzigingen moet zorgvuldig worden bekeken hoe dakkapellen worden vernieuwd of gevels worden opgetrokken.

Een groot deel van het Haagwegkwartier bestaat uit een gave stempelstructuur uit de jaren '50. De bebouwing is per stempel zorgvuldig gecomponeerd en bestaat uit grondgebonden woningen en portieketageflats. De stempels zijn zowel op stedenbouwkundig als op architectonisch schaalniveau een sterke eenheid en daarom kwetsbaar voor individuele ingrepen en harde renovaties.

De grondgebonden bebouwing ten zuiden van de Teldersekade is projectgewijs gerealiseerd. Korte en langere rijen wisselen elkaar af. De twee bouwlagen zijn afgedekt met een zadeldak. Binnen de woonblokken is sprake van een repetitie van gelijkvormige elementen. De bebouwing is hierdoor kwetsbaar voor individuele uitbreidingen.

Gasthuiswijk

Bebouwing

De bebouwing is projectmatig en bestaat uit veel verschillende woningtypen en dateert uit de jaren '60 en '70. Twee tot drielaagse gestapelde woningbouw op een basement van voorzieningen, geschakelde grondgebonden woningen, portiek-etageflats en galerijflats zijn rond open en groene ruimtes gesitueerd. De bouwblokken vormen door de repetitie van gelijkvormige elementen een sterke eenheid waardoor individuele ingrepen van grote invloed zijn.

Fortuinwijk

Bebouwing

Een deel van de bebouwing in dit deelgebied is gesitueerd binnen de structuur van stempels. De bebouwing is per stempel zorgvuldig gecomponeerd en bestaat uit een combinatie van laag en middelhoogbouw. De stempels zijn zowel op stedenbouwkundig als op architectonisch schaalniveau een sterke eenheid en daarom kwetsbaar voor individuele ingrepen en harde renovaties. De grondgebonden woningen zijn divers van uitstraling waardoor individuele wijzigingen toelaatbaar zijn mits maat en schaal afgestemd worden op het bestaande hoofdvolume.

Boshuizen / De Coebel

Bebouwing

Een deel van de bebouwing in dit deelgebied is gesitueerd binnen de structuur van stempels. De bebouwing is per stempel zorgvuldig gecomponeerd en bestaat uit een combinatie van laag en middelhoogbouw. De stempels zijn zowel op stedenbouwkundig als op architectonisch schaalniveau een sterke eenheid en daarom kwetsbaar voor individuele ingrepen en harde renovaties.

Buurt de Coebel is een projectmatige invulling uit de jaren '90 met een sterke samenhang tussen de bouwblokken. De uitbreidingsmogelijkheden van de woningen zijn beperkt tot het toevoegen van vooraf ontworpen opbouwen.

Paragraaf 5 Gebiedsspecifieke sneltoetscriteria

Artikel 6.8.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Zuidwest

Bij de toepassing van de in hoofdstuk 8 gegeven algemene sneltoetscriteria worden ten aanzien van plannen die betrekking hebben op in Zuidwest gelegen objecten in aanvulling op en voor zover van toepassing in afwijking van deze criteria, de in tabel 6.8.5.1 gegeven criteria toegepast.

Tabel 6.8.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Zuidwest

1	Aan- en uitbouwen	
2	Bijgebouwen en overkappingen	
3	Kozijn- en gevelwijzigingen	
4	Dakkapellen	
5	Erf- en perceelsafscheidings	
6	Dakramen	
7	Zonnepanelen en -collectoren	
8	Spriet-, staaf- en schotelantennes	
9	Rolhekken, luiken en rolluiken	
10	Zonweringen	
11	Reclames	

Afdeling 6.9 Wijk 9, Burgemeester-/Professorenwijk

**KAART WIJK 9 BURGEMEESTER-/PROFESSORENWIJK
SCHAAL 1:10.000**

Paragraaf 1 Gebiedskaart

De gebiedsbeschrijving in deze afdeling heeft betrekking op het gebied zoals aangegeven op de kaart *Wijk 9 Burgemeester-/Professorenwijk*.

Paragraaf 2 Beleidsuitgangspunten

Voor de deelgebieden Vreewijk, Tuinstadwijk, Burgemeesterwijk en Professorenwijk geldt een bijzonder welstandsregime. Dat betekent dat naast de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de omgeving ook de bebouwing en de detaillering onderdeel is van de welstandstoets.

Aan de Rijndijkbuurt en de Fruitbuurt is een regulier regime toegekend, naast toetsing op context wordt ook op bebouwing getoetst.

Cronestein is het enige deelgebied in wijk 9 dat een beperkt regime heeft. Voor dit deelgebied kan worden volstaan met de gebiedsbeschrijving en de karakteristiek van de omgeving als kader voor de welstandstoets.

Het woningblok Kanaalweg 25 t/m 29 vormt een zelfstandige dragers van de beeldkwaliteit ter plaatse (beeldbepalend). Bij ruimtelijke plannen dient het behoud van het oorspronkelijke ontwerp uitgangspunt te zijn.

	<i>ensemble</i>	<i>welstandsregime</i>
9.1	Vreewijk	bijzonder
9.2	Tuinstadwijk	bijzonder
9.3	Burgemeesterwijk	bijzonder
9.4	Professorenwijk	bijzonder
9.5	Rijndijkbuurt	regulier
9.6	Fruitbuurt	regulier
9.7	Cronestein	beperkt

Paragraaf 3 Algemene beschrijving van het gebied

Context

De Burgemeester-/Professorenwijk is net als wijk Noord onderdeel van de eind 19^e-, begin 20^e-eeuwse uitbreidingsgordel rondom het historische stadscentrum. De wijk vormt het zuidelijke deel hiervan en wordt begrensd door de zuidelijke singelrand, de Hoge Rijndijk, het Rijn-Schiekanaal, de Zoeterwoudseweg en het Van Gend&Loos-terrein. Een belangrijk verschil met Noord is dat de Burgemeester-/Professorenwijk een veel ruimer en groener opgezette wijk is, bedoeld voor de beter gestelden in die tijd. De wijk heeft een sterk samenhangende structuur en bestaat uit diverse buurten, die dateren uit verschillende perioden.

De Vreewijk dateert uit het einde van de negentiende eeuw en vormt samen met de bebouwing langs de Rijn-Schiekade het noordwestelijke deel van de wijk. Het is een compacte buurt, die hoofdzakelijk bestaat uit een gesloten-hof-verkaveling. De bebouwing ten westen van de Rijn-Schiekade vormt een aaneengesloten wand, die georiënteerd is op het water. In het noordelijk deel van de Vreewijk ligt een op zichzelf staand cluster van grootschalige universiteitsgebouwen. Ook binnen de buurt staan enkele oude universiteitsgebouwen.

De Tuinstadwijk ligt ten zuidoosten van de Vreewijk en dateert ongeveer uit dezelfde periode. De buurt is als een eenheid ontworpen en heeft een heldere stedenbouwkundige structuur. De bebouwing dateert ook grotendeels uit dezelfde bouwperiode, waardoor de buurt een vrij homogeen karakter heeft. Opvallend is dat de woonboten langs de Jan van Goyenkade het zicht op de aangrenzende bebouwing belemmeren.

De Burgemeesterwijk en de Professorenwijk vormen samen met de Rijndijkbuurt het noordoostelijke deel van de wijk. De Burgemeester- en Professorenwijk dateren grotendeels uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw. Alleen het oostelijke deel van de Professorenwijk is later ontwikkeld en dateert uit de jaren '50 en '60. Het zijn ruim opgezette woonbuurten met brede groene lanen en een sportpark met speelweiden langs de Kanaalweg. De aanwezige kerkgebouwen vormen verbijzonderingen in de bebouwingsstructuur, die hoofdzakelijk bestaat uit

een gesloten-hof-verkaveling. Een aanzienlijk deel hiervan wordt gevormd door twee onder één kap woningen. De Rijndijkbuurt is ouder en dateert uit het einde van de negentiende eeuw. De buurt is veel eenvoudiger van opzet en bestaat uit kleinere bouwblokken en smalle verharde straatprofielen.

Ten zuidoosten van de spoorlijn en de Lammenschansweg ligt het bedrijventerrein Cronestein. Dit is een driehoekvormig terrein met grote bedrijfspanen aan de Lammenschansweg, met daarachter een geïsoleerd gelegen scholengebied.

Het zuidwestelijke deel van de wijk wordt gevormd door de Fruitbuurt, een op zichzelf staande wijk met woningen uit diverse perioden en bedrijven op het terrein van de voormalige groente- en fruitveiling.

Concept

De Burgemeester-/Professorenwijk is niet in één keer ontworpen. De wijk is vanaf de zuidelijke singelrand geleidelijk in zuidelijke en oostelijke richting gegroeid en bestaat uit een verzameling van zorgvuldig ontworpen buurten, die dateren uit verschillende perioden. De buurten sluiten goed op elkaar aan, waardoor de verschillende bouwperiodes en bouwstijlen vrijwel naadloos in elkaar overgaan. Ondanks het ontbreken van een overlappend wijkconcept is er sprake van een sterke samenhang tussen het geheel en de afzonderlijke delen.

Binnen wijk 9 zijn de volgende stedenbouwkundige ensembles te onderscheiden:

- Vreewijk: historisch gegroeid langs en dwars op de begrenzendende waterlopen.
- Tuinstadwijk: een als eenheid ontworpen stadsuitleg uit het einde van de 19e eeuw.
- Rijndijkbuurt: organisch gegroeid langs en dwars op de Hoge Rijndijk.
- Burgemeester-/Professorenwijk: een als eenheid ontworpen stadsuitleg uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw, naar een stedenbouwkundig plan van Granpré Molière.
- Fruitbuurt: een als eenheid ontworpen stadsuitleg, gerealiseerd in de jaren '30 tot '50 van de vorige eeuw.
- Cronestein: bedrijvenstrook met achterliggende scholenbuurt zonder herkenbaar concept.

Structuur

De stedenbouwkundige structuur van de oudste delen van de Burgemeester-/Professorenwijk wordt bepaald door de verschillende waterlopen, waarlangs de wijk zich heeft ontwikkeld. In de Vreewijk, de Tuinstadwijk en de Rijndijkbuurt is het oorspronkelijke landschapspatroon van de polders grotendeels overgenomen in de kavelrichtingen. De stedenbouwkundige structuur van de later ontwikkelde delen van de wijk waaronder de Burgemeester- en Professorenwijk wordt bepaald door de Lammenschansweg en de concentrische dwarsverbindingen zoals de Sitterlaan/Burgravenlaan en de Koninginnelaan/Zeemanlaan/Thorbeckestraat. De geplande gebogen structuur is in tegenstelling tot de structuur van de oude delen van de wijk los van het landschap ontworpen. De singelbebouwing vormt, in tegenstelling tot de singelbebouwing in wijk Noord, een op zichzelf staande rand van herenhuizen, waarachter de verschillende buurten liggen.

Verkaveling

De verkavelingsvorm van de Burgemeester-/Professorenwijk bestaat voornamelijk uit varianten op de gesloten-hof-verkaveling. De blokken zijn zelden geheel rechthoekig vanwege de radiale en concentrische straten.

- Vreewijk: gesloten-hof-verkaveling met smalle verharde straatprofielen.
- Tuinstadwijk: gesloten-hof-verkaveling met smalle verharde straatprofielen.
- Rijndijkbuurt: gesloten-hof-verkaveling met smalle verharde straatprofielen.
- Burgemeester-/Professorenwijk: gesloten-hof-verkaveling met ruime groene straatprofielen. Het later ontwikkelde deel van de buurt sluit hierop aan en bestaat voor een deel uit portiekflats.
- Fruitbuurt: gesloten-hof-verkaveling met smalle verharde straatprofielen.
- Cronestein: bedrijvenstrook met verharde voorterreinen gericht op de Lammenschansweg. De scholenbuurt heeft een losse bebouwingsstructuur en wordt ontsloten via kleine ontsluitingslussen.

Karakteristiek

Wijk 9 is een typische middenstandswijk met zowel stedelijke als tuinstedelijke kwaliteiten. De verschillende buurten zijn zowel pandsgewijs als complexgewijs gebouwd.

- Vreewijk: woonbuurt met een stedelijk karakter, dat aansluit bij de binnenstad.

- Tuinstadwijk: sterke stedenbouwkundige eenheid en grote samenhang op architectonisch niveau. De buurt heeft verschillende bijzondere ensembles (Leeuwkenstraat) en wordt gekenmerkt door een rijke architectonische detaillering.
- Rijndijkbuurt: de korte linten dwars op de Hoge Rijndijk zijn karakteristiek voor de buurt.
- Burgemeester-/Professorenwijk: woonbuurt met een tuinstedelijk karakter en zowel stedenbouwkundig als architectonisch als een eenheid ontworpen. Hierdoor kwetsbaar bij veranderingen.
- Fruitbuurt: sterke stedenbouwkundige eenheid en grote variatie op architectonisch niveau. De bebouwing heeft een gevarieerde architectuur, die representatief is voor de verschillende bouwperiodes waarin de buurt is gerealiseerd.
- Cronestein: een weinig karakteristieke bedrijvenstrook die niet specifiek is voor deze plek, met hierachter een van de randen afgekeerde schoolclave.

Paragraaf 4 Aanvullende beschrijving deelgebieden

Vreewijk

1 Bebouwing

De lintbebouwing op de Rijnschiekade en Maliebaan is perceelsgewijs of in kleine eenheden over een lange periode ontstaan. Individuele panden en korte rijtjes wisselen elkaar af in een onregelmatig maar overwegend kleinschalig bebouwingspatroon. Geringe onderlinge hoogteverschillen tussen goten en nokken leiden tot variatie binnen een samenhangend geheel. Er is geen sprake van een ontworpen maar van een gegroeid ensemble. Afstemming van nieuwbouw op de bestaande situatie is gebaat bij het voortzetten van kleine verschillen tussen bouwhoogten en kleine sprongen in de rooilijn. Grootschalige toevoegingen kunnen contrast in het bebouwingslint brengen waardoor de samenhang verstoort wordt.

De woningen in het resterende deel van Vreewijk zijn individueel of in de vorm van kleine projecten ontstaan. De geschakelde bebouwing beslaat gemiddeld twee bouwlagen met een kap. De kappen zijn niet overal zichtbaar door de aanwezigheid van topgevels. Het straatbeeld is hierdoor gevarieerd. De dakkapellen zijn veelal oorspronkelijk en meeontworpen. De verticale gevelopbouw wordt ingezet door hoge smalle ramen. Ingrepen die het individuele karakter van de bebouwing respecteren kunnen goed opgenomen worden in het gevarieerde straatbeeld.

2 Detaillering

Door de variatie in ontstaansperiode van de bebouwing komen verschillende architectuurstijlen voor. Het gevelmateriaal is met name baksteen, uitgevoerd in roodbruine tinten. Ramen, kozijnen en dakranden zijn traditioneel en veelal gebroken wit van kleur. Oorspronkelijke raamindelingen worden nogal eens vervangen door grotere glasvlakken. Deze ingrepen verzwakken de karakteristieke detaillering en leiden tot een verarming van het gevelbeeld. Veranderingen kunnen gericht plaatsvinden binnen de karakteristieken van de oorspronkelijke stijl.

Tuinstadwijk

1 Algemeen

Het gebied wordt verdeeld in drie blokken die in verschillende bouwperiodes zijn ontstaan. Het westelijk deel van de Tuinstadwijk tot en met de Herenstraat is het oudst, ontstaan in de periode 1850 tot 1901. Het deel ten oosten van de Herenstraat en ten noorden van de Koninginnelaan is gebouwd in de periode 1920 tot aan 1940. Het deel ten oosten van de Herenstraat en ten zuiden van de Koninginnelaan is eerder ontstaan, in de periode van 1901 tot 1920. De grenzen die zijn aangegeven zijn indicatief en geven een gemiddelde aan. In beide delen ten oosten van de Herenstraat komen ook delen voor die in andere periodes gebouwd zijn.

2 Bebouwing 1850-1901

De straatwanden bestaan uit aaneengesloten bebouwing die individueel of in kleinere projecten is ontstaan. De bouwhoogte varieert van twee tot drie lagen inclusief kap. De zadeldaken worden op enkele plaatsen door topgevels aan het zicht onttrokken. De gevels kennen een verticale opbouw waarin hoge smalle ramen beeldbepalend zijn. Balkons en erkers zijn toegevoegde elementen aan de vlakke gevels, vaak uitgevoerd in een andere materiaalsoort zoals hout. De verticale gevelopbouw kan bij het vervangen van de hoge smalle raampartijen verloren gaan. Bij het vervangen erkers en balkons is een zorgvuldige uitvoering van belang zodat deze elementen het gevelbeeld niet gaan overheersen.

3 Detaillering 1850-1901

Kozijnen en deuren zijn oorspronkelijk van hout en liggen iets terug ten opzichte van het gevelvlak. De lateien worden soms meegenomen in dit terug liggende vlak en soms niet. De lateien zijn opgesierd met boogvelden in afwijkende kleuren. De gevels zijn uitgevoerd in baksteen in rode en bruine tinten. Bijzondere daklijsten geven het bouwvolume een sierlijke beëindiging. Karakteristiek aan dit gebied is de rijke detaillering van de bebouwing, die in veel gevallen nog oorspronkelijk is. Wijzigingen hierin kunnen een verarming van het straatbeeld opleveren.

4 Bebouwing 1901-1920

De rijenwoningen zijn projectmatig gerealiseerd en beslaan gemiddeld één tot twee bouwlagen met kap. Overstekende en uitkragende daklijsten vormen de overgang naar de steil hellende dakvlakken en geven de gevels een horizontale opbouw. Dakkapellen zijn zorgvuldig in het dakvlak opgenomen. Bijzondere hoekoplossingen en een poortgebouw brengen variatie aan in de bouwmassa. Op een aantal plaatsen zijn de dakkapellen vergroot en tegen elkaar geplaatst waardoor het beeld van het dakvlak wordt aangetast. Het plaatsen van dakkapellen verdient in de toekomst extra aandacht.

5 Detaillering 1901-1920

De relatief kleine raamopeningen zijn omlijst met houten kozijnen die iets terugliggen in het gevelvlak. De rollagen zijn uitgevoerd in dezelfde kleur baksteen als de gevelsteen. De rode en bruine gevels worden gecombineerd met oranje keramische dakpannen. Het vervangen van de houten kozijnen en het wijzigen van de indeling van de raampartijen zijn ingrepen die het straatbeeld verarmen en de karakteristiek kunnen aantasten.

6 Bebouwing 1920-1940

De rijenwoningen zijn in grotere en kleinere projecten tot stand gekomen. De bebouwing telt één tot twee bouwlagen al dan niet met kap en latere dakopbouwen. De gevels hebbeneen horizontale opbouw. Dakbeëindigingen zijn zichtbaar in de vorm van licht verspringende banden en lijsten. Een grote variatie in dakopbouwen veroorzaakt een rommelig straatbeeld. Bij wijzigingen in de toekomst moet zorgvuldig worden omgegaan met individuele dakopbouwen. Een goede aansluiting van de dakopbouw op het gevelvlak is een vereiste.

7 Detaillering 1920-1940

De gevelvlakken kenmerken zich door een sobere uitstraling. Minimale versieringen zijn zichtbaar in reliëf in het gevelvlak. In veel gevallen is de oorspronkelijke detaillering al aangetast. Verwijdering van de oorspronkelijke details kan leiden tot een verarming van het straatbeeld.

Burgemeesterwijk

1 Bebouwing

De projectgewijze bebouwing is gesitueerd in langere en kortere rijen. De tweelaagse bebouwing is afgedekt met steile kappen. Deze kappen worden beëindigd met een krachtige horizontale belijning in de vorm van een dakoverstek. De dakkapellen zijn meeontworpen als een duidelijk ondergeschikt element in het dakvlak. Erkers zijn opgenomen in het gevelvlak en geven een verticale oriëntatie. De individuele woning wordt hierdoor in het

blok herkenbaar. Binnen de woonblokken is sprake van een repetitie van gelijkvormige elementen. De woningen zijn opgetrokken in roodbruin metselwerk. De dakbedekking bestaat veelal uit oranje, keramische pannen. Individuele ingrepen kunnen het sterk samenhangende beeld verstoren. Grote en aaneengesloten dakkapellen kunnen het karakteristieke beeld van het dakvlak aantasten.

2 Detaillering

De raampartijen hebben een karakteristieke indeling. De bovenlichten zijn veelal versierd met glas in lood ramen. Entreepartijen zijn verbijzonderd met ronde bogen en ramen die de deuren omlijsten. Ook hier komen veel glas in lood ramen voor. De houten kozijnen, dorpels en deuren zijn beeldbepalend. Bij een aantal panden bestaat het dak uit een spikkelmotief in een donkere kleurstelling. De oorspronkelijke detaillering is nog grotendeels in tact. Individuele ingrepen die hier niet op aansluiten hebben een negatieve invloed op het straatbeeld.

Professorenwijk

De aanvullende beschrijving van de Burgemeesterwijk is van toepassing.

Rijndijkbuurt

1 Bebouwing

De geschakelde bouwvolumes zijn projectmatig gerealiseerd. De bebouwing beslaat één tot twee bouwlagen al dan niet met kap, waarbij zadeldaken de meest voorkomende kapvorm zijn. Binnen de woonblokken is duidelijk sprake van een repetitie van gelijkvormige elementen. Op een aantal plaatsen zijn de dakkapellen vergroot en tegen elkaar geplaatst waardoor de samenhang is aangetast. Bij toekomstige wijzigingen moet zorgvuldig worden bekeken hoe dakkapellen worden vernieuwd of gevels worden opgetrokken.

2 Beeldbepalende objecten

De navolgende panden gelden als beeldbepalend object zoals bedoeld in artikel 7.1.2.1:

- het woningblok Kanaalweg 25, 26, 27, 28 en 29.

Fruitbuurt

Bebouwing

De bebouwing aan de Lammenschansweg heeft een tweeledig karakter. Grootschalige bebouwing met een bedrijfsmatige invulling staat naast portiek-etageflats. De complexgewijze bedrijfsgebouwen kennen een grote mate van individualiteit waardoor veel variatie aanwezig is. De bebouwing is door de diversiteit minder kwetsbaar voor veranderingen. De portiek-etageflats zijn een sterke eenheid waarbij met name de raamindeling, kozijnen en dakranden karakteristiek zijn. De eenheid op bouwblokniveau maakt het bouwvolume kwetsbaar voor individuele ingrepen.

De bebouwing achter de Lammenschansweg bestaat uit grondgebonden, tweelaagse woningen met zadeldaken. Bouwblokken vertonen een sterke samenhang door repetitie van gevelelementen. Individuele woningen zijn herkenbaar door de aanwezigheid van erkers en teruggelegde entreepartijen. Individuele ingrepen kunnen de samenhang op bouwblokniveau aantasten.

De projectgewijs gerealiseerde nieuwbouw die recentelijk op het voormalige bedrijventerrein tot stand is gekomen, kent onderling een sterke samenhang. Karakteristiek is de horizontale belijning in de gevels. Wijzigingen in de positionering van raampartijen, erkers en dakkapellen kunnen het totale gevelbeeld verstoren.

Paragraaf 5 Gebiedsspecifieke sneltoetscriteria

Artikel 6.9.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Burgemeester-/Professorenwijk

Bij de toepassing van de in hoofdstuk 8 gegeven algemene sneltoetscriteria worden ten aanzien van plannen die betrekking hebben op in de Burgemeester-/Professorenwijk gelegen objecten in aanvulling op en voor zover van toepassing in afwijking van deze criteria, de in tabel 6.9.5.1 gegeven criteria toegepast.

Tabel 6.9.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Burgemeester-/Professorenwijk

1	Aan- en uitbouwen	
2	Bijgebouwen en overkappingen	
3	Kozijn- en gevelwijzigingen	
4	Dakkapellen	
5	Erf- en perceelsafscheidingen	
6	Dakramen	algemeen: - de sneltoetscriteria ten aanzien van dakramen zijn niet van toepassing in de ensembles 9.1 Vreewijk, 9.2 Tuinstadwijk, 9.3 Burgemeesterwijk en 9.4 Professorenwijk
7	Zonnepanelen en –collectoren	
8	Spriet-, staaf- en schotelantennes	
9	Rolhekken, luiken en rolluiken	
10	Zonweringen	
11	Reclames	

Afdeling 6.10 Wijk 10, Oostvlietpolder/Cronestein

**KAART WIJK 10 OOSTVLIETPOLDER/CRONESTEIN
SCHAAL 1:15.000**

Paragraaf 1 Gebiedskaart

De gebiedsbeschrijving in deze afdeling heeft betrekking op het gebied zoals aangegeven op de kaart *Wijk 10 Oostvlietpolder/Cronestein*.

Paragraaf 2 Beleidsuitgangspunten

Voor de deelgebieden Bebouwingslint, de Oostvlietpolder en Polderpark Cronesteyn geldt een beperkt welstandsregime. Dat betekent dat kan worden volstaan met de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de omgeving als kader voor de welstandstoets.

Voor de Zone Vrouwenweg daarentegen geldt een regulier regime. Naast een toets op de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de omgeving, is ook de bebouwing onderdeel van de toets.

Het voormalige kloostercomplex aan de Vrouwenweg (huisnummer 1) vormt een zelfstandige drager van de beeldkwaliteit ter plaatse (beeldbepalend). Bij ruimtelijke plannen dient het behoud van het oorspronkelijke ontwerp uitgangspunt te zijn.

	<i>ensemble</i>	<i>welstandsregime</i>
10.1	Bebouwingslint	beperkt
10.2	Oostvlietpolder	beperkt
10.3	Zone Vrouwenweg	regulier
10.4	Polderpark Cronesteyn	beperkt

Paragraaf 3 Algemene beschrijving van het gebied

Context

De Oostvlietpolder en het Polderpark Cronesteyn vormen samen de meest zuidelijk gelegen wijk van Leiden. Van een stadswijk is eigenlijk geen sprake, omdat het gebied tot nu toe vrijwel onbebouwd is gebleven. Wijk 10 is daarmee het enige landschappelijke gebied van formaat binnen de Leidse gemeentegrenzen. De randen van de wijk worden gevormd door de Vliet, het Rijn-Schiekanaal, de spoorlijn richting Alphen aan den Rijn, de A4 en de zuidelijke gemeentegrens met Voorschoten.

Langs de Vliet ligt een grotendeels aaneengesloten bebouwingslint van oude boerderijen, afgewisseld met bungalowachtige nieuwbouwwoningen. Op sommige plekken staat de bebouwing direct aan het water en ligt de Vlietweg aan de achterzijde van de woonkavels. Daar waar het bebouwingslint is onderbroken ontstaan doorzichten naar de achterliggende Oostvlietpolder. De Vlietweg vormt tevens een belangrijke fietsroute richting het zuidelijke gelegen recreatiegebied 'De Vlietlanden'.

De Oostvlietpolder is nagenoeg onbebouwd en de oorspronkelijke opstreckende verkaveling is nog steeds intact. Midden in de polder liggen twee volkstuincomplexen. De bebouwing van het complex is kleinschalig en volgt de landschappelijke structuur van de polders. De volkstuinen zijn wel redelijk dicht bebouwd en begroeid en vormen hierdoor een contrast met het aangrenzende open landschap. Langs de A4 ligt een hoger gelegen tankstation met een parkeerterrein. Dit terrein is dicht ingeplant en vormt hierdoor een gesloten rand langs de snelweg.

In de zone langs de Vrouwenweg ligt een klein aaneengesloten bebouwingslint. De Vrouwenweg is de historische route naar Zoeterwoude en vormt samen met de Vrouwevaart de overgang tussen de landschappen van de Oostvlietpolder en de Cronesteynse polder. Vóór de aanleg van de Europaweg vormde de zone één geheel met de Oostvlietpolder. Langs de snelweg ligt een voormalig kloostercomplex, dat momenteel gebruikt wordt voor studentenhuisvesting.

Polderpark Cronesteyn is een ontworpen landschapspark. De onregelmatige blokverkaveling van de Knotter- en Cronesteynse polder is hier gehandhaafd. Daarbij is de slotgracht van het voormalige kasteel Cronesteyn bewaard gebleven en waardevol onderdeel van de aanleg. Aan de zuidzijde van het park ligt een tweede

volkstuincomplex. In tegenstelling tot de Oostvlietpolder is het polderpark dicht bebost.

Concept

Van een stedenbouwkundig concept voor wijk 10 is eigenlijk geen sprake. Het gebied is nauwelijks verstedelijkt en de bestaande bebouwing is ondergeschikt aan het landschap. Binnen de wijk is een viertal ensembles te onderscheiden met een eigen systematiek:

- Bebouwingslint: historisch gegroeid langs de zuidelijke Vlietdijk.
- Oostvlietpolder: oorspronkelijk veenweidelandschap dat grotendeels onbebouwd is gebleven.
- Zone Vrouwenweg: geordend bebouwingslint met kloostercomplex.
- Polderpark Cronesteyn: ontworpen landschapspark met weilanden, bospercelen en volkstuinen.

Structuur

De stedenbouwkundige structuur van wijk 10 wordt volledig bepaald door de landschappelijke ondergrond. De bestaande bebouwing volgt de landschappelijke lijnen. Er is sprake van een T-vormig assenkruis van twee oorspronkelijke bebouwingslinten. Het lint langs de Vrouwenweg is aan de achterzijde verbreed tot zone door de later aangelegde Europaweg, waardoor twee van elkaar gescheiden gebieden zijn ontstaan. De weg vormt vanwege de hogere ligging en de laanbeplanting ter weerszijden hiervan een forse barrière in de wijk.

Verkaveling

Bij de beide bebouwingslinten vallen de structuur en de verkaveling samen. De verkaveling van de beide volkstuincomplexen vormt een afgeleide van het slotenpatroon.

- Bebouwingslint: vrijstaande op de Vliet(weg) georiënteerde bebouwing op of direct achter de dijk. De diepe achtererven grenzen aan de open polder.
- Oostvlietpolder: de kleinschalige bebouwing in het volkstuincomplex volgt de landschappelijke structuur van de polder en staat op smalle kavels over de gehele diepte van de polder.
- Zone Vrouwenweg: aaneengesloten lint van korte, op de Vrouwenweg georiënteerde, rijtjes woningen.
- Polderpark Cronesteyn: de kleinschalige bebouwing in het volkstuincomplex volgt de landschappelijke structuur van de polder en staat op smalle en ondiepe kavels.

Karakteristiek

Zowel de bebouwingslinten als de beide volkstuincomplexen bestaan uit perceelsgewijs of in kleine eenheden ontwikkelde bebouwing. Het weinig planmatige karakter van wijk 10 vormt een groot contrast met de overige gebieden.

- Bebouwingslint: het karakteristieke 'boerderijenlint' is minder herkenbaar geworden als gevolg van de in de loop der tijd toegevoegde woonbebouwing, die varieert in typologie en architectuur.
- Oostvlietpolder: open polderlandschap met smalle, langgerekte kavels, die de diepte van het landschap benadrukken.
- Zone Vrouwenweg: het bebouwingslint heeft vanwege de platte daken een eigen architectuur.
- Polderpark Cronesteyn: landschapspark met een vrij besloten karakter. Vanwege de onregelmatige landschappelijke structuur van de polder en de gesloten groene randen zijn er korte zichtlijnen.

Paragraaf 4 Aanvullende beschrijving deelgebieden

Zone Vrouwenweg

1 Bebouwing

De aaneengeschakelde lintbebouwing bestaat uit twee bouwlagen en is voorzien van een platte afdekking. De individualiteit van de woningen is alleen op detailniveau zichtbaar, zo zijn in kleurstelling en dakranden geringe verschillen aanwezig. Er is nog een duidelijke samenhang op blokniveau dankzij de heldere beëindiging van het bouwvolume. Deze samenhang kan bij individuele dakopbouwen verloren gaan.

2 Beeldbepalende objecten

De navolgende panden gelden als beeldbepalend object zoals bedoeld in artikel 7.1.2.1:

- het voormalige kloostercomplex aan de Vrouwenweg (huisnummer 1)

Paragraaf 5 Gebiedsspecifieke sneltoetscriteria

Artikel 6.10.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Oostvlietpolder/Cronestein

Bij de toepassing van de in hoofdstuk 8 gegeven algemene sneltoetscriteria worden ten aanzien van plannen die betrekking hebben op in Oostvlietpolder/Cronestein gelegen objecten in aanvulling op en voor zover van toepassing in afwijking van deze criteria, de in tabel 6.10.5.1 gegeven criteria toegepast.

Tabel 6.10.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Oostvlietpolder/Cronestein

1	Aan- en uitbouwen	
2	Bijgebouwen en overkappingen	
3	Kozijn- en gevelwijzigingen	
4	Dakkapellen	
5	Erf- en perceelsafscheidings	
6	Dakramen	
7	Zonnepanelen en –collectoren	
8	Spriet-, staaf- en schotelantennes	
9	Rolhekken, luiken en rolluiken	
10	Zonweringen	
11	Reclames	

Afdeling 6.11 Wijk 11, Roomburg/Meerburg

**KAART WIJK 11 ROOMBURG/MEERBURG
SCHAAL 1:10.000**

Paragraaf 1 Gebiedskaart

De gebiedsbeschrijving in deze afdeling heeft betrekking op het gebied zoals aangegeven op de kaart *Wijk 11 Roomburg/Meerburg*.

Paragraaf 2 Beleidsuitgangspunten

Voor de deelgebieden het bebouwingslint, Meerburg/Rivierenwijk en het Waardeiland geldt een regulier welstandsregime. Dat betekent dat naast de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de *omgeving* ook de *bebouwing* onderdeel is van de welstandstoets.

Voor Bedrijventerrein Roomburg, Park de Bult, Park Matilo en de nieuwbouwwijk Roomburg geldt een beperkt welstandsregime. Voor deze ensembles kan worden volstaan met de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de *omgeving* als kader voor de welstandstoets.

	<i>ensemble</i>	<i>welstandsregime</i>
11.1	Bebouwingslinten	regulier
11.2	Meerburg/Rivierenwijk	regulier
11.3	Waardeiland	regulier
11.4	Bedrijventerrein Roomburg	beperkt
11.5	Park De Bult	beperkt
11.6	Nieuwbouwwijk Roomburg	beperkt
11.7	Park Matilo	beperkt

Paragraaf 3 Algemene beschrijving van het gebied

Context

Wijk 11 ligt aan de oostrand van Leiden en wordt begrensd door het Rijn-Schiekanaal, de Oude Rijn, de rijksweg A4 en de spoorlijn naar Alphen aan den Rijn. Het gebied wordt dus geheel ingesloten door harde infrastructurele randen. Met wijk 10 vormt het gebied de overgang naar het veenweidelandschap van het Groene Hart, hiervan gescheiden door rijksweg A4.

Wijk 11 is een deels onbebouwd gebied waarin de oorspronkelijke verkaveling van de Room- of Meerburgerpolder nog duidelijk herkenbaar is. De Kleine Cronensteinse- of Knotterpolder in wijk 10 vormde hiermee voor de aanleg van de spoorlijn één geheel. Vergeleken met de aangrenzende polders was het vroegere kavelpatroon betrekkelijk onregelmatig.

De oudste bebouwing bestaat uit het lint ter weerszijden van de Hoge Rijndijk. Langs deze historische route bevinden zich voornamelijk vrijstaande, geschakelde en in korte rijtjes gebouwde panden, waaronder enkele monumenten. Tussen weg en rivier zijn de afgelopen eeuw ook de nodige bedrijfsgebouwen verrezen. De bebouwing is compact maar niet volledig gesloten. De rooilijn volgt op organische wijze de krommingen van de oorspronkelijke dijk.

Achter het zuidelijke lint ligt Meerburg/Rivierenwijk, een naoorlogse woonwijk met projectgewijze bebouwing. Het is een typische wederopbouwbuurt met een eigen, samenhangende structuur. Er komen zowel grondgebonden als gestapelde woningtypen voor.

Achter het noordelijke lint ligt het Waardeiland, omsloten door de beide rivierarmen en het Rijn-Schiekanaal. In de jaren '80 van de vorige eeuw zijn hier dure vrije sector woningen gebouwd.

Het bedrijventerrein Roomburg ligt verscholen tussen De Bult en de spoorlijn. Het is een betrekkelijk introvert gebied omdat de achterzijden naar de randen zijn gericht. Het is een neutraal, op zichzelf staand bedrijvencluster, zoals deze wel meer in Leiden voorkomen.

De Bult is een groene heuvel met een fietscrossbaan. Ooit was het een zandafgraving voor de aanleg van rijksweg A4. Daarna is de kuil als afvalstort gebruikt en is uiteindelijk de heuvel ontstaan. In de toekomst zal De Bult als park worden ingericht en als buffer gaan fungeren tussen de nieuwe woonwijk Roomburg en het

bedrijventerrein.

Nieuwbouwwijk Roomburg wordt een zelfstandige woonwijk met circa 1.000 woningen. Deze wijk wordt gebouwd volgens de principes van duurzaam bouwen. Naast het vastgestelde bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Aan de noordoostzijde van de nieuwbouwwijk ligt een belangrijke archeologische vindplaats. Hier liggen de resten van een Romeins castellum en een middeleeuws klooster. Deze wordt veiliggesteld door de aanleg van Park Matilo, dat tevens de overgang vormt naar de bestaande bebouwing.

Concept

Als gevolg van haar randligging is voor wijk 11 nooit een omvattend stedenbouwkundig concept ontwikkeld. In feite is er sprake van een aantal fragmenten met een eigen systematiek. Opvallend is dat het oorspronkelijke landschapspatroon in de bebouwde delen geheel is verdwenen. Dat geldt ook voor de 'Energiewijk' in de nieuwbouwwijk Roomburg: een strokenverkaveling met zuid-oriëntatie. In de beide andere buurten van Roomburg zijn de aanwezige kavelrichtingen wel overgenomen. Daarnaast zijn in het zuidelijke bebouwingslint nog de koppen van de ooit langgerekte kavels te herkennen. Het noordelijke bebouwingslint heeft de specifieke opbouw van een smalle oeverwal.

Elk afzonderlijk fragment is ontwikkeld als een zelfstandig concept, waardoor herkenbare, los van elkaar staande ensembles zijn ontstaan. Van enige samenhang is dan ook geen sprake.

De ensembles hebben hun eigen systematiek:

- Bebouwingslinten: organisch gegroeid en bepaald door de vastere grondslag van de Hoge Rijndijk.
- Meerburg/Rivierenwijk: functionalistisch opgebouwd met een op zonlichttoetreding gebaseerde oriëntatie en openbare groene ruimten.
- Waardeiland: landschappelijk vormgegeven gebied met kunstmatig slingerend stratenpatroon en gestopte doorzichten.
- Bedrijventerrein Roomburg: een efficiënte invulling van een restgebied zonder herkenbaar concept.
- Park De Bult: een civieltechnisch vormgegeven heuvel zonder duidelijk concept die als park zal worden heringericht.
- Nieuwbouwwijk Roomburg: een esthetische compositie gericht op een sterke interne samenhang.
- Park Matilo: een nog in te richten gebied waarvan het concept nog niet bekend is.

Structuur

De landschappelijk structuur van wijk 11 wordt bepaald door de splitsing van de rivier in de Oude Rijn en de Nieuwe Rijn. Hierdoor valt het gebied uiteen in het noordelijke Waardeiland en het zuidelijke poldergebied. De plek waar de beide rivierarmen uit elkaar waaieren is overigens nauwelijks zichtbaar als gevolg van de lintbebouwing langs de Hoge Rijndijk. Dit in tegenstelling tot de samenkomst van Oude en Nieuwe Rijn bij de Burcht, een belangrijk oriëntatiepunt in de Leidse binnenstad.

De stedenbouwkundige structuur volgt het bochtige verloop van de Nieuwe Rijn. De Hoge Rijndijk is de voornaamste as, een belangrijke knoop vormt de Wilhelminabrug, waar de weg het Rijn-Schiekanaal kruist. Deze plek wordt gemarkeerd door de watertoren aan de noordkant van de weg, een karakteristiek herkenningspunt. Omdat andere belangrijke structurele elementen ontbreken is sprake van een historisch gegroeide, lineaire structuur waaraan alle latere ingrepen ondergeschikt zijn gebleven.

Verkaveling

Als gevolg van het fragmentarische karakter van wijk 11 ligt de hoofdstructuur los van de verschillende buurten. Omdat de bebouwingslinten langs de Hoge Rijndijk vrij gesloten zijn, blijven de weinige aansluitingen op de achtergelegen buurten ondergeschikte doorsteken. De ruimtelijke relatie tussen hoofdstructuur en stratenpatroon is dan ook vrij zwak.

- Bebouwingslinten: enkelvoudige op de weg gerichte rijen met erfbebouwing en soms geheel bebouwde achtergebieden. De overgang naar het openbaar gebied bestaat uit stoepen of tuinen.
- Meerburg/Rivierenwijk: een open hof verkaveling met vierzijdig bebouwde laagbouwblokken en tweezijdig in haakvorm bebouwde blokken met galerij- en portiekflats in verschillende bouwhoogten. De laagbouwwoonwoningen hebben voortuinen, de flats een gemeenschappelijke tuin in de vorm van een semi-

openbare ruimte.

- Waardeiland: een introverte meanderverkaveling met cul-de-sacs aan dwarsstraatjes. Hierdoor en vanwege het gesloten karakter van de voorkanten met ingebouwde garages zijn de geschakelde woningen voornamelijk op de achtertuin gericht. Deze grenzen bijna allemaal aan het water.
- Bedrijventerrein Roomburg: een eenvoudige ontsluitingslus met middelgrote bedrijvenkavels.

Karakteristiek

De vier stedenbouwkundige ensembles hebben door hun verschillen in verkaveling en bebouwing ook een eigen karakteristiek. In sommige gevallen is deze kwetsbaar bij verandering, in andere juist weer niet. In de regel zijn de projectgewijs ontworpen ensembles gevoeliger voor geleidelijke veranderingen dan de gegroeide.

- **Bebouwingslinten:** stroken met een gevarieerd functioneel programma, zoals wonen, winkels, werken en bedrijvigheid. Kleine sprongen in de rooilijn benadrukken het perceelsgewijze ontstaan, evenals hoogteverschillen tussen de afzonderlijke panden. Een dergelijk bebouwingslint kan nieuwe bebouwing opnemen, zolang de subtiele verschillen in horizontale en verticale maatvoering worden gerespecteerd.
- **Meerburg/Rivierenwijk:** als één geheel ontworpen woonbuurt en daardoor ook kwetsbaar bij veranderingen. De niet bebouwde delen van de hoven zijn enerzijds onmisbaar voor de galerij- en portiekflats maar hebben anderzijds een zwakke statuur als semi-openbare ruimte. Bij de huidige woningtypen zijn de mogelijkheden tot verbetering beperkt.
- **Waardeiland:** een van haar omgeving afgekeerde enclave met een bijzonder woonmilieu. De zijtuinen dragen bij aan het groene beeld en zijn dan ook belangrijk, al komen er nauwelijks doorzichten voor. Als gevolg van de bebouwing op het eerder groene middengebied zijn de ontwikkelingsmogelijkheden hier uitgeput.
- **Bedrijventerrein Roomburg:** een weinig karakteristiek bedrijventerrein dat niet specifiek is voor deze plek. Door de inrichting van Park De Bult ontstaat in de toekomst een goede aanleiding deze zijde van het bedrijventerrein opnieuw te ontwikkelen.

Paragraaf 4 Aanvullende beschrijving deelgebieden

Bebouwingslinten

Bebouwing

De bebouwing is perceelsgewijs of in kleine eenheden en over een lange periode ontstaan. Individuele panden en korte rijtjes wisselen elkaar af in een onregelmatig maar overwegend kleinschalig bebouwingspatroon. Geringe onderlinge hoogteverschillen tussen goten en nokken leiden tot variatie binnen een samenhangend geheel. Er is geen sprake van een ontworpen maar van een gegroeid ensemble. Afstemming van nieuwbouw op de bestaande situatie is gebaat bij het voortzetten van kleine verschillen tussen bouwhoogten en kleine sprongen in de rooilijn, voorzover deze volgens het bestemmingsplan zijn toegestaan.

De voorgevels zijn voornamelijk verticaal geleed. Hoge en smalle raamopeningen met lateien, strekken en bogen bepalen het gevelbeeld. Goten en lijsten vormen de overgang naar het dakvlak, meestal een zadeldak soms met ten dele platte afdekking. Recentere invullingen wijken hier soms van af en vergroten de architectonische afwisseling. Binnen de systematiek van het bebouwingslint is er ruimte voor vernieuwing in verschijningsvorm, waarbij te grote contrasten moeten worden gemedan.

Meerburg / Rivierenwijk

Bebouwing

Beide buurten bestaan uit projectgewijze bebouwing. Zowel de eengezinswoningen en lage portiekflats met doorlopend zadeldak als de hogere portiek- en galerijflats met plat dak laten een repetitie van gelijkvormige elementen zien. De bebouwing is hierdoor kwetsbaar voor individuele ingrepen en aanvullingen zoals dakkapellen of opbouwen. Mogelijkheden zijn aanwezig voor aanbouwen tegen eindgevels die als

verbijzondering van de kop van de bouwstrook worden ontworpen.

Waardeiland

Bebouwing

De bebouwing op het Waardeiland is in twee fasen tot stand gekomen. De buitenring van het eiland dateert uit de jaren '70. In de jaren '80 is de groene binnenring van het eiland volgebouwd met grondgebonden woningen. Beide bebouwingsfasen zijn projectgewijs gerealiseerd. De woningen in de buitenring bestaan uit één bouwlaag met steile kappen. De dakvlakken zijn door hun grote oppervlak beeldbepalend. De garages zijn in de woningen geïntegreerd en naar de openbare weg gekeerd. De eenheid binnen de bouwblokken is groot waardoor voorzichtig moet worden omgegaan met wijzigingen in het dakvlak.

De bebouwing in de binnenring laat een sterk samenhangend beeld zien waarin tweelaagse geschakelde woningen met afgetopt zadeldak het beeld bepalen. Individuele ingrepen zijn nauwelijks toelaatbaar. Aan- en uitbouwen verstoren het beeld.

Paragraaf 5 Gebiedsspecifieke sneltoetscriteria

Artikel 6.11.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Roomburg/Meerburg

Bij de toepassing van de in hoofdstuk 8 gegeven algemene sneltoetscriteria worden ten aanzien van plannen die betrekking hebben op in Roomburg/Meerburg gelegen objecten in aanvulling op en voor zover van toepassing in afwijking van deze criteria, de in tabel 6.11.5.1 gegeven criteria toegepast.

Tabel 6.11.5.1 Aanvullende sneltoetscriteria Roomburg/Meerburg

1	Aan- en uitbouwen	
2	Bijgebouwen en overkappingen	
3	Kozijn- en gevelwijzigingen	
4	Dakkapellen	
5	Erf- en perceelsafscheidingen	
6	Dakramen	
7	Zonnepanelen en –collectoren	
8	Spriet-, staaf- en schotelantennes	
9	Rolhekken, luiken en rolluiken	
10	Zonweringen	
11	Reclames	

Bijlagen

1.A Handleiding welstandstoets

2.1.A Methodiek gebiedsbeschrijving

2.1.B Overzicht welstandsregimes

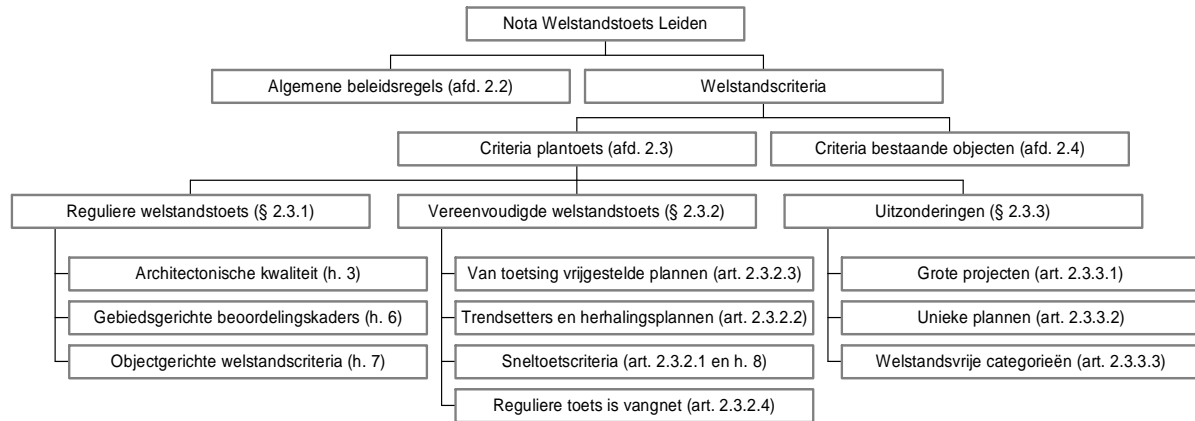
2.3.1.2 Dynamiek

2.3.3.4 Afwijkende planbeoordelingskaders en welstandsvrije gebieden en plancategorieën

Bijlage 1.A Handleiding welstandstoets

Schema

Afgezien van de inleiding (hoofdstuk 1), de toelichting op de beleidsuitgangspunten (hoofdstuk 2, afdeling 1) en de bijlagen is de nota opgebouwd uit beleidsregels overeenkomstig onderstaand schema.



Gebruik van de nota

De nota wordt hoofdzakelijk voor twee doeleinden gebruikt:

- de beoordeling van plannen voor het maken of veranderen van objecten (veelal bouwplannen)
- de beoordeling van bestaande objecten (veelal bouwwerken)

Beoordeling van plannen

De regels die van toepassing zijn kunnen gevonden worden aan de hand van onderstaande vragenlijst:

1. Uitzonderingen

Valt het plan onder de uitzonderingen bedoeld in §2.3.3?

Deze vraag kan worden beantwoord aan de hand van bijlage 2.3.3.4. Als het plan onder de uitzonderingen valt, staat in deze bijlage aangegeven volgens welke beleidsregels het plan beoordeeld moet worden. Indien antwoord = nee: ga naar vraag 2

2. Vereenvoudigde welstandstoets

Is de vereenvoudigde welstandstoets van toepassing?

Deze vraag kan worden beantwoord door het achterenvolgens aflopen van de volgende vragen:

2.1. Is het plan van welstandstoetsing vrijgesteld?

De beantwoording van deze vraag vindt plaats op grond van artikel 2.3.2.3. Indien antwoord = nee: ga naar vraag 2.2

2.2. Kan het plan worden beschouwd als een herhalingsplan op basis van een trendsetter in hetzelfde bouwblok?

Beantwoording: zie artikel 2.3.2.2. Indien antwoord = nee: ga naar vraag 2.3

2.3. Zijn de sneltoetscriteria van toepassing en voldoet het plan aan deze criteria?

Beantwoording: zie hoofdstuk 8; in hoofdstuk 6, paragraaf 5 van de op de desbetreffende wijk van toepassing zijnde afdeling, zijn eventuele aanvullende criteria te vinden. Indien antwoord = nee: reguliere welstandstoets is van toepassing, ga naar vraag 3

3. Reguliere welstandstoets.

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand indien

3.1. is voldaan aan algemene eisen van architectonische kwaliteit (zie hoofdstuk 3) en

3.2. daarbij is voldaan aan de eis (zie artikel 2.3.1.2, eerste lid) dat de voor de desbetreffende locatie geldende waardestellende beschrijving van kwaliteiten en kenmerken in acht genomen zijn en

3.3. is voldaan aan eventuele objectgerichte criteria (zie hoofdstuk 7) en

3.4. is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen (zie artikel 2.3.1.2, tweede lid)

Indien het plan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand: ga naar vraag 4

4. Flexibiliteit.

Onder omstandigheden kan een plan dat niet voldoet aan redelijke eisen van welstand niettemin worden aanvaard. Daarbij worden de volgende vragen afgelopen:

- 4.1. Kan het plan worden aanvaard op grond van de overgangsregeling?
Beantwoording: zie artikel 2.2.5. Indien antwoord = nee: ga naar vraag 4.2
- 4.2. Kan het plan worden aanvaard op grond van de begunstigingsregeling?
Beantwoording: zie artikel 2.2.4 en eventuele aanvullende, op het specifiek bouwplan van toepassing zijnde bepalingen in hoofdstuk 7 en 8.

Interpretatiekwesties

De uitgangspunten van de nota zijn algemeen toegelicht in hoofdstuk 2, afdeling 1. Voor zover de artikelteksten en de op verscheidene artikelen specifiek gegeven toelichtingen nog vragen overlaten, moeten deze vragen vanuit deze algemene toelichting beantwoord worden.

Bijlage 2.1.A Methodiek gebiedsbeschrijving

Inleiding

In deze bijlage wordt de methodiek uiteengezet die bij het opstellen van de gebiedsbeschrijvingen is gevolgd. Deze bestaat uit trefwoorden op de verschillende stedenbouwkundige schaalniveaus van de ruimtelijke eenheden, zoals die in Leiden als gebied zijn aangewezen. Het gaat hierbij om elf wijken die worden begrensd door structurele elementen van een stedelijk formaat en met een duidelijke interne structuur.

Stedenbouwkundig schaalniveau

Bij het inventariseren en analyseren van wijken en stadsdelen duiken vaak dezelfde begrippen op. Deze trefwoorden zeggen iets over de planvorming van destijds en over de gehanteerde ontwerpfilosofie. Het zijn begrippen die staan voor de algemene betekenis van het stedenbouwkundig plan als tweedimensionaal ontwerp, de typologie.

In de trefwoorden zit een bepaalde hiërarchie. Ze gaan van groot naar klein, van algemeen naar specifiek, van abstract naar concreet, kortom van idee naar werkelijkheid. Met elkaar vormen deze trefwoorden de begrippen waarmee globaal de inrichting en verschijningsvorm van de omgeving kan worden beschreven. Het gaat daarbij om de:

- context, de oorspronkelijke elementen;
- concept, het ontwerpprincipe of de strategie;
- structuur, de vormgeving van de topografie;
- verkaveling, de invulling van de structuur;
- karakteristiek, de specifieke kenmerken van een gebied.

Met deze vijf begrippen kan betrekkelijk snel een stedenbouwkundige gebiedsbeschrijving worden opgesteld. Ten dele kan daarbij gebruik worden gemaakt van gestandaardiseerde omschrijvingen zodat overeenkomsten en verschillen met andere gebieden binnen Leiden kunnen worden aangegeven. Hieronder worden de begrippen nader uitgewerkt met de omschrijving van veel voorkomende concepten, structuren en verkavelingsvormen

Context

De context is specifiek voor het gebied en heeft betrekking op zowel het oorspronkelijke landschap als de historische ontwikkeling. Het landschap kan bijvoorbeeld nog aanwezig zijn in kavelrichtingen, hoogteverschillen, herkenbare stroomruggen of oeverwallen, waterlopen en gehandhaafde elementen zoals molens of boerderijen. De stedelijke ontwikkeling kan geleidelijk zijn verlopen of planmatig, over lange tijd of in een korte periode, particulier of projectgewijs. En de initiatiefnemers en ontwerpers kunnen verschillende oogmerken hebben gehad, van projectontwikkeling tot volkshuisvesting.

Concept

Het concept - als hiervan sprake is - bestaat uit het idee achter het ontwerp en de houding die ten opzichte van de opgave is ingenomen. Het concept kan zowel kwalitatief als kwantitatief gericht zijn in respectievelijk ruimtelijk, functioneel en sociaal-economisch opzicht. Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen de volgende ontwerpprincipes:

- landscaping,
- esthetisering,
- functionalisering,
- structuralisering en
- rationalisering.

Zuivere voorbeelden van deze ontwerpprincipes komen niet veel voor en zijn ook niet altijd zo interessant. De hybride vormen spreken vaak meer tot de verbeelding, met name langs de randen van gebieden, waar de verschillende concepten in elkaar overgaan en sterke ruimtelijke contrasten kunnen ontstaan.

Structuur

De structuur bestaat uit de twee-dimensionale neerslag van het concept in de context. Het is het amalgaam van

oorspronkelijke en ontworpen lijnen en vlakken in de topografie, waarlangs het gebruik zich heeft ontwikkeld. De structuur zelf is neutraal ten opzichte van de onder te brengen functies, de vorm van de structuur is dat echter niet ten opzichte van de ruimtelijke mogelijkheden. De volgende patronen kunnen daarbij worden onderscheiden:

- random patroon,
- lineair patroon,
- assenkruis,
- radiaal patroon,
- concentrisch patroon,
- gridpatroon.

Evenmin als ontwerpprincipes komen patronen als zuivere vorm voor. Doorsnijdingen door infrastructurele elementen en onregelmatige randen dwingen tot inventiviteit en tot de ontwikkeling van specifieke oplossingen. Ook het schaalniveau speelt een rol. Binnen een onregelmatige hoofdstructuur kunnen heldere gridpatronen worden gevoegd. Ook kunnen bewuste afwijkingen worden geïntroduceerd om een bepaald gebied te markeren, zoals de randen van een park.

Verkaveling

De verkaveling bestaat uit de invulling van de structuur. Deze heeft een twee- en driedimensionale component, de functionele en ruimtelijke invulling. Bij de verkaveling wordt derhalve de samenhang zichtbaar tussen privé en openbaar en tussen massa en ruimte. Bepalend voor deze laatste relatie is de bebouwingsdichtheid en de mate van geslotenheid van de gevelwanden. Van dicht naar open kunnen de volgende verkavelingstypen worden onderscheiden:

- rug-aan-rug-verkaveling,
- gesloten-hof-verkaveling,
- open-hof-verkaveling,
- strokenverkaveling,
- blok-verkaveling.

Verkavelingen komen zowel in hun zuivere vorm als gemengd voor. Zo heeft het gesloten bouwblok eeuwenlang de verschijningsvorm van de West-Europese stad bepaald. Pas in deze eeuw hebben op grote schaal verkavelingsexperimenten plaatsgevonden. Door mengvormen toe te passen en bijzondere schakelingen zoals de molenwiek en de meander ontstonden zelfs totaal nieuwe structuren. Deze experimenten introduceerde tevens het woonerf, dat toen nog op een scheiding tussen auto en voetganger was gebaseerd.

Karakteristiek

Een gebied krijgt haar karakteristiek door de mate van bebouwing, de uitwerking van het concept, de herkenbaarheid van de structuur, de dichtheid van de verkaveling maar bovenal door de bouwvolumes, het materiaalgebruik, de kleurtoepassing, de detaillering en het architectonisch handschrift van de bebouwing. Binnen overeenkomstige stedenbouwkundige gebieden kunnen grote architectonische verschillen bestaan en deze geven hieraan een eigen identiteit en sfeer.

Bijlage 2.1.B Overzicht welstandsregimes

		Regime
1	Binnenstad	
1.1	Middeleeuwse stad	Bijz
1.2	Uitleg Gouden eeuw	Bijz
2	Noord	
2.1	Noorderkwartier	Reg
2.2	De Kooi	Reg
2.3	De Waard	Reg
2.4	Maredijkbuurt	Reg
2.5	Industriezone Noord	Bep
2.6	Noorderpark	Reg
2.7	EWV-Slachthuissterrein	Bep
3	Merenwijk	
3.1	Slaaghwijk	Reg
3.2	Leedewijk / Zijlwijk	Reg
3.3	Winkelcentrum 'De Kopermolen'	Reg
3.4	Industrieterrein Merenwijk	Bep
4	Leidse Hout	
4.1	Bebouwingslinten	Bijz
4.2	Houtkwartier	Bep
4.3	Leidse Hout	Bep
4.4	Bos van Bosman	Reg
4.5	Zone Haarlemmertrekvaart	Bep
5	Leeuwenhoek	
5.1	Bebouwingslint	Bijz
5.2	Centraal Stationsgebied	Reg
5.3	Leeuwenhoek	Reg
6	Morskwartier	
6.1	Lage Mors	Bijz
6.2	Park Kweeklust	Reg
6.3	De Bockhorst	Reg
6.4	Hoge Mors	Reg
6.5	Koppelstein	Reg
6.6	Sportpark Morskwartier	Reg
6.7	Rijnoevers	Reg
6.8	Transvaalbuurt	Reg
6.9	Industrieterrein Morskwartier	Bep
7	Stevenshof	
7.1	Kloosterhof	Reg
7.2	Dobbewijk	Reg
7.3	Industrieterrein Westwal	Bep
8	Zuidwest	
8.1	Bebouwingslinten	Reg
8.2	Haagwegkwartier	Reg
8.3	Gasthuiswijk	Reg
8.4	Fortuinwijk	Reg
8.5	Boshuizen / De Coebel	Reg
8.6	Van Gend&Loos-/NEM-terrein	Bep
8.7	Industrieterrein Rooseveltstraat	Bep
8.8	Vlietzone	Bep
9	Burgemeester- / Professorenwijk	
9.1	Vreewijk	Bijz
9.2	Tuinstadwijk	Bijz
9.3	Burgemeesterwijk	Bijz

9.4	Professorenwijk	Bijz
9.5	Rijndijkbuurt	Reg
9.6	Fruitbuurt	Reg
9.7	Cronstein	Bep
10	Oostvlietpolder / Cronstein	
10.1	Bebouwingslint	Bep
10.2	Oostvlietpolder	Bep
10.3	Zone Vrouwenweg	Reg
10.4	Polderpark Cronsteyn	Bep
11	Roomburg / Meerburg	
11.1	Bebouwingslinten	Reg
11.2	Meerburg / Rivierenwijk	Reg
11.3	Waardeiland	Reg
11.4	Bedrijventerrein Roomburg	Bep
11.5	Park De Bult	Bep
11.6	Nieuwbouwwijk Roomburg	Bep
11.7	Park Matilo	Bep

Bijlage 2.3.1.2 Dynamiek

Bijlage zoals bedoeld in artikel 2.3.1.2, tweede lid, onder b

Bij de beoordeling van een object in relatie tot zijn omgeving worden de volgende toekomstige ontwikkelingen in de overwegingen betrokken:

- 1) ontwikkelingslocaties op stedelijk schaalniveau:
ontwikkelingen zoals aangegeven in de nota Plankaart Ruimtelijke Structuur (PRS), vastgesteld bij raadsbesluit d.d. ..., nr ...
- 2) ontwikkelingslocaties op wijkniveau:
 - a) ontwikkelingen in wijk 2, Noord:
 - terrein Groenordhallen e.o.
 - de EWR Plus locatie (inclusief overkluizing Willem de Zwijgerlaan)
 - Big Boss locatie
 - Kooiplein e.o. (inclusief overkluizing Willem de Zwijgerlaan)
 - de Prinsessenbuurt
 - b) ontwikkelingen in wijk 6, Morskwartier:
 - gebied Diamantlaan e.o., en het gebied Winkelcentrum Diamantplein
 - verzorgingscentrum De Robijn
 - c) ontwikkelingen in wijk 8, Zuidwest:
 - gebied de Hoven
 - het gebied van (twee) vrijkomende sportvelden
 - gebied Wagnerplein e.o.
 - plan Luifelbaan
 - plan Van der Willigenhof
 - Noordmanterrein
 - ROC-terrein Ter Haarkade
 - Van Gend-&Loosterrein
 - Haagwegkwartier
 - Snoekerhaven
 - d) ontwikkelingen in, wijk 9, Burgemeester-/Professorenwijk
 - bejaardencentrum Lorentzhof
 - Lorentzschool,

zulks op basis van besluiten van burgemeester en wethouders waarin deze ontwikkelingen nader worden uitgewerkt, voor zover daarbij is aangegeven dat deze uitwerking voor de welstandstoets relevant is.

KAART LEIDEN DYNAMIEKKAART

SCHAAL 1:40.000

Bijlage 2.3.3.4 Afwijkende planbeoordelingskaders en welstandsvrije gebieden en plancategorieën

Bijlage zoals bedoeld in artikel 2.3.3.4

Afdeling A Ontwikkelingsplannen met een op de beeldkwaliteit gerichte ontwikkelingsparagraaf

1 Project nieuwbouw Roomburg

Op het plangebied zoals is aangegeven op bijgevoegde kaart *Stedenbouwkundig plan Roomburg* (kenmerk: A.G. 23 september 2003, Gemeente Leiden, Dienst Bouwen en Wonen, Afdeling Stedebouw) is van toepassing het document *Beeldkwaliteitsplan Roomburg, Dienst Bouwen en Wonen, maart 1999*.

Nadere bepalingen: ...

2 Stadsvernieuwingsplan Aalmarkt e.o. 2003

Op het plangebied zoals aangegeven op bijgevoegde kaart *StadsVernieuwingsPlan AALMARKT e.o. 2003* situatie (28 oktober 2003) is van toepassing het document *Stadsvernieuwingsplan Aalmarkt e.o. 2003, Gemeente Leiden*, vastgesteld op 28 oktober door de gemeenteraad.

Aanvullende opmerkingen:

In genoemd plan worden de hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit van het plangebied met name beschreven in artikel 21 van de voorschriften. In de toelichting zijn met name hoofdstuk 3, de paragrafen 3.5. Culturele aspecten van het plan, en 3.6. Ruimtelijke en functionele aspecten van het plan relevant, alsmede bijlage 5 Bouwhoogten.

Afdeling B Unieke plannen

(gereserveerd)

Afdeling C Welstandsvrije gebieden

(gereserveerd)

Afdeling D Welstandsvrije plancategorieën

(gereserveerd)

KAART STEDEBOUWKUNDIG PLAN ROOMBURG, BEGRENZING PLANGEBIED

KAART STADSVERNIEUWINGSPLAN AALMARKT e.o. 2003

Hoofdstuk 7 Objectgerichte beoordelingskaders

7.1 Bijzondere thema's

- 7.1.1 Opvallende objecten
- 7.1.2 Monumenten, beeldbepalende objecten en daarnaast gelegen objecten, monumentale bomen en houtopstanden en bijzondere of waardevolle bomen, boomgroepen en houtopstanden
- 7.1.3 Architectonische en andere ruimtelijke complexen
- 7.1.3A Daken en daklandschappen (gereserveerd)
- 7.1.4 Inrichting openbare ruimte (gereserveerd)
- 7.1.5 Particuliere objecten in de openbare ruimte
 - Algemeen
 - Woonschepen
 - Terrassen
 - Terrasboten
 - Containers
 - Bouwplaatsinrichtingen
 - Luifels
- 7.1.6 Reclames

7.2 Specifieke bouwwerken

- 7.2.1 Rolhekken, luiken en rolluiken
- 7.2.2 Zonweringen

Afdeling 7.1 Bijzondere thema's

Paragraaf 1 Opvallende objecten

Omschrijving en uitgangspunten

Onder zichtlocatie wordt verstaan: een plaats waar veel passanten voorbij komen. Gedacht kan worden aan rijkswegen, spoorlijnen, toegangswegen, waterwegen, belangrijke fietspaden met een toeristische functie en winkelcentra.

Onder blikvanger wordt verstaan: een object dat door zijn plaatsing, vorm of door andere factoren extra opvalt vergeleken bij andere objecten in de omgeving.

In verband met de extra intensieve "blootstelling" aan de blikken van de passant hebben blikvangers en objecten op zichtlocaties een representatieve functie, waaruit het karakter van Leiden als stad waar aan de beeldkwaliteit een groot belang wordt gehecht duidelijk naar voren moet komen. Bij de beoordeling op de aan het vakmanschap en de zeggingskracht van het (architectonisch) ontwerp te stellen eisen (zie hoofdstuk 3) moet daarom aan de gegeven maatstaf strikt de hand gehouden worden. Het spreekwoordelijke "zesje", een term die in de praktijk genadiglijk wordt gebruikt ten aanzien van ontwerpen die uit een oogpunt van architectonische kwaliteit eigenlijk net niet helemaal een voldoende verdienen, zal hier niet vergund kunnen worden. Hier dient niet aan de aanvrager, maar aan het belang van een goede beeldkwaliteit het voordeel van de twijfel gegeven te worden.

Artikel 7.1.1.1 Blikvangers en objecten op zichtlocaties

1 De ontwerpqualität van blikvangers en objecten op zichtlocaties dient op overtuigende wijze te voldoen aan de eisen van vakmanschap en zeggingskracht overeenkomstig de in hoofdstuk 3 gegeven algemene welstandscriteria.

2 Op zichtlocaties dienen minder aantrekkelijke functies (zoals opslag) zo veel mogelijk aan het oog van de passant te worden onttrokken.

Paragraaf 2 Monumenten, beeldbepalende objecten en daarnaast gelegen objecten, monumentale bomen en houtopstanden en bijzondere of waardevolle bomen, boomgroepen en houtopstanden

Omschrijving en uitgangspunten

Onder monument wordt verstaan: een onroerende zaak die op grond van de Monumentenwet 1988, de Monumentenverordening 1989 of de provinciale monumentenverordening is aangewezen als beschermd monument.

Onder beeldbepalend object wordt verstaan: een in hoofdstuk 6 van deze nota als zodanig aangewezen object.

Onder monumentale boom of houtopstand wordt verstaan: een boom of houtopstand die voorkomt op de lijst van monumentale bomen en houtopstanden zoals bedoeld in de Bomenverordening 1996.

Onder bijzondere of waardevolle boom, boomgroep respectievelijk houtopstand wordt verstaan: een boom, boomgroep of houtopstand die op grond van de Bomenverordening 1996 als zodanig is aangemerkt.

Artikel 7.1.2.1 Aanvullend welstandscriterium ten aanzien van monumenten en beeldbepalende objecten

1 Een plan tot wijziging van een monument is in strijd met redelijke eisen van welstand indien deze wijziging niet ondergeschikt is aan de architectuur van het monument, de architectonische waarden zoals deze blijken uit het historisch onderzoek daarbij in aanmerking genomen.

2 Een plan tot wijziging van een beeldbepalend object is in strijd met redelijke eisen van welstand indien deze wijziging niet ondergeschikt is aan de architectuur of de verschijningsvorm van dit object.

Artikel 7.1.2.2 Aanvullend welstandscriterium ten aanzien van naast een monument of een beeldbepalend object gelegen objecten

Een plan ten aanzien van een naast een monument of een beeldbepalend object gelegen object is in strijd met redelijke eisen van welstand indien door uitvoering van dit plan de architectuur van het naastgelegen monument of het naastgelegen beeldbepalende object wordt verstoord.

artikel 7.1.2.3 Aanvullend welstandscriterium ten aanzien van monumentale bomen en houtopstanden en bijzondere of waardevolle bomen, boomgroepen en houtopstanden

Een plan tot het kappen van een monumentale boom of houtopstand of van een bijzondere of waardevolle boom, boomgroep of houtopstand is in strijd met redelijke eisen van welstand.

Artikel 7.1.2.4 Begunstigingsregeling ten aanzien van monumenten, beeldbepalende objecten en bijzondere of waardevolle bomen, boomgroepen en houtopstanden

1 Met toepassing van het bepaalde in artikel 2.2.4, eerste lid, kan een plan ten aanzien van een monument, een beeldbepalend object of een naast een monument of beeldbepalend object gelegen object dat in strijd is met redelijke eisen van welstand niettemin worden aanvaard indien dit noodzakelijk is ten behoeve van een doelmatig gebruik overeenkomstig de bestemming volgens het bestemmingsplan.

2 Met toepassing van het bepaalde in artikel 2.2.4, eerste lid, kan een plan tot het kappen van een bijzondere of waardevolle boom, boomgroep of houtopstand worden aanvaard indien dit noodzakelijk is ten behoeve van een doelmatig gebruik overeenkomstig de bestemming volgens het bestemmingsplan.

Paragraaf 3 Architectonische en andere ruimtelijke complexen

Omschrijving en uitgangspunten

Onder ruimtelijk complex wordt verstaan: een in hoofdstuk 6 van deze nota als zodanig aangewezen groep van bouwwerken en andere objecten. Het kan daarbij gaan om groepen als hofjes, molencomplexen, kerkcomplexen, kloostercomplexen en kasteelcomplexen. Ruimtelijke complexen kunnen zijn samengesteld uit diverse objecten als bouwwerken, tuinen, water en wegen. Architectonische complexen zijn ruimtelijke complexen die uitsluitend uit bouwwerken zijn samengesteld..

Artikel 7.1.3.1 Aanvullende welstandscriteria ten aanzien van ruimtelijke complexen

1 Voor de toepassing van artikel 2.3.1.1 worden de verschillende bouwwerken en andere objecten behorende tot een ruimtelijk complex beschouwd als één samenhangende verschijningsvorm, met dien verstande dat:

- a. wijzigingen van tot het complex behorende bouwwerken of andere objecten en
 - b. toevoegingen van een nieuw bouwwerk of ander object aan het complex
- worden beoordeeld als een wijziging van het complex. Daarbij geldend de onderstaande aanvullende welstandscriteria.

2 Hofjes

- een plan tot wijziging van een hofje is in strijd met redelijke eisen van welstand indien deze wijziging niet ondergeschikt is aan de architectuur ervan
- voor de toepassing van artikel 2.3.1.1 wordt het door het hof omsloten erf geacht één door de verschillende gebruikers van het hofje gedeelde gemeenschappelijke buitenruimte te zijn

3 Molencomplexen

- voor de toepassing van artikel 2.3.1.1 worden de tot het molencomplex behorende bouwwerken en andere objecten beschouwd als één functionele eenheid, waarbij voor alle tot het complex behorende objecten geldt dat functie en constructie in de vormgeving duidelijk herkenbaar moeten blijven.

Paragraaf 3A **Daken en daklandschappen**
(gereserveerd)

Paragraaf 4 Inrichting openbare ruimte

Artikel 7.1.4.1 Ontwerpprincipes inrichting openbare ruimte (gereserveerd)

Aandachtspunten:

- *stedenbouwkundige zichtlijnen*
- *blikvangers (landmarks)*
- *illuminatie*
- *omgevingsferen:*
 - *blauwe sfeer*
 - *groene sfeer*
 - *grijze sfeer*

Paragraaf 5 Particuliere objecten in de openbare ruimte

7.1.5.1 Ontwerpkwaliteit van particuliere objecten in de openbare ruimte

1 Onverminderd het bepaalde in de artikelen 2.3.1.1 en 2.3.1.2 wordt bij de beoordeling of een plan ten aanzien van een particulier object dat in de openbare ruimte wordt aangebracht in strijd is met redelijke eisen van welstand uitgegaan van de volgende ontwerpprincipes:

- het object mag geen afbreuk doen aan hetgeen door de ontwerpprincipes voor de inrichting van de openbare ruimte wordt beoogd, met dien verstande dat:
 - de betekenis van de openbare ruimte als uitnodigende en voor ieder toegankelijke plaats voor ontmoeting, verblijf en ontspanning door het object niet wordt aangetast
 - de identiteit van het object en de ruimtelijke afbakening ervan binnen de openbare ruimte duidelijk herkenbaar zijn
- het object mag de ruimtelijkheid van de openbare ruimte niet verkleinen en mag de ruimtelijke samenhang ervan niet verstoren, met dien verstande dat
 - lange (stedenbouwkundige) zichtlijnen niet worden dichtgezet of diffuus gemaakt
 - het zicht op enig deel van de openbare ruimte ten gevolge van de plaatsing van dit object niet volledig wordt weggenomen, dan wel, indien dit toch het geval is, dat de vermindering van de doorkijk door de openbare ruimte niet als hinderlijk wordt ervaren,
 - het transparante karakter van de openbare ruimte niet op enigerlei andere wijze niet wordt aangetast en
 - het object zich wat betreft de plaatsing en het uiterlijk voegt naar de omgeving.

2 In het eerste lid wordt verstaan onder

- particulier object: een niet voor de openbare dienst of algemene nutsdoeleinden bestemd object waarvan het gebruik niet of niet volledig openstaat voor het publiek
- openbare ruimte: de openbare weg, het openbare groen, het openbare water en andere ruimten en plaatsen waarvan het openbare karakter blijkt uit het bestemmingsplan
- aanbrenge van een particulier object in de openbare ruimte: het geheel of gedeeltelijk plaatsen, bevestigen of op enigerlei andere wijze aanbrenge van een particulier object in de openbare ruimte, het aanbrenge van een zodanig object boven openbare grond of openbaar water daaronder begrepen,.

Artikel 7.1.5.2 Aanvullend welstandscriterium voor woonschepen

1 Onverminderd het bepaalde in de artikelen 2.3.1.1, 2.3.1.2 en 7.1.5.1 wordt bij de beoordeling of een plan met betrekking tot het aanleggen of wijzigen van een woonschip gelet op de mate waarin het uiterlijk van de woonboot een positieve bijdrage levert aan de sfeer van het water.

2. Bij de beoordeling van een plan zoals bedoeld in het eerste lid worden de bij het woonschip behorende voorzieningen en de extra voorzieningen betrokken, inclusief de eventuele ten dienste van het woonschip staande ruimte op de wal, met inachtneming van de bestemming volgens het bestemmingsplan.

Artikel 7.1.5.3 Aanvullende welstandscriteria voor terrassen

Omschrijving en uitgangspunten

Onder terras wordt verstaan een plaats op of aan de openbare weg waarop tafels en stoelen zijn geplaatst in de directe omgeving van een horeca-inrichting.

Omdat een terras een blikvanger is, zijn de kwaliteiten ervan van grote invloed op de beeldkwaliteit van de omgeving. Terrassen zorgen voor verlevendiging van het stadsbeeld en zijn van economisch belang. Anderzijds is het zo dat een rommelige inrichting en armoedig materiaalgebruik, onzorgvuldig onderhoud en onvoldoende dagelijks beheer de beeldkwaliteit van de omgeving sterk kan aantasten. Met name op momenten dat het niet geopend is, kan een slecht ingericht of verzorgd terras een desolate indruk maken. De gemeente streeft er daarom naar dat terrassen van hoogwaardige kwaliteit zijn en goed passen bij de architectuur en inrichting van het pand waar het terras bij hoort en de karakteristiek van de omgeving. Vanwege de nauwe visuele relatie tussen het terras en het pand waar het terras bij hoort, kan bij de toetsing van een terrasplan aan welstandscriteria de kwaliteit van de gevel waar het terras bij hoort niet buiten beschouwing worden gelaten.

1 Onverminderd het bepaalde in de artikelen 2.3.1.1, 2.3.1.2 en 7.1.5.1 worden bij de beoordeling of een plan met betrekking tot het voeren, inrichten of wijzigen van een terras de onderstaande welstandscriteria in acht genomen.

2 Algemeen

- de terrasafscheidingsen en terraselementen zijn van hoogwaardige kwaliteit en passen bij de architectuur en inrichting van het pand en de omgeving

3 Plaatsing

- het terras is gesitueerd aansluitend aan de voor- of zijkant van het pand van de horeca-inrichting (gevelterras) dan wel op andere wijze in de onmiddellijke omgeving van deze inrichting (eilandterras)

4 Maatvoering

- de grootte van het terras en de vorm van het oppervlak staat in relatie tot de beschikbare openbare ruimte en de breedte van de gevel van het pand van de horeca-inrichting

5 Vormgeving

- de grenzen van het terras worden op terughoudende wijze, doch herkenbaar aangegeven
- het terras is niet overkapt of op andere wijze overdekt; partytenten zijn niet toegestaan
- terrasafscheidingsen zijn wegneembaar
- terrasafscheidingsen zijn ten hoogste 1,50 m hoog; boven 1,00 m zijn terrasafscheidingsen glashelder transparant

6 Materiaal en kleur

- in daarvoor in aanmerking komende gevallen kan specifiek bestratingsmateriaal worden toegepast, passend bij de architectuur van het pand en de omgeving

7 Inrichting met terraselementen

- op het terras worden slechts voorwerpen geplaatst die direct noodzakelijk zijn voor de dienstverlening aan het publiek (terraselementen); het gaat daarbij om tafels, stoelen, parasols, verlichting, verwarming en andere elementen die voor de dienstverlening aan het publiek op het terras aanwezig moeten zijn
- andere voorwerpen de bedrijfsvoering betreffende worden niet op het terras of anderszins in de openbare ruimte geplaatst en evenmin worden op het terras of anderszins in de openbare ruimte vaten, kratten of andere voorraden bewaard;
- parasols zijn inklapbaar en zijn niet vast in de grond verankerd
- in uitgeklapte toestand steken de parasols niet uit buiten de grenzen van het terras

8 Reclame

- reclame heeft uitsluitend betrekking op de naam van de horeca-inrichting of producten die in deze inrichting worden verkocht
- op het terras worden geen reclameborden geplaatst; kleine, op het zittende publiek gerichte informatie is wel toegestaan

9 Terrasgroepen

- Bij de beoordeling van twee of meer naast elkaar gelegen terrassen worden de afzonderlijke terrassen in relatie tot elkaar in beschouwing genomen

Artikel 7.1.5.4 Aanvullende welstandscriteria voor terrasboten

1 Bij de beoordeling van een plan met betrekking tot het aanleggen van een terrasboot, het voeren van een terras op een boot en het inrichten van het terras op een terrasboot worden de ten aanzien van terrassen geldende welstandscriteria in acht genomen. Daarbij gelden de onderstaande aanvullende en deels afwijkende welstandscriteria.

2 Algemeen

- de boot waarop het terras is geplaatst heeft een kwalitatief goede uitstraling en levert een positieve bijdrage aan de sfeer van het water

3 Plaatsing

- bij de keuze van de aanlegplaats wordt rekening gehouden met de inrichting van de walkant ter plaatse; het aanleggen van de boot leidt niet tot aanpassing van de kademuur
- de terrasboot is evenwijdig aan de kade gelegd

4 Maatvoering

- de boot steekt niet uit boven de kademuur

5 Vormgeving

- een eventuele reling is transparant en past bij het karakter van de boot

6 Materiaal en kleur

- de boot is geschilderd in een neutrale onopvallende kleur

7 Reclame

- op de boot zijn geen reclames

Artikel 7.1.5.5 Aanvullende welstandscriteria voor containers

1 Een container die voor eenendertig dagen of langer op de openbare weg of anderszins in de openbare ruimte wordt geplaatst, is in strijd met redelijke eisen van welstand tenzij deze plaatsing deel uitmaakt van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte dat voldoet aan redelijke eisen van welstand.

2 Bij de toepassing van het bepaalde in artikel 2.2.4 vindt aanvaarding van een plan voor het in de openbare ruimte plaatsen van een container die in strijd is met redelijke eisen van welstand slechts plaats in gevallen van uiterste noodzaak en voor niet langer dan noodzakelijk is.

Artikel 7.2.5.6 Aanvullende welstandscriteria voor bouwplaatsinrichtingen

1 Een bouwplaatsinrichting die voor eenendertig dagen of langer op de openbare weg of anderszins in de openbare ruimte wordt geplaatst, is in strijd met redelijke eisen van welstand.

2 Bij de toepassing van het bepaalde in artikel 2.2.4 vindt aanvaarding van een plan voor het in de openbare ruimte plaatsen van een bouwplaatsinrichting die in strijd is met redelijke eisen van welstand slechts plaats indien en voor zover er op de bouwplaats geen ruimte is voor het plaatsen van voor de bouw noodzakelijke voorzieningen en voor niet langer dan noodzakelijk is.

3 Aanvaarding zoals bedoeld in het derde lid vindt slechts plaats onder de volgende voorwaarden:

- de afscheiding van de bouwplaatsinrichting binnen de openbare ruimte heeft een verzorgd uiterlijk en wordt goed onderhouden
- de plaats van de bouwplaatsinrichting wordt achtergelaten in dezelfde toestand als waarin deze zich bevond voor de plaatsing ervan.

4 Onder bouwplaatsinrichting wordt verstaan een voorziening voor het kunnen bouwen of verbouwen van een bouwwerk, bestaande uit werkruimte, een bouwkeet, een sanitaire voorziening, opslagruimte en voorraden van bouwmaterialen, bouwmachines en dergelijke, steigers en andere hulpconstructies, parkeerruimte voor voertuigen, containers voor bouwafval, en afscheidingen.

Artikel 7.2.5.7 Aanvullende welstandscriteria voor luifels

1 Een aan een bestaand gebouw toe te voegen luifel die boven openbare grond wordt aangebracht is in strijd met redelijke eisen van welstand.

2 Bij de toepassing van artikel 2.2.4 vindt aanvaarding van een plan van een luifel zoals bedoeld in het eerste lid slechts plaats in gevallen van uiterste noodzaak en mits de luifel niet meer dan 70 cm uit de gevel steekt.

Paragraaf 6 Reclames

Omschrijving en uitgangspunten

In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- *reclame*: een voorwerp dat bedoeld is of gebruikt wordt voor het verstrekken van informatie, het aanprijzen van waren en diensten of het vestigen van de aandacht op de onderneming of instelling die is gehuisvest in het gebouw waarop of in de nabijheid waarvan dit voorwerp is aangebracht;
- *banier*: een langwerpige, verticale reclame van doek of doekachtig materiaal die aan de boven- en onderzijde aan de gevel bevestigd is;
- *uitsteekreclame*: een reclame die niet vlak op de gevel wordt aangebracht (uithangbord, vlag, banier)
- *bewegende reclame*: een reclame die ten gevolge van een mechanische aandrijving beweegt
- *verlichte reclame*: een lichtbak, een neoninstallatie of een andere reclame die zelf licht uitstraalt;
- *aangelichte reclame*: een reclame die wordt beschenen door een kunstmatige lichtbron;
- *gevel*: een gevel van een als één afzonderlijke gebruikseenheid herkenbaar gebouw.

Artikel 7.1.6.1 Welstandscriterium voor reclames

Een reclame is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als deze een geïntegreerd onderdeel is van een object dat niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Een reclame die als wezensvreemde toevoeging aan een object kan worden aangemerkt, is in strijd met redelijke eisen van welstand.

Artikel 7.1.6.2 Begunstigingsregeling reclames

1 Algemeen

Bij de beoordeling of een plan voor het plaatsen of aanbrengen van een reclame die in strijd is met redelijke eisen van welstand met toepassing van het bepaalde in artikel 2.2.4 niettemin kan worden aanvaard, wordt gelet op:

- de aanvaardbaarheid van de reclame zelf, daarbij lettend op onder meer vormgeving, materiaaltoepassing, lichtintensiteit, kleurstelling, lay-out, typografie en de wijze van bevestiging;
- de relatie tussen de reclame en de architectuur, waarbij geldt dat de architectuur van de gevel zoveel mogelijk gerespecteerd wordt en dat een gevel waarvan de oorspronkelijke architectuur nog fysiek aanwezig is en gaaf en compleet is slechts beperkte toevoegingen verdraagt;
- de relatie tussen de reclame en de omgeving, waarbij geldt dat in gebieden waar de woonbestemming overheerst reclamevoering zoveel mogelijk achterwege blijft; op reclames die in de openbare ruimte worden geplaatst of aangebracht is artikel 7.1.5.1 van toepassing
- de bescherming van uit een oogpunt van het stedelijk schoon bijzondere objecten, waarbij geldt dat de reclame op een monument ondergeschikt moet zijn aan de architectuur van dit monument, de reclame de architectuur van een naastgelegen monument niet mag verstoren en de reclame een beschermd stadsgezicht niet mag aantasten overeenkomstig hetgeen daarover in het desbetreffende bestemmingsplan is bepaald;

2 Directe afwijzingsgronden:

Tenzij sprake is van een bijzondere situatie kan een reclame die in strijd is met redelijke eisen van welstand in ieder geval niet worden aanvaard indien het gaat om:

a. wildgroei:

- een reclame die aan een woonhuis of een woongebouw wordt aangebracht;
- een reclame waarbij geen relatie bestaat tussen de reclameboodschap en de bedrijfsvoering, de bestemming of het gebruik van het gebouw of bouwwerk waaraan de reclame wordt aangebracht;
- een reclame waarbij merkreclame niet ondergeschikt is aan de reclame die gericht is op het verstrekken van algemene informatie over of het aanprijzen van het bedrijf dat gevestigd is in het pand waaraan de reclame wordt aangebracht;

b. plaatsing en aantal:

- meer dan twee reclames op de gevel;
- een reclame die zich uitstrekt over meer dan één gevel;
- een reclame die op een dak, boven een goot of op een gootlijst wordt geplaatst;
- een reclame die op de gevel wordt aangebracht boven de onderdorpels van de vensters op de eerste verdieping;

- een reclame die plat op de gevel wordt aangebracht, indien deze reclame:
 - minder dan 10 cm onder de onderdorpels van de eerste verdieping is aangebracht
 - de penanten niet vrijhoudt;
- een uitsteekreclame die wordt aangebracht op een luifel
- een uitsteekreclame die wordt aangebracht in een steeg of straat waar de afstand tussen tegenover elkaar gelegen gevels kleiner is dan of gelijk is aan 5 meter
- c. maatvoering:
 - een reclame die plat op de gevel wordt aangebracht, indien deze reclame:
 - meer dan 2/3 van de gevelbreedte beslaat
 - meer dan 60 cm hoog is
 - meer dan 20 cm dik is
 - een reclame die plat op een luifel wordt aangebracht, indien deze reclame:
 - aan de boven- of onderzijde uitsteekt buiten het boeideel van de luifel
 - meer dan 2/3 van de breedte van de luifel beslaat
 - meer dan 20 cm dik is
 - een uitsteekreclame, indien deze reclame:
 - groter is dan 0,5 m²;
 - inclusief de bevestiging horizontaal gemeten meer dan 90 cm uit de gevel steekt;
 - meer dan 20 cm dik is (niet van toepassing op vlaggen en banieren);
 - een reclame op zonweringen en markiezen op de begane grond, indien deze reclame meer dan 10% van het oppervlak beslaat
 - een reclame op terrasschotten, indien deze reclame meer dan 10% van het oppervlak beslaat
- d. vormgeving:
 - een banier, indien op de gevel tevens zijn aangebracht een reclame plat op de gevel, een uithangbord of een uit de gevel stekende vlag
- e. materiaal en kleur:
 - een reclame waarbij gebruik gemaakt wordt van reflecterend materiaal
- f. licht en beweging:
 - een reclame die beweegt
 - een reclame die wordt verlicht tenzij in hoofdstuk 6 is aangegeven dat verlichte reclame niet is uitgesloten
 - een reclame waarvan de verlichting of aanlichting met tussenpozen wordt onderbroken

3 De directe afwijzingsgronden genoemd in het tweede lid, de onderdelen b en c, zijn niet van toepassing op reclames die worden aangebracht op de gevels van grote bedrijfsgebouwen.

Toelichting lid 3

De onderdelen b en c van het tweede lid, betrekking hebbend op plaatsing, aantal en maatvoering van reclames, hebben specifiek het oog op de kleinere bedrijfsgebouwen, zoals winkelpanden in winkelstraten. Voor grote bedrijfsgebouwen zijn deze minder goed bruikbaar. Met grote bedrijfsgebouwen worden bedoeld gebouwen als het Leids Universitair Medisch Centrum, kantoorgebouwen of bedrijfsverzamelgebouwen als in het stationsgebied of bedrijventerreinen. Voor dergelijke gebouwen moeten deze onderdelen buiten toepassing blijven. Dit betekent overigens niet dat bij grote bedrijfsgebouwen de aspecten plaatsing, aantal en maatvoering buiten beschouwing worden gelaten. Het eerste lid brengt immers met zich mee dat bij de beoordeling van een reclame ook deze aspecten in aanmerking worden genomen.

4 Het tweede lid is niet van toepassing op reclames die worden aangebracht op steigerdoek dat wordt aangewend ten dienste van de verbouwing van of groot onderhoud aan een monument.

Toelichting lid 4

Onder omstandigheden kan de verbouwing van een monument zodanig hoge kosten met zich mee brengen dat deze bij een normale exploitatie overeenkomstig de bestemming niet gedekt kunnen worden. Het vierde lid wil duidelijk maken dat de mogelijkheid tot verwerving van aanvullende financiële middelen die voor het behoud van het monument noodzakelijk zijn niet uitgesloten is. Het antwoord op de vraag of reclamevoering op het steigerdoek in concreto kan worden aanvaard, hangt af van - en dat is niet anders dan bij andere reclames - de belangenafweging ingevolge artikel 2.2.4, waarbij de aspecten genoemd in het eerste lid in aanmerking worden genomen.

Afdeling 7.2 Specifieke bouwwerken

Paragraaf 1 Rolhekken, luiken en rolluiken

Omschrijving en uitgangspunten

Zie de toelichting bij de sneltoetscriteria ten aanzien van rolhekken, luiken en rolluiken

Artikel 7.2.1.1 Aanvullende welstandscriteria ten aanzien van rolhekken, luiken en rolluiken

1 Onverminderd het bepaalde in de artikelen 2.3.1.1 en 2.3.1.2 wordt bij de beoordeling of een plan voor het plaatsen van een rolhek, luik of rolluik in strijd is met redelijke eisen van welstand mede gelet op de desbetreffende sneltoetscriteria.

2 Een plan voor het plaatsen van een rolhek, luik of rolluik is in strijd met redelijke eisen van welstand indien dit rolhek, luik of rolluik wordt geplaatst aan de buitenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui) dan wel aan de buitenzijde van deze constructie uitsteekt.

Artikel 7.2.1.2 Begunstigingsregeling rolhekken, luiken en rolluiken

Met toepassing van het bepaalde in artikel 2.2.4 kan een plan voor het plaatsen van een rolhek, luik of rolluik dat in verband met plaatsing aan de buitenzijde van de pui in strijd is met redelijke eisen van welstand niettemin worden aanvaard, indien:

- plaatsing aan de binnenzijde van de pui redelijkerwijs niet mogelijk is zonder aantasting van de architectuur;
- het rolhek, luik of rolluik voor minimaal 90% bestaat uit glasheldere doorkijkopeningen;
- de rolkasten, geleidingen en rolhekken zorgvuldig in de gevel worden ingepast.

Paragraaf 2 Zonweringen

Omschrijving en uitgangspunten

Zie de toelichting bij de sneltoetscriteria ten aanzien van zonweringen

Artikel 7.2.2.1 Aanvullende welstandscriteria zonweringen

1 Onverminderd het bepaalde in de artikelen 2.3.1.1 en 2.3.1.2 wordt bij de beoordeling of een plan voor het aanbrengen van een zonwering niet in strijd is met redelijke welstand mede gelet op de desbetreffende sneltoetscriteria.

2 Een plan voor het aanbrengen van een zonwering is in strijd met redelijke eisen van welstand indien deze wordt aangebracht

- a. boven grond met een openbare functie;
- b. aan een luifel;
- c. aan een gevel aan de buitenzijde waarvan een rolhek, luik of rolluik is geplaatst;
- d. aan een gevel aan de buitenzijde waarvan een reclame is aangebracht.

Artikel 7.2.2.2 Begunstigingsregeling zonweringen

1 Met toepassing van het bepaalde in artikel 2.2.4 kan een plan voor het plaatsen van een zonwering die in strijd is met redelijke eisen van welstand niettemin worden aanvaard, indien aan de volgende criteria is voldaan.

2 Algemeen

- het belang van de zonwering wordt uitsluitend ontleend aan het gebruik van de achter de gevelopening gelegen ruimte, welk gebruik niet in strijd is met het bestemmingsplan
- de noodzaak tot wering van direct zonlicht is aangetoond;
- de zonwering is niet groter dan voor het weren van direct zonlicht noodzakelijk is;
- de bezwaren waardoor de zonwering in strijd is met redelijke eisen van welstand worden zoveel mogelijk weggenomen.

3 Plaatsing

- niet aan een luifel

4 Maatvoering

- zoveel mogelijk beperkt tot het achterliggende kozijn
- in uitstaande positie onderzijde van de zonwering niet lager dan 2,20 m
- de uitval ten hoogste 1,50 m gemeten loodrecht op de gevel

5 Vormgeving

- per gevel van een pand of architectonische eenheid een eensluidende oplossing voor de zonwering

6 Materiaal en kleur

- de kleur of de kleurencombinatie een neutrale rol speelt in het straatbeeld.

Hoofdstuk 8 Algemene sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine plannen

- 8.1 Algemeen
 - 8.1.1 Voor- en achterkant benadering

- 8.2 Veel voorkomende kleine bouwplannen
 - 8.2.1 Aan- en uitbouwen
 - 8.2.2 Bijgebouwen en overkappingen
 - 8.2.3 Kozijn- en gevelwijzigingen
 - 8.2.4 Dakkapellen
 - 8.2.5 Erf- en perceelsafscheidingen
 - 8.2.6 Dakramen
 - 8.2.7 Zonnepanelen en –collectoren
 - 8.2.8 Spriet-, staaf- en schotelantennes
 - 8.2.9 Rolhekken, luiken en rolluiken
 - 8.2.10 Zonweringen
 - 8.2.11 Tuinhuisjes op volkstuincomplexen

- 8.3 Reclames

- 8.4 Andere veel voorkomende kleine plannen
(gereserveerd)

Afdeling 8.1 Algemeen

Voor- en achterkant benadering

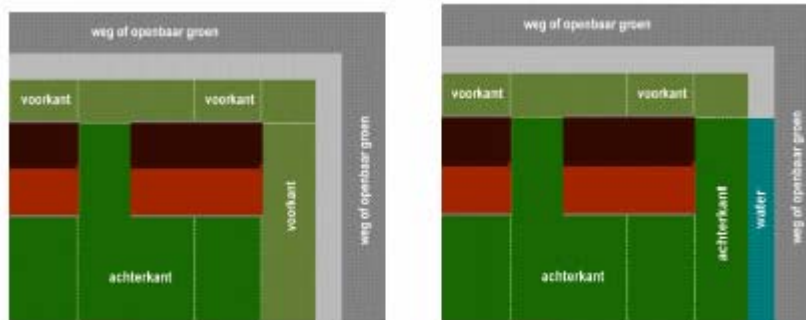
Toelichting

De voor- en achterkant benadering houdt in dat er verschil gemaakt wordt tussen het bouwen aan de voorkant en het bouwen aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant.

Met het oog op behoud van kwaliteit worden daarom bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. In de sneltoetscriteria is daartoe voor een aantal bouwwerken onderscheid gemaakt tussen bouwwerken aan de voorkant en aan de achterkant. Voor dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is in de welstandcriteria onderscheid gemaakt in criteria voor de voor- en achterkant.

Met overneming van de definities zoals gegeven in de AMvB Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken worden in de welstandsnota de volgende definities aangehouden:

- Onder voorkant wordt in dit verband verstaan
 - 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 voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaargroen.
- Onder achterkant wordt in dit verband verstaan
 - 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 (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.
- Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet.
- Bij het begrip 'openbaar groen' moet worden uitgegaan van hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn.
- De clausule 'gekeerd naar de weg of het openbaar groen' impliceert dat tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen een directe feitelijke relatie is. Die relatie is er niet wanneer zich tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen andere begrenzendende elementen aanwezig zijn, zoals het erf van de burens, bos, (bij)gebouwen of water. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een sloot als scheidend element de zijkant gekeerd naar de weg of het openbaar groen een achterkant wordt in plaats van een voorkant.



Opvallend is dat er een overlap is tussen voor- en achterkant. Dit heeft met name te maken met de definities van erven (deze overlappen elkaar namelijk ook). In de toelichting van de genoemde AMvB kan men lezen dat er eigenlijk alleen een definitie van voorkanten wordt gegeven. Dit impliceert dat de term voorkant bepalend is. Bij de genoemde overlap zal het dus als voorkant behandeld moeten worden.

Welke gevels worden aangemerkt als voorgevel, als achtergevel of als zijgevel?

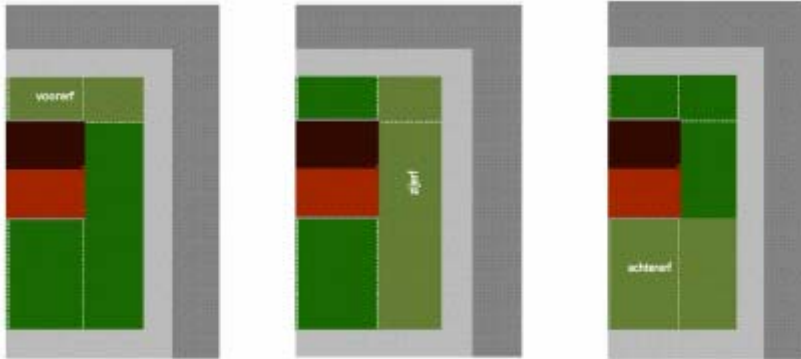
Met de vorenstaande uit de AMvB overgenomen definities wordt overigens nog niet de vraag beantwoord welke gevels nu als voor-, achter- en/of zijgevel moet worden aangemerkt. Voor het antwoord op die vraag is bepalend welke gevel in het concrete geval als voorgevel moet worden beschouwd. Wanneer is vastgesteld welke gevel de voorgevel is, kan vervolgens eenvoudig worden bepaald welke gevel de achtergevel is en dus ook welke gevels zijgevels zijn.

Er zijn gevallen denkbaar waarin discussie kan ontstaan. In dergelijke gevallen moet voor het bepalen welke gevel de voorgevel is, primair worden afgegaan op de ligging van de voorgevelrooilijn, zoals die in het bestemmingsplan of in de bouwverordening is aangegeven.

Ook dan nog kan twijfel bestaan, bijvoorbeeld in sommige gevallen in het agrarisch buitengebied. In dat geval zal de feitelijke situatie doorslaggevend zijn voor de vraag waar zich de voorgevel bevindt. In aansluiting op de jurisprudentie kunnen daarvoor als feitelijke aanknopingspunten worden gehanteerd:

- *de systematiek van huisnummering (waar zich het huisnummer bevindt),*
- *de zijde van het gebouw waar zich de voordeur of hoofdingang bevindt,*
- *de plaats waar de brievenbus is aangebracht en*
- *de plaats waar zich de hoefdontsluiting van het perceel bevindt.*

Voor de goede orde wordt erop gewezen dat voor de toepassing van dit besluit een gebouw slechts één voorgevel heeft. Onder verwijzing naar de jurisprudentie inzake het bouwvergunningvrij bouwen bij hoekwoningen kan dus niet gesteld worden dat een hoekwoning, waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen, ook twee voorgevels heeft.



Afdeling 8.2 Veel voorkomende kleine bouwplannen

Paragraaf 1 Aan- en uitbouwen

Omschrijving en uitgangspunten

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.

Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aan- of uitbouw aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

Bij eventuele toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant dient er, om het straatbeeld te respecteren en intact te houden, een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

De gemeente streeft binnen samenhangende gebieden (ensembles) 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 oorspronkelijke gebouw. Ten behoeve van de aanbouw dient de overgang naar / scheiding tussen de naastliggende hoofdbeouwing met aanbouw gelijkvormig en duidelijk aangegeven te worden (bijvoorbeeld door een gemetselde muurdam). Bij hoekaanbouwen dienen de gevels van de achter- en zijaanbouw gelijk te lopen, waardoor een aaneensluitende hoekoplossing ontstaat.

8.2.1.1 Sneltoetscriteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant

1 Een aan- of uitbouw aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet de aan- of uitbouw niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid ervan, dan vindt alsnog toetsing plaats op grond van de reguliere welstandscriteria.

2 Algemeen

- de aan- of uitbouw voldoet aan de voor het desbetreffende gebied geldende gebiedsspecifieke sneltoetscriteria
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld: aan bestaande aan- of uitbouw)

3 Plaatsing en aantal

- geen aan- of uitbouw aan de voorgevel
- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 3.00 m
- de aan- of uitbouw aan de voorgevel mag de zijgevellijn niet overschrijden, geen hoekaanbouw
- de achtergevel van de aan- of uitbouw aan de zijgevel dient bijvoorkeur niet gelijk te lopen met de achtergevellijn van hoofdgebouw, maar juist te verspringen
- afstand van de aan- of uitbouw aan zijgevel tot zijerfgrens minimaal 2.00 m
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

4 Maatvoering

- hoogte niet hoger dan eerste bouwlaag / vloer 1ste verdieping van hoofdgebouw plus 0.25 m
- breedte maximaal 75% van de breedte van de oorspronkelijke zijgevel
- diepte maximaal 2.50 m gemeten vanaf oorspronkelijke zijgevel
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk zijerf is bebouwd

5 Vormgeving

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

6 Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrans (muurdam) of m.b.v. scheidende penant

8.2.1.2 Sneltoetscriteria voor aan- en uitbouwen aan de achterkant

1 Een aan- of uitbouw aan de achterkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet de aan- of uitbouw niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid ervan, dan vindt alsnog toetsing plaats op grond van de reguliere welstandcriteria..

2 Algemeen

- de aan- of uitbouw voldoet aan de voor het desbetreffende gebied geldende gebiedsspecifieke sneltoetscriteria
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld: aan bestaande aan- of uitbouw)

3 Plaatsing en aantal

- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 3.00 m
- aan- of uitbouw aan de achtergevel mag de zijgevellijn niet overschrijden, tenzij er sprake is van een hoekaanbouw (geen hoekaanbouw als zijerf grens aan weg of openbaar groen)
- bij een hoekaanbouw dient de achter- en zijaanbouw op elkaar aan te sluiten
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

4 Maatvoering

- hoogte in ieder geval niet hoger dan eerste bouwlaag / vloer 1ste verdieping van hoofdgebouw plus 0.25 m
- breedte maximaal 100% van de breedte oorspronkelijke achter- of zijgevel van hoofdgebouw, tenzij sprake is van een hoekaanbouw.
- diepte maximaal 2.50 m gemeten vanaf oorspronkelijke gevel
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk voor- of zijerf is bebouwd

5 Vormgeving

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- geen doorgetrokken dakvlak van hoofdgebouw over aan- of uitbouw
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

6 Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- aan- of uitbouw aan de zijgevel bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrans (muurdam) of m.b.v. scheidende penant

Paragraaf 2 Bijgebouwen en overkappingen

Omschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij.

Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijgebouw of overkapping aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting.

8.2.2.1 Sneltoetscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant

1 Een bijgebouw of overkapping aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid ervan, dan vindt alsnog toetsing plaats op grond van de reguliere welstandscriteria.

2 Algemeen

- het bijgebouw of de overkapping voldoet aan de voor het desbetreffende gebied geldende gebiedsspecifieke sneltoetscriteria
- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw)

3 Plaatsing en aantal

- geen bijgebouw of overkapping op het voorerf
- afstand tot voorgevellijn minimaal 3.00 m
- afstand tot erfgrans minimaal 0.50 m (achter erfafscheiding) tenzij bijgebouw wat betreft materialisering is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk)
- afstand tot gevels minimaal 2.00 m voor bijgebouwen
- niet meer dan twee bijgebouwen en/of overkappingen op het gehele erf

4 Maatvoering

- hoogte maximaal 2.70 m gemeten vanaf het aansluitend terrein
- oppervlakte maximaal 10 m² tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd

5 Vormgeving

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekig plattegrond
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.
- plat afgedekt
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

6 Materiaal en kleur

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.
- bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleurgebruik gelijk aan erfafscheiding
- bij bijgebouwen: gevelopeningen vormen minimaal 20% en maximaal 75% van het desbetreffende geveloppervlak

8.2.2.2 Sneltoetscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant

1 Een bijgebouw of overkapping aan de achterkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan vindt alsnog toetsing plaats op grond van de reguliere welstandscriteria.

2 Algemeen

- bijgebouw of overkapping voldoet aan de voor het desbetreffende gebied geldende gebiedsspecifieke sneltoetscriteria
- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw)

3 Plaatsing en aantal

- afstand van tot voorgevellijn minimaal 3.00 m
- afstand tot erfgrans minimaal 0.50 m (achter erfafscheiding) tenzij bijgebouw wat betreft materialisering is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk)
- afstand tot gevels minimaal 2.00 m voor bijgebouwen
- niet meer dan twee bijgebouwen en overkappingen op het gehele erf

4 Maatvoering

- hoogte maximaal 3.25 m gemeten vanaf het aansluitend terrein
- oppervlakte maximaal 30 m² tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd

5 Vormgeving

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekig plattegrond
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.
- plat afgedekt
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

6 Materiaal en kleur

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen
- bij bijgebouwen: gevelopeningen vormen minimaal 20% en maximaal 75% van het desbetreffende geveloppervlak

Paragraaf 3 Kozijn- en gevelwijzigingen

Omschrijving en uitgangspunten

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel.

Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en / of de straatwand moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19de eeuw.

Het 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 daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate aan) detaillering is voornamelijk afhankelijk van het gebiedsgerichte beoordelingskader.

8.2.3.1 Sneltoetscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen

1 Een kozijn- of gevelwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een kozijn- of gevelwijziging niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan vindt alsnog toetsing plaats op grond van de reguliere welstandscriteria.

2 Algemeen

- de kozijn- of gevelwijziging voldoet aan de voor het desbetreffende gebied geldende gebiedsspecifieke sneltoetscriteria

3 Plaatsing en aantal

- niet aan voorgevel of zijgevel als zijerf /-gevel gekeerd is naar de weg of openbaar groen

4 Maatvoering

- oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden
- diepte van negge gelijk aan bestaande situatie
- de oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en / of het raamhout behouden

5 Vormgeving

- gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur / tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel
- een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven
- samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord
- de gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend
- de hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling
- indeling raamhout behouden
- geen toepassing van tussen dubbel glas geplaatste imitatierodes
- toegevoegde of vervangende draaiende of schuivende delen is mogelijk
- gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk
- bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en / of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met op de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en / of raamlijsten

6 Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw
- stalen kozijn en raamhout vervangen door aluminium, alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen
- in principe geen toepassing van kunststof bij vervanging van houten kozijnen

- geen opvallend en / of contrasterend kleurgebruik

Paragraaf 4 Dakkapellen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom naar een dakkapel aan de achterkant (op het achter- of zijdakvlak als het zijerf of de zijgevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur / bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.

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; zie paragraaf 6.

8.2.4.1 Sneltoetscriteria voor dakkapellen aan de voorkant

- 1 Een dakkapel aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid ervan, dan vindt alsnog toetsing plaats op grond van de reguliere welstandscriteria.
- 2 Algemeen
 - een dakkapel voldoet aan de voor het desbetreffende gebied geldende gebiedsspecifieke sneltoetscriteria
 - de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok, mits de gemeente ervoor gekozen heeft om een eerder geplaatste dakkapel als trendsetter aan te wijzen
 - de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
 - geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw
- 3 Plaatsing en aantal
 - bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
 - bij individuele hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel
 - minimaal 1.00 m dakvlak boven en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
 - afstand tot goot minimaal 0.50 m en maximaal 1.00 m
 - niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak
- 4 Maatvoering
 - hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.30 m gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim
 - breedte in totaal maximaal 30% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 2.00 m gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- 5 Vormgeving
 - plat afgedekt
 - gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
 - indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
 - geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

6 Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- geen toepassing van dichte panelen in het voorvlak; bij binnenwanden eventueel een ‘dubbele stijl’ toepassen

8.2.4.2 Sneltoetscriteria voor dakkapellen aan de achterkant

1 Een dakkapel aan de achterkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid ervan, dan vindt alsnog toetsing plaats op grond van de reguliere welstandscriteria.

2 Algemeen

- een dakkapel voldoet aan de voor het desbetreffende gebied geldende gebiedsspecifieke sneltoetscriteria
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

3 Plaatsing en aantal

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding achtergevel
- minimaal 0.50 m dakvlak boven en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- afstand tot goot minimaal 0.50 m en maximaal 1.00 m
- bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1.00 m
- maximaal twee dakkapellen per woning op het betreffende dakvlak; deze dienen gelijkvormig aan elkaar te zijn

4 Maatvoering

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.65 m gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim

5 Vormgeving

- plat afgedekt of, bij een dakhelling groter dan 45° desgewenst een aangepaste dakkapel met een minimale dakhelling van 25°
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

6 Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- materiaal- en kleurgebruik van kap bij aangepaste dakkapel gelijk aan kap hoofdgebouw
- voorvlak grotendeels gevuld met glas, beperkte toepassing van dichte panelen
- zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

8.2.4.3 Aanvullende sneltoetscriteria voor dakkapellen per kapvorm

1 Bij een aantal afwijkende kapvormen zijn naast bovenstaande sneltoetscriteria voor de voor- en achterkant een aantal aanvullende sneltoetscriteria van toepassing. Bij combinaties van verschillende dakvormen zijn deze aanvullende criteria niet zonder meer toepasbaar. In die gevallen vindt toetsing plaats op grond van de reguliere welstandscriteria, waarbij acht geslagen wordt op de desbetreffende sneltoetscriteria.

2 Zadeldak met hellingshoek <30°

Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor

worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30° welstandshalve ongewenst. Een reguliere dakkapel is hier dus niet goed mogelijk. De sneltoetscriteria voor dakkapellen zijn hier niet van toepassing. Toetsing vindt plaats op grond van de reguliere welstandscriteria.

3 Zadeldak met hellingshoek $> 30^\circ$

De algemene sneltoetscriteria voor dakkapellen zijn hier van toepassing. Hiervoor gelden dus geen aanvullende sneltoetscriteria.

4 Zadeldak met wolfeind

De beperkte maat van het wolfeind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt, en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfeinden gerespecteerd te worden.

5 Zadeldak met vliering

De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel of -opbouw te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen op dakvlak.

6 Schild-, tent- of piramidedak

Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dient respect te zijn voor de hoekkepers en dient minimaal een meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.

7 Mansardedak

Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden. Bij een schuine afdekking dient de helling gelijk te zijn aan die van het bovenliggende dakvlak.

8 Lessenaardak

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk.

9 Asymmetrisch dak

Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst.

Paragraaf 5 Erf- en perceelafscheidings

Omschrijving en uitgangspunten

Een erf- of perceelafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf of perceel af te bakenen van een aangrenzend erf of perceel of van de openbare weg.

Een erfafscheiding tussen buren moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen.

Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

8.2.5.1 Sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidings

1 Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet de erf- of perceelafscheiding niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid ervan, dan vindt alsnog toetsing plaats op grond van de reguliere welstandscriteria.

2 Algemeen

- de erf- of perceelafscheiding voldoet aan de voor het desbetreffende gebied geldende gebiedsspecifieke sneltoetscriteria
- Aaneengesloten erfafscheidingen dienen in vorm, afmeting, kleur en materialisatie uniform te zijn

3 Plaatsing en aantal

- zie bovenstaande begripsomschrijving; geen verdere eisen

4 Maatvoering

- hoogte maximaal 2.00 m als de erfafscheiding wordt geplaatst tenminste 1 meter achter de voorgevellijn. Bij plaatsing verder naar voren: hoogte maximaal 1.00 m

5 Vormgeving

- vormgeving afgestemd op erf- of perceelafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidings
- haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken, volledig te begroeiën gazon hekwerken, of ander natuurlijk materiaal
- geleiding houten erf- of perceelafscheiding afgestemd op erf- of perceelafscheiding van belendend perceel of reeds bestaande erf- en perceelafscheidings in de omgeving
- rechte vormgeving, geen toogvormen

6 Materiaal en kleur

- kleur en materiaal aansluitend op erf- of perceelafscheiding van naburig perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidings
- geplaatst achter de voorgevellijn op de zij- of achtererfgrans als deze niet gekeerd is naar de weg of openbaar groen, houtwerk om en om aangebracht
- metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven mogelijk metalen stijlen in donkere kleur of schotten van houten planken tussen gemetselde penanten
- geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen
- geen felle contrasterende kleuren

Paragraaf 6 Dakramen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakraam is een raam aangebracht in het dakvlak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is.

Dakramen zijn niet erg dominant in het straatbeeld, maar kunnen door verschil in grootte en plaatsing binnen één dakvlak toch storend zijn.

Dakramen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakraam mag dus niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak. Bij meerdere dakramen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte tussen het dakraam en goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand tussen verschillende dakramen moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.

8.2.6.1 Sneltoetscriteria voor dakramen

1 Tenzij in hoofdstuk 6 anders is bepaald, is een dakraam niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakraam niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid ervan, dan vindt alsnog toetsing plaats op grond van de reguliere welstandscriteria.

2 Algemeen

- het dakraam voldoet aan de voor het desbetreffende gebiedgeldende gebiedsspecifieke sneltoetscriteria

3 Plaatsing en aantal

- geen algemene eisen

4 Maatvoering

- geen algemene eisen

5 Vormgeving

- geen algemene eisen

6 Materiaal en kleur

- geen algemene eisen

paragraaf 7 Zonnepanelen en –collectoren

Omschrijving en uitgangspunten

Een zonnepaneel dient voor energieopwekking en een zonnecollector voor warmteopwekking.

Deze voorzieningen worden in toenemende mate ontwikkeld en toegepast. Inmiddels is er zodanig ervaring mee opgedaan dat een zorgvuldige vormgeving en plaatsing mogelijk zijn. Zonnecollectoren of panelen die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied hebben weinig ontsierende invloed. De situering van zonnepanelen of -collectoren wordt echter bepaald door de optimale stand ten opzichte van de zon. Voorkeur van de gemeente voor situering aan de achterzijde kan daarom niet van doorslaggevende aard zijn bij de beoordeling van dergelijke bouwaanvragen. Alleen in beschermde stads- en dorpsgezichten, op monumenten of beeldbepalende panden lijkt een alternatieve situering aan minder belangrijke zijden of op tuinbergingen een voor de hand liggend alternatief.

Zonnecollectoren of -panelen kunnen in het ontwerp van een gebouw worden geïntegreerd. Als losse toevoeging kunnen ze echter heel storend werken. Bij meerdere collectoren/panelen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

8.2.7.1 Sneltoetscriteria voor zonnepanelen en –collectoren

1 Tenzij in hoofdstuk 6 anders is bepaald, is een zonnepaneel of –collector niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een zonnepaneel of –collector niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid ervan, dan vindt alsnog toetsing plaats op grond van de reguliere welstandscriteria.

2 Algemeen

- het paneel / de collector voldoet aan de voor het desbetreffende gebied geldende gebiedsspecifieke sneltoetscriteria
- op het dakvlak zijn geen dakramen of –kapellen gesitueerd

3 Plaatsing en aantal

- bij meerdere panelen/collectoren regelmatige rangschikking op horizontale of verticale lijn in een bepaalde ordening
- op schuine daken: geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak.
- op platte daken: geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek 15 graden vanaf de dakrand

4 Maatvoering

- zie het derde lid (geheel binnen het dakvlak); geen verdere eisen

5 Vormgeving

- paneel/collector integraal opgenomen in het ontwerp van het bouwwerk
- paneel/collector vormt qua vormgeving een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit, zo niet dan is de installatie in het bouwwerk geplaatst

6 Materiaal en kleur

- de kleur overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart, antraciet of donker grijs

Paragraaf 8 Spriet-, staaf- en schotelantennes

Omschrijving en uitgangspunten

Het gaat hier om antennes die van wezenlijk belang zijn voor het kunnen zenden en/of ontvangen van radio-, televisie- en andere communicatiesignalen. Onder spriet- of staafantennemast worden niet begrepen calamiteitensirenes en antenne-installaties ten behoeve van mobiele telefonie.

Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving die vooral aan de voorzijde zeer storend kan zijn voor het straatbeeld. De gemeente streeft dan ook naar plaatsing van antennes achter het hoofdgebouw, in ieder geval onzichtbaar vanaf de weg of openbaar groen. Antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op/aan een bouwwerk worden aangebracht.

Een antenne dient een ondergeschikt element te blijven ten opzichte van de omringende bebouwing. Als losse toevoeging kunnen ze storend werken op het uiterlijk van een gebouw. Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van antennes mogen geen zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. Het heeft de voorkeur een antenne achter het hoofdgebouw en in ieder geval achter de voorgevellijn te plaatsen. Daarnaast is de maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang. De antenne dient altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of het erf waarop deze geplaatst wordt en in ieder geval niet de boventoon te voeren.

8.2.8.1 Sneltoetscriteria voor spriet-, staaf- en schotelantennes

1 Tenzij in hoofdstuk 6 anders is bepaald, is een spriet-, staaf- of schotelantenne niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een spriet-, staaf- of schotelantenne niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid ervan, dan vindt alsnog toetsing plaats op grond van de reguliere welstandscriteria.

2 Algemeen

- de antenne voldoet aan de voor het desbetreffende gebied geldende gebiedsspecifieke sneltoetscriteria.

3 Plaatsing en aantal

- antennes bij voorkeur aan een achtergevel bevestigd, in ieder geval achter de voorgevellijn geplaatst
- niet aangebracht aan monumenten of als beeldbepalend aangewezen panden
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak
- bij gestapelde woningbouw op of aan het balkon geplaatst binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of kozijn
- maximaal één spriet-, staaf- of schotelantenne aan, op of bij een woning/pand

4 Maatvoering

- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing op erf maximaal 5.00 m
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen bijzondere beeldbepalende gebieden zoals een dorpskern of centrumgebied (welstandsniveau 1) maximaal 3.00 m vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen overige gebieden zoals een bedrijventerrein, sportcomplex of woonwijk maximaal 5.00 m vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak
- hoogte schotelantenne maximaal 3.00 m gemeten vanaf de voet van de antenne(drager)
- doorsnede schotel maximaal 1.00 m

5 Vormgeving

- antenne en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc) als één geheel vormgegeven
- indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar groen zo onzichtbaar mogelijk (een minimum aan dwarssprietten kan hiertoe bijdragen)
- beperken van aantal tuidraden. Bij bevestiging aan gevel geen tuidraden (stabiliteit wordt behaald uit de bevestiging aan de gevel)

6 Materiaal en kleur

- materiaal en kleur onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving, geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of donker grijs

Paragraaf 9 Rolhekken, luiken en rolluiken

Omschrijving en uitgangspunten

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen.

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 vergunningvrij gesteld. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en –vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

8.2.9.1 Sneltoetscriteria voor rolhekken, luiken en rolluiken

1 Tenzij in hoofdstuk 6 anders is bepaald, is een rolhek, luik of rolluik niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet het rolhek, luik of rolluik niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid ervan, dan vindt alsnog toetsing plaats op grond van de reguliere welstandscriteria.

2 Algemeen

- rolhek, luik of rolluik voldoet aan de voor het desbetreffende gebied geldende gebiedsspecifieke sneltoetscriteria.

3 Plaatsing

- geen plaatsing aan de buitengevel

4 Maatvoering

- geen eisen

5 Vormgeving

- indien meer dan 2.00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui):
- voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
- indien 2.00 meter of minder teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui):
- voor minimaal 80% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
-

6 Materiaal en kleur

- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel

Paragraaf 10 Zonweringen

Omschrijving en 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.

8.2.10.1 Sneltoetscriteria voor zonweringen

1 Tenzij in hoofdstuk 6 anders is bepaald, is een zonwering niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet de zonwering niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid ervan, dan vindt alsnog toetsing plaats op grond van de reguliere welstandscriteria.

2 Algemeen

- de zonwering voldoet aan de voor het desbetreffende gebied geldende gebiedsspecifieke sneltoetscriteria.

3 Plaatsing

- niet boven grond met een openbare functie
- niet aan een luifel
- niet in combinatie met een aan de buitengevel geplaatst rolhek, luik of rolluik
- niet in combinatie met een aan de buitengevel aangebrachte reclame

4 Maatvoering

- beperkt tot het achterliggende kozijn (niet op het gemetselde gevelvlak)
- in uitstaande positie onderzijde van de zonwering niet lager dan 2,20 m
- de uitval ten hoogste 1,5 m gemeten loodrecht op de gevel

5 Vormgeving

- per gevel van een pand of architectonische eenheid een eensluidende oplossing voor de zonwering

6 Materiaal en kleur

- één egale en terughoudende kleur of twee egale en terughoudende kleuren in een eenvoudig patroon
- niet glimmend doek of niet glimmend doekachtig materiaal
- geen reclame

Paragraaf 11 Tuinhuisjes op volkstuincomplexen

Omschrijving en uitgangspunten

Onder volkstuincomplex wordt verstaan: een in hoofdstuk 5 van deze nota als zodanig aangewezen terrein.

8.2.11.1 Sneltoetscriteria voor tuinhuisjes op volkstuincomplexen

1 Een tuinhuisje op een volkstuincomplex is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet het tuinhuisje niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid ervan, dan vindt alsnog toetsing plaats op grond van de reguliere welstandscriteria.

2 Algemeen

- geen algemene eisen

3 Plaatsing en aantal

- niet boven water
- maximaal 1 tuinhuisje per tuin

4 Maatvoering

- oppervlakte: niet meer dan 10% van de oppervlakte van de tuin met een maximum van 30 m²
- hoogte: ten hoogste één bouwlaag met een goothoogte van niet meer dan 3,00 m en een nokhoogte van niet meer dan 4,00 m

5 Vormgeving

- geen eisen

6 Materiaal en kleur

- geen eisen

Afdeling 8.3 Reclames

Artikel 8.3.1 Sneltoetscriterium begunstigingsregeling reclames

1 Voor de toepassing van het bepaalde in artikel 2.2.4 wordt een plan voor het plaatsen of aanbrengen van een reclame die op grond van het bepaalde in artikel 7.1.6.1 in strijd is met redelijke eisen van welstand, niettemin als aanvaardbaar aangemerkt, indien deze reclame voldoet aan de voorwaarden van een reclamekader. Is een dergelijk reclamekader niet van toepassing of voldoet de reclame niet aan deze voorwaarden, dan vindt alsnog toetsing plaats op grond van de reguliere welstandscriteria.

2 Onder reclamekader wordt verstaan: een met toepassing van de reguliere welstandscriteria bij besluit van burgemeester en wethouders als zodanig vastgesteld kader waarin de voorwaarden zijn aangegeven waaronder een op een in dit besluit aangegeven locatie aangebrachte reclame aanvaardbaar is. Deze voorwaarden hebben betrekking op:

- de plaatsing
- de maatvoering
- de vormgeving
- het gebruik van materiaal en kleur.

Een besluit tot vaststelling van een reclamekader wordt ingetrokken indien gewijzigde inzichten omtrent redelijke eisen van welstand of gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.

3 Besluiten tot vaststelling van reclamekaders worden opgenomen in een openbaar register.

Toelichting

Het gaat hier om abris's, mupi's, billboards, lichtmastreclame's, reclamezuilen en andere als kader voor wisselende reclames goedgekeurde reclamedragers. Ook aanwijzing van vaste de routes voor driehoeksborden is gebaseerd op dit artikel.

Bij de vaststelling van een reclamekader moet rekening gehouden worden met het karakter van reclamevoering die, met uitzondering van gevallen van in de omgeving geïntegreerde reclames, als ontwerpvreemde toevoegingen kunnen worden aangemerkt en dus per definitie strijdig zijn met redelijke eisen van welstand (zie paragraaf 7.1.6).

Afdeling 8.4 Andere veel voorkomende kleine plannen

(gereserveerd)

Colofon

Nota welstandstoets Leiden

Leiden, juni 2004

De nota is vastgesteld door de raad van de gemeente Leiden op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Het voorstel is ambtelijk verzorgd door de afdeling Beleid en Projecten, dienst Bouwen en Wonen, gemeente Leiden.

Teksten

Voor de teksten is gebruik gemaakt van

- analyses en adviezen van SVP architectuur en stedenbouw te Amersfoort
- de publicatie *Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid*, van Tjeerd Dijkstra (uitgave oktober 2001)
- de publicatie *SNELTOETSCRITERIA voor veel voorkomende kleine bouwplannen* van de Federatie Welstand (november 2002)

Foto's, kaarten en beeldmateriaal

De kaarten zijn gemaakt door

- SVP architectuur en stedenbouw te Amersfoort
- Afdeling Stedenbouw, dienst Bouwen en Wonen, gemeente Leiden

Voor de foto's is gebruik gemaakt van

- foto's van SVP architectuur en stedenbouw te Amersfoort

Voor het beeldmateriaal is gebruik gemaakt van

- de publicatie *SNELTOETSCRITERIA voor veel voorkomende kleine bouwplannen* van de Federatie Welstand (november 2002)

Tekstcorrecties

In de door de gemeenteraad vastgestelde tekst zijn tekstcorrecties aangebracht door de afdeling Beleid en Projecten, dienst Bouwen en Wonen, gemeente Leiden

Drukwerk

Stadsdrukkerij, Gemeente Leiden

