

---

welstandsnota  
**LEIDEN**

---

Maart 2010



# Voorwoord Welstandsnota 2010

---

Voor u ligt de nieuwe welstandsnota voor Leiden. Met deze nota willen we er voor blijven zorgen dat het welstandsbeleid en de welstandstoets van bouwplannen bijdragen aan de unieke kwaliteit van onze stad en ons cultureel erfgoed. Maar met deze nota beogen we ook niet door te schieten in regelgeving, waar dat met het huidige welstandsbeleid naar onze mening soms het geval is.

Met deze herziene nota willen we met name de indieners van kleine, veel voorkomende bouwplannen tegemoet komen. Per bouwplan hebben we een minimale set van sneltoetscriteria opgesteld. Als daaraan voldaan wordt kan zo'n plan ambtelijk getoetst worden en kan de bouwvergunning snel verleend worden. Zonder dat er nog een toetsing door de welstandscommissie nodig is. Voor enkele andere gebieden, met name de beschermde stadsgezichten binnenstad en zuidelijke schil, gelden aanvullende sneltoetscriteria. In deze gebieden zijn de criteria aangescherpt omdat het belangrijk is de bestaande ruimtelijke of architectonische kwaliteit te borgen.

De discussie over het welstandsbeleid heeft in de gemeenteraad geleid tot de wens om met de nieuwe nota alleen te regelen wat strikt noodzakelijk is en daarin zo concreet mogelijk te zijn. Deze nota beperkt zich tot gebouwen in relatie tot de omgeving. Voor een groot deel van de stad is het welstandsniveau gedefinieerd als 'terughoudend beheer', waar in de vorige nota het grootste deel van de stad viel onder een 'regulier' welstandsregime. Geprobeerd is dit verschil zowel in de sneltoetscriteria voor kleine plannen als in de gebiedscriteria voor grote(re) plannen tot uiting te laten komen. En we hebben geprobeerd dit op een leesbare en overzichtelijke manier te doen. Op zo kort mogelijke termijn willen we de nota op een gebruiksvriendelijke manier digitaal raadpleegbaar maken, opdat u snel kunt zien waar uw bouwplan aan moet voldoen.

Pas in de praktijk zal blijken of we in onze opzet geslaagd zijn. Ik heb niet de pretentie dat we een perfect verhaal hebben, maar vertrouw er wel op dat we met deze nota zowel een gewenst als een helder kader bieden voor alle gebruikers van de nota.

Pieter van Woensel,  
wethouder Ruimtelijke Ordening, Binnenstad en Publiekszaken





# Inhoud

---

## **Voorwoord**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Welstandsnota 2010 | 3 |
|--------------------|---|

## **1. Inleiding en gebruik**

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Stroomschema                 | 10 |
| Evaluatie welstandsnota 2004 | 11 |
| Toetsing                     | 11 |
| Gebruik                      | 12 |

## **2. Ruimtelijk beleid**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Stedenbouwkundige plannen | 19 |
| Beeldkwaliteitplannen     | 19 |
| Overig beleid             | 21 |

## **3. Welstand op hoofdlijnen**

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Hoofdlijnen                                            | 25 |
| Welstandscriteria algemeen                             | 26 |
| - Relatie tussen vorm, gebruik en constructie          | 27 |
| - Relatie tussen bouwwerk en omgeving                  | 27 |
| - Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context | 28 |
| - Evenwicht tussen helderheid en complexiteit          | 28 |
| - Schaal en maatverhoudingen                           | 28 |
| - Materiaal, textuur, kleur en licht                   | 29 |
| Ruimtelijke kwaliteit                                  | 29 |
| - Groei                                                | 29 |
| - Kenmerkende structuren                               | 30 |
| - Stedelijke dynamiek                                  | 31 |
| Vitaliteit en bescherming                              | 32 |
| - Monumenten en beeldbepalende panden                  | 32 |
| - Beschermde gezichten                                 | 33 |
| - Monument, beeldbepalend pand of beschermd gezicht?   | 34 |
| Niveaus van welstand                                   | 34 |

## **4. Sneltoetscriteria**

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Sneltoets                            | 39 |
| - Aan- en uitbouwen (1)              | 40 |
| - Bijgebouwen en overkappingen (2)   | 42 |
| - Kozijn- en gevelwijzigingen (3)    | 44 |
| - Dakkapellen en dakramen (4)        | 46 |
| - Erfafscheidingen (5)               | 48 |
| - Zonnepanelen en -collectoren (6)   | 50 |
| - Technische installaties (7)        | 52 |
| - Rolhekken, luiken en rolluiken (8) | 54 |
| - Zonweringen (9)                    | 56 |

## **5. Gebiedscriteria**

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Gebieden en gebiedsindeling | 60  |
| - Binnenstad (1)            | 62  |
| - Zuidelijke schil (2)      | 74  |
| - Noord (3)                 | 86  |
| - Omgeving station (4)      | 94  |
| - Merenwijk (5)             | 100 |
| - Leidse Hout (6)           | 106 |
| - Leeuwenhoek (7)           | 114 |
| - Morskwartier (8)          | 120 |
| - Stevenshof (9)            | 132 |
| - Zuidwest (10)             | 136 |
| - Cronestein (11)           | 148 |
| - Roomburg (12)             | 156 |

## **6. Thematische criteria**

|                      |     |
|----------------------|-----|
| Thema's              | 171 |
| - Bedrijventerreinen | 173 |
| - Groen en recreatie | 179 |

## **7. Objectcriteria**

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Objecten                   | 187 |
| - Dakopbouwen (1)          | 188 |
| - Woonschepen (2)          | 190 |
| - Vluchttrappen (3)        | 192 |
| - Reclame aan de gevel (4) | 194 |
| - Reclame aan de gevel (5) | 194 |

## **Bijlagen**

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Overzicht                  | 201 |
| - Verklarende woordenlijst | 203 |
| - Straatnaamregister       | 211 |

|                |     |
|----------------|-----|
| <b>Colofon</b> | 233 |
|----------------|-----|



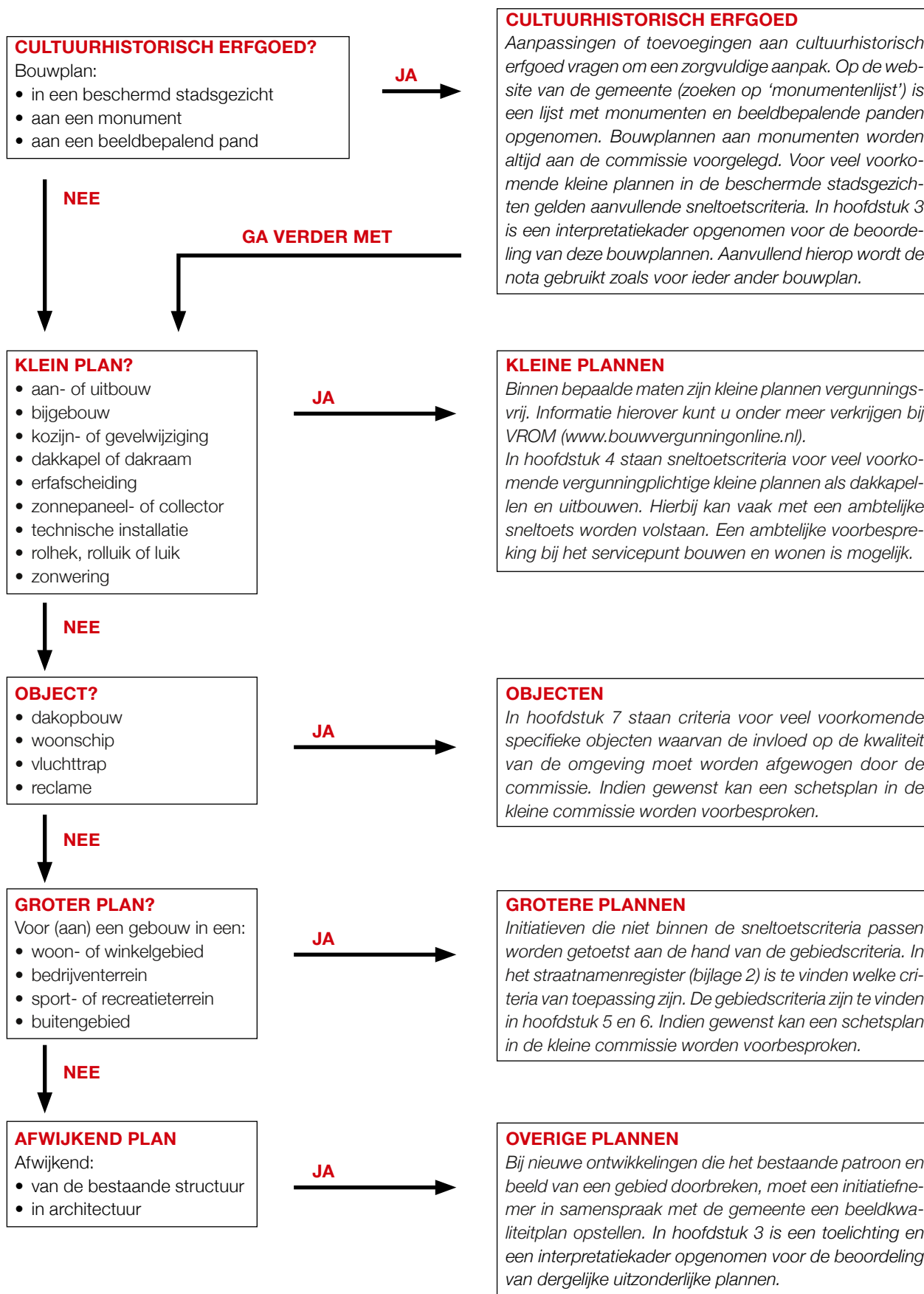


# Inleiding en gebruik

## Hoofdstuk 1



# Uw bouwplan betreft:



# Hoofdstuk 1 Inleiding en gebruik

## PRAKTIJKVOORBEELD

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

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

Nee

*Is uw bouwplan een 'klein plan'?*

Ja

*Heeft u een bouwvergunning nodig? Kijk hiervoor op: [www.bouwvergunningonline.nl](http://www.bouwvergunningonline.nl).*

Ja

*De sneltoetscriteria van bladzijde 44/45 zijn van toepassing. Een bouwplan dat aan deze criteria voldoet, hoeft niet aan de commissie voorgelegd te worden.*

*Welk beheerniveau is van toepassing op uw wijk?*

Terughoudend beheer

*Voor u zijn de bovenste vijf sneltoetscriteria op bladzijde 45 van toepassing.*

*Antwoord: op bladzijde 45 worden voor een dakkapel in de Merenwijk geen eisen aan het materiaal gesteld, dus een kunststof dakkapel is mogelijk. De maximale breedte van een dakkapel is aan de voorkant 70% van het dakvlak. Als uw dakvlak ruim 7 m breed is, is een dakkapel van 5,00 m met een korte procedure te vergunnen, mits deze ook aan de overige criteria voldoet. Is uw dakvlak smaller, dan wordt uw bouwplan alsnog aan de commissie voorgelegd, die bij de beoordeling ook gebruik zal maken van de overige criteria uit de nota, zoals de gebiedscriteria.*

De gemeente Leiden hecht waarde aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving, maar wil burgers niet onnodig beperken in de mogelijkheid gebouwen aan te passen aan hun wensen. Het beoordelen van bouwplannen op redelijke eisen van welstand is één van de mogelijkheden om dit uitgangspunt in praktijk te brengen.

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

## Evaluatie welstandsnota 2004

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

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

De conclusie van de evaluatie is, dat deze eerste versie van welstandsnota er niet op is gericht om de wijze van beoordelen uit te leggen, maar om het systeem waterdicht te maken. Dit leidt tot knelpunten in het gebruik. De uitwerking is niet optimaal voor de concrete beoordeling van bouwplannen, omdat de differentiatie van de bebouwing niet altijd leidend is geweest bij de indeling van gebieden. Voorgesteld is, de nota op dit punt te verbeteren en daarbij met name de gebiedsindelingen te herzien en de systematiek van de nota te verhelderen.

De herziening van 2010 zet ook in op actualisering van het welstandsbeleid. De stad heeft in de vijf jaar na het verstrijken van de eerste welstandsnota niet stilgestaan. Er zijn ontwikkelingen gestart en projecten opgeleverd. De ontwikkelingen en ervaringen van de afgelopen periode zijn verwerkt. Daarnaast uitte de raad bij de evaluatie de wens om de burger niet onnodig beperkingen op te leggen en zo min mogelijk te belasten met bureaucratische procedures. De nieuwe nota moet voor een groot deel van de stad terughoudend zijn in beleid en regelgeving.

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

## Toetsing

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

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

De welstandsbeoordeling gebeurt door een onafhankelijke commissie. De rol van de commissie wordt in Leiden vervuld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, verder in de nota aangehaald als 'de commissie'.

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

## Gebruik

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

### *Sneltoets kleine plannen*

In praktijk kan het best eerst worden bekeken of een plan valt onder de sneltoetscriteria. Voor het realiseren van kleine plannen als dakkapellen en uitbouwen aan woningen bieden deze vereenvoudigde criteria veelal voldoende mogelijkheden. Een plan dat past in de criteria, kan in veel gevallen door een ambtenaar worden beoordeeld en zal alleen in twijfelgevallen aan de commissie worden voorgelegd.

De sneltoetscriteria zijn niet van toepassing op monumenten en plannen binnen beschermde stadsgezichten. Voor de beschermde stadsgezichten zijn daarom aanvullende sneltoetscriteria opgesteld, zodat ambtelijke afhandeling in een aantal gevallen wel mogelijk is. In de praktijk kan een behoorlijk deel van de kleine plannen op deze manier worden afgehandeld. De sneltoetscriteria zijn te vinden in hoofdstuk 4.

### *Gebieden, thema's en objecten*

Voor plannen die de sneltoets overstijgen, is het van belang in welk gebied zij worden geplaatst. Het gaat daarbij om plannen, die niet meer ondergeschikt zijn. Het zijn bouwwerken, waarvan met name de invloed op de kwaliteit van de omgeving bezien vanuit de openbare ruimte moet worden



afgewogen. De beschrijvingen en criteria zijn minder vast omlijnd dan die van de veel voorkomende kleine bouwplannen. Deze plannen gaan naar de commissie, die zo nodig ook de criteria voor de sneltoets in de beoordeling betreft. In de bijlage is een straatnamenregister opgenomen, waarin te vinden is welk gebied van toepassing is. Indien gewenst kan van tevoren met de kleine commissie worden gesproken over de interpretatie van de criteria.

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

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

#### *Overige plannen*

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







# Ruimtelijk beleid

## Hoofdstuk 2



## Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleid



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

### Stedenbouwkundige plannen

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

#### *Gebiedsvisie Leiden Zuidwest 2009*

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

#### *Herziening bestemmingsplannen*

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

### Beeldkwaliteitplannen

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

#### *Beeldkwaliteitplan Haagwegkwartier West*

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

#### *Beeldkwaliteitplan Leeuwenhoek*

Uitgangspunt is een groene campus met alzijdige vrijstaande gebouwen. Bijzondere massa's en uitwerkingen hebben een stedenbouwkundige aanleiding. Gebouwen staan in de voorgevelrooilijn en zoveel mogelijk direct in het groen. Bouwhoogtes sluiten aan op het hoogbouwbeleid. De deelgebieden hebben in het algemeen een veelkleurige invulling. De grotere bouwplannen

in dit deel van gebied 7 worden aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan Leeuwenhoek getoetst. De commissie kan dit plan in de beheerfase aanvullend gebruiken.

*Beeldkwaliteitplan Leiden-Noord: Nieuw Leyden*

Nieuw Leyden wordt gedeeltelijk welstandsvrij ontwikkeld. Particulieren kunnen binnen de mogelijkheden die de bouwenvelop biedt welstandsvrij laagbouwoningen bouwen.

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

*Beeldkwaliteitplan Leiden-Noord: Groenordhallen*

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

*Beeldkwaliteitplan Leiden-Noord: Van Voorthuysenlocatie*

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

*Beeldkwaliteitplan Leiden-Noord: Willem de Zwijgerlaan*

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

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

*Beeldkwaliteitplan Roomburg*

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

*Kwaliteitplan Station Zeezijde*

Het terrein aan de Zeezijde is onderverdeeld in vier deelgebieden. Het Rijsburgerwegkwartier heeft gesloten bouwblokken met een middelgrote korrel en vlakke gevels. De gebouwen van het Leids Universitair Medisch Centrum zijn zowel in massa als in architectonische uitwerking groot en complexmatig. In beide gebieden vormen de straatwanden de openbare ruimte. Een deel van dit plan is indirect vastgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan Station Zeezijde (het Boerhaavekwartier valt hiermee onder beeldkwaliteitplan Leeuwenhoek). De grotere bouwplannen in

de betreffende delen van gebied 7 worden aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan getoetst. De commissie kan dit plan in de beheerfase aanvullend gebruiken.

### **Overig beleid**

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

#### *Modellenboek gevelreclame (2008)*

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

#### *Modellenboek vluchttrappen (2005)*

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

#### *Algemene Plaatselijke Verordening (2007)*

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

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

### **Nieuwe ontwikkelingen**

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





Beagle

millfjord ad-id

millfjord

# Welstand op hoofdlijnen

## Hoofdstuk 3





## Hoofdstuk 3 Welstand op hoofdlijnen



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

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

### Afwegingen en welstandsniveau

Welstand is onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. In de toetsing moeten afwegingen voldoende flexibiliteit hebben om de kwaliteit op hoofdlijnen te kunnen bewaken en waar nodig meer precies kunnen duiden welke eigenschappen op een kleiner schaalniveau van belang zijn voor specifieke kwaliteiten. Wat die hoofdlijnen en meer specifieke kwaliteiten zijn, is afhankelijk van het plan en de plek.

Ook plannen die de regel ontstijgen, moeten bijdragen aan het beeld van de stad. Dit hoofdstuk geeft overwegingen voor de beoordeling van bouwplannen, waarvoor de uitgewerkte criteria niet voldoende houvast bieden. Het schetst de hoofdlijnen van welstand, stedenbouw en cultuurhistorie, die samen met de beschrijvingen elders in de nota kunnen worden gebruikt bij de beoordeling van dergelijke plannen. De dynamiek van de stad waarbinnen de welstand zijn rol vervult, wordt uiteen gezet.

Het vakmanschap zoals dat van ontwerpers mag worden verwacht, is te vinden in de algemene welstandscriteria. Daarna volgt een beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit van Leiden. Ook opgenomen is een uiteenzetting over cultuurhistorische waarde van bebouwing onder de noemer 'vitaliteit en bescherming'.

De hoofdlijnen zijn vertaald in de niveaukaart, waarin voor elke plek in de stad het te hanteren welstandsniveau is weergegeven.

### WELSTANDSCRITEIA ALGEMEEN

De algemene welstandscriteria zijn basisprincipes voor elke beoordeling, maar zijn voor de alledaagse praktijk niet direct van belang. Een gewoon bouwplan zal worden beoordeeld aan de hand van sneltoetscriteria of anders criteria voor gebieden, objecten danwel thema's verderop in de nota. De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerkingen. In de praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

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

In de gevallen dat er twijfel ontstaat over de toepasbaarheid van de criteria voor gebieden, objecten of thema's dienen de onderstaande toelichting

en overwegingen als kader voor de welstandstoets. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan te meegaand is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar onder de maat blijft en op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid of situering wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandsc commissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. Daarbij kunnen de kaders voor ontwikkeling en behoud worden gebruikt om tot een onderbouwing te komen. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

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

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

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

### **Relatie tussen vorm, gebruik en constructie**

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

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

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

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

### **Relatie tussen bouwwerk en omgeving**

*Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.*

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

### **Betekenenissen van vormen in sociaal-culturele context**

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

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

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

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



verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat evenwicht moet zijn tussen wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

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

### **Evenwicht tussen helderheid en complexiteit**

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

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

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

### **Schaal en maatverhoudingen**

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

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

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van

de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

### **Materiaal, textuur, kleur en licht**

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

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

### **RUIMTELIJKE KWALITEIT**

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

### **Groei**

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

### **Kenmerkende structuren**

Een stad is meer dan de wijken en gebieden zoals in deze nota zijn beschreven. Van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Leiden zijn ook de lange lijnen van het groen, het water en de wegen. In de meeste gevallen zijn deze

voor de beoordeling van een bouwplan van ondergeschikt belang, maar waar nodig zullen ze op de achtergrond een rol moeten kunnen spelen.

#### *Structuurlijnen*

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

#### *Water*

Water speelt een belangrijke rol in de ontstaansgeschiedenis van Leiden. In het stedelijk weefsel hebben de Rijn, de singels, grachten en kanalen ieder een eigen functie, maat en karakter. Water is een belangrijk onderdeel van de openbare ruimte en door de hele stad zijn gebouwen met de voorgevel gericht op de grachten en vaarten. Het water is hier vaak de drager van de openbare ruimte met bruggen als bijzondere punten in de beleving. Ook bij meer functionele vaarten en kanalen zoals het Rijn-Schiekanaal is te zien, dat nieuwbouw gebruik maakt van de positie aan het water. Waar dit niet het geval is, ligt bij herontwikkeling een kans om aandacht te besteden aan de oriëntatie op het water.

#### *Wegen*

Wegen zijn cruciaal voor de beleving van de openbare ruimte. Vrijwel iedereen ervaart de stad lopend, van de fiets of kijkend vanuit de auto danwel de trein. Met de komst van de Rijn-Gouwelijn komt er een nieuw vervoermiddel bij, dat een grote rol zal spelen in de beleving van de gebouwde omgeving. Gebouwen omlijsten en begeleiden de openbare ruimte. De straatwanden in de binnenstad zijn voor iedereen van dichtbij te zien, op andere plaatsen zijn de gebouwen verder weg. De afstand tot de weg moet worden meegewogen in het welstandsadvies. Hoe beter zichtbaar en hoe meer gebruikers, hoe zwaarder het belang van het gebouw voor de openbare ruimte.

#### *Groen*

Leiden heeft een aanzienlijke hoeveelheid groen, maar dit speelt in de structuur van de stad een minder prominente rol met de singels als meest zichtbare uitzondering op deze regel. Op het niveau van de wijk zijn parken en lanen wel duidelijk aanwezig met als goede voorbeelden de parken van de Leidse Hout en het weldadige groen van de Merenwijk. Omdat de stad relatief weinig groen binnen de grenzen heeft, is het belang van kleine elementen zoals laanbeplanting en groene tuinen relatief groot.

#### **Stedelijke dynamiek**

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

#### *Uitbreiden en inbreiden*

Een stad als Leiden is een dynamisch gebied, waar niet alleen de gemeente maar ook andere overheden en private partijen ontwikkelingsinitiatieven nemen. Van deze partijen mag wat betreft de ruimtelijke kwaliteit een ver-

gelijkbare inzet worden verwacht als van de gemeente. Wie de bestaande ruimtelijke structuur en bebouwingspatronen doorbreekt, moet met een goed onderbouwd plan komen. Uitbreidingen en inbreidingen moeten zorgvuldig worden ontworpen met een visie op de rol van de bebouwing in de stad en op de gevolgen van de architectuur voor de directe omgeving. Een dergelijk plan moet een bijdrage zijn aan Leiden en dus niet ten koste gaan van de omgeving.

#### *Hoogbouw*

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

De skyline van de stad is tot op heden bescheiden, maar het silhouet is wel aan het veranderen. De gemeente heeft de dynamische lijnen en knooppunten van de stad aangewezen als gebieden, die geschikt zijn voor een schaa sprong. Die nieuwe gebouwen ontsijgen de huidige bebouwings-schaal. Plannen moeten worden beschouwd op verschillende schalen: als onderdeel van de directe omgeving, als oriëntatiepunt in de hoofdstructuur en als onderdeel van het silhouet van de stad.

Op elk schaalniveau vraagt hoogbouw om zorgvuldige afwegingen en een aansprekend ontwerp. Het is onwenselijk dat in de hoogbouwclusters en langs de stadsboulevards schermen en wanden van hoogbouw ontstaan. Ook is het uitdrukkelijk niet zo dat er geen laagbouw in deze gebieden mogelijk is. ‘Juist hoogbouw is gebaat bij contrasten. De compositie en het samenspel van de hoogbouwaccenten moet voor alle initiatieven goed in beeld worden gebracht’, valt te lezen onder de kop beeldkwaliteit. De visie is een kader, dat voor hoogbouwinitiatieven vraagt om een goede onderbouwing.

#### *Klein en fijn*

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

### **VITALITEIT EN BESCHERMING**

Leiden heeft een bijna niet te onderschatten erfgoed, maar is tegelijkertijd geen museum. Welstand moet aandacht kunnen besteden aan cultuur-historische waarden, zonder daarbij de toekomst uit het oog te verliezen. Veranderingen moeten passen binnen het beeld van de oude stad met zijn vele monumenten en beschermde gezichten. In de gevallen dat er twijfel ontstaat over de toepasbaarheid van de criteria voor gebieden, objecten of thema’s dienen de onderstaande toelichting en overwegingen als kader voor de welstandstoets. Daarbij zal, anders dan de monumententoets, slechts worden gekeken naar de verschijningsvorm in relatie tot het monument en zijn omgeving.

### **Monumenten en beeldbepalende panden**

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

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

Bij beeldbepalende panden gaat het om het exterieur. Het zijn geen monumenten, maar ze dragen wel bij aan het karakter van de stad en maken deel uit van het historisch straatbeeld. In het bestemmingsplan ligt vast welke panden beeldbepalend zijn.

De aanwijzing tot monument gaat verder. Monumenten zijn gebouwen met een grote cultuurhistorische waarde, die zowel in het exterieur als in het interieur kan liggen. Het zijn bijvoorbeeld gebouwen met een kenmerkende architectuur of panden met een gevel die deel uitmaakt van een historische straatwand. Het kunnen ook panden zijn met een vanaf de straat niet zichtbare stijkkamer of bouwhistorisch belangrijke resten. Omdat welstand betrekking heeft op het uiterlijk van gebouwen, zal een monumentale waarde die niet van buitenaf zichtbaar is in de regel een ondergeschikte rol spelen in de advisering. Het monumentenadvies gaat hier wel op in.

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

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

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



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

### **Beschermde gezichten**

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

#### *Binnenstad*

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

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

#### *Zuidelijke schil*

Het stadsgezicht Zuidelijke schil is cultuurhistorisch en stedenbouwkundig van belang als een herkenbaar voorbeeld van een stedelijk uitbreidingsgebied. Het gebied buiten de wallen was tot eind negentiende eeuw landelijk. Alleen langs de singel en een aantal linten stond aaneengesloten bebouwing. Vreewijk, Tuinstad, Professoren- en Burgemeesterswijk zijn planmatige uitbreidingen. De oudste van de drie is Vreewijk, dat deels is geënt op reeds bestaande structuren en stamt van voor de Woningwet uit 1901. In het kielzog van deze ontwikkeling werd de directe omgeving van dit plan bebouwd. De andere twee uitbreidingen stammen van na de woningwet, waarbij de Professoren- en Burgemeesterswijk in de jaren twintig en dertig is gebouwd op basis van een plan van bureau Granpré Molière, Verhagen en Kok. Tussen, in en rond deze gebieden liggen invalswegen en waterlopen, die voor een behoorlijk deel zijn terug te voeren op het landelijke verkavelingspatroon. Wat betreft de bebouwing geeft de toelichting op het

beschermd gezicht aan, dat het gebied een staalkaart omvat van woningen en woningbouwcomplexen uit de periode 1850-1940 en door de hoge mate van gaafheid daarvan een bijzondere waarde vertegenwoordigt. De bebouwing van de Professoren- en Burgemeesterswijk bijvoorbeeld varieert van (eenvoudige) herenhuizen tot panden voor dubbele bewoning in min of meer uniforme bouwtrant. Dit is beeldbepalende bebouwing. Te beschermen zijn de ruimtelijke hoofdstructuur met inbegrip van water en groen in samenhang met de bebouwing. Genoemd worden ook de architectonische kwaliteit en de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte. Het plan Vreewijk en het Plan Verhagen worden met name genoemd als stedenbouwkundige eenheden. Bijzonder zijn ook de oude invalsroutes, herkenbaar aan hun diversiteit, kleine architectuureenheden en bescheiden schaal. Doel van de aanwijzing is het onderkennen van de samenhangende structuren en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied als zwaarwegend belang bij toekomstige ontwikkelingen. De aanwijzing beoogt een basis te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt en voortbouwt op aanwezige kwaliteiten.

#### **Monument, beeldbepalend pand of beschermd gezicht?**

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

#### **NIVEAUS VAN WELSTAND**

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

##### **Niveau inzet op beheer**

Beheren kan op twee manieren: terughoudend of met aandacht.

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

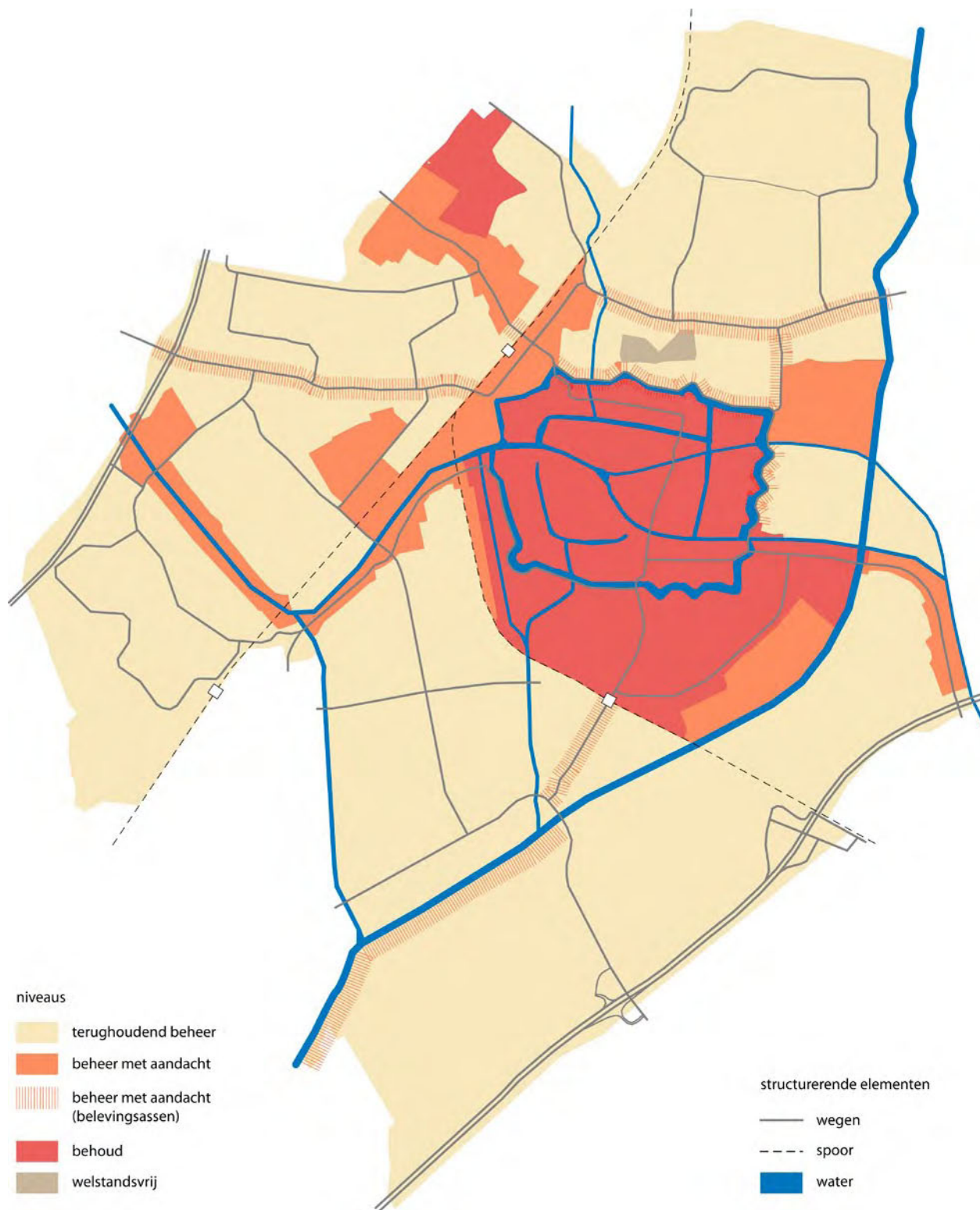
##### **Niveau inzet op behoud**

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

##### **Niveau welstandsvrij**

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

# Welstandsniveaus







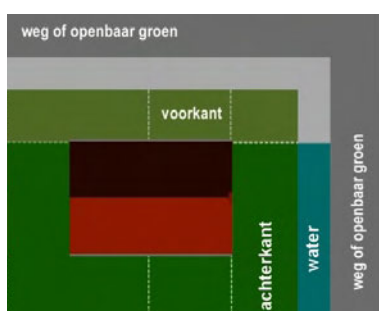
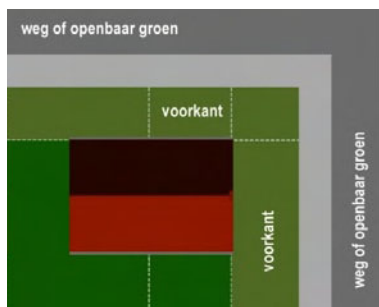
# Sneltoetscriteria

## Hoofdstuk 4





# Hoofdstuk 4 Sneltoetscriteria



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

- Aan- en uitbouwen
- Bijgebouwen en overkappingen
- Kozijn- en gevelwijzigingen
- Dakkapellen en dakramen
- Erfafscheidingen
- Zonnepanelen en -collectoren
- Technische installaties
- Rolhekken, rolluiken en luiken
- Zonweringen

## Bouwvergunning en sneltoetscriteria

De bovengenoemde bouwwerken zijn deels vergunningsvrij binnen bepaalde randvoorwaarden. Dat betekent dat een deel van deze plannen (met name aan de achterzijde van woningen) niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Dit geldt overigens niet in beschermde stadsgezichten. Indien een bouwwerk niet vergunningsvrij is, moet een bouwvergunning worden aangevraagd. Afhankelijk van het bouwplan en de plaatsing ten opzichte van het hoofdgebouw is een lichte of een reguliere bouwvergunning nodig. Bij beide vergunningen is een welstandstoets nodig.

In beide gevallen treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen onoverkomelijk bezwaar oplevert, wordt het bouwplan door een ambtenaar getoetst aan de sneltoetscriteria. Voldoet het plan aan deze criteria, dan hoeft er geen advies bij de commissie ingewonnen te worden.

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

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

## Voor- en achterkant

Bij het toepassen van de sneltoetscriteria is er onderscheid in de voor- en de achterkant van bouwwerken.

Onder *voorkant* wordt ten eerste verstaan het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

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

# Aan- en uitbouwen

---

## **Uitgangspunten**

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

Vanwege de sterke overeenkomsten tussen de kenmerken van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gelden onderstaande criteria ook voor de laatste categorie.

## **Beoordeling**

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

# Sneltoets 1



*Goed geplaatste aanbouw in passende vormgeving, materialen en kleuren*

## **Criteria voor gebieden met terughoudend beheer**

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

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

## **Aanvullende criteria voor overige gebieden**

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

### *Plaatsing en aantal*

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

### *Vorm en maat*

- vormgeving afstemmen op oorspronkelijk pand met een bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten
- aan de voorkant voorzien van ramen en plat afdekken
- aan de achterkant plat, een kap vergelijkbaar met het dak van het hoofdgebouw of flauw hellend (serredak)
- hoogte maximaal 0,25 m boven de eerste bouwlaag met een maximum van 4,00 m en onder de goot van het hoofdgebouw
- diepte hoogstens 2,50 m of zoveel als mogelijk in het bestemmingsplan
- oppervlak hoogstens 50% van het oorspronkelijke zij- of achtererf

### *Bouwplan in beschermd stadsgezicht*

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

# Bijgebouwen en overkappingen

---

## **Uitgangspunten**

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

## **Beoordeling**

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



## Sneltoets 2



*Goed geplaatst bijgebouw in passende vormgeving, materialen en kleuren*

### **Criteria voor gebieden met terughoudend beheer**

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

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

### **Aanvullende criteria voor overige gebieden**

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

#### *Plaatsing en aantal*

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

#### *Vorm en maat*

- vormgeving is bescheiden
- overkapping vrijstaand of met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open
- plat afdekken of aan de achterkant een kap met een helling gelijk aan dak hoofdgebouw
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan erfafscheiding
- goothoogte aan de voorkant hoogstens 2,70 m en aan de achterkant hoogstens 3,25 m
- oppervlakte hoogstens 50% van het oorspronkelijke zij- of achtererf en:
  - aan de voorkant hoogstens 10 m<sup>2</sup>
  - aan de achterkant hoogstens 30 m<sup>2</sup>

#### *Bouwplan in beschermd stadsgezicht*

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

# Kozijn- en gevelwijzigingen

---

## **Uitgangspunten**

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. De samenhang en de ritmiek in straatwanden blijft behouden bij zorgvuldige inpassing van incidentele kozijn- of gevelwijzigingen, met name aan de voorkant van gebouwen. Een wijziging past bij het karakter van het hoofdgebouw en de omgeving. Uitgangspunt van de sneltoetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate van) detaillering is voornamelijk afhankelijk van de gebiedsgerichte criteria. Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving kunnen voor advies aan de commissie worden voorgelegd.

## **Beoordeling**

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

## Sneltoets 3



*Bestaande indeling gerespecteerd bij wijziging*

### **Criteria voor gebieden met terughoudend beheer**

Kozijn- en gevelwijzigingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- gevelwijziging aan de achterkant die niet grenst aan de openbare ruimte op de begane grond zonder verdere toetsing toegestaan, met uitzondering van monumenten en beeldbepalende panden
- samenhang straatwand behouden
- materialen en kleuren gelijk aan of gelijkend op die van het hoofdgebouw
- profilering kozijnen beeldbepalende panden, zoals aangewezen in de bestemmingsplannen, blijft gelijk

### **Aanvullende criteria voor overige gebieden**

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

#### *Vorm en maat*

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

#### *Bouwplan in beschermd stadsgezicht*

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

# Dakkapellen en dakramen

---

## **Uitgangspunten**

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

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

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

## **Beoordeling**

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

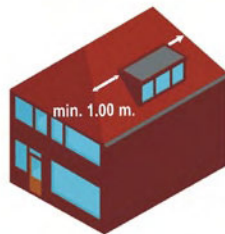
In de beschermde stadsgezichten wordt in de volgende gevallen altijd advies aan de commissie gevraagd:

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

## Sneltoets 4



*Dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw*



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



*Dakkapel in mansardekap in onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op knik*

### Criteria voor gebieden met terughoudend beheer

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

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

### Aanvullende criteria voor overige gebieden

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

#### *Plaatsing en aantal*

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

#### *Vorm en maat*

- vorm gelijk aan andere dakkapellen en dakramen op het betreffende dakvlak van het bouwblok (mits deze recent een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad) en bescheiden detailleren zonder nadrukkelijke ornamenten
- plat afdekken of indien gewenst bij een dakhelling van minstens 45 graden aan de achterkant aankappen met een minimale dakhelling van 25 graden
- zijwangen donker, wit of in de kleur van het dakvlak danwel in zinkgrijs
- kleuren kozijnen gelijk aan kozijnen hoofdgebouw
- hoogstens 20% dichte panelen in het voorvlak (niet als borstwering)
- bij bouwblokken met een ongeschonden dakvlak of met dakkapellen in hout of zink, de dakkapel uitvoeren in hout of zink (dakkapellen in kunststof waar geen vergunning voor is verleend, worden in dit verband aangemerkt als 'niet bestaand')
- breedte aan de voorkant hoogstens 40% van het dakvlak tot 2,50 m
- hoogte van de dakkapel tot 50% van de hoogte van het dakvlak tot een maximum van 1,50 m aan de voorkant en 1,65 m aan de achterkant

#### *Bouwplan in beschermd stadsgezicht*

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



# Erfafscheidingen

---

## **Uitgangspunten**

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

## **Beoordeling**

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

## Sneltoets 5



*Een vergunningvrije erfafscheiding in de vorm van een heg*

### **Criteria voor gebieden met terughoudend beheer**

Erfafscheidingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

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

### **Aanvullende criteria voor overige gebieden**

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

#### *Vorm en maat*

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

#### *Bouwplan in beschermd stadsgezicht*

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

# Zonnepanelen en -collectoren

---

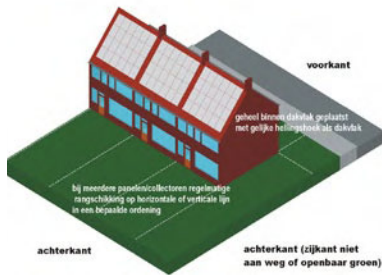
## **Uitgangspunten**

Een zonnepaneel dient voor energieopwekking en een zonnecollector voor warmteopwekking. De situering van zonnepanelen of -collectoren wordt bepaald door de optimale stand ten opzichte van de zon. Voorkeur van de gemeente voor situering aan de achterzijde is daarom niet doorslaggevend bij de beoordeling van bouw aanvragen. Alleen in bijzondere situaties kan een minder ideale situering een alternatief zijn. Zonnecollectoren of -panelen worden bij voorkeur in het ontwerp van een gebouw geïntegreerd. De gemeente streeft bij meerdere collectoren/panelen op één doorgaand dakvlak naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

## **Beoordeling**

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

## Sneltoets 6



Op schuine daken is de hellingshoek gelijk aan die van het dakvlak

### Criteria voor gebieden met terughoudend beheer

Zonnepanelen en -collectoren worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- zonnepanelen en -collectoren alleen op daken (niet aan gevels en wanden)
- meerdere zonnepanelen en -collectoren regelmatig rangschikken op horizontale of verticale lijn
- kleuren komen overeen met het achterliggende dakvlak of anders zwart, antraciet of donker grijs

### Aanvullende criteria voor overige gebieden

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

#### Plaatsing

- op het dakvlak zijn geen dakramen of dakkapellen aanwezig
- op schuine daken binnen het dakvlak en met de hellingshoek gelijk aan die van het dakvlak
- op platte daken binnen het dakvlak onder een hoek van 15 graden vanaf de dakrand

#### Vorm

- zonnepanelen en -collectoren integraal opnemen in het ontwerp van het bouwwerk
- zonnepanelen en -collectoren vormen een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit of de installatie in het bouwwerk plaatsen

#### Bouwplan in beschermd stadsgezicht

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

# Technische installaties

---

## **Uitgangspunten**

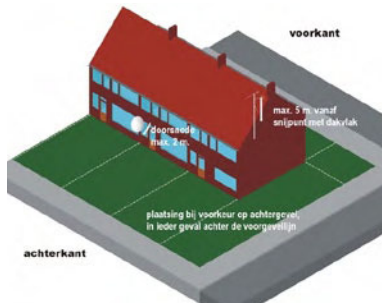
Installaties zoals spriet-, staaf- of schotelantennes en units voor airconditioning kunnen vrijstaand worden geplaatst of op of aan een bouwwerk worden aangebracht. De waarde van installaties is vooral gelegen in de functie. Installaties zijn echter zelden een verrijking van het straatbeeld. Een zorgvuldige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

## **Beoordeling**

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



# Sneltoets 7



*Plaatsing van antennes aan de achterkant van woningen heeft de voorkeur*

## Criteria voor gebieden met terughoudend beheer

Technische installaties worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

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

## Aanvullende criteria voor overige gebieden

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

### *Plaatsing*

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

### *Vorm en maat*

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

### *Bouwplan in beschermd stadsgezicht*

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

# Rolhekken, rolluiken en luiken

---

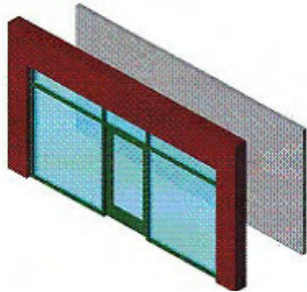
## **Uitgangspunten**

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 vergunningsvrij, met uitzondering van woningen in de beschermde stadsgezichten. De gemeente streeft ernaar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van overige gebouwen niet negatief beïnvloeden.

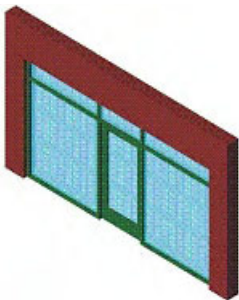
## **Beoordeling**

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

# Sneltoets 8



*Aan binnenzijde pui minstens 2.00 m  
teruggelegen en minstens 70% open*



*Aan binnenzijde pui minder dan 2,00 m  
teruggelegen en minstens 80% open*

## **Criteria voor gebieden met terughoudend beheer**

Rolhekken, rolluiken en luiken worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- kleuren zijn ingetogen of afgestemd op de gevel

## **Aanvullende criteria voor overige gebieden**

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

### *Plaatsing*

- aan de binnenzijde van de pui mits:
  - minstens 2,00 m teruggelegen van de pui en voor minstens 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
  - 2,00 m of minder teruggelegen van de pui en voor minstens 80% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen

### *Bouwplan in beschermd stadsgezicht*

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

# Zonweringen

---

## **Uitgangspunten**

Onder zonwering wordt verstaan een voorziening die wordt aangebracht ter wering van het zonlicht, zoals een markies, een valschermer, een knikscherm of een schuivende zonwering in het vlak van het kozijn. De gemeente streeft ernaar dat zonweringen de uitstraling van overige gebouwen niet negatief beïnvloeden. Voor woningen is het toepassen van zonweringen vergunningsvrij, met uitzondering van woningen in de beschermde stadsgezichten.

## **Beoordeling**

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

# Sneltoets 9

---

## **Criteria voor gebieden met terughoudend beheer**

Een zonwering wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

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

## **Aanvullende criteria voor overige gebieden**

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

### *Plaatsing*

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

### *Vorm en maat*

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

### *Bouwplan in beschermd stadsgezicht*

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



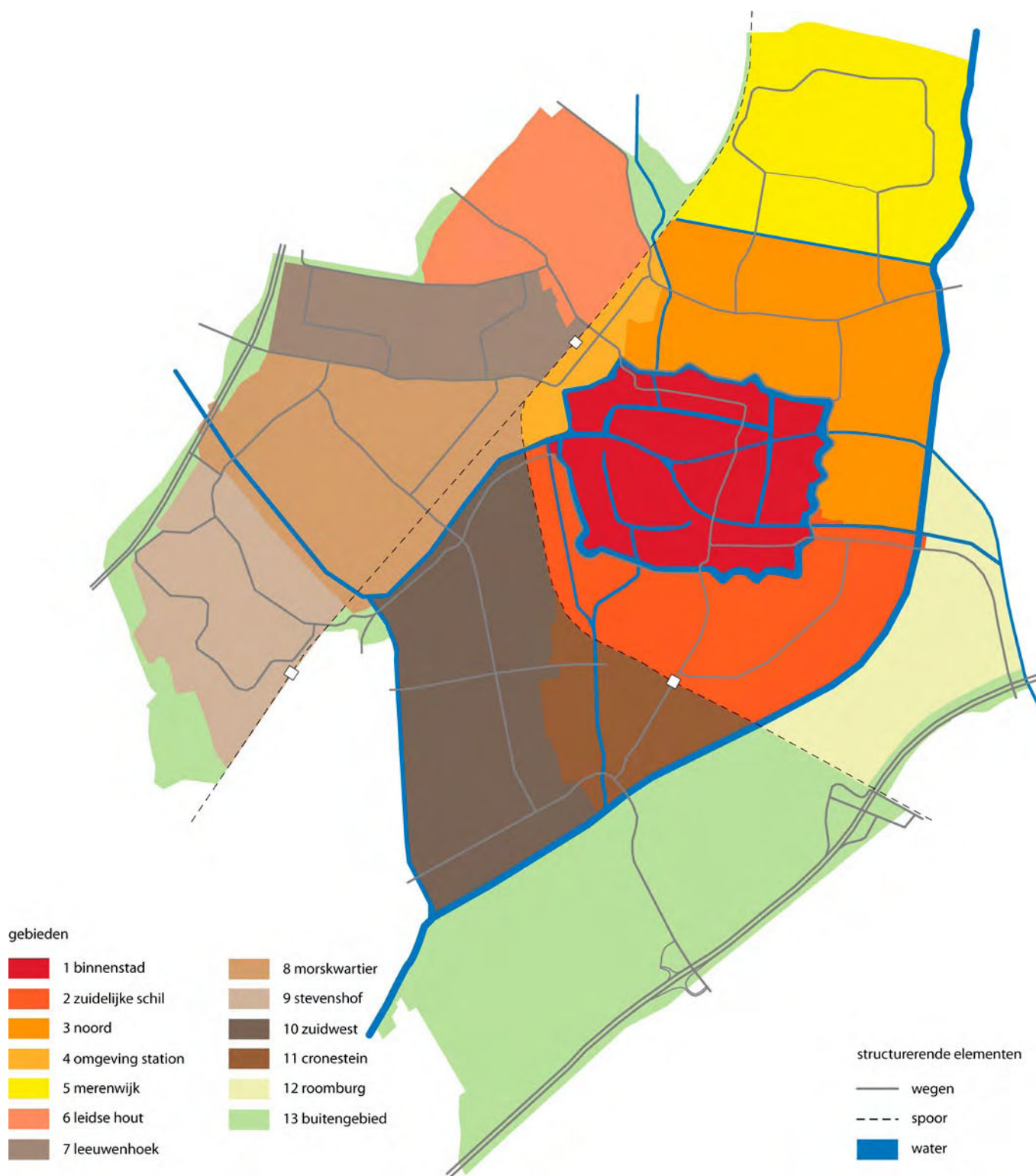




# Gebiedscriteria

## Hoofdstuk 5

# Welstandsgebieden



## Hoofdstuk 5 Gebieden

---

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

### Gebieden

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

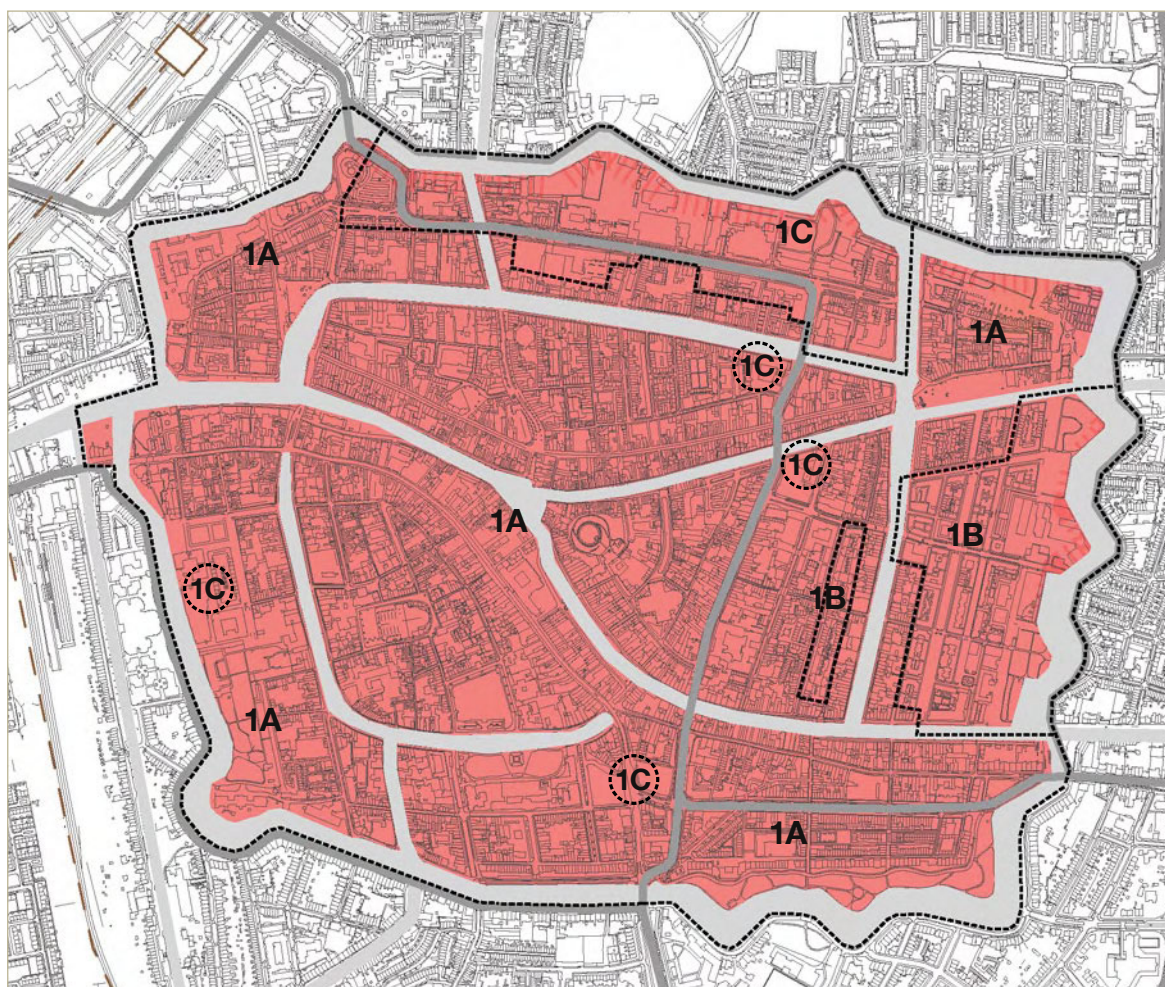
Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld met daarin een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. Ook wordt er een samenvatting gegeven van de te verwachten of te wensen ontwikkelingen en een waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken. Dit in combinatie met het ruimtelijke kwaliteitsbeleid vormt de grondslag voor het welstandsniveau, waarbij tevens de hoofdpunten voor de beoordeling worden genoemd. Eventuele uitzonderingen komen per deelgebied aan bod.

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

### Niveaus

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. De kaart met welstandsniveaus is op pagina 33 te vinden.

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



### Deelgebieden

- 1A** Historische binnenstad
- 1B** Stadsvernieuwing
- 1C** Complexmatige inbreidingen

- (1C)** Losse complexmatige inbreidingen

### Legenda

- wegen
- water
- spoor
- begrenzing deelgebied

### Welstandsniveaus

- behoud



# Gebied 1 Binnenstad

---

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

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

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

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine versprinsingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang en overwegend recht. De maat en schaal van het straatprofiel hangen samen met de parcellering en de bebouwing, welke als basis (semi) individuele woningen van gemiddeld twee tot drie lagen met een kap heeft.

Gevels hebben in het algemeen een traditionele, sterk verticale opbouw, met een evenwichtige verdeling tussen open en gesloten geveldelen. De gevels zijn hiërarchisch opgebouwd en veelal voorzien van een borstwering. Het kappenlandschap is divers en relatief gesloten. De verschillende op-, aan- en uitbouwen spelen een bescheiden rol in het straatbeeld. Winkels en bedrijven hebben ook in dit gebied een afwijkende begane grond.

De architectonische uitwerking en detaillering zijn zeer divers en variëren in het algemeen per pand. De detaillering is zorgvuldig en varieert van sober tot rijk.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers, ingetogen en passen in het traditionele straatbeeld. Gevels zijn in beginsel van baksteen, eventueel gepleisterd in een lichte tint. Kozijnen zijn veelal van hout dat in het algemeen donkergroen en (gebroken) wit is geschilderd.

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

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

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





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

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

Aan de noordzijde van de 17e eeuwse uitbreiding is de structuur in de loop der tijd ondergesneeuwd door alle *complexmatige inbreidingen*. Ook op diverse andere plekken in de binnenstad komen deze relatief grootschalige inbreidingen voor.

Deze bebouwing is relatief grootschalig met verschillende functies. De gebouwen zijn (semi)geschakeld en variëren in massa en opbouw. Ze zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte waarbij de rooilijnen ten opzichte van elkaar enigszins verspringen. De plattegrond varieert van eenvoudig tot complex. De gebouwen zijn individueel en gedifferentieerd, maar ook beperkte herhaling komt voor.

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

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

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

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

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

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

De aanvullende criteria vallen uiteen in algemene criteria en de kleine plannen. Deze zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die ergens anders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele gemeente geldende criteria vallen. Om deze kwaliteiten te handhaven of te versterken zijn aparte criteria opgesteld, die op de te beschermen karakteristieken aangepast zijn.

# Historische binnenstad



*Gebouwen voegen zich in het stedelijk weefsel*



*De individuele woning in een hofje is onderdeel van het geheel*



*Historische grootschalige gebouwen vormen onnadrukkelijke accenten*

## **Uitgangspunten**

De veelal vooroorlogse en kleinschalige bebouwing staat aan stenige straten en ligt in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met stedelijk karakter. De binnenstad wordt begrensd door de 17e eeuwse vestinggordel.

Bijzondere elementen zijn de veelal grotere publieke gebouwen als kerken en universiteitsgebouwen die van oudsher in de stad voorkomen. Een groot deel van deze gebouwen is vervlochten in het weefsel en daarmee onnadrukkelijk aanwezig, zoals de burcht en het stadhuis in de Breestraat. Andere grote gebouwen markeren en vormen een bijzonder punt, zoals het Museum van Natuurlijke Historie in het Van der Werfpark en in mindere mate de Pieterskerk. Ook de veel voorkomende hofjes wijken af van de kleinschalige parcellering. De individuele woning in een hofje is onderdeel van het geheel.

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

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

# Gebied 1A



*Gevarieerde kleinschalige bebouwing aan stenige straten en langs grachten*



*Gebouwen vormen de openbare ruimte en zijn hier direct aan gekoppeld*



*Rooilijnen van massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

- bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met karakter van de binnenstad
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een ensemble is deel van het geheel
- plattegronden volgen in beginsel de perceelsrichting
- de onderbouw varieert van één tot twee lagen aan de zijstraten en stegen tot drie of vier lagen aan de belangrijkste wegen en grachten
- gebouwen hebben bij voorkeur een traditionele kap zoals een zadeldak of een schilddak dan wel een kap met een vergelijkbare maat en schaal
- de entree ligt bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de gevelcompositie
- schuine dakvlakken bij voorkeur in tact laten (eventuele doorbrekingen bij voorkeur met dakramen of dakterrasvensters)
- terrassen alleen boven de verdieping plaatsen
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdbouw

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendingen en passen in het traditionele straatbeeld, tenzij op basis van historisch kleuronderzoek de oorspronkelijke kleurstelling gehanteerd wordt
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal dan wel in een lichte tint pleisteren, ramen in transparant glas
- kozijnen, lijsten en dergelijke uitvoeren in hout of oorspronkelijke materialen
- hellende daken dekken met matte keramische pannen, leien of zink

# Stadsvernieuwing



*Gebouwen voegen zich in het stedelijk weefsel*



*Rooilijnen van massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde*



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)*

## Uitgangspunten

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

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

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

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



# Gebied 1B



*Planmatige uitleg aan stenige straten en langs grachten*



*Gebouwen vormen de openbare ruimte en zijn hier direct aan gekoppeld*



*Bijzonder element is de meelfabriek aan de Oosterkerkstraat*

## Criteria

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

### *Algemeen*

- kleine plannen aan achterkant (niet zichtbaar vanuit openbare ruimte) kunnen door middel van de sneltoetscriteria ambtelijk afgehandeld worden

### *Ligging*

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

### *Massa*

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het karakter van de binnenstad
- gebouwen zijn bij voorkeur afwisselend
- de individuele woning binnen een ensemble is deel van het geheel
- plattegronden volgen in beginsel de perceelsrichting
- de onderbouw varieert van één tot twee lagen aan de zijstraten en stegen tot drie of vier lagen aan de belangrijkste wegen en grachten
- gebouwen hebben bij voorkeur een traditionele kap zoals een zadeldak of schilddak danwel een kap met een vergelijkbare maat en schaal
- de entree ligt bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de gevelcompositie
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdbouw

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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



# Complexmatige inbreidingen

## **Uitgangspunten**

De noordrand van de binnenstad bestaat hoofdzakelijk uit stenige straten met een stedelijk karakter en relatief grootschalige nieuwbouw. De structuur van de 17e eeuwse uitleg is door deze schaalvergroting op meerdere plekken aangetast en de basis van het individuele pand is vaak niet meer herkenbaar.

Bij kleine wijzigingen kan een directe koppeling van gebouw en straat, door middel van bijvoorbeeld het wijzigen van een gesloten plint in een meer open plint, de aansluiting bij de rest van de binnenstad vergroten. Grotere wijzigingen als het vervangen van blokken vallen buiten de reikwijdte van deze nota.

Bijzondere elementen zijn de grootschalige gebouwen die al dan niet op terughoudende wijze in de structuur zijn opgenomen, zoals de elektriciteitscentrale aan de Langegracht en het gebouw van de Nieuwe Energie aan de Maresingel.

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

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

# Gebied 1C



*Relatief grootschalige nieuwbouw aan stenige straten en langs grachten*



*Gebouwen vormen de openbare ruimte en zijn hier direct aan gekoppeld*



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het karakter van de binnenstad
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een ensemble is deel van het geheel
- plattegronden volgen in beginsel de perceelsrichting
- de onderbouw varieert van één tot twee lagen aan de zijstraten en stegen tot hoogstens zes lagen aan de belangrijkste wegen en grachten
- gebouwen hebben bij voorkeur een traditionele kap zoals een zadeldak of schilddak danwel een kap met een vergelijkbare maat en schaal
- de entree ligt bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de gevelcompositie en per complex gelijk uitvoeren
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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

# Aanvullende sneltoetscriteria

## Aanvullende sneltoetscriteria

Voor het beschermd stadsgezicht gelden de volgende aanvullende criteria:

### *Kleine plannen algemeen*

- herstel van historisch wenselijke eigenschappen en architectonische verfijning heeft prioriteit
- wijzigingen en toevoegingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het straatbeeld, zonder daarbij te vervallen in standaardoplossingen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw en het straatbeeld
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- materialen en kleuren zijn in beginsel terughoudend

### *Aanbouwen*

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

### *Bijgebouwen en overkappingen*

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

### *Kozijn- en gevelwijzigingen*

- kozijnwijzigingen blijven binnen de bestaande gevelopening
- aan de voorgevel gelijk aan de oorspronkelijke profielen en indeling (inclusief roeden)
- gevelwijzigingen alleen in zij- of achtergevels en daarbij niet meer dan één nieuwe opening toevoegen binnen de belijning van de gevelarchitectuur
- oorspronkelijke maatvoering inclusief negge en dagkanten behouden
- materialen gelijk aan het hoofdgebouw
- kleuren in beginsel gelijk aan overige gevelopeningen hoofdgebouw

### *Dakkapellen en dakramen*

- dakkapellen in deelgebied 1A:
  - plaatsen in de hiërarchie van de gevel en in het zijdakvlak op minstens 3,00 m van de voorgevel
  - hebben een bescheiden breedte (zijn in principe staand)
  - raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand (meestal aan de voorzijde)
  - hoogte van de dakkapel niet meer dan 50% van het dakvlak tot een maximum van 1,50 m aan de voorkant en 1,65 m aan de achterkant
  - in detaillering afstemmen op het hoofdgebouw
  - uitvoeren in hout, zink en andere traditionele materialen
  - kleuren afstemmen op het hoofdgebouw en het straatbeeld

# Gebied 1



*Dakkapellen plaatsen in de hiërarchie van de gevel*



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



*Dakkapellen hebben een bescheiden breedte en zijn in principe staand*

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

## *Erfafscheidingen*

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

## *Zonnepanelen en -collectoren*

- op schuine daken aan de achterkant (minstens 3,00 m uit de voorgevel)

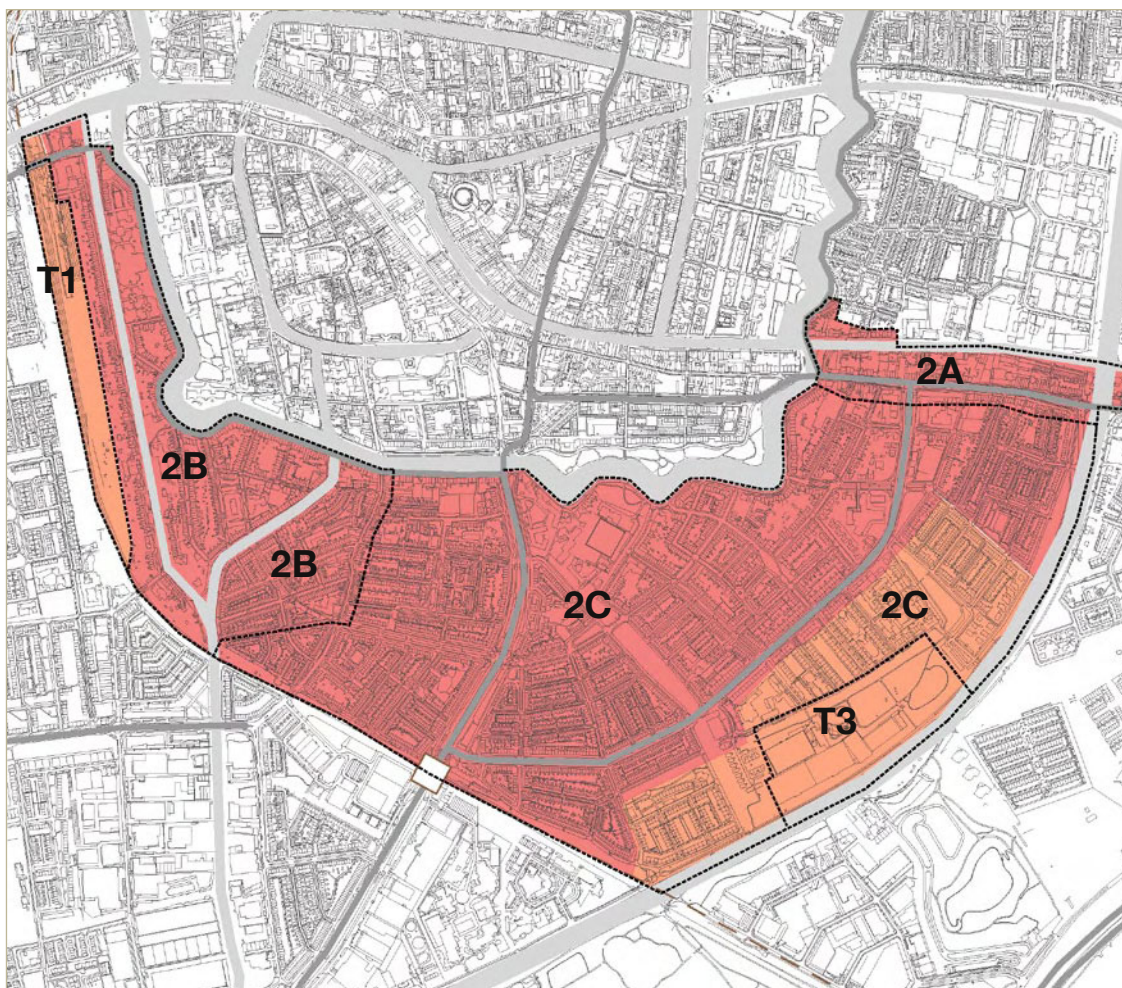
## *Technische installaties*

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

## *Rolhekken, luiken en rolluiken*

- historische luiken alleen bij gebouwen waar deze oorspronkelijk aanwezig waren
- rolhekken en rolluiken alleen bij winkels aan de binnenzijde van de etalage met minstens 80% glasheldere openingen





### Deelgebieden

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

### Thema's

- T1** Bedrijventerrein langs spoor
- T3** Sportterrein Roomburg

### Legenda

-  wegen
-  water
-  spoor
-  begrenzing deelgebied

### Welstandsniveaus

-  beheer met aandacht
-  behoud



## Gebied 2 Zuidelijke schil

---

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

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

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

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

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

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

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met variërende kappen. Nieuwbouw is soms hoger. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op-, aan- en uitbouwen voor. Winkels en bedrijven hebben ook in dit gebied een afwijkende begane grond.

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

De rest van de Zuidelijke schil, *Plan Verhagen*, heeft een bebouwingsstructuur die in hoofdzaak is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid, waarbij verbijzonderingen in de openbare ruimte accenten in massa en de vormgeving van hoeken en kappen hebben. Voortuinen en structurerende elementen als parken en waterpartijen geven veel straten in dit gebied een groen karakter. Het gebied maakt een open indruk met verre zichtlijnen. Knikken en krommingen zorgen voor een afwisselend perspectief.



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

De opbouw van de woningen varieert, maar bestaat in het algemeen uit één tot drie lagen met een plat dak of een kap. Met name grotere woningen en hoekwoningen in de Burgemeester- en Professorenwijk hebben een gedifferentieerde opbouw en nadrukkelijke kappen. Zichtbare gevels zijn representatief. Er komen veel op-, aan- en uitbouwen in diverse soorten en maten voor in een terughoudende vormgeving. De vormgeving accentueert de regelmaat van de clusters.

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

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

De aanvullende criteria vallen uiteen in algemene criteria en de kleine plannen. Deze zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die ergens anders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele gemeente geldende criteria vallen. Om deze kwaliteiten te handhaven of te versterken zijn aparte criteria opgesteld, die op de te beschermen karakteristieken afgestemd zijn. De in 2009 vastgestelde sneltoetscriteria voor de Zuidelijke schil zijn verwerkt in de (extra) aanvullende criteria in deze nota. Kleine bouwplannen aan beeldbepalende panden die voldoen aan de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 4 en de aanvullende criteria voor de Zuidelijke schil kunnen ambtelijk afgehandeld worden.

# Hoge Rijndijk

## **Uitgangspunten**

De Hoge Rijndijk heeft gevarieerde (woon)bebouwing uit diverse periodes op een hoger gelegen stroomrug. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan een deel van het Utrechtse Jaagpad en de Hoge Rijndijk en tussenliggende straten.

Uitzonderingen zijn de panden met daarin winkels en bedrijven. Deze hebben veelal een afwijkende begane grond met luifels, zonwering, etalageruimte en reclameborden. Bijzonder element is de watertoren.

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

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

# Gebied 2A



*Gevarieerde (woon)bebouwing op een stroomrug*



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)*



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

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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



# Vreewijk tot en met Herenstraat



*Gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend*



*Architectonische uitwerking en detaillering zijn afwisselend en zorgvuldig*



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

## **Uitgangspunten**

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

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

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

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

# Gebied 2B



*Gevarieerde kleinschalige bebouwing aan stenige straten en langs grachten*



*Rooilijnen van massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde*



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- de architectuur volgt het beeld van de kleinstedelijke bebouwing
- zichtbare gevels zijn representatief, waarbij de gevel aan de straatzijde de belangrijkste is en zijgevels als één geheel worden vormgegeven
- een afwijkende begane grondlaag van bijvoorbeeld een winkel afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel en straatwand
- gevels hebben een compositie met een verticale hoofdgeleding en horizontale subgeleding, waarin kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke een logische plaats krijgen met een harmonieuze verhouding tussen open en gesloten geveldelen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren met subtiel reliëf
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

### *Materiaal en kleur*

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

# Plan Verhagen



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte*



*Architectonische uitwerking en detaillering zijn per ensemble in samenhang*



*Appartementengebouwen hebben meerdere lagen met kap of plat dak*

## **Uitgangspunten**

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

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

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

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

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

# Gebied 2C



*Gevarieerde kleinschalige bebouwing aan hoofdzakelijk groene straten*



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*Woningen hebben veelal een onderbouw tot twee lagen met kap*

## Criteria

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

### *Ligging*

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- de nokrichting is in hoofdzaak evenwijdig aan de weg, een haakse richting komt voor als accent
- verspringingen in de rooilijn komen voor bij individuele woningen of hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- de individuele woning maakt deel uit van de compositie van het cluster

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materialen en kleuren*

- materialen zijn in beginsel traditioneel, verouderen mooi en zijn afgestemd op de omgeving
- gevels zijn in hoofdzaak van oranje of bruine baksteen met hier en daar stuc- en siermetselwerkaccenten
- hellende daken dekken met keramische dakpannen
- kozijnen, lijsten en dergelijke uitvoeren in hout
- kleuren harmoniëren met de omgeving, zijn terughoudend en per ensemble in samenhang



# Aanvullende sneltoetscriteria



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



*Fietsenhokken onder voorwaarden aan de voorkant mogelijk*



*Hart dakkapel exact tussen twee vensterassen of gelijk met hart vensteras*

## Aanvullende sneltoetscriteria

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

### *Kleine plannen algemeen*

- herstel van historisch wenselijke eigenschappen en architectonische verfijning heeft prioriteit
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- materialen en kleuren zijn in beginsel terughoudend

### *Aanbouwen*

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

### *Bijgebouwen en overkappingen*

- aan de voorkant alleen overkappingen op minstens 3,00 m achter de voorgevelrooilijn, met uitzondering van fietsenhokken bij niet ontsloten achtererf
- fietsenhokken aan de voorkant tot 4 m<sup>2</sup> en maximaal 1,65 m hoog
- totaal oppervlak hoogstens 18 m<sup>2</sup>, hoogte maximaal 3,00 m
- bijgebouwen aan de achterkant groter dan 10 m<sup>2</sup>:
  - niet voorbij zijgevels
  - gevelindeling en indeling van kozijnen en profielen rechtstreeks aan de openbare ruimte afstemmen op het hoofdgebouw
  - materialen gevels gelijk aan het hoofdgebouw dan wel hout of baksteen
- overkappingen zijn van hout en open, wanden van fietsenhokken eventueel dichtzetten met gaas en begroeiing
- hellende daken voorzien van keramische pannen
- kleuren aan de voorkant gelijk aan het hoofdgebouw

### *Kozijn- en gevelwijzigingen*

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

### *Dakkapellen en dakramen*

- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok zo veel als mogelijk regelmatig rangschikken op horizontale lijn, dus niet boven elkaar
- dakkapellen op het zijdakvlak altijd aan de commissie voorleggen
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand
- het hart van de dakkapel op gelijke hoogte met het hart van de vensteras of



## Gebied 2



*Dakkapellen plaatsen in de hiërarchie van de gevel*



*De nokhoogte van aanbouwen is lager dan die van het hoofdgebouw*



*Dakkapellen hebben een bescheiden breedte en zijn in principe staand*

- exact tussen twee vensterassen in
- breedte van de dakkapel aan de voorkant hoogstens de breedte van het kozijn dat in de vensteras ligt en aan de achterkant hoogstens 2/3 van de breedte van het dakvlak
- dakkapellen uitvoeren in hout, dakbedekking aan de voorkant in zink of keramisch materiaal
- kleuren aan de voorkant gelijk aan het hoofdgebouw, de rij of het cluster
- in deelgebieden 2A, 2B en de bebouwing aan de Herenstraat, Rijndijkstraat en Zoeterwoudsesingel ten noorden van de Koninginnelaan:
  - hoogstens 0,50 m dakvlak onder de dakkapel (verticaal gemeten)
  - hoogte van de dakkapel niet meer dan 50% van het dakvlak tot een maximum van 1,50 m aan de voorkant en 1,65 m aan de achterkant
  - detaillering dakkapel afleiden van het hoofdgebouw
  - zijwanden zijn verticaal
  - aan de voorkant en op hoekwoningen met de zijgevel aan de openbare weg een staand (smaal) model dakkapel met dakbedekking van zink of keramisch materiaal
- in deelgebied 2C met uitzondering van bebouwing aan de Herenstraat, Rijndijkstraat en Zoeterwoudsesingel ten noorden van de Koninginnelaan:
  - bij tussenwoningen minstens 1,00 m dakvlak boven de dakkapel of het dakraam (verticaal gemeten)
  - hoogte van de dakkapel niet meer dan 50% van het dakvlak tot een maximum 1,65 m aan de achterkant
  - zijwanden zijn verticaal
- hoogstens twee dakramen op het zijgeveldakvlak en op achterdakvlakken van hoekwoningen met de zijgevel aan de openbare weg (hoogstens één dakraam op het zijgeveldakvlak in deelgebied 2C met uitzondering van bebouwing aan de Herenstraat, Rijndijkstraat en Zoeterwoudsesingel ten noorden van de Koninginnelaan)
- dakramen niet combineren met een dakkapel
- dakramen maximaal 0,60 m breed en 0,80 m hoog

### *Erfafscheidingen*

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

### *Zonnepanelen en -collectoren*

- op schuine daken alleen aan de achterkant (minstens 3,00 m uit voorgevel)

### *Technische installaties*

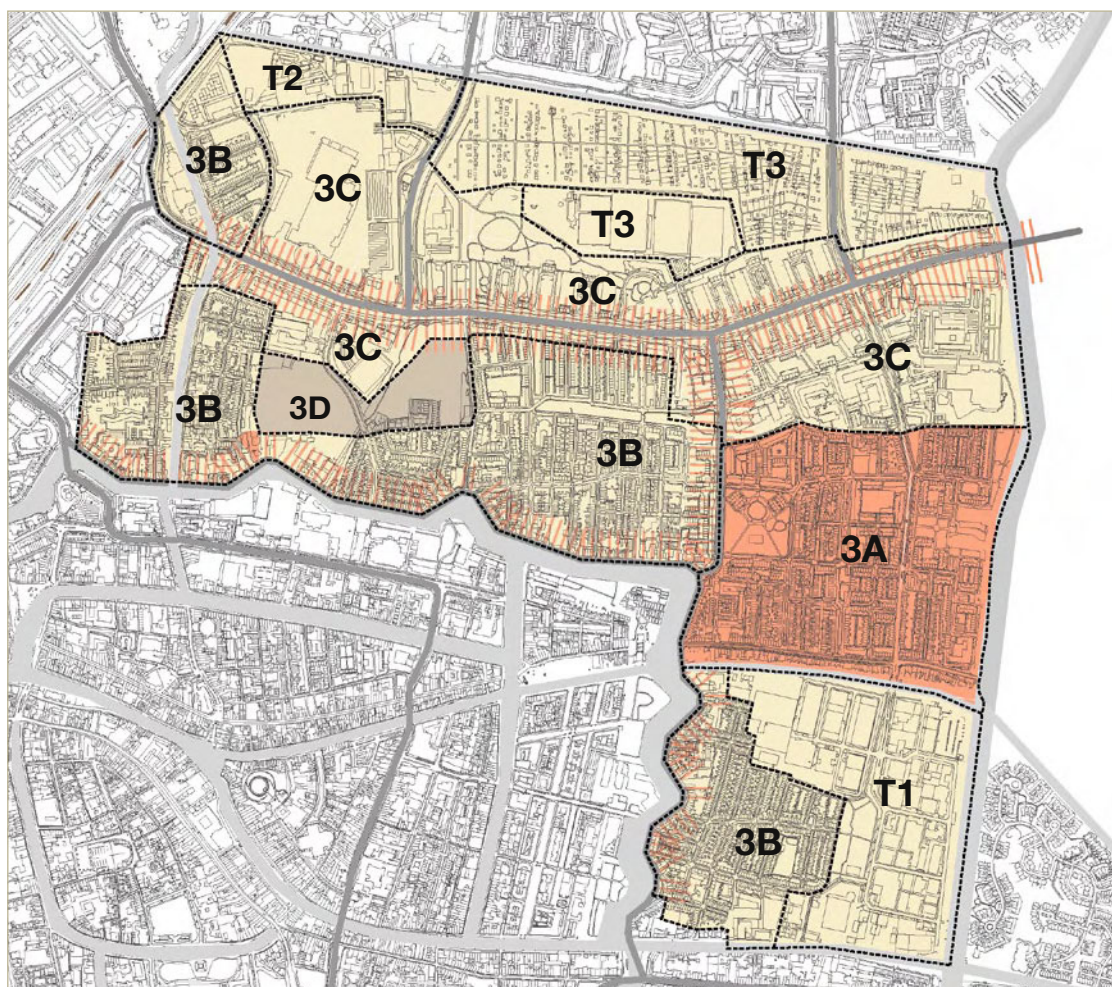
- aan de achterkant en buiten het zicht van de openbare ruimte
- direct op een plat dak op minstens 2,00 m uit de dakrand
- op of aan een balkon binnen het verticale vlak van het balkon en niet aan de gevel of een kozijn

### *Rolhekken, luiken en rolluiken*

- historische luiken alleen bij gebouwen waar deze oorspronkelijk aanwezig waren
- rolhekken en rolluiken alleen bij winkels aan de binnenzijde van de etalage met minstens 80% glasheldere openingen

### *Zonwering*

- in deelgebied 2C alleen markiezen toepassen



### Deelgebieden

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

### Thema's

- T1** Bedrijventerrein De Waard
- T2** Bedrijventerrein Groenoord
- T3** Volkstuinencomplex en Sportterrein Noorderpark

### Legenda

- wegen
- water
- spoor
- begrenzing deelgebied

### Welstandsniveaus

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

## Gebied 3 Noord

---

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

Deelgebied *De Kooi* heeft in hoofdzaak rijen woningen in samenhangende clusters. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Rooilijnen zijn evenwijdig aan de weg en per cluster in samenhang. De opbouw varieert, maar heeft in het algemeen twee lagen met een plat dak of kap. Woningen aan hoofdstraten en grachten zijn vaak hoger. Met name grotere woningen en hoekwoningen hebben een gedifferentieerde opbouw. Er komen veel aan- en uitbouwen voor. De detaillering is veelal zorgvuldig en per cluster in samenhang. De rand van het dak is veelal benadrukt door een uitkragende dakgoot. Zichtbare gevels zijn representatief. Het materiaal- en kleurgebruik is per cluster in samenhang en veelal traditioneel.

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

In het naoorlogse deel in de omgeving van het *Noorderpark* en het *Kooiplein* is de bebouwing vrijstaand, relatief grootschalig en gevarieerd in massa en opbouw. De gebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte en zijn vaak onderdeel van een stedenbouwkundig patroon, waarbij de rooilijnen in samenhang zijn. De plattegrond is meestal eenvoudig. De gebouwen zijn gedifferentieerd, maar ook herhaling komt voor.

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

De detaillering is van een gemiddeld niveau. Nieuwe gebouwen zijn in het algemeen zorgvuldiger gedetailleerd dan oudere.

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

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

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

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

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



# De Kooi



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*Architectonische uitwerking en detaillering zijn per ensemble in samenhang*



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

## **Uitgangspunten**

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

Uitzonderingen zijn de beperkt voorkomende pandsgewijs opgebouwde straten zoals de Lage Rijndijk en delen van de Sieboldstraat en Decimastraat. De kleinschalige bebouwing in deze straten varieert per pand in architectonische uitwerking en detaillering. Andere uitzondering is de relatief jonge bebouwing in de omgeving van de Van Heussenstraat. Deze complexmatige bebouwing bevat ook appartementen.

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

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

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

# Gebied 3A



*Gevarieerde kleinschalige bebouwing aan stenige straten*



*Rooilijnen van massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde*



*Complexmatige woningbouw als in de Van Heussenstraat is een uitzondering*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materialen en kleuren*

- materialen zijn in beginsel traditioneel en afgestemd op de omgeving
- gevels zijn in hoofdzaak van oranje of bruine baksteen met hier en daar stuc- en siermetselwerkaccenten
- hellende daken dekken met (keramische) dakpannen
- kozijnen, lijsten en dergelijke uitvoeren in hout
- kleuren harmoniëren met de omgeving en zijn per ensemble in samenhang



# Overig vooroorlogs Noord



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*Architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd*



*Baksteenarchitectuur voert de boven-ton*

## **Uitgangspunten**

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

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

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

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

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

# Gebied 3B



*Gevarieerde bebouwing aan stenige straten*



*Rooilijnen van massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde*



*Pandsgewijze opbouw straatwanden aan bijvoorbeeld de Marewijk*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materialen en kleuren*

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

# Noorderpark, Kooiplein



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte*



*Architectonische uitwerking en detaillering zijn per ensemble in samenhang*



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

## **Uitgangspunten**

Het Noorderpark en Kooiplein bestaan hoofdzakelijk uit sobere naoorlogse gebouwcomplexen in een ruime en groene opzet. Recente gebouwen zijn vaak zorgvuldiger gedetailleerd dan oudere. De gebieden bestaan onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Willem de Zwijgerlaan en de Surinamestraat.

De Groenordhallen zullen op termijn plaatsmaken voor woningbouw. Tot die tijd zullen bouwplannen aan deze hallen beoordeeld worden aan de hand van de criteria voor traditionele bedrijventerreinen.

Bijzondere elementen zijn de gebouwen met afwijkende bouwmassa's zoals de moskee aan de Surinamestraat en het tankstation aan de Willem de Zwijgerlaan.

De waarde is vooral gelegen in de ruime groene stedenbouwkundige opzet en de verscheidenheid van de bebouwing. Het beleid zoals omschreven in de beeldkwaliteitplannen is vooruitstrevend en gericht op het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Wijzigingen passen daarom binnen de uitgangspunten van de beeldkwaliteitplannen en worden zorgvuldig ingepast in de bestaande architectuur.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Uitzondering is de inzet beheer met aandacht voor bouwplannen binnen de invloedssfeer van de Willem de Zwijgerlaan en de Kooilaan. Daarnaast gelden voor enkele grote locaties binnen dit gebied beeldkwaliteitplannen.

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

# Gebied 3C



*Sobere naoorlogse gebouwcomplexen in een ruime en veelal groene opzet*



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*Appartementengebouwen hebben meerdere lagen met kap of plat dak*

## Criteria

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

### Ligging

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

### Massa

- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster
- appartementengebouwen hebben in het algemeen een eenvoudige hoofdvorm en meerdere lagen zonder kap
- uitbreidingen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en per complex gelijk uitvoeren
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in de wijk afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm, wat bij voorbeeld geldt voor de kenmerkende plekken uit de hoogbouwvisie (zoals langs de Willem de Zwijgerlaan)
- bij de herontwikkeling van het Groenordhallenterrein zijn onder andere laagbouwwooningen met overstekende kappen voorzien

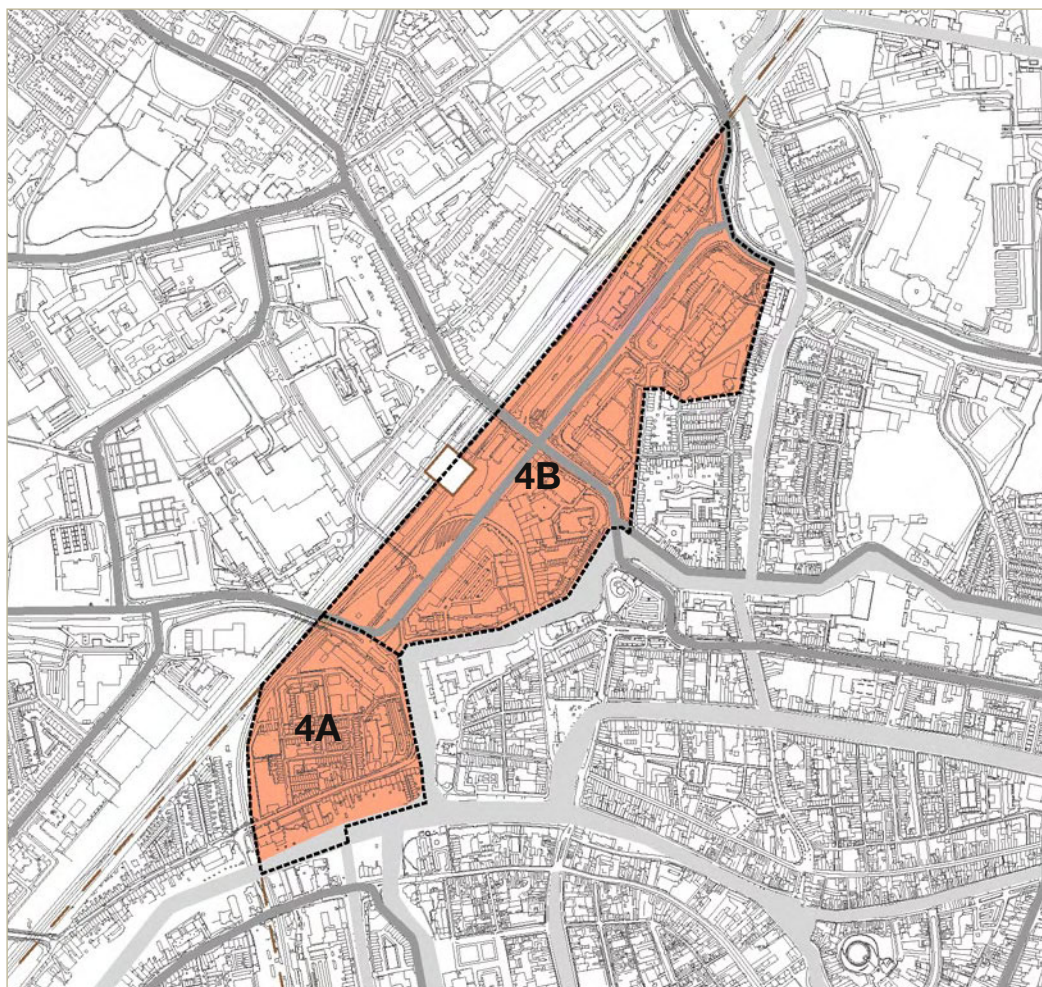
### Architectonische uitwerking

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

### Materiaal en kleur

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





### Deelgebieden

- 4A** Transvaalbuurt noord  
**4B** Station Stadszijde

### Legenda

- wegen  
 — water  
 — □ — spoor  
 □ begrenzing deelgebied

### Welstandsniveaus

- beheer met aandacht



## Gebied 4 Omgeving station Stadszijde

---

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

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

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

De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit twee lagen met gevarieerde kappen. Centraal in de buurt ligt een hofje met woningen van één bouwlaag met een kap. Nieuwbouw is daarentegen vaak hoger.

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

De buurt heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering is zorgvuldig, en varieert van sober tot rijk. Oorspronkelijke gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering veelal sober is.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en voornamelijk ingetogen.

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

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

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

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

# Transvaalbuurt noord



*Gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend*



*Architectonische uitwerking en detaillering zijn afwisselend en zorgvuldig*



## **Uitgangspunten**

Transvaalbuurt noord bestaat uit gevarieerde kleinschalige bebouwing uit diverse periodes langs overwegend stenige straten. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Lopsenstraat, Paul Krugerstraat, Bloemfonteinstraat, de Morsweg ten oosten van het spoor en een aantal zijstraten hiervan.

Uitzonderingen zijn de seriematig gebouwde woningen die verspreid over het gebied voorkomen. Hier is de individuele woning onderdeel van de rij of het ensemble. Andere uitzonderingen zijn de relatief grootschalige gebouwen die verspreid in het gebied staan. Deze gebouwen wijken af in massa, opbouw en vorm en hebben afhankelijk van hun ligging in het lint een tweezijdige oriëntatie.

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

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

# Gebied 4A



*Gevarieerde kleinschalige bebouwing aan overwegend stenige straten*



*De individuele woning binnen een ensemble is onderdeel van het geheel*



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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

# Station Stadszijde



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte*



*Een deel van de Schipholweg ligt ondergronds*



*Pandsgewijs opgebouwde straatwand aan de Stationsweg*

## **Uitgangspunten**

Station Stadszijde is een gebied met gevarieerde veelal grootschalige bebouwing en diverse functies. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Schipholweg, Stationsweg, Schuttersveld en de Parmentierweg. Uitzonderingen zijn de kleinschalige massa's van de woningen in de omgeving van de Stationsweg. De straatwanden zijn ook hier pandsgewijs opgebouwd met hoofdzakelijk bebouwing van twee tot drie lagen met variërende kappen.

De waarde is vooral gelegen in de stedenbouwkundige opzet, de verscheidenheid van de bebouwing en de publieke functie als verbinding tussen station en binnenstad. Een aantal panden en ensembles aan de Stationsweg en Rijnsburgersingel is door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is monument of in het bestemmingsplan aangewezen als beeldbepalend pand. Behoud en herstel van historische eigenschappen van deze panden is wenselijk.

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

# Gebied 4B



*Gevarieerde en veelal grootschalige bebouwing in een stenige omgeving*



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



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

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

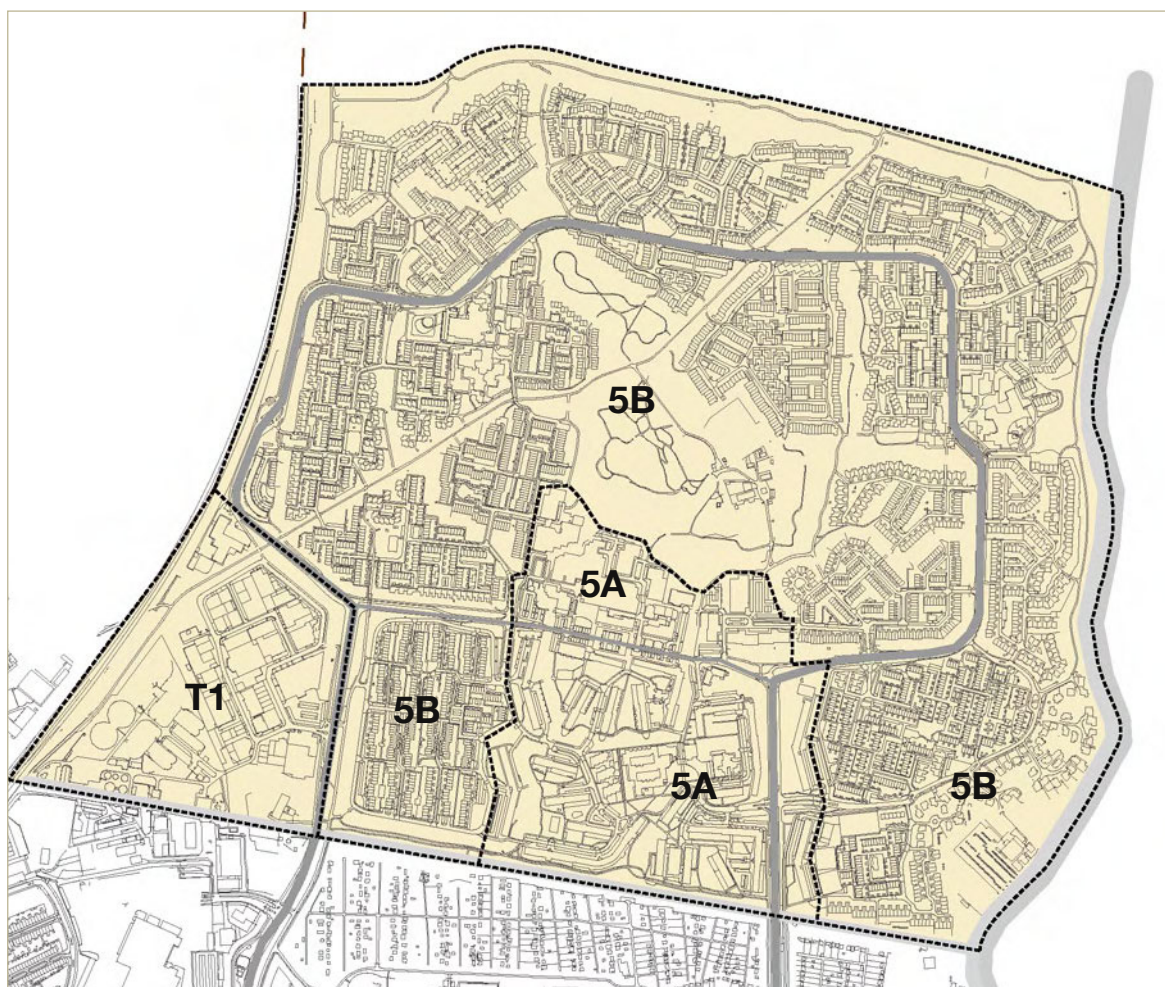
### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materialen en kleuren*

- materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang





### Deelgebieden

- 5A** winkelcentrum Kopermolen en Slaaghwijk  
**5B** Zijlwijk en Leedewijk

### Thema's

- T1** Bedrijventerrein Merenwijk

### Legenda

- wegen  
 — water  
 — spoor  
 - - - begrenzing deelgebied

### Welstandsniveaus

- terughoudend beheer

## Gebied 5 Merenwijk

---

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

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

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

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

De detaillering is meestal van een gemiddeld niveau. Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. De kopgevels zijn vaak uitgevoerd in bak- of betonsteen, terwijl de langsegevels veelal ingevuld zijn met puin. Een deel van de gevels is gepleisterd. Het kleurgebruik is veelal rustig en sober, waarbij lichte grijsen en baksteen-tinten het meest aanwezig zijn. Bij hoogteaccenten en winkelpuien komen ook minder terughoudende tinten voor.

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

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

De opbouw van de woningen varieert, maar bestaat in het algemeen uit één of twee lagen met kap, waarbij verlengde daken en aanbouwen vaak voorkomen. De afwisselende dakvlakken zijn vaak voorzien van dakkapellen, dakopbouwen en dakramen.

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

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

# Slaaghwijk en De Kopermolen



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte*



*Architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en sober*



*Hoogteaccent aan de Ketelmeerlaan*

## **Uitgangspunten**

Slaaghwijk en winkelcentrum de Kopermolen liggen centraal in de Merenwijk en bestaan uit een winkelgebied van één bouwlaag dat in hoofdzaak omringd wordt door gevarieerde hoogbouw met diverse functies. Het gebied ligt tussen de Slaaghsloot en het wijkpark en bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Ketelmeerlaan, Torenmolen en de Horstenrode.

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

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

# Gebied 5A



*Gevarieerde hoogbouw met verschillende functies*



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*Appartementengebouwen hebben meerdere lagen met kap of plat dak*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materialen en kleuren*

- materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang



# Zijlwijk en Leedewijk



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte*



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



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

## **Uitgangspunten**

Zijlwijk en Leedewijk zijn groene woonbuurten, waarin woningen in baksteen-architectuur zijn gegroepeerd in clusters en rijen langs groene straten. Het gebied ligt aan de zijwegen van de Zwartemeerlaan, Veluwemeerlaan en Gooimeerlaan.

Uitzonderingen zijn de individuele woningen aan de zuidoostrand van de wijk. Bijzondere elementen zijn verspreid voorkomende wijkvoorzieningen als (basis)scholen en sportgebouwen. Bij deze afwijkende bebouwing varieert de massa en de uitwerking per pand.

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

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



# Gebied 5B



*Gevarieerde clusters woningen aan groene straten*



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*Appartementengebouwen hebben meerdere lagen met kap of plat dak*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

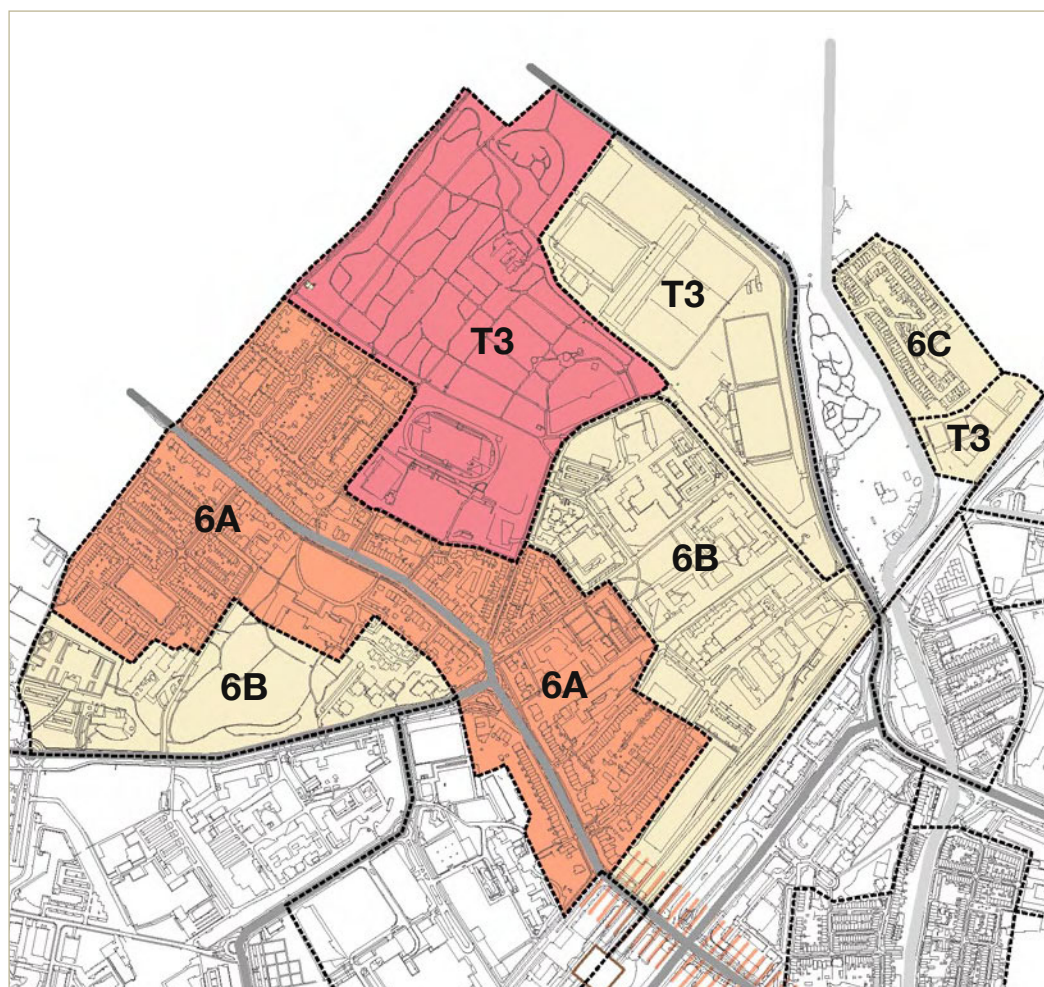
- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster, waarbij met name de kapvorm sturend is
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals erkers en dakkapellen bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- aanbouwen kunnen worden uitgevoerd met doorschietende dakvlakken
- eventuele nokverhogingen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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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



### Deelgebieden

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

### Thema's

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

### Legenda

- wegen  
 — water  
 —□— spoor  
 □ begrenzing deelgebied

### Welstandsniveaus

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

## Gebied 6 Leidse Hout

Leidse Hout is een uitbreiding aan weerszijden van de Rijnsburgerweg, gebouwd in meerdere fasen met in hoofdzaak rijen woningen in één of twee lagen met of zonder kap in een veelal zorgvuldige baksteen-architectuur langs groene straten. Voorzieningen als scholen zijn geclusterd in het Houtkwartier. Dit deelgebied bevat ook veel gestapelde woningen. De grootste waarde is de historische lintbebouwing aan de Rijnsburgerweg in combinatie met de diverse aangrenzende groene gebieden zoals het Bos van Bosman.

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

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

De opbouw van de woningen varieert, maar bestaat in het algemeen uit één tot drie lagen met een plat dak of een kap. Met name grotere woningen en hoekwoningen hebben een gedifferentieerde opbouw en nadrukkelijke kappen. Gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten. Zichtbare gevels zijn representatief. In de wijk komen veel op- en aanbouwen in diverse vormen voor.

De detaillering is in het vooroorlogse deel zorgvuldig, uitgewerkt tot op het kleinste niveau en per cluster in samenhang. In het overige deel van de wijk is de detaillering veelal eenvoudig en sober.

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

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

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

De opbouw varieert en bestaat in het algemeen uit een onderbouw van ongeveer vier lagen met een plat dak. Appartementen worden veelal ontsloten met een portiek en hebben balkons of loggia's.

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

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

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

# Rijnsburgerweg en omgeving



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte*



*Architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd*



*Baksteenarchitectuur voert ook bij recente invullingen de boventoon*

## **Uitgangspunten**

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

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

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

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



# Gebied 6A



*Gevarieerde kleinschalige bebouwing aan hoofdzakelijk groene straten*



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



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

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materialen en kleuren*

- materialen zijn in beginsel traditioneel en afgestemd op de omgeving
- gevels zijn in hoofdzaak van oranje of bruine baksteen met hier en daar stuc- en siermetselwerkaccenten
- hellende daken dekken met keramische dakpannen
- kozijnen, lijsten en dergelijke uitvoeren in hout
- kleuren harmoniëren met de omgeving en zijn per ensemble in samenhang



# Houtkwartier en Bos van Bosman



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte*



*Complexe bouwmassa's van Diaconessen Ziekenhuis en revalidatiecentrum*



## **Uitgangspunten**

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

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

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

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

# Gebied 6B



*Gevarieerde en veelal grootschalige bebouwing in een groene omgeving*



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm en meerdere bouwlagen*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materialen en kleuren*

- materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang

# Woonwagenterrein Trekvaartplein

## **Uitgangspunten**

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

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

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

# Gebied 6C

## Criteria

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

### *Algemeen*

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

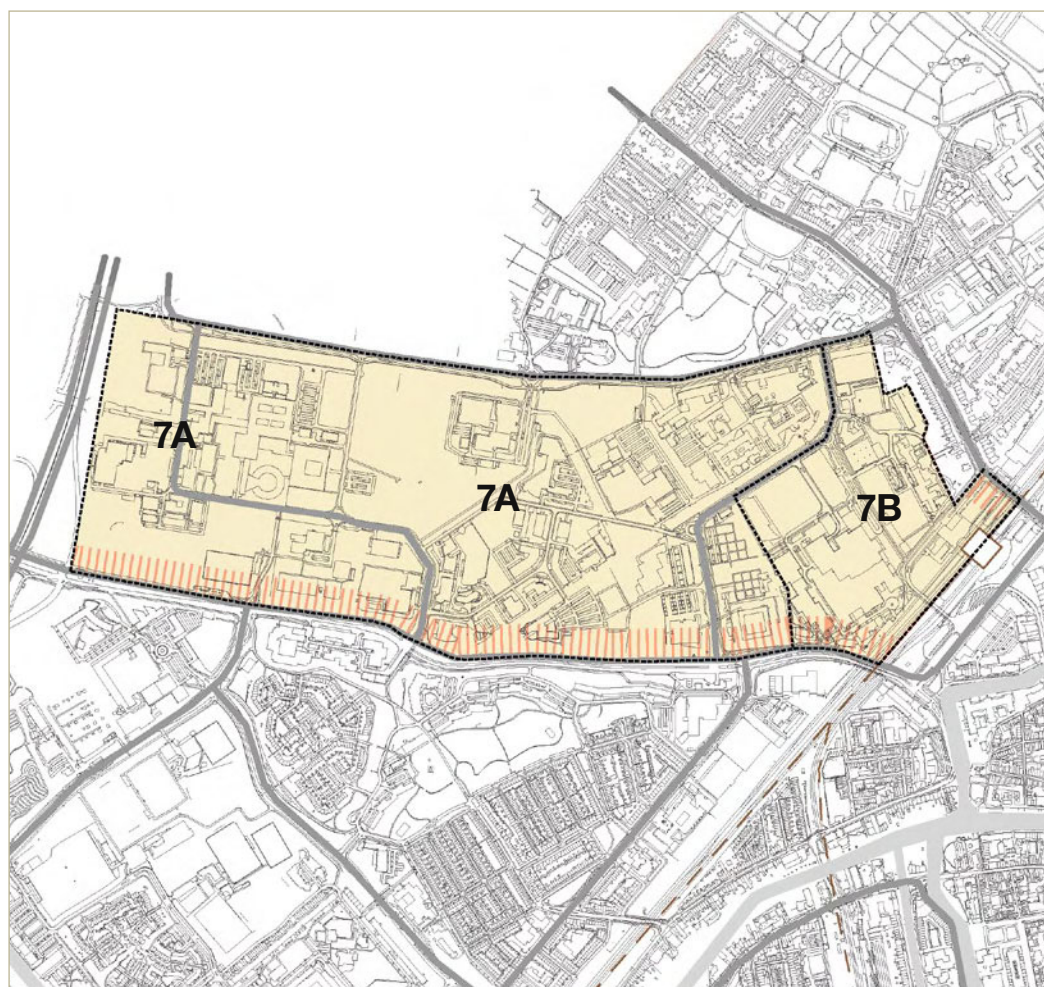
- nieuw te plaatsen woonwagens hebben één laag met kap
- nieuw te bouwen woningen hebben één tot twee lagen met kap
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het hoofdgebouw

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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



### Deelgebieden

- 7A** Bio Science Park  
**7B** Station Zeezijde

### Legenda

- wegen  
 — water  
 —□— spoor  
 □ begrenzing deelgebied

### Welstandsniveaus

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



## Gebied 7 Leeuwenhoek

---

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

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

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

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

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

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

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

Richting het station is de bebouwing meer gevarieerd in functie en korrel. Hier wordt ook gewoond. In dit deelgebied zijn ontwikkelingen voorzien die de kwaliteit van dit gebied moeten verhogen. Het beeldkwaliteitplan *Station Zeezijde* geeft richtlijnen voor vier bebouwingsclusters in dit deelgebied.

Het Rijsburgerwegkwartier krijgt gesloten bouwblokken met een middelgrote korrel en vlakke gevels. De nieuwe bebouwing vormt in maat en schaal een overgang tussen enerzijds de kleinschalige bebouwing aan de Rijsburgerweg en anderzijds de meer grootschalige bebouwing aan de Albinusdreef.

De gebouwen van het Leids Universitair Medisch Centrum zijn zowel in massa als in architectonische uitwerking groot en complex-matig met vlakke gevels.

De bovenbouw van de bebouwing in de spoorzone krijgt een tweezijdige oriëntatie en staat los van de plint. De uitstraling van deze gebouwen is modern en zakelijk.

In deze drie ensembles vormen de straatwanden de openbare ruimte.

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

# Bio Science Park



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte*



*De architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en zorgvuldig*



*Recente bouwmassa is zorgvuldig gedetailleerd*

## **Uitgangspunten**

Het Bio Science Park bestaat in hoofdzaak uit gevarieerde naoorlogse gebouwcomplexen die vrij staan in een groene omgeving. Recente gebouwen hebben een meer zorgvuldige detaillering dan oudere. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Einsteinweg, Zernikedreef en delen van de Wassenaarseweg.

De waarde is enerzijds vooral gelegen in het afwisselende beeld van de individuele gebouwen in een groene omgeving en anderzijds in de economische functie voor de stad. De deelgebieden hebben in het algemeen een veelkleurige invulling. Het Boerhaavegebied en Gorlaeuscomplex zijn hier een uitzondering op. Nieuwe bebouwing in het Boerhaavegebied sluit aan op de aanwezige baksteenarchitectuur. Het Gorlaeuscomplex krijgt een meer open en toegankelijk karakter, waarbij de relatie met de omgeving een belangrijke rol speelt.

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

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Uitzondering is de inzet beheer met aandacht binnen de invloedssfeer van de Plesmanlaan. Daarnaast gelden voor enkele grote locaties binnen dit gebied beeldkwaliteitplannen.

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

# Gebied 7A



*Gevarieerde en veelal grootschalige bebouwing in een groene omgeving*



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm en meerdere bouwlagen*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materialen en kleuren*

- materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang

# Station Zeezijde

## **Uitgangspunten**

Station Zeezijde is een gebied met gevarieerde bebouwing en diverse functies. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Sandifortdreef, Albinusdreef en een deel van de Wassenaarseweg.

De waarde is vooral gelegen in de stedenbouwkundige opzet en de verscheidenheid van de bebouwing. Het beleid zoals omschreven in het beeldkwaliteitplan Station Zeezijde is vooruitstrevend en gericht op het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Wijzigingen passen binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en worden zorgvuldig ingepast in de bestaande omgeving.

Bijzondere elementen zijn de complexe en grootschalige massa van het Leids Universitair Medisch Centrum en het afwijkende stationsgebouw.

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

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

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

# Gebied 7B



*Gevarieerde en veelal grootschalige bebouwing in een groene omgeving*



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

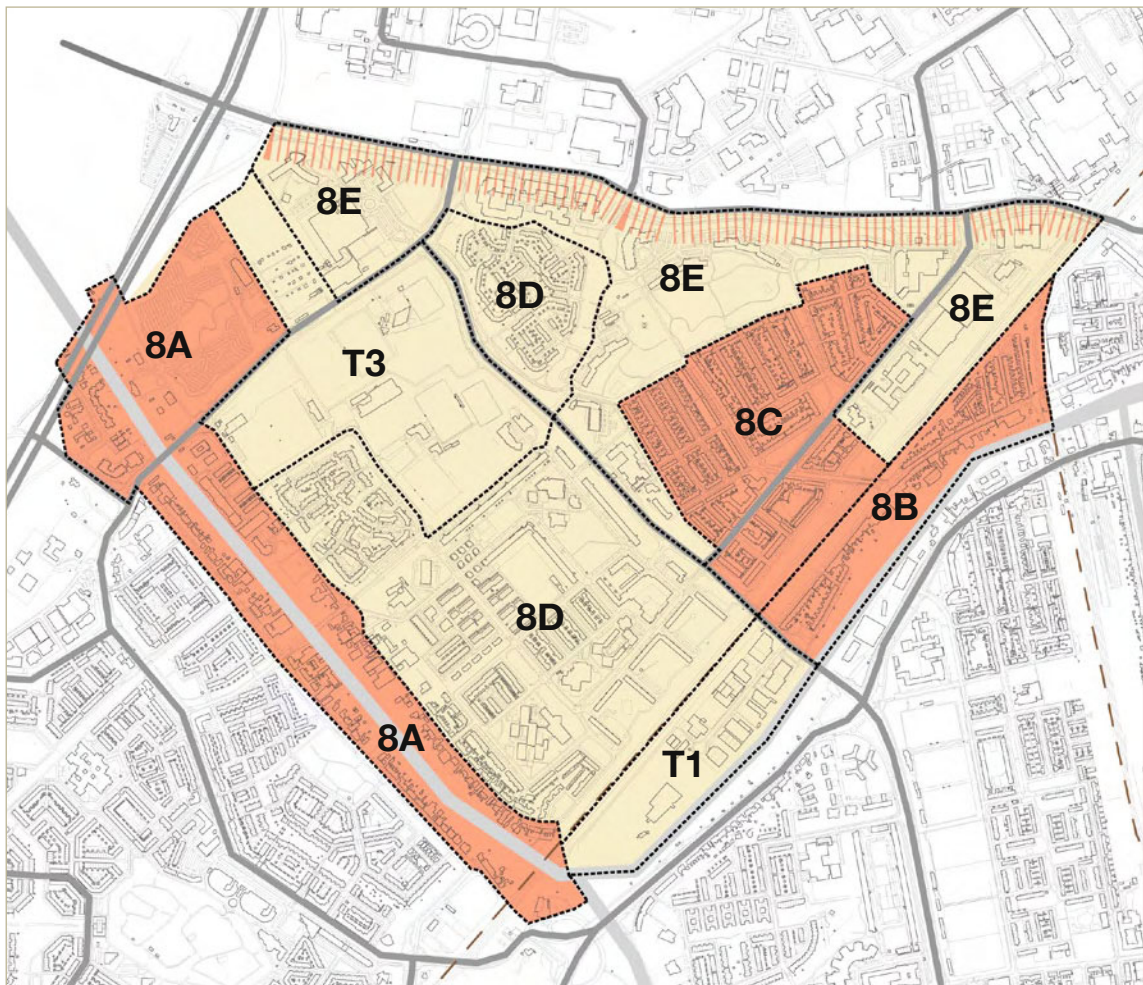
### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materialen en kleuren*

- materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang





#### Deelgebieden

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

#### Thema's

- T1** Bedrijventerrein Morskwartier
- T3** Sportpark Morskwartier

#### Legenda

- wegen
- water
- spoor
- begrenzing deelgebied

#### Welstandsniveaus

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

## Gebied 8 Morskwartier

---

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

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

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

*Lage Mors* is een vooroorlogse buurt met in hoofdzaak rijen woningen van twee lagen met variërende kappen aan groene straten. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit twee onder één kap woningen en rijen en vormt samenhangende clusters. Rooilijnen lopen evenwijdig aan de weg en zijn per cluster in samenhang. De opbouw varieert, maar bestaat in het algemeen uit twee lagen met een plat dak of een kap. Met name grotere woningen en hoekwoningen hebben een gedifferentieerde opbouw. Zichtbare gevels zijn representatief. Er komen veel op-, aan- en uitbouwen voor. De detaillering is veelal zorgvuldig en per cluster in samenhang. De rand van het dak is veelal benadrukt door een uitkragende dakgoot. Het materiaal- en kleurgebruik is per cluster in samenhang en veelal traditioneel. Gevels zijn grotendeels van baksteen met accenten en hellende daken zijn veelal gedekt met keramische pannen.

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

*Park Kweeklust* heeft een vrije en groene structuur met complexen gestapelde woningen en gebouwen met andere functies. De relatief grootschalige gebouwen zijn vrijstaand en variëren in massa en opbouw. Ze zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte waarbij de rooilijnen ten opzichte van elkaar verspringen. De plattegrond varieert en is meestal eenvoudig. De opbouw varieert en bestaat in het algemeen uit een onderbouw van meerdere lagen met een plat dak. De detaillering is meestal van een gemiddeld niveau. Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. Kleuren zijn veelal rustig en sober, met hier en daar een accentkleur.

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

# Rijn oevers



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)*



*Architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd*

## **Uitgangspunten**

De Rijn oevers bestaan uit gevarieerde bebouwing uit diverse periodes langs groene straten. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan de Rijndijk en de Hoge Morsweg.

Uitzonderingen zijn de relatief grootschalige nieuwbouwclusters. Deze clusters zijn zowel op de weg als op het water georiënteerd. De bebouwing bestaat veelal uit meerdere lagen zonder kap.

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

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

# Gebied 8A



*Gevarieerde bebouwing aan stenige straten*



*Rooilijnen van massa's verspringen ten opzichte van elkaar*



*Baksteenarchitectuur voert de boven-ton*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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



# Transvaalbuurt zuid



*Gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend*



*Architectonische uitwerking en detaillering zijn afwisselend en zorgvuldig*



*Appartementengebouwen kunnen afwijken in massa, opbouw en vorm*

## **Uitgangspunten**

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

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

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

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



# Gebied 8B



*Gevarieerde kleinschalige bebouwing aan overwegend stenige straten*



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



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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

# Lage Mors



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



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



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

## **Uitgangspunten**

Lage Mors bestaat uit gevarieerde en veelal vooroorlogse bebouwing langs groene straten. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan de Lage Morsweg en diverse straten in de omgeving zoals de Conradstraat, Tesselschadestraat en de Vondellaan.

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

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

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

# Gebied 8C



**Gevarieerde kleinschalige bebouwing aan groene straten**



**Architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd**



**Baksteenarchitectuur voert de boventoon**

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materialen en kleuren*

- materialen zijn in beginsel traditioneel en afgestemd op de omgeving
- gevels zijn in hoofdzaak van oranje of bruine baksteen met hier en daar stuc- en siermetselwerkaccenten
- hellende daken dekken met keramische pannen
- kozijnen, lijsten en dergelijke uitvoeren in hout
- kleuren harmoniëren met de omgeving en zijn per ensemble in samenhang

# Woongebieden Morskwartier



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte*



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



## **Uitgangspunten**

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

Uitzonderingen zijn de appartementengebouwen aan de Opaalstraat en omgeving. Bijzondere elementen zijn verspreid voorkomende wijkvoorzieningen als (basis)scholen en sportgebouwen. Deze afwijkende bebouwing is individueel en staat vrij op de kavel. De massa en uitwerking varieert per gebouw.

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

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



# Gebied 8D



*Clusters woningen in baksteenarchitectuur aan groene straten*



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*Appartementengebouwen kunnen afwijken in massa, opbouw en vorm*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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



# Park Kweeklust



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte*



*De architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en sober*



## **Uitgangspunten**

Park Kweeklust bestaat hoofdzakelijk uit sobere naoorlogse gebouwcomplexen die vrij staan in een groene omgeving. Recente gebouwen zijn vaak zorgvuldiger gedetailleerd dan oudere. De gebieden bestaan onder andere uit de bebouwing aan de Cruquiusweg, Jan Luykenlaan Verbeekstraat en delen van de Haagse Schouwweg en Vondellaan.

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

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

# Gebied 8E



*Sobere en veelal grootschalige bebouwing in een groene omgeving*



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



*Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm en meerdere bouwlagen*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

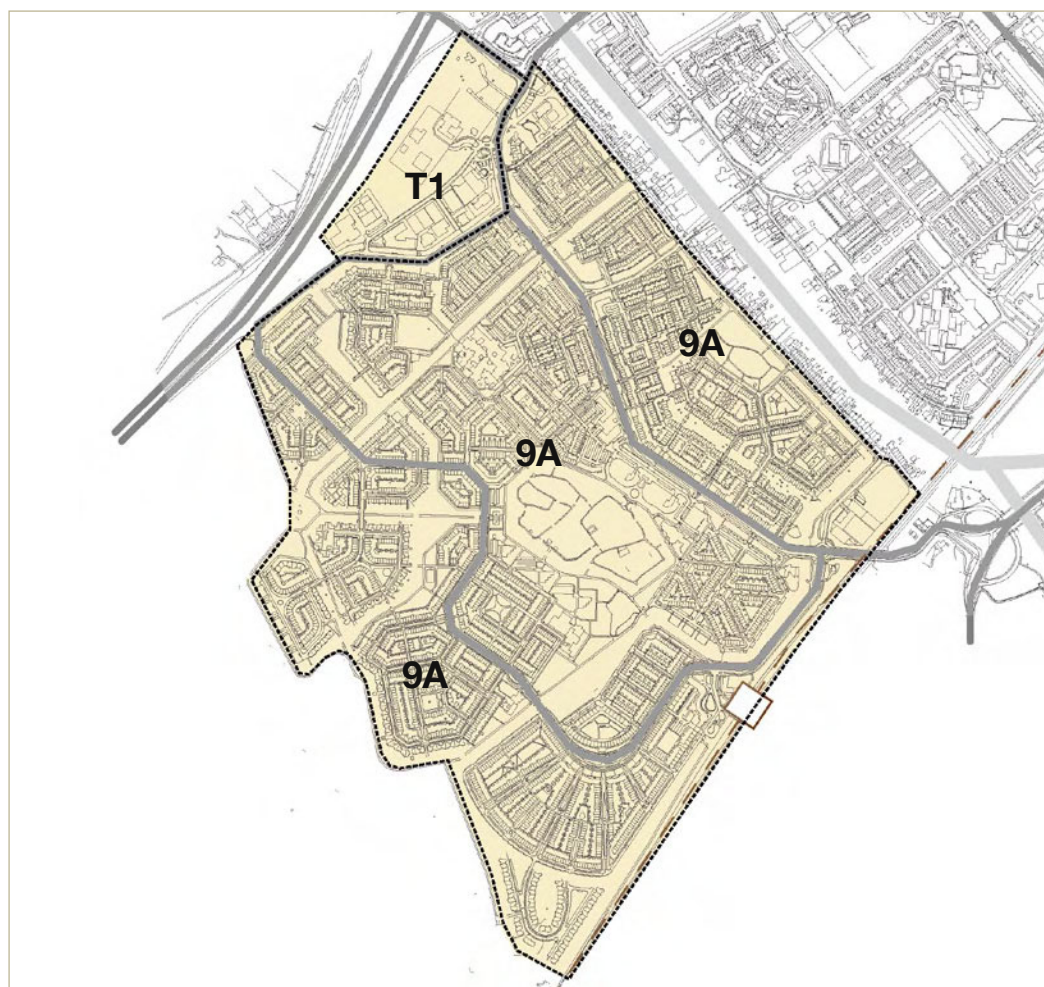
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend met een eenvoudige hoofdvorm van meerdere lagen zonder kap
- accenten in hoogte hebben een stedenbouwkundige aanleiding, wat bij voorbeeld geldt voor de kenmerkende plekken uit de hoogbouwvisie (zoals langs de Plesmanlaan)
- uitbreidingen vormgeven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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materialen en kleuren*

- materialen en kleuren zijn terughoudend en per complex in samenhang



### Deelgebieden

**9A** Dobbewijk en Kloosterhof

### Thema's

**T1** Bedrijventerrein Westwal

### Legenda

— wegen

— water

— spoor

— begrenzing deelgebied

### Welstandsniveaus

terughoudend beheer

## Gebied 9 Stevenshof

---

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

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

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

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

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

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

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

# Dobbewijk en Kloosterhof



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte*



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



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

## **Uitgangspunten**

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

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

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

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden.

De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.



# Gebied 9A



*Gevarieerde clusters woningen aan groene straten*



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*Accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

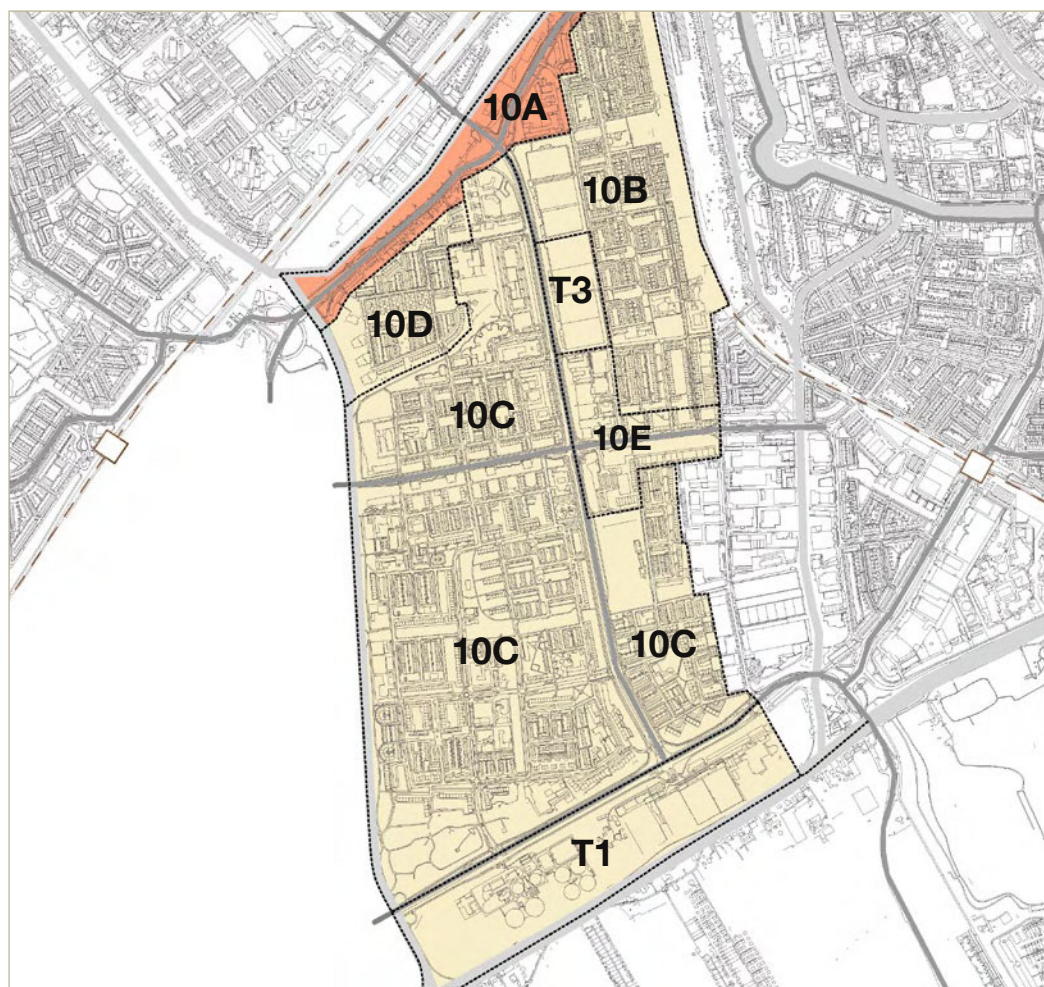
- bouwmassa's zijn gedifferentieerd
- stedenbouwkundige eenheden als clusters en rijen kennen een sterke onderlinge samenhang
- gebouwen hebben in het algemeen een onderbouw van drie lagen met plat dak of twee lagen met kap waarbij de nok evenwijdig aan de voorgevel is
- accenten in hoogte en vormgeving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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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



#### Deelgebieden

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

#### Thema's

- T1** Vlietzone
- T3** Sport- en recreatie

#### Legenda

-  wegen
-  water
-  spoor
-  begrenzing deelgebieden

#### Welstandsniveaus

-  terughoudend beheer
-  beheer met aandacht

## Gebied 10 Zuidwest

---

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

De *Haagweg* is een gevarieerd lint waar ook bedrijven aan liggen. Naar het oosten toe wordt het lint steeds groener door de toename van voortuinen en bomen. Aan de Rijn liggen woonboten.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. De gevarieerde bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg en heeft een individueel karakter.

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

Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw.

Er is een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering varieert van sober tot rijk. Materialen en kleuren zijn divers en ingetogen.

De woningen in het *Haagwegkwartier*, *Gasthuiswijk*, *Fortuinwijk* en *Boshuizen* hebben een samenhangende compositie door herhaling van zowel woningtype als rijen en blokken. De woningen zijn voor het overgrote deel naoorlogs en in het Haagwegkwartier deels vooroorlogs. De rooilijnen verspringen enigszins en de voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de straat. In het Haagwegkwartier zijn de straatprofielen smaller en de ensembles kleinschaliger dan in de overige buurten.

De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van twee lagen met of zonder kap. Appartementengebouwen hebben een eenvoudige plattegrond en variëren in hoogte en in mindere mate in vorm.

De materialisering en detaillering zijn meestal eenvoudig en seriematig met weinig accenten. De gevels zijn soms voorzien van houten of kunststof puien. De daken zijn meestal gedekt met donkere pannen. Samenhangend kleurgebruik is standaard.

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

*Winkelcentrum De Luifelbaan* en omgeving zijn planmatig opgezet met een vrije structuur. De openbare ruimte rond de gebouwen is rond het winkelcentrum grotendeels verhard.

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

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

# Haagweg



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)*



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



*De individuele woning binnen een ensemble is onderdeel van het geheel*

## **Uitgangspunten**

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

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

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

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

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



# Gebied 10A



*Gevarieerde bebouwing aan zowel groene als stenige straten*



*Architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend*



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

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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



# Haagwegkwartier



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)*



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



*Baksteenarchitectuur voert de boven-ton*

## **Uitgangspunten**

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

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

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

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

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

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

# Gebied 10B



*Gevarieerde bebouwing aan veelal groene straten*



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*Architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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

# Naoorlogs Zuidwest



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)*



*Architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk*



*Schoolgebouw wijkt af in massa, opbouw en vorm*

## **Uitgangspunten**

Gasthuiswijk, Fortuinwijk en Boshuizen zijn naoorlogse groene woonbuurten, waarin grondgebonden woningen in baksteenarchitectuur afgewisseld worden met gestapelde woningen. De gebouwen zijn gegroepeerd in clusters en rijen langs groene straten. De gebieden liggen aan weerszijden van de Churchillaan en het westelijke deel van de 5 Meilaan.

Uitzondering is de rand aan de Korte Vliet. Ingrepen in deze rand leiden waar mogelijk tot een tweezijdige oriëntatie op zowel de weg als het water.

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

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

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

# Gebied 10C



*Grondgebonden en gestapelde woningen in een groene omgeving*



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*De onderste gebouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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



# De Coebel



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte*



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



## **Uitgangspunten**

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

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

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

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



# Gebied 10D



*Gevarieerde clusters woningen aan groene straten*



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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

# Winkelcentrum De Luifelbaan



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte*



*De architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd*



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

## **Uitgangspunten**

Winkelcentrum de Luifelbaan ligt centraal in Zuidwest en bestaat uit een winkelgebied van één bouwlaag met daarboven en eromheen gevarieerde bebouwing met diverse functies. Een groot deel van het winkelcentrum is recent vernieuwd waarbij gebouwen met een zorgvuldige architectonische uitwerking zijn toegevoegd. Het gebied ligt aan de 5 Meilaan en bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Segaarstraat en een deel van het 5 Meiplein, de Boshuizerlaan en de Van Randwijkstraat.

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

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

# Gebied 10E



*Winkelgebied met gevarieerde bebouwing en diverse functies*



*Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm*



*Reclame onder de luifel plaatsen en bescheiden uitvoeren*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

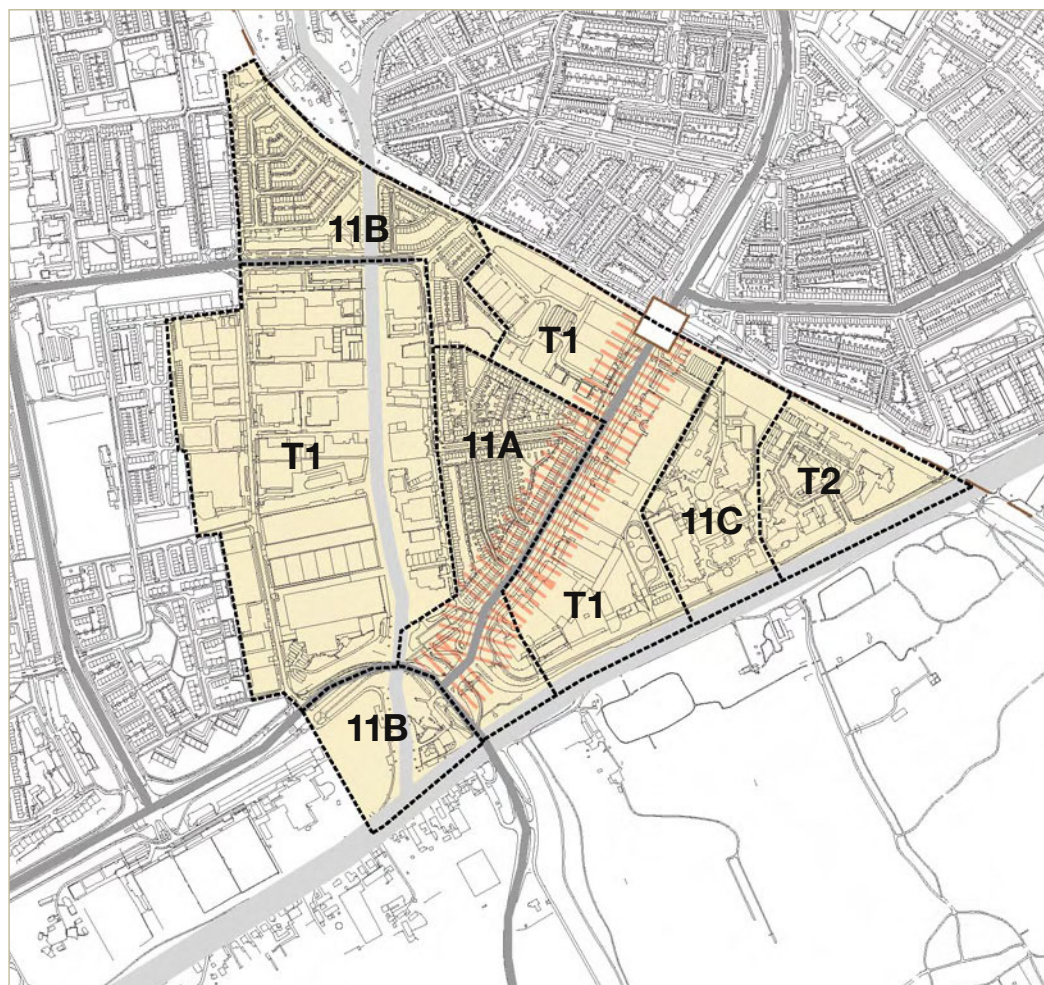
### *Materialen en kleuren*

- materialen en kleuren zijn terughoudend en per cluster of complex in samenhang

### *Aanvullende objectcriteria reclame*

- onder de luifel plaatsen
- bescheiden lichtbakken haaks op de gevel zijn de standaard
- reclame evenwijdig aan de gevel is onderdeel van de pui





### Deelgebieden

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

### Thema's

- T1** Bedrijventerreinen Cronestein en Rooseveltstraat
- T2** Bedrijventerreinen Kanaalpark

### Legenda

-  wegen
-  water
-  spoor
-  begrenzing deelgebieden

### Welstandsniveaus

-  terughoudend beheer
-  beheer met aandacht (belevingsassen)

## Gebied 11 Cronestein

---

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

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

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

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

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

Het *Lammenschanspark* heeft een vrije en groene structuur met vrijstaande publieke gebouwen.

De relatief grootschalige gebouwen zijn vrijstaand en variëren in massa en opbouw. Ze zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte waarbij de rooilijnen ten opzichte van elkaar verspringen. De gebouwen zijn individueel en gedifferentieerd met variërende plattegronden.

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

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

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



# Fruitbuurt



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)*



*Hoogbouw aan Plantijnstraat is individueel en staat vrij op de kavel*

## **Uitgangspunten**

De Fruitbuurt is een uitbreiding in meerdere fasen gebouwd waarin grondgebonden woningen in een sobere baksteenarchitectuur afgewisseld worden met gestapelde woningen aan de randen. De gebouwen zijn gegroepeerd in clusters en rijen langs smalle straten. Het gebied wordt onder andere begrensd door de Lammenschansweg, Veilingkade en Zoeterwoudseweg. Uitzonderingen zijn de twee hoogbouwflats aan de Corbuloweg en de Plantijnstraat. Deze relatief grootschalige bebouwing is individueel en staat vrij op de kavel. Andere uitzondering is de gevarieerde bebouwing aan een deel van de Zoeterwoudseweg. Deze kleinschalige bebouwing heeft een individueel karakter en varieert in opbouw.

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

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Uitzondering hierop is de inzet beheer met aandacht binnen de invloedssfeer van de Lammenschansweg. Het beleid is gericht op het behoud van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan het behoud van herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

# Gebied 11A



*Gevarieerde woningen in een sobere baksteenarchitectuur*



*Bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster*



*De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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

# Inbreidingslocaties Cronestein



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte*



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



*Accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding*

## **Uitgangspunten**

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

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

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

# Gebied 11B



*Gevarieerde clusters woningen aan groene straten*



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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

# Lammenschanspark

## **Uitgangspunten**

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

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

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



# Gebied 11C



## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materialen en kleuren*

- materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang



### Deelgebieden

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

### Thema's

- T2** Bedrijventerrein Roomburg

### Legenda

-  wegen
-  water
-  spoor
-  begrenzing deelgebieden

### Welstandsniveaus

-  terughoudend beheer
-  beheer met aandacht

## Gebied 12 Roomburg

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

De gevarieerde bebouwing aan de *Hoge Rijndijk* is voornamelijk geschakeld en in korte rijtjes gebouwd. In het gebied is sprake van enige functiemenging. De rooilijn van de bebouwing volgt de krommingen van de dijk en heeft kleine verspringingen.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit twee lagen en een kap.

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

Het *Waardeiland* bestaat uit een verzameling van woonerven ontsloten door een meanderend stratenpatroon. Parken en waterlopen geven de buurt een zeer groen uiterlijk.

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

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

De detaillering en het materiaalgebruik zijn meestal eenvoudig en seriematig met weinig accenten. Het kleurgebruik is van oorsprong ingetogen.

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

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

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

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

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

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

# Hoge Rijndijk



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte*



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



*Individuele woningen rond een brink in Park Die Leythe*

## **Uitgangspunten**

De Hoge Rijndijk heeft gevarieerde (woon)bebouwing uit diverse periodes op een hoger gelegen stroomrug. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan een deel van het Utrechtse Jaagpad en de Hoge Rijndijk en tussenliggende straten.

Uitzonderingen zijn de panden met daarin winkels en bedrijven. Deze hebben veelal een afwijkende begane grond met luifels, zonwering, etalageruimte en reclameborden. Bijzonder element is het Park Die Leythe waar de individuele woningen rond een brink zijn gegroepeerd.

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

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

# Gebied 12A



*Gevarieerde (woon)bebouwing op een stroomrug*



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



*De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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



# Waardeiland



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte*



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



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

## **Uitgangspunten**

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

Uitzonderingen zijn de vrijstaande gebouwen zoals de villa en het appartementencomplex bij de jachthaven. Deze gebouwen hebben een individuele uitstraling en wijken af in massa, opbouw en vorm.

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

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

# Gebied 12B



*Gevarieerde clusters woningen aan water en groene straten*



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*Evenwicht tussen herhaling en afwisseling in architectonische uitwerking*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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

# Meerburg en Rivierenwijk



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk*



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

## **Uitgangspunten**

Meerburg en Rivierenwijk zijn open groene buurten, omgeven door en doordrongen met water en hebben een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. De wijk bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Meerburgerkade, Zaanstraat, Spaarnestraat, en Lekstraat.

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

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

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

# Gebied 12C



*Gevarieerde woningen in een sobere baksteenarchitectuur*



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)*



*Bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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

# Roomburg



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte*



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*Vrijstaande woning aan de Besjeslaan*

## **Uitgangspunten**

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

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

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

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



# Gebied 12D



*Gevarieerde clusters woningen aan brede straten*



*De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd*



*Accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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

# Woonwagenterrein Roomburg

## **Uitgangspunten**

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

De waarde is vooral gelegen in de eenvoudige opzet en bebouwing. Het terrein is enigszins naar binnen gekeerd. De dynamiek van dit terrein is na oplevering laag.

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

# Gebied 12E

## Criteria

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

### *Algemeen*

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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





# Thematische criteria

## Hoofdstuk 6





## Hoofdstuk 6 Thema's

---

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

### **Thema's**

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

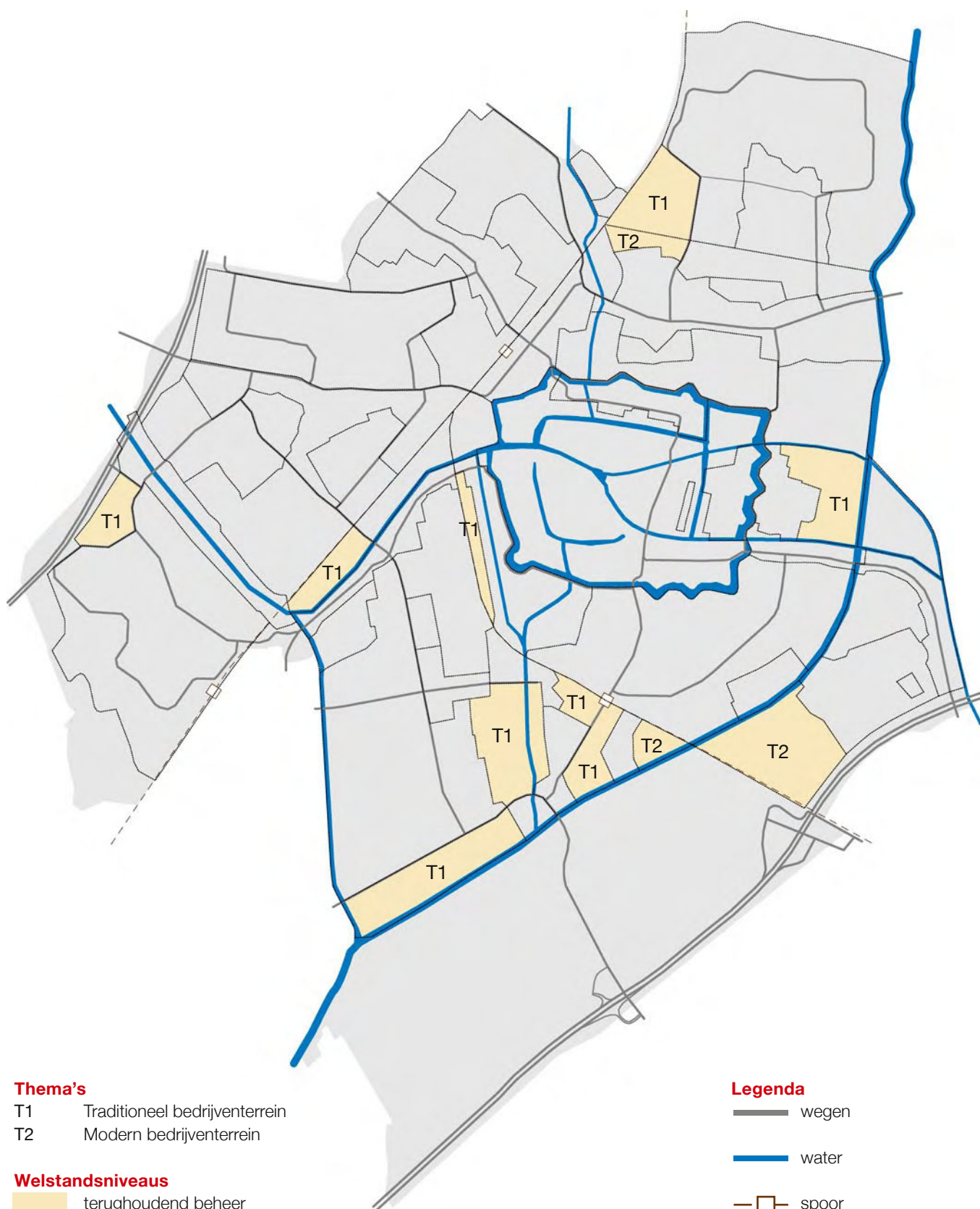
Per hoofdthema is een samenhangend beoordelingskader opgesteld met daarin een korte beschrijving van het thema, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering.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

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

### **Niveaus**

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

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



### Thema's

- T1 Traditioneel bedrijventerrein
- T2 Modern bedrijventerrein

### Welstandsniveaus

- terughoudend beheer

### Legenda

- wegen
- water
- spoor
- begrenzing deelgebied
- gemeentegrens

# Thema Bedrijventerreinen

---

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

*Traditionele bedrijventerreinen* hebben veelal een eenvoudige hoofdstructuur met vrijwel aaneengesloten individuele bebouwing, waarvan de rooilijnen verspringen. De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg. Opslag in het zicht is geen uitzondering. De loodsen en hallen bestaan uit minimaal één laag met een plat dak of flauw hellend zadeldak en zijn hoofdzakelijk functioneel. De opzet en architectonische uitwerking zijn meestal eenvoudig. Gebouwen zijn in het algemeen niet bijzonder representatief. Kantoren en entreepartijen vormen hier en daar een accent in gesloten gevels. Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. De gevels zijn uitgevoerd in plaatmateriaal of bak- of betonsteen. Het kleurgebruik is rustig en sober, waarbij lichte grijzen en baksteentinten het meest aanwezig zijn.

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

De gebouwen zijn vrijstaand. Ze zijn georiënteerd op de weg en hebben een verspringende rooilijn. Representatieve ruimten en kantoorachtige delen liggen in het algemeen aan de voorzijde.

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

Gevels zijn representatief en hebben een eenvoudige detaillering. Bij gesloten gevels vormen entrees, representatieve ruimten en kantoorachtige delen accenten.

Het materiaalgebruik is overwegend modern en duurzaam. Het kleurgebruik is ingetogen en in onderlinge samenhang.

# Traditionele bedrijventerreinen



*Gebouwen oriënteren op de weg*



*De architectonische uitwerking en de-taillering zijn veelal zorgvuldig en sober*



## **Uitgangspunten**

Traditionele bedrijventerreinen hebben een dichte bebouwingsstructuur met kleinschalige bedrijfshallen en enkele kantoorgebouwen en bedrijfswoningen. Ze zijn verspreid over de gemeente Leiden te vinden.

Bijzondere elementen op deze terreinen zijn de verspreid voorkomende woningen. Deze woningen zijn veelal individueel, maar korte rijen komen ook voor. Niet alle woningen worden nog bewoond.

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

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

De waarde is vooral gelegen in de heldere opzet en eenvoudige bebouwing die de functie weergeeft. De dynamiek van deze terreinen is gemiddeld tot hoog.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Voor zover van toepassing worden grotere bouwplannen aan de uitgangspunten van vastgestelde beeldkwaliteitplannen getoetst. Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang in de massa's en het straatbeeld. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur en de aansluiting van de bebouwing op de omgeving.



# Thema 1



*Dichte bebouwingsstructuur met voornamelijk kleinschalige bedrijfshallen*



*Rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar*



*Representatieve functies naar de straat richten*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen zorgvuldig en sober
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op het hoofdvolume
- woningen hebben een bescheiden architectuur

### *Materiaal en kleur*

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

# Moderne bedrijventerreinen



*Gebouwen oriënteren op de belangrijkste weg*



*Gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en representatief*



## **Uitgangspunten**

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

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

- omgeving Hallenweg
- Kanaalpark
- Roomburg

De waarde is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet en de verschijningsvorm van de bebouwing. De dynamiek van deze terreinen is gemiddeld tot laag.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Voor zover van toepassing worden grotere bouwplannen aan de uitgangspunten van vastgestelde beeldkwaliteitplannen getoetst. Uitzondering hierop is de inzet beheer met aandacht binnen de invloedssfeer van de Lammenschansweg, Plesmanlaan en Willem de Zwijgerlaan. Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang in de massa's en het straatbeeld. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur en de aansluiting van de bebouwing op de omgeving.

## Thema 2



*Representatieve bebouwing aan brede en veelal groene lanen*



*Rooilijnen liggen terug en volgen de weg*



*De architectonische uitwerking en detaillering zijn veelal zorgvuldig en sober*

### Criteria

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

#### *Ligging*

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

#### *Massa*

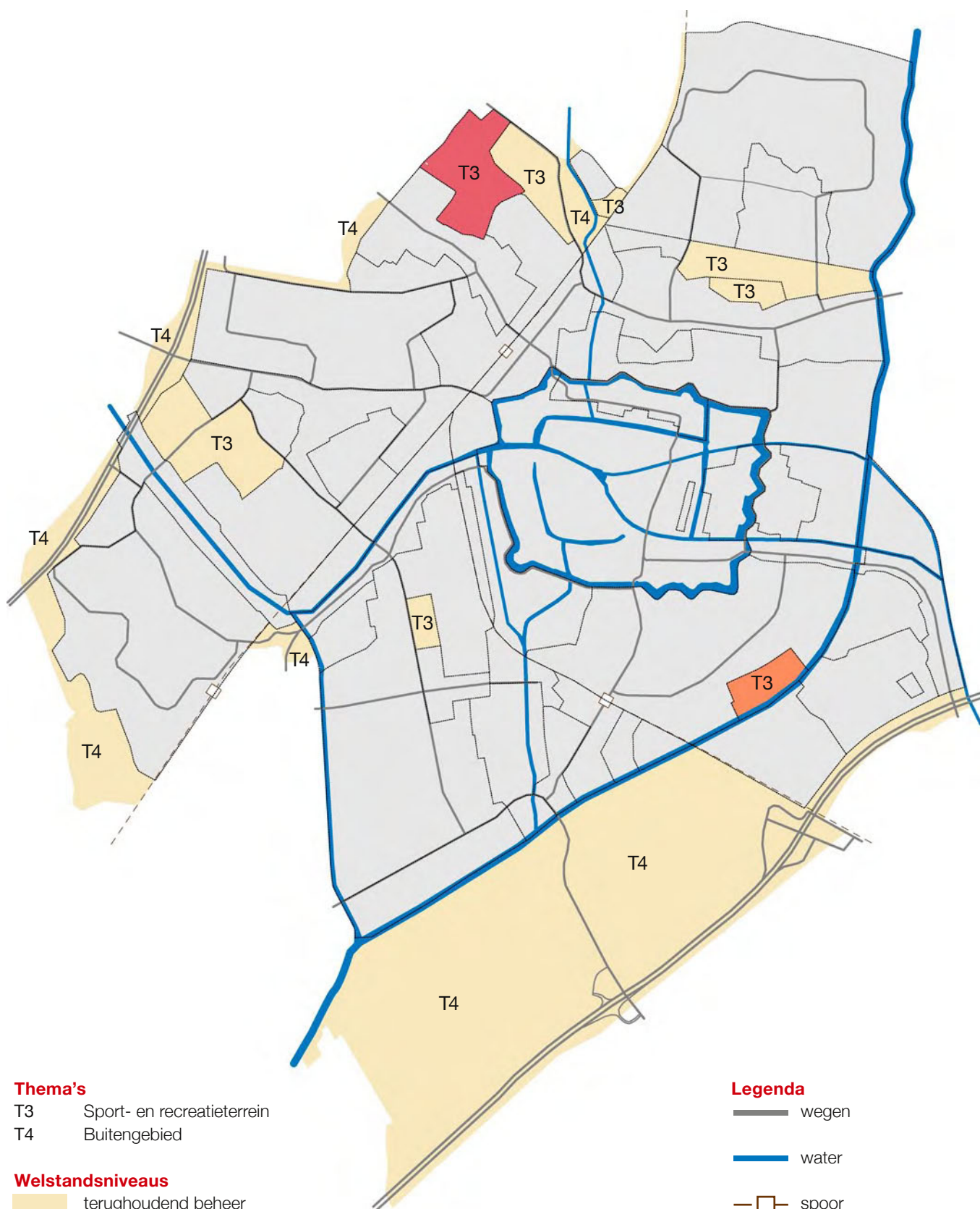
- gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en representatief
- gebouwen hebben een eenvoudige vorm en een onderbouw van minstens één laag met plat dak of flauw hellende kap
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of als zelfstandige volumes
- bedrijven zijn herkenbaar als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

#### *Architectonische uitwerking*

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

#### *Materiaal en kleur*

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



### Thema's

- T3 Sport- en recreatieterrein  
T4 Buitengebied

### Welstandsniveaus

- terughoudend beheer  
beheer met aandacht  
behoud

### Legenda

- wegen  
water  
spoor  
begrenzing deelgebied  
gemeentegrens

# Thema Groen en recreatie

---

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

De *sport- en recreatieterreinen* verschillen in omvang. Ook de bijbehorende bebouwing verschilt in grootte en vormgeving. De terreinen zijn vrijwel altijd voorzien van een parkeerterrein.

In het algemeen bestaat de veelal geclusterde bebouwing uit een hoofdgebouw met meerdere bijgebouwen, die meestal vrij op het maaiveld staan en waarbij het hoofdgebouw gericht is op de belangrijkste openbare ruimte of het hoofd sportveld. De entree is georiënteerd op de weg en veelal vormgegeven als accent.

De gebouwen hebben een eenvoudige opbouw en bestaan in hoofdzaak uit een onderbouw van één tot twee lagen met een flauw hellende kap of plat dak.

Hoewel de gebouwen verschillen van uiterlijk is de hoofdvorm helder en de architectuur en detaillering eenvoudig. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat. De gevels van sporthallen zijn op het entreegedeelte na gesloten. Het kleurgebruik is ingetogen.

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

De bebouwing staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels. De vrijstaande bebouwing bestaat in hoofdzaak uit boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. De bedrijfsgebouwen liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erfdeel voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard.

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

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

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

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



# Sport- en recreatieterreinen



*Hoofdgebouw oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte*



*De architectonische uitwerking en de-taillering zijn veelal zorgvuldig en sober*



## **Uitgangspunten**

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

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

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

# Thema 3



*Eenvoudige bebouwing in een overwegend groene omgeving*



*Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm*



## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

- er is ontwerpaandacht voor alle details
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de detaillering is per cluster in samenhang
- entreepartijen zijn vormgegeven als accent of als zelfstandig volume
- bijgebouwen zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

### *Materiaal en kleur*

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

# Buitengebied



*Bebouwing met de voorgevel op de weg oriënteren*



*De architectonische uitwerking en de-taillering zijn zorgvuldig en afwisselend*



*Klooster aan de Kruisherenweg*

## **Uitgangspunten**

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

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

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

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Voor zover van toepassing worden grotere bouwplannen aan de uitgangspunten van vastgestelde beeldkwaliteitplannen getoetst. Uitzondering is de inzet beheer met aandacht voor de lintbebouwing aan de Vlietweg. Het beleid is gericht op het beheer van de openheid van het gebied en het behoud van de variatie in bebouwing. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

# Thema 4



*Polderlandschap met gevarieerde (lint) bebouwing*



*Rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar*



*Seriematige woningen aan de Vrouwenweg met samenhangende rooilijn*

## Criteria

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

### *Ligging*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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







# Objectcriteria

## Hoofdstuk 7



# Hoofdstuk 7 Objecten

---

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

## **Specifieke bouwwerken**

Objectgerichte welstandscriteria zijn van toepassing op:

- dakopbouwen (1)
- woonschepen (2)
- vluchttrappen (3)
- reclame aan de gevel (4)
- reclame los van de gevel (5)

## **Welstandsvrije objecten**

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

# Dakopbouwen

## Beschrijving

Een dakopbouw is een verdieping op een gebouw waarbij een nieuwe ruimte ontstaat of een bestaande ruimte wordt vergroot. Het doel van een dakopbouw is het bruikbaar woonoppervlak te vergroten en de lichttoetreding te verbeteren.

Dakopbouwen zijn vrijwel altijd zichtbaar vanuit de openbare ruimte en voor het straatbeeld zeer bepalend. Met het plaatsen van een dakopbouw verandert het profiel van de woning: de nok- of gootlijn wordt (plaatselijk) verschoven.

Bij woningen met een zadeldak is een enkelzijdige nokverhoging aan de achterzijde het uitgangspunt. Op platte daken ligt de dakopbouw bij voorkeur terug ten opzichte van de voorgevellijn of loopt hier schuin van weg. Op deze wijze blijft de invloed op het straatbeeld en de kapvorm beperkt. Bij meerdere dakopbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling brengt bij seriematige woningbouw rust en samenhang in een rij. Door nokverhogingen over de gehele woningbreedte toe te passen, kunnen deze aan elkaar gekoppeld worden zodat uiteindelijk over een hele rij een nieuwe aaneengesloten nok kan ontstaan.

## Uitgangspunten

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

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

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

## Trendsetters

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

# Object 1



*Enkelzijdige nokverhogingen over gehele breedte van de woning*



*Terugliggend op tweelaagse bebouwing met een plat dak*



*Op een plat dak als dwarskap met topgevel en bescheiden knieschot*

## Criteria

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

### *Algemeen*

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

### *Aantal en plaatsing*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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



# Woonschepen



*Ligging parallel aan de oever en op voldoende afstand van elkaar*



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



*Beëindiging van de hoofdmassa benadrukken met bijvoorbeeld een overstek*

## Beschrijving

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

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

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

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

## Uitgangspunten

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

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

## Aanvullend beleid

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

# Object 2



*Woonschepen komen verspreid over de stad voor*



*Eenvoudige architectonische uitwerking en detaillering bij woonarken*



*Historische contour van woonvaartuig is uitgangspunt bij aanpassingen*

## Criteria

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

### *Aantal en plaatsing*

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

### *Massa*

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

### *Architectonische uitwerking*

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

### *Materiaal en kleur*

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

# Vluchttrappen

## **Beschrijving**

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

Vluchttrappen komen in vele soorten en maten voor. De uitvoering varieert van eenvoudig tot zorgvuldig.

Als materiaal wordt vaak staal of aluminium toegepast. De relatief grove detaillering van aluminium constructies maken dit materiaal minder geschikt voor gebouwen met een verfijnde architectuur. De gebruikte kleuren zijn veelal ingetogen.

## **Uitgangspunten**

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

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

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

## **Aanvullend beleid**

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

# Object 3



*Terughoudende vormgeving is ondergeschikt aan architectuur hoofdgebouw*



*Luchtige constructie met een beperkte hoeveelheid vluchtbalkons*



## Criteria

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

### *Plaatsing*

- bij voorkeur aan de achterkant
- zoveel mogelijk uit het zicht en niet aan de openbare ruimte

### *Massa*

- rank uitvoeren met een beperkte hoeveelheid vluchtbalkons
- zo min mogelijk trappen en ladders gebruiken
- ladders en klimbeugels verdienen de voorkeur boven trappen
- trappen, ladders en klimbeugels bij voorkeur aanbrengen tegen zijgevels belendingen
- eventuele leuningen in dakvlakken bevestigen aan klimhaken of vergelijkbare ondersteuning aangebracht tussen de dakpannen

### *Architectonische uitwerking*

- vluchtrampen zeer terughoudend vormgeven en ondergeschikt aan de architectuur van het hoofdgebouw
- luchtige constructie invullen met bijvoorbeeld strekmetaal, roosters of gehard glas
- balkons zo transparant mogelijk maken of uitvoeren als een veranda in de stijl van het gebouw

### *Materiaal en kleur*

- vluchtrampen bij voorkeur uitvoeren in staal en niet in aluminium
- donkere kleuren of lichte grijs tinten, afgestemd op de achterliggende muur

# Reclame aan de gevel



*Loodrecht op of evenwijdig en vlak aan de gevel*



*Reclame op bouwlaag met winkel of bedrijfsbestemming met publieksfunctie*



*In de binnenstad is het modellenboek gevelreclame van toepassing*

## Beschrijving

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Voor reclame is in een aantal gevallen een (lichte) bouwvergunning nodig. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedure.

## Uitgangspunten

Reclames op borden, lichtreclames, spandoeken en vlaggen bepalen in hoge mate de beleving van de openbare ruimte. Reclames in gebieden met commerciële functies kunnen op zijn plaats zijn en de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen, maar kunnen daar qua vormgeving, omvang en hoeveelheid ook afbreuk aan doen. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclames ongewenst.

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

## Aanvullend beleid

Voor de beschermde stadsgezichten Binnenstad en Zuidelijke schil is het Modellenboek gevelreclame opgesteld. Bouwplannen die voldoen aan de uitgangspunten in dit modellenboek worden niet aan de commissie voorgelegd, mits zij buiten de invloedssfeer van een Rijksmonument blijven.



# Object 4



*Losse letters op de gevel zijn veelal ondergeschikt aan het hoofdgebouw*



*Maatvoering en detaillering afstemmen op de gevel*



*Losse letters zijn op bedrijventerreinen ook bovendaks mogelijk*

## Criteria

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

### *Plaatsing en aantal*

- loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel
- alleen op bouwlagen met winkel of bedrijfsbestemming met publieksfunctie en met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte
- haakse reclame alleen in straten en stegen breder dan 5,00 m
- reclame ondergeschikt aan het hoofdgebouw en plaatsen bij de hoofdtoegang van een gebouw (bij uitzondering aan de achterkant)
- minstens 0,10 m onder onderdorpel van de eerste verdieping aanbrengen en tussen de penanten of op het boeideel van de luifel, op bedrijventerreinen losse letters bovendaks mogelijk
- maximaal twee reclames per gevel, bij complexen één per winkel

### *Algemene vormgeving en maatvoering*

- in voorgevel de reclame als zelfstandig element vormgeven en daarbij de maatvoering en detaillering afstemmen op en harmoniëren met de gevel
- in voorgevel samenhang en ritmiek van de straatwand behouden
- losse letters, borden en aangelichte teksten toepassen en dus geen intermitterend licht, refleacterend materiaal en mechanisch bewegende delen
- eventuele merkreclame is ondergeschikt aan algemene en bedrijfsreclame
- platte reclame
  - breedte hoogstens 2/3 van de gevel of luifel
  - hoogte niet meer dan 0,60 m en dikte hoogstens 0,20 m
  - op zonweringen en markiezen op de begane grond tot 10% van het oppervlak
  - op terrasschotten tot 10% van het oppervlak
- haakse reclame
  - hoogstens 0,50 m<sup>2</sup>
  - totale breedte hoogstens 0,90 m en dikte hoogstens 0,20 m

### *Aanvulling algemene vormgeving en maatvoering winkelgebieden*

- hoogstens één vlag per 6,00 m gevallengte

### *Aanvulling vormgeving en maatvoering bedrijfs- en kantoorgebouwen*

- afhankelijk van de omvang en maatvoering van het betreffende gebouw kan afgeweken worden van bovenstaande vormgeving en maatvoering (lichtbakken of felle kleuren mogelijk in binnengebieden, niet aan de randen)
- reclames op bedrijfsverzamelgebouwen clusteren bij de gebouwentree

### *Aanvulling vormgeving en maatvoering overige gebieden*

- afhankelijk van de omvang en maatvoering van een gebouw van groot maatschappelijk belang kan afgeweken worden van bovenstaande maatvoering
- naam- en beroepsaanduiding tot:
  - hoogstens 0,50 m<sup>2</sup> aan woningen met praktijk aan huis
  - hoogstens 1,00 m<sup>2</sup> aan bedrijven in woongebieden
- bij kantines en kiosken hoogstens twee reclames tot 1,00 m<sup>2</sup>

### *Overige*

- de reclame voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame in het gebiedsgerichte beoordelingskader
- reclame in de invloedssfeer van een monument of beschermd stadsgezicht is ondergeschikt aan de historische waarde
- alleen reclame voor diensten of producten die in het betreffende pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht

# Reclame los van de gevel



*Zuilen vrij op het maaiveld plaatsen en als solitair object vormgeven*

## Beschrijving

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Voor reclame is in een aantal gevallen een (lichte) bouwvergunning nodig. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedure.

## Uitgangspunten

Reclames op borden, lichtreclames, spandoeken en vlaggen bepalen in hoge mate de beleving van de openbare ruimte. Reclames in gebieden met commerciële functies kunnen op zijn plaats zijn en de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen, maar kunnen daar qua vormgeving, omvang en hoeveelheid ook afbreuk aan doen. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclames ongewenst.

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

## Overig beleid

Voor het plaatsen van reclame, niet zijnde een bouwwerk, is een aparte regeling in de Algemene Plaatselijke Verordening opgenomen.

# Object 5



*Plaatsen met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte*



*Reclame op het erf plaatsen*



*Per bedrijf hoogstens drie in lijn geplaatste vlaggen*

## Criteria

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

### *Plaatsing en aantal*

- reclame los van de gevel is in beperkte mate toegestaan op bedrijventerreinen, sportcomplexen, in winkelgebieden en bij benzinestations
- bij de entree van het erf, op een parkeerplaats of op bedrijventerreinen gezamenlijke verwijzingsborden aan invalswegen
- reclame plaatsen met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte
- maximaal één reclame per erf

### *Algemene vormgeving en maatvoering*

- reclame als zelfstandig element vormgeven en daarbij de maatvoering en detaillering afstemmen op en afstemmen op het hoofdgebouw
- geen mechanisch bewegende delen, lichtkranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht
- eventuele zichtbare constructie uitvoeren in terughoudende kleuren

### *Aanvulling vormgeving en maatvoering bedrijfs- en kantoorgebouwen*

- gezamenlijke verwijzingsborden aan invalswegen en bij bedrijfsverzamelgebouwen (niet in openbare groenstructuren en direct aan hoofdwegen)
- per bedrijf hoogstens drie in lijn geplaatste vlaggen

### *Aanvulling vormgeving en maatvoering vrijstaande reclamezuilen*

- vrij op het maaiveld plaatsen (bijvoorbeeld in een groenstrook)
- in hoogte relateren aan omgeving en silhouet stad
- vormgeven als solitair object met een bescheiden voet en meerzijdige borden op hoogte (geen achterkanten)

### *Overige*

- de reclame voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame in het gebiedsgerichte beoordelingskader
- alleen reclame voor diensten of producten die op het betreffende erf plaatsvinden respectievelijk worden verkocht





uitgezonderd  
 

KASSESTRAT

# Bijlagen





# Bijlage 1 Verklarende woordenlijst

---

**Aanbouwen** grondgebonden ondergeschikte toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een hoofdgebouw

**Aangekapt** met kap bevestigd aan dakvlak

**Achterkant** de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar groen.

**Afdak** dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen

**Authentiek** overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk

**Band** horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen

**Banier** een verticale reclame-uiting van doek aan de onder- en bovenkant bevestigd aan de gevel

**Bedrijfsbebouwing** gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter

**Beschermde dorps- of stadsgezicht** gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet

**Betimmering** afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

**Bestemmingsplan** door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd

**Bijgebouw** ondergeschikt gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage

**Blinde muur of gevel** gevel of muur zonder raam, deur of andere opening

**Borstwering** lage dichte muur tot borsthoogte

**Boeibord** opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal

**Boerderij** gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis waaronder de stolp, kop-hals-romp en andere typen

**Bouwblok** een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt

**Bouwlaag** verdieping van een gebouw, door vloeren of balklagen begrenst

**Bovenbouw** het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels

**Buitengebied** buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd

**Bungalow** meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd

**Buurtschap** verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

**Carport** afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning

**Dak** afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht

**Dakhelling** de hoek van het dak ten opzichte van een horizontale vlak

**Dakkapel** uitbouw op een hellend dakvlak

**Dakopbouw** een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert

**Dakraam** raam in een hellend dak

**Deelplan** een stedenbouwkundig plan, waarin een stuk van een wijk of stad gedetailleerd is uitgewerkt

**Detail** ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam

**Detailering** uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen of aansluitingen

**Drager en invulling** de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden)

**Ensemble** architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

**Erf** het perceel achter de voorgevelrooilijn exclusief hoofdgebouwen en eventuele zij- en achterpaden

**Erker** ondergeschikte toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas

**Flat** groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

**Galerij** gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen

**Geleding** verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen

**Gepotdekseld** gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan

**Gevel** buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel)

**Gootklos** in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot

**Groengebied** gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden

**Hoofdgebouw** een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

**Hoogbouw** gebouwen van meer dan vier lagen

**Individueel gebouw** zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

**Industriebebouwing** gebouwen met een industriële bestemming

**Industriegebied** gebied bestemd voor de vestiging van industrie

**Kavel** grondstuk, kadastrale eenheid

**Kern** centrum van een dorp of stad

**Klossen** uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten

**Kop** in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw

**Kroonlijst** de horizontale beëindiging van een gevel, bij de overgang naar het dak, vaak voorzien van geprofileerde delen en andere decoratieve elementen

**Laag** zie bouwlaag

**Laagbouw** gebouwen van één of twee lagen

**Lak** afwerklaag van schilderwerk

**Landelijk gebied** zie buitengebied

**Latei** draagbalk boven gevelopening

**Lessenaardak** dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

**Lichtkoepel** raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel

**Lijst** een al dan niet versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel

**Lineair** rechtlijnig, langgerekt

**Lint** langgerekte weg met daarlangs bebouwing

**Luifel** een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

**Maaiveld** bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht

**Mansardekap** dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat

**Markies** een zonneschermbestand van u-vormige houten elementen, waarover een doek is gespannen

**Massa** volume van een gebouw of bouwdeel

**Metselverband** het zichtbare patroon van metselwerk

**Middelhoogbouw** gebouwen van drie of vier lagen

**Middenstijl** verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn

**Monument** aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan of aangewezen onroerend goed als bedoeld in de gemeentelijke Monumentenverordening

**Negge** het vlak of de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn

**Nok** horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

**Onderbouw** het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak

**Ondergeschikt** voert niet de boventoon

**Ontsluiting** de toegang tot een terrein of een gebouw

**Oriëntatie** de richting van een gebouw

**Oorspronkelijk** origineel, aanvankelijke vorm, authentiek

**Orthogonaal** rechthoekig

**Overstek** bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

**Paneel** rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting



**Peil**

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**Penant** een deel van de gevel zonder ramen: het gedeelte tussen de kozijnen of tussen een kozijn en het geveleinde

**Plaatmateriaal** bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespas) of staal (vlak of met profiel)

**Planmatige bebouwing** groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

**Plint** een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw

**Portiek** gemeenschappelijk trappenhuis

**Pui** deel van de gevel ter hoogte van de begane grond

**Pyramidedak** dak bestaande uit vier gelijk hellende vlakken die elkaar bovenaan in een punt ontmoeten

**Reguliere bouwvergunning** bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet

**Renovatie** vernieuwing van een gebouw

**Rijtjeshuis** huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

**Ritmiek** regelmatige herhaling

**Rollaag** horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand

**Rooilijn** lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

**Sanering** herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw

**Schilddak** dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken

**Schuur** bijgebouw ten behoeve van opslag

**Situering** de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

**Speklaag** lichte band van natuursteen of zandsteen als afwisseling in baksteenmetselwerk

**Stads- en dorpsvernieuwing** maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen

**Stijl** architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of een bepaalde stroming

**Textuur** de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk)

**Uitbouw** aan het gebouw vastzittend ondergeschikt bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is

**Volant** een vrijhangende strook doek aan een markies of knikarmscherf die onderdeel van het scherm is

**Voorgevellijn** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk

**Voorkant** de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen

**Windveer** plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen

**Wolfseind** meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft

**Zadeldak** dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

**Zijgevellijn** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk





## Bijlage 2 Straatnamen

Als er naar aanleiding van de indeling twijfel bestaat in welk gebied een gebouw thuishoort, zal de commissie op basis van de beschrijvingen en afbeeldingen aangeven welke criteria van toepassing worden geacht.

Gebruikte afkortingen:

NZ: noordzijde

OZ: oostzijde

WZ: westzijde

ZZ: zuidzijde

NOZ: noordoostzijde

NWZ: noordwestzijde

ZOZ: zuidoostzijde

ZWZ: zuidwestzijde

|                                          |     |                                |     |
|------------------------------------------|-----|--------------------------------|-----|
| <b>A</b>                                 |     | Ambonstraat                    | 3A  |
| Aagje Dekenstraat                        | 9A  | Ambrosiadal                    | 5B  |
| Aalberseplein                            | 12B | Amethisthof                    | 8D  |
| Aalmarkt                                 | 1A  | Ampèrestraat                   | 3D  |
| Aalscholveroord                          | 5B  | Amphorapad                     | T1  |
| Aaltje Noordewierlaan                    | 10C | Amphoraweg                     | T1  |
| Aardbeipad                               | T1  | Amstelstraat                   | 12C |
| Aarstraat                                | 12C | Amsterdamse Jofferspad         | 9A  |
| Abraham Crijnsenstraat                   | 3C  | Ananasweg                      | T1  |
| Abraham Kuiperplein                      | 12B | Andrej Sacharovstraat          | 8A  |
| Abrikozenweg                             | T1  | Andries Schotkade              | 2C  |
| Acaciastraat                             | 2C  | Anjelierstraat                 | 2C  |
| Admiraal Banckertweg                     | T1  | Ank van der Moerstraat         | 9A  |
| Admiraal Helfrichweg                     | T1  | Anke Servaespad                | 9A  |
| Admiraalsweg                             | T1  | Ankerpark                      | 1B  |
| Adriaan Pauwstraat                       | 6A  | Ann Burtonstraat               | 10D |
| Aerent Bruunstraat                       | 10C | Anna Bijnskade                 | 9A  |
| Agaatlaan                                |     | Anna Blamanpad                 | 9A  |
| - NZ tussen Opaalstraat en Smaragdlaan   | T3  | Anna Maria van Schuurmanstraat | 9A  |
| - ZZ tussen Opaalstraat en Smaragdlaan   | 8D  | Anna Paulownastraat            | 3B  |
| - ZWZ tussen Smaragdlaan en Turkooislaan | 8D  | Anna Reynvaanstraat            | 9A  |
| Agatha van Alkemadestraat                | 9A  | Anna Swellengrebelpad          | 9A  |
| Agrippinastraat                          | 12D | Anna Teding van Berkhoutstraat | 9A  |
| Aidapad                                  | 10C | Anna van Bossepad              | 9A  |
| Akeleituin                               | 5B  | Anna van Burenhof              | 3C  |
| Akenwerf                                 | 5B  | Anna van Goghstraat            | 9A  |
| Akkerhof                                 | 10B | Anna van Saksenstraat          | 3B  |
| Akkerhoornbloem                          | 5B  | Anne Frankweg                  | 9A  |
| Albert Verweijstraat                     | 10B | Annelien Kappeynestraat        | 9A  |
| Albertine Agnesstraat                    | 3C  | Annie Coertstraat              | 9A  |
| Albinusdreef                             | 7B  | Annie M. G. Schmidthof         | 10B |
| Aletta Jacobslaan                        | 12B | Annie Romeinsingel             | 9A  |
| Alexander Dubcekplaats                   | 8A  | Annie van Eesstraat            | 9A  |
| Alexander Gogelstraat                    | 3D  | Annie van Hattemstraat         | 9A  |
| Alexanderstraat                          | 3B  | Anthony Fokkerweg              | 6B  |
| Alexandrine Tinneplein                   | 9A  | Antillenstraat                 | 3C  |
| Alida Buitendijkpad                      | 9A  | Antoinette Kleynstraat         | 9A  |
| Aloëlaan                                 | 3B  | Antonia Korvezeepad            | 9A  |
| Alpenroos                                | 5B  | Antonie Duycklaan              |     |
| Amaliastraat                             | 3D  | - NZ                           | T3  |
| Amalrikplaats                            | 8A  | - ZZ                           | 6A  |
|                                          |     | Apollolaan                     | 10C |



|                           |     |                                      |     |
|---------------------------|-----|--------------------------------------|-----|
| Apothekersdijk            | 1A  | Berlagestraat                        | 10C |
| Appelbes                  | 5B  | Berliozpad                           | 10C |
| Appelstraat               | 11A | Bernard Zweersstraat                 | 10C |
| Aquamarijnstraat          | 8D  | Bernardijn ten Zeldamstraat          | 9A  |
| Archimedesweg             | 7A  | Bernhardkade                         | 3B  |
| Arend Roelandsteeg        | 1A  | Bernhardstraat                       |     |
| Arendshorst               |     | - OZ                                 | 3C  |
| - OZ                      | 5A  | - WZ                                 | 3B  |
| - WZ                      | 5B  | Berylstraat                          | 8D  |
| Argusvlinder              | 5B  | Beschuitsteeg                        | 1A  |
| Arsenaalplein             | 1A  | Besjeslaan                           |     |
| Arsenaalstraat            | 1A  | - OZ tussen Hoge Rijndijk en Park    |     |
| Arubastraat               | 3C  | die Leythe                           | 12A |
| Asserstraat               | 2C  | - WZ tussen Park die Leythe en       |     |
| Atalantapad               | 5B  | Minervalaan                          | 12D |
| Atjehstraat               | 3A  | Bessenpad                            | 5B  |
| Atlasvlinder              | 5B  | Bessenwier                           | 5B  |
| Augustuspad               | 12D | Bethaniehof                          | 1A  |
| Azaleaduin                | 5B  | Bethlehemshof                        | 1A  |
|                           |     | Betje Wolffstraat                    | 9A  |
|                           |     | Betty van Niftrikweg                 | 9A  |
|                           |     | Beukenrode                           | 5B  |
| <b>B</b>                  |     | Bevrijdingsplein                     | 10E |
| Baatstraat                |     | Bielsenstraat                        | 3B  |
| - NZ                      | 1C  | Bijenveld                            | 5B  |
| - ZZ                      | 1A  | Bilderdijkstraat                     | 2B  |
| Bachstraat                | 10C | Billie Holidaystraat                 | 10D |
| Bakemapad                 | 10C | Billitonstraat                       | 3A  |
| Bakhuis Roozenboomstraat  | 2C  | Binnenooetsingel                     | 1C  |
| Bakker Korffstraat        | 3B  | Bizetpad                             | 10C |
| Bakkersteeg               | 1A  | Binnenooetsingel                     | 1A  |
| Balistraat                | 3A  | Binnenvestgracht 1e                  | 1A  |
| Baljuwpad                 | T4  | Binnenvestgracht 2e                  | 1A  |
| Ballonpad                 | 4B  | Binnenvestgracht 3e                  | 1C  |
| Barbara van Meertenstraat | 9A  | Binnenvestgracht 4e                  | 1A  |
| Barbarasteeg              | 1A  | Binnenvestgracht 5e                  | 1A  |
| Barend van Namenshof      | 1A  | Bizetad                              | 10C |
| Bargelaan                 | 7B  | Blauwe Vogelweg                      |     |
| Barkenwal                 | 5B  | - WZ tussen Merelstraat en Rijnlands |     |
| Barnsteenpad              | 8D  | Revalidatie Centrum                  | 6A  |
| Barnsteenstraat           | 8D  | - OZ tussen Merelstraat en Rijnlands |     |
| Bartókstraat              | 10C | Revalidatie Centrum                  | 6B  |
| Bassonstraat              | 8D  | - ZZ tussen Rijnlands Revalidatie    |     |
| Beatrixstraat             | 3B  | Centrum en Wassenaarseweg            |     |
| Beekforel                 | 5B  |                                      | 6B  |
| Beelpad                   | 12B | Blauwkarper                          | 5B  |
| Beestenmarkt              | 1A  | Blauwpoortshaven                     | 1A  |
| Beethovenlaan             | 10C | Blekerskade                          | 1A  |
| Begijnhof                 | 1A  | Blekerspark                          | 1A  |
| Begoniadal                | 5B  | Bloemenpad                           | 5B  |
| Beijerincklaan            | 2C  | Bloemfonteinstraat                   | 4A  |
| Belle van Zuylenstraat    | 9A  | Bloemistenlaan                       | 2C  |
| Benny Goodmanstraat       | 10D | Bloemlustplein                       | 4A  |
| Beppy Nooijstraat         | 9A  | Bloemstraat                          | 3A  |
| Bergmolen                 | 5A  | Boeierwerf                           | 5B  |
| Berkendaalstraatje        | 1A  |                                      |     |

|                                  |     |                               |     |
|----------------------------------|-----|-------------------------------|-----|
| Boerhaavelaan                    |     | Bronkhorststraat              | 3B  |
| - NOZ tussen Oegstgeesterweg en  |     | Brouckhovenshof               | 1A  |
| Bonaventura College              | 6B  | Brucknerstraat                | 10C |
| - ZWZ tussen Bonaventura College |     | Bruggestraat                  | 12A |
| en Rijnsburgerweg                | 6A  | Bufferkade                    | 3B  |
| Boisotkade                       | 1A  | Buitenruststraat              | 2B  |
| Bolpraamwerf                     | 5B  | Buizerdhorst                  | 5A  |
| Bolwerkstraat                    | 1A  | Buizerdpad                    | 5A  |
| Bonairestraat                    | 3C  | Buntgras                      | 5B  |
| Bontekoestraat                   |     | Burggravenlaan                | 2C  |
| - NZ                             | T1  | Burgsteeg                     | 1A  |
| - ZZ                             | 3B  | Buys Ballotstraat             | 2C  |
| Bontiuspad                       | 7B  |                               |     |
| Boomgaardsteeg                   | 1A  | <b>C</b>                      |     |
| Boommarkt                        | 1A  | Cabralstraat                  | 8D  |
| Bootstraat                       | 3A  | Caeciliastraat                | 1A  |
| Borgerstraat                     | 10B | Calandstraat                  | 8C  |
| Borneostraat                     | 3A  | Calslaan                      | 12B |
| Boshof                           | 10B | Cameliadal                    | 5B  |
| Boshuizerkade                    |     | Camilo Torresplein            | 8D  |
| - OZ                             | 10B | Carneoolstraat                | 8D  |
| - WZ                             | T3  | Caro van Eyckstraat           | 9A  |
| Boshuizerlaan                    |     | Carry van Bruggenpad          | 9A  |
| - OZ                             | 10B | Carry van Bruggenweg          | 9A  |
| - WZ                             | 10E | Castellumweg                  | 12D |
| Boshuizerpad                     | T3  | Catharina Maartendochtershof  |     |
| Bosrode                          |     |                               | 3B  |
| - OZ                             | 5A  | Catharina Schraderpad         | 9A  |
| - WZ                             | 5B  | Catharina van Renneskade      | 9A  |
| Bosuilstraat                     | 6A  | Catharina van Tussenbroekpad  |     |
| Botermarkt                       | 1A  |                               | 9A  |
| Bothastraat                      | 8B  | Catharinastraat               | 2A  |
| Bottelroos                       | 5B  | Cathrijnestraat               | 1A  |
| Botterwerf                       | 5A  | Cato van der Pijlpad          | 9A  |
| Bouwelouwensteeg                 | 1A  | Celebesstraat                 | 3A  |
| Braambes                         | 5B  | Ceramstraat                   | 3C  |
| Braassemerstraat                 | 6A  | César Franckstraat            | 10C |
| Braggaar-de Doesplein            | 9A  | Charley Tooropweg             | 9A  |
| Brahmslaan                       | 10C | Charlotte de Bourbonhof       | 3C  |
| Brandewijnsgracht                | 1C  | Charlotte Köhlerpad           | 9A  |
| Brandts Buyskade                 | 10C | Choorlammersteeg              | 1A  |
| Brederostraat                    | 8C  | Chopinstraat                  | 10C |
| Breestraat                       | 1A  | Chris de Jongstraat           | 11B |
| Brigantijnwal                    | 5B  | Christina Arentsstraat        | 9A  |
| Brikkenwal                       | 5B  | Christine Baderpad            | 9A  |
| Briljantstraat                   | 8D  | Churchillaan                  |     |
| Brillstraat                      | 8D  | - NOZ tussen Haagweg en       |     |
| Briniostraat                     | 12D | Telderskade                   | T3  |
| Broekplein                       | 5B  | - OZ tussen Telderskade en J. |     |
| Broekweg                         |     | Poststraat                    | 10E |
| - NOZ tussen Broekpolder en      |     | - ZOZ tussen J. Poststraat en |     |
| Gooimeerlaan                     | 5B  | Voorschoterweg                | 10C |
| - ZWZ tussen Gooimeerlaan en     |     | - WZ tussen Haagweg en        |     |
| spoorlijn                        | T1  | Voorschoterweg                | 10C |
| Bronforel                        | 5B  |                               |     |

|                              |     |                                     |     |
|------------------------------|-----|-------------------------------------|-----|
| Citrusweg                    | T1  | - NZ tussen Duke Ellingtonstraat en |     |
| Clara Visserplaats           | 9A  | Boshuizer Watering                  | 10D |
| Clara Wichmannstraat         | 9A  | - ZZ tussen Boshuizer Watering en   |     |
| Clara Wieckpad               | 10C | Cornelis Schuytlaan                 | 10C |
| Clarensteeg                  | 1A  | Darwinweg                           | 7A  |
| Clariet Kok-van Alphenstraat |     | De Bazelstraat                      | 10C |
|                              | 9A  | De Bleek                            | 1A  |
| Claudiuspad                  | 12D | De Genestetstraat                   | 10B |
| Cleveringaplaats             | 1A  | De Gijselaarstraat                  | 2C  |
| Cliviadal                    | 5B  | De Goejestraat                      | 2C  |
| Clos en Leembruggenweg       | T2  | De Heyderweg                        | T2  |
| Cobetstraat                  | 2C  | De Hoek                             | 5B  |
| Coebelweg                    | 10D | De la Reystraat                     | 8B  |
| Colenbranderstraat           | 2C  | De Laat de Kanterstraat             | 2C  |
| Commanderijpoort             | 1A  | De Meij van Streefkerkstraat        |     |
| Concordiastraat              | 12D |                                     | 2C  |
| Condorhorst                  | 5A  | De Plaats                           | 5B  |
| Condorpad                    | 5A  | De Ridderstraat                     | 2C  |
| Coninckshof                  | 1A  | De Rode                             | 5B  |
| Conradstraat                 | 8C  | De Ruijterstraat                    | 3B  |
| Consciëntieplein             | 1A  | De Savornin Lohmanplein             | 12B |
| Constantijn Huygenslaan      |     | De Sitterlaan                       | 2C  |
| - NZ                         | 8E  | De Wetstraat                        | 8B  |
| - ZZ                         | 8C  | De Zijde                            | 5B  |
| Consulstraat                 | 12E | Debussystraat                       | 10C |
| Coornhertstraat              | 8C  | Decimastraat                        | 3A  |
| Corantijnstraat              | 3C  | Delftse Jaagpad                     | 11B |
| Corbuloweg                   | T1  | Dellaertweg                         | 6B  |
| Corellistraat                | 10C | Dennenrode                          | 5B  |
| Cormorantwerf                | 5B  | Diaconessenstraat                   | 9A  |
| Cornelia van Arkelstraat     | 9A  | Diamantlaan                         | 8D  |
| Cornelie van Zantenstraat    | 9A  | Diamantplein                        | 8D  |
| Cornelis Schuytlaan          | 10C | Dianastraat                         | 12D |
| Corrie ten Boomstraat        | 9A  | Diefsteeg                           | 1A  |
| Cosijnstraat                 | 2C  | Diemelstraat                        | 10E |
| Cosmeadijn                   | 5B  | Diepenbrocklaan                     | 10C |
| Count Basiekade              | 10D | Dieperpoellaan                      | 6B  |
| Cronesteinkade               | 2C  | Dierenweide                         | 10C |
| Cronesteinpad                | T4  | Dijkhoflaan                         | 9A  |
| Cronesteyn                   | T4  | Dijkstraat                          | 8C  |
| Cronjéstraat                 | 4A  | Dillenburgstraat                    | 3B  |
| Cruquiuslaan                 | 8D  | Distelvlinder                       | 5B  |
| Curaçaostraat                | 3C  | Dobbedreef                          | 9A  |
| Cyperzegge                   | 5B  | Doctor Lelylaan                     |     |
|                              |     | - NOZ tussen Haagse schouwweg       |     |
|                              |     | en Vierlinghlaan                    | 8D  |
| <b>D</b>                     |     | - NWZ tussen Haagse schouwweg       |     |
| Da Costastraat               | 10B | en Agaatlaan                        | T3  |
| Daendelsstraat               | 3D  | - ZOZ tussen Vierlinghlaan en       |     |
| Dagvlinder                   | 5B  | Churchillbrug                       | 8C  |
| Dahliastraat                 | 2C  | - ZWZ tussen Agaatlaan en           |     |
| Damastroos                   | 5B  | Churchillbrug                       | 8D  |
| Damlaan                      | 8C  | Doelengracht                        | 1A  |
| Damloperwerf                 | 5B  | Doelensteeg                         | 1A  |
| Darius Milhaudstraat         |     | Doezastraat                         | 1A  |

|                                |     |                               |     |
|--------------------------------|-----|-------------------------------|-----|
| Dolhuissteeg                   | 1A  | Elisabeth Gasthuishof         | 1A  |
| Domela Nieuwenhuislaan         | 12B | Elisabeth Koolaartstraat      | 9A  |
| Donizettilaan                  | 10C | Elise van Calcarstraat        | 9A  |
| Donkersteeg                    | 1A  | Elly Kerckhoffskafe           | 11B |
| Donsvlinder                    | 5B  | Else Mauhsstraat              | 9A  |
| Dopheide                       | 5B  | Else van der Banstraat        | 9A  |
| Dorus Rijkerskade              | T1  | Emerentia Banningstraat       | 9A  |
| Dorus Rijkersweg               | T1  | Emilie Knapperthof            | 1A  |
| Dotterbloem                    | 5B  | Emmastraat                    | 1C  |
| Dozystraat                     | 2C  | Emmy Andriesseplaats          | 9A  |
| Draadzegge                     | 5B  | Endegeesterwatering           | 7A  |
| Drechtstraat                   | 12C | Ericaduin                     | 5B  |
| Drie Octoberstraat             | 2B  | Essenrode                     | 5B  |
| Driemanschapskade              |     | Esther de Boer-van Rijkstraat |     |
| - NOZ tussen Daendelsstraat en |     |                               | 9A  |
| Koningstraat                   | 3D  | Etta Palmstraat               | 9A  |
| - ZWZ tussen Koningstraat en   |     | Etty Hillesumstraat           | 9A  |
| Maresingel                     | 3B  | Europaweg                     | T4  |
| Driemasterwal                  | 5B  | Eva van Hoogeveenshof         | 1A  |
| Driftstraat                    | 3A  | Evertsenpad                   | T1  |
| Drontermeerlaan                | 5B  | Evertsenstraat                | 3B  |
| Druckerstraat                  | 1A  |                               |     |
| Druivenstraat                  | 11A |                               |     |
| Drususlaan                     | 12D | <b>F</b>                      |     |
| Du Rieustraat                  | 2C  | Fabianspoort                  | 1A  |
| Dudokpad                       | 10C | Fagelstraat                   | 6A  |
| Duikerstraat                   | 8C  | Fakkelgras                    | 5B  |
| Duinhof                        | 10B | Falckstraat                   | 3B  |
| Duivenbodestraat               | 2B  | Faljerilstraat                |     |
| Duizenddraadsteeg              | 1A  | - NOZ                         | 6B  |
| Duke Ellingtonstraat           | 10D | - ZWZ                         | 6A  |
| Dullebakkersteeg               | 1A  | Fazantenhoek                  | 5B  |
| Duyvendakstraat                | 2C  | Fie Carelsenstraat            | 9A  |
| Dwars Bolwerkstraat            | 1A  | Fien de la Marstraat          | 9A  |
| Dwars Havenstraat              | 1A  | Fitterstraat                  | 11B |
| Dwars Koornbrugsteeg           | 1A  | Flanorpad                     | 6B  |
| Dwergwier                      | 5B  | Flemingpad                    | 3C  |
|                                |     | Flemingstraat                 |     |
| <b>E</b>                       |     | - OZ                          | 3C  |
| Edelkarper                     | 5B  | - WZ                          | 3B  |
| Eduard van Beinumstraat        | 10C | Flevodarsweg                  | T1  |
| Eendenzijde                    | 5B  | Flevoweg                      | T1  |
| Egelantieruin                  | 5B  | Floresstraat                  | 3A  |
| Ehrenfestweg                   | 7A  | Floris Versterlaan            |     |
| Eiberoord                      | 5B  | - OZ                          | 3C  |
| Eijmerspoelstraat              |     | - WZ                          | 3B  |
| - NOZ                          | 6B  | Fokkeplein                    | 1A  |
| - ZWZ                          | 6A  | Fokkestraat                   | 1A  |
| Eikenrode                      | 5B  | Forellenpad                   | 5B  |
| Einsteinweg                    | 7A  | Formosastraat                 | 3A  |
| Eindhovenweg                   | 7B  | Forsitiadal                   | 5B  |
| Eksterpad                      | 5A  | Fortunaweg                    | 12D |
| Elisabeth Baeldestraat         | 9A  | Frambozenweg                  | T1  |
| Elisabeth Brugsmastraat        | 9A  | Franchimontlaan               | 2C  |
|                                |     | Franciscanenplaats            | 2A  |

|                                  |     |                                     |     |
|----------------------------------|-----|-------------------------------------|-----|
| Franciscanenstraat               | 2A  | - ZZ tussen Hallenweg en Willem de  |     |
| François Houttijnshof            | 1A  | Zwijgerlaan                         | 3C  |
| Frans van Mierisstraat           | 3B  | - ZOZ tussen Stinksloot en          |     |
| Frederik van Eedenlaan           | 10B | Hallenweg                           | T2  |
| Freesiadal                       | 5B  | - NOZ tussen Brandweer en           |     |
| Fregatwal                        | 5B  | Stinksloot                          | T1  |
| Fruinlaan                        | 2C  | Gortestraat                         | 1A  |
| Fruitweg                         | 11B | Goudkarper                          | 5B  |
| Fuchsiadal                       | 5B  | Goudsbloem                          | 5B  |
| Futenpad                         | 5B  | Gounodpad                           | 10C |
|                                  |     | Gouwestraat                         | 12C |
|                                  |     | Granaathof                          | 8D  |
|                                  |     | Graskarper                          | 5B  |
| <b>G</b>                         |     | Grevenstraat                        | 1A  |
| Gabriël Metzstraat               | 3B  | Griegstraat                         | 10C |
| Galgewater                       | 1A  | Groene Maredijk                     | T3  |
| Galjoenwal                       | 5B  | Groene Spechthof                    | 6A  |
| Gamandertuin                     | 5B  | Groenesteeg                         |     |
| Gandhistraat                     | 8D  | - WZ tussen Hooigracht en           |     |
| Gangetje                         | 1A  | Uiterstegracht                      | 1A  |
| Ganzenzijde                      | 5B  | - tussen Uiterstegracht en          |     |
| Gardeniadal                      | 5B  | Vestestraat                         | 1B  |
| Garenmarkt                       | 1A  | - tussen Vestestraat en Langestraat |     |
| Geertruytstraat                  | 9A  |                                     | 1A  |
| Gerard Brandtstraat              |     | - OZ tussen Langestraat en          |     |
| - NZ tussen Jacob Catslaan en    |     | Lakenplein                          | 1B  |
| Vossiusplein                     | 8C  | Groeneveldstichting                 | 1A  |
| - NZ tussen Vossiusplein en      |     | Groenhazengracht                    | 1A  |
| Vondellaan                       | 8E  | Groenhovenstraat                    | 2B  |
| - ZZ                             | 8C  | Groenoordsplein                     | 3B  |
| Gerberaduin                      | 5B  | Groenordstraat                      | 3B  |
| Gerbrandylaan                    | 12B | Groenrand                           | 9A  |
| Gerda Brautigamsingel            | 9A  | Groenwier                           | 5B  |
| Gerecht                          | 1A  | Grote-Polderpad                     | T4  |
| Geregracht                       | 1A  | Gruttohoek                          | 5B  |
| Gerestraat                       | 1A  | Guurtje Riemenshof                  | 9A  |
| Gerrit Doustraat                 | 2B  |                                     |     |
| Gerrit Kasteinstraat             |     |                                     |     |
| - NZ tussen Telderskade en       |     | <b>H</b>                            |     |
| Segaarstraat                     | 10B | Haagplein                           | T1  |
| - ZZ tussen Segaarstraat en Vijf |     | Haagse Schouwweg                    |     |
| Meilaan                          | 10E | - NZ tussen Plesmanlaan en Van      |     |
| Gerrit van der Laanstraat        | 2C  | Ravelingenstraat                    | 8E  |
| Gerrit van der Veenstraat        |     | - NWZ tussen Van Ravelingenstraat   |     |
| - OZ                             | T1  | en Tennis-, en Squashcentrum        |     |
| - WZ                             | 10C |                                     | 8E  |
| Gieterijstraat                   | 11B | - NOZ tussen Van Ravelingenstraat   |     |
| Giliadal                         | 5B  | en Doctor Lelylaan                  | 8D  |
| Gitstraat                        | 8D  | - tussen Doctor Lelylaan en Hoge    |     |
| Glenn Millerstraat               | 10D | Morsweg                             | T3  |
| Gloxiniadal                      | 5B  | - tussen Tennis-, en Squashcentrum  |     |
| Goegeritsteeg                    | 1A  | en Rhijnhofweg                      | T3  |
| Goliuspadij                      | 7B  | - tussen Hoge Morsweg en Rijndijk   |     |
| Gooimeerlaan                     |     |                                     | 8A  |
| - NZ tussen Veluwemeerlaan en    |     | - ZOZ tussen Rijndijk en            |     |
| Stinksloot                       | 5B  |                                     |     |



|                                   |     |                                   |     |
|-----------------------------------|-----|-----------------------------------|-----|
| Stevenshofdreef                   | 9A  | Henriëtte van der Meestraat       | 9A  |
| - ZWZ tussen Rijndijk en          |     | Herengracht                       | 9A  |
| Stevenshofdreef                   | T1  | - NZ tussen Kalvermarkt en        |     |
| Haagweg                           | 10A | Waardkerkstraat                   | 1B  |
| Haarlemmerstraat                  | 1A  | - ZZ tussen Waardkerkstraat en    |     |
| Haarlemmerweg                     | 3B  | Nieuwe Rijn                       | 1A  |
| Hadewychlaan                      |     | Herensingel                       | 3B  |
| - ZOZ                             | 9A  | Herensteeg                        | 1A  |
| - NWZ                             | T1  | Herenstraat                       |     |
| - ZWZ                             | T4  | - NZ tussen Doezastraat en        |     |
| Hadrianusstraat                   | 12E | Koninginnelaan                    | 2B  |
| Hallenweg                         |     | - ZZ tussen Koninginnelaan en     |     |
| - NZ                              | T2  | Vrijheidslaan                     | 2C  |
| - ZZ                              | 3C  | Herman Gorterstraat               | 10B |
| Hambroeklaan                      | 3A  | Herman Kleibrinkstraat            | 11B |
| Händelstraat                      | 10C | Hermanstraat                      | 3B  |
| Hannie Schaftstraat               | 9A  | Hermelijnvliender                 | 5B  |
| Hans Flustra                      | 11B | Hertzstraat                       | 3D  |
| Hansenstraat                      | 3B  | Het Oord                          | 5B  |
| Harmen Doumastraat                | 11B | Heuvelroos                        | 5B  |
| Harriët Freezersingel             | 9A  | Hippocratespad                    |     |
| Hartesteeg                        | 1A  | - OZ tussen Albinusdreef en Leids |     |
| Harteveltweg                      | T2  | Universitair MC                   | 7B  |
| Hartmanstraat                     | 2C  | - WZ tussen Leids Universitair MC |     |
| Hasebroekstraat                   | 10B | en Darwinweg                      | 7A  |
| Haven                             | 1A  | Hoefbladtuin                      | 5B  |
| Havenkade                         |     | Hoefstraat                        | 1A  |
| - NZ tussen Oude Herengracht en   |     | Hof van Roomburgh                 | 12C |
| Zijlpoort                         | 1A  | Hof van Venetië                   | 1A  |
| - ZOZ tussen Minnebroersgracht en |     | Hoflaan                           | 10B |
| Binnenooostsingel                 | 1B  | Hofpolderpad                      | T4  |
| - ZZ tussen Kalvermarkt en        |     | Hofvlietweg                       | T4  |
| Minnebroersgracht                 | 1A  | Hoge Morsweg                      |     |
| Havenplein                        | 1A  | - NOZ                             | 8D  |
| Haverstraat                       | 1A  | - ZWZ                             | 8A  |
| Havikpad                          | 5B  | Hoge Rijndijk                     |     |
| Havikshorst                       | 6A  | - OZ tussen Roomburgerweg en      |     |
| Hazepad                           | 5B  | Willem van der Madeweg            | 12A |
| Hazewindsteeg                     | 1A  | - WZ tussen Plantagelaan en       |     |
| Hazewinkelstraat                  | 2C  | Roomburgerweg                     | 2A  |
| Hazezegge                         | 1A  | Hogendijkstraat                   | 12A |
| Heempark                          | T4  | Hogerbeetsstraat                  | 6A  |
| Heemskerkstraat                   | 3B  | Hogewoerd                         | 1A  |
| Heidezegge                        | 5B  | Hommelveld                        | 5B  |
| Heiligen Geesthofje               | 1A  | Hooglandse Kerkgracht             | 1A  |
| Heinekenpad                       | T2  | Hooglandse Kerksteeg              | 1A  |
| Heintje Davidsweg                 | 9A  | Hooglandsekerk-Choorsteeg         |     |
| Heivliender                       | 5B  |                                   | 1A  |
| Hekkensteeg                       | 1A  | Hoogstraat                        | 1A  |
| Helder Camarastraat               | 8A  | Hooigracht                        | 1A  |
| Helena Verburgstraat              | 9A  | Hopvliender                       | 5B  |
| Helmbloem                         | 5B  | Horstenpad                        | T3  |
| Hendrikstraat                     | 1C  | Horstenrode                       |     |
| Henriëtte Bosmanspad              | 9A  | - OZ                              | 5A  |
| Henriëtte Roland Holststraat      |     |                                   |     |

|                            |     |                                 |     |
|----------------------------|-----|---------------------------------|-----|
| - WZ                       | 5B  | Jan Luykenlaan                  | 8E  |
| Hortensiadal               | 5B  | Jan Michielshof                 | 1A  |
| Houtlaan                   | 6B  | Jan Orlersplein                 | 8D  |
| Houtmarkt                  | 1C  | Jan Paetsplein                  | 8D  |
| Houtstraat                 | 1A  | Jan Palachstraat                | 8D  |
| Houtzaagmolen              | 5A  | Jan Paulushof                   | 1A  |
| Hovens Gréveplein          | 9A  | Jan Pesijnshof                  | 1A  |
| Hugo de Grootstraat        | 2B  | Jan Pieterszoon Coenhof         | 3C  |
| Hugo de Vriesstraat        | 2C  | Jan van Goyenkade               | 2B  |
| Hugo van Woerdenplein      | 8D  | Jan van Houtkade                | 1A  |
| Hugo van Woerdenstraat     | 8D  | Jan Wolkersstraat               | 10B |
| Huigstraat                 | 1C  | Jantina van Hoornkade           | 9A  |
| Huizingastraat             | 2C  | Janvossensteeg                  | 1A  |
| Hulstbes                   | 5B  | Javastraat                      | 3A  |
| Hyacinthenstraat           | 2C  | Jeltje de Bosch Kemperpad       | 9A  |
|                            |     | Jennerstraat                    | 3B  |
|                            |     | Jeruzalemschhof                 | 1A  |
|                            |     | Jo de Clerstraat                | 9A  |
| <b>I</b>                   |     | Joan Willem Frisostraat         | 3D  |
| Ida de Leeuwstraat         | 9A  | Johan de Kosterweg              | T3  |
| Ida Heijermanspad          | 9A  | Johan de Wittstraat             | 6A  |
| Iepenrode                  | 5B  | Johan Wagenaarlaan              | 10C |
| Iepentakvlinder            | 5B  | Johanna Naberstraat             | 9A  |
| Ietje Kooistrapad          | 9A  | Johanna Westerdijkstraat        | 9A  |
| Ijsbaan                    | 9A  | Johannes Knuttelpad             | T3  |
| Ijsselkade                 | 12C | Johannes Poststraat             |     |
| Ijsselmeerlaan             | 5A  | - NZ                            | 10E |
| Ijsvogelhof                | 6A  | - ZZ                            | 10C |
| Ina Boudier-Bakkerplein    | 9A  | Johannes Verhulststraat         | 10C |
| Ina Boudier-Bakkerstraat   | 9A  | Joke Smitstraat                 | 9A  |
| Inslagstraat               | 1B  | Jonas Daniël Meijerstraat       | 3D  |
| Ir. Driessenstraat         |     | Joop den Uyllaan                | 12B |
| - WZ tussen Hooigracht     | en  | Joop Vervoornpad                | T3  |
| Uiterstegracht             | 1A  | Joost Frans van der Lindenpoort |     |
| - OZ tussen Uiterstegracht | en  |                                 |     |
| Vestestraat                | 1B  |                                 | 1A  |
| Irenestraat                | 3B  | Joseph Haydnlaan                | 10C |
| Isoldehof                  | 10C | Joubertstraat                   | 4A  |
| Ixiadal                    | 5B  | Joulestraat                     | 3D  |
|                            |     | Juffrouw Maashofje              | 1A  |
|                            |     | Juliana van Stolberghof         | 3C  |
|                            |     | Julianakade                     | 3B  |
| <b>J</b>                   |     | Julianastraat                   | 3B  |
| J.C. de Rijpstraat         | T1  | Julius Caesarlaan               | 12D |
| J.H. Oortweg               | 7A  | Julius Röntgenstraat            | 10C |
| Jacob Catslaan             | 8C  | Junostraat                      | 12D |
| Jacob Geelstraatje         | 2B  | Jupiterlaan                     | 12D |
| Jacob Romansstraat         | 10C | Justus Carel Huis               | 2B  |
| Jacob van Campenlaan       | 10C |                                 |     |
| Jacobsdochtershof          | 1B  |                                 |     |
| Jacques Perkstraat         | 10B |                                 |     |
| Jacques Urlusplantsoen     | 10C | <b>K</b>                        |     |
| Jadestraat                 | 8D  | Kaardesteeg                     | 1A  |
| Jan C. Smutsstraat         | 4A  | Kaarsenmakersplein              | 1B  |
| Jan Goedeljeehof           | 1A  | Kaarsenmakersstraat             | 1B  |
| Jan Keldermansstraat       | 10C | Kaasmarkt                       | 1A  |
| Jan Lievensstraat          | 3B  | Kabeljauwsteeg                  | 1A  |

|                                                 |     |                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------|-----|
| Kagerstraat                                     |     | Klooster                                        | 1A  |
| - NOZ tussen Zweilandlaan en Eijmerspoelstraat  | 6B  | Kloosterpoort                                   | 1A  |
| - NZ tussen Eijmerspoelstraat en Faljerilstraat | 6B  | Klutenpad                                       | 5B  |
| - ZZ tussen Eijmerspoelstraat en Faljerilstraat | 6A  | Kneppelhoutstraat                               | 10B |
| - ZWZ tussen Faljerilstraat en Rijnsburgerweg   | 6A  | Knotterpad                                      | T4  |
| Kaiserstraat                                    | 1A  | Koddesteeg                                      | 1A  |
| Kalvermarkt                                     | 1A  | Koekoeksplaats                                  | 5B  |
| Kamerlingh Onnesplein                           | 2C  | Koenesteeg                                      | 1A  |
| Kamilletuin                                     | 5B  | Koestraat                                       | 1A  |
| Kampersteeg                                     | 1A  | Koggewal                                        | 5B  |
| Kanaalpark                                      | T2  | Kokkelbank                                      | 5B  |
| Kanaalstraat                                    | 2C  | Kolfmakersteeg                                  | 1A  |
| Kanaalweg                                       | 2C  | Komkommerhof                                    | 1A  |
| Kapellenpad                                     | 5B  | Koninginnelaan                                  | 2C  |
| Kapelstraat                                     | 1A  | Koningstraat                                    |     |
| Kapteynstraat                                   | 2C  | - NZ tussen Willem de Zwijgerlaan en Schapenwei | 3C  |
| Karel Doormanweg                                | T1  | - tussen Schapenwei en Driemanschapskade        | 3D  |
| Kastanjekade                                    | 2C  | - ZZ tussen Driemanschapskade en Maresingel     | 3B  |
| Kasteelhof                                      | 12C | Kooihof                                         | 3A  |
| Katharina Boudewijnskade                        | 9A  | Kooilaan                                        |     |
| Katoenpark                                      | 1B  | - NZ tussen Willem de Zwijgerlaan en Ringkade   | 3C  |
| Kenauweg                                        | T1  | - ZOZ tussen Ringkade en Herensingel            | 3A  |
| Kennedylaan                                     | 10C | - ZWZ tussen Ringkade en Herensingel            | 3B  |
| Kennewegsteeg                                   | 1A  | Kooipark                                        | 3A  |
| Kerksteeg                                       | 1A  | Kooizicht                                       | 3A  |
| Kernstraat                                      | 2C  | Koolgracht                                      | 1C  |
| Kersenstraat                                    | 11A | Koolstraat                                      | 1C  |
| Kerstroos                                       | 5B  | Koolwitjespad                                   | 5B  |
| Ketelboetersteeg                                | 1A  | Koornbrugsteeg                                  | 1A  |
| Ketelmeerlaan                                   |     | Kopermolen                                      | 5A  |
| - OZ tussen IJsselmeerlaan en Horstenrode       | 5A  | Kopervlinder                                    | 5B  |
| - WZ tussen Horstenrode en Gooimeerlaan         | 5B  | Koppenhinksteeg                                 | 1A  |
| Kettingstraat                                   | 12A | Koraalstraat                                    | 8D  |
| Kiekendiefhorst                                 | 5A  | Korenbloem                                      | 5B  |
| Kiepad                                          | 1A  | Korevaarstraat                                  | 1A  |
| Kievitshoek                                     | 5B  | Kornalijnstraat                                 | 8D  |
| Kievitspad                                      | 5B  | Kort Galgewater                                 | 1A  |
| Kijfgracht                                      | 1A  | Kort Rapenburg                                  | 1A  |
| Kiljanpad                                       | 10B | Korte Hansenstraat                              | 3B  |
| Kiwipad                                         | 11B | Korte Langestraat                               | 1B  |
| Klaproos                                        | 5B  | Korte Mare                                      |     |
| Klavertuin                                      | 5B  | - NZ tussen Haarlemmerweg en Lammermarkt        | 1C  |
| Klein Sionshof                                  | 1A  | - ZZ tussen Lammermarkt en Oude Singel          | 1A  |
| Klikspaanweg                                    | 10C | Korte Sint Agnietenstraat                       | 1A  |
| Klimmende Leeuwsteeg                            | 1A  | Korte Vlietpad                                  | 10C |
| Klimroos                                        | 5B  | Kortenaerstraat                                 | 3B  |
| Klipperwerf                                     | 5B  | Korvetwal                                       | 5B  |
| Klokpoort                                       | 1C  |                                                 |     |
| Kloksteeg                                       | 1A  |                                                 |     |

|                                  |     |                                  |     |
|----------------------------------|-----|----------------------------------|-----|
| Kraaienhorst                     | 5A  | Lange Lijsbethsteeg              | 1A  |
| Kraaienpad                       | 5A  | Lange Mare                       | 1A  |
| Kraaijerstraat                   | 1A  | Lange Scheistraat                | 1A  |
| Kraaiheide                       | 5B  | Lange Sint Agnietenstraat        | 1A  |
| Kraanbaan                        | 11B | Langegracht                      |     |
| Krefeldlaan                      | 12B | - NWZ tussen Volmolengracht en   |     |
| Krekelveld                       | 5B  | Zandstraat                       | 1C  |
| Kristalstraat                    | 8D  | - ZWZ tussen Volmolengracht en   |     |
| Kroeskarper                      | 5B  | Zandstraat                       | 1A  |
| Kromstevenwerf                   | 5B  | - OZ tussen Zandstraat en        |     |
| Kruisbes                         | 5B  | Houtmarkt                        | 1C  |
| Kruishereweg                     | T4  | Langestraat                      |     |
| Kruisstraat                      | 1A  | - NZ tussen Korte Langestraat en |     |
| Kruitschip                       | 1A  | Waardkerkstraat                  | 1B  |
| Kuenenstraatje                   | 2B  | - OZ tussen Waardkerkstraat en   |     |
| Kuipersgang                      | 1A  | Nieuwe Rijn                      | 1B  |
| Kuipers-Rietbergstraat           |     | - WZ tussen Waardkerkstraat en   |     |
| - NZ                             | 10E | Nieuwe Rijn                      | 1A  |
| - ZZ                             | 10C | Lariksrode                       | 5B  |
| Kuiperssteeg                     | 1A  | Lasserstraat                     | 11B |
| Kurt Weillstraat                 | 10C | Lau Mazirelstraat                | 9A  |
| Kwartelhoek                      | 5B  | Lauwerbes                        | 5B  |
| Kwekerijplein                    | 3B  | Lavendeltuyn                     | 5B  |
| Kwikstaarhoek                    | 5B  | Le Mairestraat                   | T1  |
|                                  |     | Le Pooleweg                      | T2  |
|                                  |     | Lederkarper                      | 5B  |
| <b>L</b>                         |     | Leededwarsstraat                 | 12C |
| Laan der Verenigde Naties        | 12B | Leedepad                         | 5B  |
| Laan te Rhijnhof                 | T3  | Leedestraat                      | 12C |
| Lage Morsweg                     |     | Leeghwaterstraat                 |     |
| - NZ tussen Cruquiuslaan en      |     | - NZ                             | 8E  |
| Leeghwaterstraat                 | 8E  | - ZZ                             | 8C  |
| - ZZ tussen Leeghwaterstraat en  |     | Leemansstraat                    | 8C  |
| Morsweg                          | 8C  | Leeuwenhoekstraat                | 3B  |
| Lage Rijndijk                    | 3A  | Leeuwerikstraat                  | 6A  |
| Lakenplein                       | 1B  | Leeuwenstraat                    | 2C  |
| Lambertushof                     | 1A  | Legewerfsteeg                    | 1A  |
| Lammenschanspark                 | 11C | Leidse Hout                      | T3  |
| Lammenschansplein                | 11A | Leidseweg                        | T4  |
| Lammenschansweg                  |     | Lekstraat                        | 12C |
| - NZ tussen Zoeterwoudesingel en |     | Leliestraat                      | 2C  |
| spoorlijn                        | 2C  | Lemsterakwerf                    | 5B  |
| - WZ tussen spoorlijn en         |     | Lepelaarsoord                    | 5B  |
| Veilingkade                      | T1  | Leuvenstraat                     |     |
| - ZOZ tussen spoorlijn en        |     | - NZ                             | 2B  |
| Plantijnstraat                   | T1  | - ZZ                             | 2C  |
| - ZZ tussen Veilingkade en       |     | Levendaal                        | 1A  |
| Lammerbrug                       | 11A | Libellenveld                     | 5B  |
| Lammermarkt                      |     | Liesbeth Ribbiuspad              | 9A  |
| - NWZ tussen Nieuwe Beestenmarkt |     | Lieveheersbeestjespad            | 5B  |
| en Zamenhofstraat                | 1C  | Lieven de Keijstraat             | 10C |
| - ZWZ tussen Nieuwe Beestenmarkt |     | Ligusterbes                      | 5B  |
| en Zamenhofstraat                | 1A  | Lijsterbes                       | 5B  |
| - OZ tussen Zamenhofstraat en    |     | Lijsterstraat                    | 6A  |
| Volmolengracht                   | 1C  | Lindestraat                      | 2C  |

|                             |     |                                  |     |
|-----------------------------|-----|----------------------------------|-----|
| Lingestraat                 | 12C | Maredijk                         | 3B  |
| Lintgras                    | 5B  | Maredijkhofje                    | 3B  |
| Lisztpad                    | 10C | Maredijksepolderpad              | 4B  |
| Liviuslaan                  | 12D | Marendorpse Dwarsstraat          | 1A  |
| Lizzy Ansinghstraat         | 9A  | Marepark                         | 3B  |
| Lobeliadal                  | 5B  | Marepoortkade                    | 1C  |
| Lodewijk Napoleonstraat     | 3D  | Maresingel                       | 3B  |
| Lodewijk van Deijsselstraat | 10B | Marga Klompéstraat               | 9A  |
| Lokhorststraat              | 1A  | Margaret Staalstraat             | 9A  |
| Lombardpoort                | 1A  | Margaretha Simonskade            | 9A  |
| Lombardsteeg                | 1A  | Margo Antinkpad                  | 9A  |
| Lombokstraat                | 3A  | Margo Antinkstraat               | 9A  |
| Looiersplein                | 1B  | Margrietstraat                   | 3B  |
| Looktuin                    | 5B  | Maria Austriapad                 | 9A  |
| Lopsenstraat                | 4A  | Maria Dermoûtpad                 | 9A  |
| Lorentzhof                  | 2C  | Maria Gijzenplein                | 1A  |
| Lorentzkade                 | 2C  | Maria Gijzensteeg                | 1A  |
| Loridanshof                 | 1A  | Maria Montessoripad              | 9A  |
| Loskade                     | 11B | Maria Rutgersweg                 | 9A  |
| Lotte Beesestraat           | 9A  | Maria Voskade                    | 9A  |
| Louis Armstronglaan         | 10D | Marianne van Herwerdenpad        | 9A  |
| Louis Couperusstraat        | 10B |                                  | 9A  |
| Louis Elsevierstraat        | 8D  | Marie Boddaertpad                | 9A  |
| Louise de Colignystraat     | 3B  | Marie Boddaertstraat             | 9A  |
| Louise Hardenbergsingel     | 9A  | Marie de Lannostraat             | 9A  |
| Louise Kerlingstraat        | 9A  | Marie Jungiusstraat              | 9A  |
| Louise Wentstraat           | 9A  | Marie van Eijdsenpad             | 9A  |
| Lucas van Leijdenstraat     | 3B  | Mariënpoolstraat                 |     |
| Luchtmansplein              | 8D  | - NOZ tussen Zweilandlaan en     |     |
| Lucebertstraat              | 10B | Eijmerspoelstraat                | 6B  |
| Lucretia van Merkenstraat   | 9A  | - ZZ tussen Eijmerspoelstraat en |     |
| Lupinetuin                  | 5B  | Bonaventura College              | 6B  |
| Lusthoflaan                 | 3B  | - NZ tussen Eijmerspoelstraat en |     |
| Lutulistraat                | 8A  | Bonaventura College              | 6A  |
| Luzacstraat                 | 8D  | - ZWZ tussen Bonaventura College |     |
| Luzernevlinder              | 5B  | en Rijnsburgerweg                | 6A  |
|                             |     | Marijkestraat                    | 3B  |
|                             |     | Marislaan                        |     |
|                             |     | - OZ                             | 3B  |
|                             |     | - WZ                             | 4B  |
|                             |     | Marktsteeg                       | 1A  |
|                             |     | Marnixstraat                     |     |
|                             |     | - NOZ tussen Daendelsstraat en   |     |
|                             |     | Molenstraat                      | 3B  |
|                             |     | - NWZ tussen Daendelsstraat en   |     |
|                             |     | Molenstraat                      | 3D  |
|                             |     | - ZZ tussen Molenstraat en       |     |
|                             |     | Maresingel                       | 3B  |
|                             |     | Marowijnepad                     | 3C  |
|                             |     | Martin Luther Kingpad            | 8D  |
|                             |     | Mary Beystraat                   | 11B |
|                             |     | Mary Zeldenrustweg               | 9A  |
|                             |     | Matilopad                        | 12A |
|                             |     | Matiloweg                        | 12A |
|                             |     | Matthias de Vrieshof             | 2B  |
|                             |     |                                  |     |
| <b>M</b>                    |     |                                  |     |
| Maaïke de Bruijnpad         | 9A  |                                  |     |
| Maansteenpad                | 8D  |                                  |     |
| Maanvlinder                 | 5B  |                                  |     |
| Maarsmansteeg               | 1A  |                                  |     |
| Maartenshof                 | 1A  |                                  |     |
| Maartje Offerspad           | 9A  |                                  |     |
| Maasstraat                  | 12C |                                  |     |
| Madame Curiestraat          | 3B  |                                  |     |
| Madoerastraat               | 3A  |                                  |     |
| Magda de Haasstraat         | 9A  |                                  |     |
| Magda Janssenspad           | 9A  |                                  |     |
| Magdalena Moonsstraat       | 2B  |                                  |     |
| Magnoliadal                 | 5B  |                                  |     |
| Mahlerstraat                | 10C |                                  |     |
| Maliebaan                   | 2B  |                                  |     |
| Mandenmakerssteeg           | 1A  |                                  |     |



|                              |     |                                   |     |
|------------------------------|-----|-----------------------------------|-----|
| Mauritsstraat                | 3B  | Molensteeg                        | 1A  |
| Max Planckweg                | 7A  | Molenstraat                       |     |
| Max Regerlaan                | 10C | - NZ                              | 3D  |
| Mecklenburgerstraat          | 3B  | - ZZ                              | 3B  |
| Medusastraat                 | 3A  | Molenwerf                         |     |
| Meerburgerkade               | 12C | - NZ tussen Schuttersveld en      |     |
| Meerburgerstraat             | 12C | Molenmuseum 'De Valk'             | 1A  |
| Meerforel                    | 5B  | - ZZ tussen Molenmuseum 'De Valk' |     |
| Meerhof                      | 10B | en Lammermarkt                    | 1C  |
| Meermanshof                  | 1A  | Molenwerfsteeg                    | 1A  |
| Mees Toxopeüsstraat          | T1  | Molenzicht                        | 5A  |
| Meeuwenzijde                 | 5B  | Mondlanestraat                    | 8D  |
| Meidoornstraat               | 2C  | Montgomerystraat                  |     |
| Meijerskade                  | 2C  | - NOZ tussen Vijf Meiplein en J.  |     |
| Meijestraat                  | 12A | Poststraat                        | 10C |
| Meikeverpad                  | 5B  | - NWZ tussen Vijf Meiplein en J.  |     |
| Meisjespoort                 | 1A  | Poststraat                        | 10E |
| Melchior Treublaan           | 2C  | - ZZ tussen J. Poststraat en De   |     |
| Melissetuin                  | 5B  | Bazelstraat                       | 10C |
| Meloenpad                    | T1  | Mooi Japiksteeg                   | 1A  |
| Meloenstraat                 | 11A | Morellenweg                       | T1  |
| Mendelssohnkade              | 10C | Morgenstertuin                    | 5B  |
| Mendelweg                    | 7A  | Moriaansteeg                      | 1A  |
| Mercuriusstraat              | 12D | Morskade                          | 8B  |
| Merelstraat                  | 6A  | Morslaan                          | 8C  |
| Merendonk                    |     | Morssingel                        |     |
| - OZ                         | 5B  | - NOZ tussen Rijnsburgersingel en |     |
| - WZ                         | 5A  | Plesmanlaan                       | 4B  |
| Merwedestraat                | 12C | - ZZ tussen Plesmanlaan en        |     |
| Meyerbeerpad                 | 10C | Morsweg                           | 4A  |
| Mezenstraat                  | 6A  | Morssingelterrein                 | 4B  |
| Middelstegracht              | 1A  | Morsstraat                        | 1A  |
| Middelweg                    | 1A  | Morsweg                           | 4A  |
| Mierennesthofje              | 1A  | Mosroos                           | 5B  |
| Mierenpad                    | 5B  | Mosselbank                        | 5B  |
| Mies Ruthplaats              | 9A  | Mosterdsteeg                      | 1A  |
| Milanenhorst                 | 5A  | Mozartstraat                      | 10C |
| Mimi Boesnachstraat          | 9A  | Muiderkring                       | 8E  |
| Mimosaduin                   | 5B  | Muldersstraat                     | 10B |
| Mina Krusemanstraat          | 9A  | Multatuliplein                    | 8A  |
| Minervalaan                  | 12D | Munnikenstraat                    | 3B  |
| Minet Storm-van der Chijspad |     | Muskadelsteeg                     | 1A  |
|                              | 9A  | Musschenbroekstraat               |     |
| Minnebroersgracht            | 1B  | - NZ                              | 3C  |
| - OZ                         | 1B  | - ZZ                              | 3B  |
| - WZ                         | 1A  | Mussenplaats                      | 5B  |
| Minnestraat                  | 1B  |                                   |     |
| Mirakelsteeg                 | 1A  |                                   |     |
| Mirtebes                     | 5B  | <b>N</b>                          |     |
| Moddermanstraat              | 2C  | Nachtegaallaan                    |     |
| Moerbeistraat                | 11B | - OZ                              | 6A  |
| Moessorgkistraat             | 10C | - WZ                              | T4  |
| Molenaarspad                 |     | Nannie van Wehlstraat             | 9A  |
| - NZ                         | 5B  | Narcissenstraat                   | 2C  |
| - ZZ                         | 5A  | Narmstraat                        | 1A  |

|                                 |     |                                 |     |
|---------------------------------|-----|---------------------------------|-----|
| Nassaustraart                   | 3B  | - NWZ tussen Hofdijck en Spoor  |     |
| Nautilusbank                    | 5B  |                                 | T3  |
| Neeltje Lokersepada             | 9A  | - ZOZ tussen Spoor en Willem de |     |
| Neeltje van Zuytbrouckhof       | 1A  | Zwijgerlaan                     | 3B  |
| Nellie Bodenheimpad             | 9A  | - ZWZ tussen Spoor en Willem de |     |
| Nellie van Kolstraat            | 9A  | Zwijgerlaan                     | 4B  |
| Neptunuskade                    | 12D | Oesterbank                      |     |
| Newtonweg                       | 7A  | - OZ                            | 5A  |
| Nickeriepad                     |     | - WZ                            | 5B  |
| - NZ tussen Marowijnepad en     |     | Ohmstraat                       | 3D  |
| Timorstraat                     | 3C  | Oliemolen                       | 5A  |
| - ZZ tussen Timorstraat en      |     | Olieslagerspoort                | 1A  |
| Atjehstraat                     | 3A  | Olivabank                       | 5B  |
| Nicolaas Beetsstraat            | 10B | Olmenrode                       | 5B  |
| Niek Engelschmanstraat          | 3B  | Oltmansstraat                   | 10B |
| Niels Bohrweg                   | 7A  | Ommedijkseweg                   | T4  |
| Nienke van Hichtumpad           | 9A  | Onafhankelijkheidsweg           | 8D  |
| Nienke van Hichtumstraat        | 9A  | Onyxhof                         | 8D  |
| Nieuwe Beestenmarkt             | 1A  | Oost Havenstraat                | 1A  |
| Nieuwe Koningstraat             | 3C  | Oostdwarsgracht                 |     |
| Nieuwe Mare                     |     | - NZ tussen Langegracht en      |     |
| - NZ tussen Marepoortkade en    |     | Baatstraat                      | 1C  |
| Lammermarkt                     | 1C  | - ZZ tussen Baatstraat en Oude  |     |
| - ZZ tussen Lammermarkt en Oude |     | Singel                          | 1A  |
| Singel                          | 1A  | Oosterdwarsstraat               | 3B  |
| Nieuwe Rijn                     |     | Oosterkerkstraat                | 1B  |
| - OZ tussen Hoogstraat en       |     | Oosterstraat                    | 3B  |
| Oranjejgracht                   | 1B  | Opaalstraat                     | 8D  |
| - WZ tussen Oranjejgracht en    |     | Operapad                        | 10C |
| Kaarsenmakersstraat             | 1A  | Oppenheimstraat                 | 2C  |
| Nieuwe Waardstraat              | 1B  | Oranjeboomstraat                | 1A  |
| Nieuwebrugsteeg                 | 1A  | Oranjejgracht                   | 1B  |
| Nieuwenhuizenweg                | T2  | Oranjerie                       | 3B  |
| Nieuwsteeg                      | 1A  | Oranjestraat                    | 3B  |
| Nieuwstraat                     | 1A  | Os en Paardenlaan               | 3B  |
| Noachstraat                     |     | Oude Herengracht                | 1A  |
| - OZ                            | 10C | Oude Rijn                       | 1A  |
| - WZ                            | 10D | Oude Singel                     |     |
| Nonnensteeg                     | 1A  | - WZ tussen Beestenmarkt en     |     |
| Noord Rundersteeg               | 1A  | Klokpoort                       | 1A  |
| Noordeinde                      | 1A  | - OZ tussen Klokpoort en        |     |
| Noordeindeplein                 | T1  | Houtmarkt                       | 1C  |
| Noorderpark                     | 3C  | Oude Varkenmarkt                | 1A  |
| Noorderplantsoen                | 1A  | Oude Vest                       | 1A  |
| Noorderstraat                   | 1C  | Oudplein                        | 12B |
| Nova-Passage                    | 1A  | Overrijn                        | 3B  |
|                                 |     | Ovidiusstraat                   | 12D |
|                                 |     | Oxfordlaan                      | 12B |
| <b>O</b>                        |     |                                 |     |
| Obrechtstraat                   | 10C |                                 |     |
| Octavialaan                     | 12D |                                 |     |
| Oegstgeesterweg                 |     |                                 |     |
| - NOZ tussen Hofdijck en Spoor  |     |                                 |     |
|                                 | T4  |                                 |     |
| <b>P</b>                        |     |                                 |     |
|                                 |     | P.C. Hooftlaan                  |     |
|                                 |     | - NOZ tussen Jacob Catslaan en  |     |
|                                 |     | Eerste Leidse Schoolvereniging  |     |
|                                 |     |                                 | 8E  |

|                                  |     |                                  |     |
|----------------------------------|-----|----------------------------------|-----|
| - ZWZ tussen Eerste Leidse       |     | Pieter de la Courtstraat         | 2C  |
| Schoolvereniging en Lage Morsweg |     | Pieter Gerritz Speckhof          | 1A  |
|                                  | 8C  | Pieter van der Aastraat          | 8D  |
| P.J. Blokstraat                  | 2C  | Pieter Vreedestraat              | 1A  |
| P.N. van Eyckhof                 | 2B  | Pieterskerk-Choorsteeg           | 1A  |
| Paganinistraat                   | 10C | Pieterskerkgracht                | 1A  |
| Pagepad                          | 5B  | Pieterskerkhof                   | 1A  |
| Pakhuisstraat                    | 1A  | Pieterskerkstraat                | 1A  |
| Pakschuitwerf                    | 5B  | Pioenhof                         | 2C  |
| Pal Maletterstraat               | 8D  | Pioenstraat                      | 2C  |
| Panagoulispad                    | 8D  | Plaatsteeg                       | 1A  |
| Papegaaisbolwerk                 | 1A  | Plantage                         | 1A  |
| Papengracht                      | 1A  | Plantagelaan                     | 1A  |
| Papiermolen                      | 5A  | Plantijnstraat                   | 11A |
| Paradijssteeg                    | 1A  | Plantsoen                        | 1A  |
| Paramaribohof                    | 3C  | Platanenrode                     | 5B  |
| Paramaribostraat                 | 3C  | Platschelpenbank                 | 5B  |
| Parelmoervlinder                 | 5B  | Plesmanlaan                      |     |
| Parelstraat                      | 8D  | - NOZ tussen Morssingel en       |     |
| Park de Put                      | 1A  | Pesthuislaan                     | 7B  |
| Park die Leythe                  | 12A | - NWZ tussen Pesthuislaan en A44 |     |
| Park Hooghkamer                  | 10C |                                  | 7A  |
| Parkstraat                       | 3A  | - WZ tussen A44 en Ingenieur G.  |     |
| Parkzicht                        | 5A  | Tjalmaweg                        | T4  |
| Parmentierweg                    | 4B  | - ZZ tussen Morssingel en A44    |     |
| Pascalstraat                     | 3D  |                                  | 8E  |
| Passiebloem                      | 5B  | Pluimgras                        | 5B  |
| Pasteurstraat                    | 3B  | Poelgeeststraat                  | 3B  |
| Patellabank                      | 5B  | Poelwetering                     | 7A  |
| Paterstraatje                    | 1A  | Poldermolen                      | 5A  |
| Patrijzenhoek                    | 5B  | Polderpad                        | T4  |
| Paul Krugerstraat                | 4A  | Polderpark Cronesteyn            | T4  |
| Pauline de Haanstraat            | 9A  | Pomonapad                        | 6B  |
| Paulus Buysstraat                | 6A  | Pompoenweg                       | T1  |
| Paviljoenshof                    | 4B  | Porcelainvlinder                 | 5B  |
| Pelgrimspoort                    | 1A  | Potgieterlaan                    | 10B |
| Pelikaanhof                      | 1A  | Pottenbakkersgang                | 1A  |
| Pelikaanstraat                   | 1A  | President Steinstraat            | 4A  |
| Pelmolen                         | 5A  | Pretoriusstraat                  | 8B  |
| Peppelrode                       | 5B  | Primuladuin                      | 5B  |
| Perenweg                         | T1  | Prins Frederikstraat             | 3B  |
| Pergolesipad                     | 10C | Prins Hendrikplein               | 3B  |
| Persant Snoepweg                 | 12A | Prins Hendrikstraat              | 3B  |
| Perzikweg                        | T1  | Prinsenstraat                    | 3B  |
| Pesthuislaan                     |     | Prinses Wilhelminastraat         | 2C  |
| - OZ                             | 7B  | Prinsessekade                    | 1A  |
| - WZ                             | 7A  | Professorenpad                   | 2C  |
| Peter van Anrooystraat           | 10C | Punterwerf                       | 5B  |
| Petronella Moenspad              | 9A  | Purcellstraat                    | 10C |
| Petronella Moensweg              | 9A  | Purperforel                      | 5B  |
| Petronella Voûtepad              | 9A  | Purperwier                       | 5B  |
| Petuniadal                       | 5B  | Putterplaats                     | 5B  |
| Piet Heinstraat                  | 3B  |                                  |     |
| Piet Paaltjenspad                | 7B  |                                  |     |
| Pieter Bothstraat                | 3C  |                                  |     |

|                               |     |                                      |     |
|-------------------------------|-----|--------------------------------------|-----|
| <b>R</b>                      |     | Rivierforel                          | 5B  |
| Raamsteeg                     | 1A  | Robert Kochplaats                    | 3B  |
| Raamstraat                    | 3B  | Robijnhof                            | 8D  |
| Rapenburg                     | 1A  | Robijnstraat                         | 8D  |
| Ravelstraat                   | 10C | Roekenpad                            | 5A  |
| Ravenhorst                    | 5A  | Roekenplaats                         | 5B  |
| Ravenpad                      | 5A  | Roemer Visscherstraat                | 8C  |
| Regenboogforel                | 5B  | Roggebroodshof                       | 1A  |
| Regenboogpad                  | 5B  | Rogier van Otterloopad               | 10C |
| Reigerhorst                   | 5A  | Romeroplein                          | 8D  |
| Reigerpad                     | 5A  | Ronner-Knipstraat                    | 9A  |
| Reina Prinsen Geerligspad     | 9A  | Ronnie Biermanpad                    | 9A  |
| Reineveststeeg                | 1C  | Roodborststraat                      | 6A  |
| Reitzstraat                   | 8B  | RoodenburgerstrAat                   | 2C  |
| Rembrandtpark                 | 1A  | Roomburgereiland                     | T2  |
| Rembrandtplaats               | 1A  | Roomburgerlaan                       | 2C  |
| Rembrandtstraat               | 1A  | Roomburgerpad                        | T2  |
| Resedastraat                  | 2C  | Roomburgerweg                        |     |
| Reuvenplaats                  | 1A  | - NZ tussen Nieuwe Rijn en Hoge      |     |
| Rhijnhofweg                   |     | Rijndijk                             | 12A |
| - NOZ                         | T3  | - NOZ tussen Hoge Rijndijk en Julius |     |
| - ZWZ                         | 8A  | Caesarlaan                           | 12C |
| Rhijnvreugd                   | T4  | - OZ tussen ulius Caesarlaan en      |     |
| Richard Holstraat             | 10C | Drususlaan                           | 12D |
| Ridderspoortuin               | 5B  | - ZZ tussen Drususlaan en            |     |
| Rie Cramerlaan                | 9A  | Roomburgerpad                        | T2  |
| Rietgorspad                   | 5B  | Rooseveltstraat                      |     |
| Rietveldpad                   | 10C | - NOZ tussen Telderskade en          |     |
| Rigolettohof                  | 10C | Vrijheidslaan                        | 11B |
| Rijksweg 11                   | T4  | - NWZ tussen Telderskade en          |     |
| Rijksweg A4                   | T4  | Lasserstraat                         | 10B |
| Rijksweg A44                  | T4  | - WZ tussen Lasserstraat en          |     |
| Rijn en Schiekade             | 2B  | Kuipers-Rietbergstraat               | 10E |
| Rijndijk                      |     | - ZOZ tussen Vrijheidslaan en        |     |
| - NOZ                         | 8A  | Voorschoterweg                       | T1  |
| - ZWZ tussen A44 en Haagse    |     | - ZWZ tussen Kuipers-Rietbergstraat  |     |
| Schouwweg                     | T1  | en Voorschoterweg                    | T1  |
| - ZWZ tussen Haagse Schouwweg |     | Rosa de Werdstraat                   | 9A  |
| en spoor                      | 9A  | Rosa Manusstraat                     | 9A  |
| Rijndijkstraat                | 2C  | Rosa Spierstraat                     | 9A  |
| Rijnkade                      | 2A  | Rosenburch                           | T1  |
| Rijnoever                     | 8B  | Rosmolen                             | 5A  |
| Rijnsburgersingel             | 3B  | Rossinistraat                        | 10C |
| Rijnsburgerweg                |     | Rousselpad                           | 10C |
| - NZ                          | 6A  | Rozenkwartsstraat                    | 8D  |
| - ZZ                          | 6A  | Rozenpad                             | 5B  |
| - ZZ Van Eijsingapark         | 6B  | Ruime Consciëntiestraat              | 1A  |
| Rijnstraat                    | 1A  | Rupsenpad                            | 5B  |
| Rijnstroomstraat              | 2A  |                                      |     |
| Rijnzichtstraat               |     |                                      |     |
| - NZ                          | 8B  | <b>S</b>                             |     |
| - ZZ                          | 10A | Sabastraat                           | 3C  |
| Ringkade                      |     | Saffierstraat                        | 8D  |
| - NZ                          | 3C  | Saffraantuin                         | 5B  |
| - ZZ                          | 3A  | Salomonsteeg                         | 1A  |

|                        |     |                             |     |
|------------------------|-----|-----------------------------|-----|
| Salvador Allendeplein  | 8D  | Sint Aagtenstraat           | 1A  |
| Salvatorshof           | 1A  | Sint Anna Aalmoeshuis       | 1A  |
| Sam van Houtenplein    | 12B | Sint Anna'shof              | 1A  |
| Samuel de Zee'shof     | 1A  | Sint Eustatiusstraat        | 3C  |
| Sandifortdreef         | 7B  | Sint Jacobsgracht           | 1A  |
| Sara de Bronovoplein   | 9A  | Sint Jacobshof              | 1A  |
| Sara Knipscheerstraat  | 9A  | Sint Janshof                | 1A  |
| Sara Trooststraat      | 9A  | Sint Jorissteeg             | 1A  |
| Satijnvlinder          | 5B  | Sint Maartenstraat          | 3C  |
| Scarlattistraat        | 10C | Sint Pancrassteeg           | 1A  |
| Schachtenhof           | 1A  | Sint Ursulasteeg            | 1A  |
| Schaduwpad             | 5B  | Sionshof                    | 1A  |
| Schaepmanplein         | 12B | Sionsteeg                   | 1A  |
| Schagensteeg           | 1A  | Sis Heijsterpad             | 9A  |
| Schapenbelpoort        | 1A  | Sjahirstraat                | 8D  |
| Schapensteeg           | 1A  | Skûtsjeswerf                | 5B  |
| Schapenwei             | 3D  | Slaaghsloot                 | T3  |
| Scharlakenbes          | 5B  | Slachthuislaan              | 3D  |
| Scheepmakerssteeg      | 1A  | Sleedoorntuin               | 5B  |
| Scheepswerf            | 3A  | Sleutelbloem                | 5B  |
| Schelpenkade           | 2B  | Sliksteeg                   | 1A  |
| Scheringstraat         | 1A  | Sloepenwal                  | 5B  |
| Schermerhornpad        | 12B | Sluisstraat                 | 8C  |
| Schimmelpenninckstraat | 3D  | Smaragdlaan                 |     |
| Schimmelstraat         | 10B | - NZ tussen Hoge Morsweg en |     |
| Schipholweg            | 4B  | Agaatlaan                   | T3  |
| Schoenerwal            | 5B  | - ZZ tussen Hoge Morsweg en |     |
| Schokkerwerf           | 5B  | Agaatlaan                   | 8D  |
| Scholtenstraat         | 2C  | - ZZ tussen Agaatlaan en    |     |
| Schoolmeesterpad       | 3C  | Aquamarijnstraat            | 8D  |
| Schoolsteeg            | 1A  | Smederijstraat              | 11B |
| Schouwenhove           | 8E  | Smellekenhorst              | 5A  |
| Schouwenwerf           | 5B  | Smétanastraat               | 10C |
| Schrijverkenspad       | 5B  | Smidssteeg                  | 1A  |
| Schubertlaan           | 10C | Sneeuwbes                   | 5B  |
| Schubertplein          | 10C | Snelliusplaats              | 3B  |
| Schutterstraat         | 3B  | Snippenhoek                 | 5B  |
| Schuttersveld          | 4B  | Snippenpad                  | 5B  |
| Scilladijn             | 5B  | Snoekforel                  | 5B  |
| Sebastiaansdoelen      | 1A  | Snouck Hurgronjestraat      | 2C  |
| Segaarstraat           |     | Soembastraat                | 3A  |
| - NZ                   | 10B | Sonia Gaskellstraat         | 9A  |
| - ZZ                   | 10E | Sophiahof                   | 1A  |
| Seinpaalstraat         | 3B  | Sophiastraat                | 3B  |
| Sellegerveld           | 9A  | Spaarnestraat               | 12C |
| Semmelweisstraat       | 3D  | Sparrenrode                 | 5B  |
| Senecastraat           | 12D | Sperwerhorst                | 5A  |
| Seringenstraat         | 2C  | Sperwerpad                  | 5A  |
| Sibelliusstraat        | 10C | Spiegelkarper               | 5B  |
| Sieboldstraat          | 3A  | Spiegelhelstraat            | 8C  |
| Sijthoffstraat         | 8D  | Spijkerboorsteeg            | 1A  |
| Simon Stevinpad        |     | Spilsteeg                   | 1A  |
| - NOZ                  | 8E  | Spoelstraat                 | 1B  |
| - ZWZ                  | 8D  | Spoorbloem                  | 5B  |
| Simontjespad           | 5B  | Spoorlaan                   | 3B  |



|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Spoorweghavenpad               | T1  |
| Spreeuwenplaats                | 5B  |
| Springerpad                    | 6B  |
| Staalwijkstraat                |     |
| - NZ tussen Stadhouderslaan en |     |
| Leuvenstraat                   | 2B  |
| - ZZ tussen Leuvenstraat en    |     |
| Herenstraat                    | 2C  |
| Stadhouderslaan                | 2B  |
| Stadhuisplein                  | 1A  |
| Stadspolderpad                 | T1  |
| Stadspolderweg                 | 3B  |
| Stadzicht                      | 5A  |
| Stalpaerthof                   | 10C |
| Stan Kentonstraat              | 10D |
| Standerdmolen                  | 5A  |
| Staringkade                    | 10B |
| Stationsplein                  | 4B  |
| Stationsweg                    | 4B  |
| Staverse jolwerf               | 5B  |
| Steenloperspad                 | 5B  |
| Steenschuur                    | 1A  |
| Steenstraat                    | 1A  |
| Stekelzegge                    | 5B  |
| Stellingmolen                  | 5A  |
| Steneveltpark                  | 3A  |
| Sterrenwacht                   | 1A  |
| Sterzegge                      | 5B  |
| Steve Bikostraat               | 8D  |
| Stevensbloem                   | 9A  |
| Stevenshof                     | 1A  |
| Stevenshofdreef                | 9A  |
| Stevenspark                    | 9A  |
| Stieltjesstraat                | 2C  |
| Stille Mare                    | 1A  |
| Stille Rijn                    | 1A  |
| Stokroos                       | 5B  |
| Storm Buysingstraat            | 8C  |
| Strandschelpenbank             | 5B  |
| Strausspad                     | 10C |
| Strawinskypad                  | 10C |
| Strobloem                      | 5B  |
| Struikheide                    | 5B  |
| Stuwstraat                     | 8C  |
| Stuyvesanthof                  | 3C  |
| Sumatrastraat                  | 3A  |
| Surinamestraat                 | 3C  |
| Suringarstraat                 | 2C  |
| Suze Baarhof                   | 9A  |
| Suze Groenewegplein            | 12B |
| Suze Robertsonstraat           | 9A  |
| Swammerdampad                  | 6B  |
| Sweelincklaan                  | 10C |

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| <b>T</b>                             |     |
| 't Joppepad                          | 5B  |
| Tacitusstraat                        | 12D |
| Takwier                              | 5B  |
| Tamboerpad                           | 4B  |
| Tandkarper                           | 5B  |
| Tasmanstraat                         | 3B  |
| Telderskade                          |     |
| - NWZ tussen Churchilllaan en        |     |
| Boshuizerkade                        | T3  |
| - ZWZ tussen Churchilllaan en        |     |
| Boshuizerkade                        | 10E |
| - tussen Boshuizerkade en            |     |
| Rooseveltstraat                      | 10B |
| - OZ tussen Rooseveltstraat en Rijn- |     |
| Schiekade                            | 11B |
| Temminckstraat                       | 2C  |
| Ten Katestraat                       | 10B |
| Ter Haarkade                         |     |
| - OZ                                 | 10B |
| - WZ                                 | 10A |
| Tesselschadestraat                   | 8C  |
| Teunisbloem                          | 5B  |
| Tevelshof                            | 1A  |
| Theda Mansholtstraat                 | 9A  |
| Theo Mann-Bouwmeesterstraat          |     |
|                                      | 9A  |
| Thérèse Schwartzestraat              | 9A  |
| Theresiastraat                       | 3D  |
| Thorbeckestraat                      | 2C  |
| Tiboel Siegenbeekstraat              | 2C  |
| Tieleman en Drosweg                  | T2  |
| Tijgeroogstraat                      | 8D  |
| Timorstraat                          |     |
| - NZ                                 | 3C  |
| - ZZ                                 | 3A  |
| Tine Tammespad                       | 9A  |
| Tine van Dethstraat                  | 9A  |
| Titus Brandsmalaan                   | 10C |
| Tjalkenwerf                          | 5B  |
| Tjotterwerf                          | 5B  |
| Toermalijnstraat                     | 8D  |
| Tollensstraat                        | 10B |
| Tomatenstraat                        | 11A |
| Tommy Dorseykade                     | 10D |
| Top Naeffstraat                      | 9A  |
| Topaaslaan                           | 8D  |
| Torenbes                             | 5B  |
| Torenmolen                           | 5A  |
| Toscaninilaan                        | 10C |
| Toussaintkade                        |     |
| - OZ tussen Boshuizerkade en         |     |
| spoor                                | 10B |
| - NWZ tussen Churchilllaan en Terh   |     |
| Haarkade                             | 10A |

|                                     |     |                              |     |
|-------------------------------------|-----|------------------------------|-----|
| - ZWZ tussen Churchilllaan en       |     | Van Assendelftshof           | 1C  |
| Boshuizerkade                       | T3  | Van Baerlestraat             | 8C  |
| Touwslagersgang                     | 1A  | Van Banchemhof               | 10C |
| Trambaan                            | 7A  | Van Bemmelenstraat           | 2C  |
| Transvaalhof                        | 4A  | Van Beuningenlaan            |     |
| Transvaalkade                       | 4A  | - OZ                         | T3  |
| Trekvaartplein                      | 6C  | - WZ                         | 6A  |
| Trekvlietpad                        | 11B | Van Blankenburgstraat        | 10C |
| Trien Semlerstraat                  | 9A  | Van de Sande Bakhuyzenlaan   |     |
| Trix Terwindtstraat                 | 9A  |                              | 2C  |
| Troelstraplein                      | 12B | Van den Brandelerkade        | 2C  |
| Trompstraat                         | 3B  | van der Blom-Vijlbriefhof    | 9A  |
| Truus Schröderpad                   | 9A  | van der Blom-Vijlbriefstraat | 9A  |
| Truus Smuldersstraat                | 9A  | Van der Duynstraat           | 3B  |
| Truus van Lierpad                   | 9A  | Van der Helmlaan             | 10C |
| Truus Wijsmullerpad                 | 9A  | Van der Hoevenstraat         | 2C  |
| Tsjaikowskikade                     | 10C | Van der Lubbehof             | 1A  |
| Tuinbank                            | 5B  | Van der Sterrepad            | 1A  |
| Tuinderijpad                        | 10D | Van der Tasstraat            | 4A  |
| Tuinpad                             | 5B  | Van der Waalsplein           | 2C  |
| Tulpenstraat                        | 2C  | Van der Waalsstraat          | 2C  |
| Tunicaduin                          | 5B  | Van der Werfpark             | 1A  |
| Tureluurpad                         | 5B  | Van der Werfstraat           | 1A  |
| Turfmarkt                           | 1A  | Van Eijsingapark             | 6B  |
| Turkooislaan                        | 8D  | Van Galenstraat              | 3B  |
| Tweelingstraat                      | 1C  | Van Heussenstraat            | 3A  |
|                                     |     | Van Hillepad                 | 9A  |
|                                     |     | Van Hogendorpstraat          | 3D  |
|                                     |     | Van Ledenberchstraat         | 6A  |
| <b>U</b>                            |     | Van Lennepstraat             | 10B |
| Uhlenbeckkade                       | 2C  | Van Limburg Stirumstraat     | 3D  |
| Uilenhorst                          | 5A  | Van Oldenbarneveltstraat     | 6A  |
| Uilenpad                            | 5A  | Van Randwijkstraat           | 10E |
| Uiterste gracht                     |     | Van Ravelingenstraat         |     |
| - NZ tussen Oude Rijn en Ingenieurs |     | - NZ                         | 8E  |
| Driessenstraat                      | 1A  | - ZZ                         | 8D  |
| - ZWZ tussen Ingenieurs             |     | Van Riebeeckhof              | 3C  |
| Driessenstraat en Nieuwe Rijn       |     | Van 's-Gravensandestraat     | 10C |
|                                     | 1A  | Van Slingelandtlaan          |     |
| - ZOZ tussen Ingenieurs             |     | - NZ                         | T3  |
| Driessenstraat en Nieuwe Rijn       |     | - ZZ                         | 6A  |
|                                     | 1B  | Van Speykstraat              | 3B  |
| Utrechtse Jaagpad                   | 12A | Van Swietenstraat            | 6B  |
| Utrechtse Veer                      | 1A  | Van 't Hoffstraat            | 2C  |
|                                     |     | Van Toornvlietstraat         | 3A  |
|                                     |     | Van Vollenhovenkade          |     |
| <b>V</b>                            |     | - NZ                         | 2C  |
| Vaartkade                           | 3B  | - ZZ                         | T3  |
| Vaartstraat                         | 3B  | Van Vollenhovenplein         | 2C  |
| Valdezstraat                        | 2B  | Van Waverenweg               | T3  |
| Valeriusstraat                      | 10C | Van Wijkplaats               | 2B  |
| Valkenburgseweg                     | 8A  | Van Winden-eiland            | 9A  |
| Valkenhof                           | 5A  | Vederwier                    | 5B  |
| Valkenhorst                         | 5A  | Veenbes                      | 5B  |
| Valkenpad                           | 5A  | Veerhuis                     | 2A  |
| Valkensteeg                         | 1A  |                              |     |

|                                     |     |                                     |     |
|-------------------------------------|-----|-------------------------------------|-----|
| Veerpolderpad                       | 5B  | Vondellaan                          |     |
| Veerstraat                          | 1A  | - NZ tussen Plesmanlaan en G.       |     |
| Veilingkade                         | 11A | Brandtstraat                        | 8E  |
| Veluwemeerlaan                      | 5B  | - OZ tussen G. Brandtstraat en P.C. |     |
| Vendelstraat                        | 3B  | Hooftlaan                           | 8E  |
| Venusstraat                         | 12D | - ZZ tussen P.C. Hooftlaan en       |     |
| Vera Bondamstraat                   | 9A  | Damlaan                             | 8C  |
| Verbeekstraat                       | 8E  | - WZ tussen G. Brandtstraat en      |     |
| Verdamstraat                        | 2C  | Damlaan                             | 8C  |
| Verdistraat                         | 10C | Voorjaarszegge                      | 5B  |
| Verfmolen                           | 5A  | Voorschoterweg                      |     |
| Vergiliusstraat                     | 12D | - NO tussen Rooseveltstraat en      |     |
| Versijdenstraat                     | 3A  | Trekvluitbrug                       | T1  |
| Ververstraat                        | 1A  | - ZO tussen Rooseveltstraat en      |     |
| Ververstraatplein                   | 1A  | Trekvluitbrug                       | 11B |
| Vestestraat                         |     | - NW tussen De Korte Vliet en       |     |
| - NZ tussen Oude Rijn en Ingenieurs |     | Rooseveltstraat                     | 10C |
| Driessenstraat                      | 1A  | - ZW tussen De Korte Vliet en       |     |
| - ZWZ tussen Ingenieurs             |     | Rooseveltstraat                     | T1  |
| Driessenstraat en Nieuwe Rijn       |     | Voorstraat                          | 3A  |
|                                     | 1B  | Vossebes                            | 5B  |
| - ZOZ tussen Ingenieurs             |     | Vossemeerlaan                       | 5B  |
| Driessenstraat en Nieuwe Rijn       |     | Vossiusplein                        |     |
|                                     | 1A  | - OZ                                | 8E  |
| Vestwal                             | 1C  | - WZ                                | 8C  |
| Victoria Regiapad                   | 5B  | Voszegge                            | 5B  |
| Vierlinghlaan                       | 8E  | Vreewijkstraat                      | 2B  |
| Vijf Meilaan                        |     | Vrijheidslaan                       |     |
| - OZ tussen Churchilllaan en        |     | - NZ tussen Vijf Meilaan en         |     |
| Vrijheidslaan                       | 10E | Zoeterwoudseweg                     | 11B |
| - WZ tussen Trompweg en             |     | - ZZ tussen Vijf Meilaan en         |     |
| Churchilllaan                       | 10C | Zoeterwoudseweg                     | T1  |
| Vijf Meiplein                       | 10E | - OZ tussen Zoeterwoudseweg en      |     |
| Vingboonshof                        | 10C | Herenstraat                         | 11B |
| Vinkenstraat                        | 6A  | Vrouwenkerkhof                      | 1A  |
| Vinkweg                             | T4  | Vrouwenkerkkoorstraat               | 1A  |
| Violaduin                           | 5B  | Vrouwenkerksteeg                    | 1A  |
| Viottapad                           | 10C | Vrouwensteeg                        | 1A  |
| Virulypad                           | 4B  | Vrouwenweg                          | T4  |
| Vismarkt                            | 1A  | Vulcanusstraat                      | 12D |
| Visserspad                          | 5B  | Vuurbloem                           | 5B  |
| Vitruviusstraat                     | 12D |                                     |     |
| Vivaldistraat                       | 10C |                                     |     |
| Vliervlinder                        | 5B  | <b>W</b>                            |     |
| Vliet                               | 1A  | W.F. Hermanshof                     | 10B |
| Vlietweg                            | T4  | Waardgracht                         | 1B  |
| Vliststraat                         |     | Waardkerkplein                      | 1A  |
| - NZ                                | 12C | Waardkerksteeg                      |     |
| - ZZ                                | 12D | - NZ                                | 1B  |
| Vollebregtshof                      | 1A  | - ZZ                                | 1A  |
| Vollersgracht                       | 1A  | Waardstraat                         | 3B  |
| Volmolengracht                      | 1A  | Wagnerplein                         | 10C |
| Voltastraat                         | 3D  | Waldeck Pyrmontstraat               | 3B  |
|                                     |     | Walraven van Hallstraat             | 10C |
|                                     |     | Warmonderweg                        |     |

|                                  |     |                                |     |
|----------------------------------|-----|--------------------------------|-----|
| - NOZ                            | T3  | Wolmaransstraat                | 4A  |
| - ZOZ                            | 6A  | Wolsteeg                       | 1A  |
| Wassenaarseweg                   |     | Woudbes                        | 5B  |
| - ZZ ten westen van Albinusdreef |     | Wulkenbank                     | 5B  |
|                                  | 7A  |                                |     |
| - ZZ ten oosten van Albinusdreef |     |                                |     |
|                                  | 7B  |                                |     |
| - NZ ten westen van              |     | <b>Z</b>                       |     |
| Nachtegaallaan                   | T4  | Zaagjesbank                    | 5B  |
| - NZ ten oosten van              |     | Zaalbergweg                    | T2  |
| Nachtegaallaan                   | 6B  | Zaanstraat                     | 12C |
| Wasstraat                        | 2C  | Zakpoort                       | 1A  |
| Watergeuzenstraat                | 2B  | Zalmforel                      | 5B  |
| Watermolen                       | 5A  | Zamenhofstraat                 | 1C  |
| Watersteeg                       | 1A  | Zandstraat                     |     |
| Wattstraat                       | 3D  | - NWZ tussen Langegracht en    |     |
| Weddesteeg                       | 1A  | Baatstraat                     | 1A  |
| Weegbreetuin                     | 5B  | - NOZ tussen Langegracht en    |     |
| Weeshuishof                      | 1A  | Baatstraat                     | 1C  |
| Weidehof                         | 10B | - ZZ tussen Baatstraat en Oude |     |
| Weigeliadal                      | 5B  | Singel                         | 1A  |
| Wervepad                         | 5B  | Zandzegge                      | 5B  |
| West Havenstraat                 | 1A  | Zeeforel                       | 5B  |
| Westlanderwerf                   | 5B  | Zeemanlaan                     | 2C  |
| Wevershof                        | 1B  | Zeewier                        | 5B  |
| Wiardi Beckmanstraat             | 10C | Zegersteeg                     | 1A  |
| Wiekelhorst                      | 5A  | Zernikedreef                   | 7A  |
| Wiekelpad                        | 5A  | Zijdevlinder                   | 5B  |
| Wielmakersteeg                   | 1A  | Zijldonk                       | 5A  |
| Wierickestraat                   | 12D | Zijleiland                     | 5B  |
| Wijnbes                          | 5B  | Zijloever                      | 3A  |
| Wilgenrode                       | 5B  | Zijloeverpad                   | 3A  |
| Wilhelmina Bladergroenweg        | 9A  | Zijlplaats                     | 1A  |
| Wilhelmina Schweickhardtplein    |     | Zijlsingel                     | 3B  |
|                                  | 9A  | Zijlstraat                     | 1A  |
| Wilhelmuspad                     | 2B  | Zilverkarper                   | 5B  |
| Willem Barentszstraat            | T1  | Zilver schoontuin              | 5B  |
| Willem de Zwijgerlaan            | 3C  | Zinniadal                      | 5B  |
| Willem Dreeslaan                 | 12B | Zirkoonstraat                  | 8D  |
| Willem Klooslaan                 | 10B | Zocherstraat                   | 10C |
| Willem Pijperstraat              | 10C | Zoeterwoudsesingel             | 2C  |
| Willem van der Madeweg           |     | Zoeterwoudseweg                |     |
| - NZ tussen Hoge Rijndijk en     |     | - NOZ tussen Vrijheidslaen en  |     |
| Drususlaan                       | 12D | Veilingkade                    | 11B |
| - NWZ tussen Drususlaan en       |     | - ZOZ tussen Veilingkade en    |     |
| Heinikenpad                      | T2  | Corbuloweg                     | 11A |
| - ZOZ                            | T4  | - WZ tussen Vrijheidslaen en   |     |
| Willemijn Posthumuspad           | 9A  | Corbuloweg                     | T1  |
| Willemshof                       | 1A  | Zonlichtpad                    | 5B  |
| Willemstraat                     | 3B  | Zonnebloem                     | 5B  |
| William Brewstersteeg            | 1A  | Zonnedauwtuin                  | 5B  |
| Wintervlinder                    | 5B  | Zonneveldstraat                | 1A  |
| Witte Rozenstraat                | 2B  | Zonnewende                     | 5B  |
| Witte Singel                     | 2B  | Zoutkeetshof                   | 1C  |
| Wollegas                         | 5B  | Zuid Rundersteeg               | 1A  |
|                                  |     | Zuidsingel                     | 1B  |

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| - NZ tussen Kalvermarkt en<br>Minnebroersgracht       | 1A |
| - NOZ tussen Minnebroersgracht en<br>Fransiskanerbrug | 1B |
| - ZZ tussen Kalvermarkt en<br>Fransiskanerbrug        | 1B |
| Zuster Bertkenstraat                                  | 9A |
| Zuster Meijboomstraat                                 | 9A |
| Zuster Reichertstraat                                 | 9A |
| Zusterhof                                             | 1A |
| Zwanenpad                                             | 5B |
| Zwanenzijde                                           | 5B |
| Zwarte Pad                                            | 3C |
| Zwartehandspoort                                      | 1A |
| Zwartemeerlaan                                        | 5B |
| Zweilandlaan                                          | 6B |
| Zwenkgras                                             | 5B |





# Colofon

---

De welstandsnota werd opgesteld in opdracht van de gemeente Leiden door Architectenwerk Twan Jütte te Delft.

*Architectenwerk Twan Jütte*

**Stedenbouw en architectuur**

Voorstraat 94

2611 JT Delft

015 261 97 84

[www.welstand.com](http://www.welstand.com)



---

Twan Jütte, Delft

LEIDEN

---

Maart 2010