

Beeldkwaliteitsplan Leidsedreef 4-6, Leiderdorp



Inhoudsopgave

| | | |
|----|-----------------------------|-------|
| | Inleiding | |
| 1. | Hoofdpzet | p. 3 |
| 2. | Typologie | p. 6 |
| 3. | Architectonische uitwerking | p. 10 |
| 4. | Openbare ruimten | p. 14 |
| 5. | Welstandnota | p. 15 |

Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor de Leidsedreef 4-6 te Leiderdorp, d.d. 25 oktober 2016. De ROC locatie ligt ingeklemd tussen het water De Zijl, de Oude Spoorbaan en Engelendaal. Dit plan is door KAW in opdracht van Did Vastgoedontwikkeling en Vink Bouw opgesteld.

Het voorliggend document bevat een korte weergave van het stedenbouwkundig plan, voorzien van een toelichting. Hierbij is het beoogde beeld van het gebied beschreven en weergegeven. De daarop afgestemde opzet en beeldkwaliteit van de bebouwing is in woord en beeld uiteengezet.

Dit beeldkwaliteitsplan is een instrument dat de kwalitatieve uitgangspunten vastlegt met betrekking tot het te ontwikkelen vastgoed en de grenzen met de openbare ruimte. Met dit instrument kan sturing worden gegeven en de kwaliteit worden bewaakt. Dit beeldkwaliteitsplan zal door de welstandscommissie als toetsingskader gebruikt worden. Dit beeldkwaliteitsplan dient door de raad vastgesteld te worden.

1. Hoofdropzet

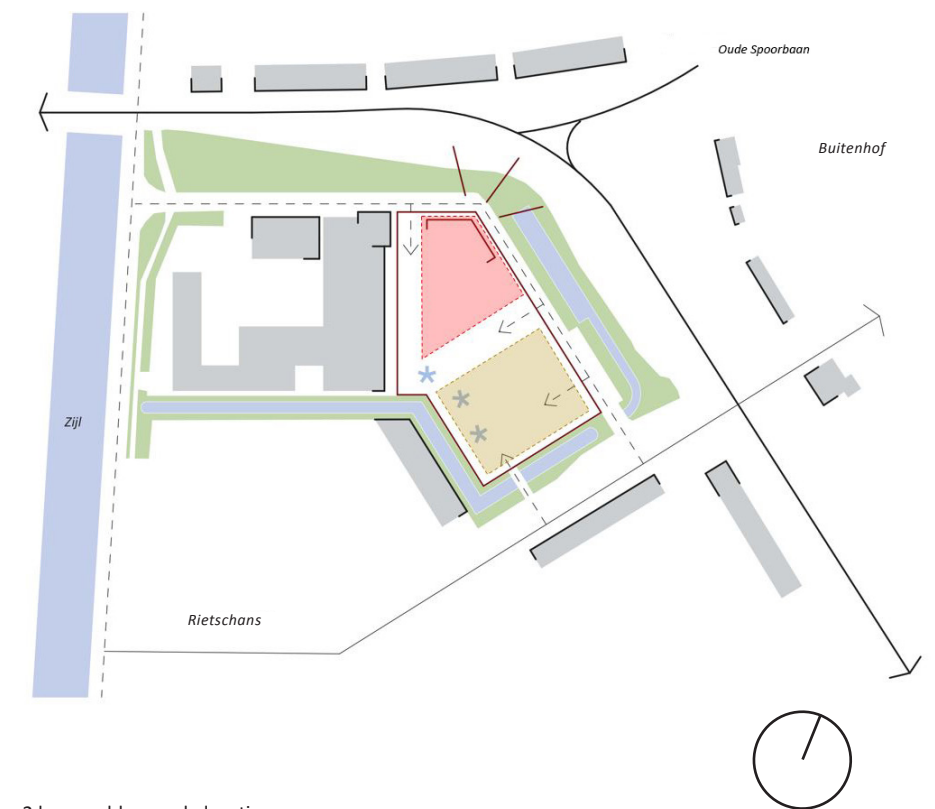
Leidsedreef 4-6

Op de schaal van Leiden/Leiderdorp is de beschikbare kavel onderdeel van een ring, die de naoorlogse uitbreiding "afzoomt". Het centrum van Leiderdorp en van Leiden liggen relatief dichtbij. Het landschap is dichtbij, maar is op ooghoogte niet te beleven, omdat er nog net wijken uit de 70er en 80er jaren omheen liggen. Maar zowel de Zijl, met verbinding naar het Joppe, als ook het landschap achter de Oude Spoorbaan zijn vlakbij en zijn voor de locatie van toegevoegde waarde.

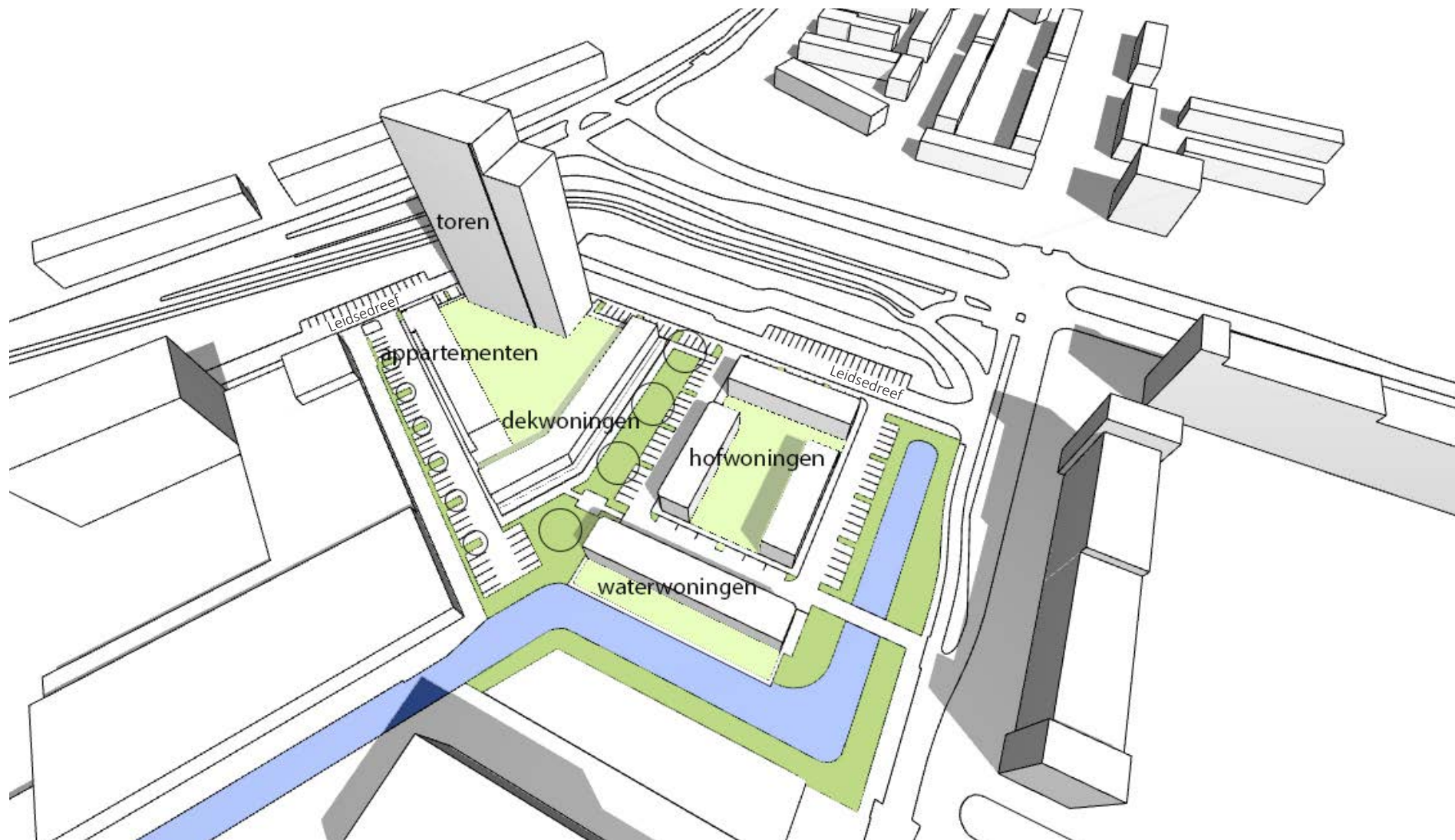
In de directe omgeving is veel water aanwezig, veelal in de vorm van sloten. Richting het zuidoosten vormt de lange lijn van het water in potentie een bijna monumentale, stedelijke ruimte.

Aan de zuidwestzijde van de locatie ligt een bedrijventerrein dat door de gemeente (op termijn) is aangewezen voor transformatie naar wonen.

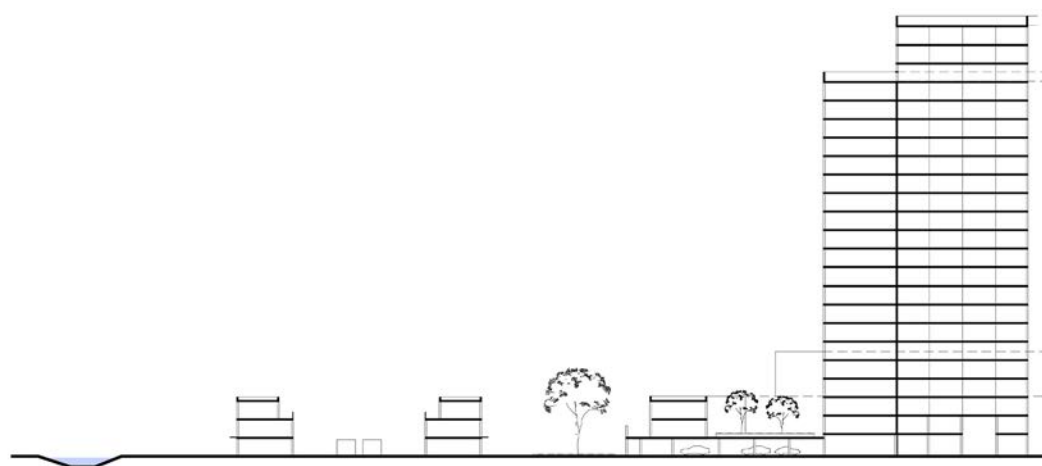
De locatie ligt op zichzelf omdat het door water, een bedrijventerrein en ringwegen is ingeklemd. De belangrijkste stedenbouwkundige opgave is het creëren van hoogwaardige, stedelijke ruimten in dienst van een prettig woonmilieu. Op de locatie komen drie van deze plekken: De woonstraat, het plantsoen en waterwoningen. In totaal zullen er op de locatie 181 woningen komen verdeeld over 2 bouwvelden. De afwisseling van appartementen in een woontoren, een gesloten bouwblok, dekwoningen, hofwoningen en waterwoningen zorgen voor een aantrekkelijke differentiatie.



2 bouwvelden op de locatie



Vogelvlucht bebouwingsplan



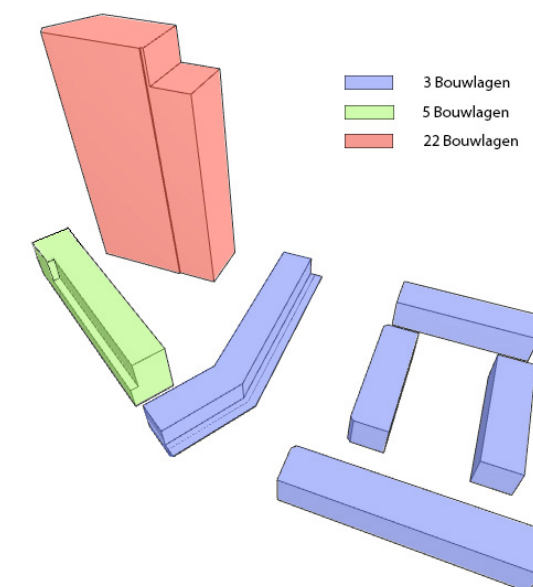
Doorsnede langs Leidsedreef

Bebouwingshoogten

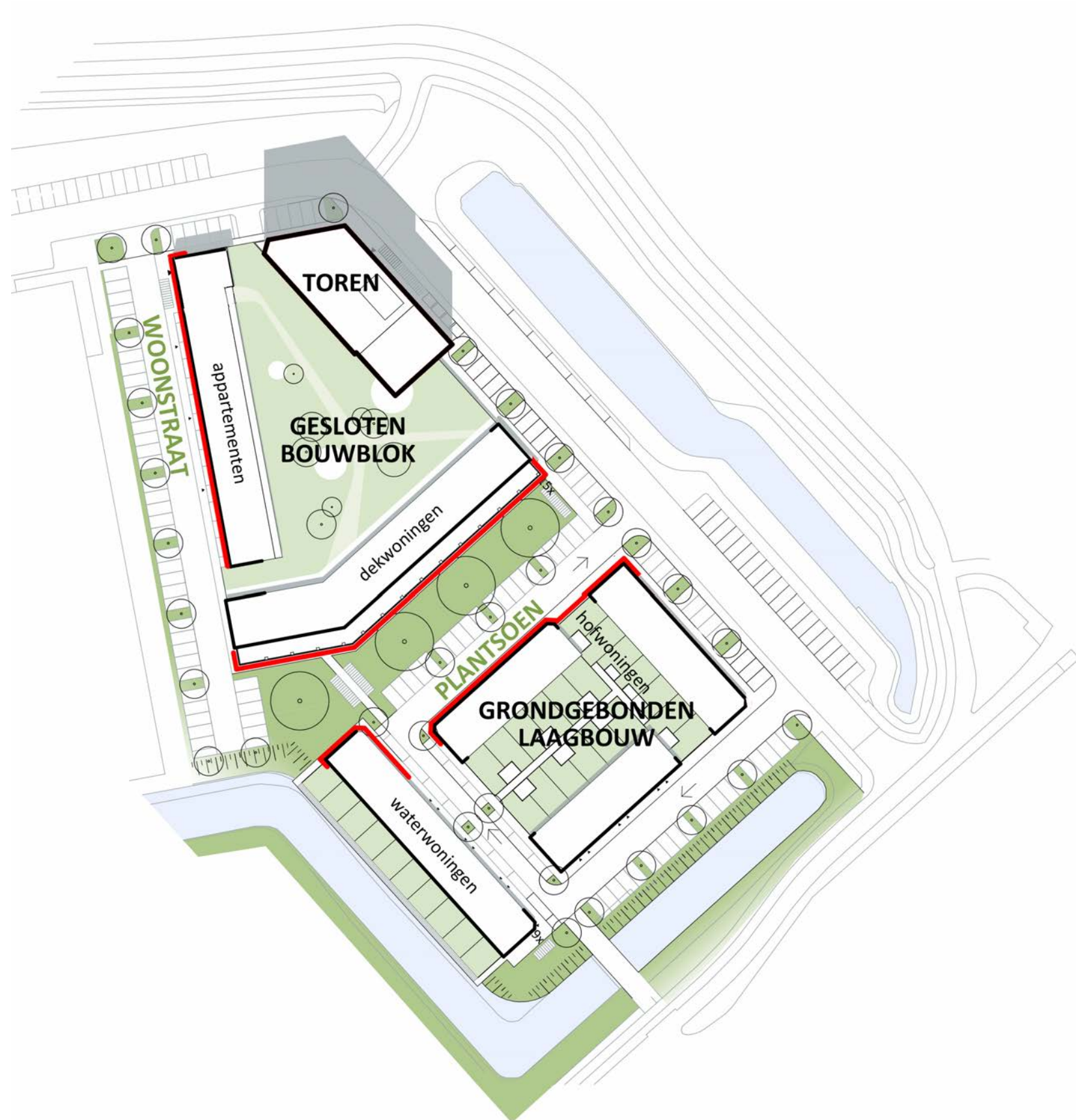
1. Een accent in de vorm van een toren met een hoogte van ca. 71,5m (22 bouwlagen), geeft de plek een eigen karakter en op een grotere schaal maakt het Leiderdorp meer zichtbaar en herkenbaar.
2. Een appartementencomplex aan de woonstraat met een hoogte van ca. 17m (5 bouwlagen), geeft een stedelijke aansluiting met de aangrenzende LOI kantoren.
3. Grondgebonden woningen van ca. 10m (3 bouwlagen), die qua schaal past bij die van de nieuwe en bestaande woonbuurten ten noorden van de Oude Spoorbaan / Willem de Zwijgerlaan en ten oosten van Engelendaal.

Hoofdpzet beeldkwaliteit

De locatie ligt zoals eerder beschreven dichtbij het centrum van Leiderdorp en het centrum van Leiden. Door de inklemming tussen de ringwegen, water en bedrijventerrein vormt de locatie een opzichzelf staande eenheid. Die eenheid wordt met de beeldkwaliteit benadrukt door de diverse woningtypologieën in één samenhangende architectuurstijl te ontwerpen: één familie. De stijl is een stedelijke stijl met relatief hoge bebouwingen met platte daken en een hoofdzakelijk stenen karakter. Een ritmiek en geleding van de gevels door oa. maatvoeringen van kozijnopeningen en materialisering vormen de bindende elementen. Veel aandacht gaat uit naar de aansluitingen van de woningen en woongebouwen op de openbare ruimte. Deze zijn altijd vormgegeven en dragen bij aan de kwaliteit van de openbare ruimten.



Overzicht bouwlagen

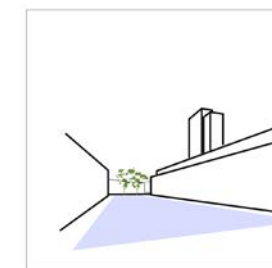
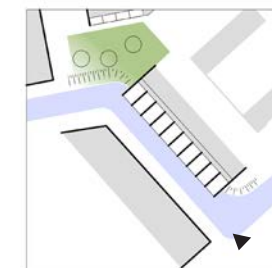


2. Typologie

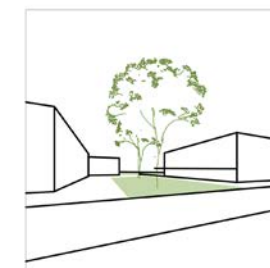
Ruimtelijk ontwerp vanuit doelgroepen

Zoals hiervoor omschreven is in de stedenbouwkundige opzet een drietal stedelijke ruimten ontworpen, die het gebied identiteit en karakter geven. Hierbij is in de organisatie en structuur uitgegaan van de basisbehoeften van de doelgroepen: vitale senioren, starters en jonge gezinnen. Dit vertaalt zich naar een heldere, eenduidige opzet en adressering, kwalitatief hoogwaardige buitenruimtes met goede afmetingen, en stedelijke ruimtes, die duidelijk bij de omliggende bebouwing horen. Dit draagt bij aan een langdurig, positieve bewoning van dit gebied.

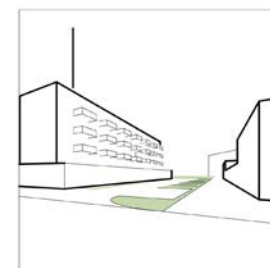
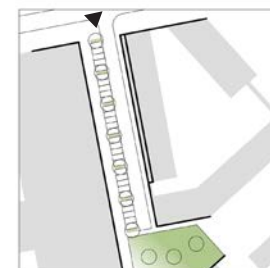
waterwoningen



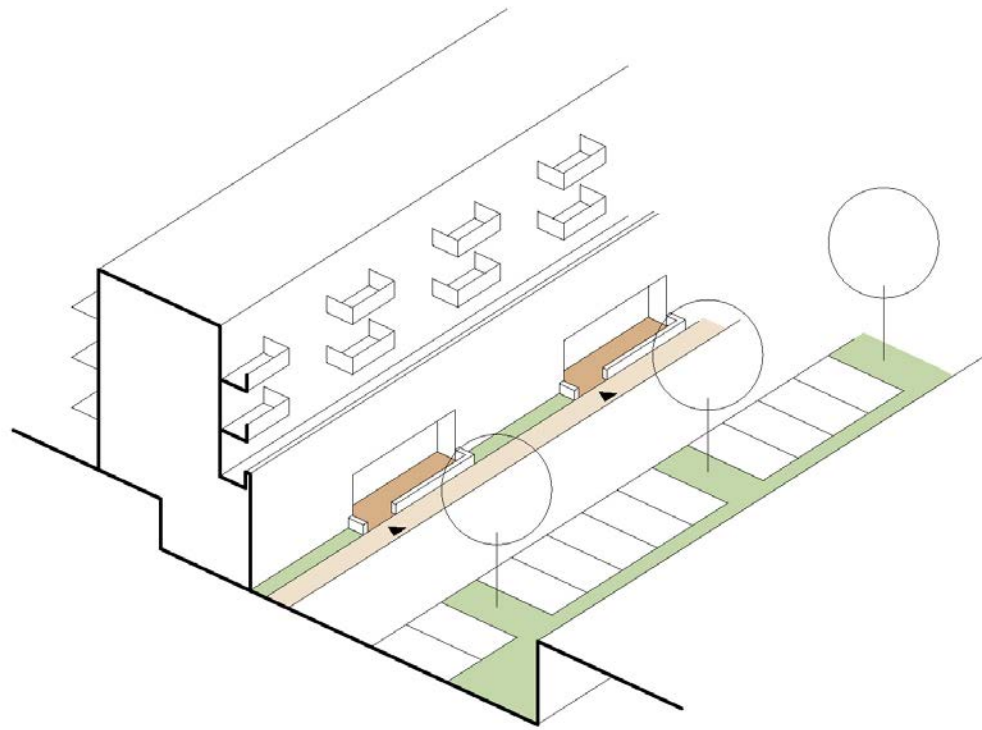
het plantsoen



de woonstraat



De drie stedelijke ruimten



Schematische doorsnede appartementen

Wonen aan de woonstraat

De aansluiting naar de LOI komt in de vorm van een woonstraat met duidelijke adressen. Tegelijkertijd ontstaat hier enige afstand voor de positionering van buitenruimtes en balkons, georiënteerd op het westen.

In het ruimteontwerp spelen de volgende aspecten een rol:

- 2e t/m 4e verdiepingen in een andere geleding,
- woningen op begane grond met eigen adres,
- veranda met hoofdentry als buitenruimte voor woningen op de begane grond,
- mee ontworpen erfafscheiding tussen openbaar/privé,
- groene voorzieningen bij parkeerplekken (bomen, haag, etc.).



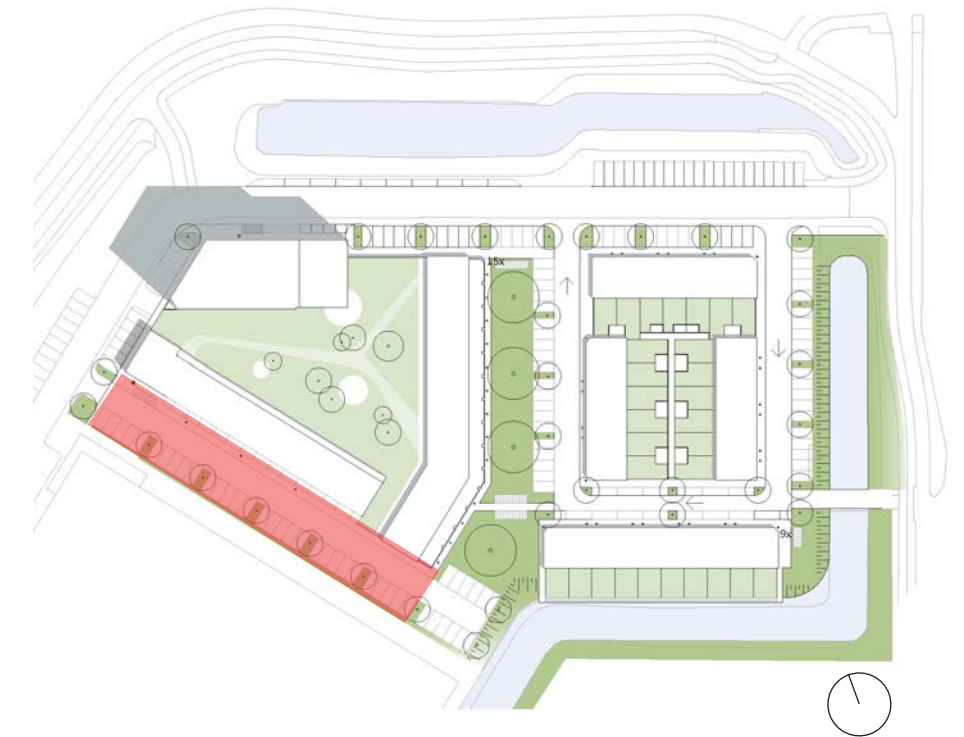
Woonstraat met afwisselend groen en parkeren | Rotterdam



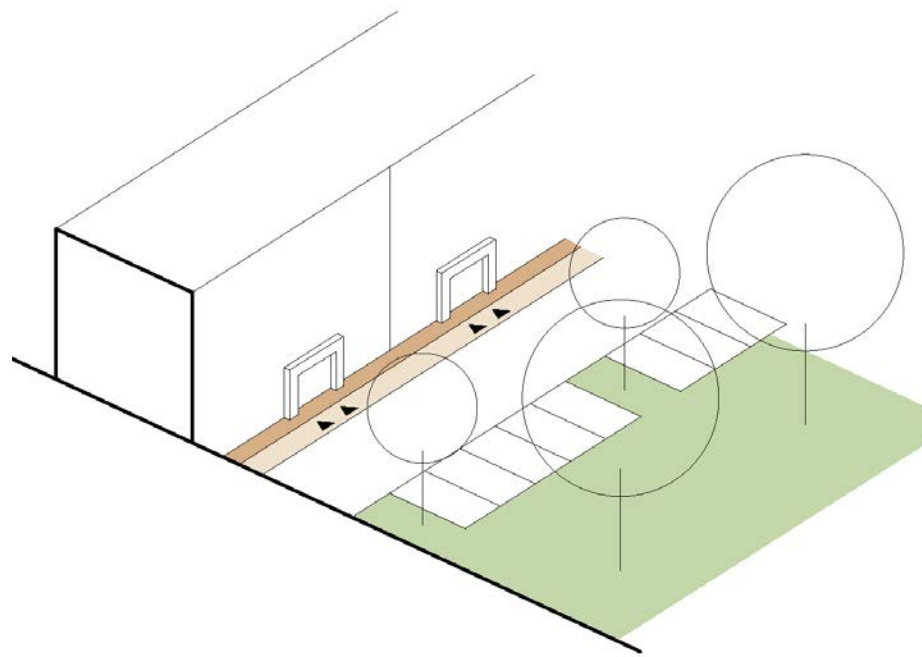
Terras en entree gecombineerd | Heren 5, Zaanstad



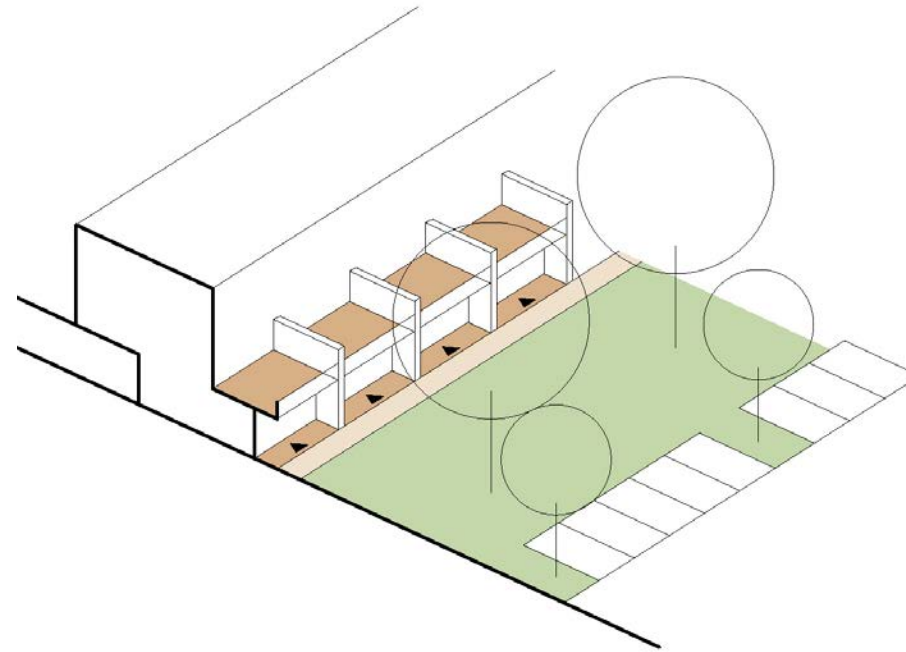
Mee ontworpen erfafscheiding | MLA, Londen



Situatie



Schematische doorsnede eengezinswoningen



Schematische doorsnede dekwoningen

Wonen aan het plantsoen

Het Plantsoen vormt de groene drager van het plan. De dekwoningen en de grongebonden woningen die hier gesitueerd zijn maken maximaal gebruik van deze kwaliteit.

In het ruimteontwerp spelen de volgende aspecten een rol:

- de entrees van deze woningen bevinden zich aan het plantsoen,
- de dekwoningen aan het plantsoen hebben hun buitenruimte gesitueerd aan deze groene strook. Er wordt gewoond op de 1e verdieping, op de begane grond is een verblijfsruimte,
- hekwerken, privacyschermen en erfafscheidingen zijn geïntegreerd vormgegeven en maken een logisch onderdeel uit van het geheel,
- mee ontworpen erfafscheidingen aan het openbaar gebied.



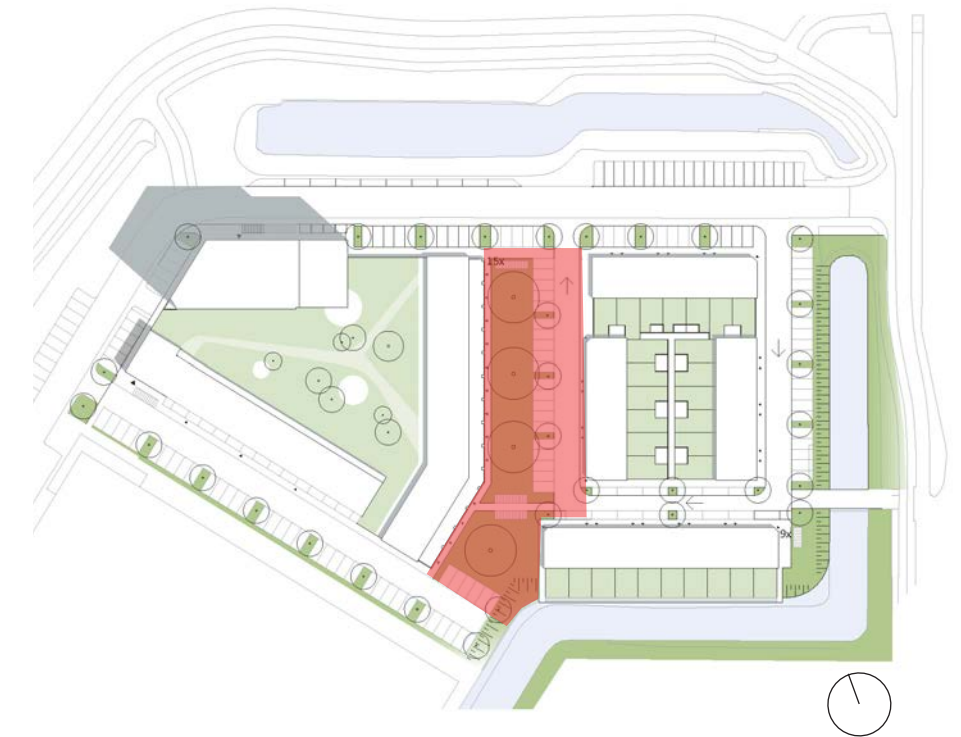
Plantsoen als groene drager met de uitstraling van een laan



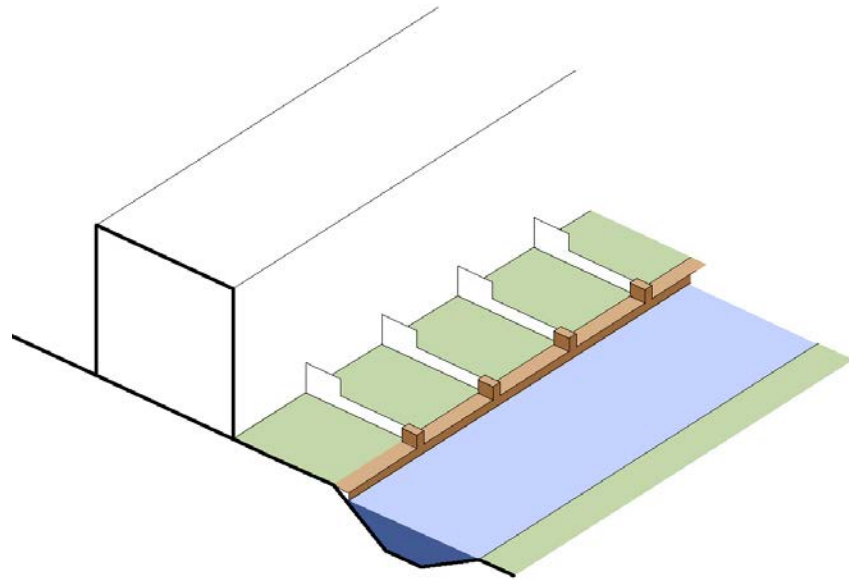
Terrassen op de verdieping | De Nijl, Groningen



Overgangen tussen openbaar en privé, gemarkeerd door bestrating of bebouwing



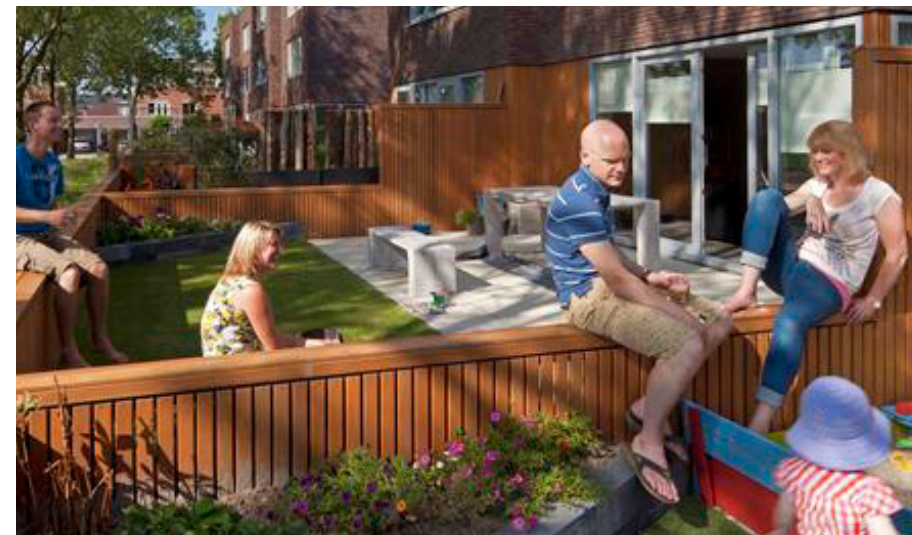
Situatie



Schematische doorsnede waterwoningen



Overgang van tuin naar water



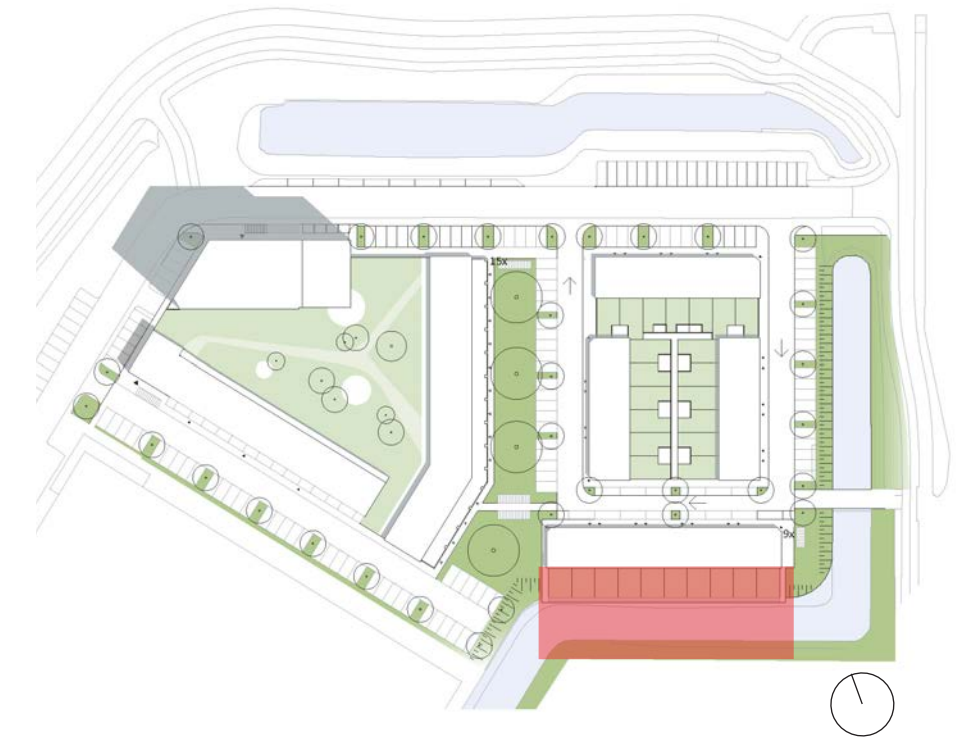
Erfafscheidingen kunnen bijdragen bij aan een collectief woonmilieu | KAW, Rijtdijk

Wonen aan het water

Door het water aan de zuidwest zijde ontstaat een bijzondere ruimte. Hier doet zich de kans voor om een bijzonder woonmilieu, met wonen aan het water te realiseren.

In het ruimteontwerp spelen de volgende aspecten een rol:

- de woningen hebben hun buitenberging aan de straatzijde. Hierdoor is er geen achterpad nodig,
- de achtertuinen liggen direct aan het water,
- de erfafscheidingen aan het openbaar gebied op beide koppen van dit blok vormen een geleidelijke groene overgang tussen openbaar en privé.



Situatie

3. Architectonische uitwerking

In de architectuurtaal speelt baksteen een belangrijke rol. Om de bebouwing luchtig te houden is een lichte kleurstelling met beige of zandkleurige tinten van belang. Kozijnen kunnen in een donkerdere kleur voorkomen, maar vallen qua kleurtoon altijd binnen de reeks (dus geen afwijkende kleuren). Op deze manier komt er een rustige overgang tot stand tussen de relatief neutrale kantoor- en bedrijfsgebouwen aan de ene kant en de woonwijk aan de andere kant. Naast baksteen zijn alleen duurzame / weerbare materialen toegestaan. Te denken valt aan beton, glas, tegels, metaalplaat, natuursteen en staal.

De omgeving is te fragmentarisch om op de locatie met deelplannen te werken, die qua karakter ver van elkaar af liggen. Het is juist de kunst om met de laag- en hoogbouw een compositie te ontwikkelen, die op de hoek van de twee grote stedelijke ruimten (Oude Spoorbaan en Engelendaal) in zijn geheel werkt. Het hele plan dient daarom in een samenhangende materialisering, kleurstelling en detaillering uitgevoerd te worden.



Stedelijk wonen met diverse woonvormen binnen dezelfde architectuurtaal



Hoekverdraaing als ontwerpthema | Londen



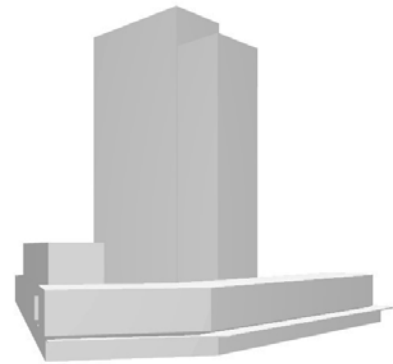
Aandacht naar ritmiek van de gevel in combinatie met buitenruimtes | KAW, Den Bosch



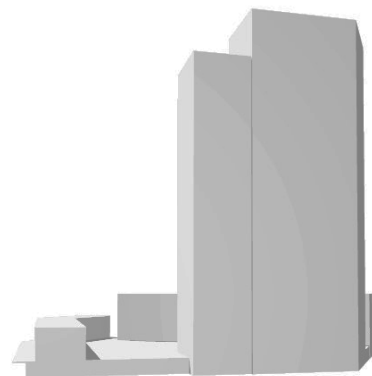
Architectuur draagt bij aan een duurzaam en aangenaam woonmilieu | Korth Tielens, Utrecht



Lichte kleurstelling in de materialisering



Massastudie vanuit zuidelijke richting



Massastudie vanuit oostelijke richting



Massastudie vanuit noordelijke richting

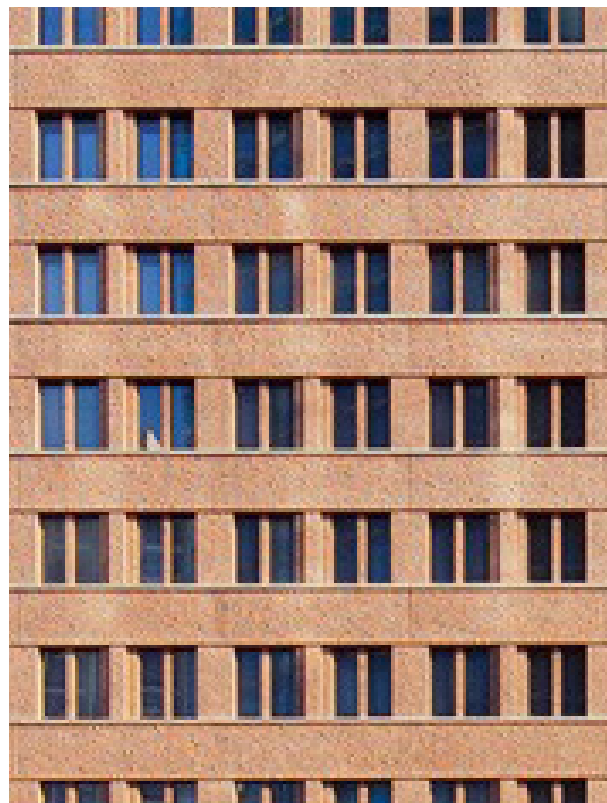
De toren

- klassieke gevelopbouw:

- de plint met hoge entree
- repeterend middenstuk met subtiel verschillen op detail niveau (onderste deel middenstuk sluit aan bij laagbouw)
- kroon - drie topverdiepingen

- 2-delig volume in de vorm van een hoog deel van 22 verdiepingen en lager deel van 19 verdiepingen. Deze 2 volumes zijn zichtbaar familie van elkaar, maar bezitten subtiel verschillen, bijvoorbeeld een sterke horizontale en verticale geleiding,

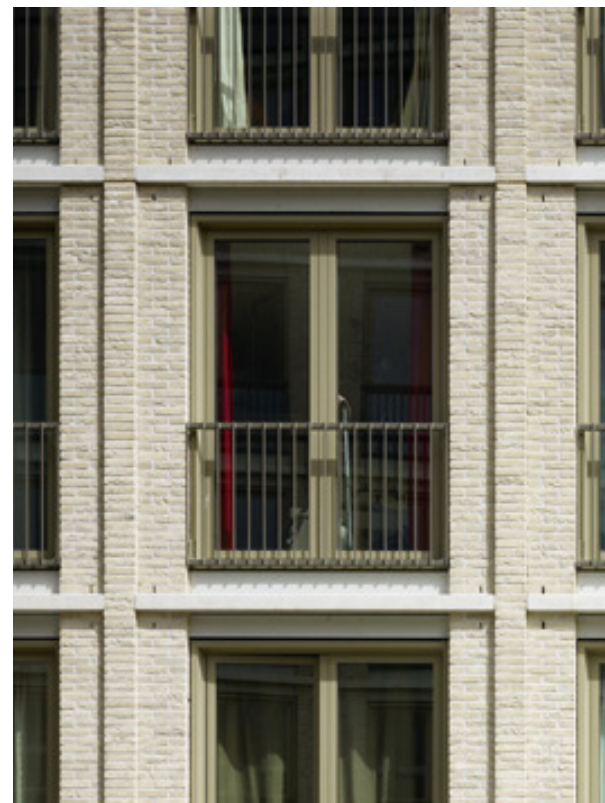
- gevelcompositie: hoogte verdeling van 'stevig naar luchtig' door de inzet van bijvoorbeeld hoge, lage en geen borstweringen. Door een wisseling naar boven toe tussen banden en penanten, krijgt de toren in de hoogte een oplopende verticale en ranke uitstraling.



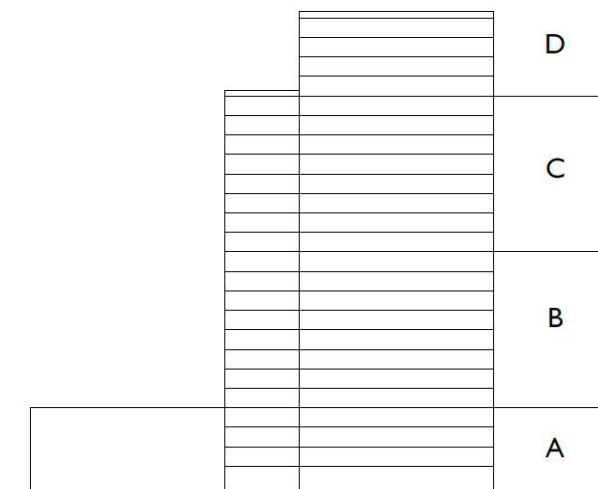
Hoge banden voor een horizontale geleiding | Kollhoff, Berlijn



Banden gaan voor penanten | DAT, Tilburg



Penanten gaan voor de banden | biq, Nijmegen



Voorbeeld verdeling gevelcompositie "van stevig naar luchtig"



Horizontale en verticale geleding | Korth Tielens, Amsterdam



Hoofdentree als verbijzondering op het complex en in de openbare ruimte | Morris Duggan, Londen



Verfijning in gelaagdheid blokopbouw | winhov, Utrecht

Appartementencomplex woonstraat

- verfijning van het bouwvolume door een horizontale gelding bijvoorbeeld in de vorm van een setback en een verticale geleding in de vorm van parcellering,
- woonprogramma op begane grond,
- hoofdentree op de hoek van het complex als verbijzondering van het geheel.



Verbijzondering op hoeken | biq, Den Haag



terrassen aan een park | Rotterdam

Hofwoningen en waterwoningen

- woningen in een blok parcelleren in een schakeling van 1 of 2,
- waar mogelijk hoeken verbijzonderen,
- woningentrees aanzetten.

Dekwoningen

- woningen in een blok parcelleren in een schakeling van 1,
- terrassen, erfafscheidingen, privacy schermen en hekwerken zijn mee ontworpen en vormen een logisch onderdeel van de architectuur.



Stedelijk uitstraling door materiaalgebruik en gevelcompositie | MLA, Londen



Parcellering door woningen te spiegelen | Geurts & Schulze Rotterdam

5. Openbare ruimten

De openbare ruimte vormt een belangrijke drager van de samenhang en het kwaliteitsniveau het plangebied. Binnen het plangebied zijn twee sferen te onderscheiden: de woonstraat en het plantsoen. Deze twee sferen kennen hun eigen materialen en details.

Het technisch handboek van de gemeente Leiderdorp vormt de basis voor de inrichting van de openbare ruimte.

De woonstraat

Deze ruimte is bestraat al ware het een plein. Stoep, weg en parkeervak lopen in elkaar over. Hierdoor krijgt het autoverkeer een ondergeschikte rol. De strook met dwarsparkeren wordt om de 5 plekken voorzien van een boomvak.

Het plantsoen

Deze ruimte is het groene hart van het plan en loopt helemaal door van noord naar zuid en eindigt in het water. De groene loper biedt ruimte aan grote bomen en mogelijk speelvoorzieningen. De openbare ruimte heeft een duidelijke verblijfskwaliteit.



woonstraat: bestrating van weg, stoep en parkeren zijn nagenoeg gelijk | Westervoort



woonstraat: parkeervakken en groenvakken wisselen elkaar af | Tilburg



plantsoen: beplanting in de vorm van gras en bomen | Wurck, Rotterdam



plantsoen: groene ruimte met speeltoestellen | Tilburg

6. Welstandnota Leiderdorp

De huidige welstandnota geeft voor deze locatie aan dat er welstandsvrij bouwen van kracht is, hetgeen ook dit beeldkwaliteitplan nodig maakt. Om toch een vergelijk te kunnen maken met de nota uit 2010 is deze hieronder weergegeven.

Gebied Hoogbouwzone Engelendaal (L15).

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 geclusterd
- recentere bebouwing is representatief.
- gebouwen zijn eenvoudig van opbouw
- gebouwen hebben een onderbouw van vijf 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

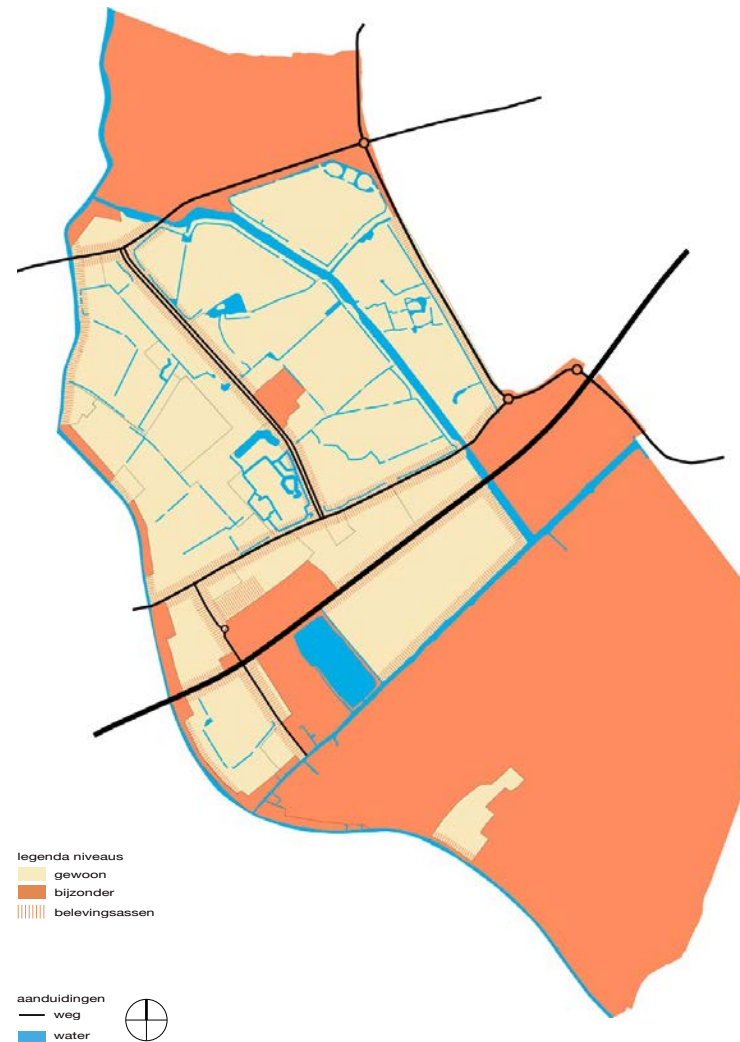
Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en sober en bij nieuwe gebouwen zorgvuldig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de onderste bouwlaag 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

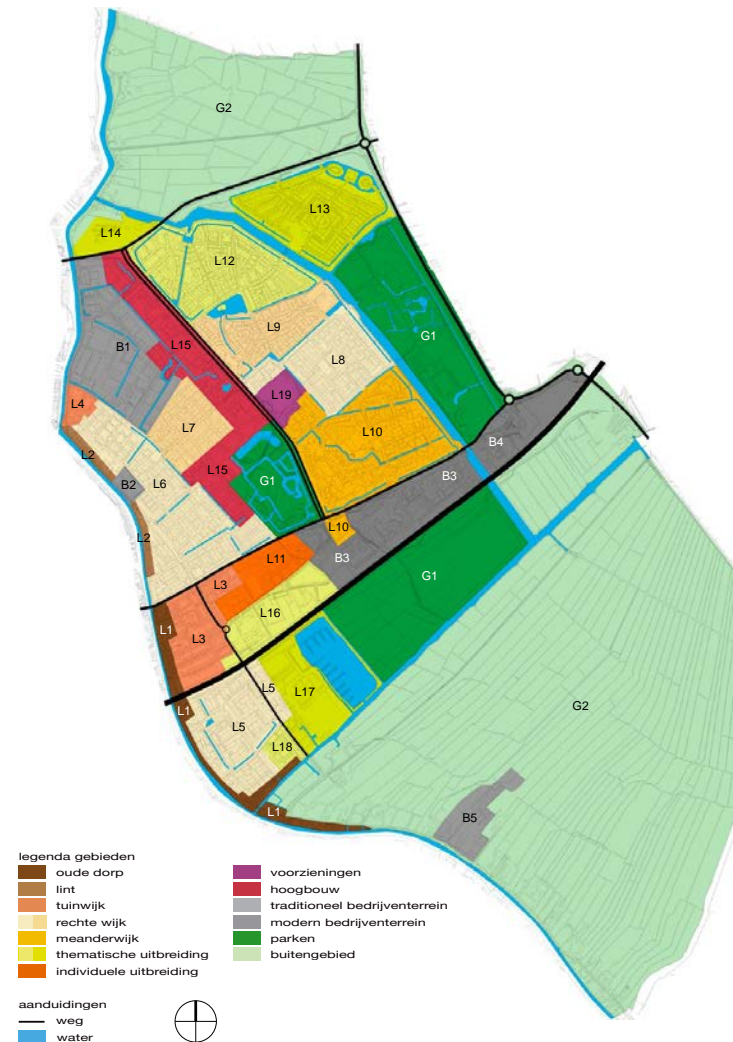
- materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang en bij nieuwe gebouwen modern en duurzaam
- gevels bestaan bij voorkeur uit baksteen in combinatie met (glazen) puien
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang en bij hoogteaccenten minder terughoudende tinten

Niveaukaart gemeente Leiderdorp



Welstandsnota Leiderdorp 2010, pagina 12

Gebiedskaart gemeente Leiderdorp



Welstandsnota Leiderdorp 2010, pagina 13

KAW

www.kaw.nl

www.kaw-e.nl



@KAWarchitecten



www.linkedin.com/company/KAW



www.facebook.com/KAWarchitecten



www.youtube.com/KAWarchitecten

Groningen

Postbus 1527

9701 BM Groningen

Kattenhage 1

9712 JE Groningen

Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Rotterdam

Pelgrimsstraat 1

3029 BH Rotterdam

Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Eindhoven

@ kaw-e

Rechtestraat 59C - 4e verd,

5611 GN Eindhoven

Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Opdrachtgever

Engelendaal BV

Nieuwveenseweg 55

2421 LB Nieuwkoop

+31 (0)172 520 260

Contactpersoon KAW

Mathieu Kastelijn

+31 (0)88 529 00 00

+31 (0)6 54 66 14 01

m.kastelijn@kaw.nl



