

Beeldkwaliteitplan

Nieuwe bebouwing Energiepark Leiden

Versie inspraak 19 mei 2023



BEELDKWALITEITPLAN NIEUWE BEBOUWING ENERGIEPARK

Inhoud

Introductie

- > Doel & werking Beeldkwaliteitplan
- > Leeswijzer

Ontwerpprincipes voor Beeldkwaliteit

- > Kernwaarden & Ontwerpprincipes Energiepark

- > BOUWVOLUMES

- passende 'korrel'
- Binnenstadszijde versus Parkzijde
- Intermezzo "Inspiratie voor de rafelrand"
- Bouwhoogten
- Intermezzo "zicht op de Marekerk"

- > STRAATJES

- Positie en functie
- Maat
- Typering
- Overgangen

- > ENTREES

- > BINNENPLAATSEN & HOVEN

- > OVERGANG GEBOUW <> BUITENRUIMTE

- Plinten
- Parkeergarages en fietsenstallingen
- Park

- > DAKLANDSCHAP

- Groene daken en collectieve daken
- Bijzondere dakvormen

- > ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

- Gelaagde historische context
- Kleur & Materiaal
- Architectonische eenheden
- Gebouwaccenten
- Gevelgeleding
- Balkons & galerijen

- > DUURZAAMHEID

- Materiaalgebruik & Energie

- > OVERIGE BOUWWERKEN

- Bruggen

- > COLOFON

INTRODUCTIE

Doel en werking beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld in het kader van de gebiedsontwikkeling Energiepark en omgeving. Het geeft richting aan de vormgeving van nieuwe bebouwing in het plangebied aan beide kanten van de energiecentrale aan de Langegracht, aan de noordrand van de Leidse binnenstad. Het gebied ligt in een rijksbeschermd stadsgezicht.

Dit beeldkwaliteitplan vervangt de onderdelen uit de Welstandsnota Leiden 2020 voor dit gebied en zal gaan fungeren als toetsingskader voor de Welstands- en monumentencommissie Leiden (WML) bij het beoordelen van deelplannen.

In dit document zijn eerdere besluiten over de ontwikkeling van dit gebied vertaald in kwaliteitsregels voor de architectuur en de stedenbouwkundige uitvoering.

Stedenbouwkundige regels uit dit beeldkwaliteitplan zijn zoveel mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan en de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten Energiepark e.o'.

De gebiedsontwikkeling Energiepark werkt zonder strak omljnd stedenbouwkundig plan. De volgende raadsbesluiten dienen als basis:

- Structuurvisie Verder met de Binnenstad (2012)
- Gebiedsvisie Energiepark e.o. (2019)
- Kaderbesluit Energiepark (2021). Hiervoor is het Ontwikkelplan Energiepark (2021) de basis.

Dit beeldkwaliteitplan gaat alleen over de nieuwbouw, maar de ontwikkeling omvat ook de verbouw van industriële (monumentale) gebouwen en de inrichting van straten en een park. De gemeente beoordeelt aanpassingen aan bestaande gebouwen, vooral aan de monumenten, met de omgevingsvergunning. Voor de inrichting van de openbare ruimte gelden de gemeentelijke kaders zoals het Beeldkwaliteitplan Singelpark en het Handboek kwaliteit openbare ruimte. Het terrein en de gebouwen van de energiecentrale zijn geen onderdeel van dit plan.

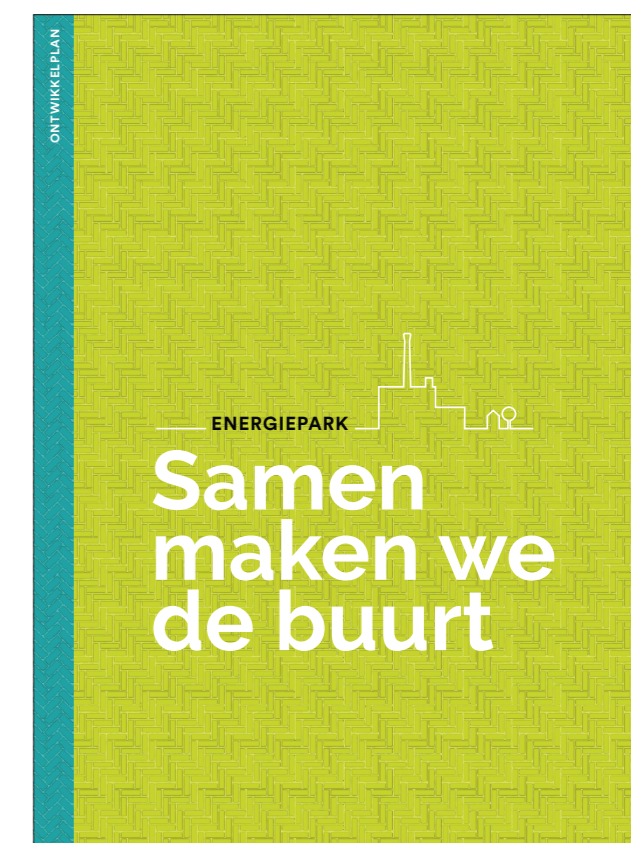
ARCHITECTONISCHE SUPERVISIE

Vanwege de complexiteit van de ontwikkeling stellen de gemeente en ontwikkelaars een architectonisch supervisor aan. Aan de hand van dit beeldkwaliteitplan bewaakt de supervisor de kwaliteit en onderlinge samenhang van de ontwerpen van de verschillende gebouwen. Ook adviseert de supervisor de WML bij de bouwvragen. Wanneer onderdelen van een bouwplan afwijken van dit beeldkwaliteitplan, dan kan de ontwikkelaar het bouwplan alleen met extra uitleg en akkoord van de supervisor en de gemeente aan de WML voorleggen. De supervisor adviseert ook over projecten die niet in dit beeldkwaliteitplan staan, zoals de monumenten en de inrichting van de openbare ruimte. De supervisor werkt daarbij nauw samen met de ontwerpers en met Erfgoed Leiden en Omstreken.

PARTICIPATIE

Over het project Energiepark heeft de afgelopen jaren al veel participatie plaatsgevonden.

Speciaal voor dit beeldkwaliteitplan zijn er op 25 januari en 8 februari 2022 digitale bijeenkomsten geweest. Daar hebben in totaal ongeveer vijftig mensen uit de omgeving aan mee gedaan. In de eerste sessie is het eerste concept van het beeldkwaliteitplan gepresenteerd en is gesproken over een aantal thema's zoals groen, verkeer en de architectonische uitstraling. In de tweede sessie is teruggekoppeld hoe met de inbreng van de eerste sessie is omgegaan. Daarnaast is het Participatieplatform Energiepark intensief betrokken geweest bij het maken van het beeldkwaliteitplan.



INTRODUCTIE

Leeswijzer

Dit document begint met de algemene kaders die gelden vanuit eerdere besluiten. Daarna beschrijven we de basisregels voor de ontwerpen vanuit de kernwaarden van de gebiedsontwikkeling: 'Energiek, verbonden en gezond'. Met thema's uit de stedenbouwkunde en architectuur werken we die basisregels uit, van algemene regels naar details. Bij elk thema staat ook de kern van het idee achter de ontwerpregels. De tekeningen zijn voorbeelden van wat we met de ontwerpregels bedoelen. Zo zijn in de kaarten de lijnen van de gebouwen en de plaatsen van de ingangen bijvoorbeeld niet helemaal precies. Als we in dit document verwijzen naar een 'deelgebied' dan gaat dat over de gebieden in onderstaande afbeelding.



BESCHRIJVING VAN DE SITUATIE EN ALGEMENE REGELS

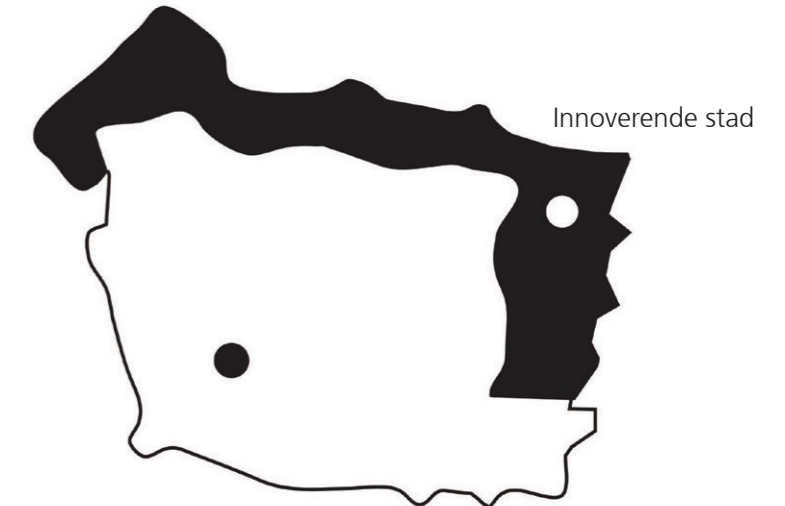
Het plangebied ligt tussen de Langegracht en de Maresingel. Dit is in het noorden van het beschermd stadsgezicht Leidse binnenstad. Het beeldkwaliteitplan volgt het ontwikkelplan en gaat uit van nieuwbouw op deze plaatsen:

- gebied E - kantoor Langegracht 70/70A
- gebied G - parkeerterrein 'Ambachtsplein'
- gebied H - Langegracht-deel Tweelinghuis
- gebied J - Voormalig Stadsbouwhuis + parkeerterrein Huigplaats).

Voor het Energiepark gelden algemene regels vanuit de 'Structuurvisie Verder met de Binnenstad':

- De Basiskwaliteit Binnenstad: Dit zijn regels waar een gebouw in de binnenstad aan moet voldoen. Het gebouw moet erbij helpen dat mensen de binnenstad als 'prettig' ervaren.
- De innoverende stad: De historische stad is de basis, maar in het gebied van 'de innoverende stad' is wel ruimte voor gebouwen met 'durf en moderne ideeën'.

Het Energiepark ligt in een gebied met een 'beschermd stadsgezicht'. Dat betekent dat daar ook algemene welstandsregels voor de binnenstad gelden. Als we in dit plan afwijken van een regel, dan staat dat er duidelijk bij.



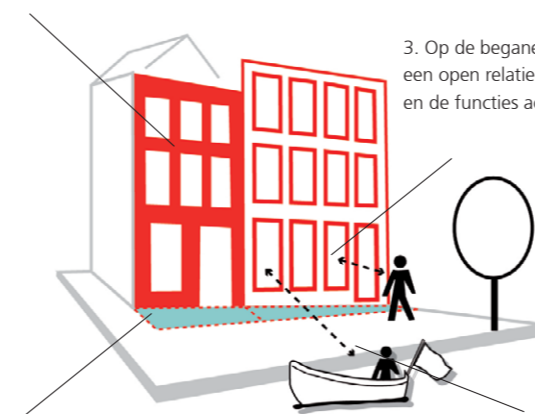
Conserverende stad

Innoverende stad

Dubbelstrategie uit "Verder met de binnenstad"

Basiskwaliteit: 10 regels

2. Met grote raampartijen zijn de gevels open en uitnodigend.

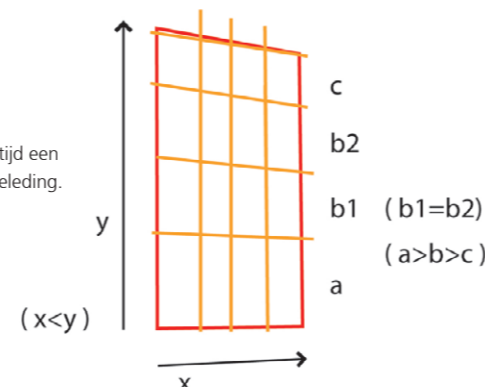


3. Op de begane grond bestaat er een open relatie tussen de straat en de functies achter de gevel.

4. De voorgevel met entree grenst direct aan de straat of met een 'blauwe stoep' ertussen.

1. Een pand in de binnenstad is ruimtelijk en functioneel altijd op de openbare ruimte gericht.

6. Een gevel heeft altijd een duidelijke verticale geleiding.



7. Gebouwen zijn als individuen gebouwd.



5. De straatgevels zijn vlak en liggen in de rooilijn.

9. Het dak maakt deel uit van de hoofdvorm.



10. Verfijnde afwerking aan de straat.

8. Hiërarchie voor-zij-achtergevel.

Basiskwaliteit binnenstad uit "Verder met de binnenstad"

INTRODUCTIE

Leeswijzer

Het Ontwikkelplan gaat uit van 'stedelijke verdichting' aan beide kanten van de energiecentrale, tussen de Langegracht en de voormalige Binnenvestgracht. Dat betekent dat er meer gebouwd gaat worden dan er nu staat. Aan de noordkant geven we juist meer ruimte aan het Singelpark. Tussen de Langegracht en het park komen meerdere straten.

Het gebied bestaat in grote lijnen uit drie delen:

1. De westkant

Dit is het gebied ten westen van de energiecentrale, waar ook het 'Energiepark' en het 'Papegaaisbolwerk' bij horen. Het ontwikkelplan gaat uit van het verlengen van de 3e Binnenvestgracht als 'Energiepad', een voetgangerspromenade. Naast woongebouwen komt er een nieuw gebouw voor opvang van dak- en thuislozen. Het pand Nieuwe Energie moet zich meer gaan openen naar het park.

2. Het midden

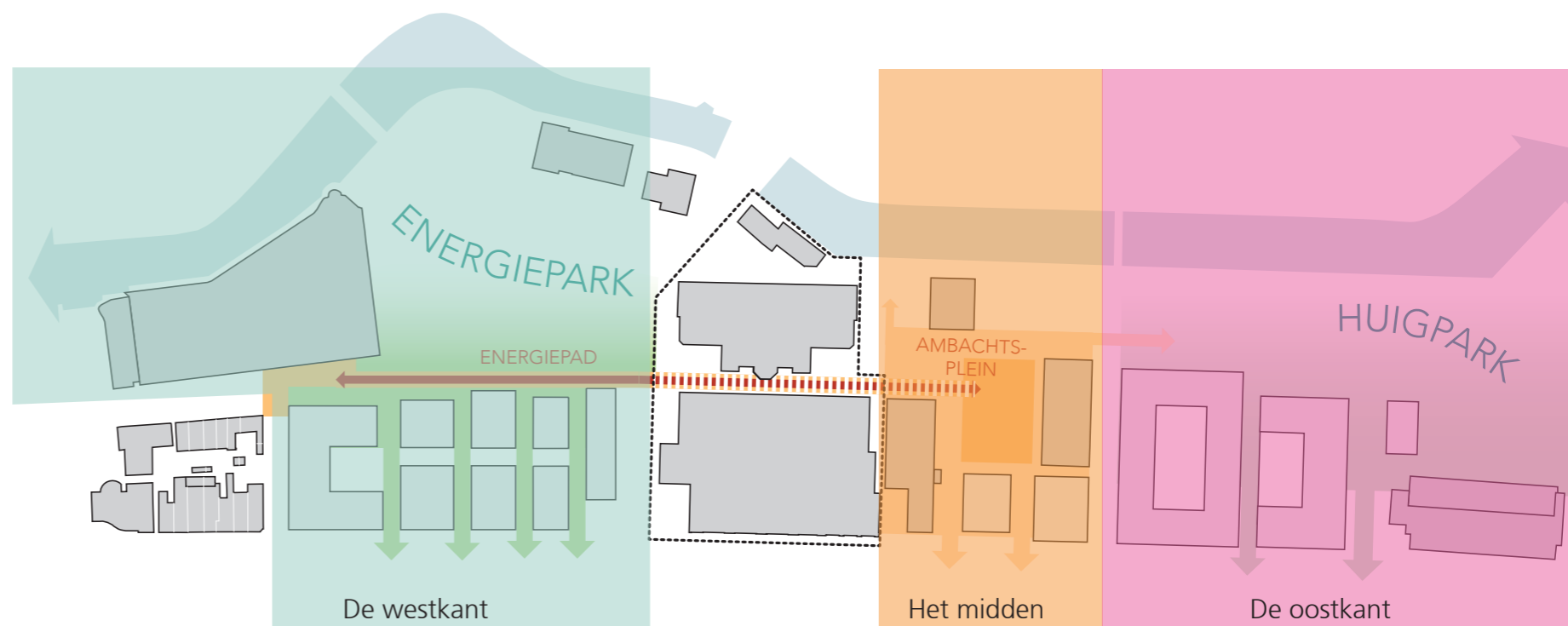
Hier ligt het 'Ambachtsplein', een bedrijvig gebied rondom een plein. Dit gebied ligt rechts van de energiecentrale, vanaf de Langegracht gezien.

3. De oostkant

Dit is het gebied tussen de Tweelingstraat en het Huigpark. Hier komt een woongebied. De nieuwe bebouwing in dit gebied moet een eigen buurtkarakter krijgen en de verbinding tussen park en stad versterken.



Ruimtelijk plan uit het Ontwikkelplan



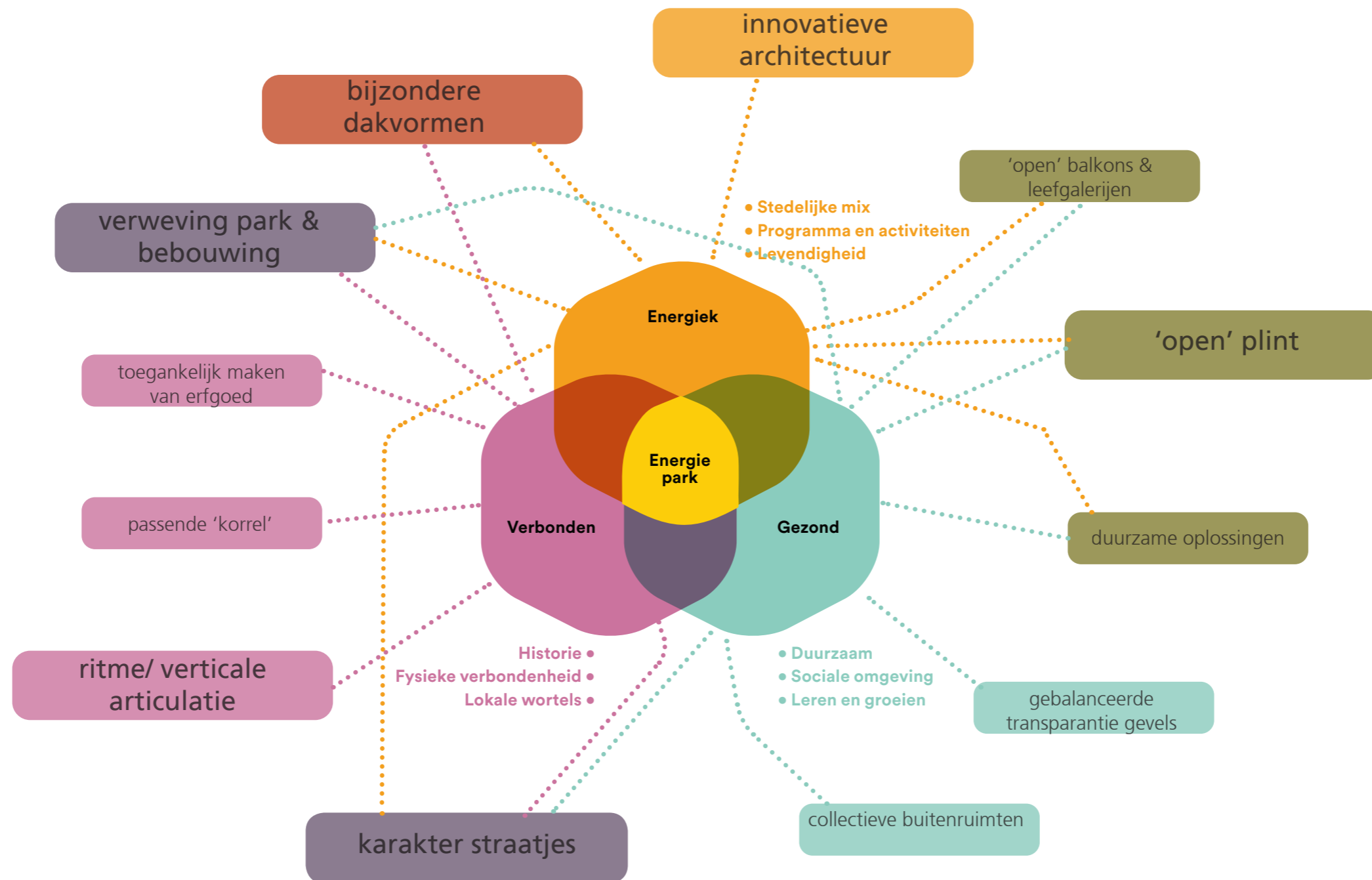
Schematische weergave bebouwing volgens Ontwikkelplan

BEELDKWALITEIT ENERGIEPARK

Van kernwaarden naar ontwerpprincipes

DE IDENTITEIT VAN HET ENERGIEPARK

In het Ontwikkelplan zijn drie belangrijke kernwaarden benoemd die de basis vormen voor de identiteit van het Energiepark; Energiek, Verbonden en Gezond. De ontwerpprincipes in dit Beeldkwaliteitplan zijn voortgekomen uit deze kernwaarden. Achter elk ontwerpprincipe zitten doelen en ambities die bijdragen aan de toekomstige identiteit van het Energiepark.



BOUWVOLUMES

Een passende 'korrel'

ESSENTIE

Een stedenbouwkundige structuur met nauwe straatjes en heldere begrenzingen tussen openbaar en privé sluit goed aan op de binnenstad. Qua gebouwhoogte en bouwtypologie wordt de schielsprong naar de grotere 'korrel' aan de Langegracht gemaakt.

Juist aan de Langegracht is er van oudsher al een afwisseling van kleine pandjes tot grotere werkgebouwen. Ook in de meer recente geschiedenis zijn gebouwen met grotere 'korrel' toegevoegd.

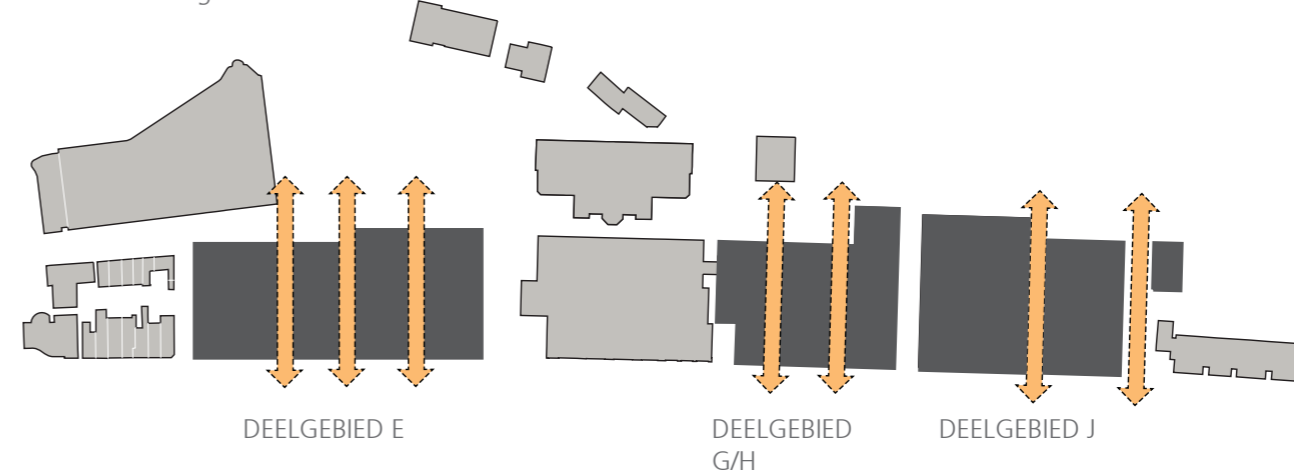
De continuïteit van het profiel van de Langegracht wordt hersteld en versterkt door een stedenbouwkundige structuur met smalle straatjes. Een afwisseling van bouwmassa's blijft bestaan en daarbij is de energiecentrale onmiskenbaar de grootste bouwmassa.

ONTWERPPRINCIPE

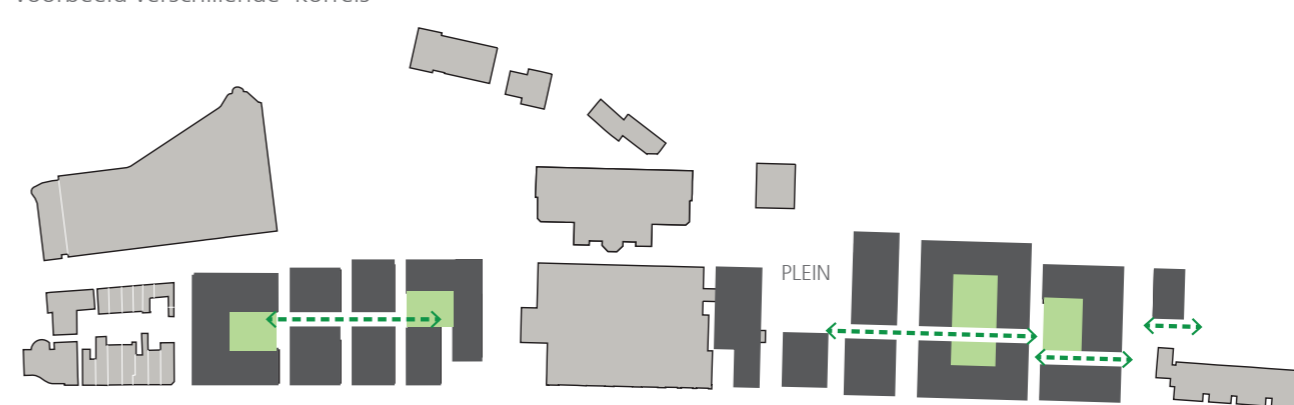
- Bouwvolumes in deelgebied E zijn klein tot middelgroot, ze worden beperkt in omvang door een minimum aantal stadsstraatjes en ze hebben een afwisselende bouwhoogte van 3, 4 en 5 lagen (met een enkel hoogte accent van 6 lagen).
- Nieuwe bouwvolumes in deelgebied G/H worden beperkt in omvang door stadsstraatjes en het plein (Ambachtsplein) dat hier is gepland. De bouwhoogte varieert tussen 3 en 5 lagen.
- Bouwvolumes in deelgebied J variëren van heel klein tot groot, ze worden beperkt in omvang door een minimum aantal straatjes ze hebben een afwisselende bouwhoogte van 4, 5 en 6 lagen.
- Een grotere 'korrel' is hier toegestaan en past in de context van direct aangrenzende gebouwen.



Maximale bouwgrenzen



voorbeeld verschillende 'korrels'



voorbeeld verschillende 'korrels'



BOUWVOLUMES

Binnenstadszijde versus parkzijde

ESSENTIE

Het Energiepark heeft een formeel front aan de binnenstad en 'opent' zich richting de Singel. Aan de binnenstadszijde vormen de gebouwen een formele en continue begrenzing van de Langegracht. De Langegracht kent van oudsher aan weerszijde een continue rooilijn. De continuïteit van het straatprofiel wordt behouden en hersteld. Aan de parkzijde vormen de nieuwe gebouwen, met een meer informele begrenzing, het decor van het park. Aan deze zijde wordt een 'zachte' rand vormgegeven door gebouwen en park met elkaar te verweven.

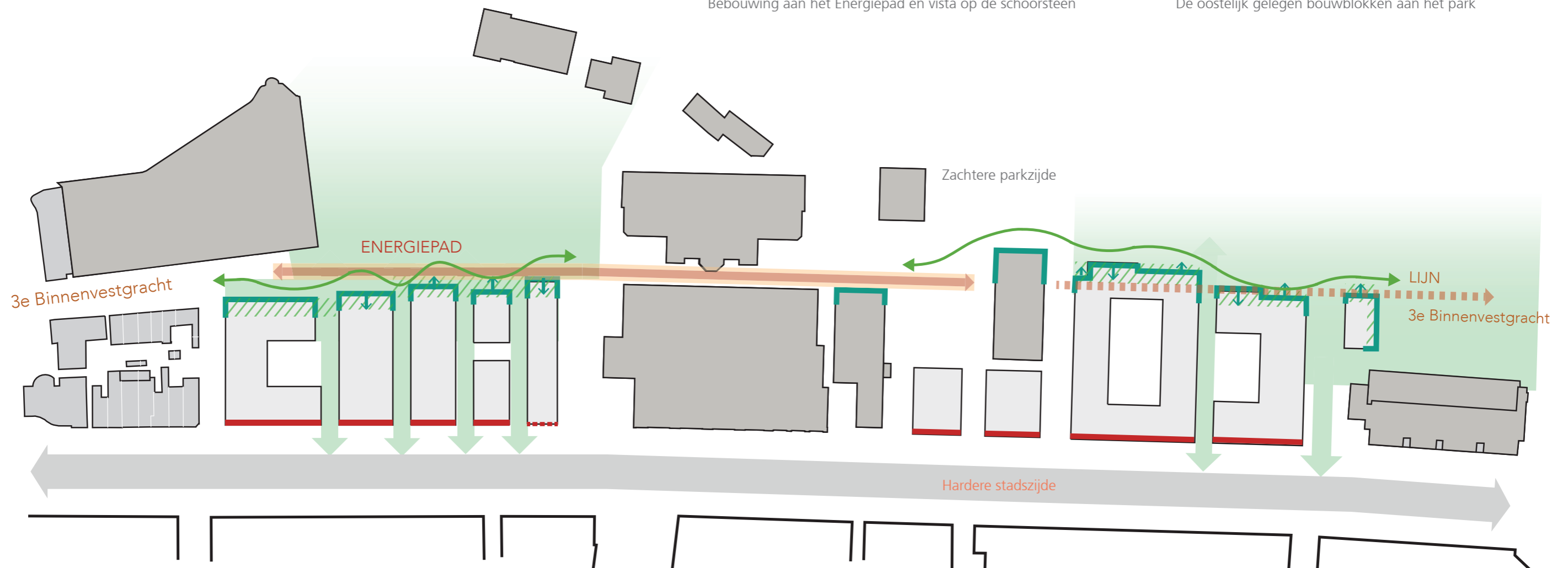
De lijn van de voormalige Binnenvestgracht vormt de 'basislijn' voor de grillige overgang tussen bebouwing en park. De bebouwing komt afwisselend los van de basislijn, ligt de ene keer iets terug maar kan er in een enkel geval (deelgebied J) ook overheen steken zoals het Tweelinghuis dat ook doet. Ten oosten van het Tweelinghuis wordt de derde Binnenvestgracht-lijn niet persé vertaald in het ontwerp van de buitenruimte, maar is wel degelijk herkenbaar als een tweede rooilijn in deelgebied J.



Bebouwing aan het Energiepad en vista op de schoorsteen



De oostelijk gelegen bouwblokken aan het park

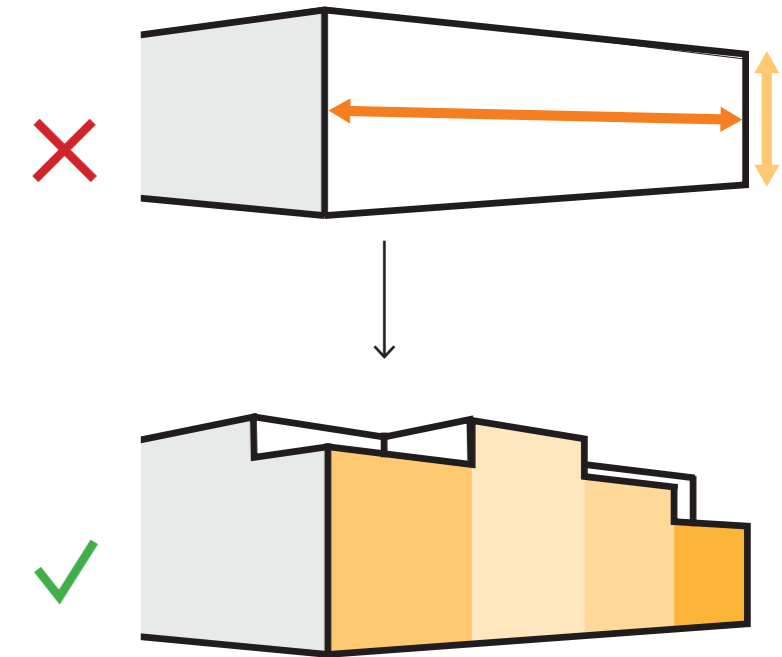


BOUWVOLUMES

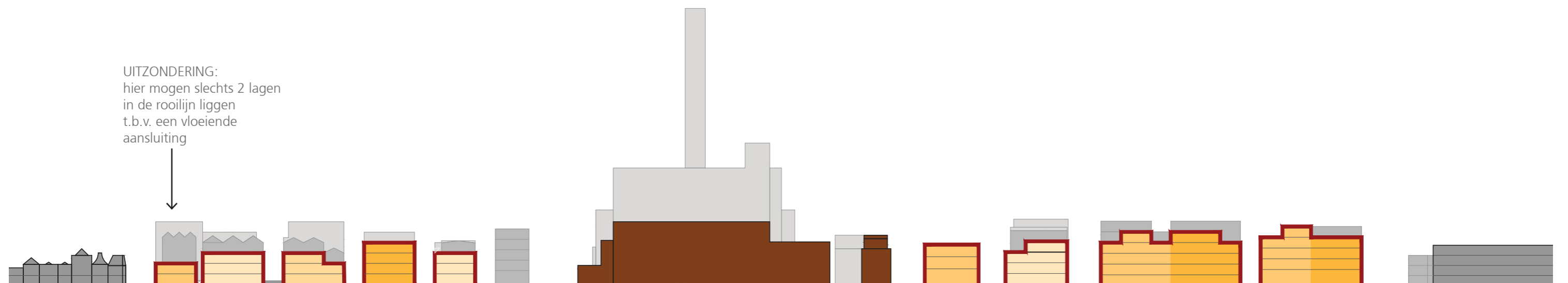
Aan de Langegracht

ONTWERPPRINCIPE BOUWVOLUME AAN LANGERGACHT

- Nieuwe gebouwen hebben aan de Langegracht tot minimaal 3 lagen rechte gevels en staan in dezelfde rooilijn als de energiecentrale, mits mogelijk in verband met ondergrondse kabels en leidingen.
- Aan de Langegracht zijn bouwvolumes overwegend recht en staan stevig in de straat (geen terugliggende plinten). Overstekken of andere ver uitstekende elementen zijn aan deze zijde niet toegestaan.
- Minimaal de eerste 3 lagen van elk nieuw gebouw liggen in de rooilijn. Vanaf de 3e laag mag een gevel door middel van een setback terugliggen, voor voldoende licht en lucht in de straat.
- Op de hoek Reineveststeeg/Langegracht liggen maximaal 2 lagen in de rooilijn liggen ten behoeve van een vloeiende overgang.
- Wanneer gebouwen hoger zijn dan 4 lagen is een setback, of zijn gedeeltelijke setbacks, noodzakelijk voor een prettige beleving vanuit de straat. Minimale maat van een setback 1,5 meter. Een 5e bouwlaag ligt voor maximaal 60% in het gevelvlak.
- Een 6e bouwlaag ligt minimaal 6 meter terug ten opzichte van de rooilijn aan de Langegracht.
- Door het toepassen van hoogteverschillen en setbacks moet een verticale oriëntatie van gebouwen of gebouwdelen ontstaan. Hoogteverschillen zijn minimaal 1,5 meter



VERTICALE ORIËNTATIE
hoogteverschillen en setbacks

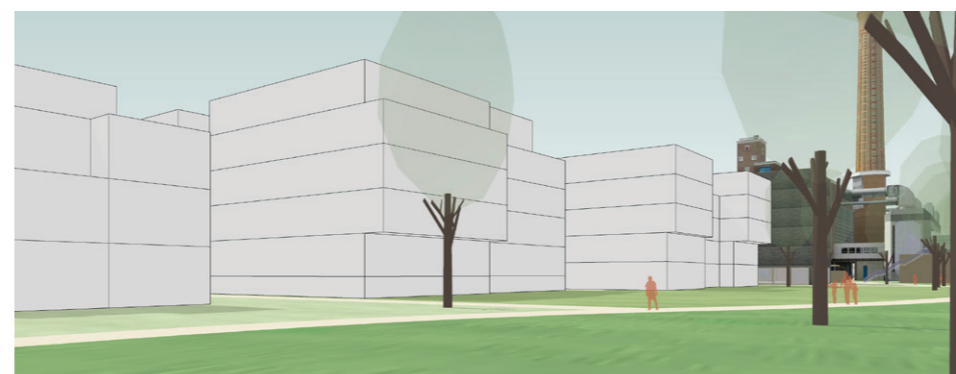


BOUWVOLUMES

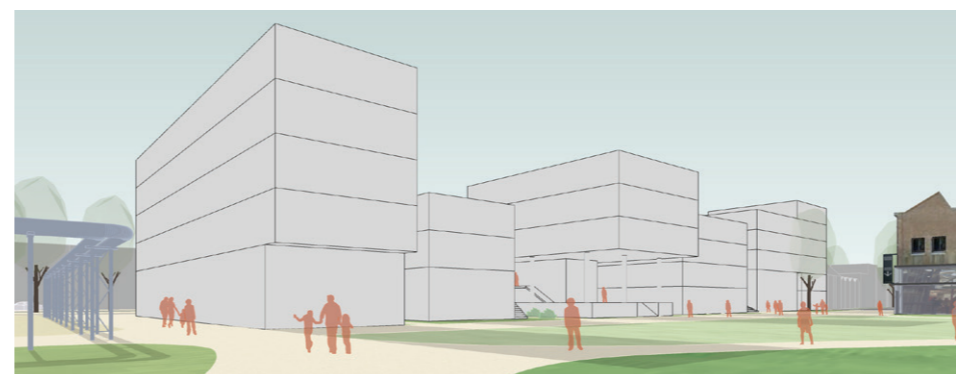
Een 'rafelrand' aan de parkzijde

ONTWERPPRINCIPE BOUWVOLUME AAN PARKZIJDE

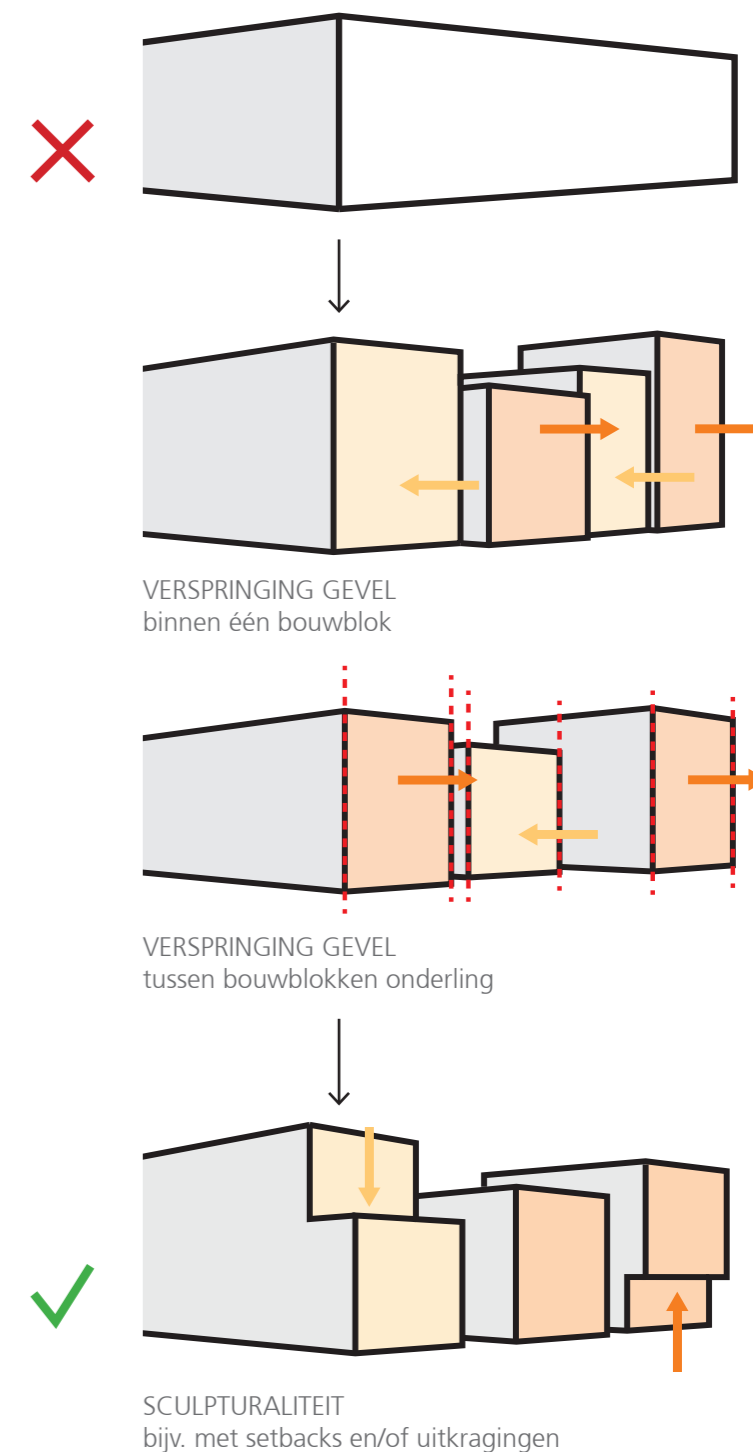
- Aan de parkzijde moet juist een wisselende rooilijn ontstaan. Gebouwen reageren op de aanwezigheid van het park. Hier komt met nadruk geen rechte gevelrooilijn waarin gebouwd wordt, maar verspringen gebouwen ten opzichte van elkaar in hun positie aan het park. Grotere bouwblokken worden opgedeeld in meerdere architectonisch eenheden waarvan de gevels ten opzichte van elkaar verspringen. Zo wordt verspringing van de rooilijn ook binnen één bouwblok toegepast. Verspringing in de rooilijn tussen bouwblokken is minimaal 1 meter en tussen architectonische eenheden binnen één bouwblok minimaal 0,5 meter.
- Ook vindt er afwisseling in hoogte plaats voor een meer informele uitstraling aan de parkzijde. Vergelijkbaar met de gevel zowel tussen bouwblokken als tussen architectonische eenheden. Hoogteverschillen zijn altijd minimaal 1,5 meter.
- Aan de parkzijde kunnen bouwvolumes sculpturaal worden vormgegeven (de mate van sculpturaliteit hangt daarbij samen met de korrelmaat van een bouwvolume). Naast afwisseling in hoogte en rooilijn mogen daarbij ook setbacks (loggia's, balkons) en of overstekken, of andere ingrepen die de sculpturaliteit kunnen versterken, worden toegepast om een meer informele overgang versterken. De maat van een eventuele setback is minimaal 1 meter en de maat van een eventuele overstek is minimaal 0,5 meter. Een dergelijke ingreep mag nooit de samenhang van een ensemble van gebouwen verstoren.
- Ten oosten van het Tweelinghuis volgt het ene blok de maximale bebouwingsgrens (zoals die in het bestemmingsplan is vastgelegd) als rooilijn en het andere blok hanteert een lijn die refereert aan de voormalige binnenvestgracht als rooilijn. Binnen de beide blokken gelden de verspringingen zoals in de eerdere ontwerpprincipes omschreven.



voorbeeld voor deelgebied J



voorbeeld voor deelgebied E



INTERMEZZO

Inspiratie voor de 'Rafelrand'

ESSENTIE

Meerdere ontwerpaspecten kunnen bijdragen aan het creëren van een 'zachte' overgang van gebouw naar park.

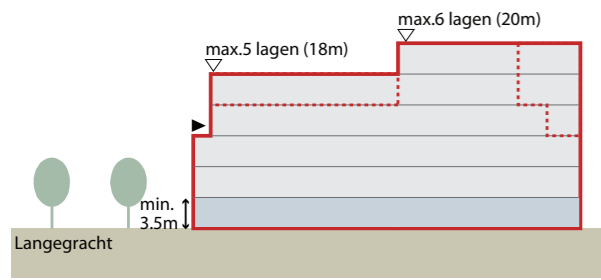
INSPIRATIE

- Verspringing in de gevellijn; tussen gebouwen onderling of binnen één gebouw passend in een ritme.
- Verspringing in hoogte; tussen gebouwen onderling of binnen één gebouw passend in een ritme.
- Verschillende ingrepen die het gebouw sculpturaliteit geven zoals bijvoorbeeld overstekken en setbacks.
- Het toepassen van collectieve groene terrassen, zichtbaar vanuit het park.
- Het toepassen van groene gevels; als een aanvulling op het park
- Loggia's en balkons moeten binnen de context van verweving van park en gebouw worden vormgegeven.

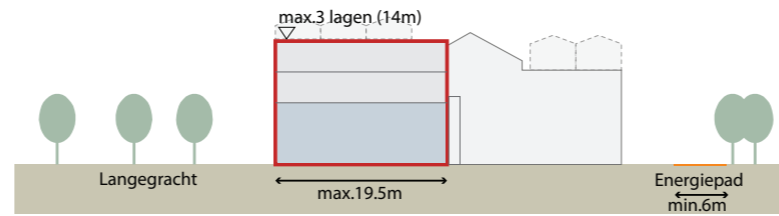
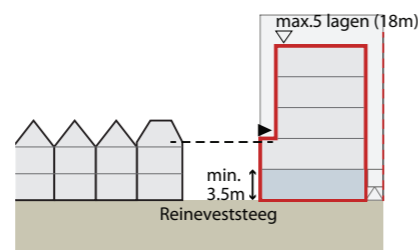


BOUWVOLUMES

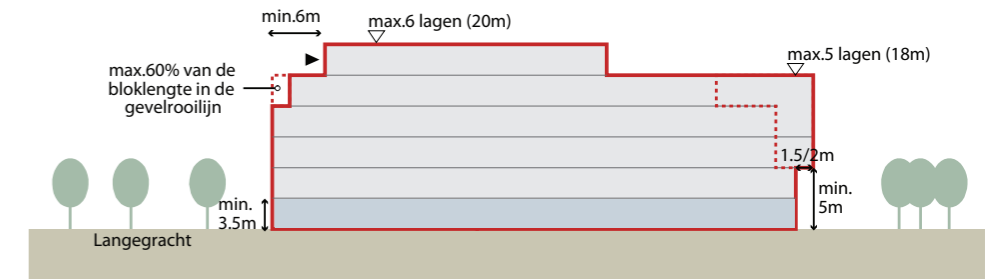
Mogelijke uitwerking per blok/deelgebied



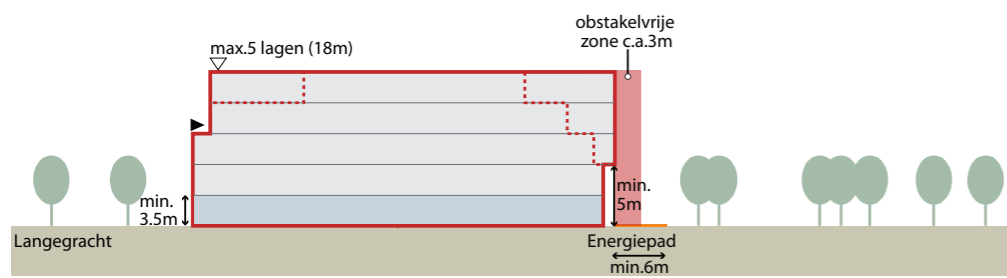
Hoogte opbouw deelgebied E westelijk



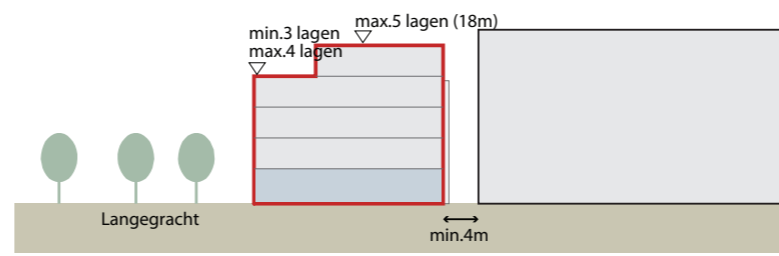
Hoogte opbouw deelgebied H



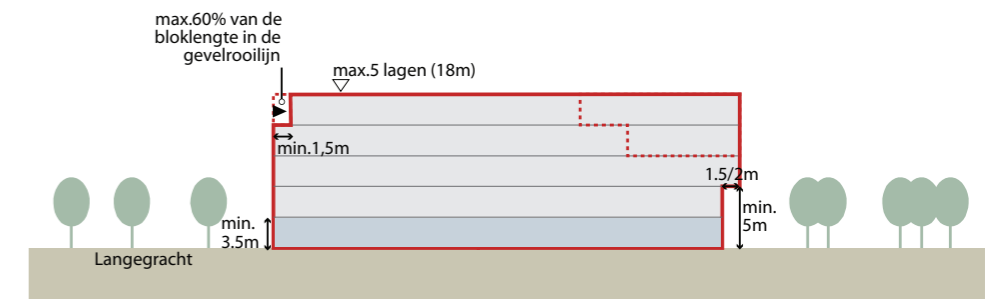
Hoogte opbouw deelgebied J westelijk



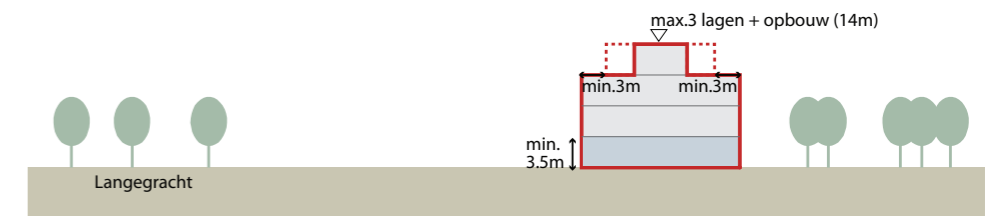
Hoogte opbouw deelgebied E oostelijk



Hoogte opbouw deelgebied H



Hoogte opbouw deelgebied J midden



Hoogte opbouw deelgebied J oostelijk



- 6 lagen, max. 20 m.
- 5 lagen, max. 18 m.
- 3 lagen, 3 lagen met opbouw, max. 14 m.
- bijzondere aandacht i.v.m. zichtlijnen Marekerk
- ★

INTERMEZZO

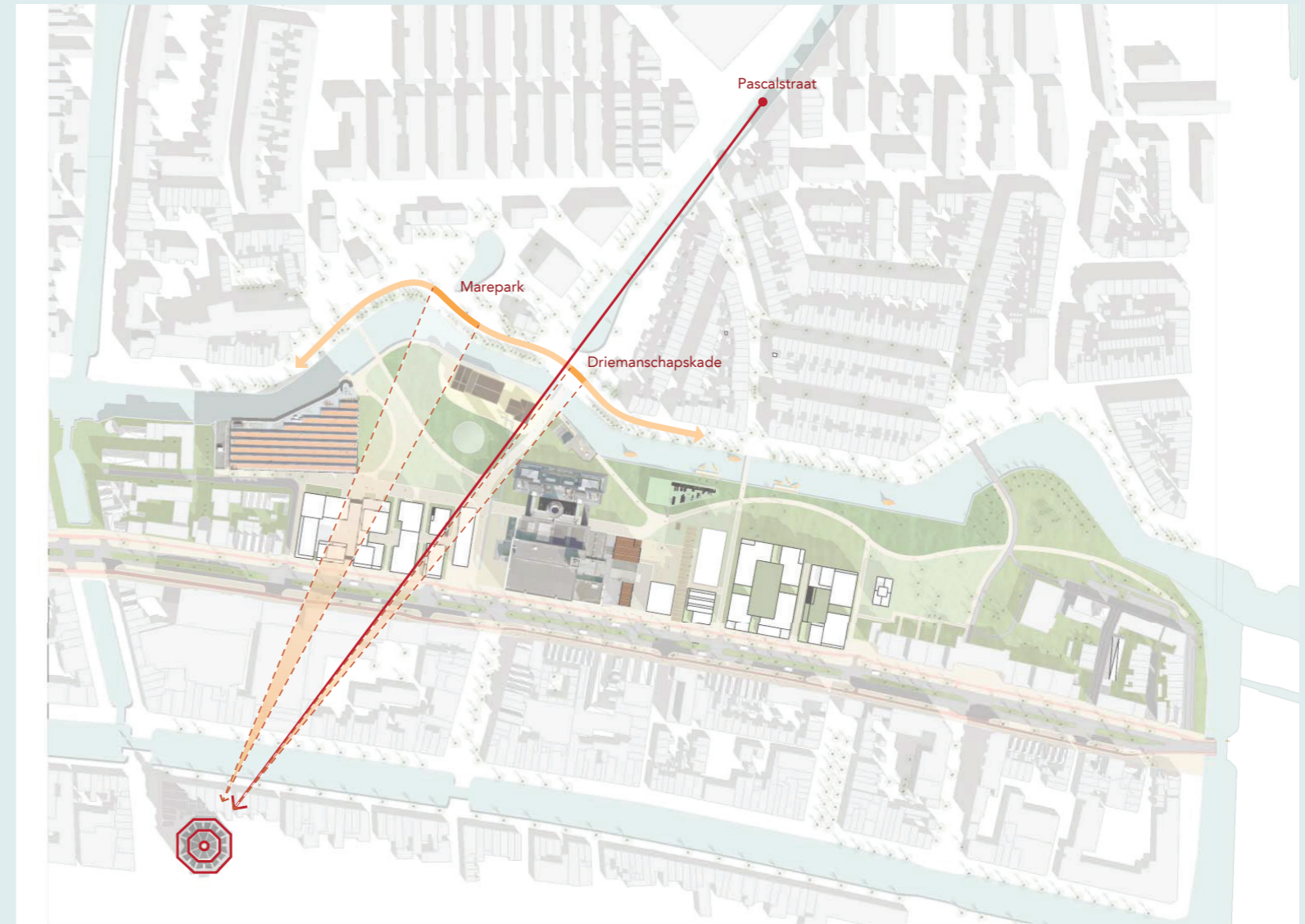
Zicht op de Marekerk

ESSENTIE

De Marekerk is een monument en een belangrijk landmark voor de Leidse binnenstad. Vanuit de wijde omgeving is de markante koepel zichtbaar. Bij de toekomstige invulling met nieuwbouw in het Energiepark wordt het zicht op de Marekerk gerespecteerd.

TOELICHTING

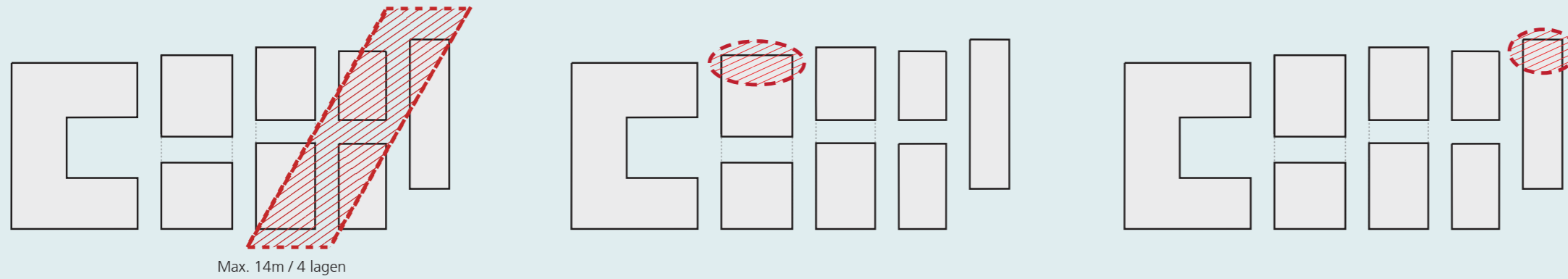
- Vooral langs de Driemanschapskade is de Marekerk (inclusief koepel) van een grote afstand goed zichtbaar. Met de maximale bouwhoogte van 4 lagen in de aangegeven strook voor deelgebied E blijft de lange zichtlijn bestaan.
- Dichterbij, in de beweging langs de Maresingel, dient het torentje van de Marekerk op een verrassende wijze af en toe tevoorschijn te komen; ter hoogte van de Driemanschapskade en ter hoogte van het Marepark. Omdat de ruimte tussen de bestaande gebouwen het mogelijke zicht op de Marekerk al beperkt, wordt aanbevolen op beide plekken aandacht te besteden aan het herkenbaar maken van de stedelijke gelaagdheid met de Marekerk als landmark.
- Dichterbij blijft de koepel maar gedeeltelijk in het zicht. Er dient aandacht besteed te worden aan het vormgeven van een doorkijk. De twee doorkijken op de volgende pagina zijn daarvan een voorbeeld.



Zicht langs de driemanschapskade, vanaf de brug in de Pascalstraat

INTERMEZZO

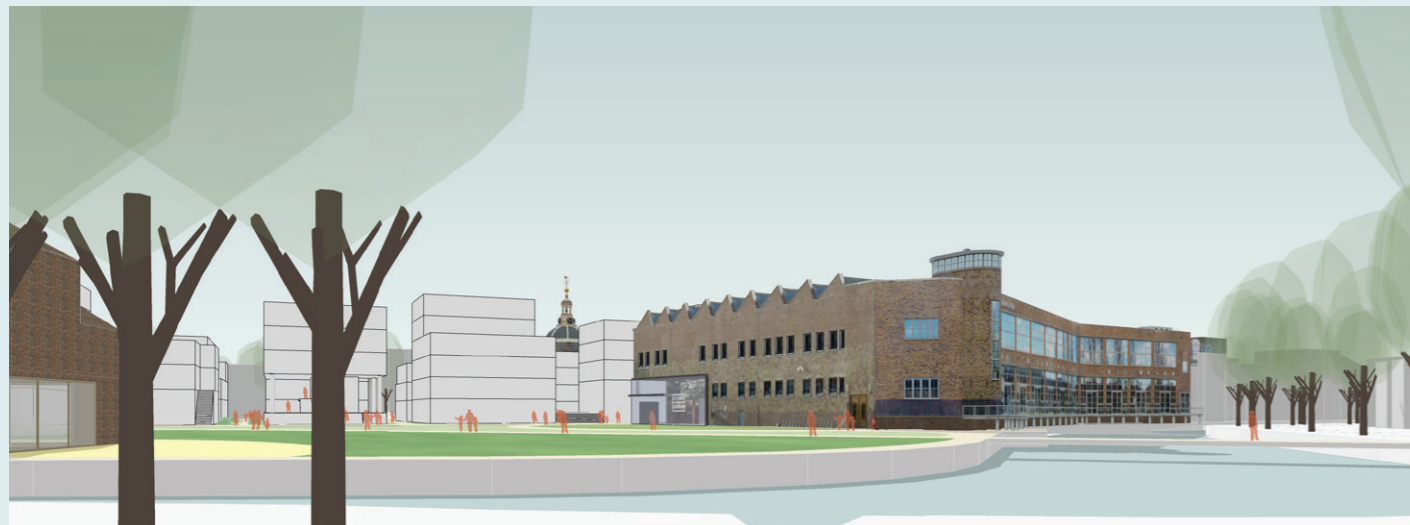
Zicht op de Marekerk



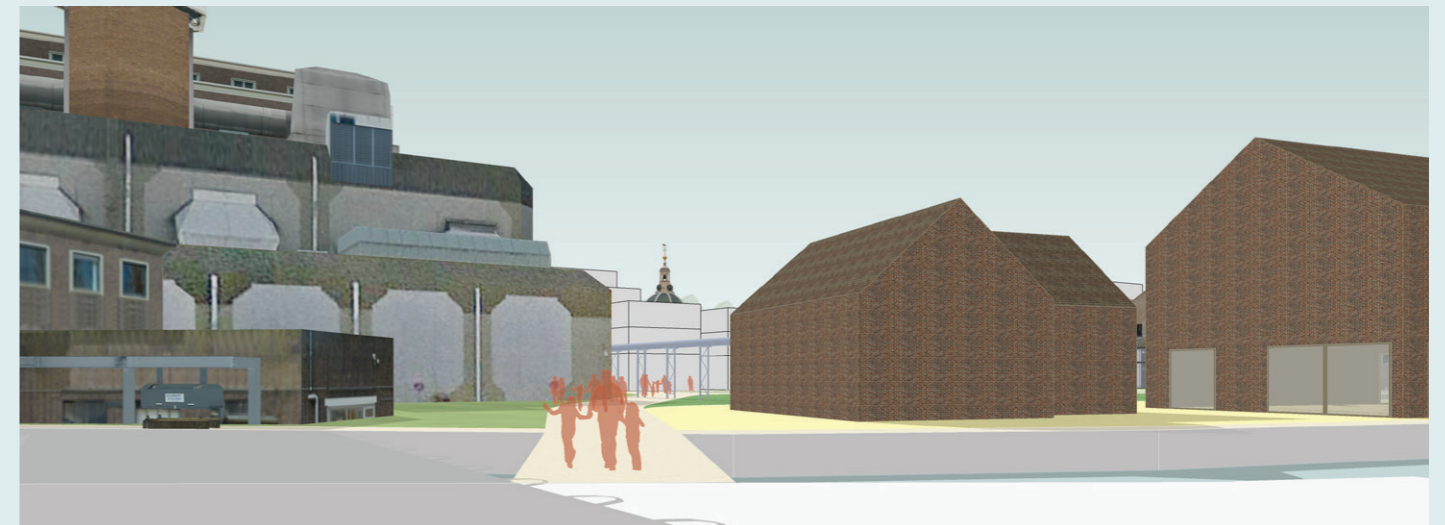
Max. 14m / 4 lagen

zone voor instandhouding zichtlijn op grotere afstand

Specifieke aandacht noodzakelijk voor doorkijk naar Marekerk; door plaatselijke verlaging, versmalling of setback



een doorkijk naar het torentje van de Marekerk ter hoogte van Marepark



ter hoogte van Driemanschapskade



STRAATJES

Positie en functie

ESSENTIE

De straatjes vormen een verfijning van het netwerk van stedelijke routes en refereren aan de fijnmazigheid van het stedelijke netwerk van historische binnensteden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen 'stadsstraatjes' en 'binnenstraatjes'. Stadsstraatjes staan haaks op de Langegracht en maken de bebouwing tussen Langegracht en park makkelijk 'doorwaadbaar'. Binnenstraatjes daartussen, evenwijdig aan de Langegracht, zijn de tertiaire routes die verschillende bouwblokken binnen één deelgebied met elkaar verbinden of toegang bieden tot een hof. Zij onderbreken de massa van het blok en zorgen voor licht en lucht in de stadsstraatjes. Binnenstraatjes liggen niet vast maar zijn een extra optionele verbinding tussen blokken onderling. Een binnenstraatje kan zorgen voor een korte en comfortabele looproute door het gebied en voor luchtigheid en een spannend doorzicht.

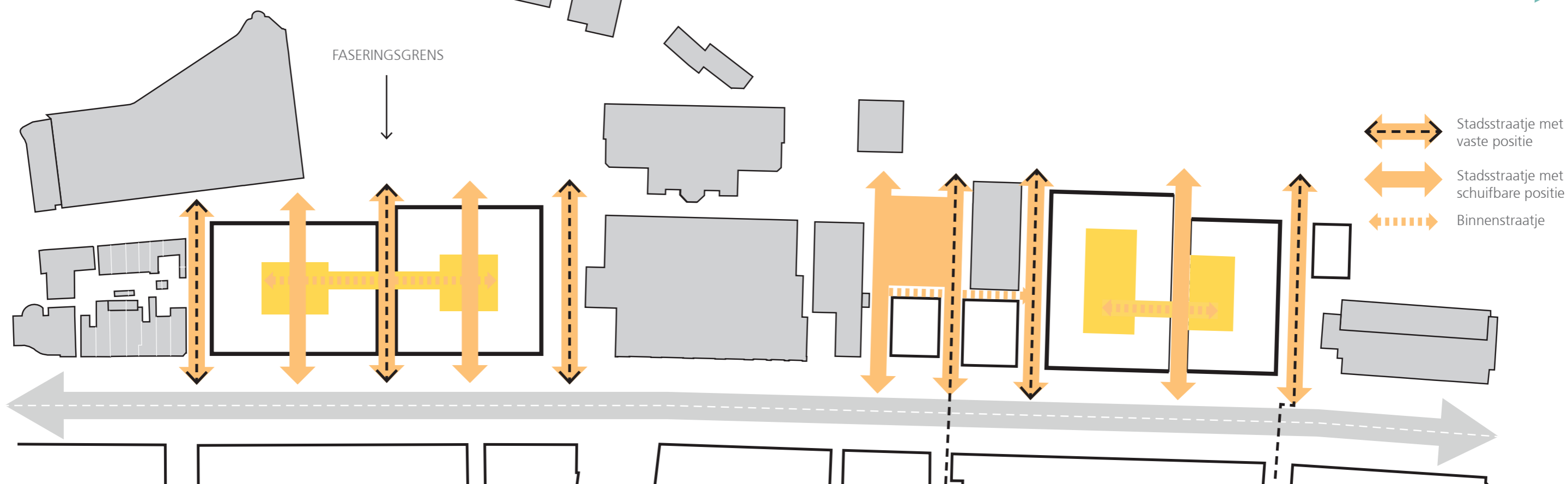
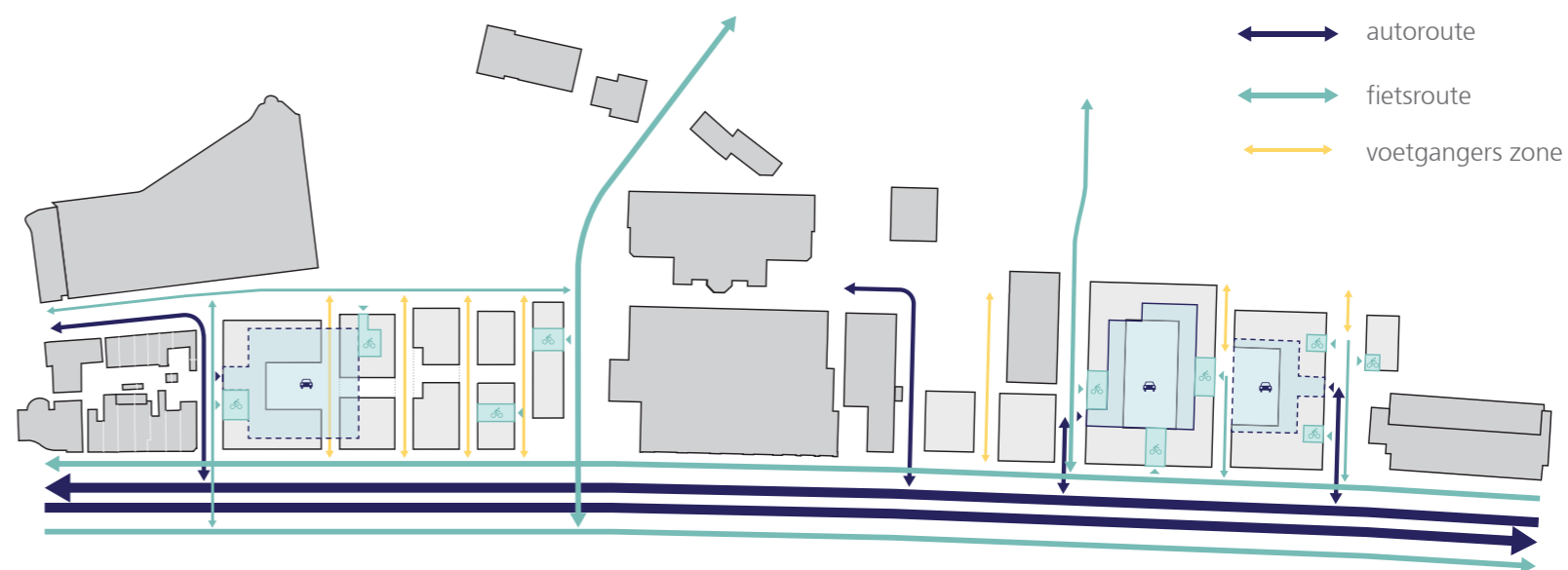
Twee gebouwen aan weerszijde van een straatje kunnen eventueel middels een loopbrug met elkaar verbonden worden.

TOELICHTING

- De positie van de stadsstraatjes tussen twee deelgebieden ligt vast omdat daar auto of fietsroutes zijn vastgelegd. Ook van sommige stadsstraatjes binnen een deelgebied is de

positie reeds bepaald, bijvoorbeeld vanwege bouwfaserings of gewenste belangrijke zichtlijnen.

- De functie van stadsstraatjes kan verschillen; de meeste zijn alleen toegankelijk voor langzaam verkeer, vier straatjes zijn (deels) toegankelijk voor auto bestemmingsverkeer. Alleen de Reineveststeeg is ook toegankelijk voor doorgaand verkeer.
- De tekening geeft het minimum aantal stadsstraatjes aan en geeft aan welke in positie vastliggen en welke in positie kunnen schuiven.



STRAATJES

Maat

ESSENTIE

De stadsstraatjes zijn relatief smal. De hoogte-breedteverhouding verhoudt zich tot die van de straatjes zoals die voorkomen in de Leidse binnenstad. Zo ontstaat er een echt stedelijk karakter; stevige blokken met nauwe straatjes waarin het stedelijk leven zich afspeelt. De noord-zuidligging van de stadsstraatjes geeft ze een zeer gunstige oriëntatie op de zon. Uiteraard is de maat en het karakter van een straatje onlosmakelijk gekoppeld aan de positie binnen de stedenbouwkundige opzet; aangrenzende woningtypes, functies in de plint, bezonning en beheersituatie. Al deze aspecten zullen bij een stedenbouwkundige opzet zorgvuldig op elkaar afgestemd moeten worden. Het Ontwikkelplan vormt ook hiervoor de basis.

ONTWERPPRINCIPE

Van een aantal stadsstraatjes wordt de maat bepaald door de maximale bebouwingsgrenzen en het type verkeer. Dit zijn meestal straatjes tussen twee deelgebieden in. De Stadsstraatjes binnen één deelgebied zijn smaller; minimaal 6 meter breed en maximaal 8 meter breed.

Een binnenstraatje (evenwijdig aan de Langegracht) is minimaal 6 meter breed en kan uitgroeien tot een hof of pleintje. Daar waar een binnenstraatje slechts één gebouw doorsnijdt mag de maat naar minimaal 4 meter.



STRAATJES IN DE LEIDSE BINNENSTAD

VOORBEELD STADSSTRAATJE

Voorbeelden van nauwe straatjes met een stedelijk karakter



INTERMEZZO

Diversiteit van de straatjes

OMSCHRIJVING

Afhankelijk van de functie die een stadsstraatje vervult binnen de stedenbouwkundige opzet van een deelgebied kan een straatje getypeerd worden als formeel of informeel. Een formeel straatje krijgt een inrichting die past binnen de richtlijnen die de gemeente Leiden hanteert voor de openbare ruimte in de binnenstad. Een informeel straatje heeft een vrijere inrichting met veel verschillende typen groen en zou gedeeld eigendom kunnen zijn.

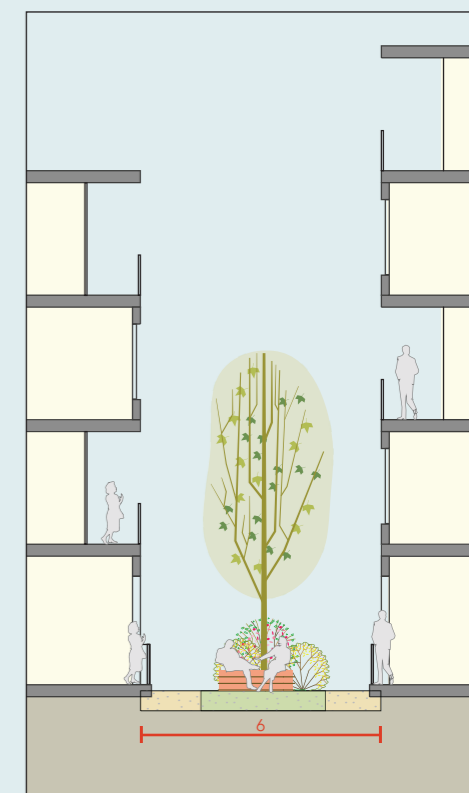
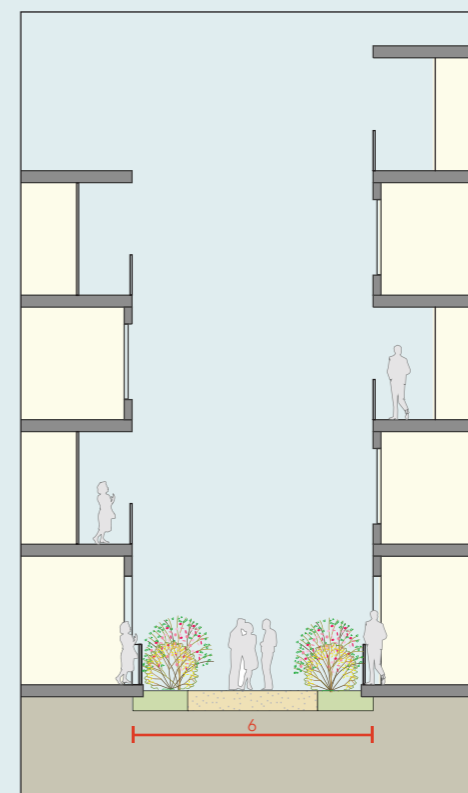
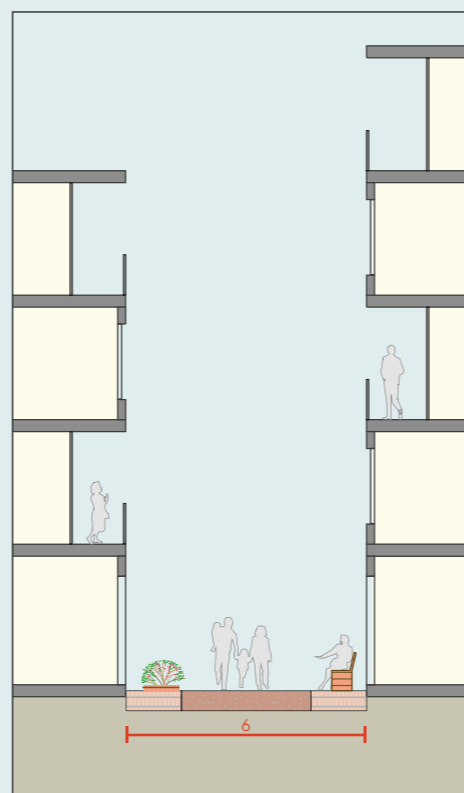
VOORBEELDEN VAN STRAATJES



formeel straatje > > >

> > > > >

> informeel Stadsstraatjes



STRAATJES

Typering

ESSENTIE

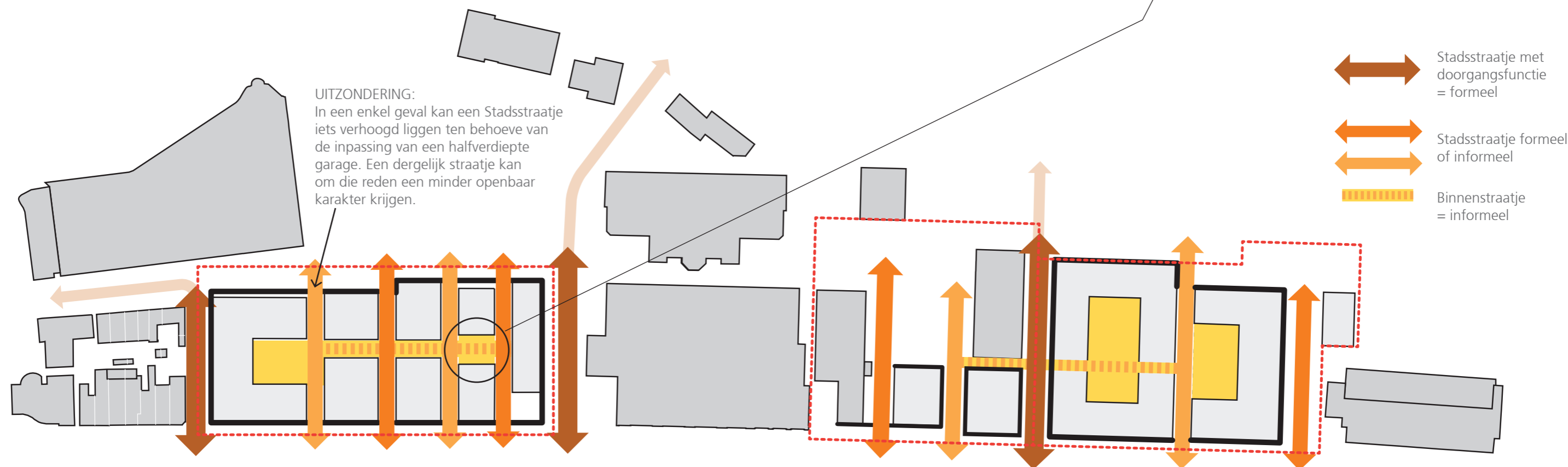
Het realiseren van een prettige dagelijkse route van straat naar huis en het logisch op elkaar aan laten sluiten van de schaalniveaus, stadstraat - buurt - straatje - woonblok - woning, maken de kans op ontmoetingen groter. Je maakt dan leefomgevingen die prettig zijn voor mensen, waar plek is voor contact, waar eigenaarschap de ruimte krijgt zodat mensen hun thuis zullen koesteren.

Vanaf het moment dat je vanaf de Langegracht of vanuit het park afslaat ervaar je dat je een buurtje binnengaat. Afhankelijk van de functie die een stadsstraatje vervult binnen de uiteindelijke stedenbouwkundige opzet van een deelgebied kan een straatje getypeerd worden als formeel of informeel. De stadsstraatjes tussen twee deelgebieden (bijvoorbeeld Reineveststeeg en Tweelingstraat) hebben vooral een doorgangsfunctie, zijn wat breder hebben een formeel karakter.

Een binnenstraatje heeft een zeer informeel karakter en is ook minder openbaar dan een stadsstraatje (semi-openbaar of collectief privaat). Een binnenstraatje kan nodig zijn om korte loopafstanden te realiseren tussen parkeergarage/fietsenstalling en woning en om een ruimtelijke en sociale samenhang in het buurtje te versterken. Maar ook om vanuit een deelgebied af en toe een verrassend doorkijkje op de monumentale bebouwing van de energiecentrale mogelijk te maken.

ONTWERPPRINCIPE

- Een formeel stadsstraatje krijgt een inrichting die past binnen de richtlijnen die de gemeente Leiden hanteert voor de openbare ruimte in de binnenstad. Deze zijn altijd openbaar toegankelijk en liggen op maaiveld. Bij aangrenzende gebouwen moet rekening gehouden worden met bevestigingsmogelijkheden van openbare verlichting aan de gevel.
- Een informeel stadsstraatje heeft een vrijere inrichting met verschillende typen groen en zou gedeeld eigendom kunnen zijn. Ook deze straatjes zijn openbaar toegankelijk en liggen op maaiveld.
- Een binnenstraatje is informeel en minder openbaar en de nadruk ligt hier meer op collectief gebruik. Een bezoeker is hier welkom maar voelt zich te gast. In een binnenstraatje mogen hoogteverschillen voorkomen, zolang deze zicht en gevoel van sociale veiligheid niet belemmeren.
- Een binnenstraatje moet middels één zichtlijn te overzien zijn. Het zicht dient vrij te blijven van obstakels, dus geen opgaand groen of elementen die het zicht belemmeren.
- In alle straatjes is ruimte voor verblijf en ontmoeting.



STRAATJES

Overgangen naar semi-openbare en collectieve ruimten

ESSENTIE

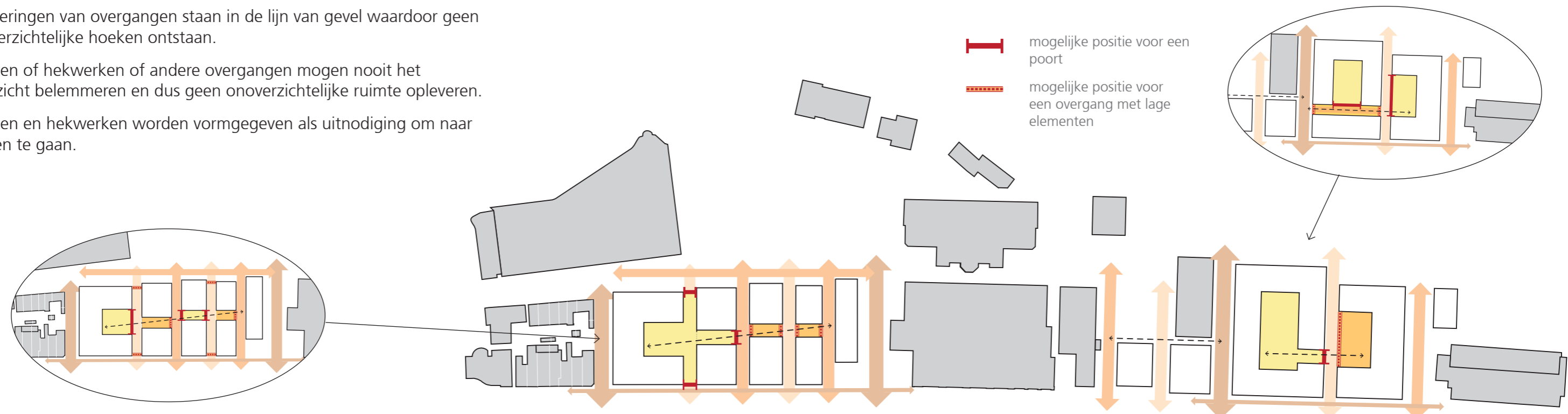
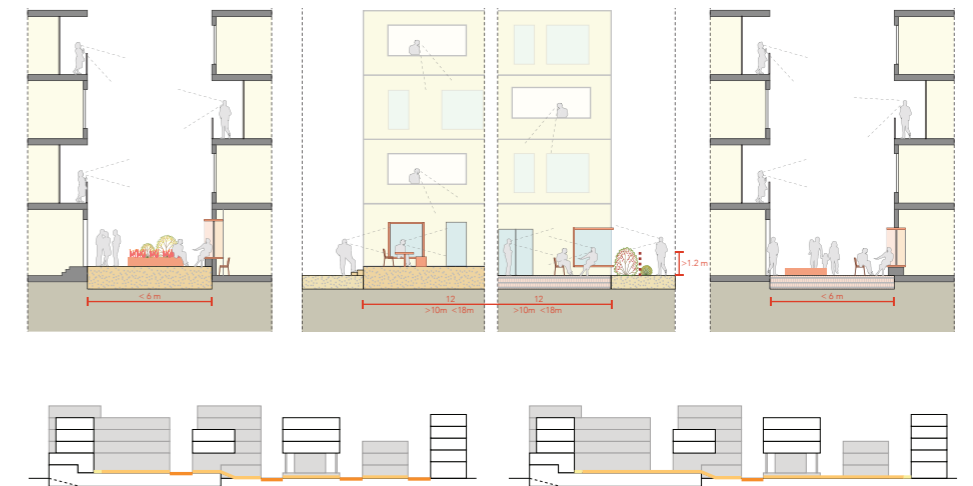
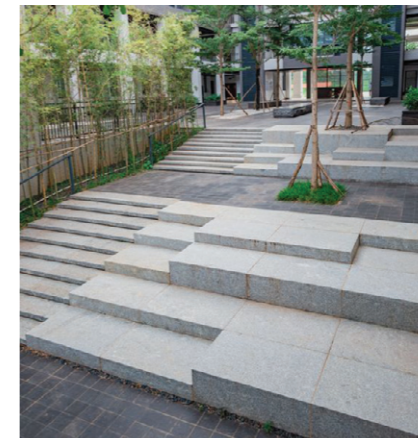
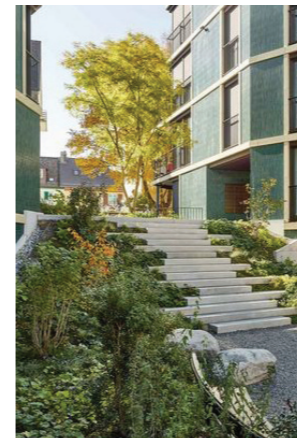
In het Energiepark moeten overgangen van openbare ruimte naar minder openbare ruimte duidelijk worden vormgegeven. Markeringen van overgangen kunnen uiteenlopen van een verschil in bestrating of een klein hoogteverschil (lage elementen waarbij doorgang mogelijk blijft) tot poorten, met als doel een buitenruimte afsluitbaar te kunnen maken.

Het uitgangspunt is zoveel mogelijk buitenruimte openbaar toegankelijk te houden, maar er kunnen zich situaties voordoen waarbij afsluitbaarheid een meerwaarde is voor de woonkwaliteit en de sociale cohesie. Dit onderwerp moet van het begin af aan in het ontwerpproces worden meegenomen zodat eventuele afsluitbaarheid van secundaire/tertiaire buitenruimten, nu of in de toekomst, goed inpasbaar is. Indien er poorten worden toegepast moeten ze voldoen aan de gestelde ontwerpprincipes.

De mogelijkheid om daar waar nodig buitenruimte af te kunnen sluiten en een nadrukkelijke vormgeving daarvan dragen bij aan de kwaliteit van de buitenruimten.

ONTWERPPRINCIPE

- Een binnenstraatje is net als de stadsstraatjes openbaar toegankelijk maar heeft een privater karakter. In de inrichting is dit onderscheid zichtbaar/voelbaar, bijvoorbeeld door een klein hoogteverschil, een ander materiaalgebruik of een andere (lage) markering.
- Markeringen van overgangen staan in de lijn van gevel waardoor geen onoverzichtelijke hoeken ontstaan.
- Poorten of hekwerken of andere overgangen mogen nooit het doorzicht belemmeren en dus geen onoverzichtelijke ruimte opleveren.
- Poorten en hekwerken worden vormgegeven als uitnodiging om naar binnen te gaan.



ENTREES

Positionering van collectieve entrees en private voordeuren

ESSENTIE

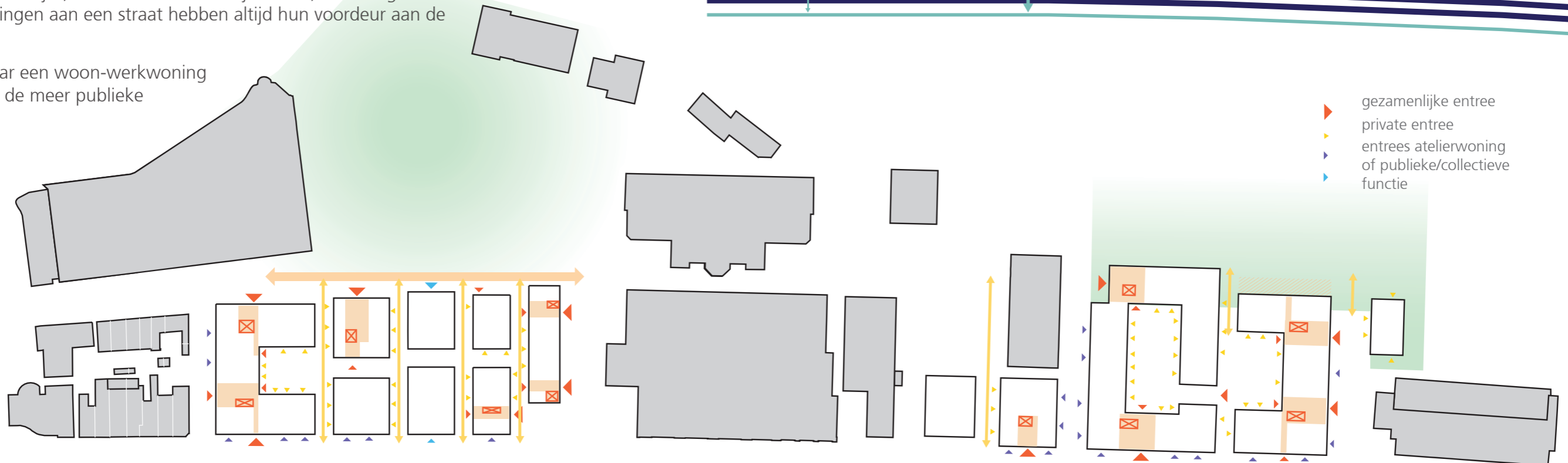
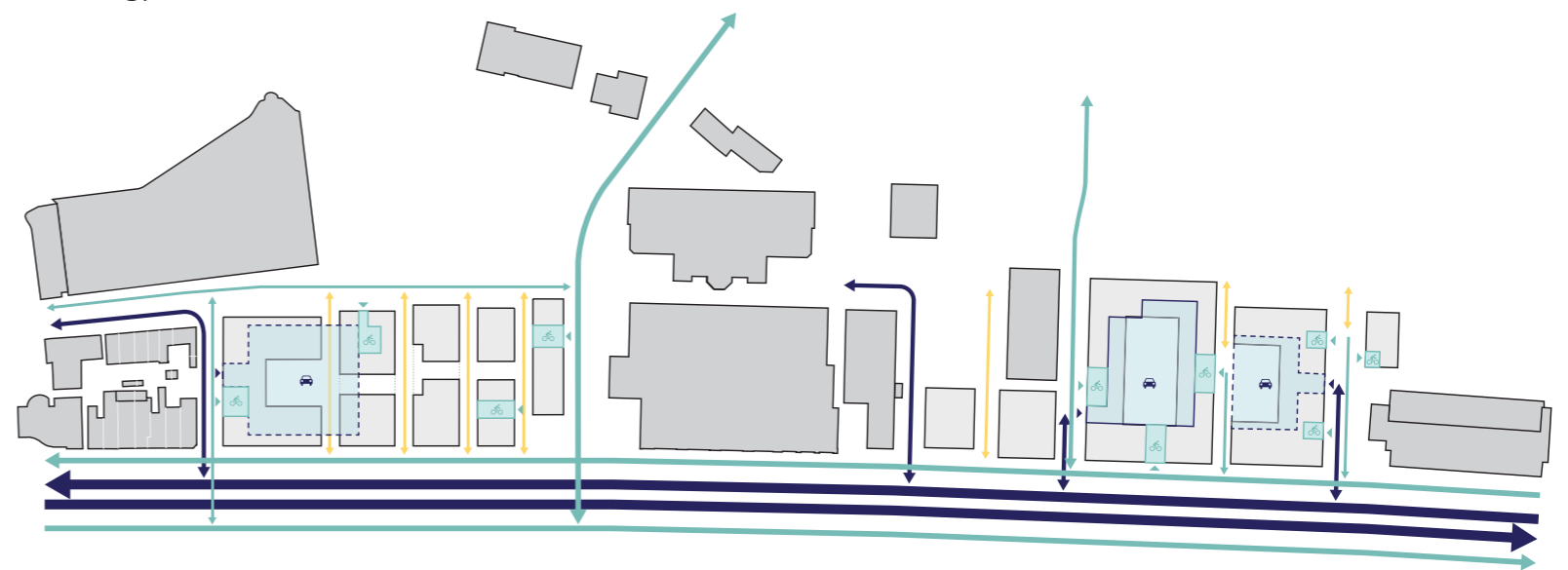
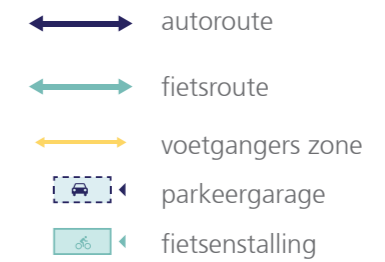
Woningen krijgen een helder adres, met een logische plek in het geheel en daarmee makkelijk vindbaar. De positionering van de verschillende type entrees sluit zoveel mogelijk aan bij het karakter van de straat. Dat betekent dat entrees naar publieke functies en gezamenlijke entrees van een woongebouw aan de meest publieke straten liggen. De meeste eigen woningentrees worden juist aan de meer informele straatjes en/of de hoven geplaatst. Met de spreiding van verschillende entrees worden de straatjes geactiveerd.

Er is een duidelijk onderscheid tussen het westelijk deel, met het Energiepad, en het oostelijk deel, in het Huigpark. Als onderdeel daarvan staan de gebouwen van deelgebied E heel anders aan het park dan de gebouwen van deelgebied J. Hier staan de gebouwen met de 'voeten in het groen' en kan het park maximaal door iedereen gebruikt worden.

ONTWERPPRINCIPE

- Gezamenlijke entrees worden aan de meer publieke routes gepositioneerd. Een tweede deur is eventueel mogelijk vanaf een informeler straatje.
- Eigen woningentrees worden voornamelijk gepositioneerd aan meer informele straatjes, aan een binnenstraatje of hof, maar begane grondwoningen aan een straat hebben altijd hun voordeur aan de straat.
- Entrees naar een woon-werkwoning liggen aan de meer publieke straten.

- Grote anonieme entrees worden voorkomen.
- Het blok in deelgebied J dat de maximale bebouwingsgrens volgt heeft géén entrees aan de parkzijde.
- In het blok in deelgebied J dat verder terug ligt, zijn entrees aan de parkzijde eventueel toegestaan, maar bij voorkeur alleen entrees naar publieke functies voor activiteit aan de parkzijde. Indien er een pad of straat nodig is moet dit altijd binnen de plangrenzen van deelgebied J passen en optimaal aansluiten bij de inrichting van het Huigpark.



BINNENPLAATSEN & HOVEN

Typering en overgangen

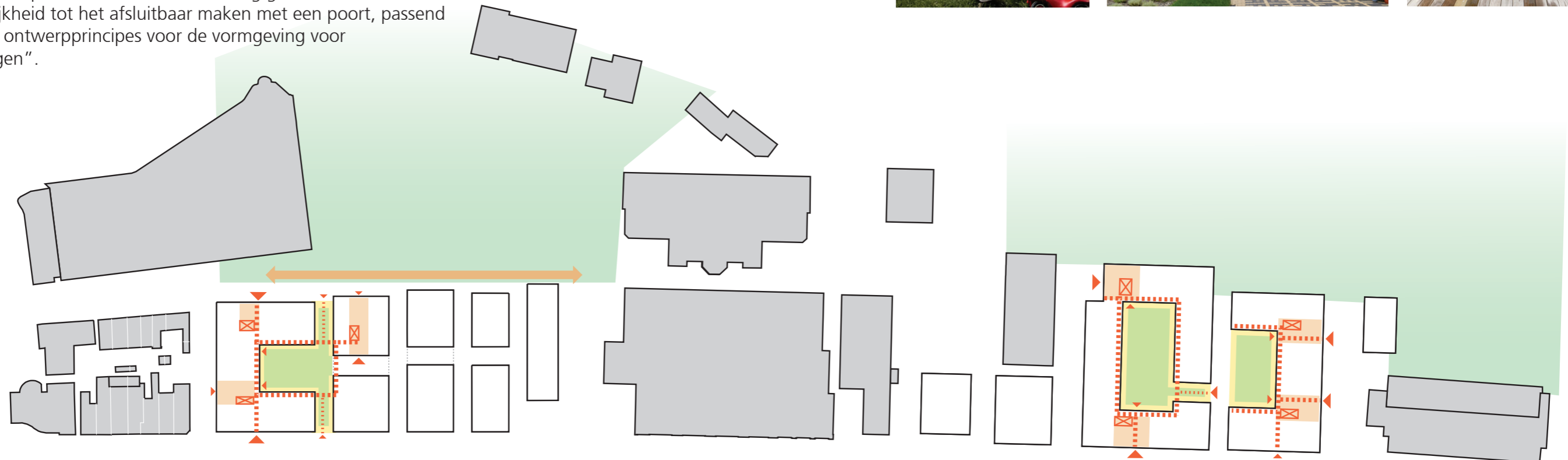
ESSENTIE

Bij de stedenbouwkundige uitwerking van deelgebied E en deelgebied J kunnen er verschillende hoven ontstaan. In het Energiepark hebben hoven een groen karakter en worden ontworpen als gezamenlijke tuin voor omwonenden. Een gemeenschappelijke binnentuin, waar je op een informele manier met je burensamen kan komen, kan enorm helpen bij het uitbouwen van een buurt tot sociale gemeenschap.

De inrichting kan variëren van gazon met hoge en lage beplanting tot een pleintje met groenbakken of bomen). Het collectief gebruik van een hof prevaleert boven privaat gebruik.

ONTWERPPRINCIPE

- Hoven hebben een groen karakter, ook als een hof op het dak van een parkeergarage ligt. Er is dan sprake van een intensief groendak.
- Een gebouw(ensemble) met een hof wordt zodanig ontworpen dat het collectief gebruik ervan geoptimaliseerd wordt.
- Woningen aan een hof hebben een drempelzone; een smalle strook langs de gevel van maximaal 1,5 meter breed die privé gebruikt mag worden.
- Bij het ontwerp van een hof moet rekening gehouden worden met de mogelijkheid tot het afsluitbaar maken met een poort, passend binnen de ontwerpprincipes voor de vormgeving voor "overgangen".



OVERGANG GEBOUW <> BUITENRUIMTE

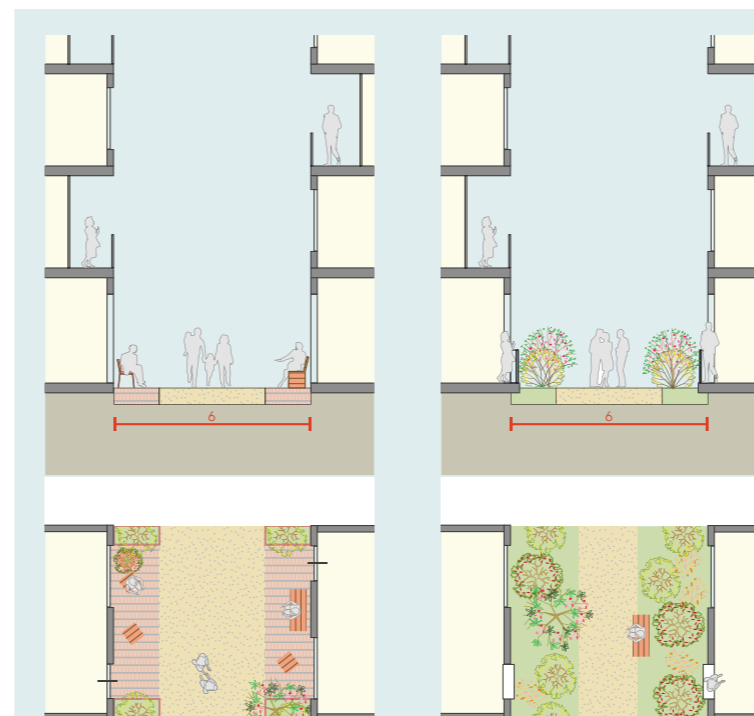
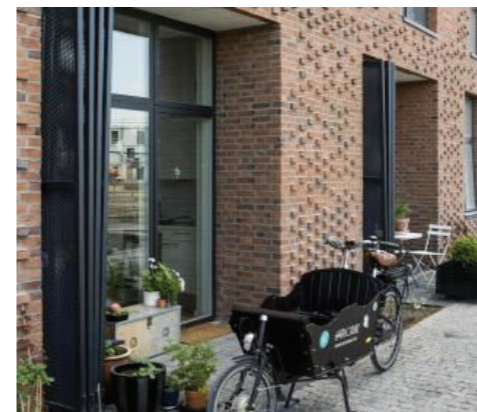
Plint

ESSENTIE

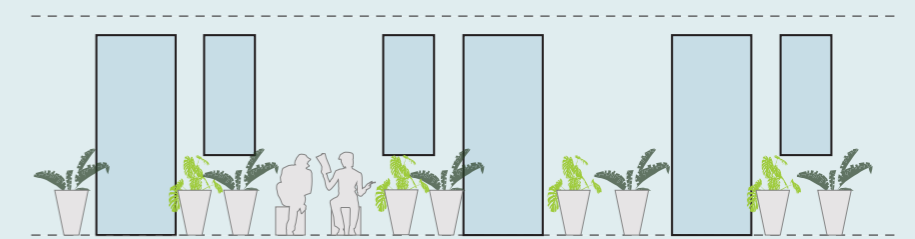
De vormgeving en uitstraling van de begane grond van elk gebouw is van groot belang voor het comfort en de sociale veiligheid van de openbare ruimte. Met een zorgvuldige vormgeving van de plint kan een optimale interactie tussen binnen en buiten tot stand gebracht worden. Een goede balans tussen open en uitnodigend aan de ene kant en beschermt of beschermend aan de andere kant, is daarvoor belangrijk. Ook een zorgvuldige afweging en verspreiding van collectieve functies op de begane grond hebben invloed op de manier waarop de straatjes geactiveerd worden.

ONTWERPPRINCIPE

- Bij de stedenbouwkundige opzet worden gebouwen of gebouw ensembles zodanig ontworpen dat er geen achterkanten aan straatjes grenzen.
- Plinten hebben een minimale bruto hoogte van 3,5 meter.
- Collectieve functies, waaronder ook gezamenlijke entrees, hebben een heel transparante gevel. Ze zijn voor meer dan 75% open.
- Woningen aan een straatje hebben een open-dicht verhouding die goed in balans is voor een optimale binnen-buitenrelatie met instandhouding van voldoende privacy. Bij woningen bevinden zich leefruimtes aan de straat. Dit is om een prettige binnen-buitenrelatie tot stand te brengen en te voorkomen dat het gevelbeeld gedomineerd wordt door gesloten gordijnen.
- Rondom voordeuren, zowel privaat als collectief, wordt extra ruimte gecreëerd voor comfort en de mogelijkheid tot een spontaan praatje, zonder dat dat onoverzichtelijke hoeken oplevert.
- Indien er overwegend grondgebonden woningen aan een straatje zijn geadresseerd wordt een 'drempelzone' van minimaal 0,5 meter tot maximaal 1,5 meter breed ingepast. De drempelzone is onderdeel van de straat maar mag privé gebruikt worden.
- Indien er slechts enkele private voordeuren aan een straatje grenzen, is het beter om het straatjes volledig voor collectief gebruik in te richten. In dat geval moet een overgangszone in het straatje ervoor zorgen dat passanten op een natuurlijke wijze afstand houden tot de woongevels.
- Nuts- en telecommunicatievoorzieningen zoals (wijk)trafo's worden inpassend en op de minst zichtbare locaties gerealiseerd. De toegangsdeuren zijn onderdeel van de architectuur.



VOORBEELD DREMPELZONES



50/90cm drempelzone: % open < % gesloten



>90cm drempelzone: % open > % gesloten

INSPIRATIE uit Soft city, David Sim

OVERGANG GEBOUW <> BUITENRUIMTE

Parkeergarages en fietsenstallingen

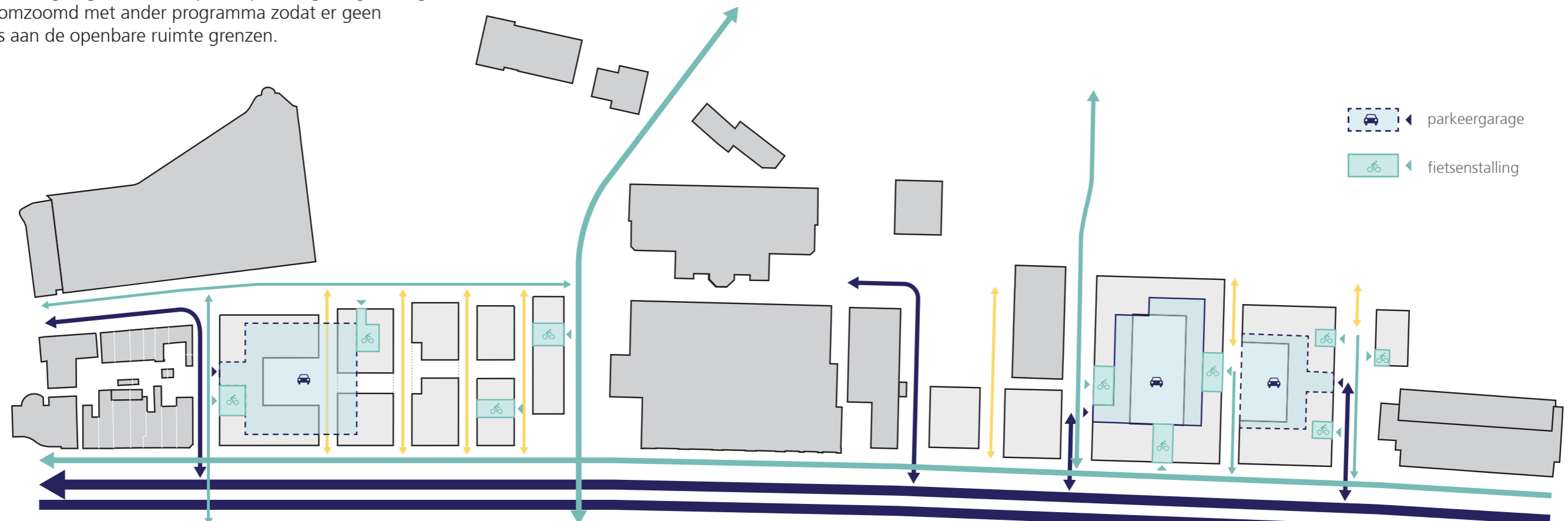
ESSENTIE

Belangrijk is dat in- en uitgangen van en naar parkeergarages en fietsenstallingen niet enkel alleen beschouwd worden als functionele verkeersruimten maar als een 'voordeur' voor bewoners (en bezoekers). Beide worden vormgegeven als hoogwaardige entrees. Ook dit zijn plekken waar ruimte geboden moet worden voor de mogelijkheid van een spontane ontmoeting tussen bewoners. Collectieve fietsenstallingen hebben een beperkte omvang en liggen strategisch gepositioneerd (elk gebouw, gebouwensemble of gebouwdeel heeft een eigen stalling). Het comfort is optimaal en de gebruikers kennen elkaar.

ONTWERPPRINCIPE

- Een toegang naar een parkeergarage wordt zo mogelijk gecombineerd met een fietsenstalling, een entreelobby of een doorgang naar een binnenplaats. Toegangsdeuren zijn transparant.
- De toegang van een parkeergarage wordt geïntegreerd in het gevelbeeld. Bij positionering en vormgeving moet nadrukkelijk rekening gehouden worden met opstelruimte buiten de loopstromen én het voorkomen van donkere onoverzichtelijke hoeken. Eventuele hellingbanen moeten binnen de bebouwingscontour ingepast worden.
- Indien een parkeergarage half-verdiept of op de begane grond ligt wordt deze omzoomd met ander programma zodat er geen blinde gevels aan de openbare ruimte grenzen.

- Collectieve fietsenstallingen zijn beperkt in omvang, liggen strategisch gepositioneerd en zo mogelijk naast een collectieve entree.
- Collectieve Fietsenstallingen hebben een duidelijke en comfortabele entree op maaiveld en liggen altijd aan een goed zichtbare straatgevel. De pui is uitnodigend en grotendeels transparant; meer dan 75% van het geveloppervlak is open.



OVERGANG GEBOUW <> BUITENRUIMTE

Park

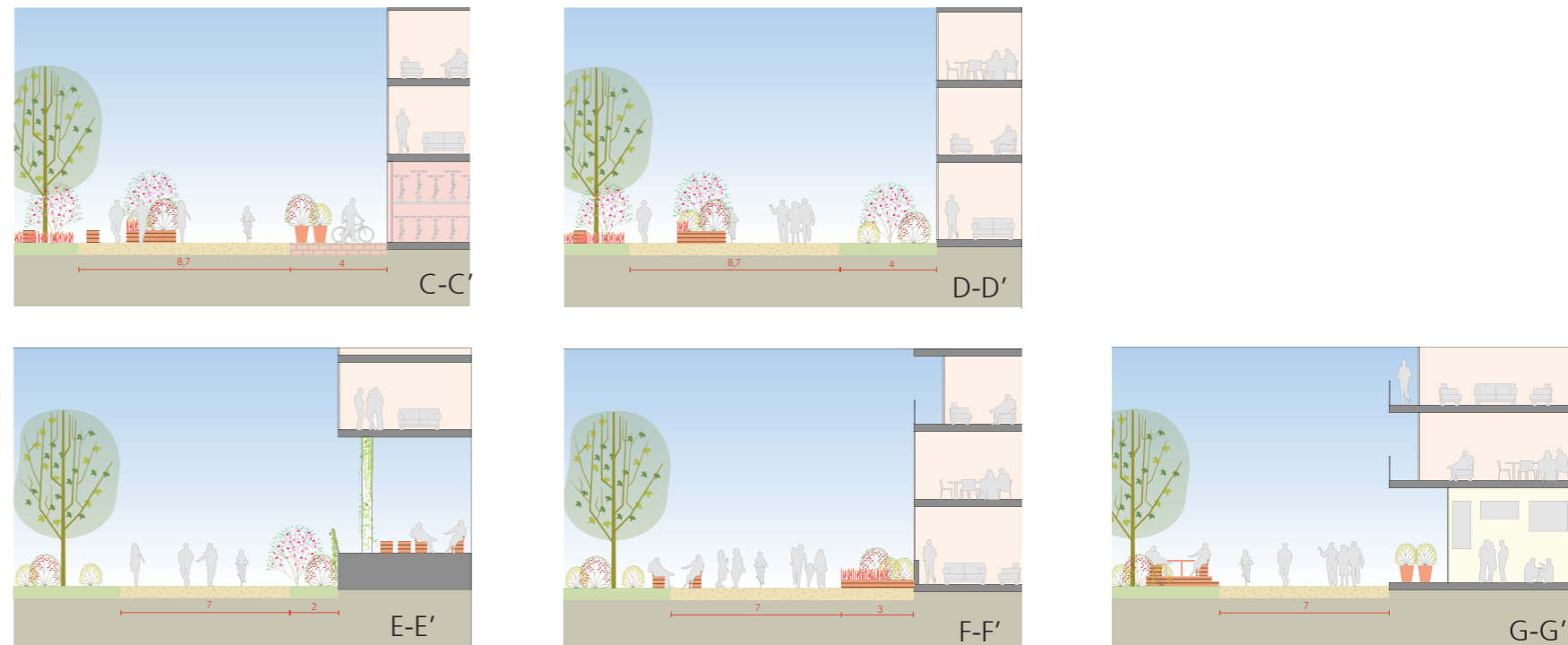
ESSENTIE

Een duidelijk onderscheid tussen het westelijk deel, met het Energiepad en het Ambachtsplein, en het oostelijk deel, het Huigpark, maakt het plan sterker als onderdeel van een reeks aan karakteristieke plekken in het Singelpark, als kralen aan een kralensnoer. Als onderdeel daarvan staan de gebouwen van deelgebied E heel anders aan het park dan de gebouwen van deelgebied J. Gebouwen staan hier met de 'voeten in het groen' en koloniseren het park niet.

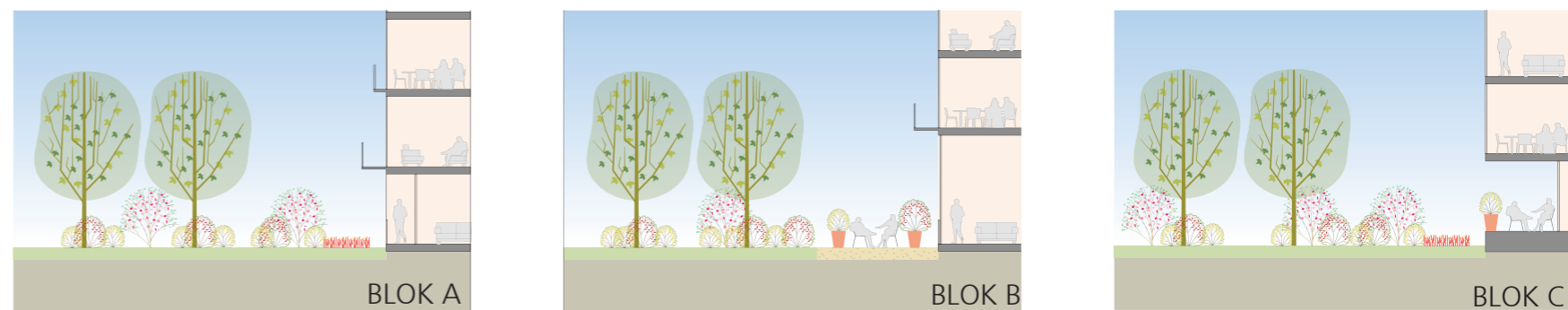
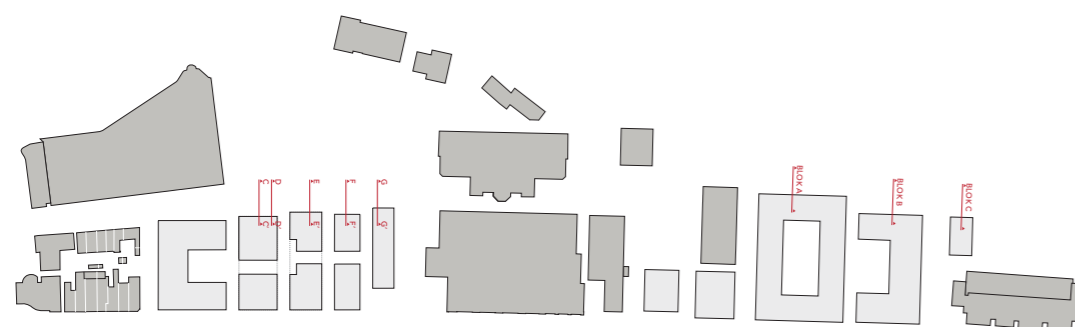


ONTWERPPRINCIPE

- Private buitenruimten mogen het openbaar gebruik van het park of het Energiepark niet nadelig beïnvloeden. Private buitenruimten op de begane grond worden daarom altijd inpandig ingepast.
- Daar waar woonfuncties aan het park grenzen wordt een overgangszone ingepast. Een overgangszone dient te passen bij het buitenruimte ontwerp en zorgt er op een heel natuurlijke manier voor dat passanten afstand houden tot de woongevels. Een dergelijke overgangszone is minimaal 1 meter breed.
- Daar waar een publieke functie aan het park grenst mag verharding tot aan de gevel doorlopen. Ook in dit geval dient de uitwerking van deze verharding te passen bij het buitenruimte ontwerp.



voorbeelden van overgangen in deelgebied E



voorbeelden van overgangen in deelgebied J

DAKLANDSCHAP

Groene daken en collectieve daken

ESSENTIE

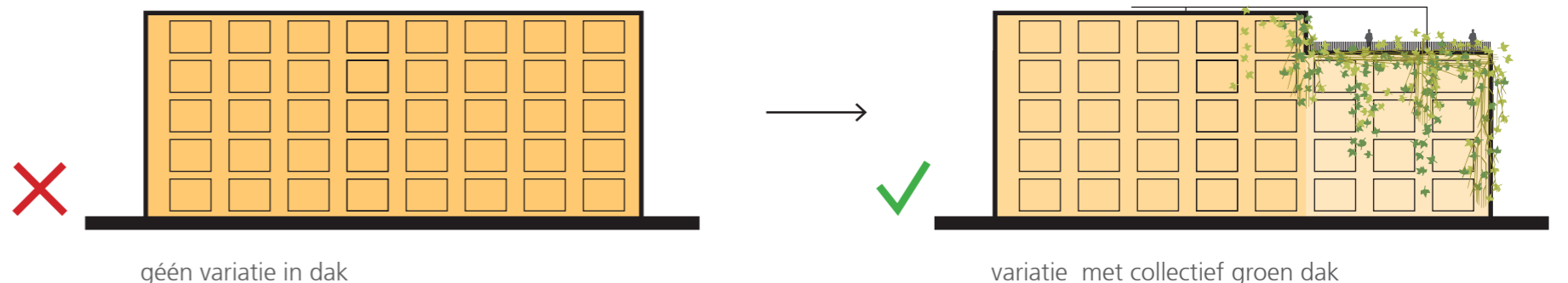
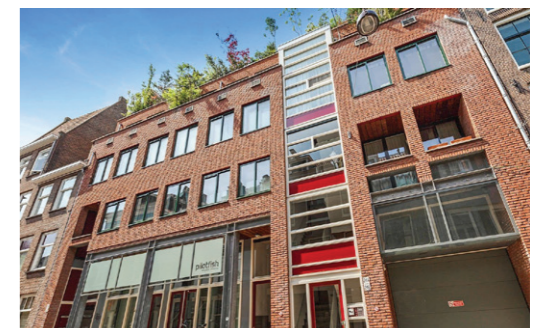
Voor het Energiepark wordt een gevarieerd daklandschap nagestreefd voor een verdere differentiatie van de bouwvolumes en een prettige maat en schaal. Een afwisseling van platte daken en bijzondere dakvormen draagt bij aan de gewenste afwisseling van 'korrelmaat' aan de Langegracht en de gewenste differentiatie aan de parkzijde.

De platte daken kunnen, in de vorm van collectieve dakterrassen, niet alleen een bijdrage leveren aan de vergroening van het Energiepark maar ook een extra mogelijkheid bieden om mede bewoners te ontmoeten. Door collectieve functies toe te kennen aan (delen van) daken wordt gebruik, ontmoeting én vergroening nagestreefd.

ONTWERPPRINCIPE

- Elk deelgebied dient een gevarieerd daklandschap te krijgen waarbij in het ontwerp de mogelijkheden voor vergroening worden geoptimaliseerd.
- Het toepassen van daken met een collectieve functie wordt gestimuleerd en is overlap toegestaan. Collectieve daken worden gezien als een ontwerp-opgave om een meerwaarde te geven aan het stadsgezicht.
- Daken met een collectieve functie hebben altijd een groen en intiem karakter. Een eventuele collectieve ontsluiting op een setback valt daar ook onder.
- Daktuinen en -terrassen zijn een verlengstuk van de eigen woonkamer en het bevorderen het woongenot. Daarbij vervullen zij een verbindende rol als plekken voor ontmoeting tussen kleinere groepen bewoners.
- Een groen dak aan de kant van het park moet de verweving met het park versterken (zichtbaar vanuit het park of gekoppeld aan gevelgroen).
- Het groen op collectieve daken dient het akoestisch klimaat ten goede te komen en geluiddempende eigenschappen moeten dus worden meegenomen in het groen ontwerp.
- Hoger gelegen platte daken kunnen gebruikt worden voor zonnepanelen. Deze worden zo ingepast dat ze niet zichtbaar zijn vanaf de straat conform de regels uit de Welstandsnota.

- Daken worden beschouwd als een vijfde gevel. Technische ruimten, dakinstallaties en liftopbouwen worden geïntegreerd in het hoofdvolume of zijn onderdeel van het gebouwconcept en niet als losse objecten zichtbaar vanuit de openbare ruimte.
- Platte daken dienen onaantrekkelijk te zijn voor nestende meeuwen.



DAKLANDSCHAP

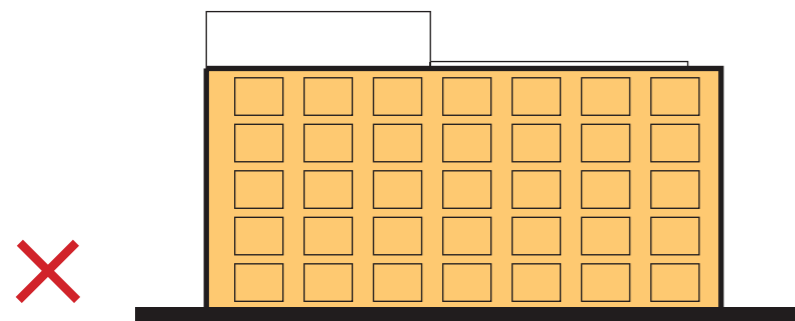
Bijzondere dakvormen

ESSENTIE

Voor het Energiepark wordt een gevarieerd daklandschap nagestreefd voor een verdere differentiatie van de bouwvolumes en een prettige maat en schaal. Onderdeel daarvan is het toepassen van bijzondere dakvormen, dakvormen die refereren aan de (voormalige) industriële gebouwen in het gebied en dakvormen die refereren aan de binnenstedelijke bebouwing van Leiden.

ONTWERPPRINCIPE

- Elk gebouw dient een gevarieerd daklandschap te krijgen en bijzondere dakvormen mogen daarbij overal worden toegepast.
- Bijzondere dakvormen tonen zich niet als een 'losse' toevoeging maar zijn onderdeel van het gebouwconcept en gekoppeld aan een woontypologie.
- Eén type dakvorm per gebouw. Een dakvorm is eigentijds en refereert naar de huidige binnenstedelijke context of aan de industriële historische context van de locatie (bijv. zadeldaken, schilddaken en sheddaken, geen gekromde daken).



géén variatie in daken



differentiatie door dakvormen en stapeling



voorbeeld met gestapelde gezinswoningen

ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

Gelaagde historische context

ESSENTIE

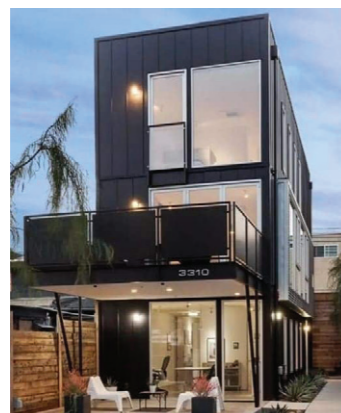
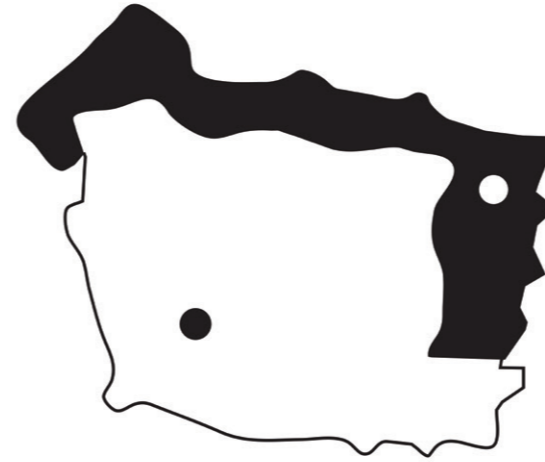
In de sfeer en uitstraling van de nieuwe gebouwen van het Energiepark wordt gezocht naar een architectuur die zich verhoudt tot het Industriële erfgoed en sporen van de locatie. De architectuur kan zowel contrastrijk zijn als in harmonie met de bestaande monumenten. De bebouwing aan de Langegracht en daarmee het karakter en de uitstraling van deze straat is in het (recente) verleden meerdere keren ingrijpend veranderd. De nieuwbouw in het Energiepark vormt wederom een nieuwe "laag" die ruimte biedt aan vernieuwing /innovatie en verrassing maar die tegelijkertijd onderdeel is van de historische binnenstad en het industriële karakter van het gebied. Dit sluit aan bij de zogenoemde dubbelstrategie uit de structuurvisie waarin gesteld wordt dat langs de noordostrand van de binnenstad extra ruimte is voor de innoverende stad.

Met iconen als de energiecentrale, Nieuw Energie en de voormalige vuilverbranding krijgt het gebied samen met de nieuwbouw een eigen karakter binnen het palet van de binnenstad van Leiden. Het karakter van de historische bebouwing van het Energiepark dient te worden versterkt met de nieuwbouw. Daarbij tonen alle nieuwe gebouw of gebouwdelen zich als stevige/stoere eenheden met elk een eigen karakter.

Het toepassen van groen in, aan en/of langs gevels is een belangrijk middel waarmee vernieuwing en verrassing bereikt kunnen worden en het creëren van een groen milieu is een wezenlijk onderdeel van de identiteit van het Energiepark.

ONTWERPPRINCIPE

- De architectuur van de nieuwbouw verhoudt zich tot het industrieel erfgoed, dit kan zowel op een contrastrijke manier als op een meer harmonieuze manier. De nieuwbouw is vernieuwend, innovatief en, of verrassend.
- De nieuwe gebouwen of bouwdelen zijn stevige stoere bouwdelen.
- Groen is onderdeel van elk gebouw



ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

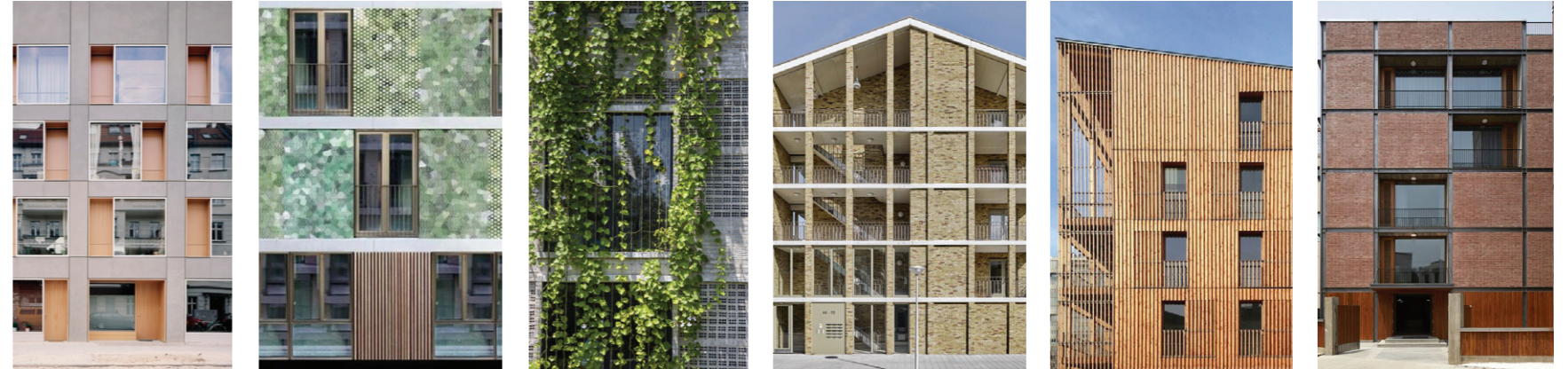
Materiaal en kleur

ESSENTIE

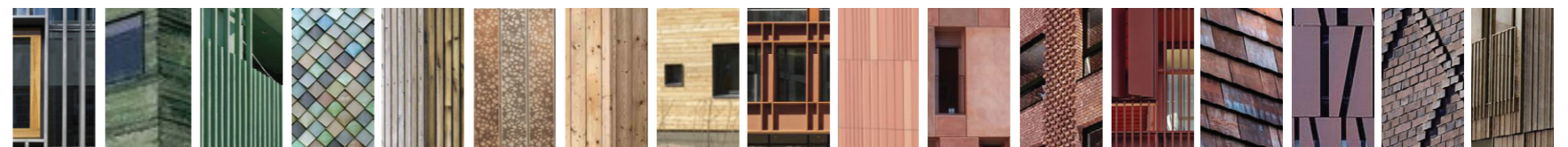
Ontwerpers worden uitgedaagd tot duurzame en innovatieve oplossingen, passend bij de hedendaagse actuele opgaven. Door een kleurspectrum te hanteren van kleuren met vergelijkbare grijswaarden ontstaat er vrijheid in materiaal -en kleurkeuze zonder dat de samenhang aan de Langegracht en aan de parkzijde verloren gaat, dus eenheid door verscheidenheid. De grijswaarde van een kleur bepaalt de intensiteit/toon van de kleur. Het kleurspectrum past bij de kleuren van de energiecentrale en het Ambachtshuis.

ONTWERPPRINCIPE

- Er worden zoveel mogelijk natuurlijke materialen toegepast en/of materialen met duurzame eigenschappen. Materialen worden zoveel mogelijk in hun natuurlijke uitstraling getoond.
- Materialen hebben een hoogwaardige kwaliteit en moeten mooi verouderen.
- Een gebouw of gebouwdeel bestaat uit een beperkt aantal verschillende materialen en heeft één hoofdmateriaal.
- Een gebouw of gebouwdeel heeft één hoofdkleur die past binnen het kleurenpalet en die afwijkt van de hoofdkleur van een aangrenzend gebouw of gebouwdeel.
- De kleur van kozijnen en balustraden mag afwijken van, maar ligt dicht bij de hoofdkleur van het gebouw.
- Kleuraccenten (van lichte of hardere kleuren) zijn mogelijk aan de 'binnenkant' van een blok, niet aan de buitengrenzen van een deelgebied, en in terugliggende delen van een gebouw.
- In het geval van gestapelde woningtypes met bijzondere dakvormen mogen deze als een apart bouwdeel beschouwd worden en een eigen hoofdmateriaal en hoofdkleur krijgen.
- Indien locatie specifieke maatregelen aan een gevel nodig zijn, zoals geluidwering of zonwering, worden deze geïntegreerd in de gevelarchitectuur.



voorbeelden voor materiaal en kleur



KLEURENPALET voor het Energiepark; warme kleuren met vergelijkbare grijswaarden om samenhang te behouden



ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

Opdeling in architectonische eenheden

ESSENTIE

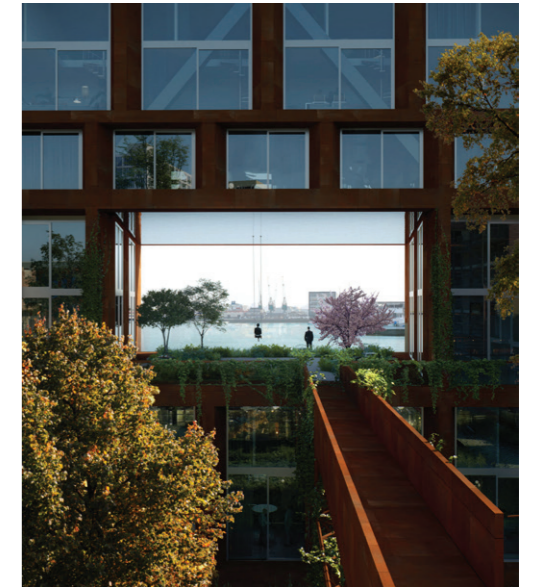
Een opdeling in herkenbare architectonische eenheden zorgt ervoor dat aan de Langegracht en aan het park een reeks van 'staande' gebouwen of gebouwdelen ontstaat met een continue ritme.

Een samenspel van hoogte opbouw, daklandschap, positie van entreepartijen, materiaal & kleur en gevelindeling geven elke architectonische eenheid een eigen karakter. In de gebiedsvisie wordt gesproken over 'kloeke' gebouwen. Bouwblokken bestaan al naar gelang hun omvang uit één of meer stevige architectonische eenheden met een onderscheidend karakter.

ONTWERPPRINCIPE

- De verticale geleding wordt versterkt door een opdeling in architectonische eenheden. Aan de Langegracht of aan het park heeft een architectonische eenheid een maximale breedte van ca. 18 meter. Zo ontstaat een ritme verticaal georiënteerde stevige blokken.
- Een opdeling in architectonische eenheden volgt uit de structuur van het gebouw. Een entreezone biedt bijvoorbeeld een vanzelfsprekende aanleiding voor opdeling.
- Elke architectonische eenheid heeft een eigen materiaal, kleur, dakvorm en/of gevelverdeling die afwijkt van de direct aangrenzende eenheden.

- Aan een stadstraatje wordt een gebouw opgedeeld door een binnenstraatje, of een andere onderbreking in de gebouwsmassa die zorgt voor luchtigheid en doorzicht in de dwarsrichting.



een onderbreking of doorzicht



opdeling in architectonische eenheden



ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

Gebouwaccenten

ESSENTIE

(Delen van) gebouwen op plekken die belangrijk zijn voor de oriëntatie in het gebied, verdienen bijzondere aandacht bij de uitwerking. Deze gebouwen of hoeken van gebouwen vormen de 'koppen' van het Energiepark vanuit verschillende richtingen in de omgeving.

Een duidelijk herkenbare adressering draagt bij aan de identiteit van het Energiepark.

ONTWERPPRINCIPE

- Bepaalde gebouwen/gebouwdelen, op strategische plekken, bijvoorbeeld grenzend aan een doorgaande route of aan een belangrijke entree van het Energiepark, behoeven verbijzondering.
- De architectonische uitwerking van gebouwaccenten mag op een subtiele manier afwijken van de algemene ontwerpprincipes indien dit de vorming van een entreegebied ten goede komt.



ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

Gevelgeleding

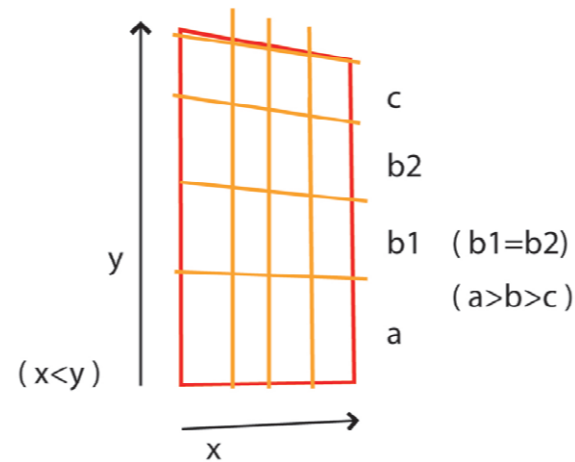
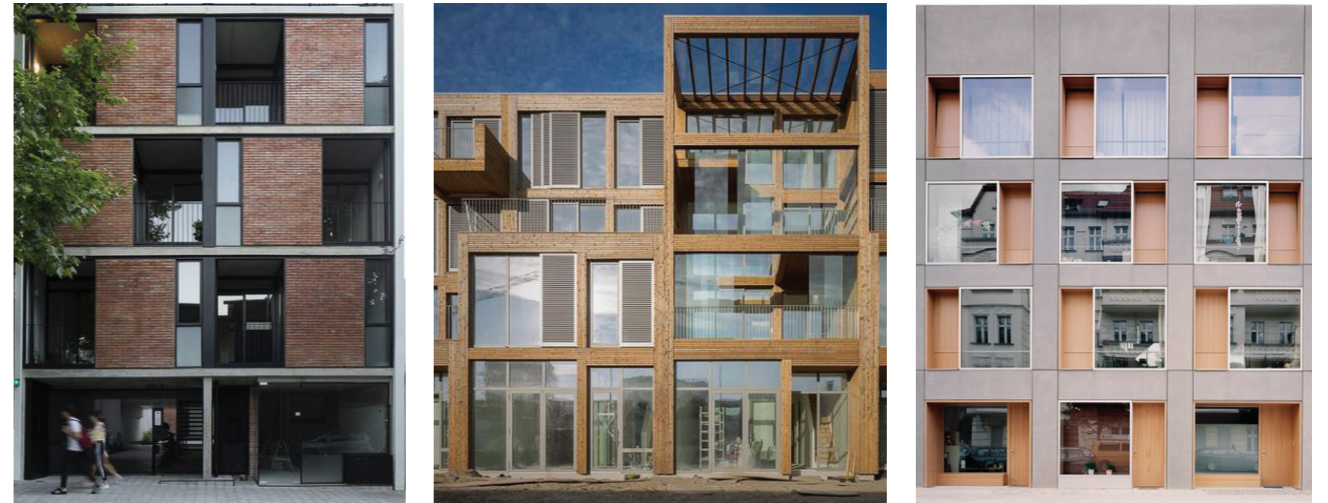
ESSENTIE

Het ritme dat is ontstaan aan de Langegracht en de parkzijde door de opdeling van bouwmassa's in verticale gebouwen of architectonische eenheden wordt met de architectonische uitwerking ondersteund en versterkt. Dat betekent een eenduidige gevel architectuur per architectonische eenheid.

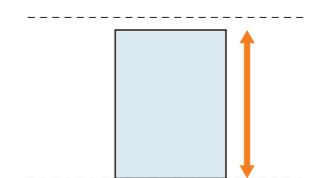
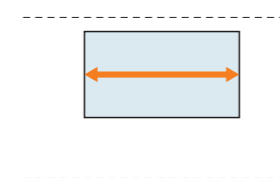
ONTWERPPRINCIPE

- Elk gebouw of architectonische eenheid heeft een eigen herkenbare gevelindeling die (licht) afwijkt van een aangrenzende gebouw of gebouwdeel. De opdeling in architectonische eenheden wordt hiermee dus ook verder versterkt.
- Elk gebouw of architectonische eenheid heeft een rustige eenduidige uitstraling met herkenbaar patroon/ ritme. Aan de gevel indeling ligt een eenvoudig orthogonaal patroon ten grondslag.
- Op de verdiepingen, en in het bijzonder op de 1e en 2e, hebben meer verticaal georiënteerde gevelopeningen de voorkeur boven horizontaal georiënteerde gevelopeningen, zodat er makkelijker zicht is op de straat.
- Open en gesloten delen in de gevel moeten in balans zijn. Om te voorkomen dat bewoners de ramen afsluiten met gordijnen, moeten architectonische oplossingen aangedragen worden waarbij privacy in het interieur in balans is met een visuele relatie met buiten (zien maar niet gezien worden).

voorbeelden gevelindeling



“Een gevel heeft altijd een duidelijke verticale geleding”.
(uit: SV Verder met de binnenstad, Basiskwaliteit binnenstad)



ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

Balkons & galerijen

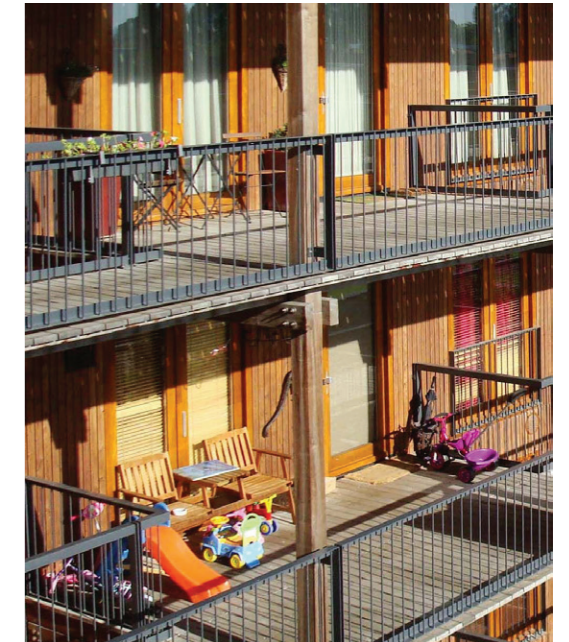
ESSENTIE

Balkons en galerijen zijn wezensvreemde elementen in de Leidse binnenstad. Ze worden daarentegen wel gezien als elementen die in hun vormgeving en uitstraling een bijdrage kunnen leveren aan een woonklimaat waarin in het bijzonder aandacht is voor het stimuleren van sociale interactie. Grenzend aan het park, tussenstraatjes of binnenplaatsen bieden balkons en galerijen uitzicht op de buitenruimte, creëren een dynamisch beeld en bieden soms mogelijkheden tot het maken van een praatje. Vanwege de ligging in beschermd stadsgezicht dient de inpassing zeer zorgvuldig te gebeuren. Argumentatie komt voort uit de verhalen 'innovatieve stad', het contrast tussen park en stad en de formele en informele zijden van een bouwblok.

ONTWERPPRINCIPE

- Galerijen mogen alleen zichtbaar worden toegepast aan een informeel tussenstraatje en niet aan de meer openbare formele zijden.
- Galerijen vormen een integraal onderdeel van het gebouwconcept en mogen het gebouw niet domineren.
- Galerijen en balkons aan dezelfde zijde van een gebouw vormen een gebalanceerd geheel en zijn onderdeel van een integraal gebouwconcept.
- Een galerij aan een straat heeft nooit de volledige lengte van de gevel en het aantal galerijen wordt hier zoveel mogelijk beperkt. Een galerij aan een hof mag wel doorlopen.
- Een galerij wordt nadrukkelijk niet als achterkant vormgegeven maar als een leefgalerij waarbij bij elke woning ruimte gereserveerd wordt voor spontane ontmoeting (deze ruimte is geen 'left-over-space', maar wordt zorgvuldig voor dat doel vormgegeven). Elke woning heeft ook woonfuncties zoals keuken, woonkamer of werkkamer aan de galerij.

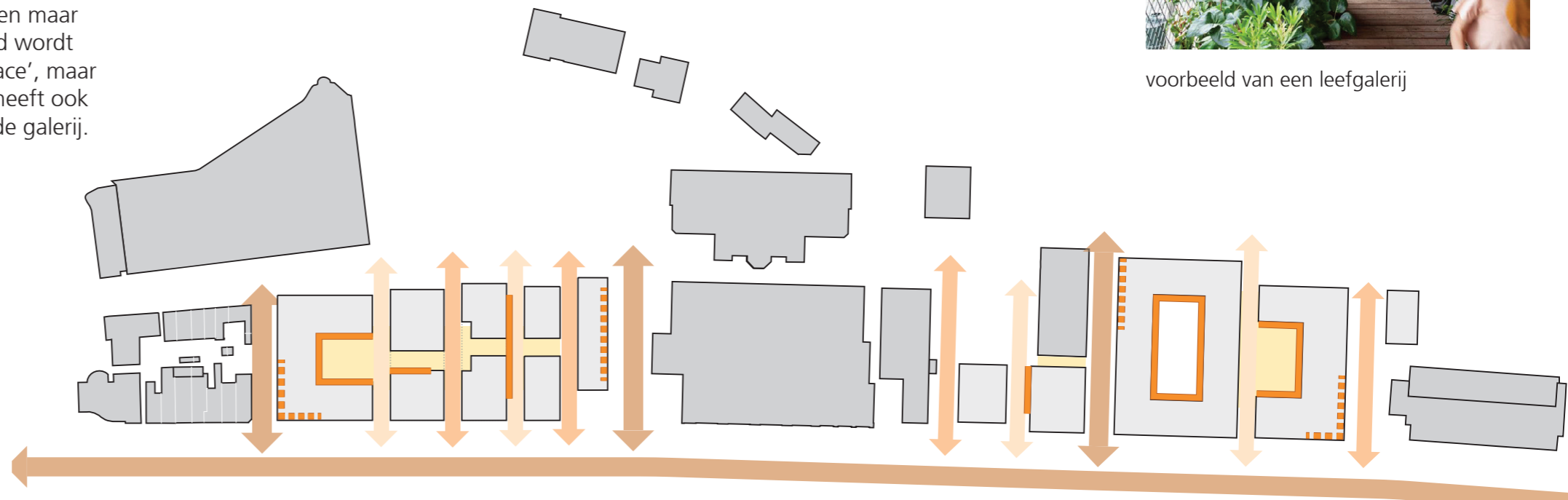
- Een collectieve buitenontsluiting grenzend aan een formele buitenruimte is alleen toegestaan indien geïntegreerd in het gebouwvolume, op een setback (een dakstraat) of anderszins terugliggend.
- Een loopbrug (exterieur of interieur) als verbinding tussen twee gebouwen aan weerszijde van een informeel straatje is toegestaan mits duidelijk ondergeschikt aan de hoofdvolumes. Een eventuele loopbrug ligt altijd hoger dan de eerste verdieping, is maximaal één laag hoog en mag het zicht door een straatje niet volledig blokkeren.
- Verlichting van balkons en galerijen wordt zeer terughoudend toegepast om lichtvervuiling te voorkomen. Het dient ondergeschikt te zijn aan en te harmoniëren met de openbare verlichting.



combinatie van galerijen en balkons aan een hof



voorbeeld van een leefgalerij

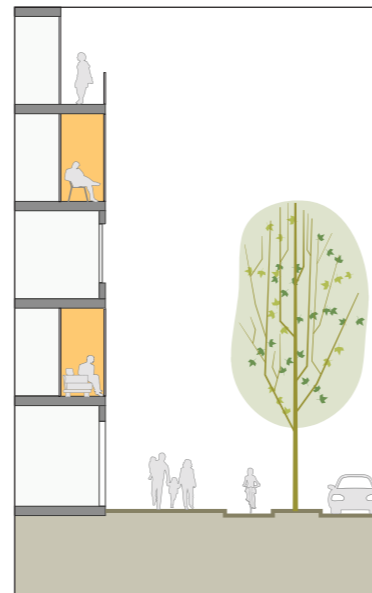


ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

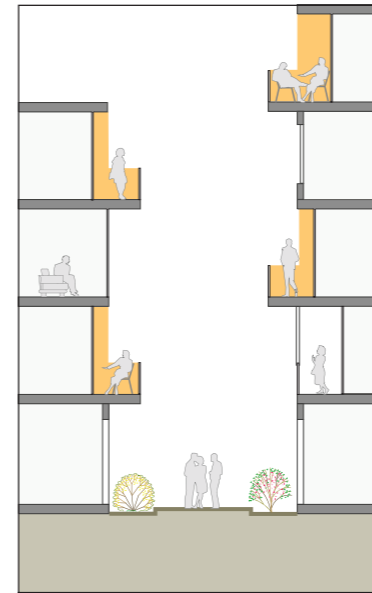
Balkons & galerijen

ONTWERPPRINCIPE

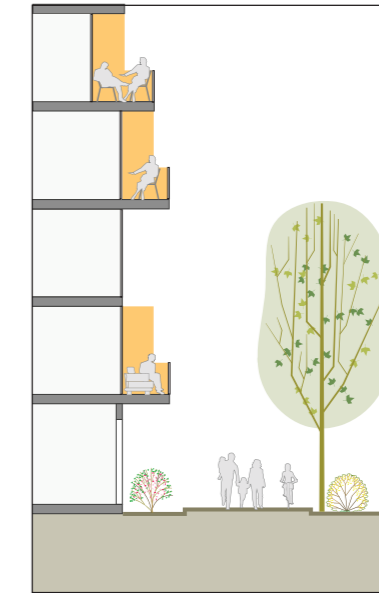
- Er zijn géén uitstekende delen aan de Langegrachtzijde toegestaan. Balkons zijn hier inpandig met geluidswerende maatregelen waar nodig. Balkons die passen op/in een setback steken niet uit en zijn toegestaan. Geen loggia's of Franse balkons op de begane grond.
- Ten behoeve van een 'zachte' overgang aan de parkzijde, zijn aan deze zijde alle type balkons toegestaan zolang ze een geïntegreerd onderdeel zijn van een helder bouwconcept.
- In de straatjes zijn de balkons juist uitpandig (of half-uitpandig) om het meer informele karakter en de gewenste levendigheid kracht bij te zetten. Balkons kragen maximaal 1 meter uit en dienen in een 'luchtig' patroon te worden ingepast (bijvoorbeeld niet allemaal recht onder elkaar, niet op elke verdieping, niet in elk stramen) waardoor er voldoende licht, lucht en ruimte in de straatjes is. Balkons aan weerszijde van een straatje wisselen elkaar, zo mogelijk, in positie af voor voldoende privacy. Balkons in de binnenhoven mogen verder uitkragen.
- Private dakterrassen zijn alleen toegestaan indien ze een integraal onderdeel zijn van de architectuur en zodanig ontworpen dat het risico tot verrommeling van het daklandschap en stadsbeeld wordt geminimaliseerd.
- Balustraden van balkons en galerijen zijn altijd geheel of gedeeltelijk transparant; geen volledig dichte balustraden en vermijdt horizontaal georiënteerde of reflecterende balustraden, zodat ze de relatie tussen binnen en buiten versterken en een bijdrage leveren aan het comfort en de sociale veiligheid in de tussenstraatjes.
- Gedeeltelijk of volledig inpandige balkons mogen geen donkere gaten in het gevelbeeld veroorzaken.



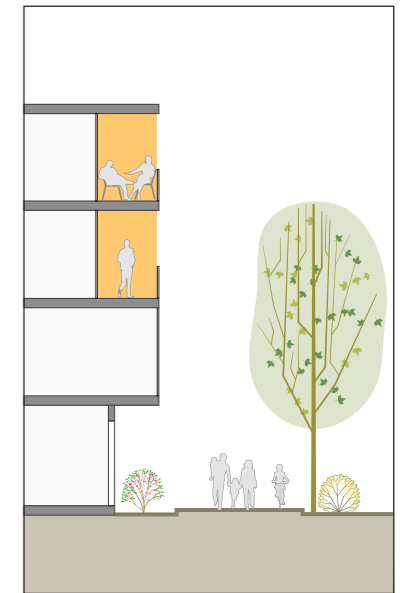
Inpandige balkons aan de Langegracht en de Reineveststeeg



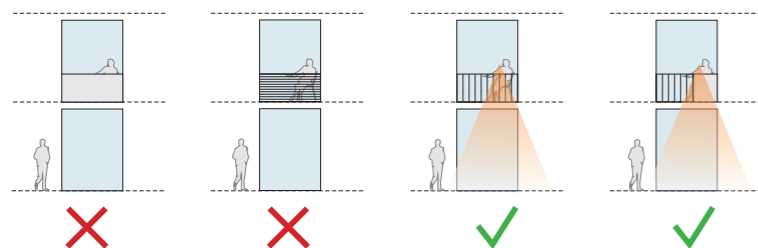
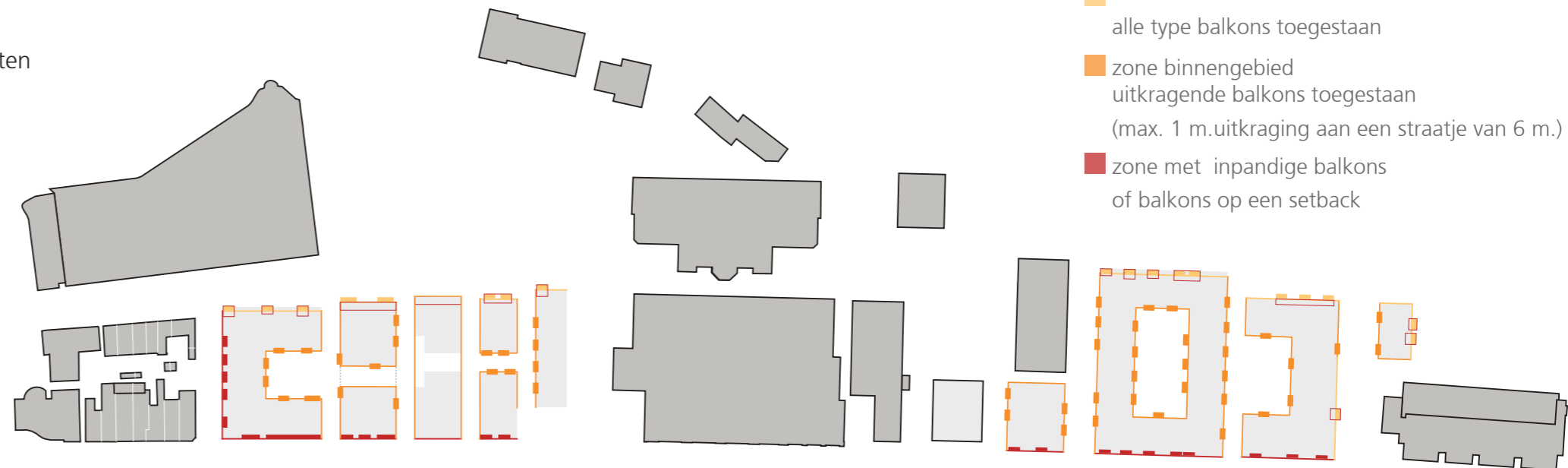
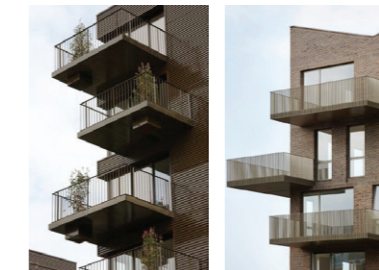
(deels) uitstekende balkons aan de tussenstraatjes



balkons geïntegreerd onderdeel van 'rafelrand' concept parkzijde



balkons geïntegreerd onderdeel van 'rafelrand' concept parkzijde



DUURZAAMHEID

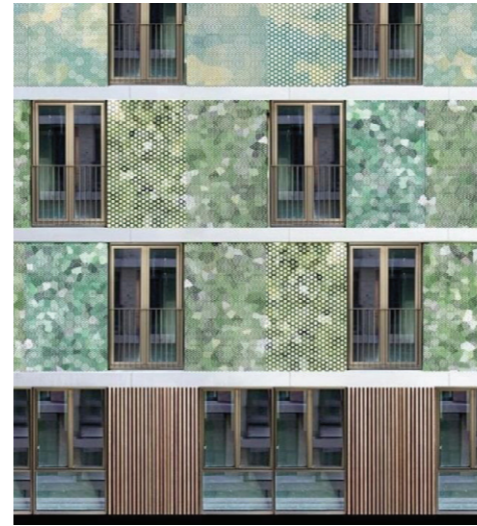
Materiaalgebruik en energie

ESSENTIE

Ontwerpers worden uitgedaagd om duurzame en innovatieve ontwerp oplossingen te bedenken die aansluiten bij de hedendaagse actuele opgaven zoals duurzaam materiaalgebruik, energieopwekking, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

OMSCHRIJVING STAND VAN ZAKEN

- Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen, demontabel en herbruikbaar.
- Waardevol materiaal dat voortkomt uit sloop van huidige gebouwen op locatie wordt zo mogelijk hergebruikt bij de nieuwbouw (zoals bijvoorbeeld het cassettedak en de puien van Loods C).
- Duurzame vormen van energie opwekking, zoals zonnepanelen of energie opwekkende gevelsystemen, worden mee-ontworpen en worden zoveel mogelijk geïntegreerd in materiaal of element. PV-cellen op een bijzondere dakvorm worden geïntegreerd in het materiaal van het dak.
- Groene gevels en daken ten behoeve van verkoeling en ter bevordering van de biodiversiteit, worden mee-ontworpen en vormen een integraal onderdeel van het gebouwconcept.
- Nestkasten, insectenhôtels, gevelgroen en /of andere elementen die de biodiversiteit op deze plek bevorderen, worden mee-ontworpen en geïntegreerd in gevelconcept.
- Middelen die worden ingezet voor de vermindering of vertraging van afstromend regenwater worden mee-ontworpen en geïntegreerd in het gebouwconcept.



OVERIGE BOUWWERKEN

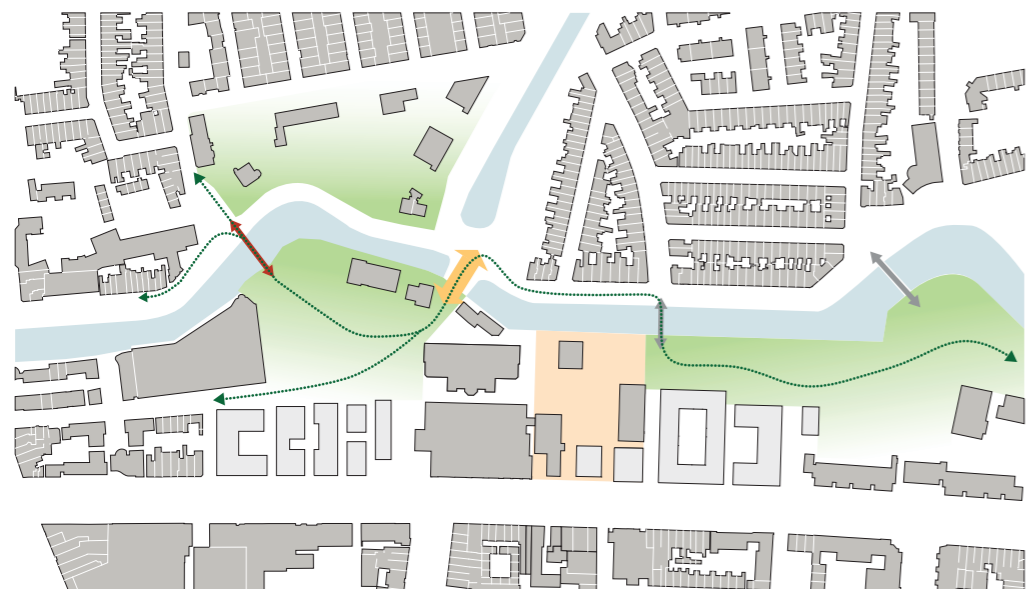
Bruggen Energiepark

ESSENTIE

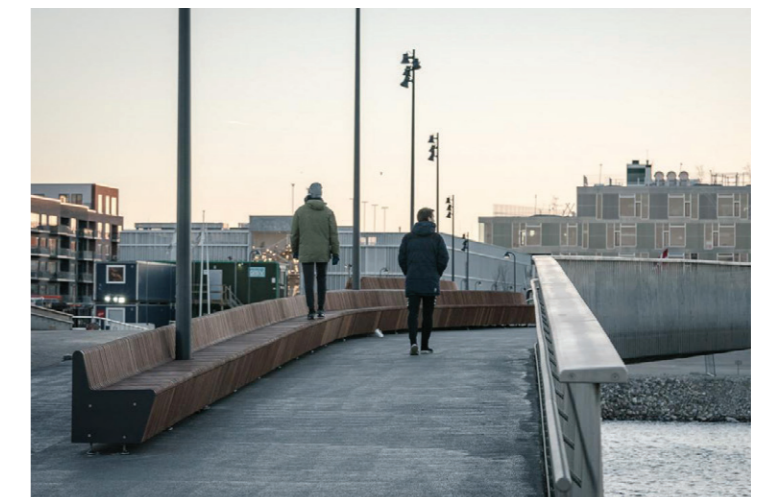
Voor een goede bereikbaarheid van het Energiepark worden bestaande verbindingen over de Maresingel verbeterd en worden nieuwe bruggen ingepast. De bruggen hebben verschillende functies. De nieuwe brug bij Nieuwe Energie is primair voor voetgangers, de brug die de dam vervangt ook voor fietsers en eventueel incidenteel autoverkeer (bijvoorbeeld hulpdiensten). Wat de bruggen naar het Energiepark met elkaar gemeen hebben is ruimte voor korter of langer verblijf op of aan de brug.

ONTWERPPRINCIPE

- Nieuwe bruggen krijgen een hoogte die doorvaart over de Maresingel mogelijk maakt. Het doorzicht over de waterlijn dient optimaal te zijn.
- De nieuwe bruggen zijn duidelijk anders dan de Singelparkbruggen. De Singelparkbruggen verbinden singelparkdelen met elkaar terwijl deze de singel overspannen. Conform Beeldkwaliteitplan Singelpark vormen bruggen over de singels de entrees van zowel het park als de stad.
- Nieuwe bruggen krijgen een uitstraling die past bij het Energiepark, innovatief en uitnodigend, en zijn duidelijk familie van elkaar.
- Nieuwe bruggen naar het Energiepark hebben verblijfskwaliteit, zijn een verlengde van het Energiepark zelf. Op de brug is ruimte om even te zitten, van het uitzicht te genieten of een praatje te maken.
- Nieuwe bruggen hebben daarnaast een subtiele en ranke vormgeving en een kleurstelling die past binnen het beschermd stadsgezicht.



innovatief en uitnodigend



verblijfskwaliteit



COLOFON

Beeldkwaliteitplan nieuwe bebouwing Energiepark

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld door:



in samenwerking met:

- Erfgoed Leiden en omstreken
- GAAGA Architecten
- Ontwikkelcombinatie Energiepark (BPD Gebiedsontwikkeling en Steenvlinder)
- Participatieplatform Energiepark
- Studio VVKH, Ronald Knappers
- Zijdekwartier Architecten