



Leiden

CONCEPT

Stedenbouwkundige kwaliteiten Energiepark e.o.

Beleidsregels, mei 2023



Inhoudsopgave

1. Inleiding en samenhang bestemmingsplan verbrede reikwijdte	4
2. Beleidsregels	6
2.1. Deelgebieden	6
2.2. Zichtlijnen en zichtassen	6
2.3. Verbindende straatjes	8
2.4. Bouwmassa en verschijningsvorm	9
2.5. Functies op daken; dakterrassen	10
2.6. Balkons en loggia's	10

1. Inleiding en samenhang bestemmingsplan verbrede reikwijdte

Om de gebiedsontwikkelingen met hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te realiseren moet extra aandacht worden besteed aan de stedenbouwkundige uitwerking en inpassing in het bestaand stedelijke gebied met cultuurhistorische kwaliteiten. Het beeldkwaliteitplan 'Nieuwe bebouwing Energiepark Leiden' geeft hiervoor de kaders. Om voldoende flexibiliteit in het plan te houden zijn deze kaders niet in detail vastgelegd in de verbeelding en planregels van het bestemmingsplan Energiepark e.o.. De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan beperken zich tot de zaken die essentieel zijn voor het borgen van de integraliteit en kwaliteit. Deze beleidsregel is bedoeld als een nadere uitwerking daarvan op onderdelen, waarbij nadrukkelijk niet het welstandsbeleid wordt meegenomen.

In deze beleidsregel gaat het om zaken als zichtassen en zichtlijnen, bouwvolumes, verschijningsvormen van bebouwing, verbindende straatjes, bouwmassa's en verschijningsvorm van de bebouwing, dakterrassen en balkons. De bepalingen vormen een uitwerking van de open normen in het bestemmingsplan en een aanvulling op de welstandscriteria die in het beeldkwaliteitplan zijn opgenomen.

Deze beleidsregel geeft een nadere invulling van artikel 4, 5 en 8 van de regels van het bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Energiepark e.o. voor zover het de volgende regels betreft:

- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat gebouwen niet zijn toegestaan op verbindende straatjes, die bijdragen aan de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit, zoals aangewezen in de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten', onderdeel 'verbindende straatjes';
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat gebouwen bijdragen aan de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit, zoals aangewezen in de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten', onderdeel 'zichtlijnen en zichtassen', 'verbindende straatjes', 'bouwmassa en verschijningsvorm' en 'balkons en loggia's';
- een omgevingsvergunning voor het bouwen van een (deel van het) gebouw buiten het bouwvlak kan slechts worden verleend indien de bebouwing bijdraagt aan het beoogde karakter en de stedenbouwkundige kwaliteit, zoals bepaald in de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten', onderdeel 'verbindende straatjes', 'zichtlijnen, zichtassen' en 'bouwmassa en verschijningsvorm';
- balkons en loggia's zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan mits deze bijdragen aan de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit, zoals aangewezen in de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten', onderdeel 'balkons en loggia's';
- een omgevingsvergunning voor het bouwen van een extra bouwlaag kan slechts worden verleend indien de extra bouwlaag bijdraagt aan de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit, zoals aangewezen in de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten', onderdeel 'zichtlijnen en zichtassen', 'bouwmassa en verschijningsvorm' en 'functies op daken; dakterrassen';
- een omgevingsvergunning voor extra bouwhoogte tot 20 meter kan slechts worden verleend indien de extra bouwhoogte bijdraagt aan de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit, zoals aangewezen in de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten', 'bouwmassa en verschijningsvorm' en 'functies op daken; dakterrassen';

- een omgevingsvergunning voor het uitkragen van een balkon van meer dan 1 meter en maximaal 2 meter kan slechts worden verleend indien het balkon of de loggia daarmee nog bijdraagt aan de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit, zoals aangewezen in de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten', onderdeel 'balkons en loggia's'.
- een omgevingsvergunning voor het realiseren en gebruiken van een dakterras op hoofdgebouwen of op daken van aanbouwen in meer dan 2 bouwlagen kan worden verleend indien het dakterras bijdraagt aan de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit, zoals aangewezen in de beleidsregel 'Stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteiten', onderdeel 'functies op daken; dakterrassen';
- een omgevingsvergunning voor het afwijken van de voorgeschreven maten (waaronder percentages) met ten hoogste 5% kan slechts worden verleend indien de afwijking past bij het beoogde karakter en de stedenbouwkundige kwaliteit, zoals bepaald in de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten' (alle onderdelen).

De beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteiten bestaat uit 6 onderdelen:

- Deelgebieden
- Zichtlijnen, zichtassen en bouwgrenzen
- Verbindende straatjes
- Bouwmassa en verschijningsvorm
- Functies op daken; dakterrassen
- Balkons en loggia's

2. Beleidsregels

2.1. Deelgebieden

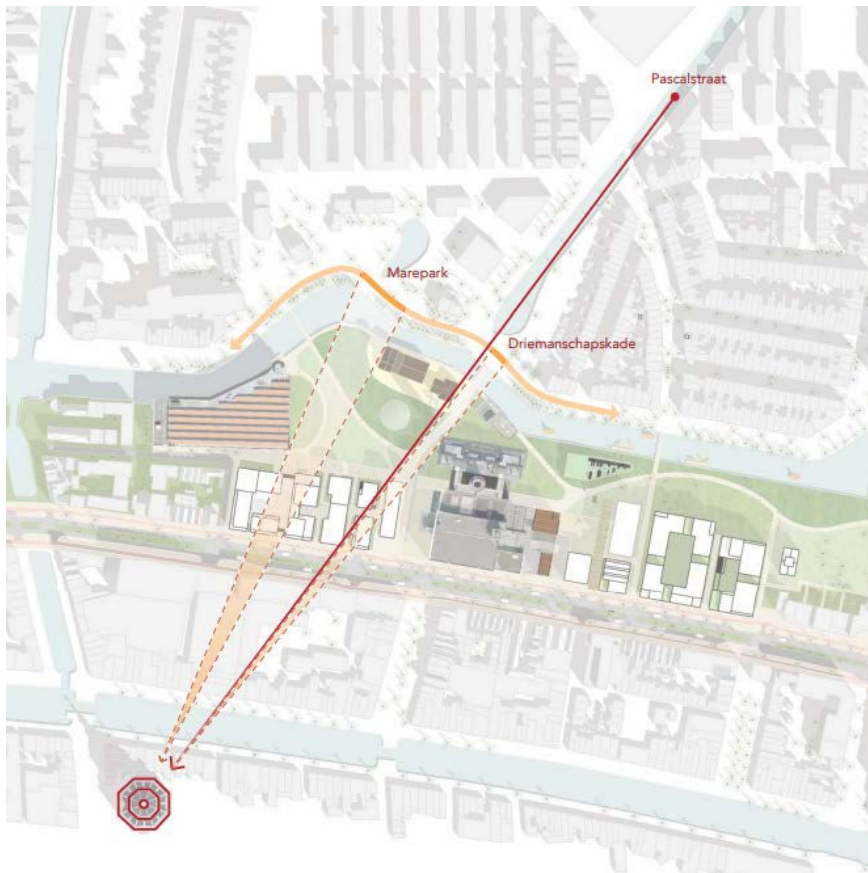
1. Waar in de beleidsregels gerefereerd wordt aan deelgebieden wordt de indeling bedoeld zoals weergegeven in onderstaand figuur 1.



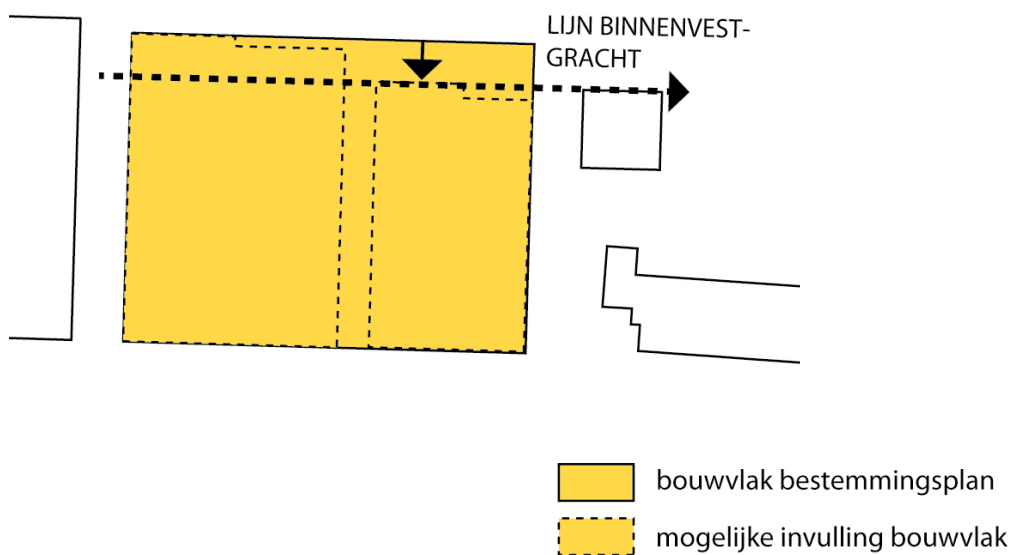
Figuur 1: deelgebieden

2.2. Zichtlijnen en zichtassen

1. De stedelijke gelaagdheid is herkenbaar met de Marekerk als landmark. Daarvan is sprake als bebouwing wordt gerealiseerd, waarbij:
 - a. de volledige koepel van grote afstand zichtbaar is vanaf beide aanlandpunten van de Pascalbrug op de kades, zoals weergegeven in figuur 2;
 - b. het torentje zichtbaar is vanaf één of meerdere punten in de zone zoals weergegeven in figuur 2:
 - i. vanaf de Maresingel, ter hoogte van het Marepark, én;
 - ii. ter hoogte van de Driemanschapskade.
2. Ter plaatse van deelgebied J wordt de verdwenen structuur van de 3e Binnenvestgracht zichtbaar gemaakt in de bebouwingsstructuur, door het toepassen van minimaal 2 bouwblokken, waarvan minimaal één bouwblok de lijn van de 3e Binnenvestgracht, zoals weergegeven in figuur 3, als uiterste bebouwingsgrens hanteert.



Figuur 2: zichtlijnen op de Marekerk waarbij de doorgetrokken lijn maatgevend is voor de bepaling in regel 1 onder a en de zones weergegeven met 'waaiers' tussen de onderbroken lijnen maatgevend zijn voor de bepaling in regel 1 onder b

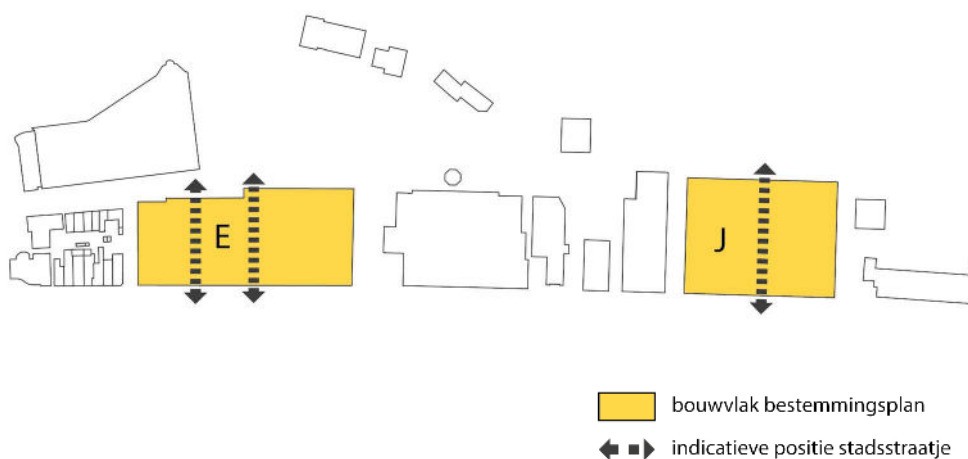


Figuur 3: lijn 3e Binnenvestgracht

2.3. Verbindende straatjes

Stadsstraatjes

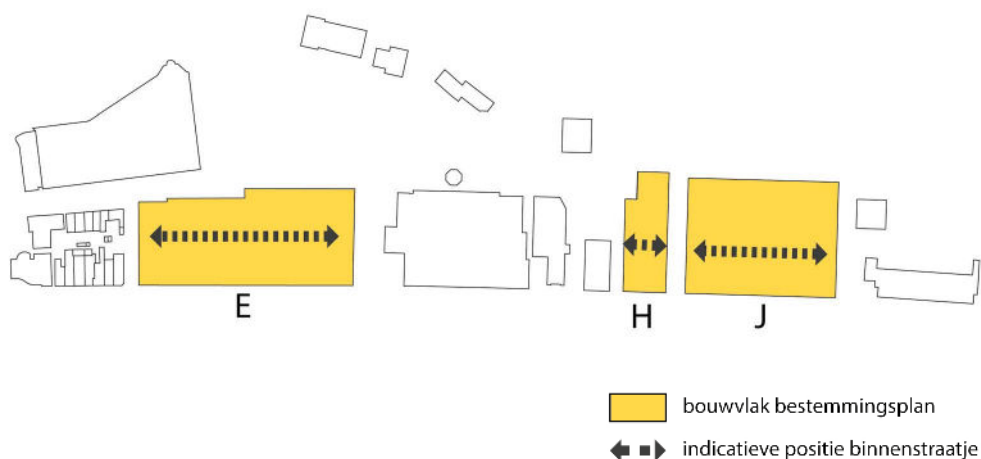
1. Verbindingen tussen de Langegracht naar het achterliggend gebied worden als stadsstraatjes uitgevoerd.
2. Een stadsstraatje is een openbaar toegankelijke route loodrecht op de Langegracht.
3. De stadsstraatjes worden gerealiseerd, zoals indicatief weergegeven in figuur 4, waarbij:
 - a. in het in figuur 4 weergegeven deel van deelgebied E er minimaal 2 stadsstraatjes zijn;
 - b. in het in figuur 4 weergegeven deel van deelgebied J er minimaal 1 stadsstraatje is.
4. Een stadsstraatje voldoet aan de volgende criteria:
 - a. de minimale breedte bedraagt 6 meter (loodrecht gemeten van gevel tot gevel);
 - b. de maximale breedte bedraagt 8 meter (loodrecht gemeten van gevel tot gevel);
 - c. een binnenstraatje is middels één zichtlijn te overzien, in verband met sociale veiligheid en beleefbaarheid.



Figuur 4: indicatieve ligging stadsstraatjes

Binnenstraatjes

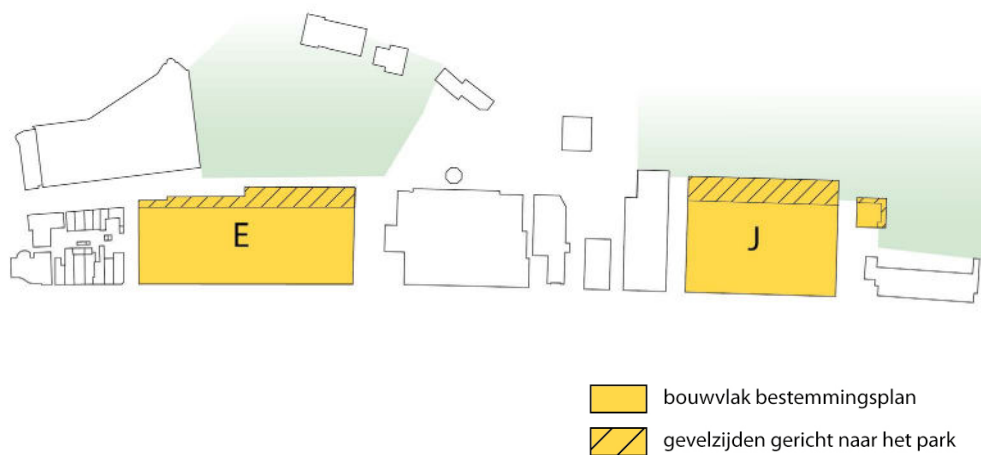
5. Verbindende routes of doorzichten op maaiveld tussen stadsstraatjes worden als binnenstraatjes uitgevoerd.
6. Een binnenstraatje is een open ruimte of doorgang tussen gebouwen en parallel aan de Langegracht, zoals indicatief weergegeven in figuur 5.
7. De binnenstraatjes voldoen aan de volgende criteria:
 - a. de minimale breedte bedraagt 4 meter (loodrecht gemeten van gevel tot gevel);
 - b. de minimale vrije doorgangshoogte bedraagt 5 meter (loodrecht gemeten van maaiveld tot onderkant bebouwing);
 - c. een binnenstraatje is middels één zichtlijn te overzien, in verband met sociale veiligheid en beleefbaarheid.



Figuur 5: indicatieve ligging binnenstraatjes

2.4. Bouwmassa en verschijningsvorm

1. De gevels van de gebouwen gericht naar de parkzijde, zoals weergegeven in figuur 6, worden gebouwd met een verspringende rooilijn, waarbij:
 - a. verspringingen tussen gevels van gebouwen aan weerszijden van een stadsstraat ten minste 1 meter bedragen;
 - b. verspringingen tussen gevels van architectonische eenheden binnen een bouwblok ten minste 0,50 meter bedragen.
2. Naast elkaar gelegen gebouwen in blokken E en J worden uitgevoerd met een onderling hoogteverschil van ten minste 1,5 meter voor het bereiken van een verticale oriëntatie van de gebouwen.



Figuur 6: indicatieve ligging gevels grenzend aan de parkzijde

2.5. Functies op daken; dakterrassen

1. Het gebruik van daken voor een collectieve functie (gezamenlijk gebruik), waaronder het gebruik van een dak als dakterras, is op alle daken toegestaan, waarbij geldt dat de daken, waarop een collectieve functie plaatsvindt, altijd een groen karakter hebben en bijdragen aan het principe van natuurinclusief bouwen.
2. Het gebruik van daken voor individuele, woninggebonden, dakterrassen is alleen toegestaan indien het terras en de mogelijke inrichting ervan geen onevenredige aantasting van het daklandschap en het stadsbeeld tot gevolg heeft.

2.6. Balkons en loggia's

1. Als gevolg van het toepassen van een balkon of loggia dient op de straat, waaraan het balkon of de loggia is gelegen ten alle tijden sprake te zijn van voldoende licht, lucht en ruimte.
2. Balkons en loggia's mogen geen obstakel vormen voor het verkeer en de openbare verlichting.
3. Loggia's zijn op de begane grond uitsluitend toegestaan:
 - a. bij binnenstraatjes;
 - b. aan naar het groen gekeerde gevels, zoals weergegeven in figuur 6.
4. In een straat waarbij er twee gevels tegenover elkaar zijn gelegen, worden balkons en loggia's:
 - a. in een afwisselend patroon toegepast;
 - b. zodanig gesitueerd dat sprake is van voldoende privacy.
5. Balkons en loggia's aan gevels gericht naar de parkzijde, zoals weergegeven in figuur 6, dragen bij aan de realisatie van een beleefbare en zichtbare rafelrand, waarmee een aantrekkelijke overgang van park naar gebouw wordt gecreëerd.