
Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden

3 juli 2012



Inhoud

0. Samenvatting	5
1. Inleiding	7
2. Karakteristieken	12
3. Stedenbouwkundige structuur	20
4. De 7 principes van het Houtkwartier	22
5. Uitwerking structuur & kwaliteit	30
6. Klaar voor de toekomst	52

0. Samenvatting

Dit kwaliteitsdocument voor het Houtkwartier is een ontwikkelstrategie, waarbij nieuwe functies op een passende, kwalitatieve wijze kunnen worden toegevoegd en bestaande functies in hun eigen tempo kunnen worden getransformeerd. Deze ruimte voor nieuwe ontwikkelingen vraagt echter wel om een heldere en leesbare structuur waarbinnen de onderdelen op een logische wijze worden geordend. Daarom is een stevig raamwerk van openbare ruimtes vastgelegd dat de ruimtelijke samenhang en continuïteit waarborgt.

Het openbaar raamwerk van het Houtkwartier bestaat uit een aantal parallelle lijnen met een eigen karakter: de Boerhaavelaan, de Mariënpoolstraat en de Kagerstraat. Deze bestaande structuur van de wijk wordt gehandhaafd en versterkt. Daarnaast wordt er een nieuwe groene ruggengraat toegevoegd die dwars op de structurende lijnen staat en een verbinding vormt vanuit de wijk naar de Leidse Hout. Aan elke ruimtelijke entiteit binnen het raamwerk worden specifieke kenmerken gekoppeld, die de ontwikkelingen aan deze routes richting geven. Hiermee wordt bijna vanzelf aansluiting gevonden met de specifieke identiteit van het Houtkwartier. Een aantal informele verbindingen tussen de verschillende lijnen van het openbare raamwerk zorgen voor een fijnmazige structuur binnen het Houtkwartier. De kwalitatieve karakteristieken van het te behouden deel zijn op een eigentijdse manier vertaald naar regels voor de nieuwe ontwikkelingen. Dit heeft geleid tot de definitie van de volgende 7 algemene principes van het Houtkwartier, waaraan alle nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen:

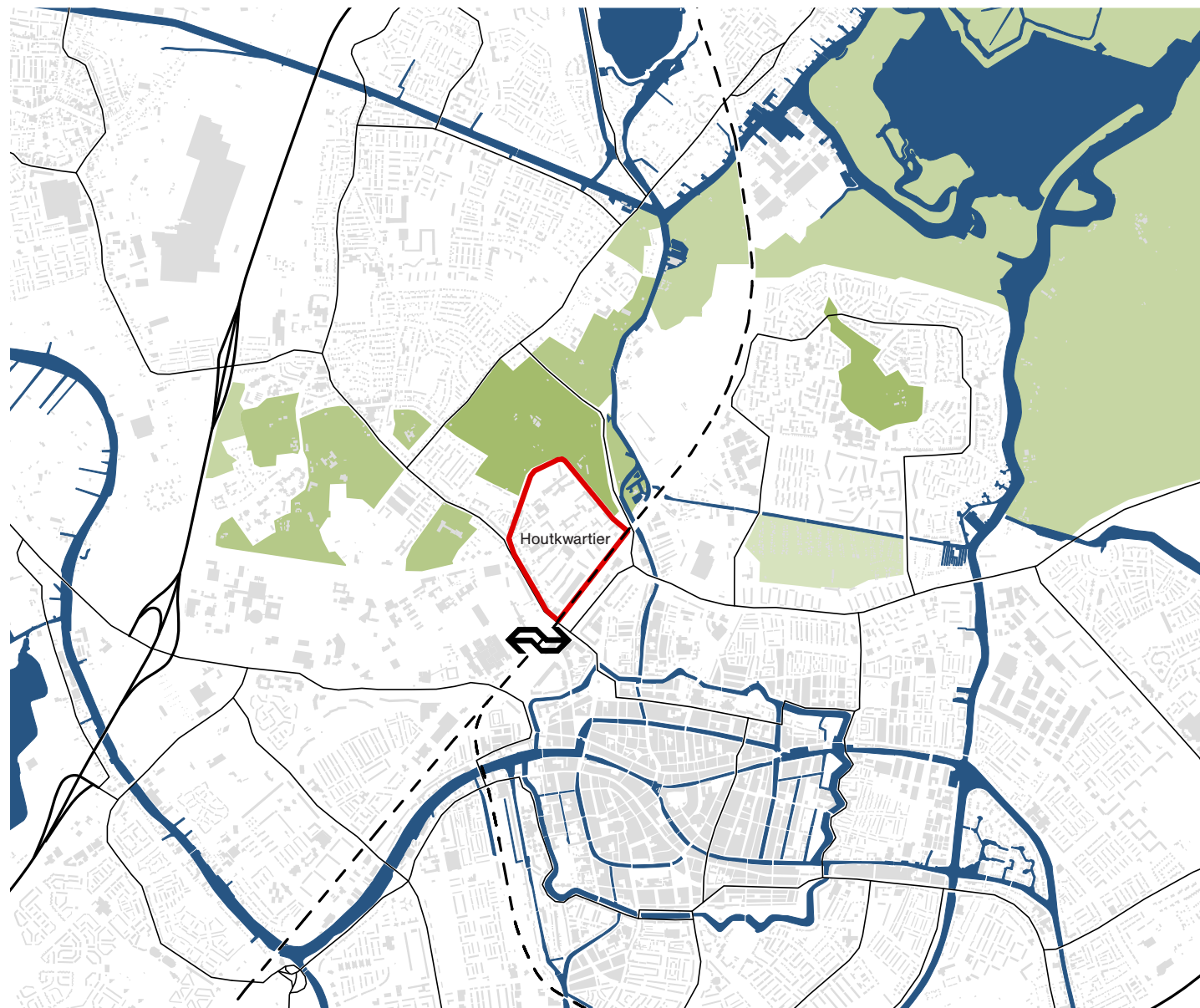
1. Voordeuren zijn gericht op de openbare ruimte
2. Bewoners parkeren vindt plaats aan het oog onttrokken op uitgeefbaar gebied, niet in de openbare ruimte
3. Woningen hebben een voortuin, overige gebouwen een groene voorzone
4. Materialisatie van de bebouwing is in baksteen
5. Bebouwing heeft een continu karakter met variatie. Binnen de architectonische eenheden wordt variatie aangebracht waardoor schaalverkleining ontstaat
6. Verbijzonderingen op de hoeken, die zijn georiënteerd op beide zijden
7. Kwalitatieve verbijzonderingen in hoogte op 3 specifieke plekken

Naast deze 7 algemene principes zijn voor elke straat de specifieke karakteristieken van de openbare ruimte en de bebouwing vastgelegd. Deze regels per straat uit het ruimtelijk raamwerk vullen de algemene principes aan.



Specifieke regels per straat:

	Boerhaavelaan	Mariënpoolstraat Noordzijde	Mariënpoolstraat Zuidzijde	Kagerstraat	Groene ruggengraat
openbare ruimte	groene middenberm	Poelwetering	Poelwetering	dubbele bomenrij	groene zone
erfafscheiding	haag	haag	haag	haag	haag
rooilijn	minimaal 5 meter	minimaal 2 meter	minimaal 5 meter	minimaal 5 meter	minimaal 3 meter
dakvorm	veel afwisseling	afwisseling	afwisseling	beperkte afwisseling	beperkte afwisseling
hoogte	9-15 meter	6 - 12 meter	6 - 12 meter	6 - 15 meter	9 - 15 meter
	Fajjerilstraat	Houtlaan, Diaconessenhuis	Houtlaan, overig	Zweilandlaan	
openbare ruimte	woonstraat	stadsrand	2 - 3 dubbele bomenrij	stadsrand	
erfafscheiding	haag	groene overgang	haag	haag / groene overgang	
rooilijn	minimaal 3 meter	minimaal 10 meter	minimaal 3 meter	minimaal 10 meter	
dakvorm	plat of langskap	plat	langskap	plat	
hoogte	6 - 9 meter	parkeren max 3 meter	9 meter	6-15 meter, parkeren max. 9 meter	



Ligging aan de rand van Leiden en in directe nabijheid van station en binnenstad

1. Inleiding

Het Houtkwartier ligt aan de noordkant van Leiden en grenst direct aan het volkspark de Leidse Hout, waar de wijk haar naam aan dankt. De structuur en aard van de aanleg van het volkspark, alsmede een aantal gebouwde onderdelen die zich binnen het volkspark bevinden zijn beschermd. Het park maakt onderdeel uit van de landschappelijke buffer tussen Leiden en Oegstgeest. Naast deze landschappelijke kwaliteit waardoor de wijk het karakter heeft van een groene stadstrand, ligt het Houtkwartier ook op fietsafstand van de Leidse binnenstad. Ook heeft het Houtkwartier een centrale ligging ten opzichte van belangrijke wegen en het station. De grenzen van het Houtkwartier worden gevormd door de Leidse Hout, de Rijnsburgerweg, de spoorlijn, en de Maredijk met de karakteristieke wipmolen.

In het Houtkwartier zijn een aantal ontwikkelingen gaande. De ontwikkelingen zijn verschillend in aard, omvang en fase van planontwikkeling. Om de verschillende plannen in samenhang met elkaar te ontwikkelen is regie van de gemeente noodzakelijk. Voor het opstellen van dit kwaliteitsdocument zijn verschillende gespreken gevoerd met de gemeente, betrokken partijen en bewoners. Het kwaliteitsdocument definieert de regels voor de verschillende ontwikkelingen, biedt handvatten aan de verschillende partijen en geeft houvast aan de gemeente bij het beoordelen van de plannen.

Dit beeldkwaliteitplan gaat verder dan een beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit voor de op stapel staande ontwikkelingen. Het beschrijft de kwaliteit van het Houtkwartier als geheel. Het plan geeft inzicht in de belangrijkste stedenbouwkundige structuren en karakteristieken van de wijk. Het geeft de belangrijke openbare ruimte-structuren aan, die het raamwerk vormen voor nieuwe ontwikkelingen. Het plan doet uitspraken over de inrichting van de openbare ruimte en de invulling van de verschillende bouwvelden.

Dit beeldkwaliteitplan is een aanvulling op het betreffende gedeelte in de welstandsnota over het Houtkwartier (Welstandsnota Leiden, maart 2010, welstandsgebied 6: het Houtkwartier). Het zal als kader worden gebruikt door de welstandscommissie om plannen te toetsen.



Stadspark De Leidse Hout, direct grenzend aan het Houtkwartier

Inventarisatie en gespreksronde met betrokken partijen in lente 2011

In het Houtkwartier spelen momenteel een aantal verschillende ontwikkelingen. Er zijn gesprekken geweest met de partijen waarvan momenteel plannen in voorbereiding zijn. Hierbij is de status van de projecten geïnventariseerd en zijn de intenties en ambities van de betrokkenen in kaart gebracht. Deze gespreksronde was een momentopname, de ontwikkelingen zijn aan verandering onderhevig. Plannen die nog in een initiatieffase verkeren en nog niet beoordeeld zijn door de gemeente zijn niet meegenomen. Dit laat onverlet dat toekomstige ontwikkelingen aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan zullen moeten voldoen.

Er is gesproken met de volgende partijen:

Nieuwbouw Driestarcollege en sportaccommodatie

Partijen: Driestarcollege, Architectenburo Roos en Ros, Gemeente Leiden

Nieuwbouw van een school voor 450 leerlingen en een sportaccommodatie met het parkeren opgelost op de begane grond verdieping. Het schoolplein bevindt zich op het dak van de parkeervoorziening,

Agneslocatie

Partijen: Portaal, VHP

Sloop van de Agnesschool en ontwikkeling van circa 30 grondgebonden woningen in een bouwblok met parkeren op het binnenterrein en 45 sociale huur appartementen in een 8 lagen hoog gebouw met alzijdige oriëntatie en parkeren op maaiveld in een openbare 'parkeerstraat' langs de nieuwe Driestar school en sportaccommodatie.

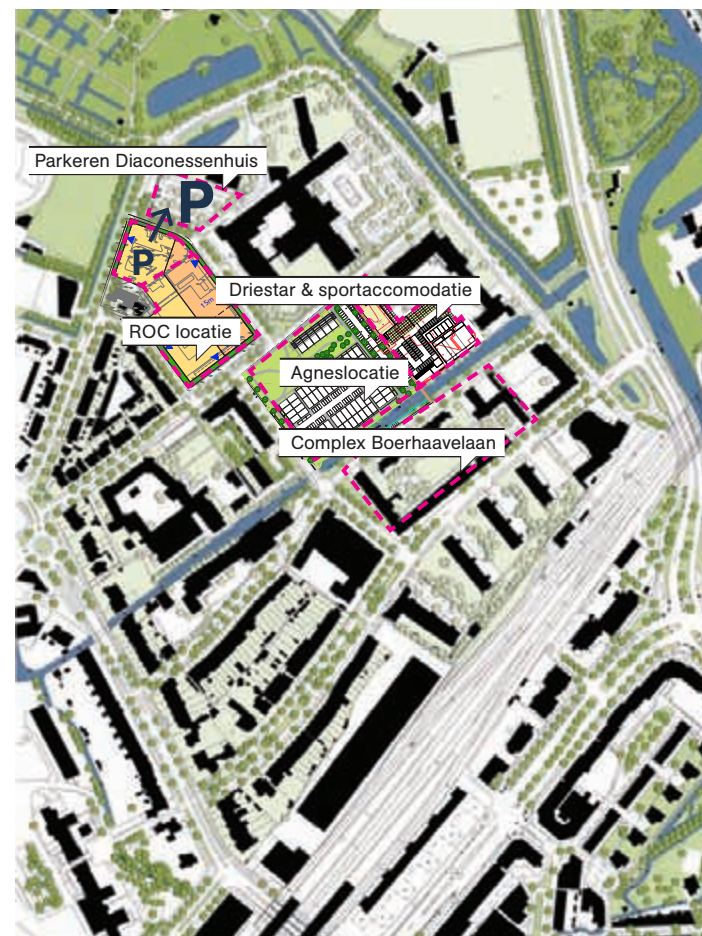
ROC locatie

Sloop van de ROC school en ontwikkeling van circa 40 grondgebonden woningen en 20 appartementen, aangevuld met 1500 m² zorggerelateerde functies in de plint. Er zal een ontwikkelaar gezocht worden door middel van een Europese aanbestedingsprocedure.

Complex Boerhaavelaan

Partijen: Stichting Boerhaave, Studio Hartzema

Oriëntatie op sloop en herontwikkeling van de eengezinswoningen en PhD huisvesting.



Overzicht in voorbereiding zijnde ontwikkelingen

Parkeren Diaconessenhuis

Partijen: Diaconessenhuis

Als gevolg van de ontwikkeling van de ROC locatie wordt het erfpachtrecht van het Diaconessenhuis op het parkeerterrein P2 beëindigd.

Het Diaconessenhuis zal op eigen terrein een parkeervoorziening moeten bouwen als compensatie van het verlies van parkeerterrein P2 en ten behoeve van 75 extra benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de autonome groei van het ziekenhuis. Het totaal aantal parkeerplaatsen dat het Diaconessenhuis op eigen terrein moet realiseren is circa 415 parkeerplaatsen. Hiervan zal een deel worden opgelost in de nieuw te bouwen parkeervoorziening, de overige parkeerplaatsen bevinden zich reeds op maaiveld. Voor het Diaconessenhuis is bereikbaarheid van cruciaal belang. Niet alleen voor autoverkeer, maar met name ook voor de hulpdiensten en het openbaar vervoer (bussen).

Bewoners, afvaardiging van de wijkvereniging

Naast de verschillende ontwikkelende partijen in het Houtkwartier zijn ook de huidige bewoners een belangrijke partij. Er is gesproken met een afvaardiging van de wijkvereniging. Het belangrijkste punt vanuit de bewoners is dat er een integraal plan moet worden gemaakt dat van toepassing is op de hele wijk Houtkwartier en waar alle verschillende ontwikkelingen onderdeel van zijn. Doel van dit beeldkwaliteitplan is om deze visie op de wijk als geheel te verwoorden en vast te leggen.

Aandachtspunten

Tijdens de inventarisatie en gespreksronde met de verschillende partijen zijn er een aantal belangrijke aandachtspunten naar voren gekomen. Waar mogelijk zijn deze meegenomen in dit kwaliteitplan. Hieronder worden de belangrijkste aandachtspunten toegelicht.

Aandachtspunt 1: verkeer

Verkeerskundig adviesbureau Megaborn heeft een verkeersstudie gedaan in het Houtkwartier en de Raadsherenbuurt. Uit het concept rapport komen een aantal conclusies en adviezen naar voren. Deze gaan enerzijds over het parkeerprobleem en anderzijds over de verkeersintensiteit en samenstelling.

Parkeerprobleem

In de huidige situatie is er sprake van een parkeerprobleem. Dit wordt vooral veroorzaakt door werknemers en bezoekers. De verwachting is dat het invoeren van een blauwe zone het parkeerprobleem grotendeels op kan lossen. Nieuwe ontwikkelingen mogen de huidige parkeerproblematiek niet verergeren.

Verkeersintensiteit en samenstelling

Het hoge aandeel vrachtverkeer, gecombineerd met de relatieve hoge intensiteit van gemotoriseerd verkeer en de aanwezigheid van grote aantallen fietsers vormen voldoende aanleiding om de Zweilandlaan op te waarderen tot gebiedsontsluitingsweg met aanliggende of vrijliggende fietsvoorzieningen. Ook voor de Kagerstraat en de Houtlaan zou dit vanuit verkeers technisch aspect wenselijk zijn. Hier ontbreekt echter de ruimte om deze fietsvoorzieningen toe te voegen. Daarom wordt geadviseerd om in de Kagerstraat en de Houtlaan een 30 km/uur regime in te stellen. Door de hoge concentratie van onderwijsinstellingen vormt het fietsverkeer een belangrijke groep verkeersdeelnemers. Door de grote hoeveelheid fietsers op de Boerhaavelaan, Zweilandlaan, Kagerstraat, Mariënpoolstraat en Eijmerspoolstraat mogen deze straten worden aangewezen als 'hoofd fietsroute'. Dit is een door het CROW onderscheiden fietsnetwerkcategorie.

Op dit moment wordt er nog gewerkt aan een verdere uitwerking van de verkeersstudie. Verkeersoplossingen zijn er op gericht de gevolgen van ontwikkelingen in de omgeving voor de verkeersafwikkeling te compenseren. In de verkeersstudie zal bij het benoemen van verkeersmaatregelen zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de regels uit het beeldkwaliteitplan.

Aandachtspunt 2: molenbiotoop

Een groot deel van het Houtkwartier valt in de molenbiotoop van de Maredijkmolen aan de Zweilandlaan. Ook de molenbiotoop van molen de Herder aan de Haarlemmerweg valt deels over het Houtkwartier. Het gaat bij deze biotopen om een cirkel met een straal van 400 meter rondom de molen, waarbinnen eisen worden gesteld aan de maximum bouwhoogte.

De molenbiotopen zullen zo veel mogelijk gerespecteerd moeten worden bij het ontwikkelen van nieuwe bebouwing. Er kan hoger in de molenbiotoop worden gebouwd als kan worden aangetoond dat als gevolg van de nieuwe ontwikkeling de vrije windvang en het zicht op de molen niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Het respecteren en waar mogelijk verbeteren van de molenbiotoop geldt naast de nieuwe bebouwing ook voor groenmaatregelen.

Ten aanzien van de groenmaatregelen binnen de Leidse molenbiotopen zijn de volgende algemene beleidsuitgangspunten vastgesteld:

1. Bij groenontwikkelingen binnen de 100 tot 400 meter biotoop van een Leidse molen dient de beheerder van de betreffende molen in een vroegtijdig stadium betrokken te worden bij de planvorming.
2. Het (her-)plaatsen van bomen binnen de 100 meter biotoop wordt zoveel mogelijk voorkomen. Wanneer plaatsing van een boom binnen de 100 meter biotoop van de molen noodzakelijk is vanuit het oogpunt van de bestaande (hoofd)groenstructuur, wordt de beheerder van de betreffende molen betrokken bij de planvorming.
 - a. Vervanging van populieren binnen de 100 meter biotoop.
Populieren die binnen de 100 meter biotoop van een Leidse molen staan en door ouderdom of ziekte komen te vervallen, worden niet binnen deze 100 meter biotoop van de molen vervangen. Vervanging van een boom die is komen te vervallen blijft wel het uitgangspunt. Vervanging kan in dit geval op drie manieren plaatsvinden.
 1. Vervanging door een kleinere boomsoort tussen de 100 en 400 meter biotoop.
 2. Vervanging door een kleinere boomsoort buiten de 400 biotoop.
 3. Vervanging door een grote boom buiten de 400 meter biotoop.
3. Opschot van zaailingen van bomen binnen de 100 meter biotoop van een Leidse molen worden te allen tijde verwijderd.



Karakteristieke Maredijkmolen aan de Zweilandlaan

4. De relatie tussen de Leidse molens, met de hierop van toepassing zijnde biotoopregels, en de groenontwikkelingen, groenonderhoud en -beheer zijn vastgelegd binnen de gemeente.
5. Eén keer in de vijf jaar worden de gemaakte groenbeheerafspraken in het kader van de molenbiotoop met alle betrokken partijen geevalueerd.

De gemeente is op dit moment in overleg met de provincie om tot overeenstemming te komen over de ontwikkelmogelijkheden binnen de molenbiotoop.

Aandachtspunt 3: water

Met de nieuwe ontwikkelingen vindt er een toename plaats van de hoeveelheid verhard oppervlak in de wijk. Het gaat hierbij om zowel de toename van bestrating als om vergroting van het dakoppervlak. Daarnaast wordt met de voorgenomen nieuwe ontwikkeling het poeltje bij de huidige Agneslocatie gedempt. Beide zaken maken extra waterberging noodzakelijk.

Binnen de wijk is er echter weinig ruimte voor meer water.

Aanpassing van de oevers van de Poelwetering van een harde verticale beschoeiing naar een meer glooiende natuurvriendelijke oever kan mogelijk een gedeelte van de wateropgave oplossen. Het vergroten van de waterpartij(en) op het terrein van het Diaconessenhuis kan wellicht ook een positieve bijdrage leveren aan de wateropgave.

Voor het overige deel van de wateropgave zal er gezocht moeten worden naar oplossingen binnen en buiten het Houtkwartier, maar wel binnen het peilgebied.

Aandachtspunt 4: de Connexionlocatie

De Connexionlocatie valt binnen de grenzen van de wijk Houtkwartier. In het kader van het BKP is echter gekozen om de ontwikkeling van de Connexionlocatie te betrekken bij het stationsgebied.

De nieuwe ontwikkelingen rond het stationsgebied hebben een nauwe relatie met de Connexionlocatie, waardoor de afwegingen gedaan moeten worden in dat complexe kader. Bij de beeldkwaliteitafwegingen die dan gemaakt zullen gaan worden, zullen de omwonenden en de wijkvereniging uiteraard betrokken worden.

De functie die op termijn gerealiseerd gaat worden op deze locatie zal bij de bestemmingsplanwijziging beoordeeld moeten worden op diverse milieuaspecten.



Poelwetering gezien van brug Eijmerpoelstraat, kijkend richting Rijsburgerweg

2. Karakteristieken

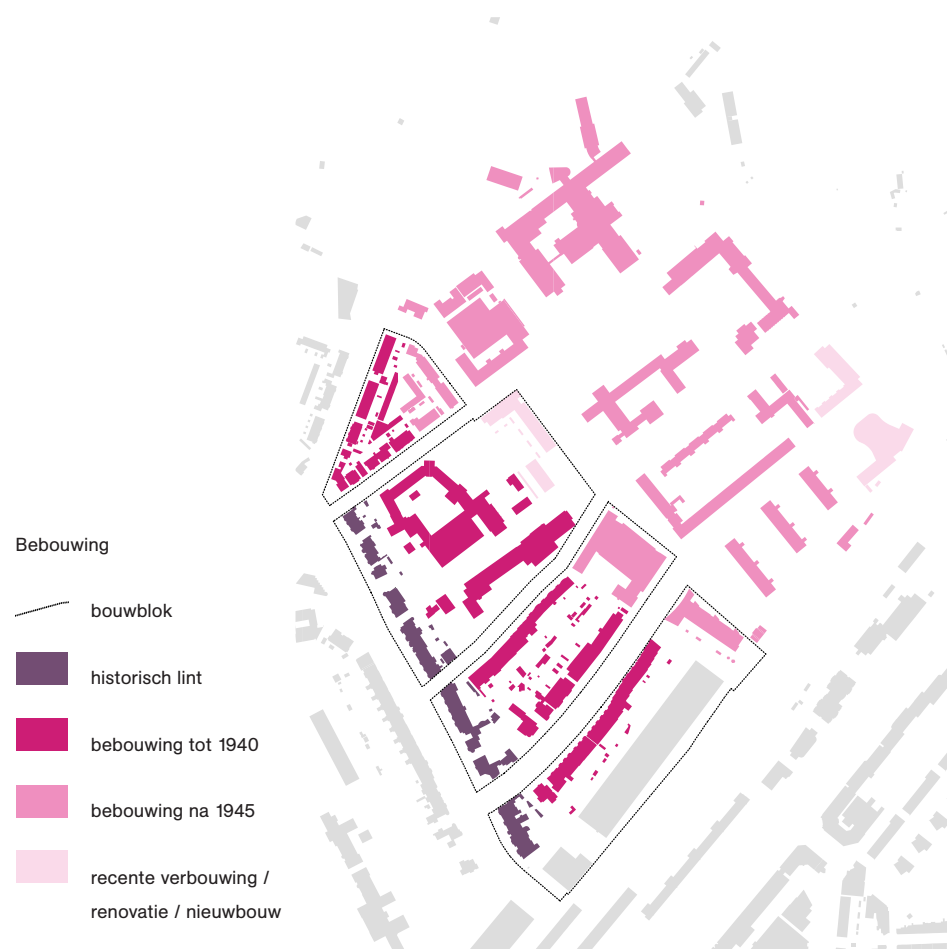
Voor-oorlogs en na-oorlogs: bouwblokken versus gebouwen in het groen

Het plangebied Houtkwartier is in twee fasen aan de gemeente Leiden toegevoegd. Het eerste deel, tot aan de Poelwetering is onderdeel van de uitbreiding 1896, het tweede deel ten noorden van de Poelwetering is onderdeel van de uitbreiding 1920. De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de middeleeuwse steenweg naar Oegstgeest en het klooster Rijnsburg. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrenst door de Maredijk; een waarschijnlijk vroegmiddeleeuwse dijk die overstroming van het veenriviertje de Mare richting Oegstgeest moest voorkomen.

Na de aanleg van de trambaan in 1881 naar Noordwijk-Katwijk werd rond 1905 het eerste bouwplan voor woningen aan dit deel van de Rijnsburgerweg goedgekeurd. Ook wordt er in het Uitbreidingsplan 1907 een aanleg ontworpen. De Rijnsburgerweg, Boerhaavelaan en Mariënpoolstraat zijn onderdeel van dit plan. Het Uitbreidingsplan 1907 gaat uit van brede statige lanen die in vloeiende lijnen op elkaar aansluiten. Het ruime en groene profiel en de statige bebouwing van de Boerhaavelaan is een waardevolle verwijzing naar de groots opgezette uitbreidingsplannen van 1905. In het Uitbreidingsplan 1933 wordt ook het noordelijk deel van het plangebied bij de stad betrokken. De grootse boulevards uit 1907 worden losgelaten en vervangen door een tuinstadaanleg met meer aandacht voor groen.

Na 1945 worden de plannen uit 1933 grondig gewijzigd. Ten eerste wordt het stratenplan vereenvoudigd zodat grotere bouwpercelen ontstaan. De grootste verandering wordt gevormd door de bouw van een groot aantal scholen en van het Diaconessenhuis. Hiermee ontstaat een breuk met de kleinschalige tuinstadaanleg. Door de beschikbare ruimte kan hier het na de oorlog ontstane nijpend gebrek aan scholen in Leiden voor een deel worden opgelost. Niet alleen zijn de gebouwen ruim en modern maar de plaatsing in een groene, parkachtige omgeving wordt gezien als ideaal voor de vorming van het kind.

Daarmee is het Houtkwartier een wijk met een opvallend gevarieerde historische gelaagdheid binnen een relatief klein gebied. De cultuurhistorische waarde van de diverse elementen varieert uiteraard maar is vaak opvallend hoog. De tweedeling in ruimtelijke opzet tussen de gesloten bouwblokken structuur van voor de oorlog, met een duidelijke voorzijde gericht op de openbare ruimte en een privé achterzijde die de binnenkant van het bouwblok vormt, en de losse elementen in het groen van na de oorlog is nog steeds duidelijk zichtbaar in de wijk.



Houtkwartier; tweedeling in ruimtelijke opzet



Eerste verkavelingen begin 20e eeuw



Voor-oorlogs uitbreidingsplan



1956



Structuurplan 1957

Opvallend gevarieerde historische gelaagdheid binnen het Houtkwartier; van cultuurhistorische waarde zijn de regionale middeleeuwse structuren van de Rijnsburgerweg en de Mareldijk, de hoogwaardige bebouwing uit de periode 1890-1940, het statige profiel van de Boerhaavelaan als onderdeel van het Uitbreidingsplan 1907, de deels waardevolle scholenbouw uit de periode 1920-1965 en de groenstructuren uit de wederopbouwperiode.

Gemengd programma: wonen, scholen, sportvoorziening, zorg

Het Houtkwartier heeft een stedelijk karakter door de aanwezigheid van divers programma. De wijk telt ongeveer 750 huishoudens, woonachtig in zowel eengezinswoningen als in appartementencomplexen. Daarnaast kent de wijk een hoge concentratie van voornamelijk middelbare scholen met sportvoorzieningen en is het Diaconessenhuis in de wijk gevestigd.

Het grote aantal scholen verspreid door de wijk geeft het Houtkwartier op dit moment een verbrokkeld karakter. De wens van de gemeente is om tot een nieuwe balans tussen wonen en scholen te komen. Het woningbouwprogramma is vanaf het begin van de planvorming ingezet om vooral in het hart van de wijk een centraal groengebied met daarom heen woningen te realiseren. Door het directe contact en zicht op het groen geeft dit een bindende kwaliteit. Dit groengebied is onderdeel van een groene ruggengraat die de Boerhaavelaan met de Leidse Hout verbindt. De groepering van scholen wordt meer aan rand van de wijk gedacht. Door een andere schikking van de schoolgebouwen ontstaat er meer samenballing van de verschillende functies en meer woonomgevingskwaliteit.



Houtkwartier; een wijk met gemengd programma



Diaconessenhuis



Onderwijs



Wonen



Wonen

Zeer groen karakter: zowel door openbaar als privé groen

Een van de belangrijkste karakteristieken van het Houtkwartier is het zeer groene karakter van de wijk. De wijk kent een aantal karakteristieke groene openbare ruimtes zoals de Boerhaavelaan met haar groene middenberm, de Poelwetering met zijn groene oevers, een sterke structurele waterlijn dwars door de wijk, en het plantsoen op de hoek Kagerstraat - Eijmerpoelstraat met grote bomen en verblijfskwaliteit in het midden van de wijk. Daarnaast vormen de Houtlaan en de Marewijk een groene overgang tussen de wijk en de Leidse Hout.

Het groene karakter van de wijk wordt voor een groot deel ook bepaald door het aanwezige privé groen. Woningen in het voor-oorlogse deel hebben diepe, groene voortuinen en een flinke achtertuin, in het naoorlogse deel staan de gebouwen vrij in het groen.



Boerhaavelaan



Houtlaan



Poelwetering



Verblijfsgroen midden in de wijk



Houtkwartier; een zeer groene karakter

Maredijkmolen

De Maredijkmolen aan de rand van het Houtkwartier vormt een belangrijk cultuurhistorisch en beeldbepalend element. Deze kleine wipmolen is de oudste molen van Leiden en stamt uit het jaar 1735. In 2006 is de molen grondig onder handen genomen.

De molenbiotoop van de Maredijkmolen beslaat een cirkel met een straal van 400 meter rondom de molen. Een groot deel van de biotoop wordt 'gevuld' door het Houtkwartier. De huidige bebouwing en het bestaande groen bepalen voor een groot deel de vrije windgang op de molen.

Aandacht voor, en indien mogelijk verbetering van, de vrije windgang en het zicht op de molen is gewenst en werkt tweeledig;

- het aantal winduren, waardoor de molen in bedrijf kan zijn, zal toenemen
- de molen zal beter functioneren als herkenningspunt in de wijk.

Bij de herinrichting van de openbare ruimte is het hiervoor wenselijk dat binnen de eerste 100 meter van de molenbiotoop meer openheid wordt gecreëerd. Dit kan door het vervangen van bestaand hoog opgaand groen door bijvoorbeeld lage knotwilgen.

Bij het opstellen van de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte kan precies bepaald worden welke maatregelen getroffen kunnen worden voor een verbeterde windvang.

De molenbiotoopwachter zal betrokken worden bij het ontwerpproces.



Maredijkmolen in gebruik

Verschillende tijdslagen bebouwing: diversiteit in architectuur en bouwhoogtes

De tweedeling in een voor-oorlogs en een na-oorlogs deel is ook zichtbaar in het beeld van de bebouwing.

De bebouwing tot 1940 bestaat voornamelijk uit aaneengesloten eengezinswoningen in kleine architectonische eenheden. Het materiaal is hoofdzakelijk baksteen. De meeste gebouwen zijn voorzien van een kap, zijn 3 tot 4 bouwlagen hoog en zijn rijk aan details.

Meerdere gebouwen uit de voor-oorlogse periode zijn ontworpen door de Leidse architect H.J. Jesse.

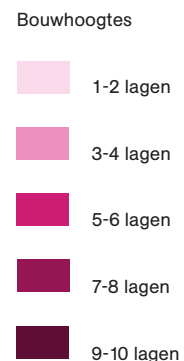
Begin twintigste eeuw bouwde hij meerdere villa's en landhuizen aan de Rijnsburgerweg en diverse (geschakelde) herenhuizen aan ondermeer de Boerhaavelaan en de Mariënpoolstraat.

In deze periode werkte architect Jesse volgens zijn eigen karakteristieke stijl. In veel van zijn gebouwen in het Houtkwartier zijn alle Jesse kenmerken duidelijk en herkenbaar: grote vlakken van baksteen, toepassing van ronde boogvormen voor ramen en deuren, groen geglaazuurde raamdorpelstenen, bovenramen met roedenverdeling ingevuld met groen glas, (trap)torens, stijlvolle interieurs met soms unieke majolica schoorstenen.

De bebouwing na 1940 bestaat uit grotere gebouwcomplexen met platte daken. De hoogte varieert van 2 tot 10 bouwlagen.

Daarnaast zijn er een aantal recente renovaties en nieuwbouw geweest. Ook dit zijn grotere gebouwcomplexen, vaak uitgevoerd in een andere materiaal dan baksteen.

De opgave voor de nieuwe ontwikkelingen is om een nieuwe tijdslaag aan de wijk toe te voegen, passend binnen het bestaande karakter van het Houtkwartier.



Houtkwartier; variatie in bouwhoogte (1 tot 10 bouwlagen)



Bebouwing tot 1940

Bebouwing na 1940

Recente verbouwing / renovatie / nieuwbouw

3. Stedenbouwkundige structuur

Versterken van bestaande structuur tot stevig openbaar raamwerk

De transformatie van een bestaand stedelijk gebied als het Houtkwartier kent een grote mate van onvoorspelbaarheid. Dit hangt samen met de onzekere huizenmarkt en het grote aantal stakeholders in het gebied die ieder een eigen belang en verantwoordelijkheid hebben. Het is daarom ook niet wenselijk om te werken vanuit een vastomlijnd eindbeeld. Beter is op zoek te gaan naar een ontwikkelstrategie, waarbij nieuwe functies op een passende wijze in hun eigen tempo kunnen worden toegevoegd en bestaande functies in hun eigen tempo worden getransformeerd.

Naast ruimte voor onverwachte of onvoorspelbare ontwikkelingen vraagt een groeiende stad om een heldere en leesbare structuur waarbinnen de onderdelen op een logische wijze zijn geordend. Een kwalitatief hoogwaardig raamwerk van openbare ruimtes ordent de stad. Het versterkt de uitstraling en aantrekkingskracht van een gebied, zonder dat hiermee de flexibiliteit in ontwikkeling hoeft te worden aangetast. Door een stevig raamwerk van openbare ruimtes vast te leggen dat de ruimtelijke samenhang en continuïteit waarborgt, kan binnen de stedelijke velden ruimte worden geboden voor geleidelijke verdichting en een grote diversiteit aan programma's. Binnen het raamwerk kunnen zich verschillende modellen ontwikkelen.

In het Houtkwartier bestaat het huidige raamwerk uit een aantal parallelle lijnen met een eigen karakter: de Boerhaavelaan, de Mariënpoolstraat en de Kagerstraat. Deze bestaande structuur van de wijk wordt gehandhaafd en versterkt. Daarnaast wordt er een nieuwe groene ruggengraat toegevoegd die dwars op de structurerende lijnen staat en een verbinding vormt vanuit de wijk naar de Leidse Hout. Aan elke ruimtelijke entiteit binnen het raamwerk worden specifieke kenmerken gekoppeld, die de ontwikkelingen aan deze routes richting geven. Hiermee wordt bijna vanzelf aansluiting gevonden bij de specifieke identiteit van het Houtkwartier.

Een aantal informele verbindingen tussen de verschillende lijnen van het openbare raamwerk zorgen voor een fijnmazige structuur binnen het Houtkwartier.



- Boerhaavelaan
- Mariënpoolstraat
- Kagerstraat
- Groene ruggengraat
- Faljerilstraat
- Houtlaan & Zweilandlaan

Stevig raamwerk openbare ruimte als kader waarbinnen ontwikkelingen plaatsvinden

Bouwwelden

Het raamwerk openbare ruimte definieert de stedelijke bouwwelden waarbinnen nieuwe ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Het raamwerk geeft niet alleen specifieke kenmerken aan de verschillende structurerende lijnen, maar ook aan de bebouwing die de ruimte aan die lijn begrenst. Per straat zijn er regels voor beeldkwaliteit opgesteld, die aansluiting zoeken bij de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en de openbare ruimte. Voor elk bouwweld zal er dus gekeken moeten worden aan welke structurerende lijnen hij grenst en hoe de verschillende zijden van het blok hierop aan dienen te sluiten.

Het geplande nieuwe programma en de bijbehorende parkeervraag is beter op te lossen in een bouwblok typologie dan in een typologie van gebouwen in het groen. Daarom wordt de vooroorlogse typologie van een min of meer gesloten bouwblok met voortuinen / voorzones grenzend aan openbare straten doorgezet in de bouwwelden voor de nieuwe ontwikkelingen.

Methodiek

De identiteitsdragers van het Houtkwartier vormen de basis voor het nieuwe ruimtelijke raamwerk. Dit betekent dat de kwalitatieve karakteristieken van het te behouden deel op een eigentijdse manier worden vertaald naar nieuwe ontwikkelingen. Deze karakteristieken zijn te vinden op verschillende schaalniveaus, zowel op de schaal van architectonische eenheden als op de schaal van het detail. De zoektocht naar de identiteitsdragers van het Houtkwartier heeft geleid tot de definitie van de 7 algemene principes van het Houtkwartier. Alle nieuwe ontwikkelingen zullen aan deze principes moeten voldoen. De principes worden aangevuld met een aantal regels in de vorm van specifieke karakteristieken per straat uit het hoofdstuk 5 'uitwerking structuur en kwaliteit'.



Bouwwelden gedefinieerd door raamwerk openbare ruimte

4. De 7 principes van het Houtkwartier

1. Voordeuren zijn gericht op de openbare ruimte

De identiteitsdrager van het Houtkwartier is de openbare ruimte. Daarom wordt alle bebouwing in het gebied georiënteerd op de openbare ruimte. Zo ontstaat de heldere bouwblokken structuur met een openbare voorzijde en privé achterzijde. Naast het situeren van de voordeuren aan de openbare ruimte, is het belangrijk ook zo veel mogelijk leefruimtes in de woningen te richten op het openbaar gebied.



Voordeuren gericht op de openbare ruimte



Voordeuren gericht op de openbare ruimte

2. Bewoners parkeren vindt plaats aan het oog onttrokken op uitgeefbaar gebied, niet in de openbare ruimte

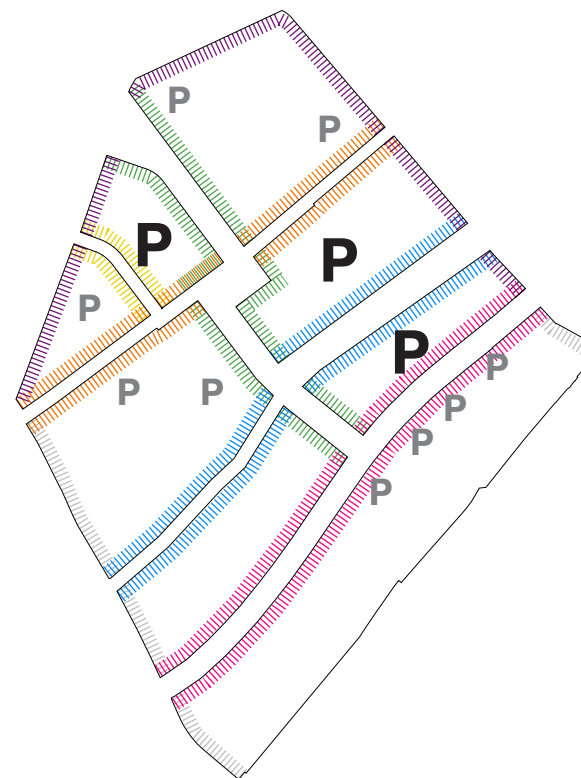
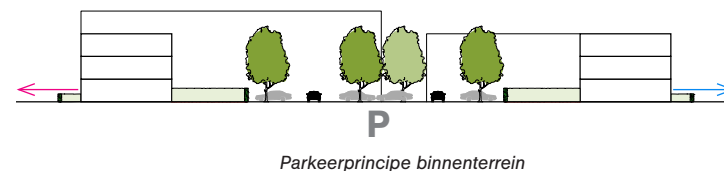
Nieuwe ontwikkelingen mogen de huidige parkeerproblematiek niet verergeren. Dit betekent dat de nieuwe ontwikkelingen hun parkeerbehoefte op moeten lossen op eigen terrein, binnen het bouwblok. Door het parkeren binnen het bouwblok op te lossen zal de auto niet verder het beeld in de openbare ruimte gaan domineren. Met deze parkeeroplossing is het wel wenselijk het aandeel bezoekersparkeren voor de nieuwe woningen zoveel mogelijk op te lossen in de nieuw te realiseren openbare ruimte aangrenzend aan de ontwikkeling en zonder verslechtering van de huidige situatie.

Hiermee kan een heldere scheiding worden gemaakt tussen het openbare parkeren aan de straat en het privé parkeren binnen het bouwblok.

De in- en uitritten van deze binnenterreinen naar de openbare ruimte vragen om bijzondere aandacht. Voor de binnenterreinen geldt dat er moet worden nagedacht over hoe het als meer kan ogen en functioneren dan alleen een parkeerterrein. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een samenhangende boomstructuur, het toepassen van een bijzondere verharding en een eenduidige erfafscheiding met een stevige verschijningsvorm tussen de achtertuinen. Ook parkeren onder een dek behoort tot de mogelijkheden.



Bewoners parkeren opgelost binnen het bouwblok



Bewoners parkeren voor toekomstige ontwikkeling wordt opgelost binnen het bouwblok

3. Woningen hebben een voortuin, overige gebouwen een groene voorzone

Het groene karakter van de wijk wordt voor een groot deel bepaald door het aanwezige privé groen. Daarom hebben alle woningen in de wijk een voortuin van minimaal 3 meter diep en alle overige gebouwen een groene voorzone, eventueel afgescheiden met een haag.



Karakteristieke groene voortuinen en voorzones

4. Materialisatie van de bebouwing is in baksteen

Het merendeel van de bebouwing in het Houtkwartier is gematerialiseerd in baksteen. Om de eenheid binnen de wijk te waarborgen wordt baksteen ook als materiaal voorgeschreven voor de nieuwe ontwikkelingen.



Baksteen als materiaal voor de nieuwe ontwikkelingen

5. Bebouwing heeft een continu karakter met variatie

De bebouwing in het vooroorlogse deel van het Houtkwartier wordt gekenmerkt door een hoge mate van eenheid en een continu karakter met subtiele variatie.

Eenheid en continuïteit

De materialisatie in baksteen speelt een belangrijke rol in de eenheid en continuïteit van het straatbeeld. Daarnaast is de vooroorlogse bebouwing rijk aan details, en zorgt het terugkomen van diverse details ook voor continuïteit. Een aantal karakteristieke details zijn afkomstig van architect Jesse; het overstekende dakranddetail, de verschillende latei-details, metselwerksprongen en de (groen-) witte kleur van de kozijnen.

De details en uitstraling van de bestaande bebouwing dient op een hedendaagse manier vertaald te worden naar de nieuwe ontwikkelingen. Het geheel moet eigentijds zijn zonder het ambacht en de traditie uit te sluiten. Hiermee wordt de gehele uitstraling van de wijk versterkt.

Bij het ontwerpen aan de nieuwe ontwikkelingen zal de architect dus moeten zoeken naar één of meerdere van de details uit de bestaande bebouwing en is de opgave die details op een hedendaagse manier terug te brengen, waardoor de eenheid van het straatbeeld versterkt wordt.

Variatie

Kenmerkend aan de bebouwing in het vooroorlogse deel van het Houtkwartier is dat het gebouwd is in relatief kleine architectonische eenheden van 4 tot 8 woningen.

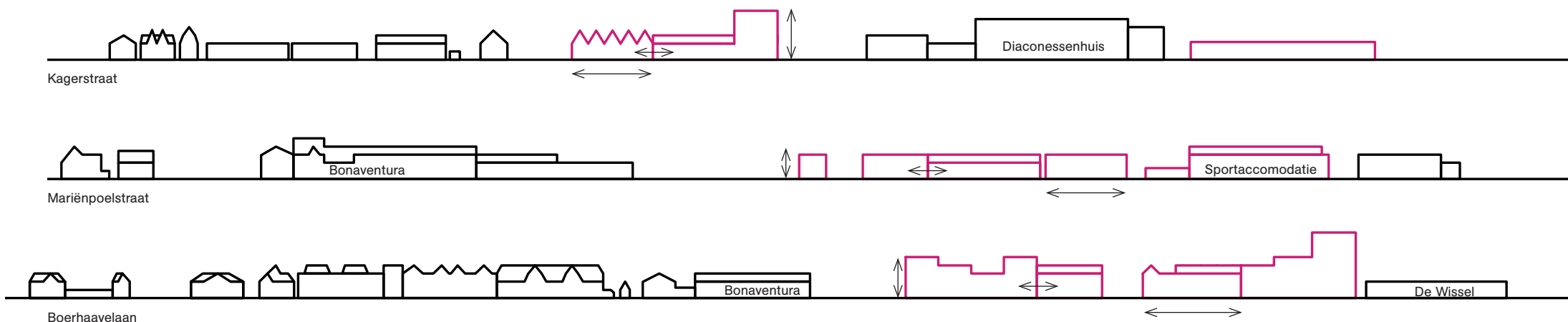
Deze aansprekende kwaliteit is het vertrekpunt voor de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de nog te realiseren bebouwing.

Echter voor de nieuwe ontwikkelingen gaat het om grotere projecten die niet vanzelfsprekend dat kleine ritme hebben. Door variatie en afwisseling in de bebouwing aan te brengen wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing.

Deze variatie kan gerealiseerd worden door gebruik te maken van de volgende middelen: verschil in hoogte, kapvorm, gevelindeling en verspringing van rooilijn.

Exacte maten van de verschillende middelen worden niet van te voren opgelegd.

De uitgebalanceerde mix van de diverse variatiemiddelen moet in de planuitwerking worden uitgewerkt in samenwerking met een supervisor. De supervisor zal bepalen of aan de doelstelling van variatie binnen de architectonische eenheid voldaan wordt.



Binnen de architectonische eenheden wordt variatie aangebracht in hoogte, dakvorm, gevelindeling en rooilijn waardoor variatie en schaalverkleining ontstaat



Karakteristieke details als uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkelingen

6. Verbijzonderingen op de hoeken, die zijn georiënteerd op beide zijden

De hoeken zijn belangrijk voor het beeld van de wijk. Zij definiëren de verschillende onderdelen van het raamwerk. Blinde gevels of schuttingen komen niet voor. De woningen of gebouwen op de hoek zijn daarom altijd tweezijdig georiënteerd, dit houdt in dat zowel voor- als zijgevel gevelopeningen hebben naar het openbare gebied zoals ramen, hoekramen en toegangen tot woningen. De hoeken zijn daarnaast dé plek waar subtiele verbijzonderingen plaats kunnen vinden. Zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte hebben een kwalitatieve erfafscheiding in de vorm van een groene haag of tuinmuur.



Verbijzonderde hoeken in de bestaande bebouwing



Voorbeelden van verbijzonderde hoeken in moderne ontwikkelingen

7. Kwalitatieve verbijzonderingen in hoogte

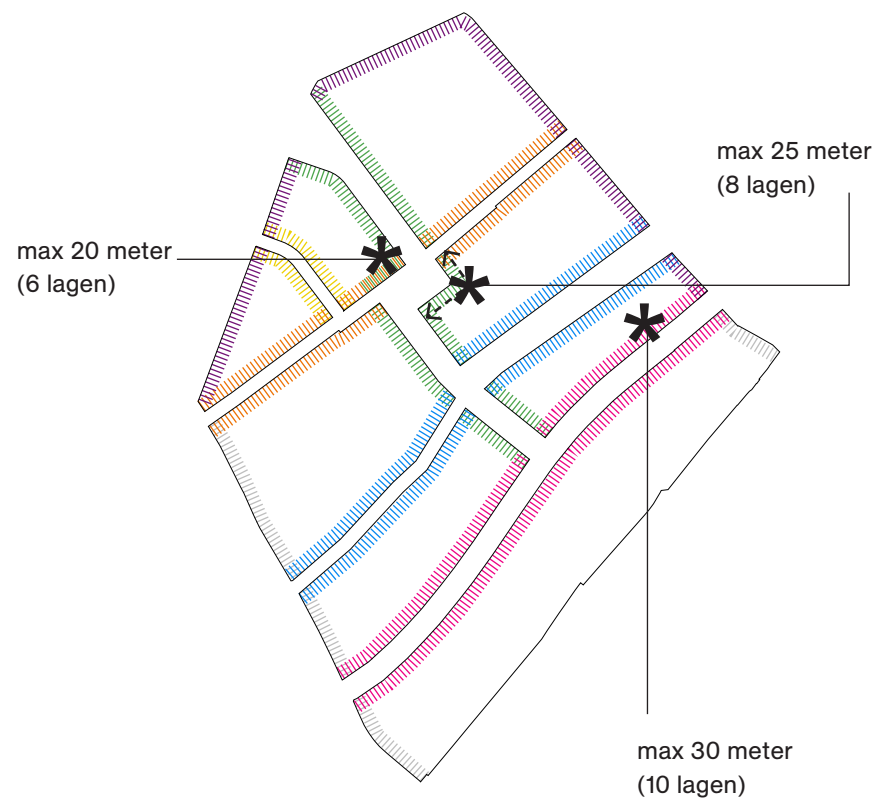
De bouwhoogten in het Houtkwartier sluiten aan bij de Hoogbouwvisie van de gemeente Leiden. In de Hoogbouwvisie wordt dit gebied gekenmerkt als laagbouwgebied, dat wil zeggen een basishoogte van maximaal 15 meter met incidenteel accenten tot 30 meter.

In het Houtkwartier zijn op dit moment een aantal hoogteaccenten te vinden. In de nieuwe ontwikkelingen kan er op een zeer beperkt aantal plekken een nieuw hoogteaccent worden toegevoegd, mits het een kwalitatieve verbijzondering is. Op de hoeken van de Kagerstraat en de Groene Ruggengraat kan de hogere bebouwing een extra accent geven aan de groene ruimte en het centrale karakter van de plek benadrukken. Aan het einde van de Boerhaavelaan kan ook een hoogbouwaccent worden toegevoegd. Deze hoogbouw vervangt de bestaande hoogbouw tussen de Mariënpoelstraat en de Boerhaavelaan. Daarnaast benadrukt het het einde van de Boerhaavelaan.

De nieuwe hoogbouw zal in vorm en materiaal geheel aan moeten sluiten bij de continuïteit van de rest van het profiel en het Houtkwartier. Dit betekent dat alle hiervoor genoemde principes ook van toepassing zijn op de kwalitatieve verbijzonderingen in hoogte.



Referentie van een 8-laags, kwalitatief hoogte accent in baksteen



Basishoogte maximaal 15 meter met enkele hoogte accenten tot maximaal 30 meter

5. Uitwerking structuur & kwaliteit

Door middel van een integrale afweging tussen ruimtelijke structuur, het 'Handboek kwaliteit openbare ruimte' d.d. 1 april 2012 en de uitkomsten van de 'Verkeersstudie Houtkwartier en Raadsherenbuurt, Leiden' d.d. 18 augustus 2011 is een uitwerking van het openbare raamwerk gemaakt. Per straat zijn de karakteristieke weergegeven en zijn er een aantal principe-profielen getekend. De maatvoering van de profielen is een eerste vertaling van de basismaatvoering uit het 'Handboek kwaliteit openbare ruimte', de definitieve maatvoering kan pas worden vastgelegd bij de uitwerking van een verkeers(circulatie)plan en inrichtingsplan openbare ruimte. Los van de exacte maatvoering wordt de ruimtelijke kwaliteit van de profielen, zowel voor de openbare ruimte als de bebouwing, hier wél vastgelegd in de vorm van regels voor toekomstige ontwikkelingen.

Wat betreft de materialisatie van de straten, parkeervakken en de trottoirs worden de materialen zoals voorgesteld in het handboek overgenomen.

Boerhaavelaan

openbare ruimte

Dé karakteristiek van de Boerhaavelaan is de groene middenberm. Met de mogelijke ontwikkeling van Stichting Boerhaave ontstaat er ruimte om het karakter van de Boerhaavelaan door te zetten tot aan De Wissel. De straat krijgt ter hoogte van het eigendom van Stichting Boerhaave ook een groene middenberm van minimaal 7 meter breed, waarin bomen van verschillende groottes kunnen groeien. Ook de gescheiden rijbanen, trottoirs met bomen en langsparkeren aan de zijde van de trottoirs wordt doorgezet in het nieuwe deel. Op langere termijn kan mogelijk de brede middenberm helemaal doorgetrokken worden tot aan de Zweilandlaan.

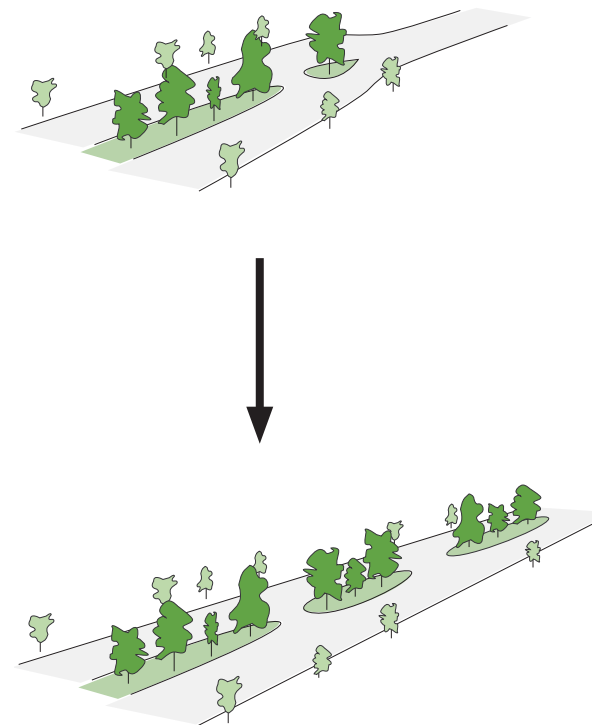
bebouwing

De kwalitatieve karakteristieken van de bebouwing in het te behouden deel van de Boerhaavelaan, zoals de diepe voortuinen en de kleine architectonische eenheden, zijn vertaald in een aantal regels voor nieuwe ontwikkelingen:

- erfafscheiding: haag
- rooilijn: minimaal 5 meter vanaf de erfgrans, het hoogbouw accent zoals aangegeven op blz. 29 kan in de tuinzone naar voren worden geschoven tot aan het trottoir
- dakvorm: variatie in dakvorm
- hoogte: minimaal 3 lagen plat, maximaal 5 lagen (9-15 meter)
- eenheid: binnen de architectonische eenheden wordt variatie aangebracht waardoor schaalverkleining ontstaat



Materialisatie in het Houtkwartier volgens Handboek kwaliteit openbare ruimte



Principe openbare ruimte: voortzetting van profiel met groene middenberm met bomen



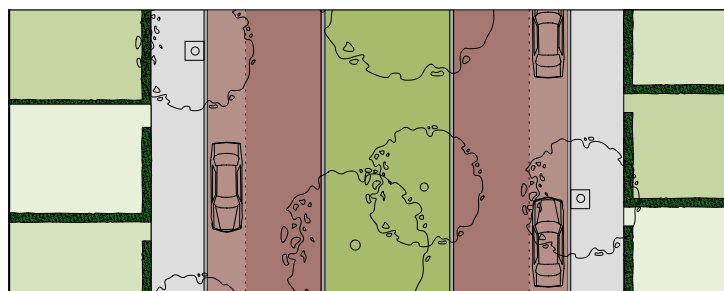
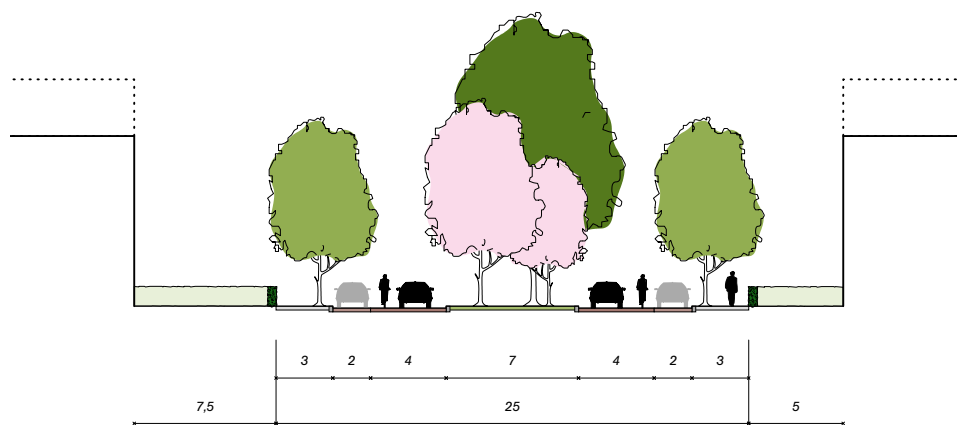
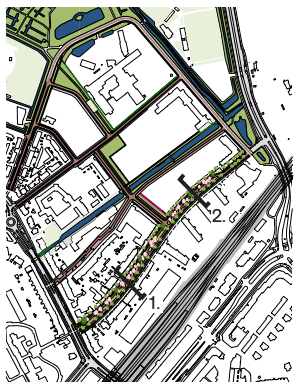
Voortzetting van profiel met groene middenberm met bomen



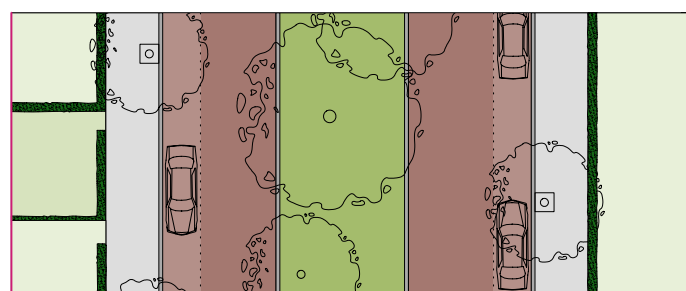
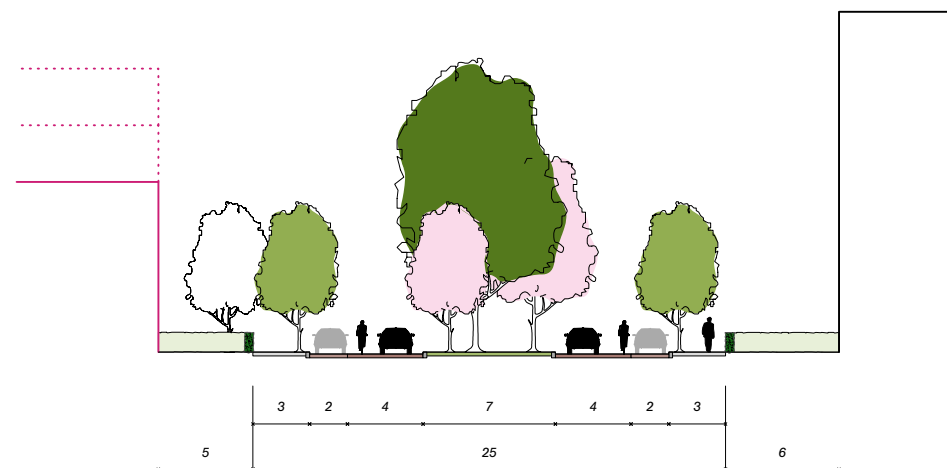
Maquettefoto Boerhaavelaan



Impressie Boerhaavelaan ter hoogte van nieuwe ontwikkeling Stichting Boerhaave



1. Profiel Boerhaavelaan ter plaatse van bestaande te handhaven bebouwing



2. Profiel Boerhaavelaan ter hoogte van nieuwe ontwikkeling (in roze aangegeven)



*Referenties nieuwe bebouwing en groene voortuinen Boerhaavelaan;
baksteen, kleine architectonische eenheden, variatie in kapvorm en richting en herkenbare details*

Mariënpoolstraat

openbare ruimte

De Poelwetering vormt de identiteit van de Mariënpoolstraat. In de huidige situatie is slechts één oever van de Poelwetering openbaar toegankelijk, de ontwikkeling van de Agneslocatie maakt het mogelijk om beide oevers openbaar te maken. Langs deze nieuwe openbare oever komt een wandelpad waarop de nieuwe woningen ontsloten zijn. Dit pad is alleen toegankelijk voor voetgangers. Het fietsverkeer gaat over de huidige Mariënpoolstraat en de eventueel nieuw te maken brug naar de scholen en sportaccommodatie. Het water krijgt aan de zijde van het voetpad een natuurvriendelijke oever. Naast de voordelen die dit heeft voor flora en fauna, draagt dit ook bij aan het oplossen van de wateropgave. Gezonde bestaande bomen worden waar mogelijk behouden, zij versterken het lommerrijke karkater van de Poelwetering. Binnen de eerste 100 meter van de molenbiotop is meer openheid gewenst. Dit kan door het (op termijn) vervangen van bestaand hoog opgaand groen door bijvoorbeeld lage knotwilgen. Bij het opstellen van de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte kan precies bepaald worden welke maatregelen getroffen kunnen worden voor een verbeterde windvang. De Mariënpoolstraat is een 2-richtingsverkeer erftoegangsweg met aan 1 zijde langsparkeren. De bomen in het trottoir worden behouden.

bebouwing

De geringe hoogte van de woningen in de Mariënpoolstraat versterken het woon- en verblijfskarakter van de Poelwetering. De kwalitatieve karkatieristieken van de bebouwing in het te behouden deel van de Mariënpoolstraat zijn vertaald in een aantal regels voor nieuwe ontwikkelingen. Daarbij is een onderscheid gemaakt in de overgang openbaar - privé tussen de ontwikkelingen die direct langs het pad aan het water zijn gesitueerd (Agneslocatie) en de ontwikkelingen aan de Mariënpoolstraat (complex Boerhaavelaan).

Noordzijde Poelwetering (Agneslocatie):

erfafscheiding: haag

rooilijn: minimaal 2 meter vanaf de erfgrans

Zuidzijde Poelwetering (complex Boerhaavelaan):

erfafscheiding: haag

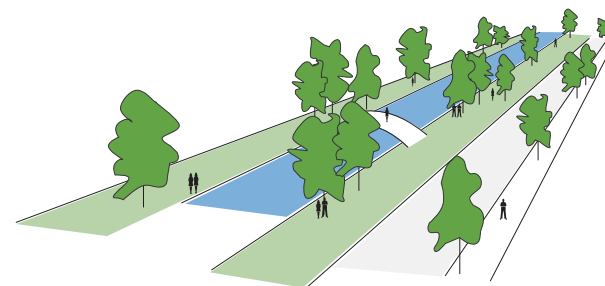
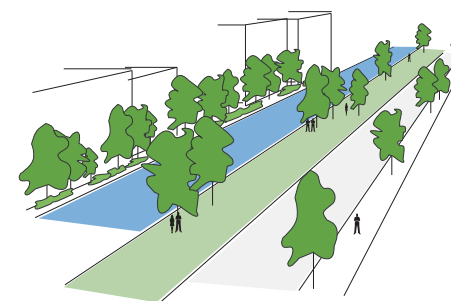
rooilijn: minimaal 5 meter vanaf de erfgrans

Zowel noord- als zuidzijde Poelwetering:

dakvorm: variatie in dakvorm

hoogte: minimaal 2 lagen plat, maximaal 4 lagen (6-12 meter)

eenheid: binnen de architectonische eenheden wordt variatie aangebracht
 waardoor schaalverkleining ontstaat



Principe openbare ruimte: aan weerszijden van de Poelwetering toegankelijke oevers



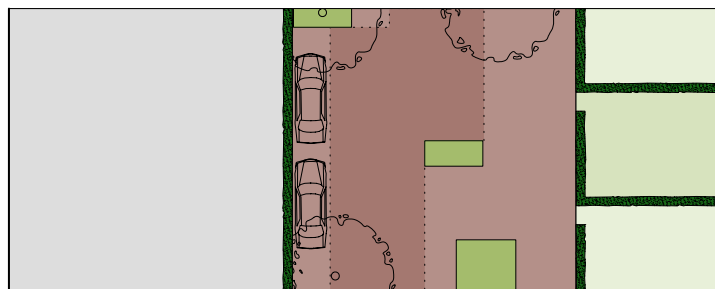
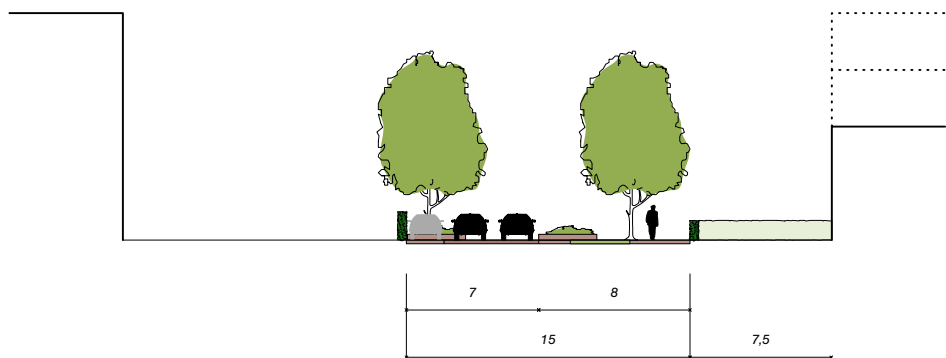
*Water als drager van het profiel,
ter plaatse van nieuwe ontwikkeling aan beide zijden toegankelijke oevers*



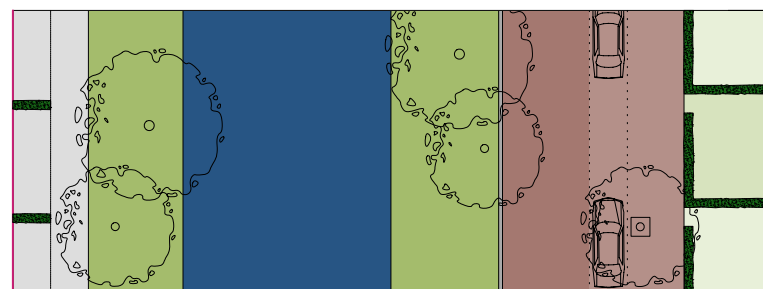
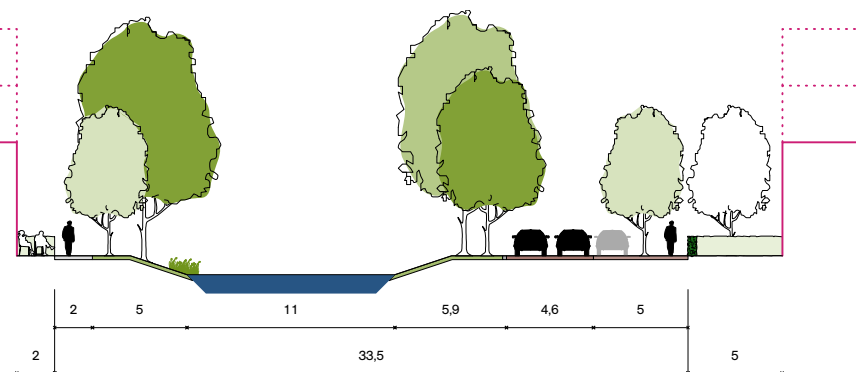
Maquettefoto Poelwetering / Mariënpoolstraat



Impressie Mariënpoolstraat ter hoogte van nieuwe ontwikkeling Stichting Boerhaave en Portaal



1. Profiel mariënpoolstraat ter plaatse van bestaande te handhaven bebouwing



2. Profiel Mariënpoolstraat ter hoogte van nieuwe ontwikkeling



*Referenties nieuwe bebouwing en voortuinen / voorzones Mariënpoolstraat;
baksteen, variatie binnen de architectonische eenheid door variatie in kapvorm en richting, herkenbare details*

Kagerstraat

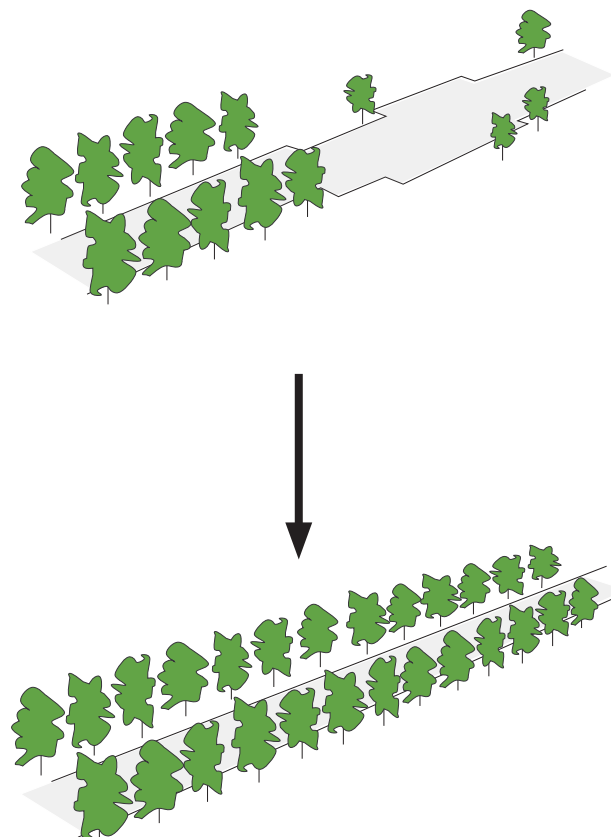
openbare ruimte

Dé karakteristiek van de Kagerstraat is de dubbele bomenrij van Lindes die op dit moment alleen aan het begin van de Kagerstraat te vinden is. Deze bomenrij wordt doorgezet tot aan de Zweilandlaan. Daarnaast wordt het profiel minder variërend van breedte. Alleen bij de overgang van één- naar tweerichtingsverkeer verandert de breedte van de rijbaan. Waar mogelijk wordt, zoals aan het begin van de Kagerstraat, aan 2 zijden van de weg langsparkeren gerealiseerd.

bebouwing

Omwille van de continuïteit van het profiel zijn de kwalitatieve karakteristieken van de bebouwing, in het te behouden deel van de Kagerstraat, zoals de rooilijn, korrelgrootte van de bebouwing en de hoogte, doorvertaald naar onderstaande regels voor de nieuwe ontwikkelingen:

erfafscheiding: haag
 rooilijn: minimaal 3 meter vanaf de erfgrans
 dakvorm: beperkte afwisseling in dakvorm
 hoogte: minimaal 2 lagen plat, maximaal 5 lagen (6-15 meter)
 eenheid: bij grondgebonden woningen wordt binnen de architectonische eenheid variatie aangebracht waardoor schaalverkleining ontstaat. Dit wordt afgewisseld met grotere volumes van de scholen, het ziekenhuis en appartementengebouwen.



Principe openbare ruimte: doorgaande bomenrijen aan weerszijden van de Kagerstraat



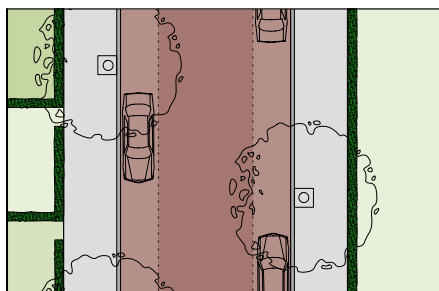
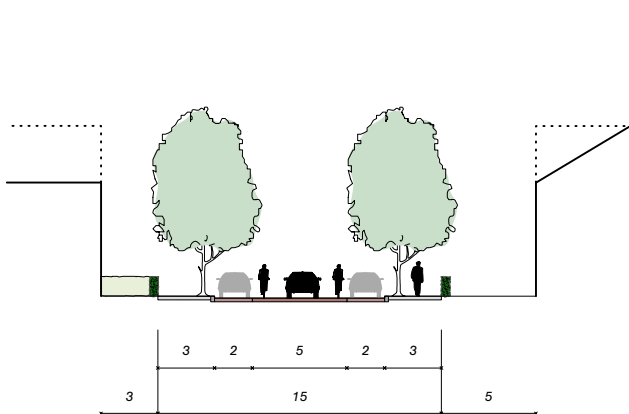
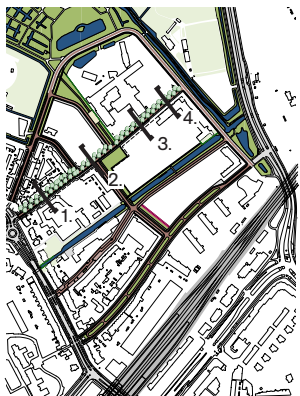
Dubbele bomenrij als drager van het profiel



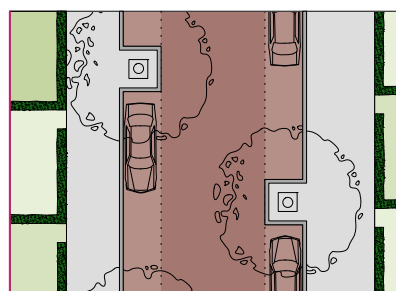
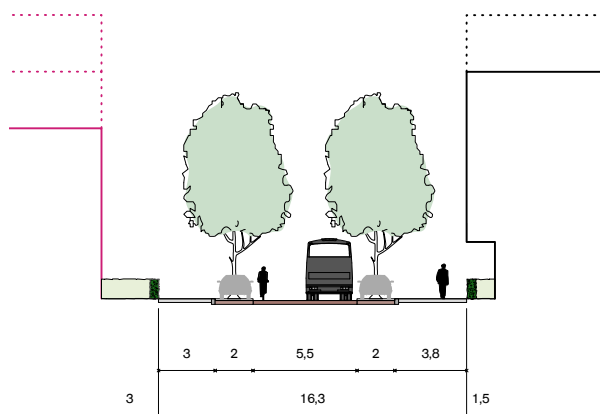
Maquettefoto Kagerstraat



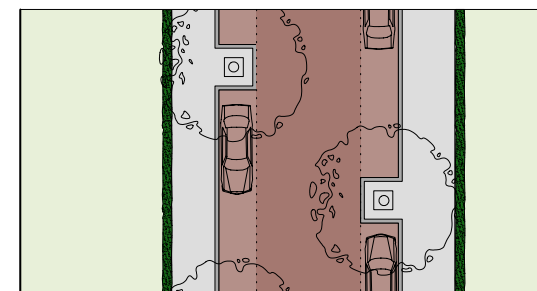
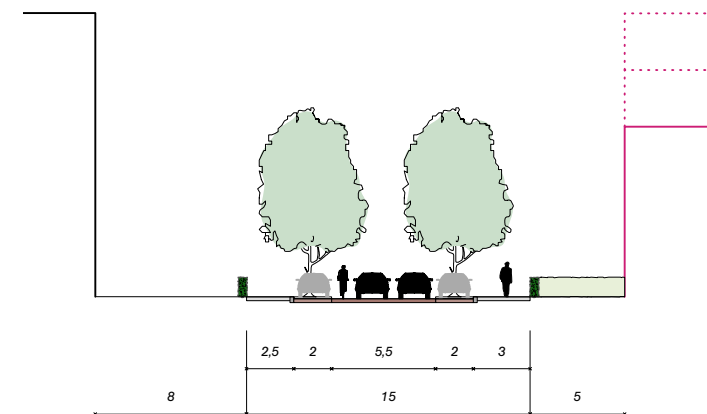
Impressie Kagerstraat - Dieperpoellaan



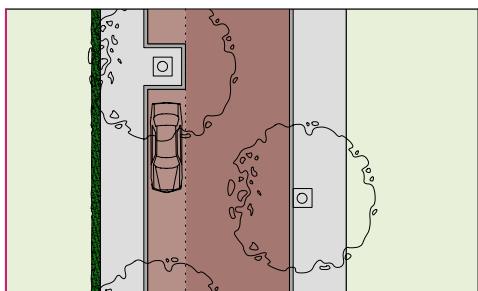
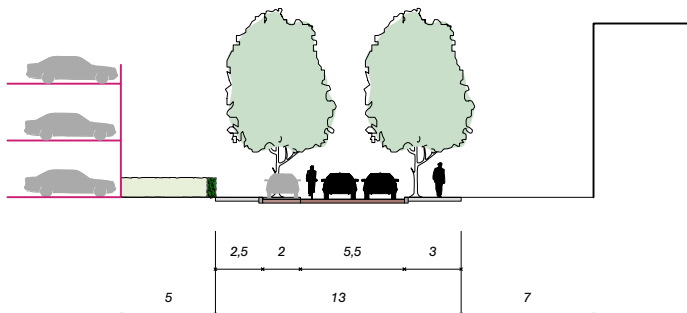
1. Profiel Kagerstraat ter hoogte van 1-richtingsverkeer



2. Profiel Kagerstraat ter hoogte van Dieperpoellocatie



3. Profiel Kagerstraat ter hoogte van nieuwe Driestarcollege



4. Profiel Kagerstraat ter hoogte van Da Vinci en mogelijk nieuwe parkeeroplossing Diaconessenhuis

Referenties nieuwe bebouwing en voortuinen / voorzones Kagerstraat; baksteen, kleine architectonische eenheden afgewisseld met grotere volumes en herkenbare details

Groene ruggengraat

openbare ruimte

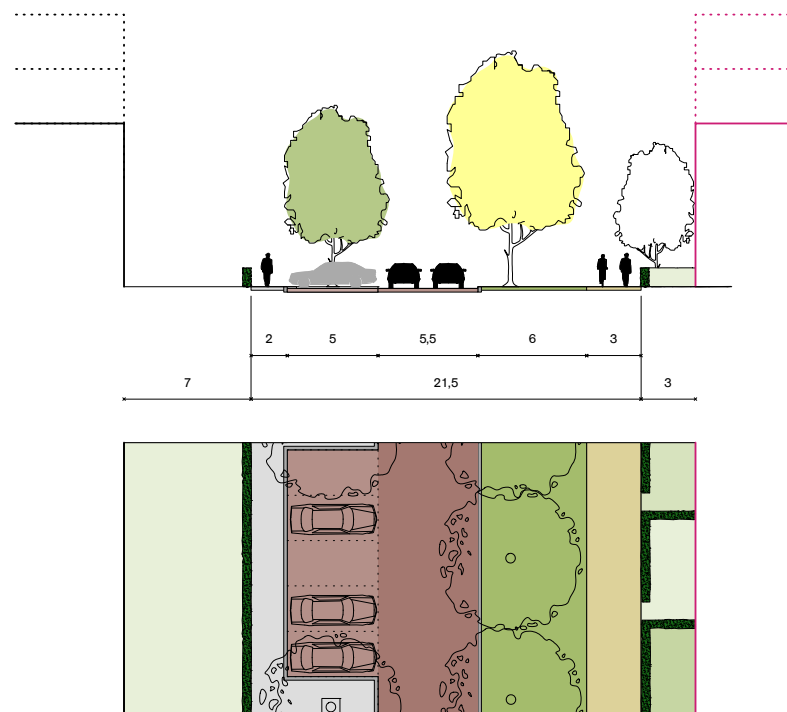
De nieuwe groene ruggengraat wordt de verbinding vanuit de wijk naar de Leidse Hout. Het groen krijgt een maat van minimaal 6 meter. Met deze afmeting sluit het groen goed aan bij de groen bermen van de Boerhaavelaan, Mariënpoolstraat, Dieperpoellaan en de Houtlaan. Het vormt op deze wijze een verbindend groen raamwerk. De kenmerkende boomstructuur van Gleditia's die bij het Diaconessenhuis te vinden is wordt doorgezet in de overige delen van de nieuwe groene ruggengraat. Het voetpad ter hoogte van het Diaconessenhuis wordt doorgetrokken richting de ingang van het Leidse Hout. De rijbaan van de groene ruggengraat is 2-richtingsverkeer met aan 1 zijde parkeren. Vanuit het beeld gezien is het is wenselijk om de bestaande dwarsparkeerplaatsen te vervangen door langsparkeerplaatsen om zo de verharding van het profiel te verminderen en het groene karakter van het profiel te versterken. Dit is gezien de huidige parkeerdruk echter nu niet mogelijk.

bebouwing

erfafscheiding: haag
 rooilijn: minimaal 3 meter vanaf de erfrens
 dakvorm: beperkte afwisseling in dakvorm
 hoogte: minimaal 3 lagen, maximaal 5 lagen (9-15 meter)



Maquettefoto groene ruggengraat, vanaf de Houtlaan gezien



1 & 2. Profiel groene ruggengraat ter plaatse van Van Swietenstraat en Eijmerspoelstraat



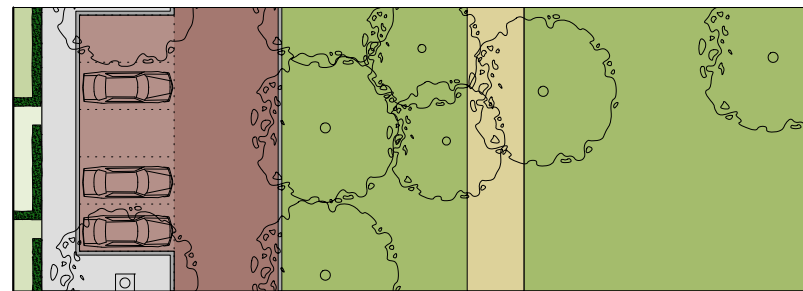
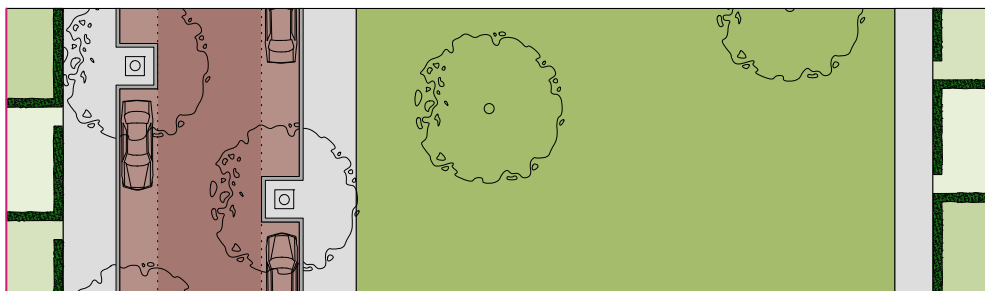
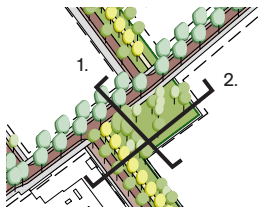
Brede openbare groenzone als verbinding vanuit de wijk naar de Leidse Hout



Impressie groene ruggengraat ter hoogte van Dieperpoellaan

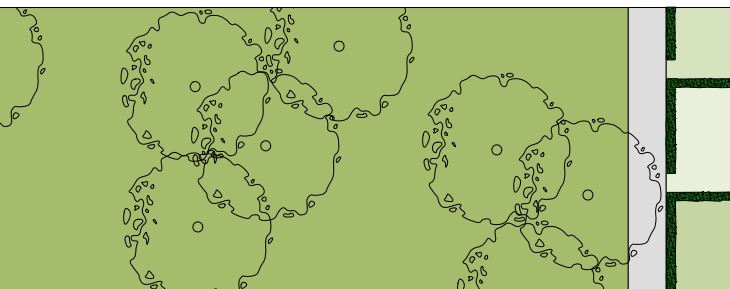


Impressie groene ruggengraat ter hoogte van Van Swietenstraat



1. Profiel Kagerstraat ter plaatse van het parkje

2. Profiel Eijmerspoelstraat ter plaatse van het parkje



Referenties nieuwe bebouwing en openbaar groen aan de Groene Ruggegraat

Faljerilstraat

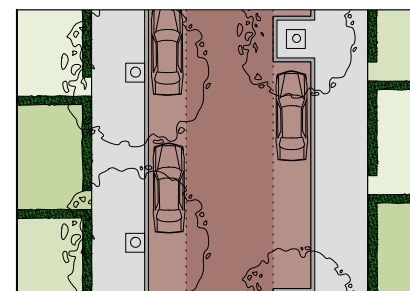
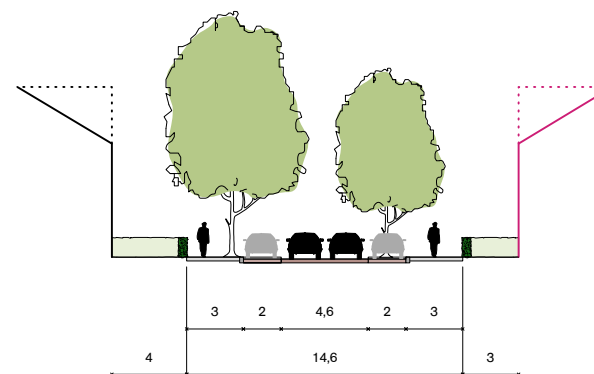
openbare ruimte

De Faljerilstraat is een rustige woonstraat met karakteristieke bomen in het trottoir. Dit karakter dient behouden te blijven. De rijbaan is 2-richtingsverkeer, waar aan de zijde van de nieuwe ontwikkeling op de ROC-locatie nieuwe langspaarkeerplaatsen kunnen worden toegevoegd.

bebouwing

De nieuwe ontwikkeling op de ROC-locatie dient goed in hoogte, volume en maat en schaal van de bebouwing aan te sluiten op de overzijde. Speciale aandacht dient uit te gaan naar de aansluiting van de nieuwe ontwikkeling op de bestaande villa. Er dient minimaal 3 meter afstand te worden gehouden vanaf de eigendomsgrens van dit bestaande perceel.

erfafscheiding: haag
 rooilijn: minimaal 3 meter vanaf de erfgrans
 dakvorm: plat of langskap
 hoogte: minimaal 2 lagen plat, maximaal 3 lagen (6-9 meter)



Profiel Faljerilstraat

Houtlaan & Zweilandlaan

openbare ruimte

De Houtlaan en de Zweilandlaan vormen samen de rand van het Houtkwartier en grenzen direct aan de Leidse Hout. Daarnaast zijn deze twee straten de ontsluiting van de wijk. Het is daarom belangrijk dat ze in hun ruimtelijke verschijningsvorm herkenbaar zijn als gebiedsontsluiting. Het is wenselijk om hier de fietsers van het autoverkeer te scheiden, maar de ruimte hiervoor is echter beperkt. Daarom wordt voor de Zweilandlaan en de Houtlaan ter hoogte van het Diaconessenhuis een rijbaan voorgesteld voor 2-richtingsverkeer met daarop fietssuggestiestroken.

parkeren Diaconessenhuis

Het Diaconessenhuis zal op eigen terrein een parkeervoorziening moeten bouwen als compensatie van het verlies van parkeerterrein P2 en ten behoeve van 75 extra benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de autonome groei van het ziekenhuis. Hier zijn twee mogelijkheden voor.

De eerste mogelijkheid is een gebouwde parkeervoorziening op de plek van het huidige P1. Omdat deze plek op de overgang ligt tussen de wijk en de Leidse Hout dient een parkeervoorziening hier ingepast te worden in het landschap, en kan bestaan uit maximaal 2 parkeerlagen.

De andere mogelijkheid is een parkeergarage op de hoek Kagerstraat - Zweilandlaan, van maximaal 3 parkeerlagen. Bij het realiseren van een parkeergarage op deze plek zal dit gebouw binnen het Houtkwartier moeten passen zonder dat er een negatieve uitstraling vanuit gaat. Gedacht kan worden aan een bijzondere gevelbekleding of een geheel groene gevel.



Groene stadsrand,
Zweilandlaan / Houtlaan tot aan Dieperpoellaan gebiedsontsluiting met aanliggende of vrijliggende fietsvoorziening

bebouwing

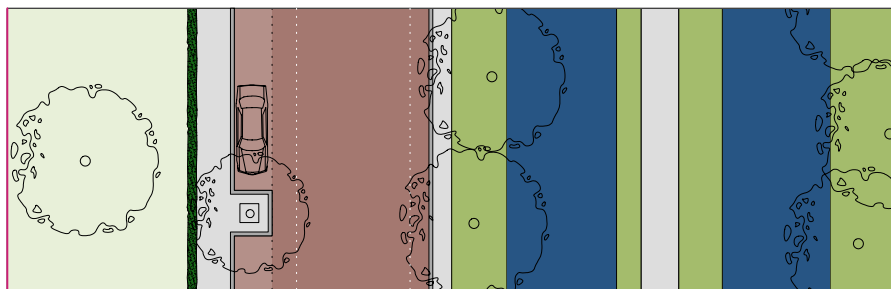
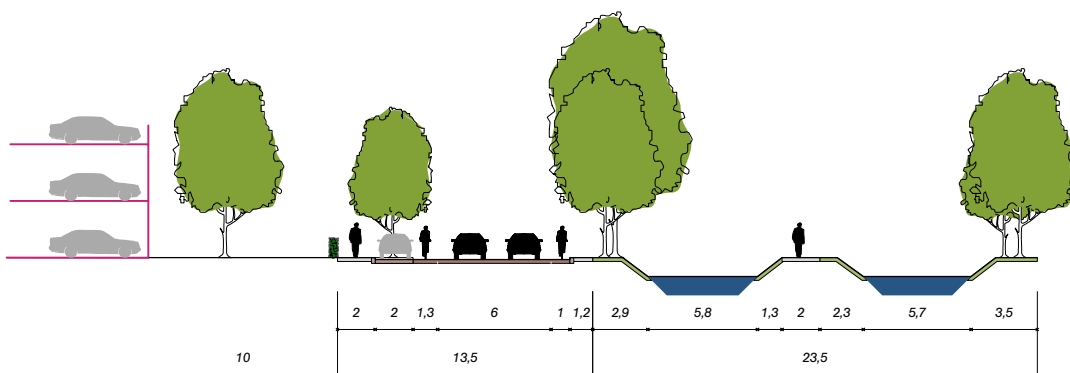
Zweilandlaan

erfafscheiding: groene overgang / haag

rooilijn: minimaal 10 meter vanaf de erfgrans

dakvorm: plat

hoogte: bebouwing niet zijnde parkeergarage: 2-3 lagen (6-15 meter),
 eventuele parkeergarage Diaconessenhuis: maximaal 3 parkeerlagen (maximaal 7 meter)



1. Profiel Zweilandlaan ter plaatse van mogelijke parkeergarage Diaconessenhuis

bebouwing

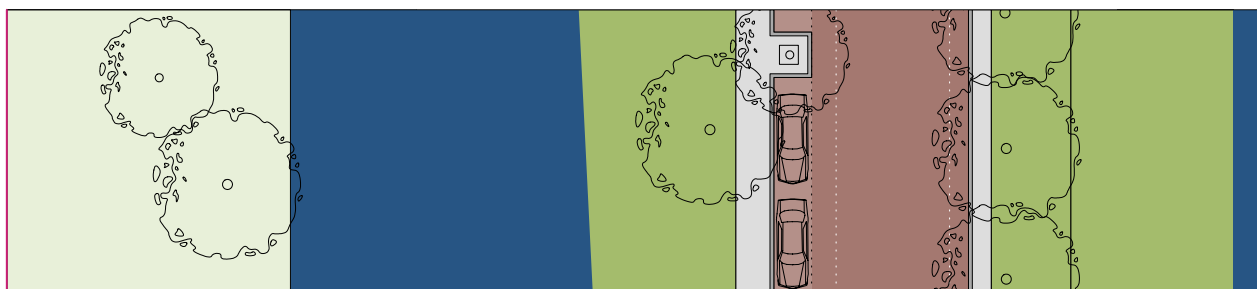
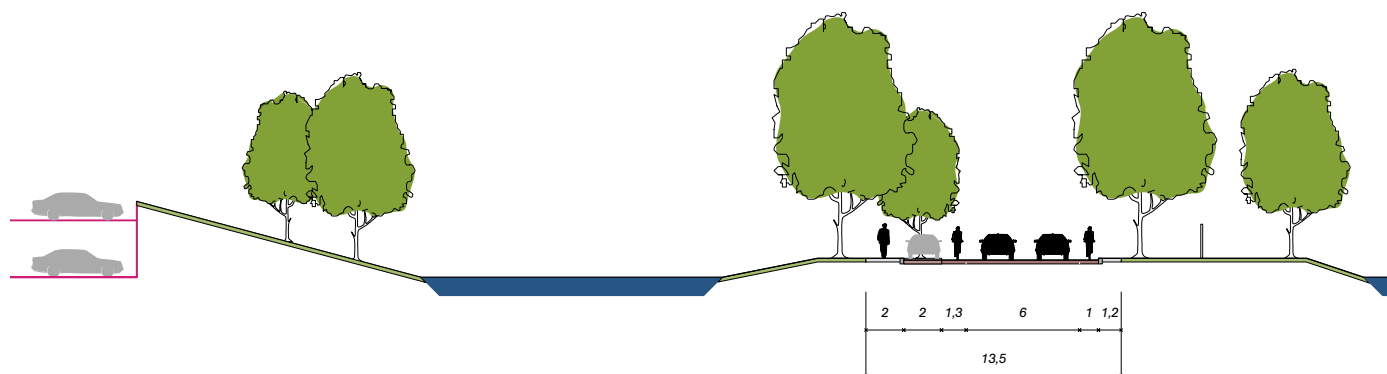
Houtlaan ter plaatse van Diaconessenhuis

erfafscheiding: groene overgang

rooilijn: minimaal 10 meter vanaf de erfgrans

dakvorm: plat

hoogte: een eventuele parkeergarage Diaconessenhuis wordt ingepast in het landschap met maximaal 2 parkeerlagen (maximaal 4 meter)



2. Profiel Houtlaan ter hoogte van dierenweide Leidse Hout en mogelijke parkeergarage Diaconessenhuis

bebouwing

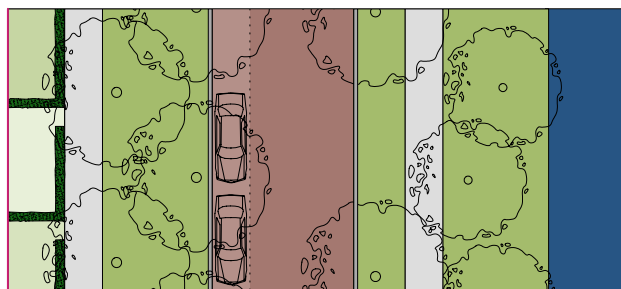
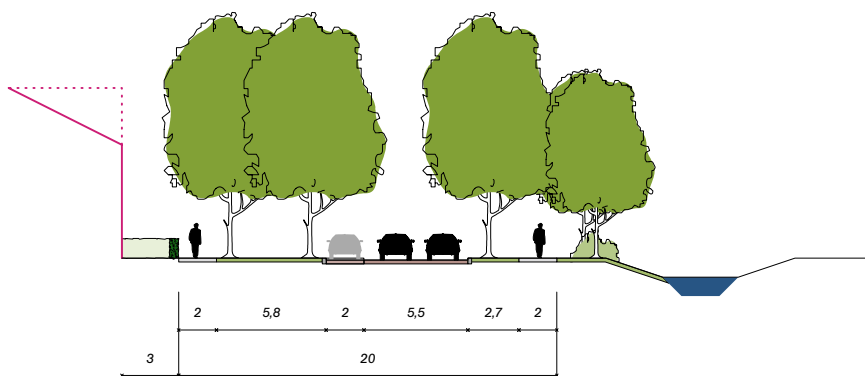
Houtlaan overig

erfafscheiding: haag

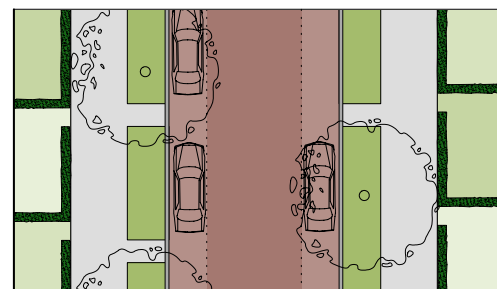
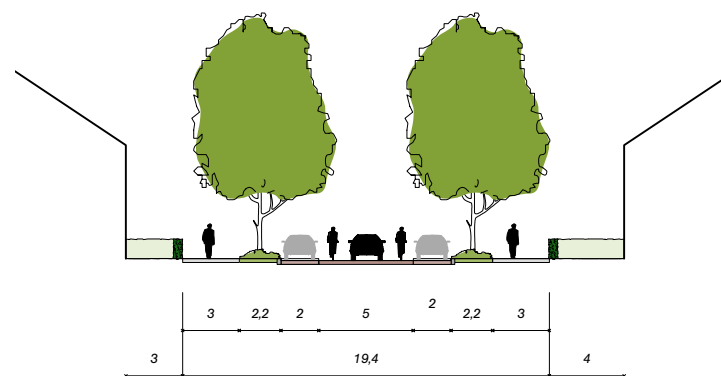
rooilijn: minimaal 3 meter vanaf de erfrens

dakvorm: langskap

hoogte: 3 lagen (9 meter)



3. Profiel Houtlaan ter hoogte van Dieperpoellocatie



4. Profiel Houtlaan ter hoogte van Raadsherenbuurt



Referenties nieuwe bebouwing en parkeergarage aan de Zweilandlaan en de Houtlaan

6. Klaar voor de toekomst

Met voorliggend beeldkwaliteitplan is een belangrijke stap gezet in de kwaliteitsborging van het Houtkwartier.

De transformatie van bestaande stedelijke gebieden als het Houtkwartier vraagt een lange adem en kent een grote mate van onvoorspelbaarheid. Dit hangt samen met de onzekere huizenmarkt en het grote aantal stakeholders in het gebied die ieder een eigen belang en verantwoordelijkheid hebben.

Om die reden is er in dit kwaliteitsdocument voor gekozen om niet te werken vanuit een vastomlijnd eindbeeld, maar juist op zoek te gaan naar een ontwikkelstrategie, waarbij nieuwe functies op een passende, kwalitatieve wijze in hun eigen tempo kunnen worden toegevoegd en bestaande functies in hun eigen tempo worden getransformeerd. Naast ruimte voor nieuwe of onvoorspelbare ontwikkelingen vraagt het Houtkwartier echter wel om een heldere en leesbare structuur waarbinnen de onderdelen op een logische wijze worden geordend.

Dit beeldkwaliteitplan gaat dan ook verder dan een beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit voor de op stapel staande ontwikkelingen. Het beschrijft de kwaliteit van het Houtkwartier als geheel, geeft inzicht in de belangrijkste stedenbouwkundige structuren en karakteristieken van de wijk en geeft de belangrijke openbare ruimte-structuren aan, die het raamwerk vormen voor alle toekomstige ontwikkelingen. Het beeldkwaliteitplan presenteert een kwalitatief hoogwaardig raamwerk van openbare ruimtes dat ruimtelijke samenhang en continuïteit waarborgt.

Binnen de bouwvelden die het raamwerk vormt kan volgens de gepresenteerde kwaliteitsprincipes op verschillende manieren geleidelijke verdichting met een ruime diversiteit aan programma's plaatsvinden.

De realisatie van het raamwerk wordt gekoppeld aan de nieuwe ontwikkelingen.

Dit betekent dat een belangrijk deel van het raamwerk waar mogelijk wordt meegenomen bij het project Dieperhout.

De aanpassing van de Boerhaavelaan, Mariënpoelstraat en het stuk van de groene ruggengraat aan de Van Swietenstraat en de Eijmerspoelstraat kunnen bij de ontwikkeling van het complex Boerhaavelaan en de Agneslocatie worden meegenomen.

Voor de overige veranderingen in de openbare ruimte geldt ook dat er gekozen wordt voor het principe 'werk met werk maken'. Dit betekent dat de veranderingen gekoppeld zullen worden aan andere werkzaamheden in of aan de openbare ruimte zoals herbestrating, vervanging van riolering of kabels en leidingen etc.

Voor sommige delen van het raamwerk is de gemeente afhankelijk van andere eigenaren. In overleg met hen zullen afspraken gemaakt moeten worden om het gewenste eindbeeld te bereiken.

Bronnen

Gemeente Leiden, Handboek kwaliteit openbare ruimte, d.d. 1 april 2012

Megaborn, Verkeesstudie Houtkwartier en Raadsherenbuurt, Leiden d.d. 18 augustus 2011



Openbaar raamwerk waarbinnen diverse modellen zich kunnen ontwikkelen



DeZwarteHond.

**Postbus 25160
3001 HD Rotterdam
Aert van Nesstraat 45
3012 CA Rotterdam
T 010 240 90 30
F 010 240 90 25
info@dezwartehond.nl
www.dezwartehond.nl**

**Postbus 1102
9701 BC Groningen
Hoge der A 11
9712 AC Groningen
T 050 313 40 05
F 050 318 54 60
info@dezwartehond.nl
www.dezwartehond.nl**

**Kamekestrasse 20-22
50672 Keulen
T +49 (0)221 168 262 34
F +49 (0)221 168 234 31
info@dezwartehond.de
www.dezwartehond.de**