

BEELDKWALITEITSPLAN ZEEHELDENBUURT - LEIDEN

STEENHUISMEURS
240|2018

© STEENHUISMEURS bv

INHOUD

VERANTWOORDING	3
1. PROCESBESCHRIJVING	
BEELDKWALITEITSPAN ZEEHELDENBUURT	5
Ruimtelijke beleid Zeeheldenbuurt	6
Waardering	7
Wijkvisie Zeeheldenbuurt	8
2. DE OPZET VAN DE ZEEHELDENBUURT	10
3. RUIMTELIJKE ESSENTIE VAN DE ZEEHELDENBUURT	15
4. KENMERKEN EN RICHTLIJNEN PER SFEER	21
A. Sfeer Zijlsingel	23
B. Sfeer Trompstraat	29
C. Sfeer Evertsenstraat	37
D. Sfeer De Ruijterstraat	49
E. Sfeer Overige straten	55
BRONNEN	61
COLOFON	61

VERANTWOORDING

De komende tijd zal de Zeeheldenbuurt in het teken staan van transformatie. Woningbouwcorporatie Portaal is bezig met de uitwerking van groot onderhoud- en sloop/nieuwbouwplannen voor de sociale woningbouw in de Zeeheldenbuurt en daarnaast lopen er nog andere bouwinitiatieven in de buurt.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor de hele buurt. Voor een deel van de wijk zijn er concrete sloop/nieuwbouwplannen. Het vertrekpunt van het beeldkwaliteitsplan is de samenhang van de hele buurt. In verband met de vernieuwingsplannen van Portaal is de nadruk gelegd op de delen van de wijk die nu zullen worden ontwikkeld. Bij concretere besluitvorming van plannen in andere delen van de Zeeheldenbuurt (zoals bijvoorbeeld de locatie Dolfijn-'t Schippertje) kan door de gemeente Leiden overwogen worden om het beeldkwaliteitsplan aan te vullen met stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel om plannen maximaal af te stemmen op het karakter van de Zeeheldenbuurt in stedenbouwkundige kenmerken, architectonische uitwerking, materiaal, kleur en detail. Tegelijk is het geen voorschrift om een bepaalde architectuur toe te passen – binnen het palet en de structuur van de wijk is ruimte voor architectonische interpretatie en (noodzakelijke) woontechnische vernieuwing. Het beeldkwaliteitsplan is niet van toepassing bij groot onderhoud, daarbij zijn de geldende (welstands)criteria leidend.

Eerder (2011) onderzochten we de Zeeheldenbuurt, ten behoeve van de cultuurhistorische verkenning De Waard. Informatie uit dit onderzoek, de wijkvisie Zeeheldenbuurt

(2014) en de publicatie Ons Eiland van Cor Smit (2012) zijn voor dit beeldkwaliteitsplan gebruikt. Deze studies hebben geholpen met het formuleren van de uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen. Het beeldkwaliteitsplan is zoveel mogelijk afgestemd op de kernwaarden en projecten uit de wijkvisie.

Dit beeldkwaliteitsplan begint met een overzicht van het ruimtelijke beleid (hoofdstuk 1) en een toelichting op de historie van de Zeeheldenbuurt (hoofdstuk 2). Hierin staan de ontwikkeling en bouw van de Zeeheldenbuurt en specifiek het woningbouwbezit van Portaal omschreven. In hoofdstuk 3 volgen de ruimtelijke essenties van de Waard en de Zeeheldenbuurt, waarbij wordt ingegaan op de samenhang en de vijf hoofdsferen van de wijk. Bij het laatste deel van deze rapportage worden de kenmerken en de uitgangspunten voor de richtlijnen voor de nieuwbouwplannen beschreven. Per hoofdsfeer worden eerst de essentiële stedenbouwkundige en architectonische kenmerken benoemd. Daarna komen de richtlijnen die uitgaan van het voortzetten en/of opnieuw interpreteren van de bestaande kwaliteiten van de Zeeheldenbuurt. Ze geven de toetsingscriteria voor het gewenste beeld aan op de verschillende schaalniveaus van de wijk (van stedenbouw tot detaillering).

Door het recente besluit de locatie Dolfijn / 't Schippertje te gaan herontwikkelen is het beeldkwaliteitsplan aangevuld met criteria voor nieuwbouw op deze locatie.

SteenhuisMeurs
december 2018

VERNIEUWINGSPANNEN IN DE ZEEHELDENBUURT



 Eigendom Portaal

 Particuliere woningbouw

NIEUWBOUW (bezit Portaal)

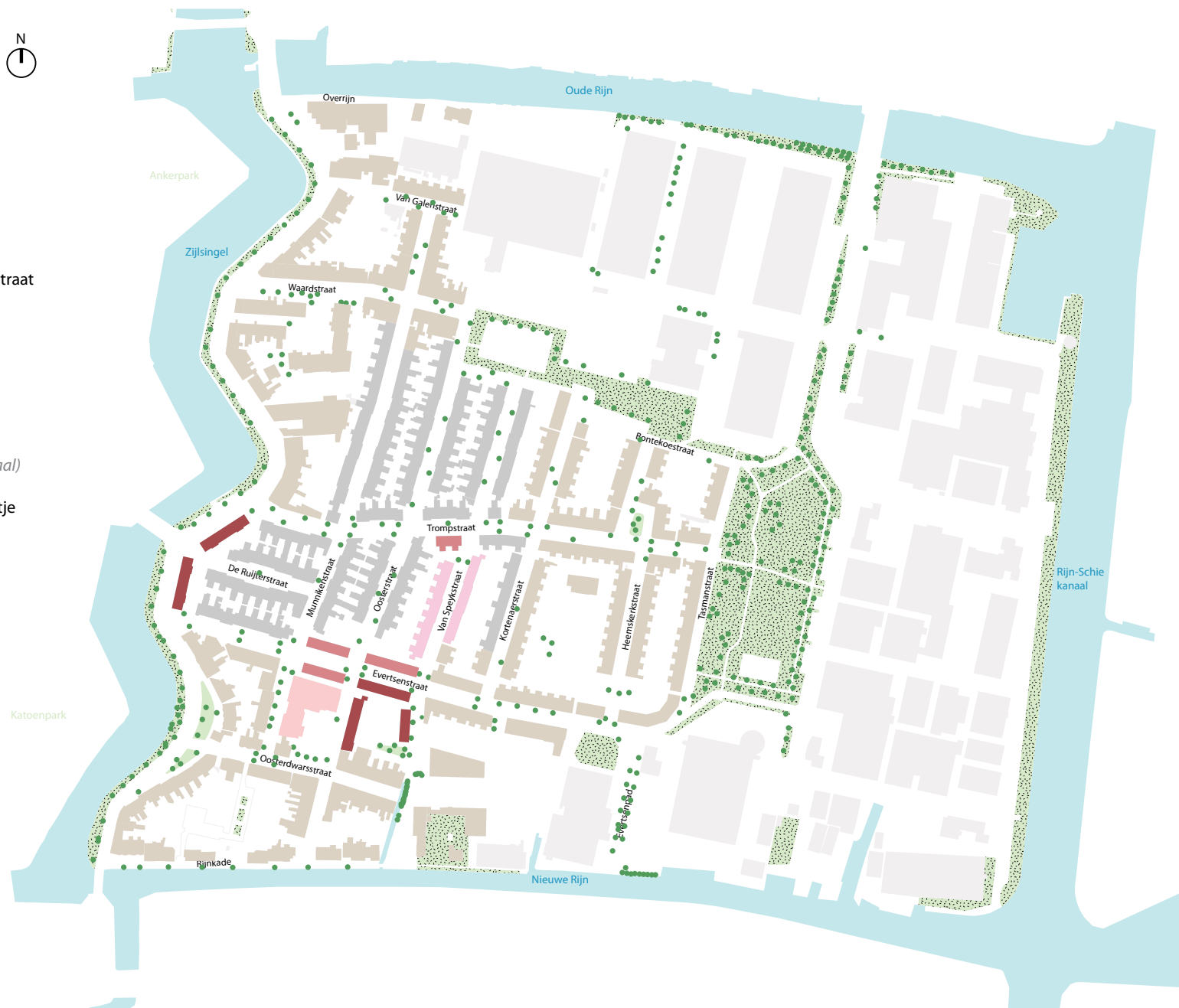
 Appartementen:
- Zijlsingel en Evertsenstraat, Oosterstraat

 Eengezinswoningen:
- Evertsenstraat (noord)
- Deel Trompstraat (zuid)

 Eengezinswoningen:
- Van Speijkstraat (midden)

(HER)ONTWIKKELING (geen bezit Portaal)

 Complex en plein Dolfijn/'t Schippertje



1. PROCESBESCHRIJVING BEELDKWALITEITSPLAN ZEEHELDENBUURT

PLANNEN ZEEHELDENBUURT

Aanleiding voor het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan zijn de plannen van Portaal voor grootschalige transformatie van de Zeeheldenbuurt. Het beeldkwaliteitsplan bevat richtlijnen voor nieuwbouw op verschillende locaties in de wijk (zie kaart hiernaast). Ook stuurt dit beeldkwaliteitsplan private bouwinitiatieven in de buurt.

Sommige plannen zijn concreet, voor andere plannen is de besluitvorming nog niet afgerond. Deze plannen worden nog in overeenstemming met de buurt concreter gemaakt. Nieuwbouwplannen voor de korte termijn richten zich op de Zijlsingel, Evertsenstraat, een deel van de Trompstraat en het middendeel van de Van Speykstraat. Voor de overige delen van de wijk is nog geen definitieve beslissing genomen.

DOEL BEELDKWALITEITSPLAN

Uitgangspunt is om alle toekomstige bouwplannen in de buurt af te stemmen op het karakter van de Zeeheldenbuurt. In de richtlijnen is een onderscheid gemaakt in ambitieniveaus voor de beeldkwaliteit: hoge kwaliteit en basiskwaliteit. Eenheid van de wijk is van belang en daarom richt de ambitie hoge kwaliteit zich op de beeldbepalende hoofdstructuur van de wijk (Zijlsingel, Trompstraat, De Ruijterstraat en Evertsenstraat). In de richtlijnen voor deze delen is aandacht besteed aan zowel de stedenbouw en de architectuur. Een basiskwaliteit richt zich op de secundaire structuur van de wijk (de noord-zuid straten). De richtlijnen zijn hier algemener van opzet en richten zich meer op de architectonische toetsing (zie toelichting op p. 21).

PROCES

Werken met een beeldkwaliteitsplan zorgt ervoor dat bewoners, Portaal, private initiatiefnemers en de gemeente van tevoren helderheid hebben over de te bereiken kwaliteiten van het gebied. Bovendien geeft het beeldkwaliteitsplan informatie, inspiratie en kaders aan de architect. Hetzelfde geldt voor de uitwerking van inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

Om een goede beeldkwaliteit te garanderen spelen verschillende betrokkenen een rol. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door bureau SteenhuisMeurs. Dit plan biedt houvast voor een interne (gemeentelijke) dan wel externe supervisie, waarbij naast de stedenbouw ook de architectuur voldoende aandacht krijgt. De externe opdrachtgevers, zoals Portaal, zorgen (samen met de gemeente) voor een ordentelijk verloop van het proces. De supervisor(s) en de gemeentelijke projectmanager hebben advies ingewonnen van de betrokken ambtelijke disciplines, zoals het Projectmanagementbureau, het Team Stadsontwerp (stedenbouw), de Procesregisseur Wabo, het Team Monumenten en Archeologie, en de welstandscommissie over de inhoud en het proces om de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan af te stemmen.

Tenslotte hebben de opstellers van de wijkvisie Zeeheldenbuurt en vertegenwoordigers van de bewonerscommissie en de buurtvereniging advies gegeven. De adviezen van alle voorgenoemde partijen en personen zijn, voor zover mogelijk, verwerkt in het voorliggende beeldkwaliteitsplan. Het doel ervan is om een adequaat instrument voor de verschillende procesfasen aan te bieden. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door het college van B&W en de gemeenteraad als aanvulling op de welstandsnota.

Voorafgaand aan het indienen van vergunningsaanvragen voor de bouwplannen plegen de architecten vooroverleg met stedenbouw, monumenten en de welstandscommissie zodat bij aanvraag duidelijk is dat de plannen passen binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan. De supervisor schrijft een beoordeling van het definitieve bouwplan dat voorafgaand aan de vergadering naar de welstandscommissie wordt gestuurd. Tijdens de vergadering van de welstandscommissie licht de architect zelf het bouwplan toe en is de supervisor aanwezig om zijn advies toe te lichten. Als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan het geldende beeldkwaliteitsplan kan de welstandscommissie akkoord gaan met het plan. Een omgevingsvergunningsaanvraag met een negatieve beoordeling van de supervisor zal in principe worden afgewezen door de welstandscommissie. Indien het oordeel van de welstandscommissie negatief is bij een positieve beoordeling van de supervisor kan de verantwoordelijke wethouder de beoordelingen tegen elkaar afwegen en een definitieve beslissing nemen. De randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan worden als toetsingscriteria gehanteerd. In uitzonderlijke gevallen kan de supervisor gemotiveerd van de criteria afwijken, indien de architectonische kwaliteit van een ontwerp de norm overstijgt.

RUIMTELIJKE BELEID ZEEHELDENBUURT

KWALITEIT OPENBARE RUIMTE 2025

De Kadernota Kwaliteit Openbare ruimte 2025 bevat enkele punten die specifiek op de Zeeheldenbuurt slaan. In de kadernota maakt De Zeeheldenbuurt onderdeel uit van de mantel om de binnenstad van Leiden. Er zijn drie typen inrichtingen te onderscheiden in de mantel: de compacte stad, het stedelijke landschap en de werkgebieden (bedrijventerreinen). Vooroorlogse wijken als de Zeeheldenbuurt horen bij de compacte stad. Voor dit gebied gelden de volgende richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte:

1. Verhogen verblijfskwaliteit door:

- de prioriteit van verdeling van de ruimte bij de voetganger en de fietser te leggen;
- bredere trottoirs met zo min mogelijk objecten;
- het zoeken naar een mogelijkheid om fietsen op eigen terrein te stallen.

2. Vergroenen straatbeeld door:

- behoud en versterking van de boomstructuur op de hoofdroutes (wijk- en erfonthoudingswegen);
- het stimuleren van kleine voortuinen of geveltuinen als er voldoende ruimte is in het straatprofiel;
- het uniform vormgeven van de erfafscheiding van bouwblokken;
- zorgen voor meer speel- en verblijfsruimte;
- (regen)waterlast te voorkomen door het ontharden van de openbare ruimte.

3. Eenheid in bestratingsmateriaal en meubilair.

INRICHTINGSPRINCIPES

In deel II van het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte staan de inrichtingsprincipes voor de straten en de parken. De parken in Leiden worden als zeer waardevol beschouwd. Park Zeeheldenbuurt behoort tot een van de wijk- en stadsparken. De inrichting van de parken dient hierbij afgestemd te zijn op het gebruik en de locatie, en is ingetogen in materiaal en kleur.

WELSTANDSNOTA LEIDEN

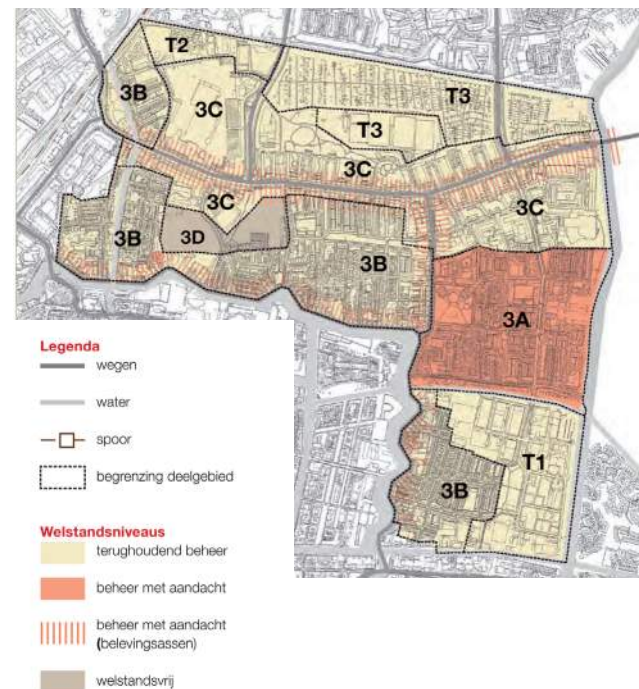
De welstandsnota (december 2014) stelt een terughoudend beheer voor de beoordeling van bouwplannen voor in o.a. de Zeeheldenbuurt (gebied 3B in Noord) en het bedrijventerrein (gebied T1). Dit een lichte welstandstoets, gebaseerd op handhaving van een basiskwaliteit, met zo veel mogelijk vrijheid voor de burger. De inzet beheer met aandacht geldt voor bouwplannen direct grenzend aan het beschermd gezicht, zoals de Zijlsingel en de Rijnkade. Onderstaande criteria worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst:

LIGGING

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

MASSA

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



- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in de wijk afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm.

ARCHITECTONISCHE UITWERKING

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

MATERIALEN EN KLEUREN

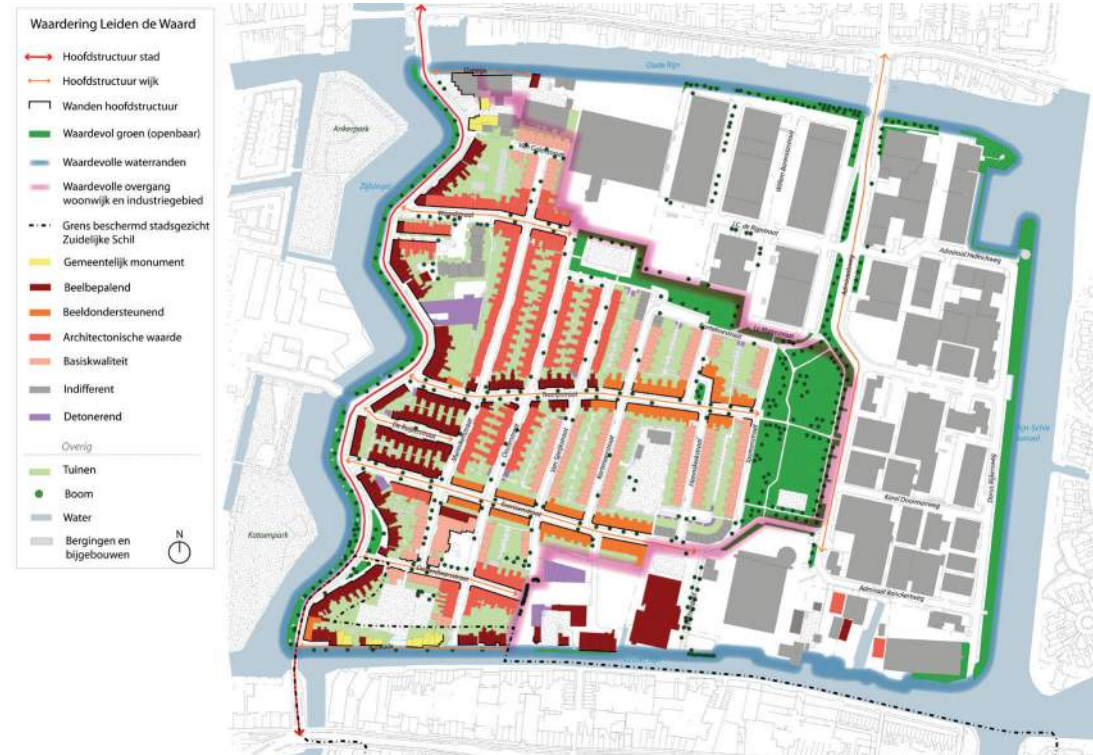
- materialen zijn in beginsel traditioneel en afgestemd op de omgeving;
- gevels zijn in hoofdzaak van oranje of bruine baksteen met hier en daar stuc- en siermetselwerkaccenten;
- hellende daken bij voorkeur voorzien van pannen;
- kleuren harmoniëren met de omgeving en zijn per ensemble in samenhang.

WAARDERING

In de cultuurhistorische verkenning van SteenhuisMeurs (2011) en het cultuurhistorisch rapport van Cor Smit (2011) is een (cultuurhistorische) waardering voor de Waard en de Zeeheldenbuurt opgenomen. Concreet voor de Zeeheldenbuurt worden de volgende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten met daaraan gekoppeld een agenda cultuurhistorie benoemd.

STEDENBOUWKUNDIGE KWALITEITEN:

- Informeel karakter van de woonwijk door gelaagdheid en incidentele planning;
- Historische gelaagdheid van de woonwijk. De verschillende bouwfases laten de ontwikkeling zien van de volkshuisvesting tussen 1880 en nu. Ondanks de vele bouwfases is de woonwijk door de kleine schaal en de vormtotaal een duidelijk geheel;
- Plan I en II van Eensgezindheid door respectievelijk architecten W. Fontein en J. van der Heijden (zie pag. 16) zijn stedenbouwkundig en architectonisch kenmerkende ensembles in de woonwijk. De compositie van individuele panden met verspringende rooilijnen, dakaccenten, doorzichten naar de binnenterreinen en af en toe voortuinen en architectonische vormtotaal, ensceneren de lange straten en geven de woonwijk een tuinstedelijk karakter;
- Structuur bepalend in de wijk: oost-west structuur is de hoofdstructuur met de Trompstraat als ruggengraat. Elk van de straten in oost-west richting heeft een eigen sfeer afhankelijk van de bebouwing en de enscenering;
- De belangrijke ankers zitten vast aan de Trompstraat: entree van de wijk, enscenering en gelaagdheid van gebouwen en straat, voorzieningen, plantsoen bij Heemskerstraat en als eind Park Zeeheldenbuurt.



ARCHITECTONISCHE KWALITEITEN:

- Bijzondere middenstands- en arbeiderswoningen aan de oudste straten van de Waard: Zijlsingel, Rijnkade, zuidzijde Oosterstraat, oostzijde Oosterdwarsstraat, Hermanstraat en Waardstraat;
- De architectonische uitwerking van plan I en II van Eensgezindheid zijn bijzonder in de wijk. De gebouwen zijn vormgegeven met kenmerkende dakaccenten, metselwerkdetails, dakgoten en verzorgde gevelopeningen en details;
- Bebouwing in metselwerk, met een lage dakgoot en een schuine kap zorgt voor een homogene architectuur met een tuinstedelijk karakter.

AGENDA CULTUURHISTORIE

- De Waard is zeer divers. Een nieuwe laag ontwikkelingen is hierin zeer goed denkbaar, zolang die past bij de bestaande stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken. Randvoorwaarden voor transformatie kunnen de balans tussen het bestaande en het toekomstige bewaken;
- Ruimte voor behoud: Zijlsingel, Rijnkade, Plan I en Plan II van Eensgezindheid. Beeldbepalend en architectonische waarde in de waarderingskaart;
- Ruimte voor zorgvuldige transformatie: Zeeheldenbuurt (de rest van de woonbuurt van De Waard). Op de waarderingskaart heeft dit gebied uiteenlopende waardes.

Visiekaart

Projecten

- 1** Wijkontwikkelbedrijf met eigen initiatiefgroepen
 - 2** Opzetten van steunpunt Zorg
 - 3**  'Ommetjes' door de buurt realiseren
 - 4a**  Park herinrichten
 - 4b**  Kloppend Parkhart
Groenzone Bonte Koestraat
 - 5a**  Activiteitscentrum aan park
Voorkeur bij reinigingsdienst
Alternatief in leeg bedrijfsgebouw
 - 5a**  Activiteitscentrum aan park
Voorkeur bij reinigingsdienst
Alternatief in leeg bedrijfsgebouw
 - 6**  Herontwikkeling locatie Dolfijn/Buurthuis
 - 7**  Hof Kortenaerstraat
 - 8**  Behoud historische uitstraling
 - 9**  Groener maken van de buurt
 - 10**  Werfjes toegankelijk maken
 - 11**  Verkleuring bedrijventerrein
- S**  Speel en/of ontmoetingsplek
-  Samen aanpakken



Kaart behorend bij de Wijkvisie Zeeheldenbuurt (maart 2014)

WIJKVISIE ZEEHELDENBUURT

In maart 2014 werd de *Wijkvisie Zeeheldenbuurt, Samen maken we de Zeeheldenbuurt* opgesteld. De wijkvisie Zeeheldenbuurt is een bottom-up wijkvisie die is opgesteld door de buurtvereniging in samenwerking met Francien de Groot (socioloog en city-developer) en Esther Vlaswinkel (stedenbouwkundige). De wijkvisie is tot stand gekomen in samenwerking met de buurt, gemeente Leiden, Portaal en Libertas.

Het doel is een toekomstvisie van en voor de wijk te geven met als horizon 2025. In de visie wordt antwoord gegeven op de strategische vraagstukken rond de thema's wonen, werken, voorzieningen en openbare ruimte. Het gaat om een integrale visie waarbij sociale, economische en ruimtelijke aspecten worden afgewogen. De visie is daarmee het kader voor de verschillende deelplannen die direct of indirect gevolgen voor de buurt hebben.

De wijkvisie beschrijft vijf kernwaarden die de basis voor de toekomst en het uitgangspunt voor de plannen vormen:

- Een gemengde buurt;
- Een levendige buurt;
- Een betrokken buurt;
- Een authentieke buurt;
- Een ondernemende buurt;
- Een groene buurt.

Deze kernwaarden zijn eerst vertaald naar toetsingsuitgangspunten. Vervolgens zijn aan de hand van de waarden verschillende uitwerkingsvarianten gemaakt en samengevoegd tot een visiekaart (zie hiernaast). Elk project in de kaart representeert een of meerdere kernwaarde(n). De buurt gaat er van uit dat de visie zowel voor de korte als de lange termijn leidend is voor de verdere plannen voor de Zeeheldenbuurt. Door middel van een globaal

uitvoeringsschema is in beeld gebracht wat op de korte of de lange termijn kan worden uitgevoerd, als ook door wie en wanneer. Elk deelproject wordt (terzijntijd) met de betrokkenen samen uitgewerkt tot concrete en ook haalbare projectopdrachten of samenwerkingsovereenkomsten. Inmiddels ligt er een uitvoeringsplan wijkvisie.

Projecten in de wijkvisie waarmee de vernieuwingsplannen rekening dienen te houden zijn:

6. Herontwikkeling locatie Dolfijn/Buurthuis:

Nieuwbouwcluster in autovrij gebiedje met buurtgroen (ontmoetingsplek)

8. Behoud historische uitstraling:

Onderzoek hoe de historische uitstraling van de buurt kan worden behouden. Prioriteitsgebieden zijn de Trompstraat en de De Ruijterstraat. Portaal wordt aangesproken op verantwoordelijk "goed rentmeesterschap". Breder in de markt zetten (ook buiten de buurt) van kluswoningen onderzoeken.

9. Groener maken van de buurt:

Gedifferentieerd aanpakken van straten of stukjes van straten voor meer groen en meer verblijfskwaliteit in de directe woonomgeving (op initiatief van bewoners).

Disclaimer:

Bovenstaande kaart en tekst is een verwijzing naar de Wijkvisie Zeeheldenbuurt (maart 2014). Op 18 december 2014 heeft de gemeenteraad de Kaders herontwikkeling Zeeheldenbuurt, de wijkvisie en uitvoeringsprogramma Zeeheldenbuurt en een amendement over klimaatadaptatie in de Zeeheldenbuurt aangenomen.

Wijkvisie Zeeheldenbuurt Leiden

Samen maken we de Zeeheldenbuurt

maart 2014



BOUWFASEN ZEEHELDENBUURT

 Verkaveling prestedelijk polderlandschap

 Grens annexatie 1921

Woningbouw Eensgezindheid

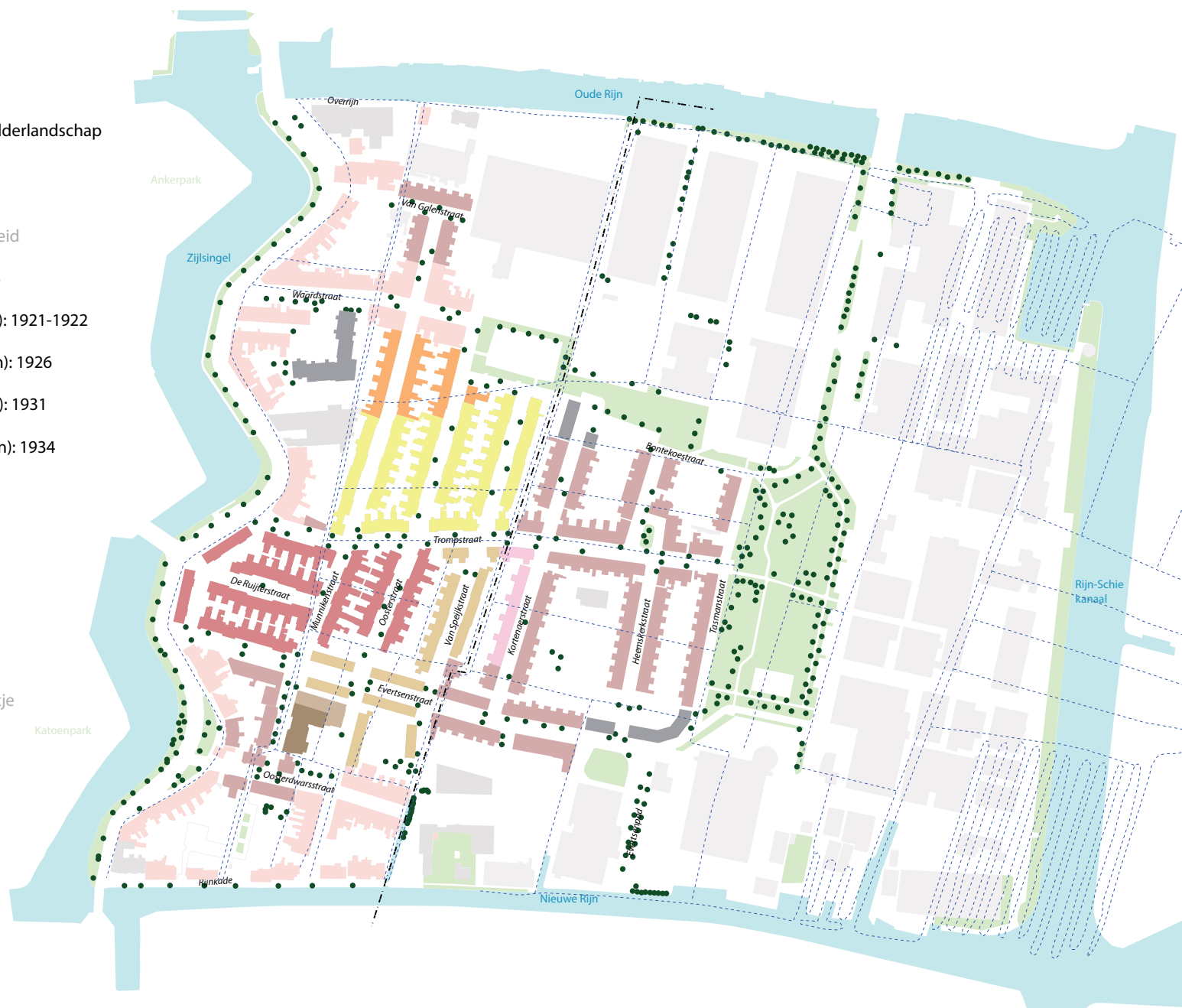
-  1. Plan I (W.I. Fontein): 1918
-  2. Plan II (J. van der Heijden): 1921-1922
-  3. Plan IV (J. van der Heijden): 1926
-  4. Plan V (J. van der Heijden): 1931
-  5. Plan VI (A. van der Heijden): 1934

Particuliere woningbouw

-  1890-1930
-  1930-1960
-  1960-2000

Locatie Dolfijn / 't Schippertje

-  1923
-  1982-1989



2. DE OPZET VAN DE WAARD EN DE ZEEHELDENBUURT

De Waard is een wijk op een eiland, pal ten oosten van de Zijlsingel. Het gebied bestaat grotendeels uit een vooroorlogse woonbuurt, de Zeeheldenbuurt, en een naoorlogs bedrijfsterrein met fabrieken en kantoren. Voor voorzieningen is de Waard van oudsher op de binnenstad aangewezen, het is een satelliet bij het centrum, waar arbeiders, bedrijven en fabrieken een plek vonden. De Waard is divers in opzet en inrichting. Er lag geen eenduidig stedenbouwkundig plan ten grondslag aan de verstedelijking, in een lange reeks van kleinschalige uitbreidingen breidde de stad zich over het eiland uit.

De Zeeheldenbuurt is het woongebied op de Waard dat in verschillende bouwfases is ontwikkeld, maar telkens met dezelfde kleinschaligheid, bouwhoogte en een tuinstedelijk karakter. De vele planfasen zorgen voor variatie, maar ook soms voor moeizame aansluiting van het ene gebied op het andere, zoals bij de Bontekoestraat en in de zone tussen de Evertsenstraat en de Rijnkade. Een centraal plein of plaats ontbreekt. De Zeeheldenbuurt heeft door zijn stapsgewijze ontwikkeling een informeel karakter vergeleken met andere wijken in de schil rondom de oude stad. Verrassend is dat de woningbouw, ondanks de gefaseerde aanleg door vele architecten, wel een redelijk mate van samenhang heeft, met name in de architectuur: schaal, materiaalgebruik en detail.

De structuur van de Waard wordt bepaald door de randen (water) en de wegen in oost-west richting, met de Trompstraat als ruggengraat. De Trompstraat heeft een geënsceeneerde, schilderachtige opzet, waarbij de woonblokken niet strak in het gelid staan maar losjes aan de straat. De afwisseling van langs- en dwarskappen verstrekt het levendige beeld. De straat heeft een

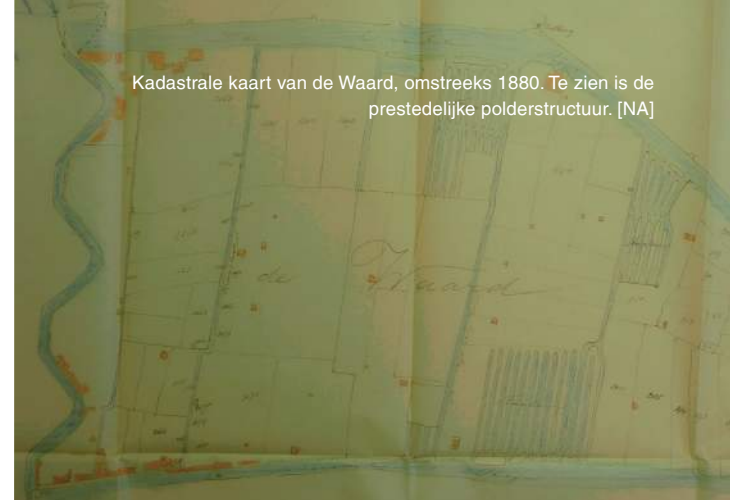
duidelijk begin- en eindpunt: de Zijlsingel in het westen en het Park Zeeheldenbuurt in het oosten. Het park is onderdeel van de groene voeg die de woonbuurt en het bedrijventerrein van elkaar scheidt. Deze overgangszone is de belangrijkste open en groene ruimte van de Waard en geeft compensatie voor het stenige karakter van de Zeeheldenbuurt en de weinig toegankelijke oevers en kades in het bedrijfsgebied. Curieus is dat het park ook niet was gepland, want hier zou ooit een rondweg hebben moeten komen. Pas nadat dit plan was gestrand, werd het groen aangelegd als een buffer tussen de woonbuurt en het te ontwikkelen bedrijfsterrein.

Door de ligging op een eiland, met een schil van bedrijvigheid langs Oude Rijn, Nieuwe Rijn en het Rijn-Schiekanaal heeft de Waard en in het bijzonder de Zeeheldenbuurt een introvert karakter in de stad. Het is een verborgen wereld met een bevoorrechte ligging: pal naast de binnenstad, onder de 'rook' van de herontwikkelde Meelfabriek, aan de belangrijkste vaarroutes in de stad en met op termijn volop ruimte voor herontwikkeling van oevers en bedrijfslocaties.

De totale Zeeheldenbuurt is grofweg in vier ontwikkelingsfasen gerealiseerd:

- Tussen 1880 en 1915: niet-planmatige uitbreiding met pandsgewijze bebouwing aan de Zijlsingel, de Waardstraat, de Oosterdwarsstraat en de oevers van de Oude en de Nieuwe Rijn. De bebouwing langs deze straten is grotendeels beeldbepalend (zie cultuurhistorische waardekaart op p.7). De gebouwen langs de Rijnkade zijn onderdeel van het beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil.
- Tussen 1915-1931: bouwblokken en pandsgewijze

Kadastrale kaart van de Waard, omstreeks 1880. Te zien is de prestedelijke polderstructuur. [NA]



Blokken van plan I aan de Zijlsingel, 1939. [Smit, 2012]



Plan I op de hoek Zijlsingel en De Ruijterstraat. [Smit, 2012]



Woningen plan I aan De Ruijterstraat, 1926. [RAL]



bebouwing die planmatig zijn uitgevoerd.

Hierbij horen grotendeels de woningen die door woningbouwvereniging Eensgezindheid zijn gebouwd (nu in eigendom van Portaal). Ook een deel van het huidige complex Dolfijn / 't Schippertje hoort bij deze fase, het betreft de voormalige gymzaal aan de zuidzijde van de Munnikenstraat en de vleugel aan de Oosterstraat (beiden uit 1923).

- Tussen 1933-1960: de bouwblokken die horen bij het uitbreidingsplan van 1933, ten oosten van de voormalige Broersloot (het gebied dat in 1921 door Leiden is geannexeerd). Deze bebouwing is grotendeels in particulier bezit.
- De meest recente gebouwen, gebouwd tussen 1960 en nu. Tussen 1979 en 1985 werden de woningen van Eensgezindheid gerenoveerd. Het huidige complex Dolfijn / 't Schippertje werd in de jaren 1982-1989 verbouwd en uitgebreid waarbij delen van de school uit 1923 werden gesloopt. De gymzaal aan Munnikenstraat en een deel van de vleugel aan de Oosterstraat zijn in het nieuwe plan opgenomen.

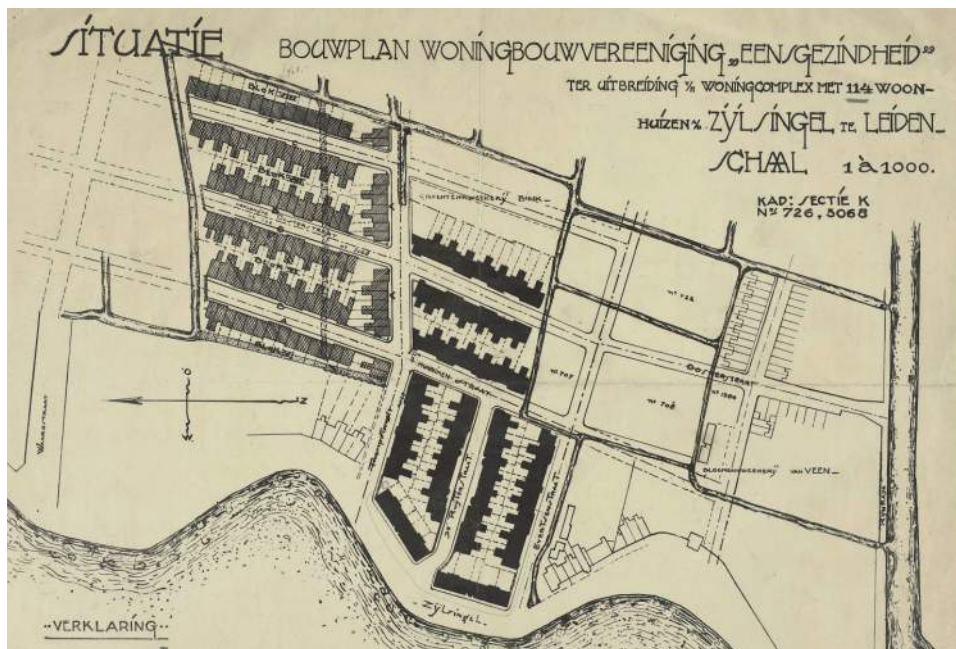
In dit beeldkwaliteitsplan wordt gefocust op de sociale woningbouw, afkomstig uit de periode 1915-1931 en gebouwd door een van de voorlopers van Portaal, de protestantse woningbouwvereniging Eensgezindheid. Eind 1915 kocht Eensgezindheid het terrein achter de Zijlsingel, dat in het uitbreidingsplan van 1907 al bestemd was voor woningbouw. Vanwege de stapsgewijze verwerving van de percelen, moest het stratenpatroon van de wijk de structuur van het prestedelijke polderlandschap volgen. Sommige poldersloten en paden werden de straten van de wijk, met bijbehorende knikken en verspringingen. De verschillende bouwfasen van de woonblokken zijn grotendeels af te leiden van de structuur van de polder, die stap voor stap werd ontwikkeld door Eensgezindheid en twee architecten (zie kaart bouwfasenkaart pagina 8).

Voor de eerste fase van de woningbouw van Eensgezindheid kreeg architect W. Fontein de opdracht.

In het totaal bouwde hij 115 woningen en drie winkelpanden in de Waard. Vanaf de voltooiing in december 1918 werd dit Plan I genoemd. Al vroeg in 1919 bleek echter dat de panden niet bijzonder deugdelijk waren: het stucwerk kwam naar beneden, de deuren waren van inferieure kwaliteit en gevreesd werd dat door de hoge onderhoudskosten de huren binnen afzienbare tijd flink omhoog moesten. Later dat jaar kwam het zelfs zover dat de onderhoudskosten in rekening werden gebracht bij de architect en de verantwoordelijke aannemer. Het contract tussen Fontein en Eensgezindheid werd ontbonden. Fontein ontwierp ook voor de Vereeniging voor Christelijk Onderwijs in 1921 de dubbele school dat sinds de jaren '50 bekend stond als de Koningin Julianaschool tussen de Munnikenstraat en de Oosterstraat waarvan de gymzaal nog staat (nu onderdeel van locatie Dolfijn/'t Schippertje).

Bij de tweede fase (plan II) werd gekozen voor een ontwerper die ook vooraanstaand protestant was, maar meer ervaring in de woningbouw had: Jac. van der Heijden. Hij had een bureau met zijn twee zoons (J.A. van der Heijden en A. van der Heijden) en samen bouwden ze alle volgende fasen van de Eensgezindheid in de Zeeheldenbuurt. In plan II (1921) ontwierp Van der Heijden 115 woningen en 3 winkels in de Trompstraat, Munnikenstraat, Oosterstraat en Van Speykstraat. De eengezinswoningen kenmerken zich door hun verspringende gevels met puntgevels, dakkapellen en fraaie metselwerk detaillering. Zowel Jac. van der Heijden, als W. Fontein laten in deze eerste bouwfasen zien dat zij geïnspireerd waren door de tuinstadprincipes. Hierbij zijn het uitdrukken van de individuele arbeiderswoning, verschillende woningtypen, afwisseling van straatprofielen en aandacht voor groen belangrijke kenmerken die zichtbaar zijn in de Zeeheldenbuurt.

Bij de vierde fase (plan IV, 1926) van de Zeeheldenbuurt ontwierp Van der Heijden 92 woningen in de Trompstraat, Van Speykstraat, Evertsenstraat en Oosterstraat. Deze sluiten aan bij die uit Plan II maar zijn strakker, soberder



< Situatie van de eerste en de tweede bouwphase van de woningbouw in de Waard door woningbouwvereniging Eensgezindheid. De eerste bouwphase werd ontworpen door W.F. Fontein, de tweede door Jac. van der Heijden. [RAL]



Woningen plan I aan het begin van de Trompsstraat, 1939. [Smit, 2012]



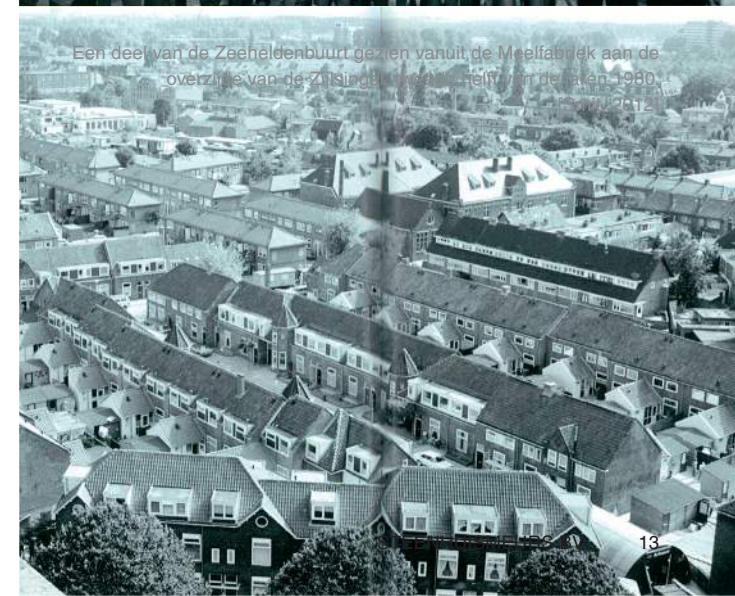
Woningen plan IV aan de Evertsenstraat, 1928. [Smit, 2012]

en stedelijker van opzet, zoals te zien in de benedenbovenwoningen aan de Evertsenstraat. In de vijfde bouwphase (plan V) maakt Van der Heijden in 1931 de Munnikenstraat af met 27 woningen. In datzelfde jaar overlijdt hij en nemen zijn zonen het bureau over. Zo ontwerpt A. van der Heijden de zesde bouwphase (plan VI) en laatste fase van Eensgezindheid in 1934. Het plan omvat 20 woningen aan de Trompsstraat en Kortenaerstraat. De eengezinswoningen van plan V en VI zijn meer gestileerd dan de voorgaande plannen.

Aangezien de Waard ten oosten van de Broersloot bij Leiderdorp hoorde, vormde dit water de oostelijke grens van de stad. Met de annexatie door Leiden in 1920 werd het gebied waar Eensgezindheid zou kunnen bouwen ook groter. Plan VI lag ten oosten van de Broersloot en maakte deel uit van het Uitbreidingsplan uit 1933. Na de annexatie werd dit gebied grotendeels door particulieren ontwikkeld. Deze uitbreiding borduurde voort op de bestaande bebouwing, maar de woningen werden bloksgewijs gebouwd. De bouwblokken in dit deel van de Zeeheldenbuurt zijn ruimer van opzet en er werd meer

aandacht besteed aan openbaar groen en publieke ruimte (zoals speeltuin Ons Eiland). Zo is in deze periode de Evertsenstraat afgemaakt door particulieren, met onder andere de Zurlohwoningen en de woningen ten westen van de Van Speykstraat.

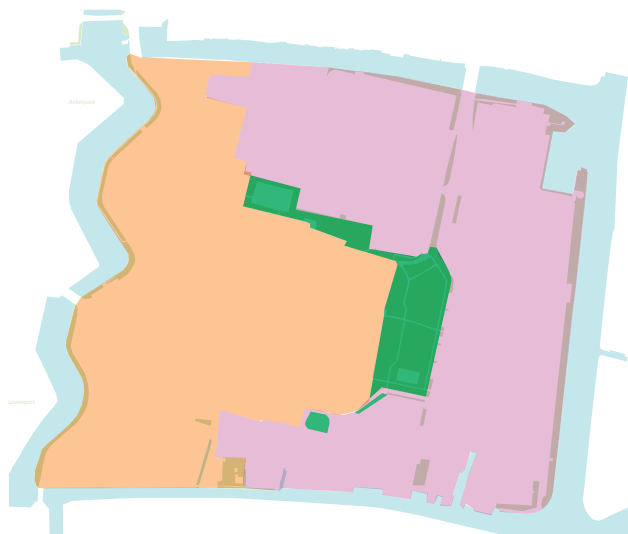
De tijd van renovatie en stadsvernieuwing in het kader van het verbeteren van de sociale woningbestand vond voor het bezit van Eensgezindheid plaats tussen 1979 en 1986. De renovaties hadden zowel betrekking op de plattegrond van de woningen (verplaatsing van doucheruimtes, groter maken van slaapkamers en verwijderen van de scheiding tussen voor- en achterkamer) als met het casco (isolatie, vervanging houten kozijnen voor kunststof en vergroting van dakkapellen). De renovaties hadden consequenties voor het straatbeeld, zo verdween de verfijnde detaillering in de vensters, deuren en dakkapellen van de woningen. Ook werden de blokken Oosterstraat 15-19 en 18-22 gesloopt en vervangen door bergingen en garages. Tussen 1982 en 1989 werden delen van de dubbele school gesloopt en vervangen door nieuwbouw.



Een deel van de Zeeheldenbuurt gezien vanuit de Meelfabriek aan de overzijde van de Zuisinbuurt, medio jaren 1980. [Smit, 2012]



3. RUIMTELIJKE ESSENTIE VAN DE WAARD EN DE ZEEHELDENBUURT



VIER KENMERKENDE GEBIEDEN

De Waard bestaat uit vier onderdelen: water, woonwijk, groen en industrie. Het water vormt de rand van het gebied. De woonwijk, de Zeeheldenbuurt, ligt tussen de binnenstad en het openbaar groen van Park Zeeheldenbuurt en is aan de westzijde verbonden met de stad. Omdat de buurt grotendeels verscholen ligt achter bedrijfspanden en industrieterreinen is het karakter introvert. Het woongebied is kleinschalig met een maximum van drie bouwlagen.

Het openbaar groen van park Zeeheldenbuurt werkt als een buffer tussen de woonwijk en het industriegebied. Vanaf de woonwijk is het industriegebied weinig te ervaren.



WEGENSTRUCTUUR

De straten van de Zeeheldenbuurt volgen grotendeels het oude verkavelingspatroon van de pre-stedelijke polder. Structuur bepalend in de wijk zijn de Zijlsingel, de Trompstraat, de Evertsenstraat en de De Ruijterstraat. De Zijlsingel is het anker naar de stad en de Trompstraat is de ruggengraat van de wijk. Elk straat heeft een eigen sfeer, afhankelijk van de bebouwing en de inscenering. De overige straten zijn secundair, deze hebben een smaller profiel en minder diversiteit dan de structuurbepalende straten.

Hoofdstraten van de Zeeheldenbuurt zijn: Zijlsingel, De Ruijterstraat, Trompstraat, Evertsenstraat.

Secundaire straten zijn: de oudere straten Waardstraat, Hermanstraat, Van Galenstraat, Oosterdwarsstraat en Rijnkade, als ook de Munnikenstraat, Oosterstraat, Van Speykstraat, Kortenaerstraat, Heemskerkstraat, Bontekoestraat en Tasmanstraat.



OPENBARE GROENGEBIEDEN

De singel rondom de binnenstad verbindt de wijken eromheen met elkaar. De buitenzijde van de Zijlsingel is een drukke verkeersweg. Het groen aan beide zijden van de Zijlsingel zal straks onderdeel zijn van het Singelpark en -promenade. Voor de Zeeheldenbuurt is de singel een belangrijk groengebied langs de rand van de wijk.

Park Zeeheldenbuurt behoort tot een van de wijk- en stadsparken van Leiden. Het park vormt de buffer tussen de Zeeheldenbuurt en het industriegebied ten oosten. Park Zeeheldenbuurt heeft ruimtelijke kwaliteit door het uitbundige groene karakter en de centrale ligging in de Waard. De Trompstraat vormt de directe verbinding tussen de singel en het park.

Verspreid door de wijk zijn kleinere openbare groengebieden (zoals de plantsoenen bij Heemskerkstraat en Van Speykstraat). Deze plekken zijn beperkt en dragen bij aan de verblijfskwaliteit van de straten.



RELATIE BEBOUWING EN STRAAT

De Zeelandijkbuurt is een levendige en dichtbebouwde woonwijk. De buurt is te zien als een tuindorp waar de relatie tussen de bebouwing en de straat voor levendigheid zorgt. De straten zijn smal en de blokken ondiep. De gelaagdheid in bebouwing zorgt voor een levendig straatbeeld. De verspringende rooilijnen en de afwisseling in dwars- en langskappen heeft een pittoreske uitstraling. Er zijn weinig voortuinen, men woont direct aan en met de straat. Het overgrote deel van de woonkamers zijn dan ook georiënteerd op de straat. Vanuit de straat zijn de achterterreinen van de blokken zichtbaar door de lage tuinmuren die de blokken afsluiten.

In de Zeelandijkbuurt zijn er minder voorzieningen dan er vroeger waren, maar de voormalige winkelwoningen aan de Trompstraat getuigen van de bijzondere functies aan deze straat.

De plek waar de bewoners elkaar ontmoeten is 'de straat'. Naast de straat zijn het complex Dolfijn / 't Schippertje, de speeltuin Ons Eiland en Park Zeelandijkbuurt belangrijke verblijfsgebieden in de wijk.



EEN GEFASEERDE WOONBUURT

De woonwijk is gefaseerd uitgevoerd en de gebouwen zijn door verschillende architecten ontworpen. De vele planfasen zorgen voor variatie en gelaagdheid, maar ook soms moeizame aansluiting van het ene gebied op het andere, zoals bij de Bontekoestraat en in de zone tussen de Evertsenstraat en de Rijnkade. Woningbouwvereniging Eensgezindheid (nu Portaal) bouwde een deel van de woningen in de Zeelandijkbuurt, de rest van de gebouwen in de wijk is door particulieren gebouwd. Het bezit van Portaal is te verdelen in zes architectonische ensembles:

- Zijlsingel (W. Fontein)
- De Ruijterstraat - Trompstraat - Evertsenstraat - Munikkenstraat - Oosterstraat midden (W. Fontein)
- Trompstraat - Munnikenstraat - Oosterstraat - Van Speykstraat noord (Jac. van der Heijden)
- Trompstraat zuid - Van Speykstraat midden (Jac. van der Heijden)
- Evertstraat - Oosterstraat - Van Speykstraat zuid (Jac. van der Heijden)
- Kortenaerstraat midden en noordelijke punten Munnikenstraat en Oosterstraat (Jac. van der Heijden en A. Van der Heijden)



VIJF HOOFDSFEREN IN DE ZEEHELDENBUURT

Per straat liggen één of meerdere architectonische ensembles. Dit zorgt voor variatie in de straten en de architectuur. Elke straat heeft een eigen sfeer die bepaald wordt door de samenhang tussen de straten en de architectonische ensembles. Opvallend is het verschil in sfeer tussen de hoofdstraten en de overige straten in de wijk. De hoofdstraten zijn beeldbepalend in de wijk, met een bredere opzet en meer detail in de bebouwing. In de Zeelandijkbuurt zijn vijf belangrijke hoofdsferen te onderscheiden:

- A. Het gezicht van de Zeelandijkbuurt: Zijlsingel
- B. Pittoreske ruggesgraat: Trompstraat
- C. Strakke hoofdstraat: Evertsenstraat,
- D. Hofje De Ruijterstraat (inclusief middendeel Munnikenstraat),
- E. Overige woonstraten: Overrijn, Waardstraat, Hermanstraat, Van Galenstraat, Rijnkade, Oosterdwarsstraat, Munnikenstraat, Oosterstraat, Van Speykstraat, Kortenaerstraat, Heemskerkstraat, Tasmanstraat en Bontekoestraat.



SAMENHANG VAN DE BEBOUWING

De Zeeheldenbuurt heeft door zijn stapsgewijze ontwikkeling een informeel karakter vergeleken met andere wijken in de schil rondom de oude stad. Verrassend is dat de woningbouw, ondanks de gefaseerde aanleg door vele architecten, wel een redelijk mate van samenhang heeft, met name in de architectuur: schaal, materiaalgebruik en detail. In de hele wijk zijn een aantal stedenbouwkundige en architectonische elementen consequent toegepast. Dit zijn:

- Maat en schaal van de bebouwing: kleinschalig
- Semi-gesloten blokken met lage tuinmuren als afsluiting van het bouwblok;
- Verbijzondering van de hoeken van straten en gebouwen;
- Gelaagd daklandschap met een dakkap;
- Ritme en geleding van de straatwanden: verspringende rooilijnen, voortuinen en geveltuinen.
- Kleuren en materiaalpalet van de Zeeheldenbuurt.

In de volgende pagina's wordt per onderdeel een korte toelichting gegeven.

SAMENHANG VAN DE BEBOUWING IN DE ZEEHELDENBUURT



MAAT EN SCHAAL VAN DE BEBOUWING

De Zeeheldenbuurt is kleinschalig van opzet. Dat wil zeggen dat de gebouwen ondiep zijn en de bouwhoogte over het algemeen niet hoger is dan twee á drie verdiepingen met een dakkap en een lage dakgoot.

De bebouwing langs de randen van de wijk aan de Zijlsingel en Rijnkade heeft een pandsgewijze opzet. De bebouwing aan de hoofdstraten bestaat meer uit een blokgewijze compositie met verspringende rooilijnen (zoals in de Trompstraat en de De Ruijterstraat) of strakke straatwanden (zoals bij de Evertsenstraat). De overige straten hebben ook een blokgewijze compositie, maar omdat deze straten te verdelen zijn in drie delen (ze worden vaak doorsneden door de Trompstraat en de Evertsenstraat) is het straatbeeld minder gevarieerd en gecomponeerd dan die in de hoofdstraten van de wijk.



SEMI-GESLOTEN BLOKKEN

De bebouwing in de Zeeheldenbuurt is opgezet als gesloten of semi-gesloten bouwblokken. Een bouwblok kan bestaan uit een of meerdere architectonische ensembles. Bij de vooroorlogse woningbouw zijn de bouwblokken gesloten met bergingen of uitbouwen. Bij de bloksgewijze bebouwing (woningbouw van Portaal en de particuliere bebouwing uit de periode 1930-60) zijn de bouwblokken semi-gesloten. Deze bouwblokken worden met lage tuinmuren afgesloten waardoor vanuit de straat zicht is op de achterterreinen. Op enkele plekken zijn deze tuinmuren met een schutting opgehoogd (zoals bij de noordzijde van de Oosterstraat) of zijn de tuinmuren vervangen door bergingen (hierbij zijn ook een paar woningen gesloopt, zoals in middendeel van de Oosterstraat).

De samenhang wordt bereikt door de bouwblokken op een gelijkwaardige manier af te sluiten. Doordat de tuinmuren in lijn met de bebouwing zijn (in metselwerk) ontstaat er een samenhangend straatbeeld met een tuinstedelijk karakter.



VERBIJZONDERING VAN DE HOEKEN

De hoofdstraten (Zijlsingel met Trompstraat/ Evertsenstraat) zijn op de hoeken verbijzonderd. Bij de architectonische ensembles van Portaal hebben enkele panden (zoals die in Plan I op de hoeken met de Trompstraat) een bijzondere hoekcompositie of metselwerkdetails. Bij anderen (zoals de hoekpanden bij Plan II) is de bouwhoogte net iets hoger dan de rest. In de Evertsenstraat zijn bij de particuliere woningbouw aan de oostzijde de hoeken van het dak afgeschuind. Verbijzondering van de hoeken gebeurde ook in functioneel opzicht. Bij de Trompstraat zijn een aantal winkelwoningen gebouwd (niet meer als winkel in gebruik), die herkenbaar zijn aan de grote vensters met een wit geschilderde bovenrand (latei).

Ook bij de bebouwing aan de oudere straten van de Zeeheldenbuurt (Waardstraat, Van Galenstraat, Oosterdwarsstraat en Rijnkade) zijn de hoeken van de bebouwing verbijzonderd met schuine hoeken of details in het metselwerk. ww



GELAAGD DAKLANDSCHAP

De wijk heeft een gelaagd daklandschap. Langs de Singel en de Rijnkade is een afwisseling van panden met een dakkap of een plat dak. Het grote deel van de bebouwing in de Zeeheldenbuurt heeft een dakkap, verschillend van samengesteld tot een doorlopend dakvlak.

De afwisseling van dwars- en langskappen en de verspringingen in het dakvlak zorgen voor een gevarieerd en levendig straatbeeld. De dakvlakken zijn prominent in het straatbeeld aanwezig en variëren van kleur met keramische dakpannen in oranje of antraciet. De gootlijn is overwegend laag (een á twee verdiepingen hoog) en de detaillering van de dakgoten is in sommige gevallen (zoals bij een groot deel van het eigendom van Portaal) verrijkt met houten klosjes onder de goten.



RITME EN GELEDING VAN DE STRAATWANDEN

Ritme en geleding van de straatwanden dragen bij aan de levendigheid van het straatbeeld. De rooilijn van de bebouwing in de Zeeheldenbuurt varieert van verspringend tot strak. De gevelcompositie is per bouwblok verschillend, maar de bouwelementen die daarvoor gebruikt worden zijn gelijk: deuren, ramen, schoorstenen, puntgevels, dakkapellen, dakgoten, metselwerk en ornamenten.

Doorgaande horizontale lijnen in het gevelvlak worden aangezet door de boven- en onderzijde van de ramen, alsmede door de dakgoten. De deuren en bovenramen zorgen voor ritme en dieptewerking in het gevelvlak. Ook de puntgevels, dakkapellen en schoorstenen dragen hier aan bij.



KLEUREN- EN MATERIALENPALET ZEEHELDENBUURT

Alle bouwblokken in de Zeeheldenbuurt zijn in metselwerk uitgevoerd. In veel panden zijn bijzondere metselwerkdetails. Deze verschillen van metselwerkbanden onder de dakgoten tot verbijzondering van het metselwerk bij de hoeken (hoekpanden Plan I), kleurverschil van het metselwerk in de plint en gemetselde dakaccenten (panden Plan II).

De tintkleuren van de baksteen zijn rood of bruin, met enkele uitzonderingen zoals de recentere bebouwing aan de oostzijde van de Evertsenstraat en de noordzijde van de Kortenaerstraat. Deze panden hebben een afwijkende lichtgrijze tint.

Het overgrote deel van de panden heeft een dakvlak met oranje gekleurde keramische dakpannen. Verspreid door de wijk zijn een aantal panden en blokken met een dakvlak voorzien van antraciet gekleurde dakpannen (zoals bij de Zijlsingel, De Ruijterstraat, delen van de Waardstraat, Oosterdwarsstraat, Evertsenstraat, Munnikenstraat, Oosterstraat en de Kortenaerstraat). Dakgoten en kozijnen hebben vaak een lichte tint (in veel gevallen zijn deze wit gekleurd).

ESSENTIES DE WAARD



HOOFDSFEREN

- A. Zijlsingel
- B. Trompstraat
- C. Evertsenstraat
- D. De Ruijterstraat
- E. Overige woonstraten

STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

- Hoofdstructuur stadsniveau
- Hoofdstructuur wijkniveau
- Bijzondere hoeken
- Tuinmuren
- Bomen
- Openbaar groen
- Plein
- Water

ARCHITECTONISCHE ENSEMBLES EIGENDOM PORTAAL

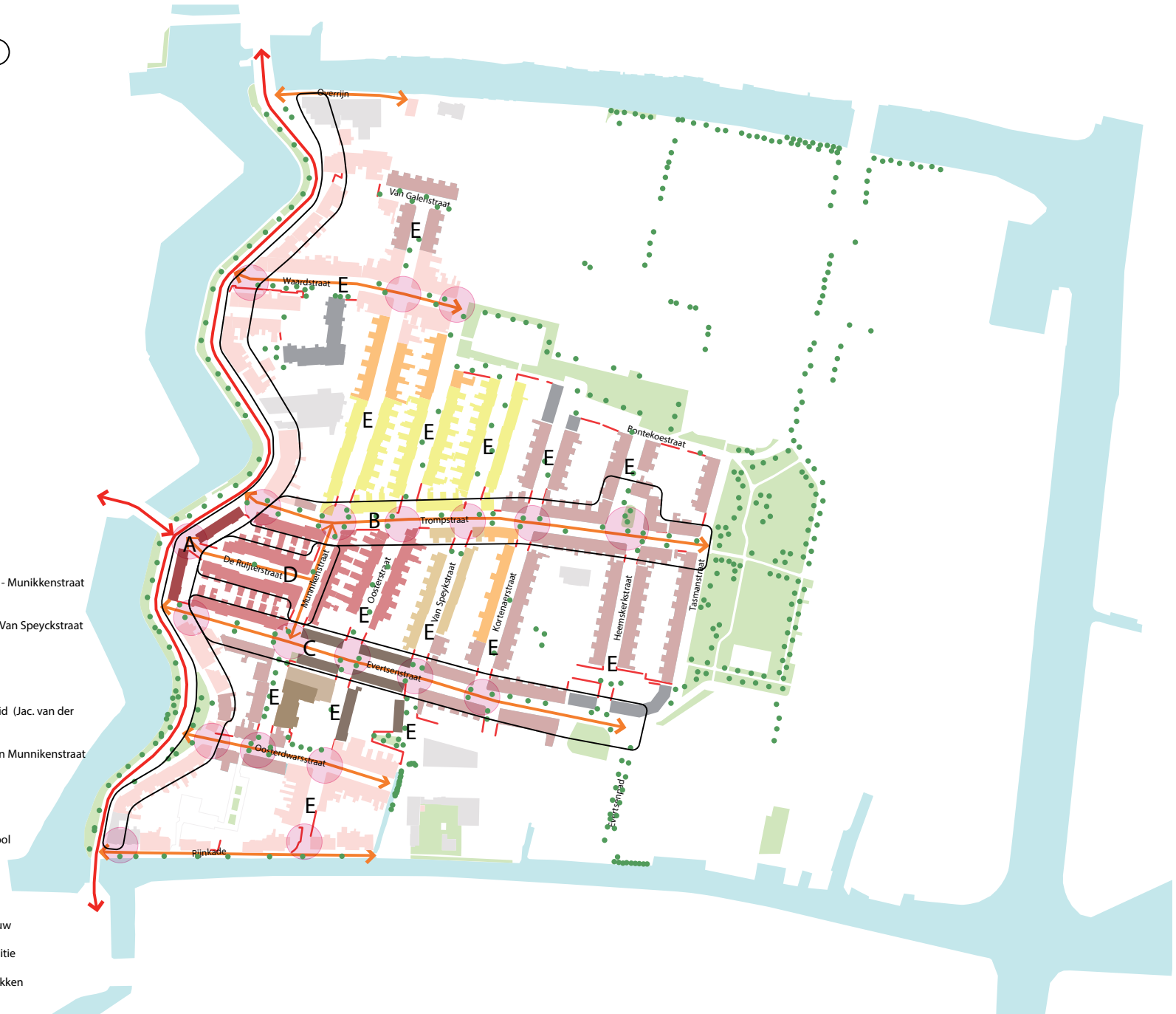
- Zijlsingel (W. Fontein)
- De Ruijterstraat - Trompstraat - Evertsenstraat - Munnikenstraat - Oosterstraat midden (W. Fontein)
- Trompstraat - Munnikenstraat - Oosterstraat - Van Speykstraat noord (Jac. van der Heijden)
- Trompstraat zuid - Van Speykstraat midden (Jac. van der Heijden)
- Evertstraat - Oosterstraat - Van Speykstraat zuid (Jac. van der Heijden)
- Kortenaerstraat midden en noordelijke punten Munnikenstraat en Oosterstraat (Jac. van der Heijden en A. van der Heijden)

LOCATIE DOLFIJN/T SCHIPPERTJE

- Gymzaal en vleugel v.m. Koningin Julianaschool
- Uitbreiding School

PARTICULIERE WONINGBOUW

- 1890-1915 woningbouw pandsgewijze opbouw
- 1930-1960 woningbouw strakke blokcompositie
- 1960-2000 woningbouw gecomponeerde blokken



4. KENMERKEN EN RICHTLIJNEN PER SFEER

STEDELIJKE RAND



A. Zijlsingel: gezicht van de Zeeheldenbuurt

BUURTSTRATEN



B. Trompstraat: pittoreske ruggengraat



C. Evertsenstraat: strakke hoofdstraat

HOFJE



D. De Ruijterstraat: hofje

OVERIGE WOONSTRATEN



E. Overige straten: verzorgde woonstraten

Uitgangspunt is om alle toekomstige plannen af te stemmen op het karakter van de Zeeheldenbuurt. De richtlijnen voor nieuwbouw van het bezit van Portaal zijn op basis van de vijf hoofdsferen van de Zeeheldenbuurt opgesteld (zie p. 16).

KENMERKEN EN RICHTLIJNEN

In de volgende pagina's zal per hoofdsfeer (A t/m E) worden ingegaan op de belangrijkste aspecten op stedenbouwkundig en architectonisch niveau. Elke hoofdsfeer wordt eerst getypeerd. Hier komt de betekenis voor de Zeeheldenbuurt aan de orde. Vervolgens worden de essentiële stedenbouwkundige en de architectonische kenmerken benoemd. Bij de stedenbouwkundige kenmerken wordt ingegaan op aspecten zoals openbare ruimte, rooilijn en bebouwingstypologie. Bij de architectonische kenmerken zal specifiekere worden ingegaan op de kwaliteiten van de bestaande bebouwing zoals het architectonisch beeld, het daklandschap, de gevelindeling en de materialisering en detaillering van de gebouwen.

Na de kenmerken worden per hoofdsfeer de richtlijnen voor nieuwbouw benoemd. De richtlijnen gaan uit van het voortzetten en/of opnieuw interpreteren van de bestaande

kwaliteiten van de Zeeheldenbuurt en het versterken van de sfeer. De richtlijnen zijn opgesteld aan de hand van de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken van zowel de wijk als ook de desbetreffende straat en geven de toetsingscriteria voor het gewenste beeld aan. De richtlijnen voor nieuwbouw aan de Zijlsingel, Trompstraat en Evertsenstraat richten zich op een hoge beeldkwaliteit omdat deze straten beeldbepalend zijn voor de wijk. Hier zijn de richtlijnen uitgebreider en gedetailleerder.

De richtlijnen voor de De Ruijterstraat gaan uit van de cultuurhistorische waarde (hoge waarde: beeldbepalend ensemble in de wijk). Het advies is de cultuurhistorische kwaliteiten van dit ensemble te behouden. Daarom gaan de richtlijnen uit van renovatie en transformatie met een hoge beeldkwaliteit.

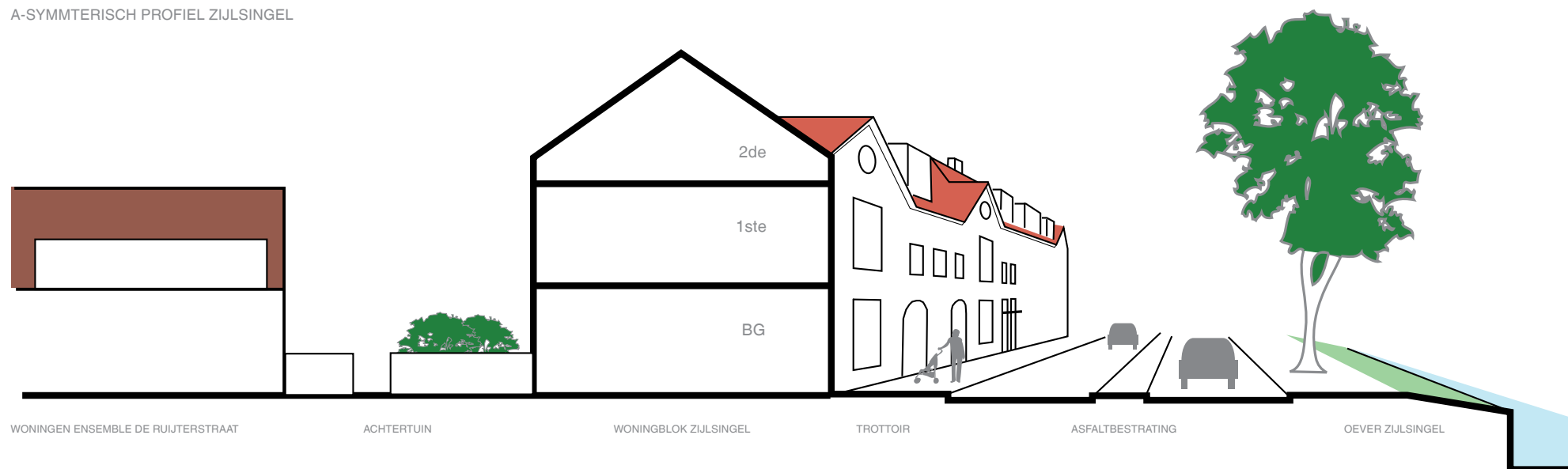
Voor de overige straten (inclusief nieuwbouw middendeel Van Speykstraat) zijn de richtlijnen gericht op een basiskwaliteit en geven deze de minimale toetsingscriteria voor het gewenste beeld en samenhang aan.

HOGЕ EN BASIS BEELDKWALITEIT

De sferen A, B, C en D (de hoofdstraten van de wijk) zijn beeldbepalend in de wijk. De straten in deze sferen zijn breder opgezet en de bebouwing heeft meer detail. Daarnaast hebben deze straten een hoge cultuurhistorische waarde. Eenheid van de wijk is van belang en daarom richt de ambitie hoge kwaliteit zich op de hoofdstructuur van de wijk (sferen A, B, C en D). Een hoge beeldkwaliteit betekent dat er in de uitwerking van de nieuwbouw hoge eisen worden gesteld aan zowel de samenhang, de compositie, de materialisering en de detaillering. Bij de straten die onder sferen A, B, C en D vallen zal daarom meer aandacht aan zowel de stedenbouw als de architectuur worden gesteld.

De basiskwaliteit richt zich op sfeer E van de Zeeheldenbuurt, de overige straten. Het begrip basiskwaliteit impliceert niet dat bij deze straten geen hoge eisen worden gesteld aan de samenhang, compositie, detaillering en materialisering. De architectonische uitwerking en detaillering dienen hier ook zorgvuldig, gevarieerd en per ensemble in samenhang te zijn. De richtlijnen voor sfeer E zijn in vergelijking met sferen A, B, C en D algemener van opzet met aandacht voor de architectuur.

A-SYMMTERISCH PROFIEL ZIJLSINGEL



GELAAGDE SFEER VAN DE ZIJLSINGEL



Niet planmatige vooroorlogse bebouwing

Planmatige opzet blokken Zijlsingel

AANSLUITINGEN VAN HET SEMI-GESLOTEN BOUWBLOK ZIJLSINGEL/TROMPSTRAAT/EVERTSENSTRAAT EN MUNNIKENSTRAAT

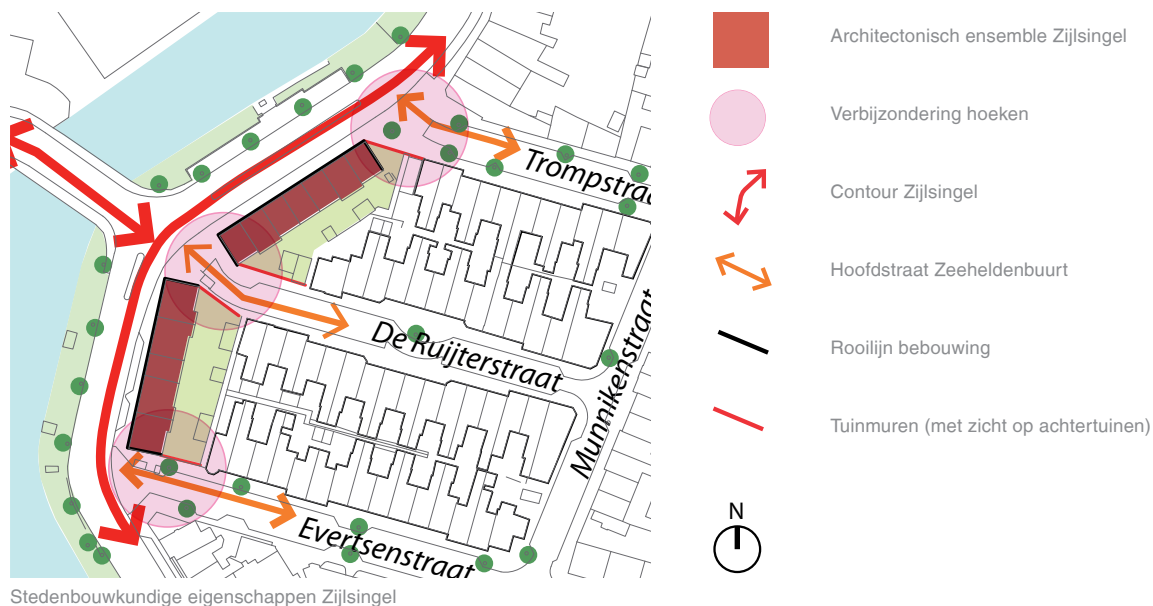


Tuinmuur op de hoek



Hoekbebouwing

A. ZIJLSINGEL: GEZICHT VAN DE ZEEHELDENBUURT



KARAKTERISTIEK

Gezicht van de Zeeheldenbuurt

De Leidse Singel is te zien als een stadspark om de binnenstad heen die de verschillende wijken rondom de binnenstad met elkaar verbindt. Zo is de Zijlsingel het gezicht van de Zeeheldenbuurt en de Waard naar de binnenstad toe. De bebouwing langs de Zijlsingel representeert de vooroorlogse sociale woningbouw erachter. Het karakter van de Zijlsingel is stedelijk, gelaagd en kleinschalig. De bebouwing varieert van pandsgewijze tot bloksgewijze bouw. De straat is het meest representatieve en formele deel van de wijk. Het is de poort naar de rest van de wijk toe.

STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Openbare ruimte

Op een aantal plekken van de Zijlsingel is de verblijfskwaliteit groot, zoals bij de kruising Zijlsingel-Oosterdwaarsstraat. Bij andere kruisingen tussen de Zijlsingel met de oost-west straten van de Zeeheldenbuurt zijn er een perkje (kruising Waardstraat), een hoektuintje (Evertsenstraat) of bredere stoepen (Trompstraat) door de afgeschuinde hoeken van de bebouwing. Van een mindere kwaliteit is de zichtbaarheid op containers op deze kruisingen, zoals bij de kruising met de De Ruijterstraat.

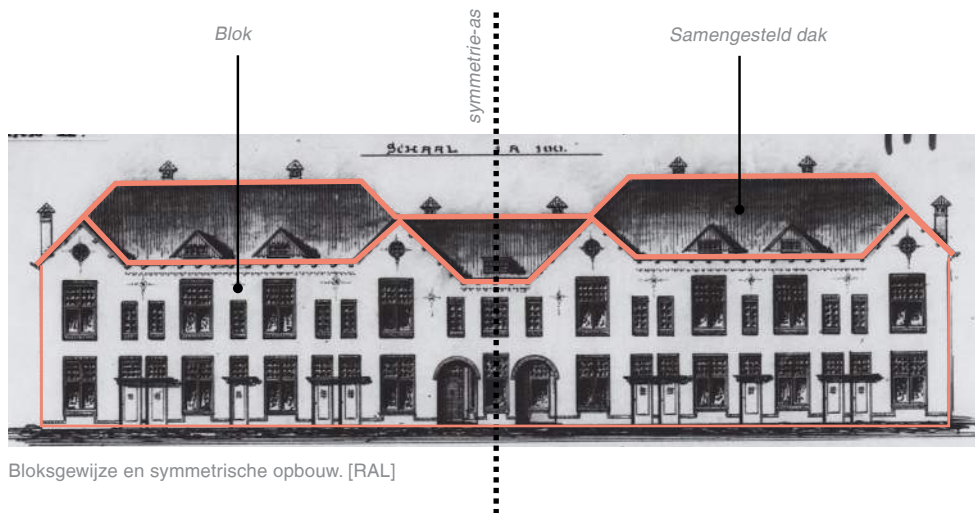
Rooilijnen

Het profiel van de Zijlsingel is a-symmetrisch met aan de westzijde langs het water een groene rand, die soms met bomen of hagen is verdicht. Aan de oostzijde van de Zijlsingel is de bebouwing twee tot drie verdiepingen hoog

(inclusief kap). De straat heeft tweerichtingsverkeer. De breedte van het voetpad is relatief smal en er zijn geen voortuinen. De rooilijn van de bebouwing is meestal strak zonder verspringingen, de bebouwing volgt de vloeiende contour van de Zijlsingel.

Bebouwingstypologie

De bebouwing aan de Zijlsingel is kleinschalig en de opbouw is grotendeels pandsgewijs en niet-planmatig van opzet. Op enkele plekken is de opbouw bloksgewijs, zoals bij de kruising met de De Ruijterstraat. Deze blokken maken een semi-gesloten bouwblok met achterliggende bebouwing langs de De Ruijterstraat/Trompstraat/Evertsenstraat. Het bouwblok wordt op de hoeken met tuinmuren afgesloten, waardoor het groen van de achtertuinen zichtbaar is. Ook bevinden zich hier de toegangen naar de achtertuinen.



Bloksgewijze en symmetrische opbouw. [RAL]



Gevelindeling en gevelcomponenten: 1. deur met luifel en bovenlicht, 2. kleine raam boven deur, 3. hoge vensters met boven- en onderraam, 4. doorlopende goot, 5. dakvlak met dakpannen, 6. kleine dakkapel, 7. ronde raam onder puntgevel, 8. boogopening met terugliggende venster of deur.

ARCHITECTONISCHE KENMERKEN

Architectonisch beeld

De uitstraling van de bebouwing aan de Zijlsingel is representatief. De blokken bij de kruising met de De Ruijterstraat vormen een architectonisch ensemble en zijn vanaf de Oosterkerkstraat (de verbinding met de binnenstad) als een poort van de wijk te zien. Deze twee symmetrische blokken zijn hoger dan de omliggende bebouwing langs de Zijlsingel (met twee lagen en een kap).

Daklandschap

Het daklandschap van de Zijlsingel is gevarieerd, met over het algemeen panden met een kap en een duidelijke gootlijn. De blokken bij de kruising met De Ruijterkade hebben een samengesteld dak, met op de uiteinden en in het midden dakaccenten. De dakgoot volgt het silhouet van het dak en is overwegend twee verdiepingen hoog. Het dakvlak is vanaf de straat zichtbaar. Voorheen waren er ook driehoekige dakkapellen die de suggestie van individuele

huizen wekten. Deze zijn in de jaren 1980 vervangen door meerdere en grotere dakapellen.

Gevelindeling: ritmiek, dieptewerking en doorgaande indeling

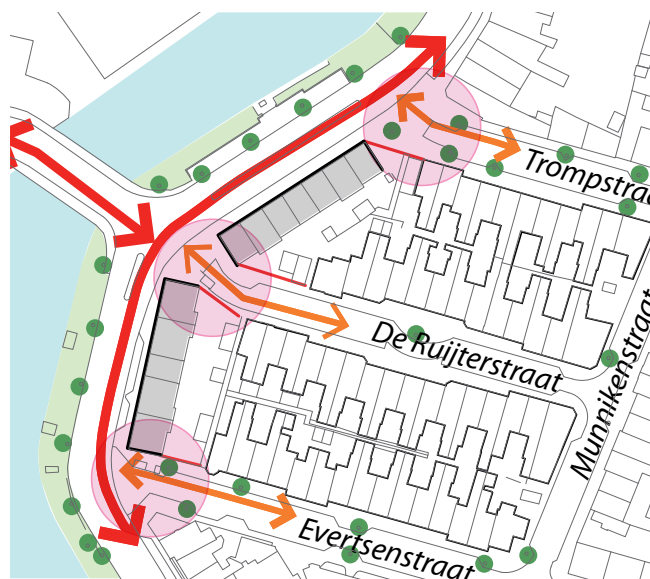
De bebouwing aan de Zijlsingel varieert van pandsgewijze en bloksgewijze opbouw. Hoewel de gebouwen verschillend zijn, is er samenhang in de geleding, de schaal, de materialisering en het detail van de bebouwing. Ritme en gevelcompositie van de blokken op het kruispunt Zijlsingel-De Ruijterstraat (bebouwing Portaal) worden gemaakt door bouwelementen als deuren, ramen, schoorstenen, puntgevels, dakkapellen, dakgoten, metselwerk en ornamenten, zoals kleine raampjes. Kenmerkend aan de gevelindeling van deze blokken aan de Zijlsingel is de afwisseling tussen de dubbele deuren met luifel, een klein raam er bovenop en de grote vensters. De puntdaken worden met een klein rond raam verbijzonderd. De puntgevels, dakkapellen en schoorstenen zorgen voor ritme in het dakvlak. De blokken zijn symmetrisch opgezet

met in het midden een verlaging in het dakvlak en twee terugliggende rondbogen.

Materialisering en detaillering

De panden hebben hoofdzakelijk metselwerk in de gevels, hout voor de vensters, dakkapellen en dakgoten (met houten klosjes) en keramische dakpannen op de daken. De blokken van Eensgezindheid zijn zorgvuldig vormgegeven, gematerialiseerd en gedetailleerd en in samenhang gebracht met de omliggende bebouwing. Oorspronkelijk hadden de blokken een verzorgde detaillering en verfijning in de vensters, deuren en dakkapellen. Door de renovatie van de blokken in de jaren 1980 zijn de houten kozijnen van de vensters, deuren en de dakkapellen vervangen door kunststof, hierdoor is de architectonische verfijning van het blok voor een deel verdwenen.

RICHTLIJNEN VOOR DE NIEUWBOUW AAN DE ZIJLSINGEL



Stedenbouwkundige aandachtspunten

STEDENBOUW

Openbare ruimte

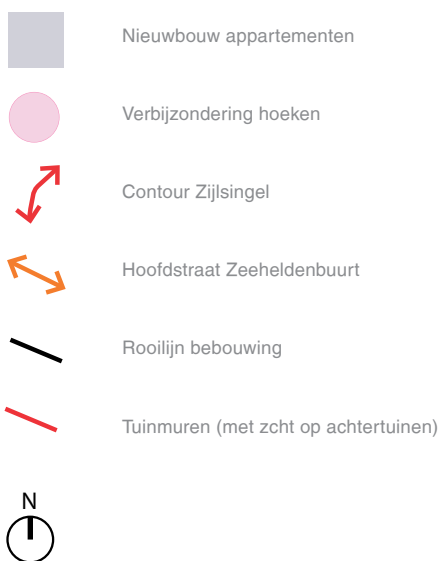
- Houd het zicht op de hoeken en de ingangen naar de wijk vrij van detonerende elementen zoals containers.
- Zorg dat de buitenruimte op de kruisingen van de Zijlsingel met de hoofdstraten van de Zeelandbuurt een representatieve uitstraling krijgt. Dit kan bijvoorbeeld door het inzetten van voortuinen of bomen bij de hoeken van de nieuwbouw.

Rooilijn

- Volg de contouren van de Zijlsingel en afgeschuinde hoeken van de bebouwing.

Bebouwingstypologie

- Bouw voort op de symmetrie van het blok en de monumentaliteit naar de stad en de De Ruijterstraat.
- Zorg voor samenhang van het semi-gesloten bouwblok.
- Verbijzonder de hoeken van het semi-gesloten



bouwblok. Dit kan bijvoorbeeld door het verfijnen van tuintmuren, het metselwerk van de zijgevels of het af laten lopen van het silhouet van de nieuwbouw.

- Bergingen die vanuit de straat in het zicht zijn zoveel mogelijk in lijn met de bebouwing maken. Dit betekent geen detonerende houten schuttingen en schuurtjes in het zicht.

ARCHITECTUUR

Architectonisch beeld

- Zorg voor een representatieve uitstraling van de blokken. De locatie aan de Zijlsingel is het gezicht van de Zeelandbuurt en representeert de vooroorlogse sociale woningbouw en de architectonische ensembles erachter.
- Monumentaliteit en symmetrie zijn in de bestaande blokken ingezet voor een representatieve uitstraling. Bouw voort op deze principes bij de nieuwbouw.
- Bouwhoogte van de appartementen is maximaal drie

GEPROJECTEERDE NIEUWBOUW:

24 appartementen in drie verdiepingen lagen met lift en trappenhuizen.

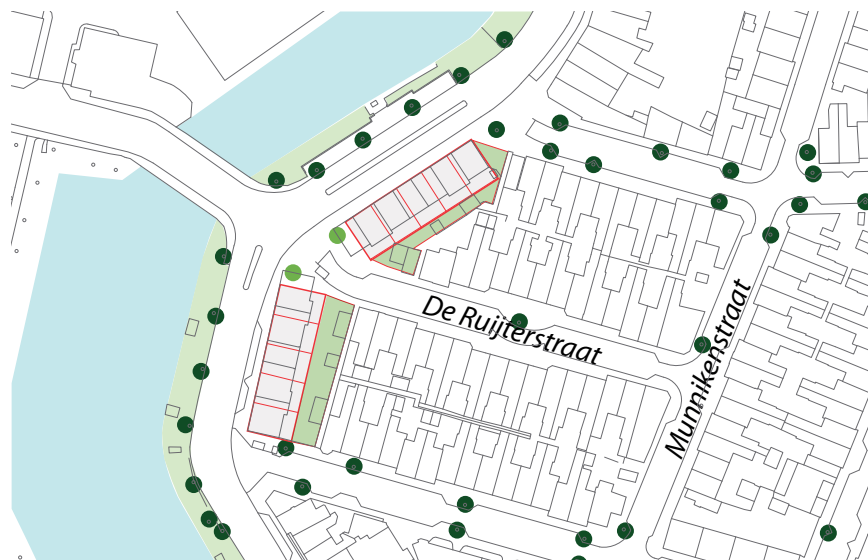
Bij nieuwbouw aan de Zijlsingel is het van belang om rekening te houden met de samenhang tussen straten, groenaanleg, tuinen, het gebruik van buitenruimte en bebouwing. De richtlijnen voor de nieuwbouw baseren zich op de bestaande karakteristieken van de Zeelandbuurt, zo kan de nieuwbouw gebruikmaken van uitgangspunten uit het verleden, die (desgewenst) op een nieuwe manier gestalte kunnen krijgen. Voor de stedenbouwkundige en architectonische opzet van de nieuwbouw gelden onderstaande richtlijnen. De ambitie voor de beeldkwaliteit is hoog.

verdiepingen inclusief kap. De blokken dienen aan te sluiten met de bouwhoogte van de omliggende bebouwing.

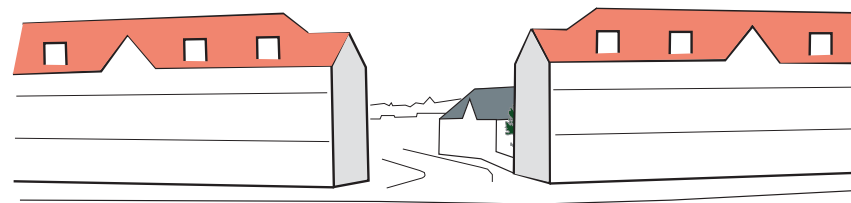
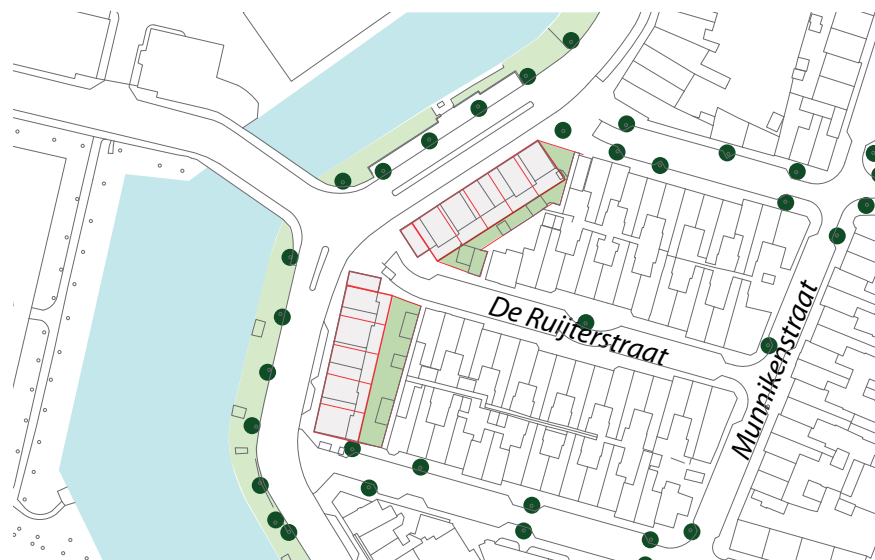
- De achterzijde van de blokken aan de Zijlsingel zijn door de hoogte en de doorzicht bij de tuintmuren zichtbaar vanaf de De Ruijterstraat. Zorg in het architectonische beeld van de achterzijde voor representatieve uitstraling in samenhang met de bebouwing aan de De Ruijterstraat.

Daklandschap

- Creëer samenhang in dakvlak. Bouw voort op het principe van een samengesteld dak dat aansluit bij het daklandschap van het ensemble aan de De Ruijterstraat/ Trompstraat/Evertsenstraat (woningen Plan I). Het dak dient hierbij zichtbaar te zijn vanaf de straat. Hoogteverschillen in het dak zijn noodzakelijk om aansluiting te vinden op het ensemble erachter en de nieuwbouw niet te massief te laten overkomen.
- Zorg voor ritme in het dakvlak. Dit kan bijvoorbeeld



Variant waarbij de inrit op de hoeken Zijlsingel en De Ruijterstraat wordt verbijzonderd met behulp van beplanting in de buitenruimte. De nieuwbouw wordt beëindigd zoals de bestaande blokken: een rechte lijn die aansluit op de tuinmuur.



Variant met verbijzondering van de hoeken bij De Ruijterstraat. De hoeken kunnen eventueel worden ingezet als ontsluitingsruimte van de blokken.

door het inzetten van dakaccenten zoals dakkapellen, puntgevels of schoorstenen.

- Zorg dat de goothoogte van de nieuwbouw aansluit op die in de rest van de gebouwen aan de Zijlsingel en die in de De Ruijterstraat, Evertsenstraat en Trompstraat.
- Ventilatiepijpen mee ontwerpen en in het dakvlak aan de achterkant van het bouwblok plaatsen.

Gevelindeling

- Zorg voor geleiding, ritme en plasticiteit in lijn met de bestaande gebouwen. Denk aan doorgaande lijnen

(dakgoten en ramen) en ritmes (deuren, schoorstenen, dakkapellen, puntgevels, vensters).

- Zorg voor plasticiteit door dieptewerking van onder andere de kozijnen, het metselwerk en het dakvlak.

Materialisering en detaillering

- Bouw voort op het bestaande materiaalpalet (zie referenties ter inspiratie). Nieuwbouw in metselwerk uitvoeren, passend bij de omliggende bestaande bebouwing. Dit geldt ook voor de tuinmuren. Probeer zoveel mogelijk aansluiting te vinden op de verfijnde

detaillering van de oorspronkelijke bebouwing (zoals de dakgoten en vensters).

- Kleuren metselwerk, dakkap, daklijst/goot en kozijnen in samenhang met de materialen en de kleuren van de bestaande bebouwing zoeken.
- Verfijning en plasticiteit van de gevels zoeken in detaillering van het metselwerk, dakgoten, aansluiting van de gevels op het dakvlak en de verbijzondering van entrees en raampartijen.
- Ventilatieopeningen mee ontwerpen.

VOORBEELDEN VAN GEPASTE VERNIEUWING

(N.B. Bij onderstaande referenties gaat het nadrukkelijk om een impressie van verschillende composities van het blok en het dak. Voor de materialisering en de detaillering wordt verwezen naar de beelden hiernaast)



Samengestelde volumes onder één dak. Appartementen en woningen Hof Ter Donk in Lier door P8-architecten.



Strak blok met puntgevel als overgang tussen bouwhoogtes en rooilijn. Woningen in Vlaardingen door HP-architecten:



Toepassing van hoekaccent als beëindiging van het blok. Woningen in Borne Tuinstad door Roosdom Tijhuis.



Dakoplossing voor het benutten van de dakkap als volledige verdieping. Appartementen in Katendrecht-Rotterdam door Jeroen Hoorn.



Voorbeeld van aansluiting tuinmuur in samenhang met bebouwing.

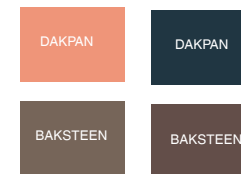
REFERENTIES VOOR MATERIAAL, KLEUREN EN VERFIJNING DETAILLERING VOOR DE SAMENHANG VAN HET SEMI-GESLOTEN BOUWBLOK



- keramische dakpannen
- metselwerk band
- dakgoot met gootklossen
- aanzetten latei en onderdorpel in metselwerk
- kleurverschil baksteen in borstwering plint

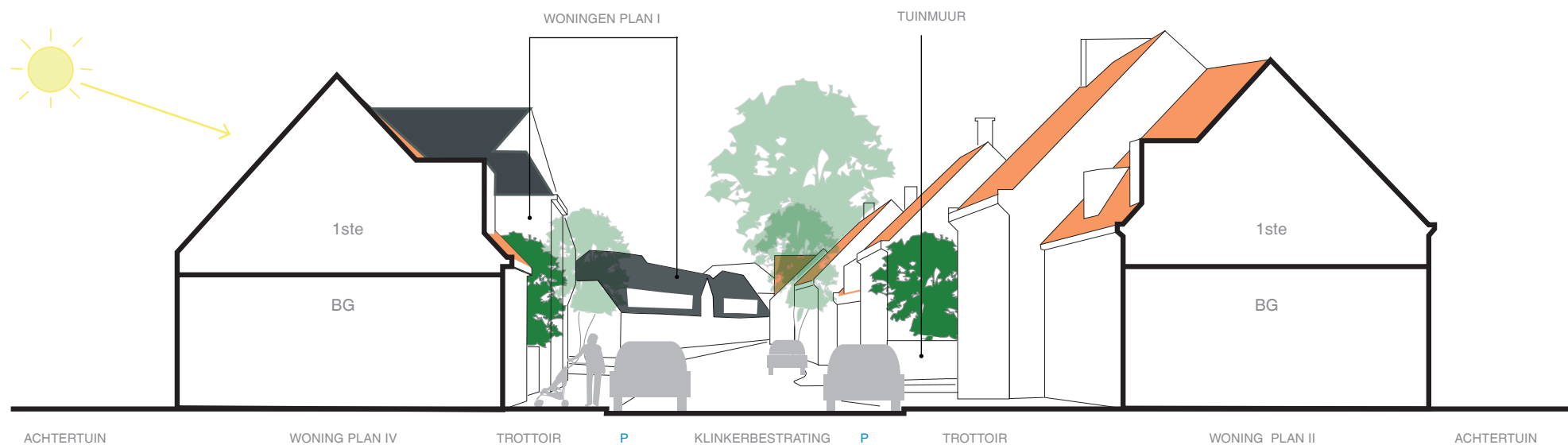


- metselwerkdetail onder puntgevel
- metselwerkaccent bij overgang dak en gevel
- tuinmuren in baksteen met metselwerkdetails



Indicatie van de kleurtinten baksteen en keramische dakpannen blokken Zijlsingel / De Ruijterstraat / Trompstraat / Evertsenstraat

Voorbeeld van nieuwbouw waarin bovenstaande componenten zijn gebruikt. De bouwhoogte is overigens niet representatief voor de Zeeheldenbuurt. Hofstede Essenpas in Bommel door Mulleners+Mulleners architecten.



GEËNSCENEERDE STRAAT



De knik van de straat, verspringende rooilijnen, afwisseling in langs- en dwarskappen en het groen zorgen voor een pittoreske en tuinstedelijk karakter.

VERSCHILLENDE AANSLUITINGEN VAN HET SEMI-GESLOTEN BLOK OP DE HOEKEN TUSSEN DE BEBOUWING AAN DE TROMPSTRAAT EN DE NOORD-ZUID STRATEN:



Verbijzondering in de hoeken van de bebouwing en verspringende goothoogte.



Het bouwblok wordt op de hoeken afgesloten met lage gemetselde tuinmuren (ca. 1,50 m hoog).



Het bouwblok wordt afgesloten door tuinmuren in de wanden van de straat te plaatsen (zoals in de zuidzijde van de Trompstraat).

B. TROMPSTRAAT: PITTORESKE RUGGEGRAAT



Stedenbouwkundige eigenschappen Trompstraat

KARAKTERISTIEK

De Trompstraat is de ruggegraat van de wijk die alle planfasen (architectuurenssembles) aan elkaar verbindt en ook de Zijlsingel en Park Zeeheldenbuurt met elkaar verbindt. Kenmerkend aan de Trompstraat is de pittoreske en kleinschalige uitstraling van de straat. Deze wordt bepaald door de verschillende soorten bebouwing, de knik van de straat, de afwisseling in dwars- en langskappen en de verbijzondering van sommige hoeken met programma's, plantsoenen en bomen.

STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Openbare ruimte

De straat verbindt de Zijlsingel met Park Zeeheldenbuurt. Op de kruising met de Heemskerkstraat is een plantsoen als bijzondere openbare ruimte in de straat.

De verblijfskwaliteit van de straat is groot door de relatief groene uitstraling (veel bomen tegenover elkaar) en de variatie in straatbeeld. Aan beide zijden van de straat wordt geparkeerd. De hoeken van de straat zijn verbijzonderd met bijzondere programma's (voormalige winkels), aflopende bebouwing, schuine hoeken of tuinmuren met toegang en zicht op de achtertuinen.

Rooilijn

De straat heeft een knik die zorgt voor een intieme sfeer. Het profiel van de Trompstraat is breder dan de noord-zuidstraten met een variatie aan rooilijnen. De rooilijn van de bebouwing aan de noordzijde verspringt. Aan de zuidzijde van de straat is dat alleen aan het begin van de straat (bij bebouwing tussen Zijlsingel en Munnikenstraat). De rest van de bebouwing aan de zuidzijde heeft een doorlopende en vloeiende rooilijn die langzamerhand een knik maakt richting Park Zeeheldenbuurt. De bebouwing

aan weerszijden van de straat wisselt in hoogtes door de afwisseling van dwars- en langskappen. De hoogtes variëren van een tot twee lagen met kap.

Bebouwingstypologie

De bebouwing aan de Trompstraat maakt samen met de bebouwing aan de noord/zuid straten (Munnikenstraat, Oosterstraat, Van Speykstraat en Kortenaerstraat) semi-gesloten bouwblokken. De bouwblokken zijn afgemaakt met tuinmuren en op sommige plekken (zoals bij het ensemble van Plan I) zijn de blokken op de hoeken verbijzonderd. Kenmerkend aan de Trompstraat is de afwisseling tussen bebouwing en tuinmuren met overhangend groen aan de zuidzijde van de straat. Hierdoor heeft de straat een groener en tuinstedelijker karakter dan de overige straten in de Zeeheldenbuurt.



Architectonisch ensemble Plan I, kenmerkend aan de beëidiging van de blokken met torentjes, de bijzondere hoekbebouwing, de antraciete dakvlakken, de accenten in het metselwerk en de tuinmuren.



Architectonisch ensemble Plan II, kenmerkend aan de oranje dakvlakken, de afwisselende dwars- en langskappen, de gemetselde dakaccenten, wisselende goothoogtes en de gedetailleerde dakgoot.



Architectonisch ensemble Plan IV: gelijkenis met de vormgeving van plan II maar sober uitgevoerd.

ARCHITECTONISCHE KENMERKEN

Architectonisch beeld

Aan de noordzijde van de Trompstraat bevindt zich het architectonische ensemble van Plan II. Aan de zuidzijde bevinden zich ensembles van Plan I en Plan IV. Ondanks de variatie aan architectuurensembles is er samenhang in het straatbeeld door de kleinschallige opzet van de woningen en de overeenkomsten in gevelcomponenten, materiaal en details.

Daklandschap

Het daklandschap van de straat is gevarieerd met een afwisseling van dwars- en langskappen. De dakvlakken zijn prominent in het straatbeeld en variëren van kleur met keramische dakpannen in oranje of antraciet. Afhankelijk van de verdiepingshoogtes van de woningen, verspringen de dakvlakken en de dakgoten. De goothoogte verspringt

tussen een á anderhalf verdieping hoog. De detaillering van de dakgoten is groot, met houten klosjes onder de goten.

Gevelindeling: ritmiek, dieptewerking en doorgaande indeling

In de verschillende ensembles aan de Trompstraat zijn er overeenkomsten in de gevelcomponenten. Dieptewerking wordt gecreëerd door het ritme van de gevelcomponenten zoals vensters, onderdorpels, deuren, dakkapellen en schoorstenen. Doorlopende lijnen in het gevelvlak van de blokken worden door de horizontale lijnen van de boven- en onderzijde van de ramen, als ook de dakgoten aangezet. In alle bebouwing heeft de onderzijde van de plint een afwijkende kleur metselwerk.

Materialisering en detaillering

De gevels aan de Trompstraat zijn van metselwerk. De dakvlakken zijn bedekt met keramische dakpannen.

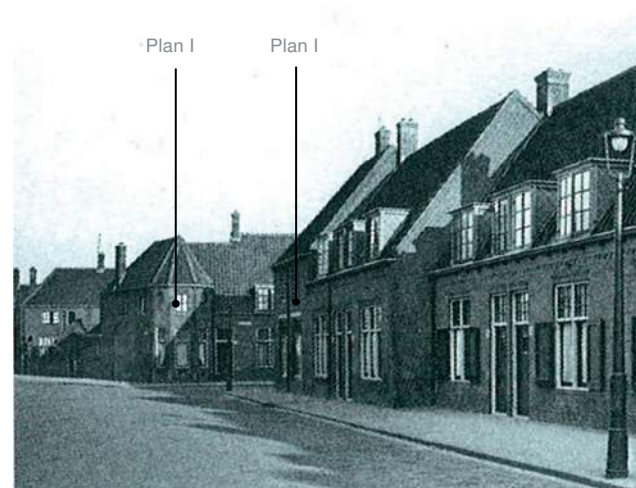
Bijzondere details in het metselwerk zijn te vinden bij de lateien boven de vensters, de hoeken van de bebouwing en de overhang tussen gevel- en dakvlak (in de vorm van metselwerkbanden onder de dakgoten). In het oog springend zijn de gemetselde hoekaccenten. De vensters waren van hout en hadden een roedeverdeling, maar zijn tijdens de renovaties in 1979-1985 vervangen door kunststofkozijnen. Hierdoor is de architectonische verfijning van de bebouwing grotendeels verdwenen. Ook zijn de dakkapellen na de renovaties veranderd. In Plan I en II zijn de houten onderdelen en de zijanten vervangen door kunststof. In Plan IV zijn de dakkapellen samengevoegd. De enige houten details die nog zichtbaar zijn, zijn de dakgoten met houten klosjes en in Plan II de houten deurkozijnen met aan de bovenzijde een detail verwerkt in het hout.



De hoeken van de Trompstraat zijn beeldbepalend. In plan I zijn de hoeken van de bebouwing op verschillende wijzen verbijzonderd.



1. gemetselde schoorstenen, 2. dakvlak met dakpannen (zadeldak), 3. enkel laag venster met boven- en onderraam, 4. winkelvenster: hoog venster met boven- en onderraam en een wit versierde latei, 5. deur met bovenlicht (entreepartij bestaat uit twee deuren naast elkaar), 6. klein venster boven entreepartij, 7. hoog venster met boven- en onderraam, 8. aanzetten latei in metselwerk, 9. dakkapellen met drie vensters, 10. verspringende dakgoot met klossen, 11. metselwerkband, 12. gemetselde hoekaccent tussen dak- en gevelvlak, 13. venster onder puntgevel, 14. dakvlak met dubbele puntgevel. De tekeningen laten de situatie van na de renovatie in 1985 zien. [Portaal]



Gevelbeelden van Plan I aan de zuidzijde van de Trompstraat (boven) en het dakvlak van Plan IV (foto rechts) vóór de renovaties van 1979-1986. Opvallend zijn de roedeverdeling van de vensters, de luiken en de detaillering van de dakkapellen. [Smit 2012]



RICHTLIJNEN NIEUWBOUW TROMPSTRAAT



Stedenbouwkundige aandachtspunten Trompstraat

STEDENBOUW

Openbare ruimte

- Creëer samenhang in het straatbeeld. Houd de hoeken van de straten vrij van obstakels.
- Houd in de inrichting van openbare ruimte onderscheid in hoofd- en secundaire structuur. Bij de herinrichting van de parkeergebieden langs de straten zoveel mogelijk bomen introduceren om de hoofdstructuur aan te zetten. Bij de plaatsing van bomen rekening houden met bestaande kabels en leidingen. Bomen in de hoofdstraten staan vaak tegenover elkaar en op de hoeken.
- Zorg voor behoud en versterking van de groene uitstraling van de Trompstraat. Het groen versterkt de verblijfskwaliteit en tuinstedelijk karakter van de straat. Dit kan door geveltuinen te creëren en zicht op het groen in de achtertuinen te behouden en te versterken.

- Continueer het principe van de Trompstraat als ruggegraat van de Zeeheldenbuurt. Behoud de verbinding tussen de Zijlsingel en Park Zeeheldenbuurt en versterk de verblijfskwaliteit van de straat. Dit kan bijvoorbeeld door het inzetten van bijzondere programma's zoals de (winkel)voorzieningen op de hoeken van de bebouwing.

Rooilijn

- Volg de rooilijn van de bestaande blokken. Bouw voort op het principe van verspringende rooilijnen of wanden die de knik van de straat volgen (zie varianten op p. 32).
- Onderbrekingen in de straatwand dragen bij aan het geënceneerde en kleinschalige karakter van de straat. Zet tuinmuren in, zoals in de bestaande situatie van de woningen uit Plan I en Plan IV aan de zuidzijde van de Trompstraat.

Bebouwingstypologie

- Zorg voor de samenhang van het semi-gesloten bouwblok. De nieuwbouw aan de Trompstraat dient in schaal en architectuur rekening te houden met de bebouwing waarmee ze een bouwblok maken (woningen in middendelen Munnikenstraat, Oosterstraat en Van Speykstraat).
- Verbijzonder de hoeken van het semi-gesloten bouwblok. Benut hiervoor het palet aan verbijzonderingen van de hoeken in de Zeeheldenbuurt en met name die in Plan I (bijvoorbeeld: variatie in bouwhoogte, woningtype, architectonische accenten in daklandschap of het inzetten van tuinmuren). Zorg dat er geen blinde muren zijn bij de hoeken.
- Bergingen in het zicht vanuit de straat zoveel mogelijk in lijn met de bebouwing maken (gothoogte en rooilijnsprongen).

GEPROJECTEERD PROGRAMMA NIEUWBOUW

Eengezinswoningen, de besluitvorming is nog niet afgerond.

Bij nieuwbouw aan de Trompstraat is het van belang om rekening te houden met de samenhang tussen straten, groenaanleg, tuinen, het gebruik van buitenruimte en bebouwing. De richtlijnen voor de nieuwbouw baseren zich op de bestaande karakteristieken van de Zeeheldenbuurt, zo kan de nieuwbouw gebruik maken van uitgangspunten uit het verleden, die (desgewenst) op een nieuwe manier gestalte kunnen krijgen. Voor de stedenbouwkundige en architectonische opzet van de nieuwbouw gelden onderstaande richtlijnen. De ambitie voor de beeldkwaliteit is hoog.

ARCHITECTUUR

Architectonisch beeld

- Zorg voor samenhang in het straatbeeld. Dit betekent de nieuwbouw goed aan te laten sluiten met de vormtaal van noordzijde van de Trompstraat als ook de bebouwing in de middendelen Munnikenstraat, Oosterstraat en Van Speykstraat. Zorg daarnaast ook voor een gevarieerd straatbeeld. In de Trompstraat zijn niet meer dan vier dezelfde woningen naast elkaar.
- Bouwhoogte van de eengezinswoningen maximaal twee verdiepingen inclusief kap en aansluitend op de hoogtes van de bestaande bebouwing aan de Trompstraat. Zorg hier ook voor een afwisseling tussen hogere en lagere bebouwing zoals dat nu bij de Trompstraat het geval is. Met name de bouwhoogte op de hoeken van de Trompstraat is hoger (twee bouwlagen met kap).

Daklandschap

- Behoud de samenhang in het daklandschap van de straat. Voorzie de nieuwbouw van verschillende langs- en dwarskappen en bouwhoogtes om aan te sluiten op het geënceneerde en kleinschalige karakter van de straat.
- Zorg voor ritme in het dakvlak. Dit kan bijvoorbeeld door het inzetten van dakaccenten zoals dakkapellen, puntgevels, of schoorstenen.
- De goothoogte van de Trompstraat verschilt tussen een á anderhalf verdieping hoog. Zorg dat de gootlijn van de nieuwbouw hierop aansluit.
- Ventilatiepijpen meeontwerpen en in het dakvlak aan de achterkant van het bouwblok plaatsen.

Gevelindeling

- Zorg voor geleding, ritme en plasticiteit in lijn met de bestaande gebouwen. Denk aan doorgaande lijnen

(dakgoten en ramen) en ritmes (deuren, schoorstenen, dakkapellen, puntgevels, vensters).

- Zorg voor plasticiteit in de gevels door dieptewerking van de kozijnen, onderdorpels, lateien en het metselwerk.

Materialisering en detaillering

- Nieuwbouw in metselwerk uitvoeren, passend bij de omliggende bestaande bebouwing. Dit geldt ook voor de tuilmuren. Voor het dak zijn keramische dakpannen gewenst.
- Kleuren metselwerk, dakkap, daklijst/goot en kozijnen in samenhang met het kleurenpalet van de bestaande bebouwing zoeken.
- Verfijning en plasticiteit van de gevels zoeken in detaillering van het metselwerk, dakgoten, aansluiting van de gevels op het dakvlak en de verbijzondering van entree- en raampartijen.
- Ventilatieopeningen mee ontwerpen.

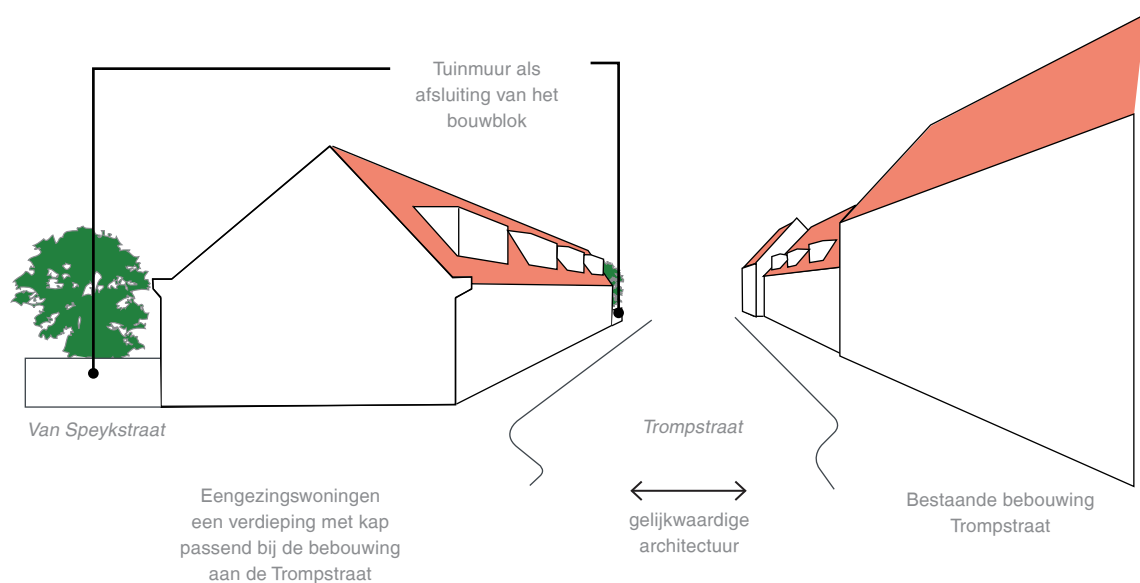


Varianten uitgaand van de bestaande situatie aan de Trompstraat.

Beide varianten laten zien dat de straatwand aan de zuidzijde van de Trompstraat bestaat uit hoekbebouwing die afgewisseld wordt met tuinmuren. De hoeken sluiten aan op de bebouwing in de middelen van de Munnikenstraat/Oosterstraat/Van Speykstraat en vormen een bijzondere beëindiging van de bebouwing aan de noord-zuid straten. De tuinmuren aan de Trompstraat versterken de variëteit en het tuinstedelijk karakter in de straat.

Voor beide varianten geldt dat de bebouwing in schaal, bouwhoogte en materiaal dient aan te sluiten bij de bebouwing aan de overzijde van de Trompstraat en de hoekbebouwing Trompstraat/Oosterstraat/Munnikenstraat. Bij de hoek Trompstraat-Van Speykstraat wordt het bouwblok afgesloten met een tuinmuur.

Door de nieuwbouw een verspringende rooilijn te geven sluit de bebouwing meer aan bij de geënceneerde Trompstraat (zie variant rechts).



VOORBEELDEN VAN GEPASTE VERNIEUWING

(N.B. Bij onderstaande referenties gaat het nadrukkelijk om een impressie van verschillende composities van het blok en het dak. Voor de materialisering en de detaillering wordt verwezen naar de beelden hieronder)



Voorbeeld van eengezinswoningen met één verdieping en een kap met tuindorp karakter. De puntgevels en dakkappen zorgen voor ritme in het dakvlak. De dakgoot zorgt voor een duidelijke scheiding tussen dak- en gevelvlak. Groennoord Leiden door KOW-architecten.



Voorbeeld van eengezinswoningen met verspringende rooilijn gevelvlak en bouwhoogtes dakvlak. (NB: voor de Trompstraat zijn twee bouwlagen een kap alleen voor de hoeken geschikt.) Bosrijk Eindhoven door Bedeaux de Brouwer architecten.



Voorbeeld van eengezinswoningen in Tuinstad Borne. De afwisseling langs- en dwarskappen, de verbijzondering van de hoeken en de verhouding gevelvlak en dakvlak zorgen voor een kleinschalig en tuinstedelijk karakter.

REFERENTIES VOOR MATERIAAL, KLEUREN EN VERFIJNING



DAKKAP

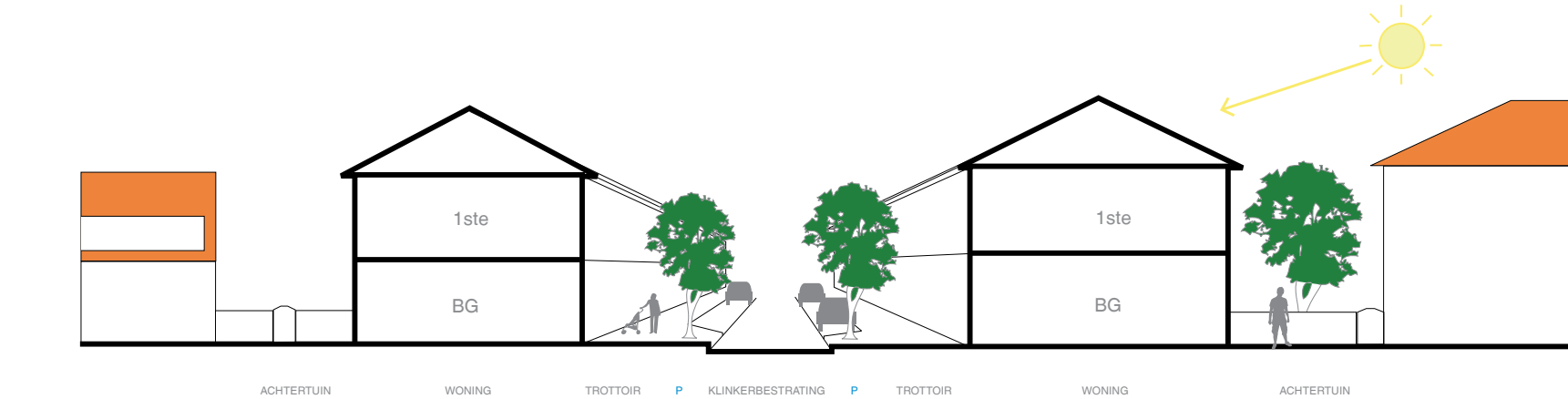
- < verspringen hoogtes dak(goot)
- < wisseling dwars- en langskappen
- < keramische dakpan
- < kleine dakkapellen
- < verfijnde daklijst en dakgoot

GEVELVLAK

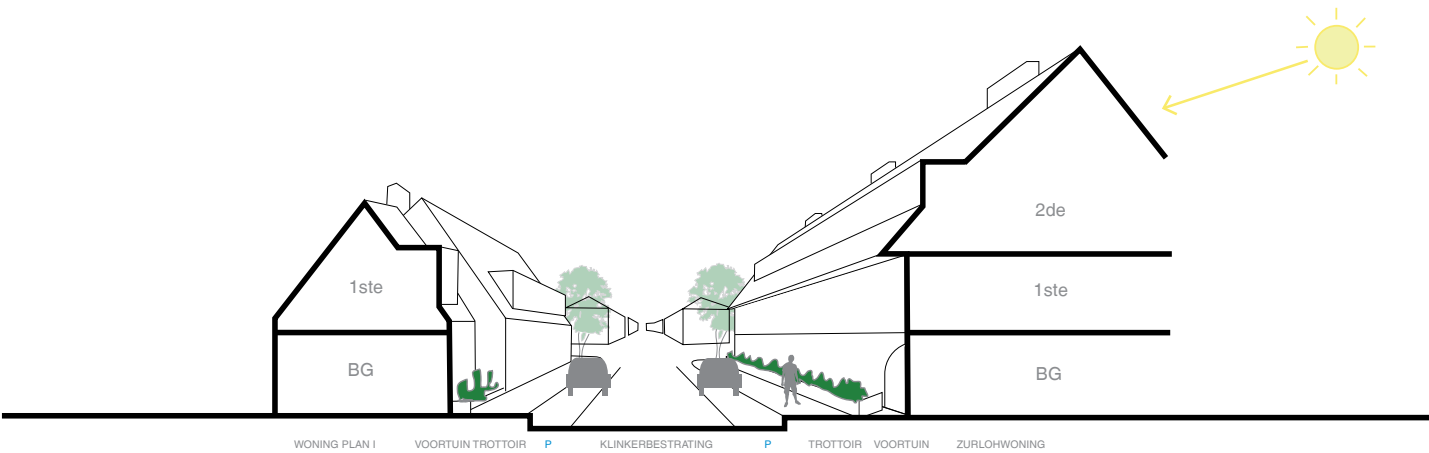
- < verspringende rooilijnen
- < gevel in metselwerk
- < metselwerkband onder dakgoot
- < aanzetten van de lateien en onderdorpels in het metselwerk
- < gespiegelde entree partijen
- < kleurverschil baksteen in borstwering plint



Indicatie van de kleurtinten baksteen en keramische dakpannen aan de Trompstraat



Profiel A ter hoogte van architectonische ensemble Evertsenstraat



Profiel B aan het begin van de Evertsenstraat

C. EVERTSENSTRAAT: STRAKKE HOOFDSTRAAT



KARAKTERISTIEK

De Evertsenstraat is op te vatten als een moderne en strakke straat met doorlopende wanden. Het profiel is relatief breed en net als de Trompstraat is de straat onderdeel van de hoofdstructuur van de Zeeheldenbuurt. Het begin van de Evertsenstraat, bij de kruising met de Zijlsingel, is divers met verschillende straatwanden. Na de kruising met de Munnikenstraat wordt het straatbeeld eenvormiger en gedomineerd door het cluster van blokken uit Plan IV (de beneden-bovenwoningen van Portaal) en de particuliere woningbouw. De uitstraling van de Evertsenstraat is stedelijk, met beneden-bovenwoningen in het midden van de straat. Er is een pedicuresalon op de hoek met de Zijlsingel. De bebouwing is kleinschalig en bloksgewijs opgezet met doorlopende daken en daklijsten. De rooilijnen van de wanden zijn strak. Alleen de woningen aan het begin van de straat (de Zurlohwoningen) hebben een voortuin (zie profielen hiernaast).

STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Openbare ruimte

De straat is recht en heeft geen bijzondere openbare ruimte. Op de hoek met de zuidzijde van de Munnikenstraat is een pleinruimte (waar nu containers staan) die zicht biedt op de voormalige gymzaal van de dubbele school (nu buurtcentrum Het Schippertje). Aan het begin van de Evertsenstraat, gezien vanaf de Zijlsingel, hebben de Zurlohwoningen voortuinen en enkele woningen van Plan I geveltuintjes. Meer naar het oosten versmalt het profiel van de straat en zijn er geen voortuinen. Aan weersijden van de straat is ruimte voor parkeren en trottoir. De straat is steniger van karakter dan de Trompstraat met op de hoeken bomen tegenover elkaar en weinig zicht op tuinmuren en achtertuinen.

De blokken van het architectonisch ensemble Plan IV aan de Oosterstraat en de Van Speykstraat grenzen aan

twee openbare voorzieningen: tegenover het blok aan de Oosterstraat ligt de voormalige dubbele school met gymzaal en schoolplein (locatie Dolfijn- 't Schippertje). Aan het einde van het blok aan de van Speykstraat ligt een groen speeltuintje.

Rooilijn

De straat heeft strakke doorlopende wanden. Alleen aan het begin van de straat zijn verspringingen in de rooilijn van de bebouwing aanwezig (bij de woningen uit Plan I). Ten opzichte van de Zurlohwoningen en de woningen van Plan I verspringen de blokken van Plan IV omdat het profiel van de straat hier versmalt naar omstreeks 10 meter breedte. De wanden van de Evertsenstraat zijn grotendeels twee verdiepingen met een kap hoog, met uitzondering van de woningen uit Plan I aan het begin (deze hebben een verdieping met een kap). De blokken ten oosten van de Van Speykstraat zijn vergelijkbaar met de blokken uit Plan IV, maar met afgeschuinde hoeken.



Doorlopend dakvlak en daklijsten in de Evertsenstraat (foto tweede helft jaren '80). NB: de dubbele school (hoge bebouwing met kap achter de zuidzijde van de Evertsenstraat) zoals te zien op deze foto is inmiddels niet meer, behalve de gymzaal aan de Munnikenstraat en een vleugel op de begane grond aan de Oosterstraat. [Smit, 2012]

VERSCHILLENDE AANSLUITINGEN VAN HET SEMI-GESLOTEN BLOK OP DE HOEKEN VAN DE BENEDEN-BOVEN WONINGEN AAN DE EVERTSENSTRAAT EN DE NOORD-ZUID STRATEN:



Als tuinmuur op de hoek



Als tuinmuur aan de Noord-zuid straten



Als plantsoen/speeltuin



Als aflopende bebouwing



Als schilddak



Als schilddak met een afgeschuinde hoek.



Als een samengesteld dak dat doorbroken wordt met dakkapellen, schoorstenen, puntgevels en torentjes.



Met een zadeldak en een doorlopende dakkapel. Ritme in het dakvlak door schoorstenen.

Bebouwingstypologie

De Plan IV-blokken maken samen met de bebouwing aan de noord-zuidstraten semi-gesloten bouwblokken. De bouwblokken worden op de hoeken met tuinmuren afgesloten die ongeveer 1.20 meter hoog zijn. Hierdoor is zicht op de achtertuinen van het bouwblok. De bebouwing aan de noordzijde van de Evertsenstraat is een verdieping hoger dan de bebouwing waarmee ze een bouwblok maken (aan de noord-zuid straten). Het bouwblok aan de zuidzijde van de Evertsenstraat (locatie Oosterhof) grenst bij de Van Speykstraat aan een plantsoen met speelplaats. Hier is de situatie gewijzigd door de bouw van complex Oosterhof. De bouwhoogte van dit blok aan de Evertsenstraat is hoger dan de bebouwing erachter. Bij de locatie Dolfijn / 't Schippertje is de resterende bebouwing uit Plan IV aan de Evertsenstraat te zien als een front, met daarachter het voormalige schoolcomplex. Aan de zijde van de Oosterdwarsstraat ligt het (school)plein met twee woonpanden (met beneden-bovenwoningen) op de hoek met de Munnikenstraat. De oorspronkelijke school had een U-vorm met twee

gelijkwaardige vleugels aan de straatzijdes Munnikenstraat en Oosterstraat, verbonden door een dwars geplaatst gymnastieklokaal. De woningen aan de Evertsenstraat en de overgebleven gymzaal worden tegenwoordig verbonden door tuinmuren.

ARCHITECTONISCHE KENMERKEN

Architectonisch beeld

Het architectonisch ensemble uit Plan IV is bloksgewijs opgezet met een sober architectonisch beeld. De woningen zijn opgezet als beneden-boven woningen en hebben twee verdiepingen met een schilddak. Bij het complex Dolfijn/ 't Schippertje valt de gymzaal op die direct achter de woningen aan de Evertsenstraat en op de hoek met de Munnikenstraat ligt. Het rechthoekig bouwvolume bestaat uit een bouwlaag onder een zadeldak en is via een kleiner volume met een topgevel aan de Oosterstraat toegankelijk (entreegebouwtje met kleedkamer).

Daklandschap

Het architectonisch ensemble uit Plan IV heeft een doorlopende dakkapel. Kenmerkend aan deze daken is de doorgaande horizontale lijn van de uitstekende daklijst. Deze is in vrijwel alle andere daken aan de Evertsenstraat toegepast. Enkel aan het begin van de Evertsenstraat is het daklandschap verschillend. Aan de zuidzijde hebben de Zurlohwoningen een zadeldak met een steile punt, aan de noordzijde bestaan de woningen van Plan I uit een samengesteld dak. De daken van de woningen ten oosten van de Van Speykstraat hebben ook een schilddak met een afgesneden hoek (zie fotos hiernaast). Het schoolcomplex had van oorsprong hogere en steilere zadeldaken. Tegenwoordig heeft het bestaande complex een afwisseling van zadel- en platte daken. Maar de samenhang in het daklandschap aan de Evertsenstraat is behouden gebleven.



Zicht op de gymzaal en de vleugel van de dubbele school aan de Oosterstraat, na de sloop van het volume aan de Munnikenstraat omstreeks 1982. [Bouwhistorische notitie ELO, 2014]



Voormalige gymzaal aan de Munnikenstraat.



Entree aan de Oosterstraat met voormalige kleedkamer horend bij de gymzaal.



Oorspronkelijke vleugel van de dubbele school aan de Oosterstraat. Op de achtergrond is het kleine volume met de entree naar de gymzaal te zien. Van deze vleugel rest nog het deel dat wit omkaderd is. [Bouwhistorische notitie ELO, 2014]



Resten van de vleugel aan de Oosterstraat. De verdieping is bij de vernieuwing tussen 1982 en 1989 afgebroken en vervangen door een dakkap.



Zicht op het plein aan de Oosterstraat en de nieuwbouw uit 1982-1989.



Vorgevel architectonisch ensemble Plan IV: links vóór de renovatie, rechts na de renovatie van 1982. [Portaal]



Gevelindeling en gevelcomponenten: 1. dubbel laag venster met boven- en onderraam, 2. dubbel hoog venster met boven- en onderraam, 3. enkel laag venster met boven- en onderraam, 4. klein venster boven deurpartij, 5. deur met bovenlicht, 6. schilddak, 7. uitstekende daklijst met dakgoot, 8. metselwerkbanden, 9. stenen onderdorpels, 10. afwijkende kleur baksteen plint.

Gevelindeling: ritmiek, dieptewerking en doorgaande indeling

De woningen uit Plan IV zijn symmetrisch opzet. Dieptewerking wordt gecreëerd door het ritme van de gevelcomponenten zoals vensters, onderdorpels, deuren en vroeger ook schoorstenen. Doorlopende lijnen in het gevelvlak van de woningblokken worden door de horizontale lijnen van de boven- en onderzijde van de ramen, alsmede banden in het metselwerk en het dak (lijst) aangezet. Er zijn geen dakkapellen in het ensemble uit Plan IV, deze zijn alleen bij het begin van de straat (in Zurlohwoningen en de woningen uit Plan I). De voorgevels van de gymzaal en de entree aan de Oosterstraat zijn opvallend in het straatbeeld. Ze zijn voorzien van metselwerkdetails en van opvallende gevelopeningen.

Materialisering en detaillering

De woningen uit Plan IV en het complex Dolfijn/ 't Schippertje zijn in metselwerk uitgevoerd. De daken van de woningen, de gymzaal met entree gebouw zijn voorzien van keramische dakpannen en houten daklijst/ dakgoot. De gevels van de woningen worden geleed door de metselwerkbanden in het gevelvlak en de onderdorpels. Oorspronkelijk hadden de vensters een hoge detaillering en verfijning in de vensters en de deuren (zie bovenstaande toestand vóór de renovatie in 1983). Bij de gymzaal en het kleedkamergebouw zijn de gevels geaccentueerd door metselwerkdetails op de puntgevels en de plint. Wel zijn de vensters bij de gymzaal grotendeels dichtgezet met platen. Bij het kleedkamergebouw is de daklijst gewijzigd.

RICHTLIJNEN NIEUWBOUW EVERTSENSTRAAT / MUNNIKENSTRAAT / OOSTERSTRAAT / VAN SPEYKSTRAAT ZUID / OOSTERDWARSSTRAAT



STEDENBOUW

Openbare ruimte

- Creëer samenhang in het straatbeeld. Houd de hoeken van de straten vrij van obstakels.
- Houd in de inrichting van openbare ruimte onderscheid in hoofd- en secundaire structuur. Bij de herinrichting van de parkeergebieden langs de straten zoveel mogelijk bomen introduceren om de hoofdstructuur aan te zetten. Bij de plaatsing van bomen rekening houden met bestaande kabels en leidingen. Bomen in de hoofdstraten staan vaak tegenover elkaar en op de hoeken.
- Locatie Oosterhof: zorg voor een goede aansluiting tussen het plantsoen met speelplaats (aan het einde van de Van Speykstraat) en de nieuwbouw. Neem dit stuk

openbaar groen mee in de planvorming en zorg dat de nieuwbouw hierop aansluit.

- Locatie Oosterhof: de grote bomen in het huidige binnenterrein dragen bij aan het groene beeld in de buurt. Neem deze bomen mee in de inrichting van het binnenterrein.
- Locatie Dolfijn / 't Schippertje: neem de pleinruimte op de hoek van de Oosterstraat en Oosterdwarstraat mee in de planvorming en zorg dat nieuwbouw hierop aansluit. De pleinruimte dient begrensd te worden door een architectonische afscheiding, die onderdeel is van de nieuwbouw, dus geen hekken en hagen. Deze pleinruimte heeft momenteel vier grote monumentale bomen die het straatbeeld verrijken. De bomen zijn geplant als oorlogsmonument. Ze zijn opgenomen in de Groene Kaart en dienen behouden te blijven.

- Houd het pleintje open op de hoek Evertsenstraat - Munnikenstraat. Voor dit pleintje is de ambitie: vergroenen (bijvoorbeeld met een boom).
- Voor locaties Dolfijn / 't Schippertje geldt parkeren op eigen erf. De toegang tot het erf meeontwerpen met de nieuwbouw.

Rooilijn

- Volg de rooilijn van de bestaande blokken. Bouw voort op het principe van doorlopende wanden aan weerszijden van de Evertsenstraat. Dit betekent strakke rooilijnen met weinig onderbrekingen.

GEPROJECTEERD PROGRAMMA LOCATIE OOSTERHOF

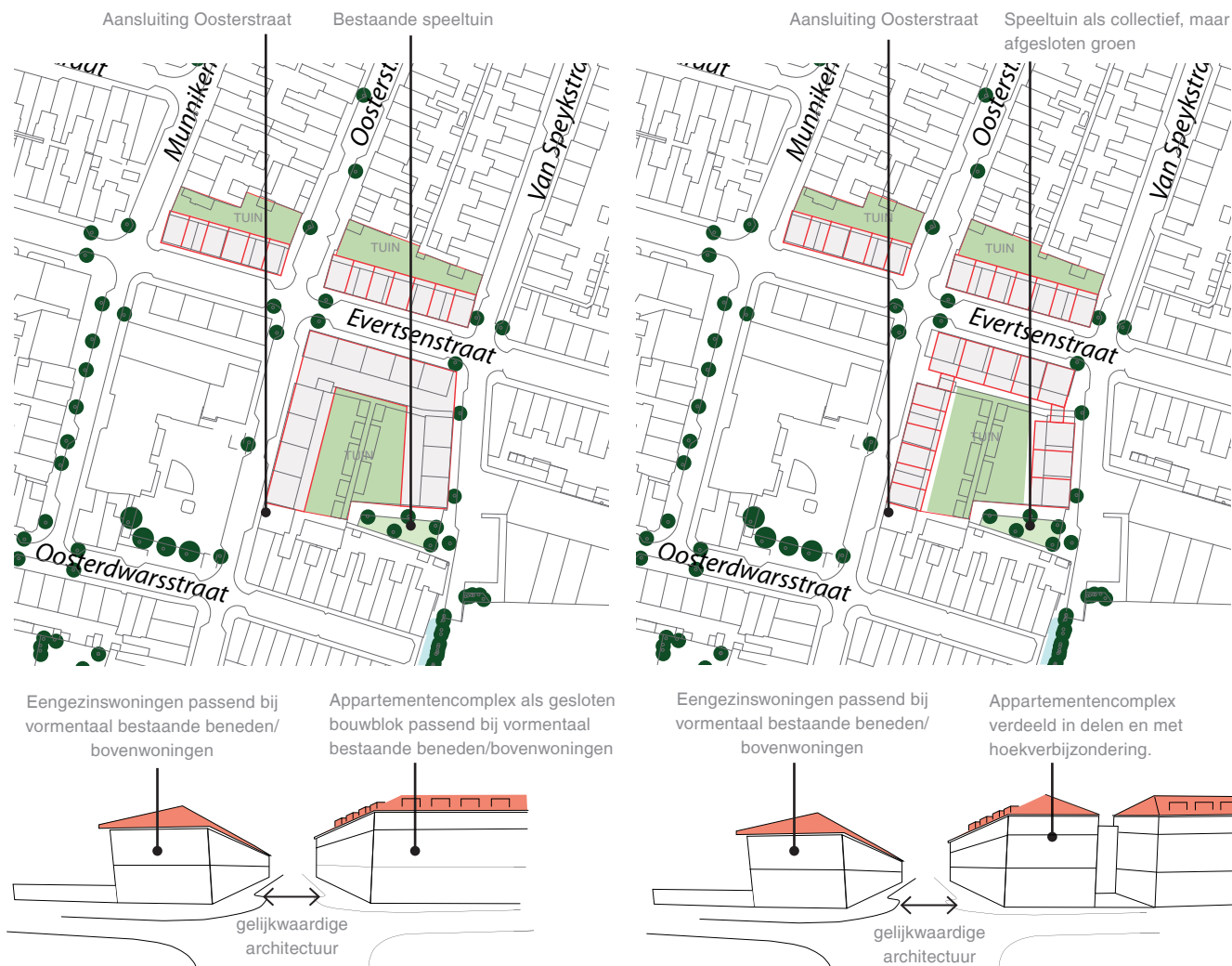
35 appartementen in 3 lagen als een hof met lift en trappenhuisen. Uitspraken beeldkwaliteit alleen over de voorkanten en de delen in de achterzijde die zichtbaar zijn vanaf de straat.

Bij nieuwbouw van het Oosterhof is het van belang om rekening te houden met de samenhang tussen straten, groenaanleg, tuinen, het gebruik van buitenruimte en bebouwing. De richtlijnen voor de nieuwbouw baseren zich op de bestaande karakteristieken van de Zeeheldenbuurt, zo kan de nieuwbouw gebruik maken van uitgangspunten uit het verleden, die (desgewenst) op een nieuwe manier gestalte kunnen krijgen. Voor de stedenbouwkundige en architectonische opzet van de nieuwbouw gelden onderstaande richtlijnen. De ambitie voor de beeldkwaliteit aan de Evertsenstraat is hoog in verband met de ligging aan de hoofdstructuur. Voor de Oosterstraat en Van Speykstraat geldt een basiskwaliteit.

Bebouwingstypologie

- Uitgangspunt voor de nieuwbouw zou een semi-gesloten bouwblok moeten zijn waarbij de hoeken verbijzonderd zijn (bijvoorbeeld met tuinmuren, lagere bouwdelen of een terugliggende rooilijn). De nieuwbouw aan de Evertsenstraat dient aan te sluiten op de bebouwing waarmee ze een bouwblok maken (woningen in Munnikenstraat, Evertsenstraat, Oosterdwardsstraat en Oosterstraat). Het Oosterhofcomplex dient gericht te zijn op het plantsoen/speeltuin aan de Van Speykstraat en de bebouwing aan de Oosterdwardsstraat. De herontwikkeling van locatie Dolfijn / 't Schippertje dient gericht te zijn met de pleinruimte en aan te sluiten op de bebouwing bij de hoek Oosterdwardsstraat - Munnikenstraat.

VOORBEELDEN VOOR DE STEDENBOUWKUNDIGE OPZET VAN DE NIEUWBOUW AAN DE EVERTSENSTRAAT (LOCATIE OOSTERHOF)



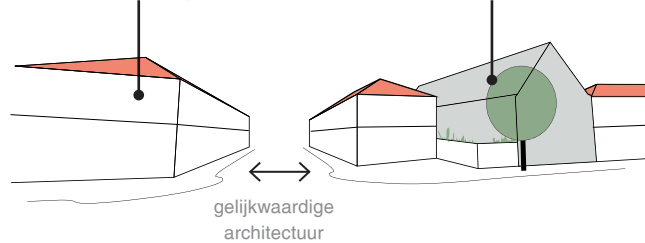
Voorbeeld 1: nieuwbouw eengezinswoningen en appartementencomplex als architectonisch ensemble en in samenhang met bij de huidige beneden-/bovenwoningen en de particuliere eengezinswoningen Evertsenstraat 49-69 en 50-88. De eengezinswoningen zijn gebaseerd op bestaande hoogte en opzet van de beneden-/bovenwoningen. Het appartementencomplex heeft drie verdiepingen met een kleine dakkap die aansluit op de eengezinswoningen. Samenhang van het straatbeeld door de geleiding van de gevels, het doorlopende dakvlak en de uitstekende daklijst. Bestaande speeltuin meenemen in planvorming.

Voorbeeld 2: nieuwbouw eengezinswoningen en appartementencomplex als architectonisch ensemble en sluiten wat betreft architectuur aan bij de huidige beneden-/bovenwoningen en de particuliere eengezinswoningen Evertsenstraat 49-69 en 50-88. Appartementencomplex is kleinschaliger van opzet door het blok op te delen in drie delen. De blokken worden op de hoeken met elkaar verbonden. De eengezinswoningen zijn gebaseerd op bestaande hoogte en opzet van de beneden-/bovenwoningen (twee verdiepingen en een kap). Samenhang van het straatbeeld door de geleiding van de gevels en de uitstekende daklijst. Speeltuin als collectief, maar afgesloten groen in het bouwblok.



eengezinswoningen passend bij
vormtotaal bestaande beneden/
bovenwoningen

behoud gymzaal en opname
in nieuw woningblok

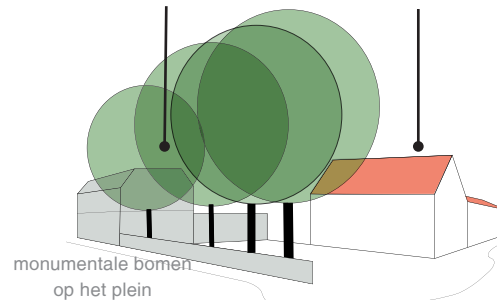


Voorbeeld 1: het blok Evertsenstraat, Munnikenstraat, Oosterstraat en Oosterdwarstraat wordt afgemaakt. Toegang tot het binnenterrein bevindt zich aan het plein. Deze pleinruimte wordt meegenomen in de planvorming. De gymzaal en de woningen aan de Oosterdwarstraat worden opgenomen in het blok. Weerszijden van de Evertsenstraat zijn te zien als een architectonisch ensemble en zijn in samenhang met het complex 'Oosterhof' en de particuliere eengezinswoningen Evertsenstraat 49-69 en 50-88. De eengezinswoningen aan de Evertsenstraat zijn gebaseerd op bestaande hoogte en opzet van de beneden-bovenwoningen en volgen de bestaande rooilijn. Samenhang van het straatbeeld wordt bereikt door de geleiding van de gevels, het doorlopende dakvlak met een continue gootlijn in de hele Evertsenstraat.



woningen Oosterdwarstraat

gebouw met pleinruimte



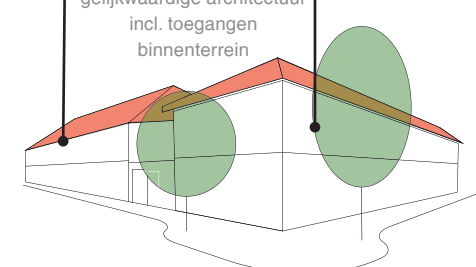
Voorbeeld 2: eengezinswoningen aan de Evertsenstraat, Munnikenstraat en Oosterstraat. De woningen aan de Oosterdwarstraat worden opgenomen in de nieuwbouw. Op de hoek Oosterstraat en Oosterdwarstraat is een pleinruimte met een gebouw voor een maatschappelijke functie dat meegenomen wordt in de planvorming. De nieuwbouw is in samenhang met het complex 'Oosterhof' en de particuliere eengezinswoningen Evertsenstraat 49-69 en 50-88 en Munnikenstraat en Oosterdwarstraat. De woningen zijn gebaseerd op de bestaande hoogtes van de omliggende bebouwing en volgen de bestaande rooilijn. Samenhang van het straatbeeld wordt bereikt door de geleiding van de gevels, het doorlopende dakvlak met een continue gootlijn in de hele Evertsenstraat.



woningen Oosterstraat

woningen Evertsenstraat

gelijkwaardige architectuur
incl. toegangen
binnenterrein



Voorbeeld 3: eengezinswoningen aan de Evertsenstraat, Munnikenstraat en Oosterstraat met tuin en parkeren op eigen erf. De woningen aan de Oosterdwarstraat worden opgenomen in de nieuwbouw. Op de hoek Oosterstraat en Oosterdwarstraat is een pleinruimte die meegenomen wordt in de planvorming. De nieuwbouw is in samenhang met het complex 'Oosterhof' en de particuliere eengezinswoningen Evertsenstraat 49-69 en 50-88 en Munnikenstraat en Oosterdwarstraat. De woningen zijn gebaseerd op de bestaande hoogtes van de omliggende bebouwing en volgen de bestaande rooilijn. Samenhang van het straatbeeld wordt bereikt door de geleiding van de gevels, het doorlopende dakvlak met een continue gootlijn in de hele Evertsenstraat. Toegangen tot het binnenterrein met parkeren en tuinen worden meeontworpen met de architectuur van de nieuwbouw.

GEPROJECTEERD PROGRAMMA LOCATIE DOLFIJN / 'T SCHIPPERTJE

Voor deze locatie worden mogelijkheden onderzocht voor nieuwbouw met woningen. Er zijn een aantal voorbeelden mogelijk, zoals: 1) nieuwbouw met behoud van de gymzaal aan de Munnikenstraat en entreegebouw aan de Oosterstraat, 2) nieuwbouw met woningen en een deel maatschappelijke functie aan het plein op de hoek Oosterdwarstraat - Oosterstraat, 3) nieuwbouw met alleen woningen. Parkeren vindt in alle gevallen plaats op eigen erf.

Voor de nieuwbouw gelden onderstaande richtlijnen voor stedenbouw en architectuur. De ambitie voor de beeldkwaliteit aan de Evertsenstraat is hoog in verband met de ligging aan de hoofdstructuur. Voor de Munnikenstraat en Oosterstraat geldt een basiskwaliteit. Samenhang met de architectuur van locatie Oosterhof en de noordzijde van de Eversenstraat is essentieel.

- Verbijzonder de hoeken. Dit kan door het verfijnen van tuilmuren, of door de bebouwing af te laten lopen, te laten inspringen of de hoeken schuin te maken. Zorg dat er geen blinde muren zijn bij de hoeken.
- De bebouwing aan de Oosterdwarstraat heeft een à twee bouwlagen met een dakkap. Zorg bij locaties Oosterhof en Dolfijn / 't Schippertje voor een goede overgang tussen de delen die aansluiten op de bestaande bebouwing aan de Oosterdwarstraat. Dit kan bijvoorbeeld door hier de hoeken af te laten lopen of voldoende afstand te houden.
- Zorg tevens aan de Oosterstraat voor samenhang tussen de nieuwbouw van beide ontwikkellocaties (Oosterhof en Dolfijn / 't Schippertje).
- Zorg voor een representatieve uitstraling op beide locaties bij de aansluiting met het plantsoen met speelplaats (bij locatie Oosterhof) en het plein op de hoek Oosterdwarstraat - Oosterstraat (bij locatie

Dolfijn / 't Schippertje).

- Bergingen in het zicht vanuit de straat zoveel mogelijk in lijn met de bebouwing maken.

ARCHITECTUUR

Architectonisch beeld

- Zorg voor samenhang in het straatbeeld. De nieuwbouw als cluster ontwerpen.
- Zorg voor architectonische samenhang met de bebouwing eromheen. Voor locatie Oosterhof zijn dit de panden aan de overzijde van de Evertsenstraat, Oosterstraat, Van Speykstraat en Oosterdwarstraat. Voor de locatie Dolfijn / 't Schippertje zijn dit de panden aan de overzijde Evertsenstraat, Munnikenstraat, Oosterstraat en Oosterdwarstraat.
- Locatie Oosterhof aan de Evertsenstraat: maximaal drie verdiepingen inclusief kap en niet hoger dan de

Zurlohwoningen. Zorg hierbij voor een goede overgang naar de lage woningen aan de Oosterdwarstraat.

- Voor de locatie Dolfijn / 't Schippertje geldt voor de bebouwing aan alle straten (bij zowel behoud als sloop van de gymzaal) een bouwhoogte van twee bouwlagen met een kap. Zorg bij de locaties Oosterhof en Dolfijn / 't Schippertje voor een goede overgang naar de overige straten in sfeer E, onder andere de Oosterdwarstraat.
- Bouwhoogte noordzijde Evertsenstraat (eengezinswoningen) max. twee verdiepingen met kap, in samenhang met de hoogtes van de bebouwing eromheen.
- Toegangen tot het binnenterrein van de semi-gesloten bouwblokken meeontwerpen met de architectuur van de bebouwing (bijvoorbeeld in- en uitrit parkeren of toegang tuinen).

VOORBEELDEN VOOR GEPASTE VERNIEUWING OP BEIDE LOCATIES (OOSTERHOF EN DOLFIJN / 'T-SCHIPPERTJE)

(N.B. Bij onderstaande referenties gaat het nadrukkelijk om een impressie van verschillende composities van het blok en het dak. Voor de materialisering en de detaillering wordt verwezen naar de beelden hiernaast)



Geleiding gevel met minimale middelen: uitstekende daklijst, aanzet borstwering en entrees en verfijnd metselwerk detaillering. Complex in Pendrecht-Rotterdam, door Geuts & Schulze architecten.



Voorbeeld waarbij in de dakkap buitenruimte wordt gerealiseerd. Jongerenwoningen in Den Bosch door Diederendirix architecten.



Voorbeeld van aansluiting nieuwbouw bij bestaande bebouwing. Doorgaande lijn onder het dakvlak worden aangezet in de vensters en onderbroken door hogere delen. Nieuwbouw bij bestaande Lakerloper in Eindhoven door BIQ architecten.

VOORBEELDEN VAN GEPASTE VERNIEUWING VOOR DE EENSGEZINSWONINGEN

(N.B. Bij onderstaande referenties gaat het nadrukkelijk om een impressie van verschillende composities van het blok en het dak. Voor de materialisering en de detaillering wordt verwezen naar de beelden hiernaast)

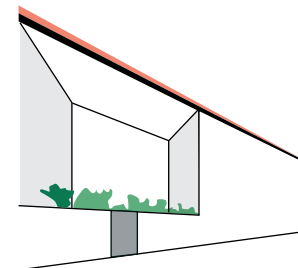


Principe van twee woningen weer één maken, zoals bij het ontduplexen Jan van Galenstraat door Van Schagen architecten. Voorbeeld voor een transformatie van de bebo's aan de noordzijde van de Evertsenstraat (passend bij scenario's 1 en 2).

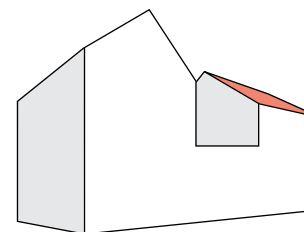


Voorbeeld van een gevelcompositie met uitstekende daklijst die past bij de vormtaal van architectuurensemble aan de Evertsenstraat (passend bij scenario's 1 en 2). Zeewijk in Velsen door Mulleners+Mulleners architecten.

VOORBEELDEN AANSLUITINGEN SEMI GESLOTEN BLOK



Voorbeeld van het opknippen van het blok en het laten doorlopen van de 'tuinmuren' en het dak. Deze kan als toegang dienen tot het binnenterrein van het complex.



Voorbeeld van het opknippen van het blok op de hoek en het verbinden van de blokken door een lager bouwdeel.



DAKKAP	< keramische dakpan			Indicatie van de kleurtinten baksteen en keramische dakpannen aan de Evertsenstraat.
	< uitstekende daklijst en doorlopende dakgoot	BAKSTEEN	BAKSTEEN	
GEVELVLAK	< aanzetten van de lateien en onderdorpels in het metselwerk	BAKSTEEN	BAKSTEEN	
	< metselwerkband en onderdorpel	DAKPAN	DAKPAN	
	< kleurverschil baksteen in borstwering plint	DAKPAN	DAKPAN	

Daklandschap

- Behoud de samenhang in het daklandschap van de straat en de Zeeheldenbuurt (zie foto's en kenmerken daklandschap op p. 36 en 37). Voorzie de nieuwbouw van een dakkap die zichtbaar is vanaf de straat.
- Zorg voor een doorlopend dakvlak. Doorlopende lijnen kunnen gecreëerd worden door gebruik te maken van een uitstekende daklijst of doorlopende daklijst/goot. Ritme in het dakvlak kan gecreëerd worden door gebruik van dakkapellen en eventueel schoorstenen.
- Goothoogte in de Evertsenstraat is maximaal twee bouwlagen hoog en doorlopend. Zorg dat de gootlijn van de nieuwbouw hierop aansluit.
- Ventilatiepijpen mee ontwerpen en in het dakvlak aan de achterkant van het bouwblok plaatsen.

Gevelindeling

- Bouw voort op het principe van doorlopende wanden aan weerszijden van de straat. Benut hierbij de doorgaande lijnen van de bestaande bebouwing, zoals daklijsten en metselwerkbanden. Geleding, ritme en plasticiteit in lijn maken met de bestaande gebouwen. Benut doorgaande lijnen (daklijst/goot, metselwerkbanden en ramen) en ritmes (deuren, schoorstenen, ramen).

Materialisering en detaillering

- Nieuwbouw in metselwerk uitvoeren, passend bij de omliggende bestaande bebouwing. Dit geldt waar mogelijk ook voor tuilmuren. Voor het dak zijn dakpannen gewenst.
- Kleuren metselwerk, dakkap, daklijst/goot en kozijnen in samenhang met de materialen en de kleuren van de bestaande bebouwing zoeken.
- Verfining en plasticiteit van de gevels zoeken in detaillering van het metselwerk, dakgoten, aansluiting van de gevels op het dakvlak en de verbijzondering van entrees en raampartijen.
- Ventilatieopeningen mee ontwerpen.



AANSLUITINGEN VAN HET SEMI-GESLOTEN BLOK OP DE HOEKEN VAN HET ENSEMBLE DE RUIJTERSTRAAT/TROMPSTRAAT/EVERTSENSTRAAT



De bouwblokken worden aan de kant van de Zijlsingel afgesloten met tuinmuren.



De hoeken van het bouwblok aan de kant van de Munnikenstraat zijn verbijzonderd. Hier is de bebouwing twee lagen met kap en is de bebouwing aflopend.



Langs de Munnikenstraat wordt het bouwblok afgesloten met tuinmuren en bergingen die in samengang zijn met de vormtaal van de woningen.

OVERGANG TUSSEN STRAAT EN BEBOUWING BIJ DE RUIJTERSTRAAT



Twaalf woningen aan de De Ruijterstraat hebben een voortuintje waarvan sommigen zijn bestraat, maar nog wel zichtbaar vanwege het laag gemetselde muurtje.

D. HOFJE DE RUIJTERSTRAAT



Stedenbouwkundige eigenschappen De Ruijterensemble

KARAKTERISTIEK

De De Ruijterstraat is een beeldbepalende straat in de Zeeheldenbuurt die gezien kan worden als een hofje in de Zeeheldenbuurt. De straat staat in directe verbinding met de binnenstad via de Oosterkerkstraat. De sfeer wordt bepaald door het architectonische ensemble van Plan I (W. Fontein) en bestaat uit een compositie van individuele panden met verspringende rooilijnen, dakaccenten en doorzichten naar binnenterreinen en voortuinen. Samen met de blokken aan de Zijlsingel representeert dit ensemble de vooroorlogse en sociale woningbouw van de Zeeheldenbuurt naar de stad toe. De straat is in samenhang ontworpen met de bebouwing aan het begin van de Trompstraat en de Evertsenstraat en het middendeel van de Munnikenstraat.

STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Openbare ruimte

De De Ruijterstraat staat in directe verbinding met de Zijlsingel en de binnenstad van Leiden (via de Oosterkerkstraat). Door deze verbinding met de binnenstad is de straat samen met de Zijlsingel en het begin van de Trompstraat en de Evertsenstraat te zien als het entreegebied van de Zeeheldenbuurt. Hier zijn de hoeken verbijzonderd met tuinmuren of met bijzondere hoekbebouwing.

De straat is te zien als een hofje door de combinatie van het brede profiel in het midden, de voortuinen en de architectonische vormgeving met afwisselende dwars- en langskappen, torentjes en puntgevels. Bijzonder is de symmetrische opbouw en de lensvorm van de straat. De straat wordt beëindigd met de bebouwing aan de Munnikenstraat. Het tuinstedelijk karakter wordt versterkt door het groen in de voortuinen en het groen dat boven de

tuinmuren op de hoeken met de Zijlsingel komt. Aan beide zijden van de straat wordt geparkeerd. Het trottoir in het midden van de De Ruijterstraat is aan een kant iets breder.

Rooilijn

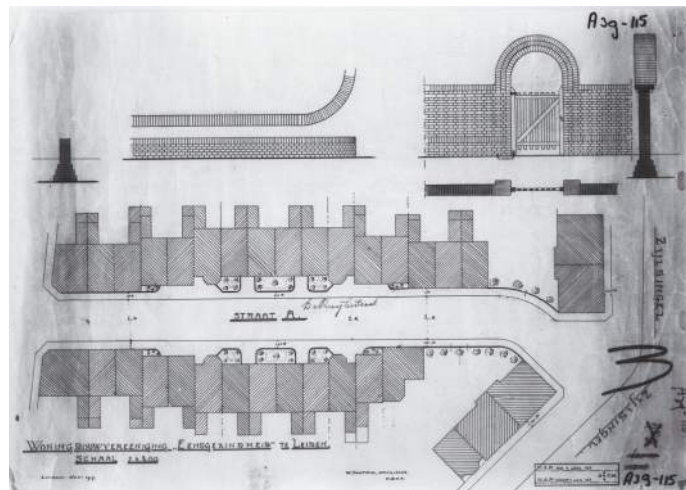
De rooilijn van de bebouwing verspringt. Het profiel in het midden van de straat is breder dan aan de uiteinden. Daarnaast heeft de bebouwing meerdere bouwhoogtes. Aan de uiteinden van de straat is de bebouwing iets hoger dan in het midden. De hoogtes variëren van een tot twee lagen met kap.

Bebouwingstypologie

De bebouwing aan de Ruijterstraat maakt samen met de bebouwing aan de zuidzijde van de Trompstraat, de noordzijde van de Evertsenstraat en de blokken aan de Zijlsingel twee semi-gesloten bouwblokken. De bouwblokken zijn afgemaakt met tuinmuren en de hoeken zijn verbijzonderd.



Zicht op de De Ruijterstraat vanaf de Zijlsingel, jaartal onbekend. [Smit, 2012]



Profiel van de De Ruijterstraat (met voortuinen en verschrpingende rooilijn in het midden) en aansluiting met de bebouwing aan de Zijlsingel met tuinen. Deze zijn ontworpen met een portaal dat toegang bood tot de achtertuinen. Bouwtekening van de De Ruijterstraat, 1916. [RAL]



Foto van de bebouwing aan de Trompstraat vóór de restauratie en renovatie, 1979. In de hoekbebouwing was een van de buurtwinkels. De detaillering van de vensters (roede-verdeling en lateien) is in de huidige nog zichtbaar. [RAL]

ARCHITECTONISCHE KENMERKEN

Architectonisch beeld

Het architectonisch ensemble van Plan I is kleinschalig van opzet en rijk aan detail. Kenmerkend is de compositie met pittoreske torentjes, puntgevels, schuine hoeken, gemetselde details en verfijnde detaillering.

Daklandschap

Het daklandschap van de bouwblokken bestaat uit samengestelde daken met een afwisseling van dwars- en langskappen en dakaccenten (torentjes en puntgevels). Het dakvlak is prominent in het straatbeeld aanwezig en heeft verschillende hoogtes, afhankelijk van de verdiepingshoogtes van de woningen. Ook de dakgoten verspringen. De goothoogte verschilt tussen een á anderhalf verdieping hoog. De detaillering van de dakgoten is verfijnd met houten klosjes onder de goten.

Gevelindeling: ritmiek, dieptewerking en doorgaande indeling

Het ensemble van Plan I is verfijnd uitgewerkt. In het gevelvlak wordt dieptewerking gecreëerd door het ritme van gevelcomponenten zoals vensters, onderdorpels, dubbele entreepartijen, dakkapellen, torentjes en op sommige plekken schoorstenen. Doorlopende lijnen in het gevelvlak van de blokken worden door de horizontale lijnen van de boven- en onderzijde van de ramen, als ook de dakgoten en de aanzet van de lateien en banden in het metselwerk aangezet.

Materialisering en detaillering

Het ensemble is in metselwerk uitgevoerd. De dakvlakken zijn bedekt met keramische dakpannen. Bijzondere details in het metselwerk zijn te vinden bij de lateien boven de vensters, de hoeken van de bebouwing en de overhang tussen gevel- en dakvlak (in de vorm van

metselwerkbanden, klosjes). De vensters waren voorheen van hout en hadden luiken en een roede-verdeling in het bovenraam, maar zijn tijdens de renovaties in 1979-1985 vervangen door kunststofkozijnen. Ook zijn de dakkapellen samengevoegd. Hierdoor is de compositie van individuele panden deels verloren gegaan. Alleen de houten dakgoten, de houten deurkozijnen en de kleine houten vensters in de torentjes zijn nog overgebleven.



Situatie voor en na de renovatie van Plan I in 1979-1985. [RAL]

GEVELCOMPONENTEN PLAN I:

Type 1: één verdieping met kap en torentje, deur met bovenraam naast torentje, vensters begane grond hebben boven- en onderramen, bij torentje kleine ronde ramen op 1ste verdieping, lijn dakgoot onderbroken door torentje.

Type 2: één verdieping met kap en puntgevel, entreepartij bestaande uit twee deuren naast elkaar met daarboven twee kleine vensters, vensters begane grond met boven- en onderramen, twee kleine dakkapellen naast puntgevel.

Type 3: één verdieping met kap, entreepartij bestaande uit twee deuren naast elkaar, brede vensters begane grond met boven- en onderramen, doorlopend dakgoot, drie dakkapellen in dakvlak.

Type 4: twee verdiepingen met kap en puntgevel, entreepartij bestaande uit twee deuren naast elkaar met daarboven twee vensters, vensters begane grond met boven- en onderramen, brede vensters 1ste verdieping, verspringende dakgoot.

Type 5: één verdieping met kap, boogopening met terugliggend venster of deur, venster begane grond met boven- en onderraam, doorlopende dakgoot, een smalle en een brede dakkappel in dakvlak.

Type 6: twee verdiepingen met kap, deuren aan de zijkant, vensters begane grond met met boven- en onderramen, brede vensters 1ste verdieping, doorlopende dakgoot.



Situatie van de De Ruijterstraat in 1926. [RAL]



Huidige situatie van de De Ruijterstraat: het hofje met torentjes is nog duidelijk zichtbaar. Wel zijn dakkapellen samengevoegd, houten kozijnen vervangen door kunststof kozijnen en de verfijning in de vensters grotendeels verdwenen.

RICHTLIJNEN RENOVATIE HOFJE DE RUIJTERSTRAAT



Voor de De Ruijterstraat is nog geen besluitvorming genomen. De richtlijnen voor de De Ruijterstraat gaan uit van de cultuurhistorische waarde (hoge waarde: beeldbepalend ensemble in de wijk). Het advies is de cultuurhistorische kwaliteiten van dit ensemble te behouden. Daarom gaan de richtlijnen uit van renovatie en transformatie met een hoge beeldkwaliteit.

Voor de uitwerking van de renovatie is het van belang om rekening te houden met de essenties en de samenhang tussen straten, groenaanleg, tuinen, het gebruik van buitenruimte en de bebouwing. Het is de ambitie om met (beperkte) ingrepen aan de woningen de kwaliteit van het geheel te versterken en de verandering van het gevelbeeld te beperken.

STEDENBOUW

Openbare ruimte

- Houd de hoeken van de straten vrij van obstakels.
- Zorg voor behoud en versterking van het tuinstedelijk karakter van de straat. Dit betekent voortuinen koesteren en zoveel mogelijk groen houden. Zicht op de voortuinen is van belang voor het groene karakter van de straat.
- **OPTIONEEL:** zorg voor een uniforme erfafscheiding van de voortuinen. Behoud en verfijn de gemetselde tuinafscheidingen als overgang tussen straat en bebouwing (zie lage muurtjes bij historische foto's op p. 47).

Bebouwingstypologie

- Zorg voor samenhang van de bouwblokken. De tuinmuren die de bouwblokken afsluiten (en zicht en toegang bieden tot de achtertuinen vanuit de straat) verfijnen. Deze muren betrekken bij het totale gevelbeeld van het bouwblok. Dit betekent ook de bergingen die zichtbaar zijn vanuit de straat zoveel mogelijk in lijn met de woningen maken/herstellen: gevel in baksteen, met een bescheiden goot tussen gevel en dak en niet hoger dan een bouwlaag.

ARCHITECTUUR

Architectonisch beeld

- Behoud de bouwhoogtes van de bebouwingstypes. Op de hoeken heeft de bebouwing twee lagen met een kap. Dit geldt ook voor de torentjes en de puntgevels. De rest van de blokken bestaat uit een laag met kap.
- Goede maatvoering van de bouwonderdelen behouden: het metselwerkvlak en het dakvlak met pannen is dominant in het straatbeeld ten opzichte van de ramen, deuren en kapellen.
- Eventuele nieuwe aanbouwen in metselwerk uitvoeren en deze zoveel mogelijk bij het bestaande gevelbeeld aan laten sluiten. De bestaande bebouwing heeft verdiepte voegen en is in rood/bruin baksteen uitgevoerd.
- **OPTIONEEL:** in de achtergevels is vrijheid voor wijzigingen, mits de architectuur zijn samenhang

Hoeken twee lagen met kap



Tuinmuren en bergingen aan de straatzijde in metselwerk

Samengesteld dak met een afwisseling in dwars/langskappen en torentjes en puntgevels



Dubbele entreepartij

Vergrote en samengevoegde dakkapellen in de middelen van het blok

Verspringing nokhoogtes en dakvlak zichtbaar vanaf straat



Voortuintjes met metselwerk muurtjes

behoudt en vanaf de straat het kenmerkende bebouwingsbeeld blijft bestaan.

Daklandschap

- Koester het daklandschap als een van de belangrijkste architectonische elementen van het straatbeeld. Bij renovatie van het dakvlak: vermijd de vergroting van de bestaande dakkapellen. Niet meer dakkapellen toevoegen aan het dakvlak. Eventuele dakopeningen (anders dan dakkapellen) zorgvuldig in het dakvlak ontwerpen met behoud van een zoveel mogelijk gesloten dakvlak.
- Dakvlak in keramische dakpannen, aansluitend op de bestaande kleuren van het ensemble.
- Bij het aanbrengen van dakisolatie, deze zorgvuldig wegdetaileren in de kopgevels en bij de dakgoten.
- Bij het plaatsen van ventilatiepijpen deze in het dakvlak aan de achterkant van het bouwblok plaatsen.

Gevelindeling

- De compositie van de verschillende types doorzetten en versterken. Dit betekent behoud en verfijning van:
 - a. het ritme van de torens en de puntgevels;
 - b. de zichtbaarheid van de nok en het dakvlak. Bij renovatie van de dakkapellen deze niet tot de noklijn verhogen/bouwen;
 - c. de horizontale doorlopende lijnen van de dakgoten, de bovenzijde bovenramen en de onderzijde onderramen (detailering is hierbij belangrijk);
 - d. compositie en plasticiteit (dieptewerking en profilering) gevelopeningen. Dit betekent:
 - Ramen en deuren op de begane grond hebben altijd een bovenlicht; bij de torentjes en de hoekbebouwing onder dakaccenten is meestal een bijzondere groep ramen aanwezig;
 - Ramen en deuren liggen iets verdiept in het gevelvlak; profilering van de kozijnen gewenst en glas in het

kozijn.

- De bestaande gevelopeningen niet vergroten. Het is wenselijk het metselwerkvlak dominant te houden ten opzichte van de openingen.
- Bij een eventueel samenvoegen van de woningen (dus van twee woningen één maken) de bestaande gevelindeling koesteren. Dit betekent dubbele entreepartijen zoveel mogelijk behouden en deuren en vensters niet dichtmetselen.

Materialisering en detailering

- Bij herstel/restauratie/renovatie van de gevels zoveel mogelijk metselwerk in dezelfde kleurtint van de bestaande bebouwing.



Metselwerkband onder dakgoot en aangezet latei boven de vensters

Verfijnde aansluiting dakpannen en gevel

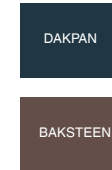
Detail in het metselwerk onder de puntgevels



Detail in het metselwerk van de hoekbebouwing

Voormalige winkelwoning op de hoek Trompstraat-Munnikenstraat. Het bovenlicht van de deur heeft nog de oorspronkelijke roedeverdeling. De vensters hebben een betonnenlatei.

Dakgoot met klosjes



Indicatie van de kleurtinten baksteen en keramische dakpannen van het ensemble De Ruijterstraat/Trompstraat/Evertsenstraat

- Behoud en versterk waar mogelijk metselwerkdetails op de hoeken, onder de puntgevels en bij de bijzondere (ronde) ramen.
- Aandacht voor kleuronderzoek. Hoofdkozijnen in lichte tinten, deuren in een donkere tint, in overeenstemming met het palet in de Zeeheldenbuurt.
- Ventilatioorosters uit het zicht plaatsen.
- Bij het vervangen van de kozijnen: zoveel mogelijk de diepte van de gevelopeningen in de gevelvlakken terugbrengen. Dit betekent: kozijnen verdiept in de gevel en profilering in de kozijnen, kozijnen in de dag en glas in het kozijn.
- Bij het vervangen van de kozijnen: een bovenraam aanbrengen, naar voren liggend ten opzichte van het onderraam. geen apart half aanbrengen. Daar waar nu een bovenlicht ontbreekt, deze aanbrengen.
- Bij wijzigingen aan de ramen rekening houden met

drie dominante horizontale lijnen in het gevelvlak: de bovenzijde en onderzijde van alle ramen (op BG en 1ste verdieping) en de onderzijde van het bovenlicht in de ramen op de begane grond.

- Materiaal dakgoten, afdekplaten en daklijsten in overeenstemming met het bestaande karakter qua materiaal en kleur (lichte tint).
- De bestaande detaillering van de dakgoten als uitgangspunt gebruiken bij eventuele vernieuwing. Dit betekent de dikte en de klossen van de dakgoten zoveel mogelijk behouden.

E. OVERIGE WOONSTRATEN



Stedenbouwkundige eigenschappen overige straten

- Plan I: Munnikenstraat - Oosterstraat midden (W. Fontein)
- Plan II: Trompstraat - Munnikenstraat - Oosterstraat - Van Speykstraat noord (Jac. van der Heijden)
- Plan IV: Van Speykstraat midden (Jac. van der Heijden)
- Plan V: noordelijke punten Munnikenstraat en Oosterstraat (Jac. van der Heijden en A. Van der Heijden)
- Plan VI: Kortenaerstraat midden (Jac. van der Heijden en A. Van der Heijden)
- Particuliere woningbouw 1890-1915
- Particuliere woningbouw 1930-1960
- Particuliere woningbouw 1960-2000
- Verbijzondering hoeken
- Hoofdstraat Zeeheldenbuurt
- Rooilijn bebouwing
- Tuilmuren (met zicht op achtertuinen)
- Openbaar groen
- Bomen



KARAKTERISTIEK

De overige straten in de Zeeheldenbuurt zijn secundair ten opzichte van de Zijlsingel, de Trompstraat, Evertsenstraat en de De Ruijterstraat en kunnen getypeerd worden als verzorgde woonstraten met een smaller profiel, lagere bebouwing. In vergelijking met de Trompstraat, de Evertsenstraat en de De Ruijterstraat worden deze straten minder als gecomponeerd ervaren. De Rijnkade, Oosterdwaarsstraat, Waardstraat, Hermanstraat en Overrijn behoren tot de oudse straten van de Zeeheldenbuurt en bestaan uit pandsgewijze particuliere bebouwing.

Sfeer E bestaat grotendeels uit de noord-zuidstraten. Deze liggen tussen de Oosterdwaarsstraat en de Waardstraat en worden doorsneden door de Evertsenstraat en de



Het profiel van de noord-zuidstraten is in vergelijking met die van de hoofdstraten smal (foto noordzijde Munnikenstraat).

Trompstraat. Hierdoor zijn deze straten te verdelen in drie delen: een noord-, een midden- en een zuiddeel. De overgang van de delen vindt bij de kruispunten met de Trompstraat en de Evertsenstraat plaats. Het karakter van de noord-zuid straten is steniger in vergelijking met de buurtstraten Trompstraat en Eversenstraat, maar de levendigheid wordt bereikt door de gelaagdheid aan bebouwing, de verspringende rooilijnen en het ritme van puntgevels en verschillende nokhoogtes. Het straatbeeld wordt bepaald door verschillende architectonische ensembles, allen met een lage goothoogte.

STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Openbare ruimte

In vergelijking met de hoofdstraten is de openbare ruimte steniger van karakter. Op enkele plekken zijn er enkele bomen geplaatst, vaak in driehoekopstelling. Het profiel van de straten is smal, zo ook het trottoir. Aan beide zijden van de straat wordt vaak geparkeerd. Het middendeel van de Munnikenstraat behoort, door de ligging aan het hofje de De Ruijterstraat, tot de hoofdstructuur van de wijk.



Uitwerking Plan II: Verspringende rooilijn, afwisseling dwars- en langskappen, oranje dakvlakken, verspringende nokken en dakgoten, kleine dakkapellen, rijke detaillering metselwerk en in de houten deurkozijnen (zie ook de kenmerken op p. 29 en 34).

Rooilijn

Op een aantal straten zoals bij de Munnikenstraat, Oosterstraat en Van Speykstraat verspringt de rooilijn van de bebouwing. De lange straatwanden worden op die manier onderbroken. Een gevarieerd straatbeeld wordt tevens bereikt door de variatie in nokhoogtes en de onderbreking van de wanden met puntgevels, zoals in de Munnikenstraat en de Oosterstraat. Bij de overige straten, zoals in de Oosterdwarsstraat, de Waardstraat de middendelen van de Van Speykstraat, de Kortenaerstraat, de Heemskerkstraat en de Tasmanstraat is de rooilijn strakker van opzet.

Bebouwingstypologie

De bebouwing aan de overige woonstraten maakt samen met de bebouwing aan de Trompstraat en de Evertsenstraat semi-gesloten bouwblokken die op de hoekpunten worden afgesloten met lage gemetselde tuinmuren. Deze tuinmuren bieden zicht op de achtertuinen in de bouwblokken en zorgen voor een tuinstedelijk karakter. In de middendelen van de Munnikenstraat en de Oosterstraat is dit niet het geval. De tuinmuren van het bouwblok liggen hier aan de



Uitwerking Plan V: de noordelijke punten van de Munnikenstraat en Oosterstraat zijn eenvoudiger uitgewerkt in vergelijking met de naastgelegen bebouwing uit Plan II. Er is samenhang in schaal, vormtaal, materiaal en kleur. Dit is een van de weinige woningen waar de oorspronkelijke details behouden zijn gebleven (deur, raamindeling, glas-in-lood).

Trompstraat. Ook is hier de bebouwing op de hoeken bij de kruising met de Trompstraat verbijzonderd (zie beelden van de verbijzondering van de hoeken op pag. 28).

Langs de overige straten is overwegend woningbouw te vinden, enkele uitzonderingen zijn locatie Dolfijn / 't Schippertje (voorheen dubbele school Koningin Juliana) met onder andere een voormalig gymzaal uit 1923 langs de Munnikenstraat.

ARCHITECTONISCHE KENMERKEN

Architectonisch beeld

Het straatbeeld wordt bepaald door verschillende architectonische ensembles en de overgangen van deze bij de Trompstraat. De sfeer in de noordelijke delen van de Munnikenstraat, Oosterstraat en Van Speykstraat wordt bepaald door het architectonisch ensemble van Plan II (Jac. van der Heijden). In het middendeel van de Munnikenstraat en de Oosterstraat wordt de sfeer bepaald door de architectuur van Plan I (W. Fontein) en in het zuidelijke en geheel noordelijke deel van de straat (bij de Waardstraat)



Uitwerking Plan I, bebouwing aan de Munnikenstraat: Het middendeel van de Munnikenstraat is vanaf de De Ruijterstraat goed zichtbaar en is te zien als een onderdeel van het hofje De Ruijterstraat.



Uitwerking Plan I, bebouwing aan de Oosterstraat: Net als bij de bebouwing van Plan II zorgen verspringende rooilijnen, verschillende nokhoogtes en de afwisseling van langs en dwarskappen voor variatie in het straatbeeld. De samengevoegde dakkapellen zorgen wel voor vervlakking van het straatbeeld.



De Kortenaerstraat is strakker en eenvoudiger van opzet. Er zijn geen verspringende rooilijnen en verschillende nokhoogtes. De bebouwing bestaat uit een verdieping met een kap.

door de gelaagdheid van de niet-planmatige particuliere woningbouw uit de periode 1890-1915. De middendelen van de Van Speykstraat en de Kortenaerstraat (Plan V en Plan VI) lijken op die van Plan II maar zijn strakker en eenvoudiger uitgevoerd. De Oosterstraat en de sfeer van de straten aan de oostzijde van de wijk wordt bepaald door de particuliere woonbebouwing uit de periode 1930-1960.

Daklandschap

Net als bij de bebouwing aan de hoofdstraten bestaat het daklandschap van de noord-zuidstraten uit een afwisseling van dwars- en langskappen en verschillende nok- en dakgoothoogtes. Met name bij de bebouwing van Plan I en II en de niet-planmatige particuliere bebouwing in het zuidelijke en geheel noordelijke deel van de wijk is dit het geval. Bij de bebouwing van Plan I en II worden ook de lange straatwanden op enkele punten onderbroken door puntgevels. De bebouwing uit latere fasen is strakker in opzet en heeft een doorlopende nok- en dakgoot hoogte. Bij de particuliere woningen ten oosten van de wijk heeft de bebouwing een a-symmetrische dakopbouw. De goothoogte in de noordzuidstraten is overwegend laag (een verdieping).

Gevelindeling: ritmiek, dieptewerking en doorgaande indeling

In het gevelvlak wordt dieptewerking gecreëerd door het ritme van gevelcomponenten zoals vensters, onderdorpels, dubbele entreepartijen, dakkapellen, torentjes en op sommige plekken schoorstenen (met name bij bebouwing van Plan II). Doorlopende lijnen in het gevelvlak van de blokken worden door de horizontale lijnen van de boven- en onderzijde van de ramen, als ook de dakgoten en de aanzet van de lateien en banden in het metselwerk aangezet (zie o.a. gevelcomponenten Plan II en Plan I op p. 31 en 47). Aan de straatzijde bevindt zich vaak de woonkamer, met als oorzaak een groot woonkamerraam naast de entree. De grote ramen dragen bij aan een levendige karakter van de straat.

Materialisering en detaillering

De bebouwing is in metselwerk uitgevoerd. Dakvlakken zijn bedekt met keramische dakpannen. Bij sommige straten (zoals bij de Waardstraat, Oosterdwarsstraat, de middendelen van de Munnikenstraat, de Oosterstraat en de Heemskerstraat) zijn antraciete dakpannen gebruikt (gelijk aan het dak van de De Ruijterstraat). De rest van de straten

heeft oranje dakpannen.

Bijzondere details in het metselwerk zijn te vinden bij de lateien boven de vensters, de hoeken van de bebouwing en de overgang tussen gevel- en dakvlak in de vorm van metselwerkbanden en houten klosjes onder de dakgoten. De bebouwing aan de Waardstraat en de Oosterdwarsstraat zijn rijker aan metselwerkdetails.

De vensters in deze sfeer waren voorheen van hout. Deze zijn (met uitzondering van de bebouwing aan de Kortenaerstraat en de particuliere woningbouw) tijdens de renovaties in 1979-1985 vervangen door kunststofkozijnen. Oorspronkelijke houten klosjes bij de dakgoten en de houten deurkozijnen zijn na de renovatie overgebleven.

In de middendelen van de Munnikenstraat, Oosterstraat, Van Speykstraat en Kortenaerstraat zijn dakkapellen samengevoegd. Hierdoor is de compositie van individuele panden deels verloren gegaan en is het straatbeeld deels vervlakt. Bij delen van de particuliere woningbouw uit de periode 1930-1960 is de achterzijde van het dakvlak aan de achterzijde uitgebouwd tot een verdieping.

RICHTLIJNEN NIEUWBOUW OVERIGE STRATEN



Stedenbouwkundige aandachtspunten Van Speykstraat

GEPROJECTEERDE VERNIEUWING

Nieuwbouw: eengezinswoningen in het middendeel van de Van Speykstraat. De planvorming wordt in overeenstemming met bewoners gemaakt.

Voor de overige woonstraten van de Zeeheldenbuurt is de ambitie een basis beeldkwaliteit (zie toelichting op pagina 21).

STEDENBOUW

Openbare ruimte

- Creëer samenhang in het straatbeeld. Houd de hoeken van de straten vrij van obstakels.
- Zorg voor versterking van het tuinstedelijk karakter van de straat. Het groen versterkt de verblijfskwaliteit van de straat. Dit kan door bijvoorbeeld geveltuinten te creëren en zicht op het groen in de achtertuinen te behouden en te versterken. Of door bij eventuele herinrichting van de straten bomen te introduceren.

Rooilijn

- Volg bij nieuwbouw de rooilijn van de bestaande blokken. Bouw voort op het principe van verspringende rooilijnen om de lange straatwanden te doorbreken.

Bebouwingstypologie

- Zorg voor de samenhang van het semi-gesloten bouwblok. De nieuwbouw dient in schaal en architectuur rekening te houden met de bebouwing waarmee ze een bouwblok maken. In het geval van de geplande nieuwbouw aan de Van Speykstraat dient samenhang te zijn tussen de woningen in de Trompstraat, de Evertsenstraat en de uiteinde van de Van Speykstraat.
- Verbijzonder bij nieuwbouw de hoeken of sluit de bebouwing af met tuinmuren, passend bij de rest van de wijk en het totale gevelbeeld. Dit betekent ook de bergingen die zichtbaar zijn vanuit de straat zoveel mogelijk in lijn met de woningen maken: gevels in baksteen, met een bescheiden goot tussen gevel en dak en niet hoger dan een bouwlaag met een eventuele kap.

ARCHITECTUUR

Architectonisch beeld

- Zorg voor samenhang in het straatbeeld. Nieuwbouw in de overige straten dient goed aan te sluiten bij de gebouwen eromheen. Concreet voor de Van Speykstraat betekent dit de nieuwbouw goed aan te laten sluiten met de nieuwbouw en de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Trompstraat als ook de bebouwing aan de noordzijde van de Evertsenstraat.
- Bouwhoogte van de nieuwbouw maximaal twee bouwlagen inclusief kap en aansluitend op de hoogtes van de bestaande bebouwing in de Zeeheldenbuurt. Zorg voor een lage goothoogte die in samenhang is met de hoogtes van de bebouwing eromheen.



Architectonische aandachtspunten Van Speykstraat

DAKKAP	< doolopende langskap
	< keramische dakpan
	< kleine dakkapellen
	< verfijnde daklijst en dakgoot
	< ritme in dak door schoorstenen en dakkapellen
GEVELVLAK	< doorlopende rooilijn gevelwand, met in de middendelen een verspringing om de blokken te doorbreken
	< gevel in metselwerk
	< aanzetten van de lateien en onderdorpels
	< in het metselwerk gespiegelde entree partijen
	< kleurverschil baksteen in borstwering plint

Indicatie van de kleurtinten baksteen en keramische dakpannen aan de Van Speykstraat:



- Voor de delen van locaties Oosterhof en Dolfijn / 't Schippertje die onder deze sfeer vallen geldt een bouwhoogte van twee verdiepingen met kap aansluitend op de panden eromheen. Aandachtspunt hierbij: de hoogte van de woningen moet goed passen bij het binnenterrein en bij de straatprofielen.
- Toegangen tot het binnenterrein meeontwerpen met de architectuur van de bebouwing (bijvoorbeeld in- en uitrit parkeren of toegang tuinen).

Daklandschap

- Behoud de samenhang in het daklandschap van de straat. Voorzie de nieuwbouw van een dakkap en zorg dat deze aansluit op het geënceneerde en kleinschalige karakter van de rest van de wijk. Dakvlak in keramische dakpannen, aansluitend op de bestaande kleuren van het ensemble. Zorg voor ritme in het dakvlak. Dit kan bijvoorbeeld door het inzetten

van dakaccenten zoals dakkapellen, puntgevels, of schoorstenen.

- De goothoogte van de overige straten is overwegend laag en maximaal een verdieping hoog. Zorg dat de gootlijn van de nieuwbouw hierop aansluit.
- Voor de delen van locaties Oosterhof en Dolfijn / 't Schippertje die onder deze sfeer vallen geldt een goothoogte van twee verdiepingen en aansluitend op de gootlijn aan de Evertsenstraat.
- Ventilatiepijpen mee ontwerpen en in het dakvlak aan de achterkant van het bouwblok plaatsen.

Gevelindeling

- Zorg voor geleding, ritme en plasticiteit in lijn met de bestaande gebouwen. Denk aan doorgaande lijnen (dakgoten en ramen) en ritmes (deuren, schoorstenen, dakkapellen, puntgevels, vensters). Zie ter inspiratie o.a. gevelcomponenten op pagina's 31 en 47.

- Zorg voor plasticiteit in de gevels door dieptewerking van de kozijnen, onderdorpels, lateien en het metselwerk.

Materialisering en detaillering

- Gevels in metselwerk uitvoeren, passend bij de omliggende bestaande bebouwing. Dit geldt waar mogelijk ook voor tuilmuren. Gebruik dakpannen voor het dak.
- Kleuren metselwerk, dakkap, daklijst/goot en kozijnen in samenhang met het kleurenpalet van de bestaande bebouwing zoeken.
- Verfijning en plasticiteit van de gevels zoeken in detaillering van het metselwerk, dakgoten, aansluiting van de gevels op het dakvlak en de verbijzondering van entree- en raampartijen. Ventilatieopeningen mee ontwerpen.



BRONNEN

ARCHIEVEN

Regionaal Archief Leiden [RAL]

LITERATUUR

*Bouwhistorische notitie Erfgoed Leiden en Omstreken,
Gymzaal Munnikenstraat 1, 29 september 2014.*

C. Smit, *Ons Eiland. De geschiedenis van de Waard & de
Zeeheldenbuurt*, Leiden 2012.

SteenhuisMeurs, *Cultuurhistorische verkenning De Waard-
Leiden*, Schiedam 2111.

COLOFON

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld door SteenhuisMeurs
te Rotterdam/Paterswolde in opdracht van
Woningbouwcorporatie Portaal en gemeente Leiden.

Projectteam:

Prof. dr. ir. Paul Meurs en ir. Johanna van Doorn.

SteenhuisMeurs BV, Lange Haven 9, 3111 CA Schiedam
www.SteenhuisMeurs.nl

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd
en/of openbaar gemaakt door middel van druk,
fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook,
zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van
SteenhuisMeurs.

© SteenhuisMeurs BV, december 2018.

