

# Beeldkwaliteitsplan Heelblaadjespad 1

## Sloop van voormalig kerkgebouw de Menswording en nieuwbouw van 19 appartementen

17 januari 2020

### 1 Plangebied en omgeving

Het plangebied betreft het gebied omgeven door de watergang en het Heelblaadjespad. Het gebouw op deze locatie staat in een rijke groene omgeving en is omringd door water. Langs het pand ligt een belangrijke fiets- en wandelroute die in verbinding staat met het groennetwerk van Leiderdorp.



### 2 Landschappelijk karakteristiek

Het plangebied biedt van oudsher plaats aan een kerkgenootschap. Het voormalig kerkgebouw ligt in een woonwijk met eengezinswoningen en appartementen. De geschakelde eengezinswoningen zijn 2 bouwlagen met een kap. De appartementen variëren in hoogte van 3 tot 5 bouwlagen en een hellende daklaag. Deze elementen in de omgeving zijn repetitief en eenduidig van aard wat resulteert in een zeer duidelijk leesbare omgeving van het plangebied. Het gebouw in het plangebied is met een plat dak afwijkend van vorm.

### 3 Richtlijnen

#### 3.1 Hoofdvorm

- Het woongebouw bestaat uit minimaal twee bouwhoogten. De maximale bouwhoogte is 13 meter ten opzichte van het huidige maaiveld. Het hoogteverschil tussen de twee hoogste bouwvolumes is één verdieping. Het hoogste gedeelte dient gesitueerd te zijn aan de Gallaslaan.
- Het gebouw loopt aan de zuidzijde taps toe naar het water. Daarmee ontstaat een speelse vormgeving dat de uniekheid van de plek accentueert.

- Het gebouw heeft een plat dak en is daarmee onderscheidend ten opzich te van de bebouwing in de directe omgeving.



*Referenties taps toelopende woongebouwen*

### 3.2 Uitstraling

- Het gebouw heeft een hoogwaardige architectonische uitstraling.
- Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling: elke gevel is een voorgevel.
- Het gebouw heeft geen galerijontsluiting aan de buitenzijde, om een alzijdige uitstraling te waarborgen.

### 3.3 Materialen

- De dakvlakken worden daktuinen en/of sedumdaken en/of daken met zonnepanelen.
- Het kleurgebruik is warm en ingetogen. Kleurgebruik valt binnen de bandbreedte zandkleur - lichtbruin.
- De gevels (exclusief raampartijen) worden grotendeels uitgevoerd in genuanceerd metselwerk en/of in een materiaal met een houtachtige uitstraling.
- De gevelbekleding aan de Gallaslaan bestaat minimaal voor 1/4 deel uit een materiaal met een houtachtige uitstraling en/of beplanting. Door gebruik van materialen met een natuurlijke uitstraling wordt de relatie tussen woongebouw en groenzone versterkt.
- Eventuele erfafscheidingen worden vormgegeven door hagen, niet in (houten) schuttingen.
- Minimaal de noordoostgevels krijgen (ingebouwde) verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. De gemeente stimuleert natuurinclusief bouwen en het versterkt de relatie met het groen. Noordoostgevels zijn de meest gunstige gevels voor verblijfsplekken voor vogels en vleermuizen.



*Referenties combinaties metselwerk met hout*

### 3.4 Gevelopeningen

- Er worden grote raampartijen en balkons toegepast om de relatie met het groen en water verder te versterken.

### 3.5 Bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn niet toegestaan. Bergruimte dient inpandig te worden gerealiseerd.

### 3.6 Buitenruimte

- De fiets- en wandelroute dient te worden behouden. Bij de planvorming dient tevens aandacht te zijn voor de belevingswaarde van deze route door het plangebied.
- Ter hoogte van de nieuw te realiseren parkeerplaatsen op de voormalig keerlus ligt de fiets- en wandelroute op een hoger straatniveau dan de rijbaan.
- De toegang tot het terrein wordt uitgevoerd met een robuuste brug en herkenbaar als toegang.
- De uitrit van de parkeergarage wordt voorzien van een spiegel zodat uitrijdende auto's zicht hebben op fiets- en wandelverkeer op het Heelblaadjespad.
- Eventuele erfafscheidingen worden groen uitgevoerd en niet als schutting (van hout).
- De parkeerplaatsen voor toekomstige groei worden in eerste instantie als groen aangelegd.



*Referenties inrichting parkeerplaatsen Heelblaadjespad*

### 3.7 Algemene welstandcriteria

Het beeldkwaliteitsplan (BKP) vormt een aanvulling op het vigerende welstandsbeleid en omvat een nadere uitwerking van het algemene criteria zoals deze zijn opgenomen in de welstandnota 2016. Eventuele planwijzigingen dan wel veranderde inzichten dienen minimaal een vergelijkbaar resultaat op te leveren.