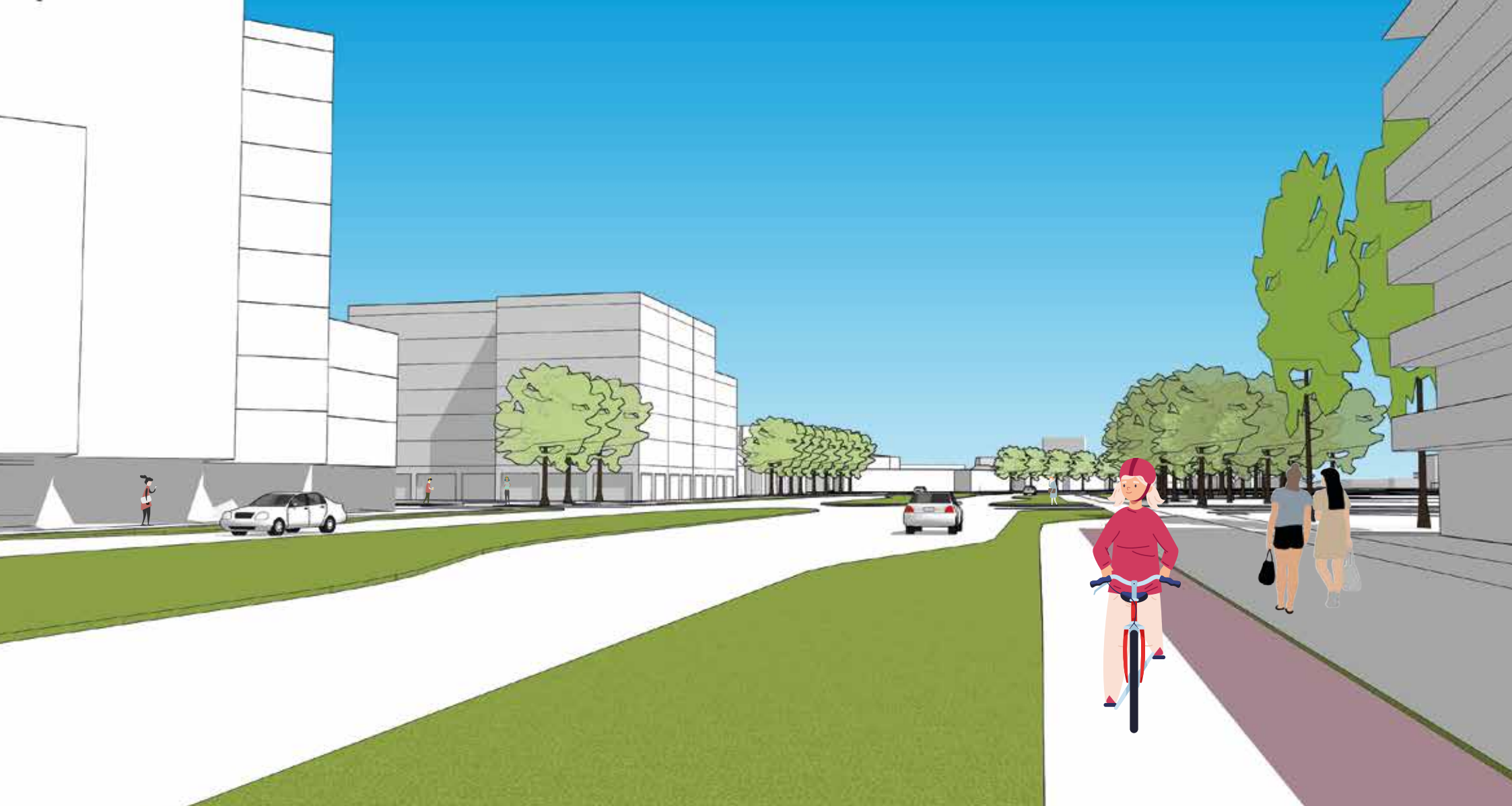




Concept Beeldkwaliteitsplan

Plot oude gemeentehuis

23 februari 2026



leiderdorp

Inhoud

1. Inleiding	5
2. Ruimtelijke context	6
3. Stedenbouwkundige uitgangspunten	7
3. Het ontwerp van beeldkwaliteit	12
4. Beeldkwaliteitscriteria bebouwing	13
5. Beeldkwaliteitscriteria openbare ruimte	20
6. Hardheidsclausule	22



Statendaalderplein

Entreegebied Winkelhof

Plot oude gemeentehuis



1. Inleiding

Het braakliggende terrein op de plek van het voormalige gemeentehuis van Leiderdorp maakt plaats voor een nieuwe ontwikkeling die recht doet aan de bijzondere ligging van deze plek. De nieuwbouw op het plot van het oude gemeentehuis direct grenzend aan winkelcentrum Winkelhof, biedt de kans om een eigentijdse woon- en leefomgeving te realiseren die rekening houdt met het karakter van Winkelhof en zorgvuldig aansluit op de omringende bebouwing met eengezinswoningen en appartementen.

Om te zorgen dat de ontwikkeling zorgvuldig en samenhangend wordt vormgegeven, is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het plan geeft richting aan de gewenste uitstraling, sfeer en identiteit van de nieuwbouw en de bijbehorende openbare ruimte. Daarbij gaat het niet alleen om architectonische kwaliteit, maar ook om een prettige en herkenbare leefomgeving voor bewoners en bezoekers.

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door de gemeente in afstemming met ontwikkelaar, ontwerpers en bewoners. Gezamenlijk hebben zij een ambitieniveau vastgesteld dat richting geeft aan de verdere planuitwerking en uitvoering.

Dit document vormt daarmee een belangrijk hulpmiddel om de ruimtelijke kwaliteit te borgen. Het schept duidelijke kaders voor ontwerp en uitvoering, en draagt bij aan een zorgvuldig vormgegeven ontwikkeling die goed aansluit op winkelcentrum Winkelhof, Houtkamp en de omliggende woonbebouwing, en bijdraagt aan een prettige, samenhangende en levendige omgeving.

2. Ruimtelijke context

Het plot oude gemeentehuis ligt direct aan de Engelendaal, tegenover de Houtkamp, en wordt aan drie zijden begrensd door het Statenhof, winkelcentrum Winkelhof, het appartementencomplex aan het Statendaalderplein en de eengezinswoningen aan de Karolusgulden. Deze ligging plaatst het plot op een centrale plek tussen woonbebouwing en commerciële functies.

Daarnaast grenst het gebied aan het Statendaalderplein, waar wekelijks een markt wordt gehouden. Dit plein vormt een belangrijke ontmoetingsplek en draagt bij aan de levendigheid van de omgeving.

Belangrijke aspecten van de ruimtelijke context zijn:

- **Verbindingen en ontsluiting:** Het plot van het oude gemeentehuis wordt ontsloten via de Karolusgulden, die dient als verkeersontsluiting voor de nieuwbouw. Tussen de Laan van Berendrecht, het Statendaalderplein en de Heinsiuslaan wordt rekening gehouden met brede, fietsvriendelijke en voetgangersvriendelijke routes, zodat de doorgangen veilig en toegankelijk zijn.
- **Omringende bebouwing:** De aanwezigheid van de bestaande winkels en woningen rondom het plot oude gemeentehuis bepaalt de oriëntatie en de uitstraling van de nieuwbouw.
- **Openbare ruimte:** Het Statendaalderplein en het entreegebied van winkelcentrum Winkelhof vormen belangrijke plekken voor verblijf, ontmoeting en ontspanning. Het plein speelt daarnaast een centrale rol tijdens de wekelijkse markt, wat bijdraagt aan de levendigheid en sociale functie van het gebied.
- **Visuele relaties:** zichtlijnen naar en vanuit het winkelcentrum, het plein en de omliggende woonbebouwing spelen een rol bij de architectonische invulling van de nieuwbouw.

Deze context vormt de basis voor de verdere uitwerking van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte, zodat het plot van het oude gemeentehuis op een passende manier wordt geïntegreerd in de bestaande omgeving.

3. Stedenbouwkundige uitgangspunten

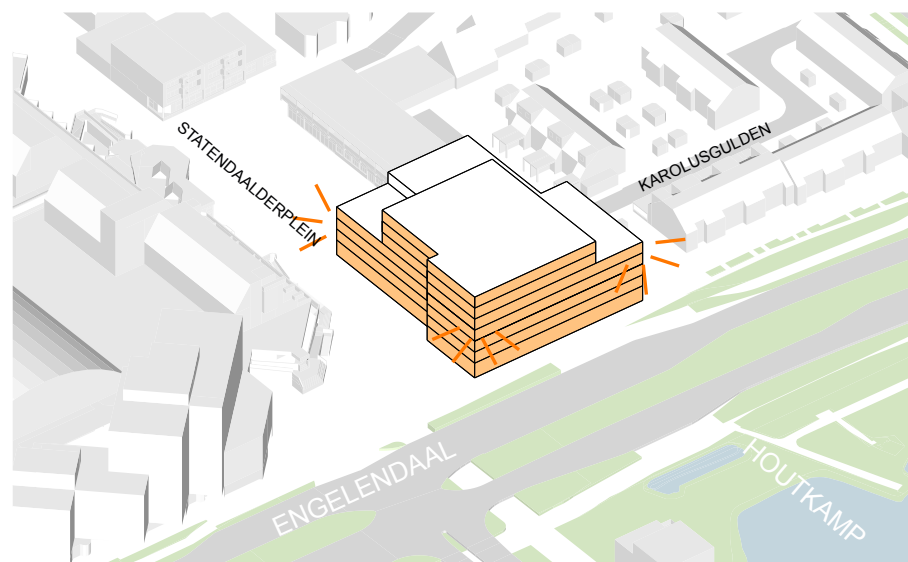
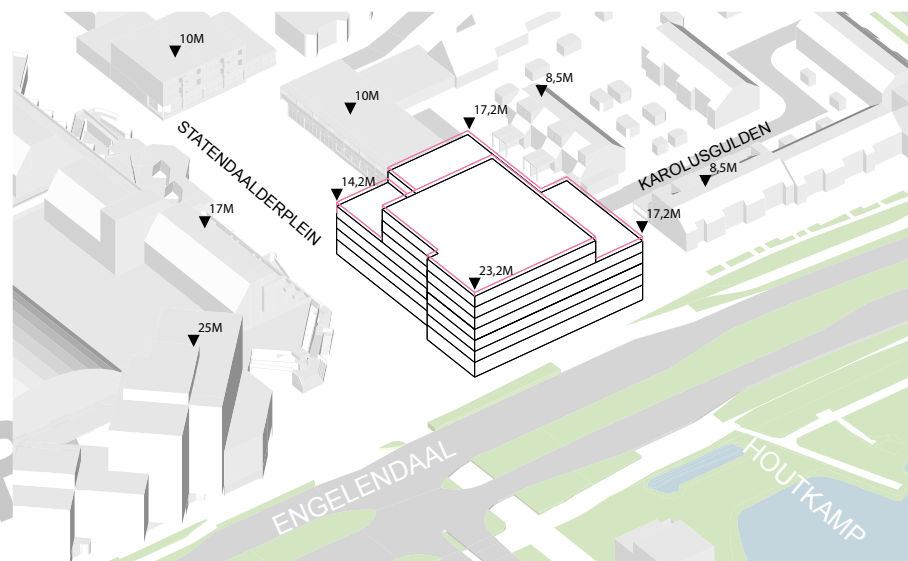
De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn gebaseerd op Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp 2035 uit 2015, Visie op Bouwhoogtes uit 2022 en de door de gemeenteraad op 27 januari 2025 vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwbouw en buitenruimte en de motie over groene daken en gevels & ontwikkeling Statendaalderplein als levendige plek met ruimte voor ontmoeting.

De basishoogte bedraagt maximaal vier en vijf bouwlagen met een verhoogde plint van ca. 4 meter. Op de kop richting de Engelendaal en het entreegebied Winkelhof is een hoogteaccent tot 7 bouwlagen mogelijk waarbij een setback van minimaal 3 tot 5 meter kan worden toegepast.

Voor het gevelbeeld wordt uitgegaan van een verhoogde dakrand van maximaal 1,2 meter. Deze dakrand zorgt voor een herkenbare en aantrekkelijke beëindiging van het gebouw (kroon) en onttrekt de technische installaties op het dak aan het zicht. De maximale bouwhoogte bedraagt hierdoor circa 14,2 m respectievelijk 17,2 m bij 4 tot 5 bouwlagen en circa 20,2 m respectievelijk 23,2 m bij 6 tot 7 bouwlagen.

Het nieuwe wooncomplex met commerciële voorzieningen en de herinrichting van het openbaar gebied maken het mogelijk om een aantrekkelijk centrumgebied te realiseren dat als visitekaartje voor Leiderdorp geldt.

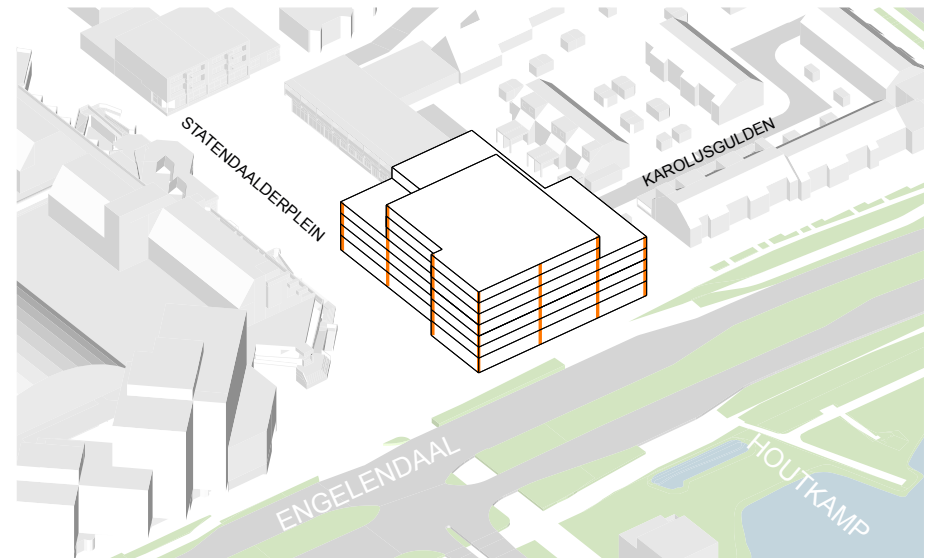
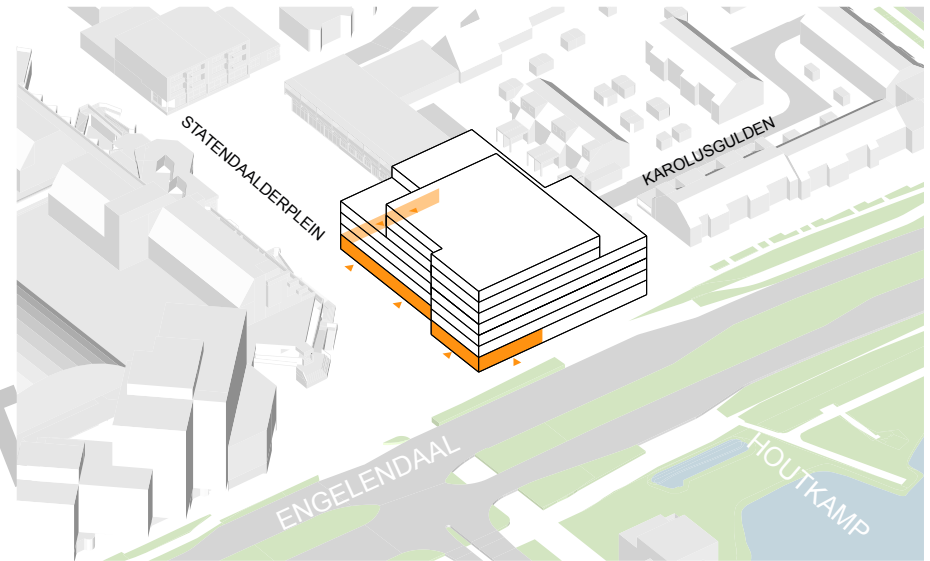
De nieuwbouw onderscheidt zich van zijn omgeving door zijn opvallende ontwerp en draagt bij aan de versterking van de uitstraling van het Winkelhof en de openbare ruimte eromheen.



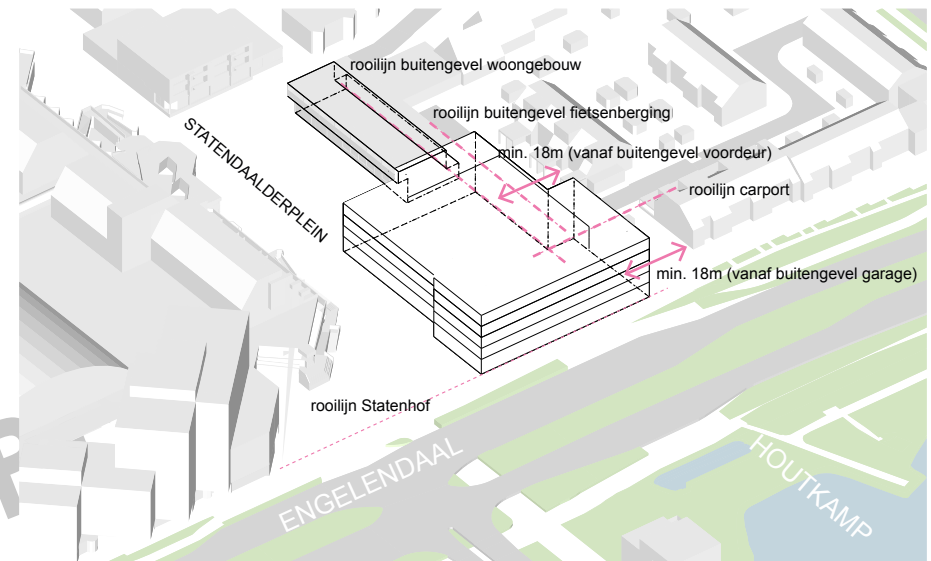
De nieuwbouw beschikt op de begane grond, grenzend aan de pleinen en een deel richting Houtkamp over een levendige plint. Deze draagt bij aan een aantrekkelijke en uitnodigende sfeer rondom het plein. In de plint bevindt zich de hoofdentree van de appartementen aan het plein, en daarnaast biedt de plint ruimte aan commerciële voorzieningen. Deze functies zijn voorzien van een open en toegankelijke uitstraling naar de buitenruimte, wat de interactie met de omgeving versterkt.

De bouwhoogte van de plint is verhoogd en circa 4 meter. Dit zorgt voor een aantrekkelijker straatbeeld en draagt bij aan een levendige plint.

Het woongebouw is opgebouwd met een verticale geleding. Dit zorgt voor een menselijke schaal en laat het gebouw minder massief overkomen binnen zijn omgeving.



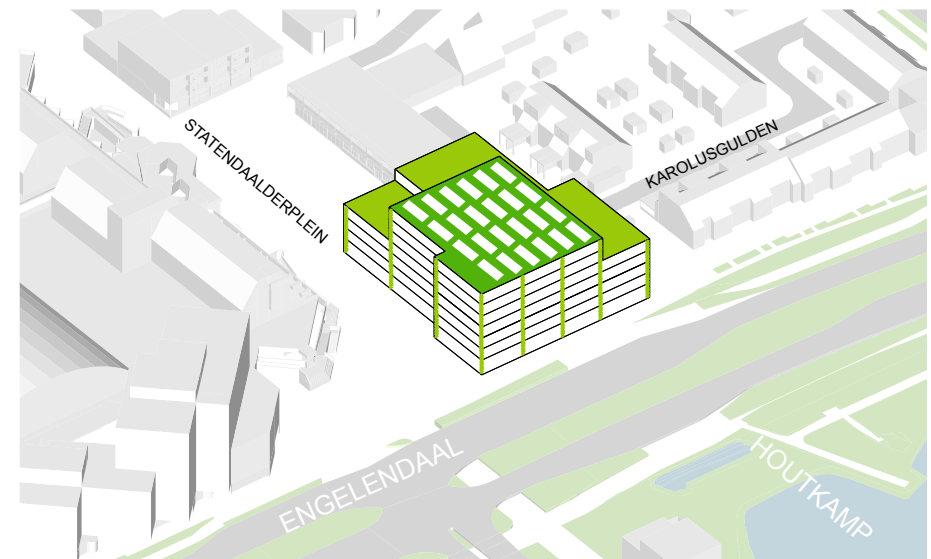
De nieuwe bebouwing sluit goed aan op zijn omgeving door zoveel mogelijk aansluiting te zoeken op bestaande rooilijnen.



CONCEPT

Op de nieuwbouw worden gegroeide groene daken toegepast. Ze verbeteren het uitzicht voor de omwonenden, maar dragen ook bij aan de biodiversiteit, isolatie van het gebouw en het verminderen van de hittestress. Ook kan het helpen om het regenwater vast te houden en het vertraagd af te voeren.

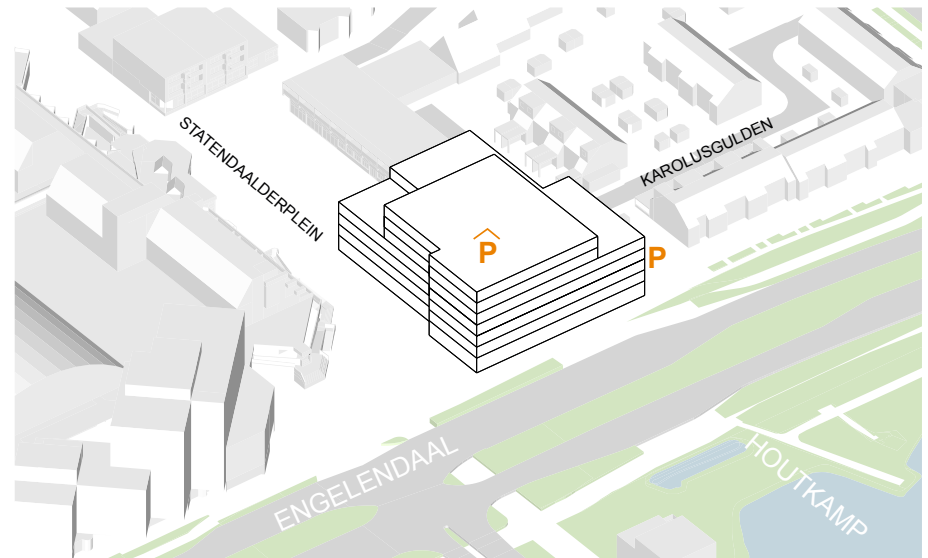
De gevels van de nieuwbouw sluiten zorgvuldig aan op de omliggende flora en fauna en vormen een integraal onderdeel van een natuurinclusief ontwerp. Door de toepassing van nestkasten, klimplanten en andere groene elementen wordt de biodiversiteit op en rond het gebouw versterkt.



De groene binnentuin in de nieuwbouw wordt natuurinclusief en klimaatadaptief vormgegeven en biedt ruimte voor ontmoeting en ontspanning voor de bewoners.

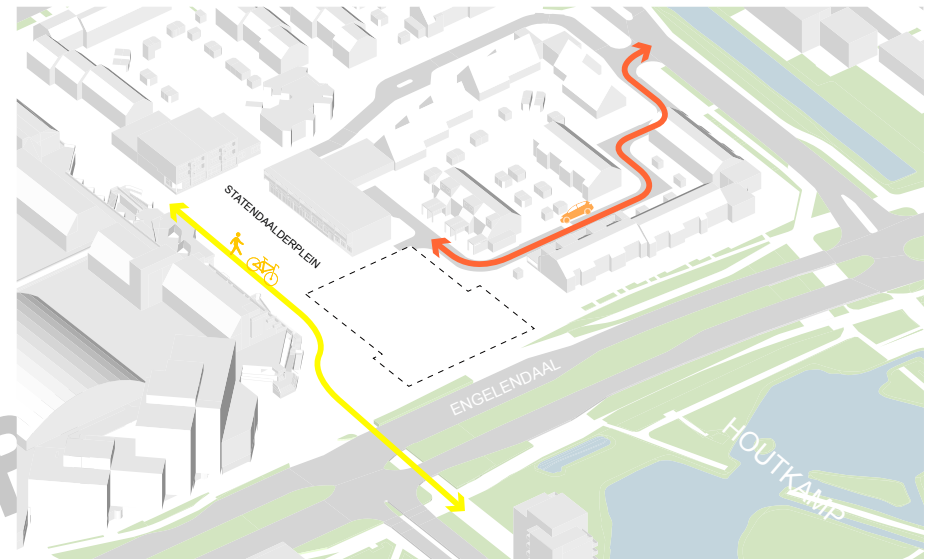


Het parkeren voor het woonprogramma wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door een gebouwde parkeervoorziening. De parkeerplaatsen op maaiveld worden waar mogelijk op een natuurlijke wijze ingepast.



Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt zorgvuldig rekening gehouden met fietsvriendelijke straten en veilige routes, waardoor zowel voetgangers als fietsers op een comfortabele en veilige manier zich kunnen verplaatsen.

Er wordt onderzocht of de ontsluiting voor de garage van het appartementencomplex via de Karolusgouden plaats kan vinden.



CONCEPT

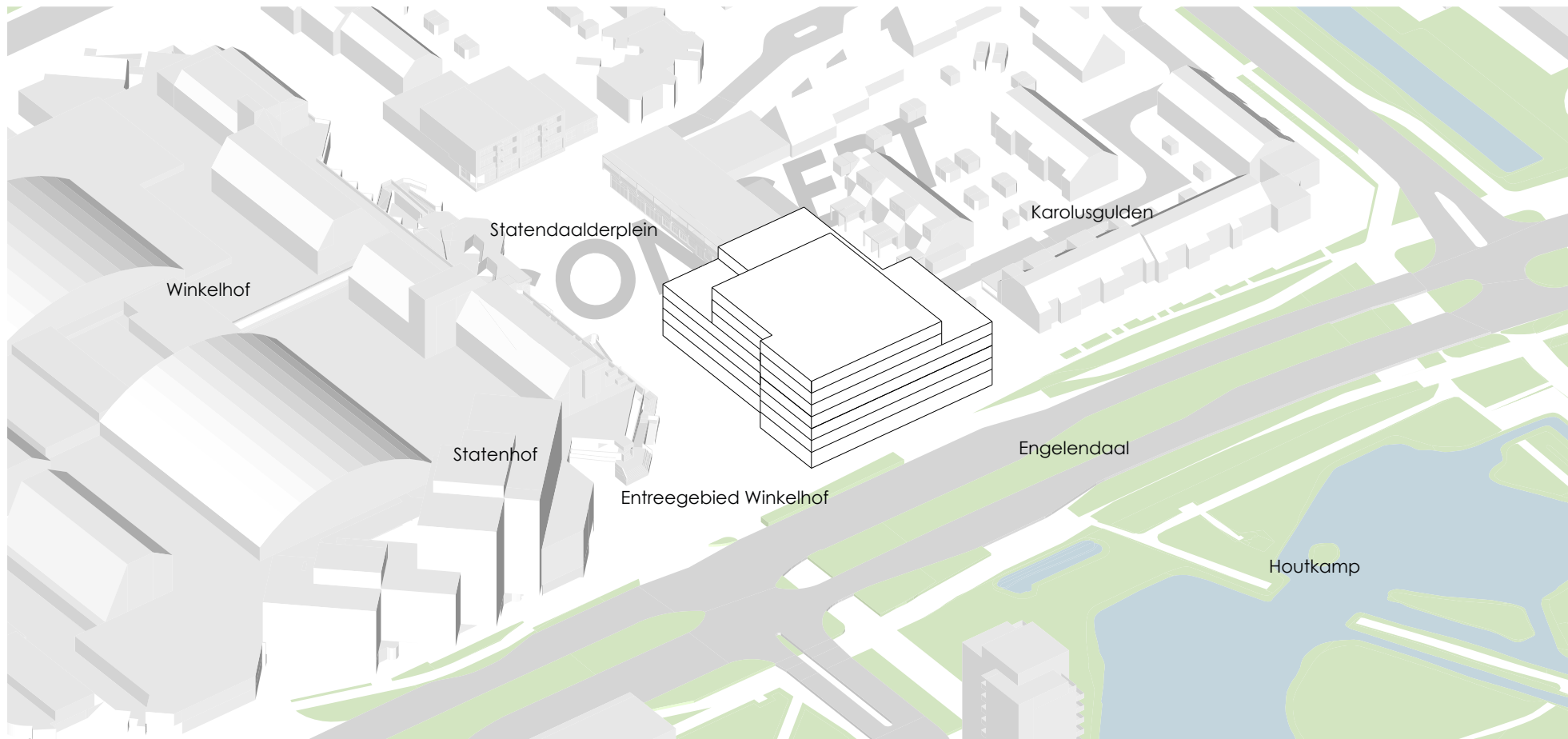
Op het Statendaalderplein wordt rekening gehouden met voldoende ruimte voor de wekelijkse standplaatsen en kleine activiteiten.

Om de uitstraling van het centrumgebied te versterken, worden aanpassingen gedaan aan de bestrating om deze aantrekkelijker en eenduidiger te maken. Daarnaast wordt de verblijfskwaliteit verhoogd door het toevoegen van nieuwe bomen en plantvakken.



3. Het ontwerp van beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitskader richt zich ten eerste op de verschijningsvorm en sfeer van de bebouwing. Onder de regie van beeldkwaliteit weet een initiatiefnemer (opdrachtgever/realisator en hun architect) welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de bebouwing. Toezicht bij de beoordeling en advisering tijdens de bouwplanontwikkeling is vervolgens nodig om afstemming tussen het bouw- en inrichtingsplan tot het beste resultaat te laten leiden.



Nieuwe situatie

4. Beeldkwaliteitscriteria bebouwing

Algemeen

Voor de bebouwing en de openbare ruimtes ‘‘het Statendaalderplein en het entreegebied van Winkelhof’’ zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Deze criteria geven richting aan de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van het gebied. De onderstaande randvoorwaarden 1 t/m 8 hebben uitsluitend betrekking op de bebouwing. Voor de openbare ruimte gelden afzonderlijke ontwerputgangspunten die de inrichting, materialisering en beleving van het Statendaalderplein en het entreegebied van Winkelhof sturen.

1. Massa en vorm

Het gaat hierbij om de hoofdmassa van de gebouwen in relatie tot de omgeving.

2. De plint

Het betreft hier de begane grond waar de commerciële voorzieningen, entrees naar de woningen en het parkeren zich zullen bevinden.

3. Gevelkarakteristiek

Het betreft hier de aanzichten van de bebouwing.

4. Entrees

Het gaat hier om de entrees van de commerciële voorzieningen, parkeergarage en het woongebouw.

5. Materialen, kleuren en texturen

Het gaat hier om de kleur (kleursoort, helderheid, verzadiging) en het soort materiaal dat wordt gebruikt voor de bebouwing.

6. Balkons, loggia's en galerijen.

Dit onderdeel behandelt het type buitenruimte balkons, loggia's en galerijen, waarbij de toepassing afhangt van de context en de relatie met de omgeving.

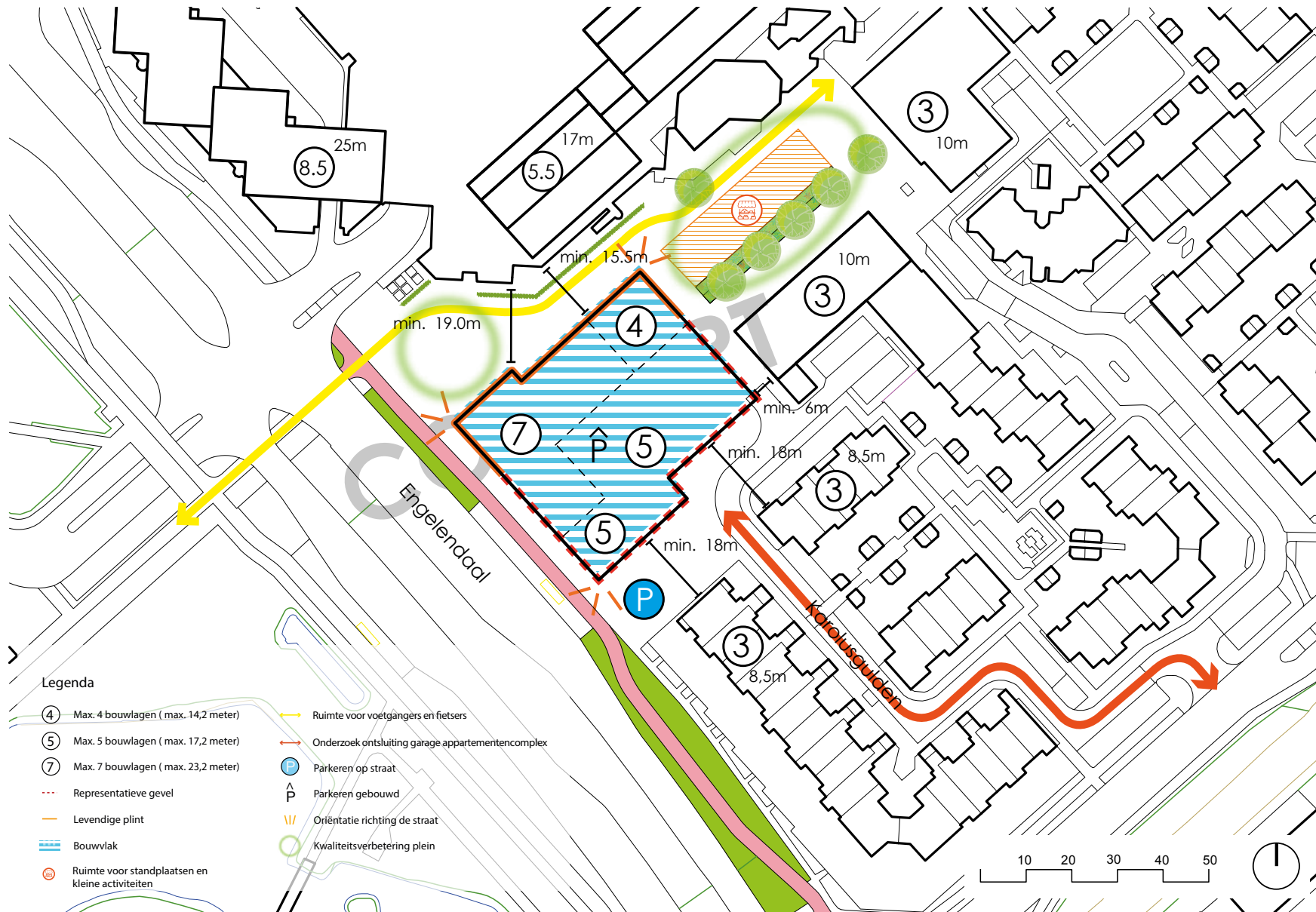
7. Gevelgroen en groene daken

Het gaat hier om de toepassing van groene gevels en groene daken, die bijdragen aan het verminderen van visuele hinder door blinde muren, het verhogen van de esthetische waarde van het gebouw en het verbeteren van het microklimaat rondom de nieuwbouw.

8. Techiek en installaties en overige

Het gaat hier om technische ruimte en installaties op het dak.

Verbeelding plot oude gemeentehuis & buitenruimte



4.1 Massa en vorm

- De bebouwing krijgt een trapsgewijze, doosvormige opbouw van minimaal 4 naar maximaal 7 bouwlagen.
- De hoogste bouwmasa (7 lagen) ligt aan de Engelendaal en bouwt stapsgewijs af naar 4 bouwlagen richting het Statendaalderplein.
- De massa bestaat uit een basislaag van 4 à 5 bouwlagen. De bovenste bouwlagen (6e en 7e) onderscheiden zich door een afwijkende en verfijnde geveluitwerking ten opzichte van de basislaag.
- Daken worden beeindigd met een architectonisch vormgegeven dakrand.

4.2 De plint

- De hoogte van de plint is minimaal 4 meter en onderscheidt zich daarmee van de bovengelegen lagen.
- De plint vormt een integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw en is duidelijk herkenbaar.
- De plint is niet volledig transparant; het gebouw zweeft niet.
- De detaillering in de plint is expressief vormgegeven en draagt bij aan een aangename, menselijke beleving.
- Het dichtzetten van lamellen of bestickering wordt door een goed ontwerp voorkomen.

4.3 Gevelkarakteristiek

- De gevels hebben eenzijdige uitstraling, met aandacht voor alle zijden van het gebouw.
- De levendige gevels zijn gericht naar het Statendaalderplein, het entreegebied van Winkelhof en de Engelendaal.
- Aan de buitenzijde zijn voornamelijk appartementen zichtbaar, waardoor de gevels het woonkarakter van het gebouw uitstralen.
- De ramen worden verdiept in de gevel geplaatst en opgenomen in een heldere gridstructuur.
- Het woongebouw heeft een duidelijke verticale geleding, waardoor het volume optisch wordt opgedeeld en het gebouw slanker oogt.

4.4 Entrees

- De hoofdentree naar de appartementen is duidelijk herkenbaar, royaal, uitnodigend en goed verlicht, waardoor de overgang van binnen naar buiten goed tot uiting komt.
- De hoofdentree naar de appartementen krijgt een opvallende uitstraling door het gebruik van onderscheidende materialen en kleuren.



De plint onderscheidt zich met de boven gelegen verdiepingen en richt met zijn levendige gevels op het Statendaalderplein, het entreegebied van Winkelhof en de Engelendaal.

- De hoofdentree naar de parkeergarage is duidelijk herkenbaar en goed verlicht.

4.5 Materialen, kleuren en texturen

- Het gebouw wordt uitgevoerd in baksteenarchitectuur, met een palet van bruin-, geel- en roodtinten, aangevuld met overwegend lichte accenten. Bijvoorbeeld groen kan voor extra uitstraling en verrijking zorgen.
- Gevels bestaan uit genuanceerde vormbaksteen metselwerk waarin gespeeld wordt met verbanden, textuur en schaduwwerking.
- Toepassen van zorgvuldige en verfijnde detaillering (afmetingen kozijnen, daklijsten etc.).
- Het gebruik van (combinaties van) heldere verzadigde kleuren en van fluorescerende kleuren is niet toegestaan.
- Een combinatie met puien, houten beschot en/of panelen wordt meegenomen in de uitwerking om een gevarieerd gevelbeeld te realiseren, waarbij ook andere materiaalcombinaties mogelijk zijn.
- Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout, van als hout vormgegeven kunststof of van aluminium voorzien van een verdiept profiel.

4.6 Balkon, loggia's en galerijen

- De buitenruimte zijn (half) inpandig en vormen een integraal onderdeel van de gevelcompositie en de architectuur.
- Hemelwaterafvoer van de balkons worden achter de gevel weggewerkt.
- Ontsluiting via een galerij is alleen toegestaan indien deze uit het zicht wordt geplaatst, bijvoorbeeld via een binnentuin.

4.7 Gevel groen en groene daken

- Klimplanten tegen het gebouw worden ondersteund met verticale spandraden.
- Blinde gevels en platte daken worden voorzien van maximale vergroening.

4.8 Techniek, installaties en overige

- Zonnepanelen, zonnecollectoren en de bodemwarmtepompen dienen integraal te worden mee ontworpen en bij de beoordeling van het definitieve ontwerp op tekening te worden aangegeven. De installaties worden zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst, waarbij op daken een verhoogde dakrand wordt toegepast om installaties aan het zicht te onttrekken.
- Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan.
- De hemelwaterafvoer (HWA) wordt geïntegreerd in het gebouw en meegenomen in de geveluitwerking.



Een verhoogde dakrand zorgt voor een herkenbare en aantrekkelijke beëindiging van het gebouw.



Het gebouw wordt uitgevoerd in baksteenarchitectuur, met een palet van bruin-, geel- en roodtinten, aangevuld met overwegend lichte accenten. Bijvoorbeeld groen kan voor extra uitstraling en verrijking zorgen.



De buitenruimte zijn (half) inpandig en vormen een integraal onderdeel van de gevelcompositie en de architectuur.



De ramen worden verdiept in de gevel geplaatst en opgenomen in een heldere gridstructuur.

5. Beeldkwaliteitscriteria openbare ruimte

De beeldkwaliteitscriteria voor de openbare ruimte richten zich op het versterken van samenhang, herkenbaarheid en verblijfskwaliteit rondom Winkelhof. De inrichting van pleinen en routes draagt bij aan een aantrekkelijk, toegankelijk en klimaatbestendig winkelgebied met ruimte voor verschillende gebruikers en functies. De criteria vormen een helder kader voor toekomstige ingrepen in de openbare ruimte.

5.1 Verbeteren van zichtbaarheid en samenhang

Hoewel Winkelhof veel bezoekers uit Leiderdorp en de regio trekt, is het winkelgebied vanaf de Engelendaal nauwelijks zichtbaar; door de aanleg van een herkenbaar en uitnodigend, vergroend voorplein met behoud van de zichtlijn richting de Laan van Berendrecht, een aantrekkelijker ingericht Statendaalderplein en de toevoeging van nieuwbouw met voorzieningen op de begane grond ontstaat een samenhangend, beter zichtbaar en aantrekkelijk winkelgebied met prettige pleinen eromheen.

5.3 Een plein voor dagelijks gebruik en bijzondere momenten

Het Statendaalderplein houdt rekening met de wekelijkse markt, maar zal ook ruimte bieden aan kleinschalige evenementen. Op dagen zonder markt of evenement moet het plein bovendien het hele jaar door uitnodigen tot ontmoeten en verblijven. De toevoeging van een kunstobject of speel(water)element kan hierbij bijdragen aan de identiteit van het plein en het dagelijks gebruik versterken.

5.3 Ruimte voor voetganger, fietser en automobilist

De plannen voor het plot oude gemeentehuis worden gekoppeld aan een nieuwe inrichting van de openbare ruimte en houdt rekening mee met de voetganger, de fietser en de automobilist.

5.4 Eenheid in ontwerp en materialisering

Het voorplein aan de Engelendaal en het Statendaalderplein zijn beide sterk verhard en kennen een verschillende inrichting, waardoor zij niet als één samenhangend geheel worden ervaren; met één integraal ontwerp en eenduidige materialisering kan deze samenhang worden versterkt.

5.5 Groene en klimaatbestendige inrichting

Met de toevoeging van extra groen en zitgelegenheid wordt hittestress beperkt, neemt de waterbergende capaciteit toe en verbetert de verblijfskwaliteit. De groene inrichting van het gebied sluit aan bij de wijk sfeer 'woonwijken met hoog- en laagbouw' uit het groenstructuurplan



6. Hardheidsclausule

In dit Beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen voor de typologie van de bebouwing en richtlijnen voor de openbare buitenruimte gegeven. Het kan voorkomen dat er een ontwerp voor de woningen wordt ingediend dat niet aan de in dit Beeldkwaliteitsplan genoemde beeldkwaliteitseisen voldoet maar wel van een positief welstandsadvies kan worden voorzien. In dat geval bestaat de mogelijkheid gemotiveerd van de richtlijnen uit dit Beeldkwaliteitsplan af te wijken.

CONCEPT



leiderdorp

CONCEPT



6. Appartementen blok B & C

Situering

- De gebouwen hebben een alzijdig representatief karakter;
- Langs de Pinksterbloem is het belangrijk dat de bestaande rooilijn wordt gehandhaafd, een lichte verschuiving naar voren of achteren is mogelijk.
- De representatieve zijden richt zich naar de Pinksterbloem en de woningen die aan deze straten zijn gelegen. Daarnaast is een oriëntatie op de waterstructuur aan te bevelen omdat dit voor de woningen een grote meerwaarde oplevert en tevens de sociale veiligheid hier vergroot;
- Blok A vormt samen met blok B en C een herkenbaar ensemble.

Massa en vorm

- De gebouwen hebben een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen;
- Woningen kennen een duidelijk herkenbaar hoofdvolume;
- Er wordt gestreefd naar een fijne architectuur en een zorgvuldig ontwerp met een architectonische kwaliteit;

Kleur- en materiaalgebruik

- Bouwmassa's zijn op elkaar afgestemd en worden uitgevoerd in sculpturale baksteenarchitectuur met plat dak.
- Een zorgvuldige afwerking met een beperkt contrast. De naastgelegen woonwijk heeft een baksteenarchitectuur met relatief lichte tinten. Door te kiezen voor een steen in een iets afwijkende kleurtint kan aan dit palet een nieuwe toets worden toegevoegd;
- Gevels bestaan uit genuanceerde vormbaksteen metselwerk of een vergelijkbaar steenachtig materiaal.
- Toepassen van zorgvuldige detaillering (afmetingen kozijnen, daklijsten etc.);
- Het gebruik van (combinaties van) heldere verzadigde kleuren en van fluorescerende kleuren is niet toegestaan;
- Een combinatie met puien, houten beschot of panelen behoort tot de mogelijkheden;
- Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout, van als hout vormgegeven kunststof of van aluminium voorzien van een diep profiel.

Gevelkarakteristiek

- Ontsluiting van de appartementen vindt plaats binnen het gebouw of via een galerij;
- Galerijen worden integraal vormgegeven en dragen bij aan de frontvorming van de gevel;
- Op de begane grond maakt de overgang openbaar/privé integraal onderdeel uit van de architectuur;
- Privétuin of voortuin van appartementen op de begane grond dragen bij aan de architectuur en stimuleert de interactie met de openbare ruimte;
- Balkons vormgeven als integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw;
- Voordeuren en/of openslaande deuren van appartementen zijn op de begane grond aanwezig;
- De hoofdentree is herkenbaar.



De gebouwen hebben een alzijdig representatief karakter

Overige randvoorwaarden

- Zonnepanelen, PV panelen, zonnecollectoren en de bodemwarmtepompen dienen integraal te worden mee ontworpen en bij de beoordeling van het definitieve ontwerp op tekening te worden aangegeven;
- Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan;

Erfscheidingsen

- Erfscheidingsen worden integraal mee ontworpen met de woning en afgestemd op de openbare ruimte;
- Voortuinen zijn groen ingericht en gecombineerd met een groene erfafscheiding;
- De overgang van de parkeervoorziening naar het openbaar gebied kan worden vormgegeven door middel van groene afscheiding (beplanting).



Balkons vormgeven als integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw



Klimaatadaptatie en biodiversiteit



Ruimte voor ontmoeting



Groene overgang naar de appartementen

5. Beeldkwaliteitscriteria openbare ruimte

Groenstructuur

De uitgangspunten op het gebied van groen en water komen voort uit Groenstructuurplan, Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur, Bomenbeleid en Beleid groene bermen, het Waterstructuurplan en de eisen van het Hoogheemraadschap in aanvulling met projectspecifieke uitgangspunten voor het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen.

Inrichting openbare ruimte

- Bij de nieuwbouwcomplexen wordt door de ontwikkelende partij een inspanning geleverd om maatregelen voor het verlagen van de luchttemperatuur, het voorkomen van wateroverlast en het tegengaan van watertekort toe te passen;
- Bij de herinrichting van het openbaar gebied wordt door de gemeente en de ontwikkelende partij een inspanning geleverd om maatregelen toe te passen die bijdragen aan het verlagen van de luchttemperatuur, het voorkomen van wateroverlast en het tegengaan van watertekort;
- De groene ruimte tussen de nieuwbouwcomplexen en langs het water wordt ingericht als wijkpark;
- De groene inrichting van het gebied sluit aan bij de wijk sfeer 'woonwijken met hoog- en laagbouw' uit het groenstructuurplan.;
- Het groen in de noordhoek van het projectgebied moet naast een natuurlijke inrichting voldoende breedte krijgen om als verbindingszone te kunnen fungeren in de gemeentelijke ecologische structuur;
- Bermen breder dan 2 meter worden bloemrijke bermen en voorzien van nestgelegenheden. De realisatie vindt plaats conform de eisen van het technisch handboek;
- Indien mogelijk wordt de watergang aan de zijde van de Pinksterbloem ingericht met een natuurvriendelijke oever.