



# Beeldkwaliteitsplan

**Stedenbouwkundig plan  
Aart van der Leeuwstraat**

Amsterdam, maart 2021  
[www.must.nl](http://www.must.nl)



# Spelregels



De spelregels vormen de bouwstenen voor het Beeldkwaliteitsplan met de randvoorwaarden voor architectonische uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

De spelregels zijn zodanig geformuleerd dat de essentiële kwaliteiten van het stedenbouwkundig plan en de architectonische verschijningsvorm geborgd zijn.

## **Topeis en onderliggende regels**

Binnen de spelregels wordt een onderscheid gemaakt tussen topeisen en onderliggende regels.

De stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van de Aart van de Leeuwstraat is vastgelegd in een beperkt aantal topeisen voor de architectonische uitwerking. Deze vormen de essentie van de spelregels. Om de topeisen nader te verduidelijken en te concretiseren zijn er ook onderliggende regels geformuleerd. Deze onderliggende regels beschrijven de wenselijke stedenbouwkundige en architectonische eisen die bijdragen aan de topeisen. Deze onderverdeling biedt ruimte aan architect en ontwikkelaar om voor sommige onderliggende regels gelijkwaardige of betere alternatieven te ontwikkelen. Mits deze voldoen aan de bovenliggende topeis.

## **Topeisen**

- 1.** De vier nieuwe bouwblokken aan de Aart van der Leeuwstraat vormen samen één ensemble.
- 2.** De bebouwing kent een klassieke gevelopbouw.
- 3.** De organisatie van de woningplattegrond draagt bij aan de expressie van de gevels.
- 4.** De bebouwing krijgt aantrekkelijke plinten en herkenbare entrees.
- 5.** De bouwblokken zijn in nauwe samenhang met het groen ontworpen.
- 6.** De materialisering en detaillering voegt zich in de oude en nieuwe architectuur van Delftwijk-Zuid



## Spelregelkaart

### Volume gebouw

- Verplichte rooilijn
- - Maximale rooilijn
- ⑤ aantal bouwlagen
- ↻ Gelijke afmeting lengte
- ↻ Gelijke afmeting breedte, max 46,5m
- ↻ Gelijke afmeting breedte, max 49,5m
- ↻ Gelijke afmeting diepte bebouwing, max 12m
- ↻ Gelijke afmeting diepte bebouwing, max 11m

### Maaiveld

- Groenstrook, buffer voor hemelwater, beplanting max 2m hoog
- Gras met beplanting
- Collectieve binnentuin
- Groene haag, max 1,2 m hoog
- Te behouden boom
- ▶ Hoofdentree galerijwoningen
- ▶ Entree bg woning (indicatief)
- Terras bg woning

### Gevel

- Balkon buiten gevelvlak max 1,5 m
- Gallerij of portiek binnen gevelvlak

# Topeis 1

**De vier nieuwe  
bouwblokken aan  
de Aart van der  
Leeuwstraat vormen  
samen één  
ensemble.**

De nieuwbouw is zorgvuldig ingevoegd binnen de bestaande verkaveling van de aan de zuidzijde gelegen buurt. De verkaveling en positionering is zorgvuldig afgestemd op de aangrenzende bebouwing en bouwt voort op bestaande ritmes en regelmaat. De positionering van de nieuwe bebouwing is vastgelegd in een spelregelkaart met daarop de bebouwingsvlakken en de bijbehorende regels. Alle bebouwing wordt geplaatst binnen de grenzen en regels die in deze spelregelkaart zijn aangegeven.

## Onderliggende regels:

**1.1** De verplichte rooilijn geeft aan waar er op de rooilijn gebouwd moet worden.

**1.2** De maximale rooilijn geeft aan dat er binnen deze lijn gebouwd moet worden.

**1.3** De maximale bouwhoogte voor de middelste twee bouwblokken is vijf bouwlagen exclusief een verplichte verhoogde plint van maximaal 0,5 meter.

Daarbij gelden de navolgende regels:

- a. De middelste twee bouwblokken hebben een gelijke hoogte en de twee buitenste bouwblokken hebben een gelijke hoogte.
- b. Conform de huidige situatie zijn bij een afwijkende bouwhoogte de buitenste twee bouwblokken een verdieping lager dan de middelste twee bouwblokken.

**1.4** Het eerste bouwblok dat gerealiseerd wordt is trendsettend voor de bouwhoogten in de vervolgfases.

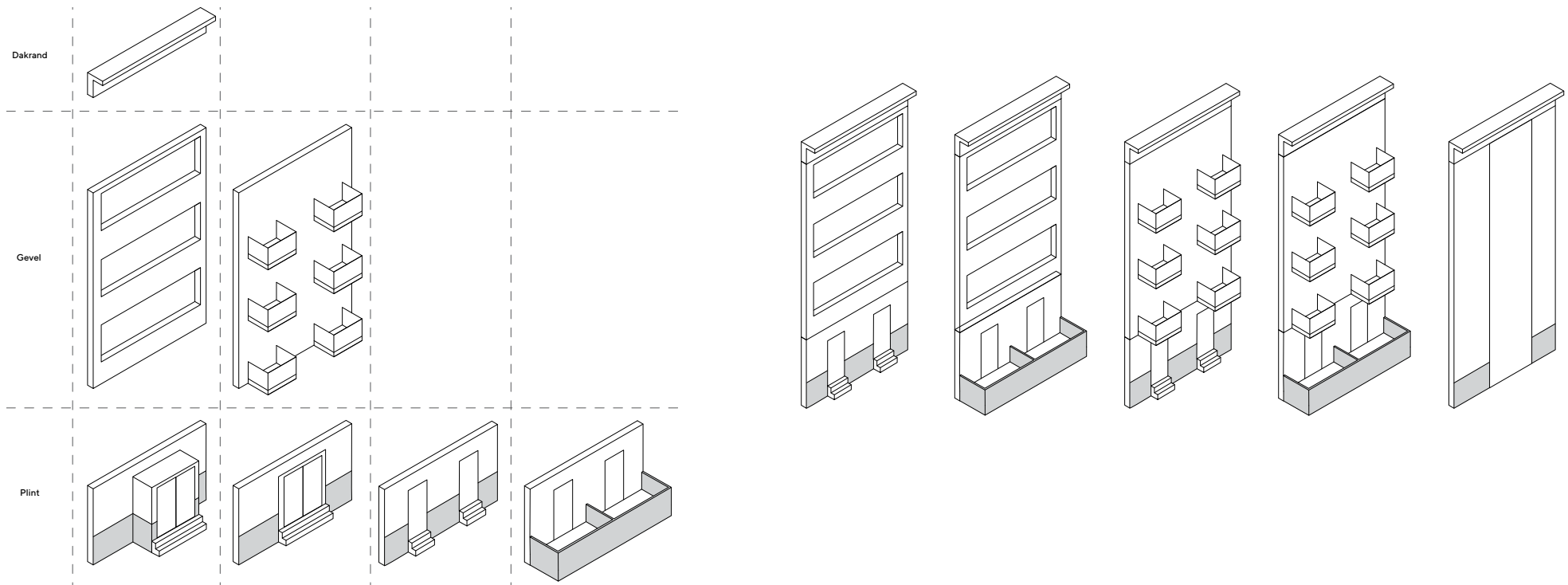
**1.5** De diepte van de gebouwen is bij de middelste twee bouwblokken maximaal 12 meter breed en bij de buitenste twee bouwblokken maximaal 11 meter breed. Dit vanwege het behoud van bomen in de collectieve binnentuinen. Waarbij conform de spelregelkaart in iedere geval de kopgevels aangeduid met xx een gelijke breedte hebben. De kopgevels aangegeven met yy moeten ook een gelijke breedte hebben.

**1.6** De architectuur van het hoofdvolume is voor alle bouwblokken nauw aan elkaar verwant, ongeacht de woningtypologie en ontsluitingstypologie.

# Topeis 2

## De bebouwing kent een klassieke gevelopbouw.

De bebouwing kent een voor de Wederopbouw kenmerkende klassieke gevelopbouw met een plint, woonlagen en een geprononceerde dakrand die bijdraagt aan de eenheid van het ensemble en tegelijkertijd de hoofdmasse van de bouwvolumes een herkenbare geleding geeft.



## Onderliggende regels:

**2.1** De gevelvlakken zijn gemetseld en kennen een rustige ritmische compositie die aansluit op de karakteristiek van de Wederopbouwarchitectuur met een verticale geleding, bijvoorbeeld met gemetselde penanten. Deze nuanceren de lengterichting van de bouwblokken en verlevendigen het straatbeeld.

**2.2** Bij de gevels ontstaat een ritmisch gevelbeeld door de toepassing van trappenhuizen, luifels, balustrades, doorvalbeveiligingen, raamopeningen, dorpels en lateien zonder dat het gevelvlak van het hoofdvolume wordt verstoord.

**2.3** Bij de gevels met balkons steken de balkons tot max 1,5 meter uit het gevelvlak.

**2.3** De begane grond wordt circa 50 centimeter opgetild waardoor er een plint ontstaat. De materialisering en detaillering is identiek aan het gevelvlak van de woonlagen. De noodzakelijke

borstwering ter plaatse van terrassen en/of galerijen worden bij voorkeur als onderdeel van de plint gematerialiseerd en gedetailleerd identiek aan het gevelvlak van de woonlagen. Dit (gemetselde deel) van van de borstwering mag minimaal 80 cm en maximaal 100 cm zijn, gemeten ten opzichte van het vloerpeil. Omdat de hoogte, materialisering en detaillering van de plint bepalend is voor de samenhang tussen de verschillende bouwblokken is het ontwerp van de borstwering van het eerste bouwblok trendsettend voor de vier andere.

**2.4** Het gevelvlak loopt hoger door ten opzichte van het dakvlak zodat de bovenzijde van de dakrand minimaal 65 centimeter tot maximaal 100 centimeter boven de dakbedekking ligt. Dit versterkt het opgaande karakter van het gevelvlak en zorgt er tegelijkertijd voor dat technische installaties op het dak uit het zicht blijven. De dakrand zelf heeft, ten opzichte van het gevelvlak, een overstek van minimaal 50 cm en maximaal 100 cm die als een architectonisch element is vormgegeven.

Daarmee krijgt het complex een geprononceerde dakrand.



## Topeis 3

**De organisatie van de  
woningplattegrond  
draagt bij aan de  
expressie van de gevels.**

Het verschil tussen een gevel met verblijfsruimten en een gevel met verkeersruimten differentieert het gevelbeeld zonder dat de samenhang van het hoofdvolume wordt aangetast.

## Onderliggende regels:

**3.1** In het geval dat er een galerij toegepast wordt aan de gevel wordt de galerij achter het gevelvlak geplaatst om te voorkomen dat het horizontale beeld gaat domineren en de verticale ritmering van het hoofdvolume verloren gaat. Ten behoeve van daglichttoetreding is het toegestaan om gevelopeningen te maken die zich voegen in een ritmische compositie, vergelijkbaar met de gevels zonder galerijen.

**3.2** In het geval dat er een portiek toegepast wordt aan de gevel wordt het trappenhuis achter het gevelvlak geplaatst om te voorkomen dat de ritmering van het gevelvlak teveel gaat afwijken van gevels zonder portieken. Wel is een verbijzondering in de gevelopeningen toegestaan, bijvoorbeeld door deze groter of kleiner te maken, op een andere hoogte te plaatsen of een afwijkend ritme te geven.

**3.3** Als er woonkamers of andere verblijfsruimten met balkons aan het gevelvlak zijn gesitueerd dan worden de balkons op het gevelvlak geplaatst waardoor er een gevarieerd en plastisch gevelbeeld ontstaat.

**3.4** Op de hoeken die grenzen aan de openbare ruimte mogen geen galerijen of portieken geplaatst worden. Hierdoor blijft de massa van het hoofdvolume eenduidig.

## **Topeis 4**

**De bebouwing krijgt  
aantrekkelijke plinten  
en herkenbare entrees.**

De plint van de bouwblokken draagt bij aan een levendige en aantrekkelijke openbare ruimte. Ieder woongebouw krijgt goed zichtbare en, vanuit de openbare ruimte gezien, logisch geplaatste collectieve entrees.

## Onderliggende regels:

**4.1** De hoofdentree's voor de twee buitenste bouwblokken bevinden zich aan de Jan Prinslaan, omdat deze bouwblokken dicht op de stoep staan en U-vormig zijn. De hoofdentree is herkenbaar en transparant vormgegeven, waardoor deze van grotere afstand zichtbaar is.

**4.2** De hoofdentree's van de twee middelste bouwblokken bevinden zich aan de zijstraten van de Jan Prinslaan, omdat deze bouwblokken terugliggen, achter de grote pluimiepen, en door de strokenbouw nadrukkelijk op de zijstraten georiënteerd zijn. De hoofdentree is herkenbaar en transparant vormgegeven, waardoor deze van grotere afstand zichtbaar is. Bij voorkeur ook in de kopgevel die gericht is op de Jan Prinslaan.

**4.3** Bij alle bouwblokken worden de westelijke woningen op de eerste bouwlaag direct ontsloten vanaf de openbare ruimte. Dit kan de hoofdentree van de woning zijn,

maar het mag ook de secundaire entree zijn als de woning ook een galerijontsluiting heeft. Deze regel geldt voor alle gevels die op het westen zijn gericht in de straten die haaks op de Jan Prinslaan staan (Boutensstraat, Van der Leeuwstraat, Van Eckerenstraat en Generaal Spoorlaan).

**4.4** Om de negatieve uitstraling van bergingen op de begane grond te minimaliseren heeft het de voorkeur dat alle galerijwoningen inpandige bergingen op de eigen verdieping krijgen, nabij het centrale stijgpunt. De bergingen zijn zodanig inpandig gesitueerd dat deze de kwaliteit van de gevels zo min mogelijk negatief beïnvloeden.

**4.5** In alle bouwblokken komt een aparte collectieve fietsenberging en stallingsplaatsen voor scootmobiel, goed bereikbaar vanaf de openbare ruimte en gelegen nabij de hoofdentree. De stallingsruimte is zodanig inpandig gesitueerd dat deze de kwaliteit van de gevels niet negatief beïnvloedt. Voor

bezoekers worden er rondom de entrees voldoende fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd, zonder dat het zicht op en de toegankelijkheid van de entrees wordt geblokkeerd.

## Topeis 5

**De bouwblokken zijn in  
nauwe samenhang met  
het groen ontworpen.**

De bouwblokken staan in een groene omgeving en zijn met de grootste zorgvuldigheid ingepast in het reeds aanwezige groen. Daarbij is er een duidelijk onderscheid tussen publiek toegankelijk groen dat deel uitmaakt van het straatbeeld en de afgesloten collectieve binnentuinen voor de aanwonenden.

## Onderliggende regels:

### 5.1 De binnentuinen zijn collectief.

De inrichting is afgestemd op de gebruikswaarde en belevingswaarde voor de aanwonenden.

**5.2** De binnentuinen zijn duidelijk begrensd op de plekken waar ze de openbare ruimte raken. De erfscheiding is een brede groene haag met een minimale breedte van 1,5 meter en een maximale hoogte van 1,2 meter. Door de breedte (en eventueel een verholen hekwerk die lager is dan de haag) is de erfscheiding onoverklimbaar. Zo blijft de binnentuin vanuit de openbare ruimte zichtbaar. De erfscheiding is voor alle bouwblokken identiek. Toeganshekken voor het tuinonderhoud zijn zorgvuldig ingepast in de haag en zijn met zorg vormgegeven en hebben een transparant karakter. De maximale hoogte van de toegangshekken is 2 meter.

**5.3** Om de collectiviteit te waarborgen zijn de binnentuinen toegankelijk vanuit de

centrale trappenhuisen en stijgpunten. Niet vanuit de individuele woningen.

**5.4** Door de verhoogde ligging van de eerste bouwlaag kan de overgang tussen de private buitenruimten en de binnentuin robuust en zorgvuldig vormgegeven worden, conform de eisen die gesteld zijn voor de plint (zie 2.3).

**5.5** De groenstroken aan de straatzijden van de bouwblokken vormen een belangrijke buffer tussen de stoep en de woning en leveren een belangrijke bijdrage aan de groene kwaliteit en uitstraling van de straten. De beplanting mag het zicht vanuit de woningen op de straat nooit belemmeren, in verband met de sociale controle.

**5.6** De groenstroken aan de straatzijden wordt onderhouden door PreWonen. De bewoners kunnen het groen incidenteel gebruiken, bijvoorbeeld om een stoel neer te zetten, maar dient zo vormgegeven te worden dat permanente toe-eigening

ontmoedigd wordt. De directe zone rondom de individuele voordeuren van de woningen op de eerste bouwlaag vormt hierop een belangrijke uitzondering. Door de toepassing van een kleine trap, een bordes of een stoepje voor de gevel ontstaat rondom de voordeur een duidelijk gemarkeerde ruimte die wel toegankelijk mag worden. De vormgeving van deze specifieke ruimte bij de voordeur is voor alle bouwblokken identiek.

## Topeis 6

# De materialisering en detaillering voegt zich in de oude en nieuwe architectuur van Delftwijk-Zuid.

De nieuwbouw voegt zich in een wijk die deels vernieuwd is en deels gerenoveerd zal worden. Dit komt terug in de verkaveling, de groene binnentuinen maar ook nadrukkelijk in de materiaalkeuze en detaillering die refereert aan de architectuur van de Wederopbouw en tegelijkertijd eigentijds is.

## Onderliggende regels:

**6.1** De hoofdmassa van de bebouwing kent een ritmische geleiding met gevelopeningen, entrees, balkons, penanten etc. Dit ritme wordt ondersteund door de detaillering van omljstingen, kozijnen, neggen, dorpels etc. Hierdoor krijgen de gevels een levendige uitstraling op de rustige en ritmische detailleringen van de architectuur van Delftwijk-Zuid

**6.2** De hoofdmassa van de bebouwing is metselwerk met een baksteen die in vorm, textuur, kleur, verband en voegen aansluit op het palet in de rest van de wijk. De baksteen is een duurzaam materiaal dat mooi verouderd. Het metselverband van de kopgevels kan afwijken van de langsegevels.

**6.3** De collectieve hoofdentrees zijn transparant vormgegeven zodat de entrees en trappenhuizen 's nachts als lantaarns herkenbaar zijn, en worden gemarkeerd met een zorgvuldig ontworpen luifel. Huisnummers en bel(tableaus) dienen

integraal in het ontwerp te worden meegenomen.

**6.4** Hemelwaterafvoer is zorgvuldig mee ontworpen in het gevelbeeld. Zichtbare HWA-pijpen zijn van een duurzaam materiaal dat mooi verouderd en zodanig gepositioneerd en vormgegeven dat het een bewuste ritmiek aanbrengt in het gevelvlak.

**6.5** Plaatmaterialen met zichtbare bevestigingen zijn uitgesloten. De maatvoering van plaatmateriaal dient zorgvuldig op de ritmiek van het gevelbeeld afgetemd te worden.

**6.6** De onderzijde van de balkons en galerijen is als een zichtzijde afgewerkt. Bij de galerijen is de verlichting zodanig gepositioneerd of zijn de armaturen zodanig gekozen dat de lichtbronnen, gezien vanaf de straat of de binnentuin, niet rechtstreeks zichtbaar zijn.

**6.7** Duurzaamheidsoplossingen dienen in het architectonische ontwerp geïntegreerd te worden en zoveel mogelijk op het dak geplaatst. Vanaf het straatniveau zijn de installaties niet zichtbaar op het dak. Eventuele installatieruimten ten behoeve van het gasloos bouwen dienen uit het zicht binnen het gebouwvolume opgenomen te worden.



**Must Stedebouw**

Hein Coumou  
Bjorn Mensink  
Wouter Veldhuis

Lutmastraat 191 G+H  
Postbus 16631  
1001 RC Amsterdam  
T +31 (0)20 470 20 13

mail@must.nl  
www.must.nl

Deze rapportage is in opdracht van  
Pré Wonen opgesteld in nauw overleg met  
de Gemeente Haarlem. De navolgende  
mensen zijn betrokken geweest bij het op-  
stellen van dit Stedenbouwkundig Plan:

Ger de Boer  
Stichting Pré Wonen

Yvonne van den Elsen  
Stichting Pré Wonen

Simea Knip  
Gemeente Haarlem

Jolien Prins  
Gemeente Haarlem

Benno Riteco  
Stichting Pré Wonen

Hugo Rots  
Gemeente Haarlem

Gert Wesseling  
Gemeente Haarlem

**Contactpersoon**

Benno Riteco  
Stichting Pré Wonen  
bennoriteco@prewonen.nl

**MUST**