

Deelproject

Herontwikkeling Akkrum Sinnebuorren

Beeldkwaliteit plan – AANVULLING TYPE C
concept



Team stedenbouw
Versie 10 oktober 2019

Deelproject

Herontwikkeling Akkrum Sinnebuorren

Beeldkwaliteit plan – aanvulling Type C

Inhoud

1. Inleiding
2. Stedenbouwkundigplan
3. Type C – Kop tussen Râkswal en Polsleat – appartementenblokken



Verborgene groene plek aan het water in huidige situatie



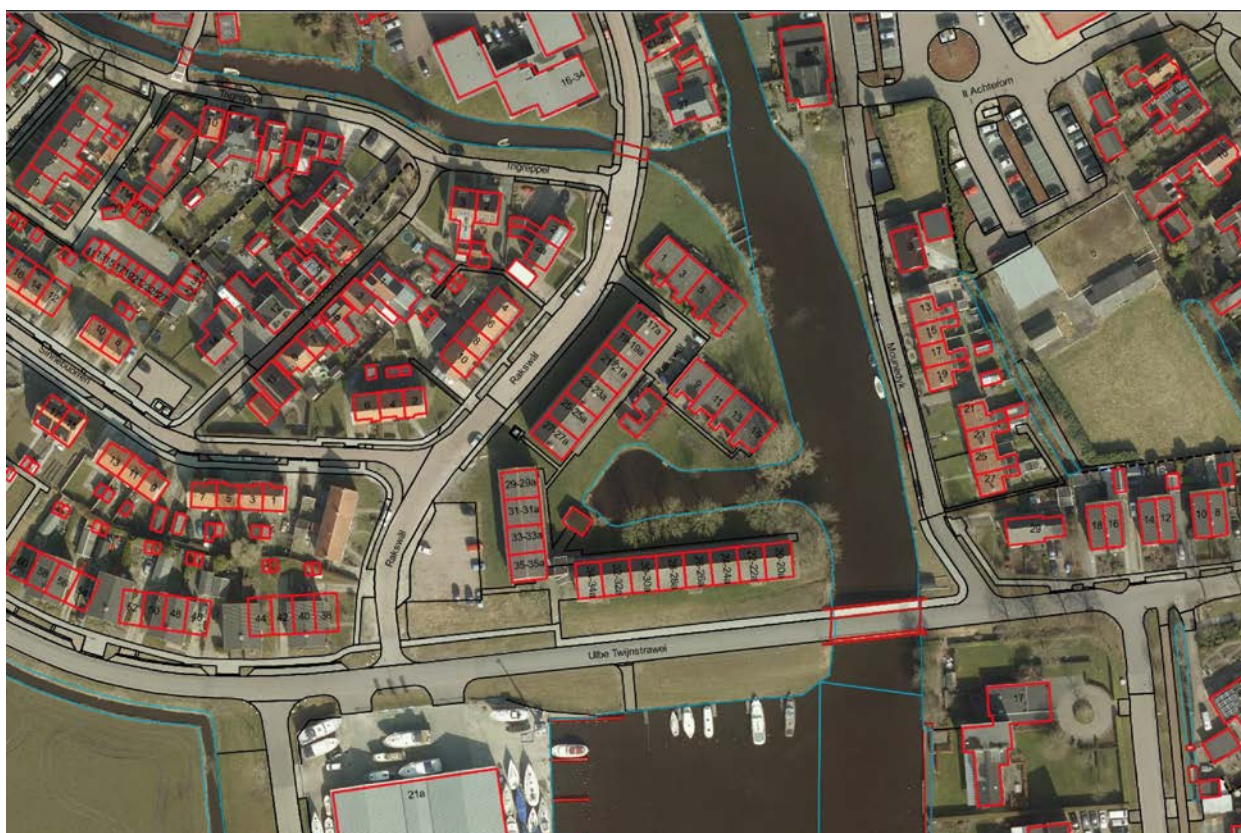
Weids uitzicht over de Polsleat

1. Inleiding

De Sinnebuorren is het hart van het buurtje tussen de Trigreppel en de Ulbe Twijnstrawei aan de zuidwestzijde van Akkrum. Op 23 maart 2015 heeft de gemeenteraad het beeldkwaliteit plan Herontwikkeling Akkrum Sinnebuorren vastgesteld. Daarin was aangegeven dat het gebied tussen de Râkswal en de Polsleat pas in de laatste fase van de herontwikkeling Sinnebuorren aangepakt zou worden. Destijds is ervoor gekozen om dit deel een 'nader uit te werken bestemming' te geven, omdat de uitwerking pas aan het einde van de herstructurering zou plaatsvinden. In het beeldkwaliteitsplan is de bebouwing van dit deelgebied type C genoemd. Voor het type C is alleen een aanzet gegeven voor welstandscriteria. Welstandscriteria kunnen pas beschreven worden als meer helderheid over de ontwikkeling van dit deelgebied en een stedenbouwkundige invulling helder is. Ruim vier jaar na vaststelling van het beeldkwaliteit plan is dit laatste deelgebied aan de beurt om aangepakt te worden en is helderheid over het stedenbouwkundig plan. Met dit document wordt het beeldkwaliteit plan Herontwikkeling Akkrum Sinnebuorren aangevuld met welstandscriteria voor het laatste deelgebied, type C. In dit beeldkwaliteitplan wordt het welstandsbeleid beschreven waar bij de ontwikkeling van de nieuwe woningen rekening mee dient te worden gehouden. Daarbij wordt een relatie gelegd met het ontwerp voor de herinrichting van het openbaar gebied.

Het document Project Herontwikkeling Sinnebuorren Akkrum – Stedenbouwkundigplan bevat een toelichting op de achtergronden van het ontwerp-stedenbouwkundig plan, zoals in het voorjaar van 2014 is gepresenteerd. In veel straten wordt de riolering vervangen en de straat heringericht.

Het project Sinnebuorren is ontwikkeld in samenwerking tussen woningcorporatie Elkien en de Gemeente Heerenveen.



Bestaande situatie

2. Stedenbouwkundig plan

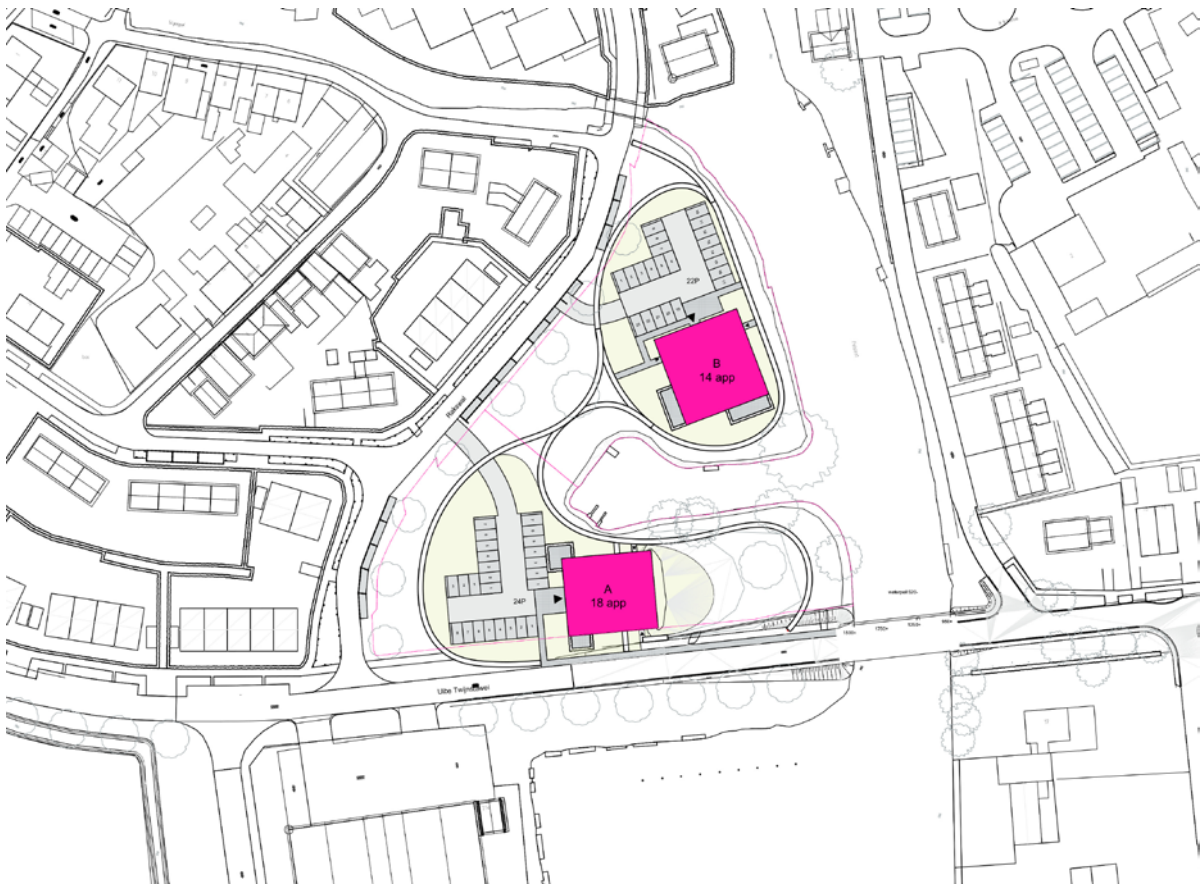
Voor het gebied gelden een aantal fysieke, financiële en programmatische uitgangspunten. Deze zijn vertaald in het stedenbouwkundig plan. De verdeling in sferen (het concept) is daarbij de basis geweest en gekoppeld aan de drie straten de Trigreppel/kade Polsleat, Sinnebuorren en Ulbe Twijnstrawei. (zie ook het document *Project Herontwikkeling Sinnebuorren Akkrum – Stedenbouwkundigplan 1 juli 2014*)



Sfeer concept.



Stedenbouwkundigplan 2014.



Stedenbouwkundig plan deelgebied Type C uitwerking 2019

Bebouwingsstructuur

De nieuwe bebouwing sluit aan bij de bestaande oost-west gerichte bebouwingsstructuur. Dit komt mede tot uitdrukking in de kaprichting van de nieuwe bebouwing. De opbouw van noord naar zuid verschuift van één laag met een kap en een kleine blokmaat, naar twee lagen met kap met een grotere blokmaat. Aan de oostzijde wordt de structuur open naar de Polsleat. De bebouwing hier vormt vanuit diverse zichtlijnen een accent op de kop van de buurt. De entrees zijn gesitueerd aan de straatzijde. De kopwoningen aan het Dwerspaed, het Boerepaed en de Râkswal hebben hun entrees in de kopgevel en zijn op deze straten gericht.

Bebouwingstypen.

Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd uit drie bebouwingstypen. Type A betreft woningen in één bouwblaag gelegen aan de Sinnebuorren. Dit bebouwingstype refereert naar de tuindorpwoningen die zijn gesloopt. Type B betreft rijwoningen in twee lagen met langskap. Dit bebouwingstype betreft het meest reguliere bebouwingstype. Type C betreft de appartementen op de kop van het plangebied tussen de Râkswal en de Polsleat. Om de verschillende beoogde sferen in het plangebied tot uitdrukking te laten komen, worden voor de verschillende bebouwingstypes andere welstandscriteria gesteld.



Type A: Sinnebuorren- tuindorp.



Sinnebuorren tuindorp-woningen bouwjaar 1949



Type B Ulbe Twijnstrawei - randwoningen



Type B Râkswal

Verkeer en parkeren

De verkeerscirculatie gaat uit van eenrichtingsverkeer binnen in het projectgebied, vergelijkbaar met de bestaande situatie. Hierdoor kunnen de straten in dit gebied smal blijven, waardoor het verkeer de beleving van de woonbuurt niet gaat overheersen. Het Dwerspaed en de randen, de Ulbe Twijnstrawei en de Râkswal houden wel tweerichtingsverkeer.

Het parkeren krijgt in het gebied zoveel mogelijk een duidelijke plek. Het uitgangspunt is om, waar dit kan, de parkeerbehoefte met eenzijdig langsparkeren op te lossen. Hierdoor blijft het parkeren zoveel mogelijk ondergeschikt in de beleving van de straten.

Voor het plangebied wordt van de volgende parkeernormen uitgegaan:

- Goedkope woningen: 1,3 parkeerplaatsen per woning
- Middeldure huur en koop: 1,6 parkeerplaatsen per woning
- Dure woningen: 1,7 parkeerplaatsen per woning

Deze parkeernorm is inclusief bewoners- en bezoekers parkeren.

Bij de herinrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met een bepaald aantal parkeerplaatsen per deelgebied van het plan. Deze is gebaseerd op een maximum aantal woningen in dit deelgebied en een bepaalde categorie woningen. Afwijken van het aantal of categorie woningen in een deelgebied is mogelijk, mits de parkeerdruk op de openbare ruimte niet wordt verhoogt.



Verkeerscirculatie



Nieuwe groenstructuur

Groen

Het groene karakter van het buurtje wordt waar mogelijk versterkt.

In de doorgaande straten is het streven om aan één zijde een doorlopend plantvak te maken. Waar de bovengrondse en ondergrondse ruimte het toelaat zullen hier ook nieuwe bomen worden aangeplant. Daarnaast worden nieuwe parkeerstroken zoveel mogelijk ingekaderd met plantvakken.

In het hart van de buurt, aan het Boerepaed, ligt een groen veld, omkaderd door een bestaande bomenrij. Het groene veld zal worden ingericht als een ontmoetingsplek voor de buurt. Een deel van het veld kan worden ingericht als speelplek voor de jonge buurtgenoten. Aan de Sinnebuorren moeten hagen rond de voortuinen het groene tuindorpachtige karakter in deze straat compleet maken.

Tussen de Râkswal en de Polsleat wordt de compacte bebouwing op een grote groene open plek gesitueerd. Door de openheid en de ligging aan de oever van de Polsleat (en de zij-arm hiervan), ontstaat een aantrekkelijke plek met een sterke waterbeleving.

3. Type C – Kop tussen Râkswal en Polsleat – appartementenblokken



type C: tussen Rakswal en Polsleat

type C – gestapelde bouw van 4 tot 5 lagen (tussen de Râkswal en de Polsleat)

De kop nabij de toekomstige brug vormt letterlijk een schakel tussen de drie sferen. Twee blokken met respectievelijk 14 en 18 appartementen staan als autonome volumes in het groen. Door de interne ontsluiting krijgen zij een alzijdige oriëntatie. Het zuidelijke (eventueel wat grotere) blok staat als 'brugwachter' in de zelfde lijn als de B-type woningen aan Ulbe Twijnstrawei. Het staat in de zichtlijn vanaf het zuiden over de Polsleat. Het andere blok staat gedraaid en volgt de meanderende groene oever. Dit blok staat in de zichtlijn vanaf het centrum over de Râkswal. De bebouwing dient een representatief karakter te hebben en wordt aan alle kanten door groen omgeven. De bebouwing is alzijdig gericht, waarbij de samenhang van de op zich zelf staande bebouwingselementen onderling en met de nieuwe bebouwing aan Râkswal en Ulbe Twijnstrawei van wezenlijk belang is.

Het terrein heeft een open karakter en is vanuit alle kanten duidelijk zichtbaar. Aandacht voor een goede terreininrichting en de overgangen gebouw-maaiveld en naar het openbaar gebied is bij verdere planuitwerking daarom gewenst.

Parkeren bij type C

Het bewoners- en bezoekersparkeren wordt per woongebouw compact gesitueerd dicht bij het woongebouw. Op deze wijze blijft er zoveel mogelijk ruimte in dit gebied over voor een open en groene invulling. De parkeerterreinen worden met groen omzoomd, zodat met deze functie zo min mogelijk afbreuk wordt gedaan aan de groene uitstraling van het gebied.

Welstandsbeleid Type C

De beleidsintentie is om een samenhangend karakteristiek geheel te maken passend in de bestaande context en als begeleiding van de verkeersstructuur.

Hierbij moet op zorgvuldige wijze aandacht worden besteed aan de alzijdigheid (stedenbouwkundig en architectonisch) en de groene landschapsinrichting van het maaiveld.

Welstandscriteria

- o Algemeen
 - De nieuwbouw vormt een sterk samenhangend beeld.
 - De architectuur is sprekend, helder en ingetogen. Het is niet schreeuwerig en voegt zich prima in de bestaande omgeving.
 - De nieuwbouw heeft een hoogwaardigere uitstraling in kleur-/materiaalgebruik en detailniveau dan de bestaande omgeving.
 - In uitstraling vormt de nieuwbouw type C duidelijk een onderdeel(familie) van het hele herontwikkelings gebied, met name type B.
 - De architectuur draagt bij aan een schaalverkleinend effect waardoor in uitstraling de volumes goed aansluiten bij de schaal van de omgeving.
 - Landschappelijke inrichting van het maaiveld wordt in het ontwerp meegenomen.
- o Plaatsing
 - Het zuidelijke volume staat met de zuidelijke gevel in de doorlopende rooilijn aan de Ulbe Twijnstrawei.
 - Het noordelijke volume staat in de zichtlijn vanaf het centrum over de Râkswal, volgt meer de kadefijn en is gedraaid t.o.v. het zuidelijke volume.
 - De compacte parkeerterreinen worden ontsloten vanaf de Râkswal.
- o Hoofdvorm
 - Heldere sobere bouwvolumes met enkelvoudige massaopbouw.
 - Het noordelijke blok is maximaal 4 lagen, het zuidelijke blok is maximaal 5 lagen. De afzonderlijke bouweenheden worden in samenhang ontworpen.
 - Losstaande bebouwingselementen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolumen en doen geen afbreuk aan het samenhangende geheel.
- o Aanzichten
 - De hoofdentrees van de woongebouwen zijn op de Râkswal georiënteerd.
 - De volumes zijn alzijdig vormgeven.
 - De aansluiting op het maaiveld is zorgvuldig, open en vriendelijk vormgegeven (geen dichte gevels aansluitend op het maaiveld).
 - De architectuur kenmerkt zich door een vriendelijk uitstraling.
 - Minimaal de bovenste laag van een volume wijkt in uitstraling af, op een manier die bijdraagt aan schaalverkleinende uitstraling.
 - Reliëf in detailniveau (o.a. in metselwerk) ter verrijking van de geveluitstraling. (beleefbare plastic, geen volledig vlakke gevels)
 - Accentuering van de entree.
 - De twee volumes worden in samenhang ontworpen.

- o Opmaak
 - Gebruikte materialen zijn kwalitatief hoogwaardig.
 - De volumes zijn voor het grootste deel opgetrokken in baksteen, met uitzondering van minimaal de bovenste lagen.
 - Het metselwerk heeft een genuanceerde en levendige uitstraling.
 - Er wordt gebruik gemaakt van aardkleuren (paars-donkerrood en bruinachtige tinten) voor het gevelmetselwerk, waarbij aansluiting gezocht wordt bij type B.
 - Bovenste lagen hebben een licht grijze kleur.
 - De bebouwing heeft een kwalitatief hoger detailniveau dan de bestaande (oorspronkelijke) omgeving en de te vervangen bebouwing.
- o Erfinrichting
 - De landschappelijke inrichting van het maaiveld heeft een open, vriendelijk en groen karakter.
 - De groene landschappelijke inrichting loopt door tot de gevel van de bebouwing.
 - De landschappelijke inrichting draagt bij aan de waterbeleving voor wandelaars.
 - De landschappelijke inrichting heeft een uitnodigend karakter voor wandelaars.
 - In de landschappelijke inrichting vormt het gebied een helder geheel.
 - De Râkswal wordt begeleid met een bomenrij.
 - Aansluiting op de Ulbe Twijnstrawei en (het talud van) de brug wordt zorgvuldig vormgegeven.
 - Eventuele erfafscheidingen zijn laag en open vormgegeven met een ondergeschikte uitstraling (positie, kleur en vormgeving), passend in het landschapsontworp van het maaiveld.
 - Parkeerterreinen worden omzoomd door beplanting, zodanig dat het parkeren een ondergeschikte uitstraling heeft in de landschapsinrichting van het maaiveld.
 - Losse inrichtingselementen worden ondergeschikt en zorgvuldig mee-ontworpen.

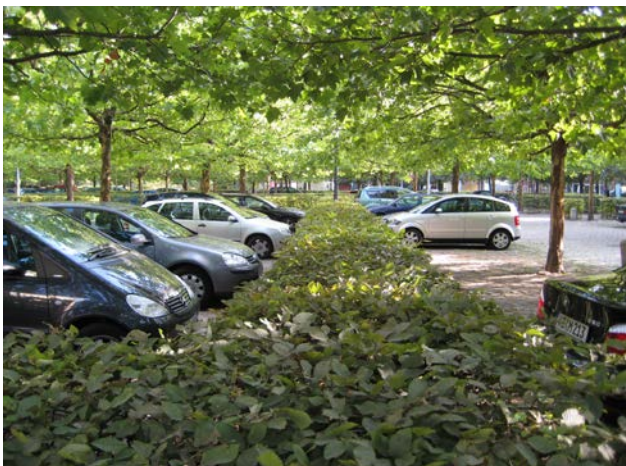
Referenties



Referenties type C volgens stedenbouwkundig plan juli 2014: alzijdige volumes in groene omgeving in samenhang ontworpen



Referenties type C ; in samenhang ontworpen, architectuur bovenste verdieping draagt bij aan een schaalverkleinende uitstraling, groene open en vriendelijke landschappelijke inrichting loopt door tot aan de gevel van de bebouwing.



Referenties type C ; parkeerterrein wordt omzoomd door beplanting zodanig dat het parkeren een ondergeschikte uitstraling heeft in de landschapsinrichting van het maaiveld.