

Stedenbouwkundig plan  
Welstandsrichtlijnen grondgebonden woningen

# Aldlânstate en omgeving



*Huidige situatie Aldlânstate en omgeving*

### **Inleiding**

Het huidige gebouw van Aldlânstate is een karakteristiek gebouw uit de naoorlogse bouwperiode. Het is een volumineus gebouw met drie vleugels van 8 lagen met een inhoud van ongeveer 88.000 m<sup>3</sup>. Het gebouw telt ongeveer 230 kleine woningen. Met de keuze voor de sloop van het gebouw ontstaat de mogelijkheid om een nieuwe situatie te realiseren. In overleg tussen opdrachtgever en gemeente is het voorliggende voorstel tot stand gekomen.

Het resultaat is een stedenbouwkundig plan waarin een balans is tussen de wensen van de opdrachtgever en de uitgangspunten van gemeentelijke zijde. Hieronder geven we de belangrijkste uitgangspunten van opdrachtgever en gemeente weer:

### **Wensen opdrachtgever**

- Stichting Rendant heeft aangegeven dat zij een kleiner gebouw met ongeveer 120 woningen wil terug bouwen. De inhoud van het te realiseren gebouw is met 50.000 m<sup>3</sup> ongeveer 43% kleiner dan het bestaande gebouw.
- Stichting Rendant wil graag de appartementen in één gebouw onderbrengen. Het gebouw zal intern wel in herkenbare kleinere eenheden worden onderverdeeld.
- Stichting Rendant wil graag het gebouw oriënteren op het kanaal en zoveel mogelijk woningen uitzicht op het kanaal geven.
- Stichting Rendant wil graag het gebouw realiseren en pas daarna het bestaande gebouw slopen. Zij heeft onderzocht dat een gedeeltelijke sloop van bijvoorbeeld de zuidelijke vleugel geen reële optie is.

### **Uitgangspunten gemeente**

- Het handhaven dan wel door sloop en nieuwbouw realiseren van een kwalitatief goed woningaanbod in de stad en de wijk Aldlân.
- Het bestaande groen waar mogelijk handhaven en de mogelijkheden voor groen in een nieuwe situatie zo gunstig mogelijk maken.
- Het ruimtegebruik voor verharding van wegen en parkeerplaatsen tot een minimum beperken.
- Na het verdwijnen van bijzondere, welhaast iconische pand wordt gepleit voor het terug bouwen van een nieuw gebouw met een sprekende uitstraling.
- De nieuwbouw goed inpassen, waarbij gelet moet worden op de verkeerskundige situatie, het groen en de belendende percelen.

## Het plan

Het plan bestaat uit het realiseren van een nieuw appartementen-gebouw dat ten zuiden van het bestaande Aldlânstate gesitueerd is. Het gebouw is langgerekt met een gebogen vorm. Op deze wijze zijn alle woningen op het zuiden gericht en heeft een deel van de woningen zicht op het kanaal. De nieuwbouw buigt zich als het ware om de zuidelijke vleugel van het bestaande Aldlânstate heen. Op deze manier kan het bestaande Aldlânstate tijdens de bouw blijven staan. Na het gereedkomen van het nieuwe gebouw zal het bestaande Aldlânstate gesloopt worden. Op de vrijkomende plek is ruimte voor parkeren, gebruiksgroen en een aantal grondgebonden woningen. Deze laatste compenseren voor een deel in financiële zin de vermindering van het aantal appartementen en ronden de bebouwing van het bestaande Rapenburgbuurtje af. De nieuwe woningen komen met de voorzijde aan het groen te staan en dragen zo bij aan de sociale controle. Het parkeren voor de appartementen is direct gekoppeld aan de toegangsweg die vanaf de westzijde met een ruime keerlus voor de hoofdingang ligt. Aan deze toegangsweg zijn aan weerszijden parkeerplaatsen gesitueerd.



*Impressie van de plattegrond van het nieuwe gebouw. In het midden de centrale hal.  
Rechtsboven de bergingen en fietsenstalling in één laag.  
bron: Peters & Lammerink architecten*

## **Kenmerken**

In dit stedenbouwkundige plan is zo goed mogelijk geprobeerd een balans te vinden tussen de verschillende uitgangspunten. Het plan kenmerkt zich door:

- Een vermindering van het totale bouwvolume met 30%, van ongeveer 88.000 m<sup>3</sup> naar 60.000 m<sup>3</sup> ( $\pm 50.000$  m<sup>3</sup> voor het booggebouw en  $\pm 10.000$  m<sup>3</sup> voor 12 vrijstaande woningen) .
- Het plan maakt het mogelijk om het bestaande Aldlânstate te laten staan.
- De appartementen zijn allen op het zuiden gericht en hebben deels zicht op het kanaal.
- Het parkeren is efficiënt opgelost door de combinatie van toegangsweg en parkeren.
- Het gebouw heeft een bijzondere vorm en uitstraling.
- Langs de Hempenserweg is ruimte voor gebruiksgroen en een aantal grondgebonden woningen die bijdragen aan de sociale controle en een gevarieerd woningaanbod in de wijk.

## **Veranderingen**

Op een aantal terreinen zal de situatie veranderen, zoals op het gebied van de verkeersontsluiting, het groen en de bezonning en het uitzicht van aangrenzende percelen.

### *Verkeersontsluiting*

De hoeveelheid verharding is zo beperkt mogelijk gehouden door de toegangsweg met keerlus voor het booggebouw te combineren met de parkeerplaatsen. Door de lengte van de weg en de keerlus is er zo voldoende ruimte voor het aantal benodigde parkeerplaatsen. Desgewenst kunnen nog extra parkeerplaatsen worden toegevoegd. De toegangsweg is dicht op het gebouw gesitueerd zodat de ruimte aan de noordwestzijde beschikbaar kan komen als groene plek voor de buurt. De aantakking van de toegangsweg tegenover de Constantijnstraat levert een heldere verkeerssituatie op, waarbij ook voorkomen wordt dat koplampen hinderlijk bij woningen naar binnen kunnen schijnen. Het buurtje met 18 vrijstaande woningen heeft een eigen onstluitingslus die aan- en aftakt van de Hempenserweg.

### *Groen*

Het nieuwe Aldlânstate wordt ten zuiden van het huidige gebouw gesitueerd, waar nu groene ruimte is. Het grootste deel van deze ruimte is in particulier eigendom. De zuidwesthoek is openbare groen. Een gedeelte (een stuk van de noordoosthoek) van deze ruimte is nodig om het gebouw te realiseren. Met grondruil kan dit mogelijk gemaakt worden. De bomen in dit gebied zullen alleen gekapt worden indien dit nodig is voor de realisatie van het gebouw. Aan de noordwestkant van het gebied wordt groene openbare ruimte toegevoegd die de vermindering aan de zuidzijde ruimschoots compenseert.

### *Bezinning en uitzicht*

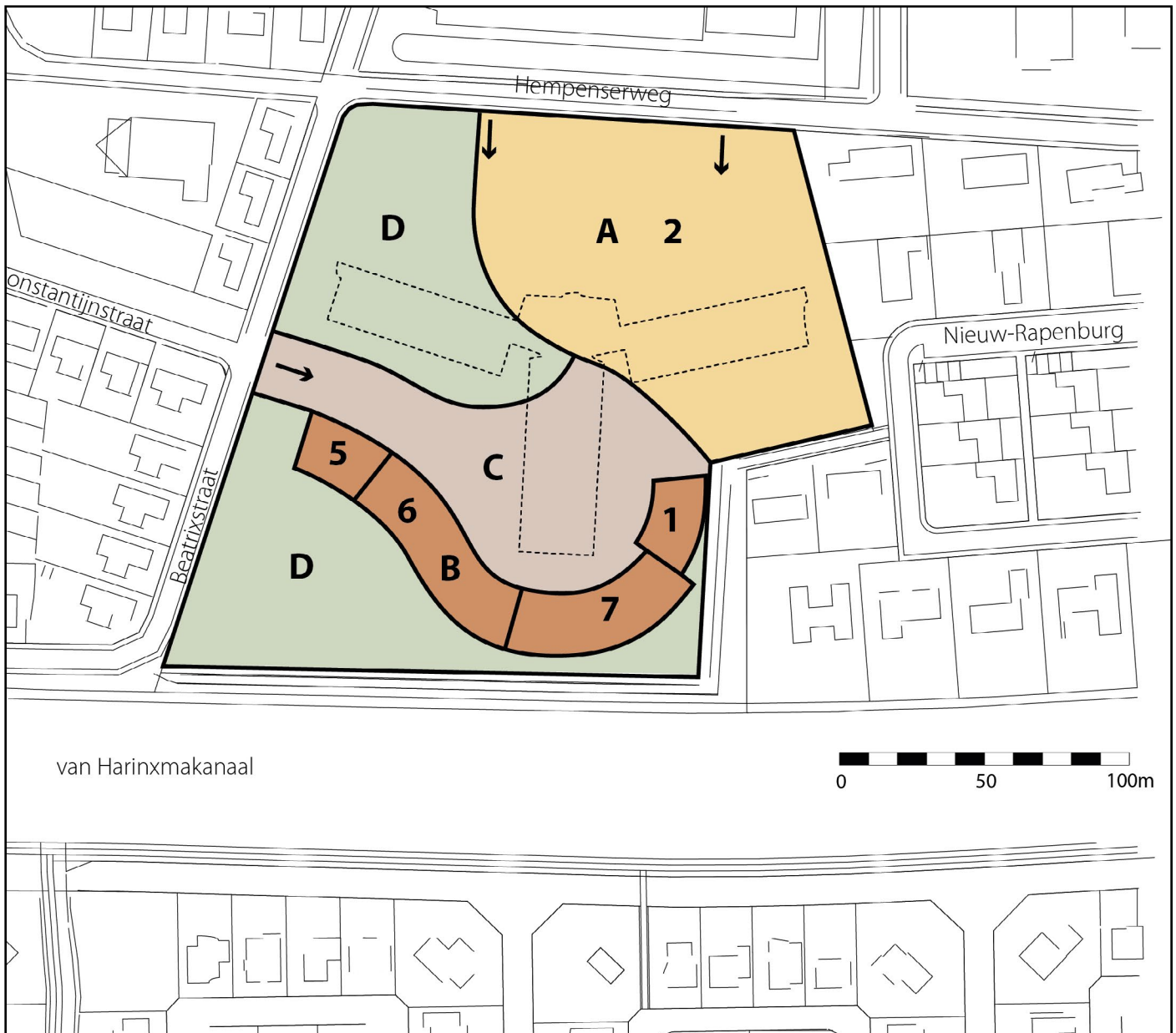
Het totale volume aan bebouwing op de locatie neemt af. Het huidige gebouw van drie vleugels in 8 lagen wordt vervangen door een langgerekt gebouw met een oplopende bouwhoogte van 5 tot 7 lagen. Daarnaast worden grondgebonden woningen toegevoegd. De sloop van het huidige gebouw levert voor een deel van de omgeving meer uitzicht en zon op. Op andere plaatsen neemt het uitzicht af en de schaduwwerking toe omdat op een andere plek gebouwd wordt. Het gebouw komt dichters op het kanaal te staan en dichters bij de woningen aan de overkant van het kanaal. De nieuwe afstand tussen het gebouw en de dichtsbijzijnde tuinen is meer dan 80m. De schaduwwerking in de huidige en nieuwe situatie wordt in een bijlage inzichtelijk gemaakt.



*Huidige situatie (links) en nieuwe situatie (rechts) met indicatie bezinning (21-6/14:00)  
(Uitgebreide bezonningsdiagrammen in bijlage)*

# Plankaart

stedenbouwkundig plan Aldlânstate en omgeving



## Legenda

contour huidige Aldlânstate in stippellijn zichtbaar

- A** Grondgebonden woningen, maximaal 12 vrijstaande woningen, één laag met gedeeltelijke tweede laag, plat afgedekt of met lessenaarsdak
- B** Woongebouw, maximale hoogten aangegeven in de kaart, plat afgedekt
- C** Openbare ruimte ten behoeve van het woongebouw, parkeren, verkeersontsluiting en groen
- D** Groene openbare ruimte

# Welstandsrichtlijnen vrijstaande woningen

*stedenbouwkundig plan Aldlânstate en omgeving*

## Beschrijving

In de huidige situatie is sprake van een groot gebouw met drie vleugels in een open ruimte. Aangrenzend is een buurtje (Nieuw-Rapenburg) met vrijstaande en geschakelde bungalows met platte afdekking. Aan de westzijde is de locatie begrensd door vrijstaande woningen met een gedeeltelijke tweede laag en lessenaarskappen. Aan de noordzijde is ongeveer 5 jaar geleden een gebouwencomplex gerealiseerd met bouwblokken in verschillende hoogten. Het huidige Aldlânstate zal gesloopt worden en een kleiner langerekt en gebogen gebouw zal meer richting het kanaal gerealiseerd worden. Hierdoor ontstaat ruimte voor een klein woonbuurtje met maximaal 12 vrijstaande woningen aan een groene ruimte.

## Beleidsintentie

Het buurtje vormt een verlenging en afronding van Nieuw-Rapenburg. Het moet er goed op aansluiten en tevens een voorkantsituatie maken aan het groengebied. In de massaopbouw en uitstraling is het een bijna letterlijke afspiegeling van de woningen aan de Beatrixstraat.

## Criteria

### *Ruimtelijke inpassing*

De vrijstaande woningen manifesteren zich los van elkaar. Ze staan gericht op de (gebogen) straat en daarmee gedraaid ten opzichte van elkaar. De afstand tot de weg is niet vast, maar er treden slechts kleine onderling verschillen op, afhankelijk van de massaopbouw van de woningen. De minimumafstand tot de erf grenzen is 3 meter.

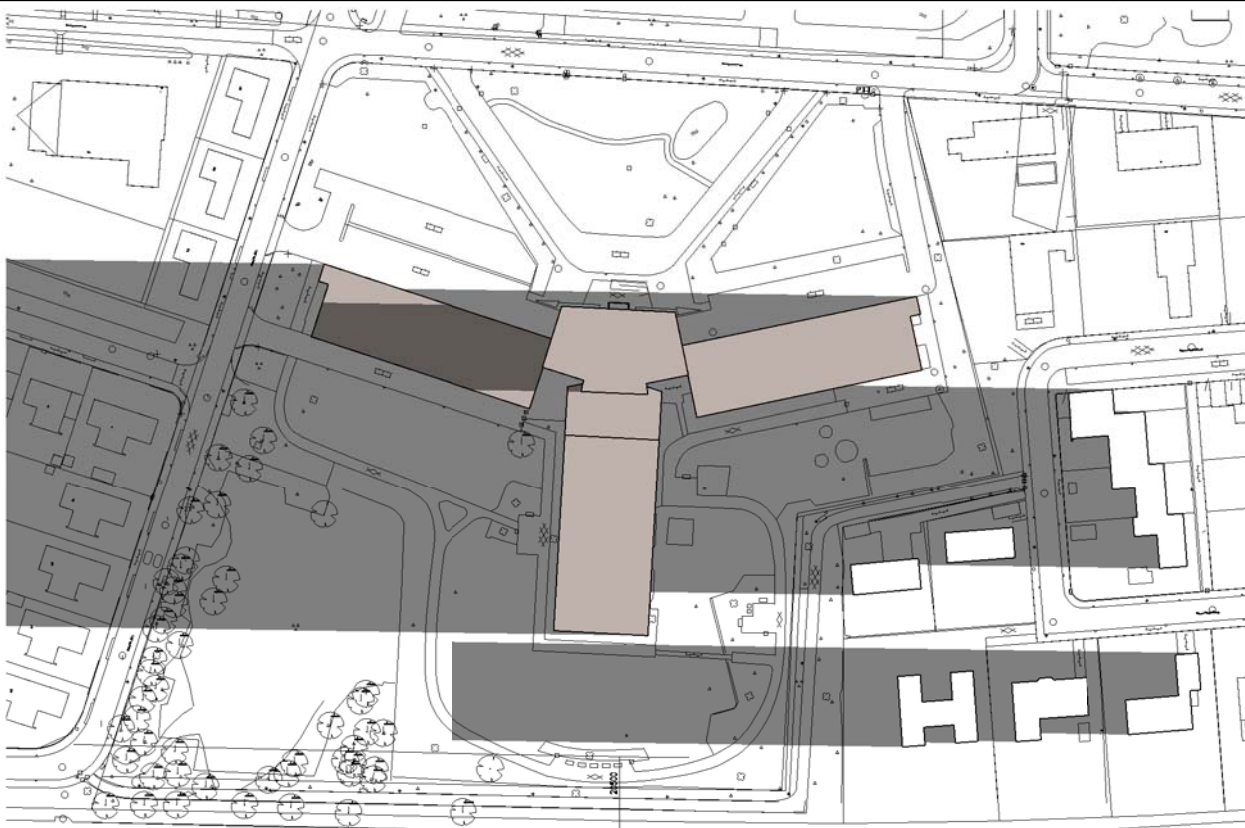
### *Verschijningsvorm*

De woningen zijn één hoog met de mogelijkheid van een gedeeltelijke tweede laag. Ze zijn plat afgedekt of met een lessenaarsdak.

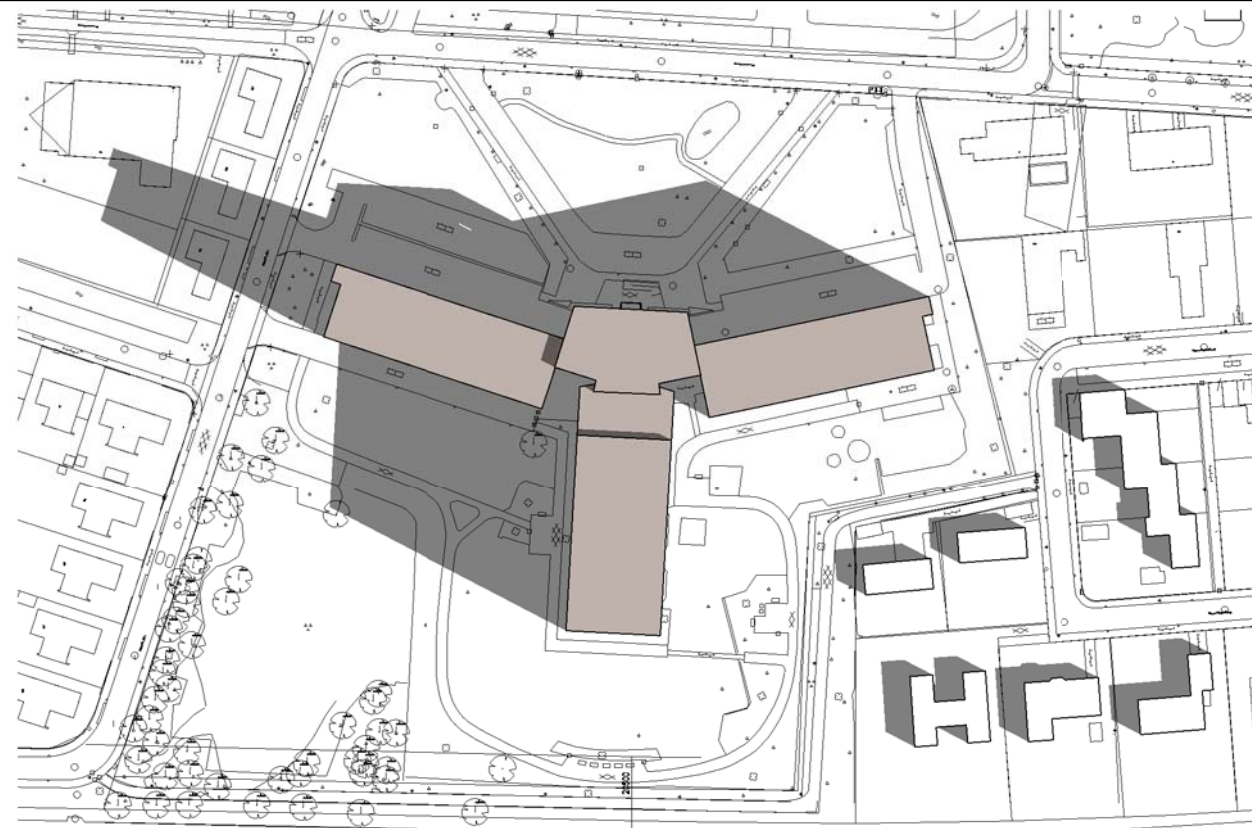
### *Detailering, materiaal- en kleurgebruik*

De woningen voegen zich goed tussen de eerder genoemde aangrenzende woningen van Nieuw-Rapenburg en de Beatrixstraat. Het materiaalgebruik is in hoofdzaak baksteen in lichte kleuren. Rode tinten en uitgesproken geeltinten passen niet. Een contrastkleur mag toegevoegd worden in de vorm van antraciete tinten.

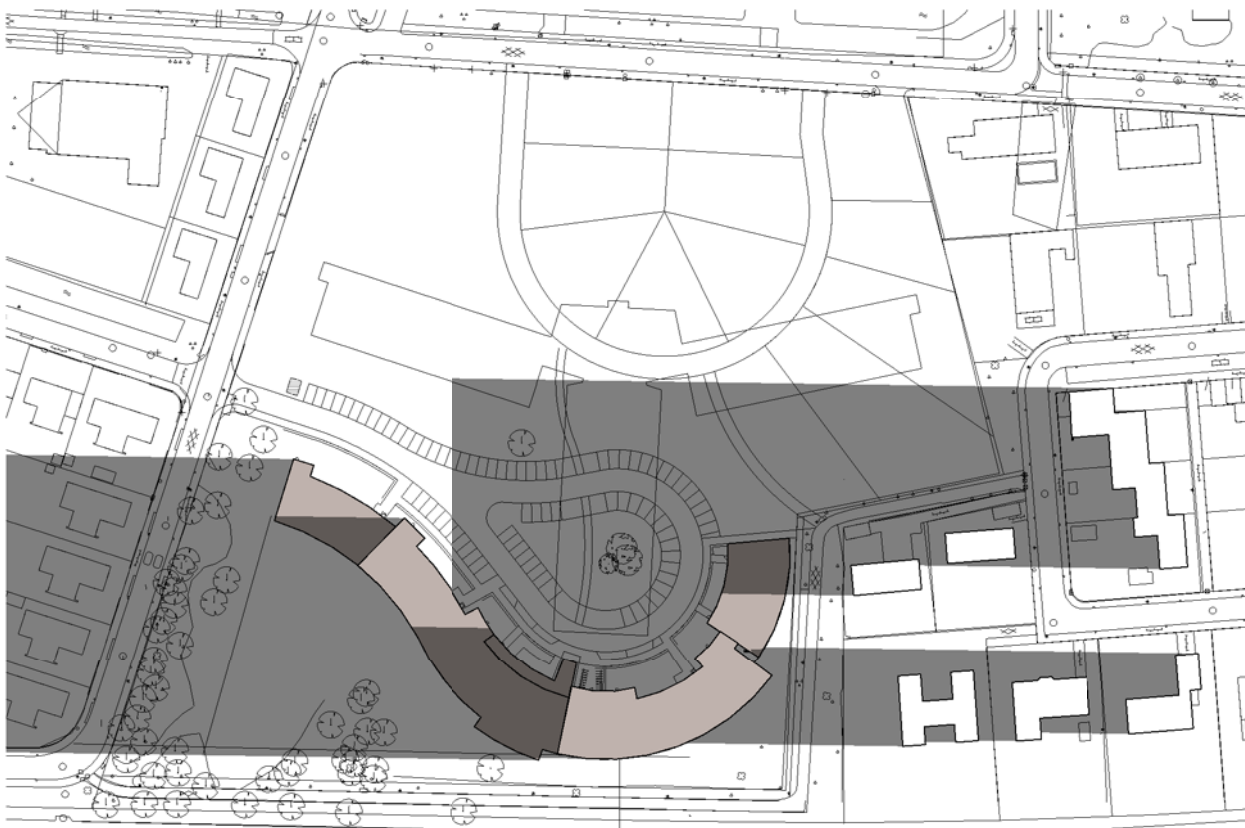




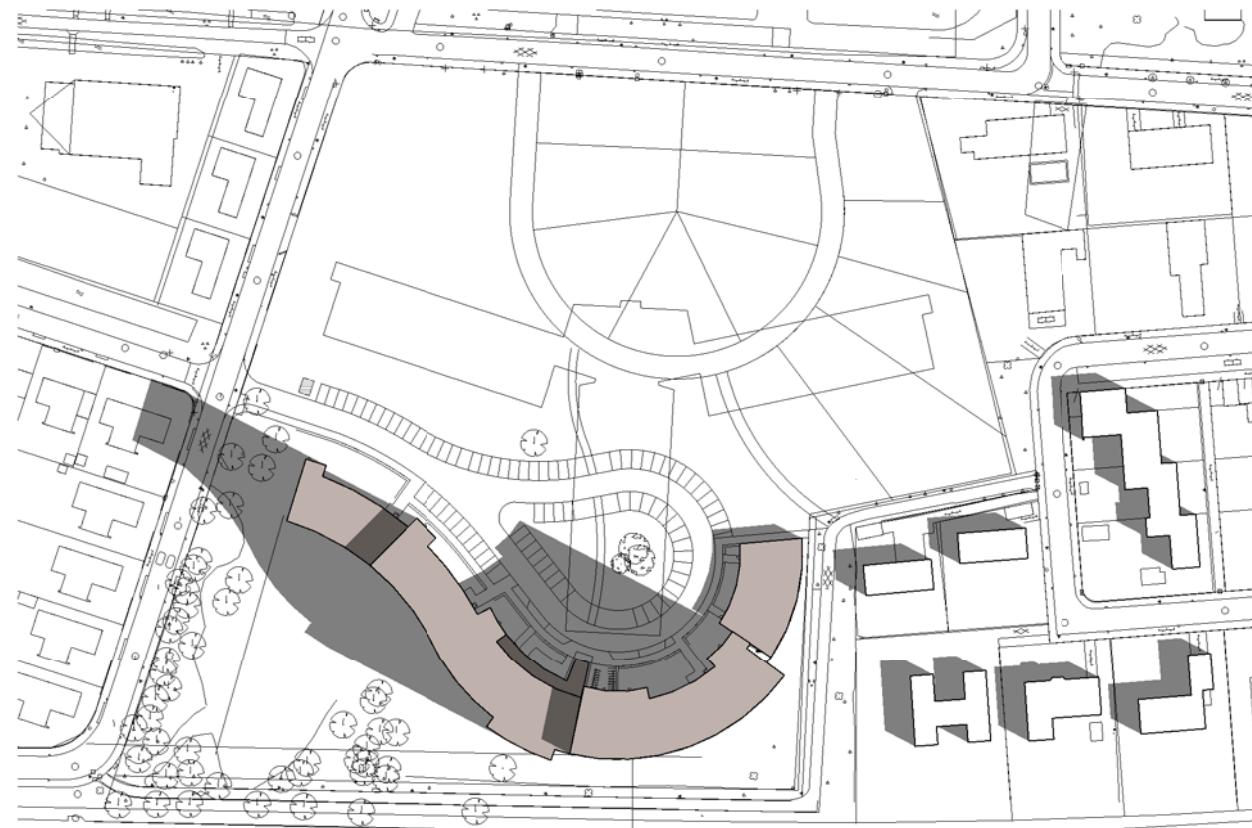
21 maart 7.00u bestaand



21 maart 10.00u bestaand



21 maart 7.00u nieuw



21 maart 10.00u nieuw

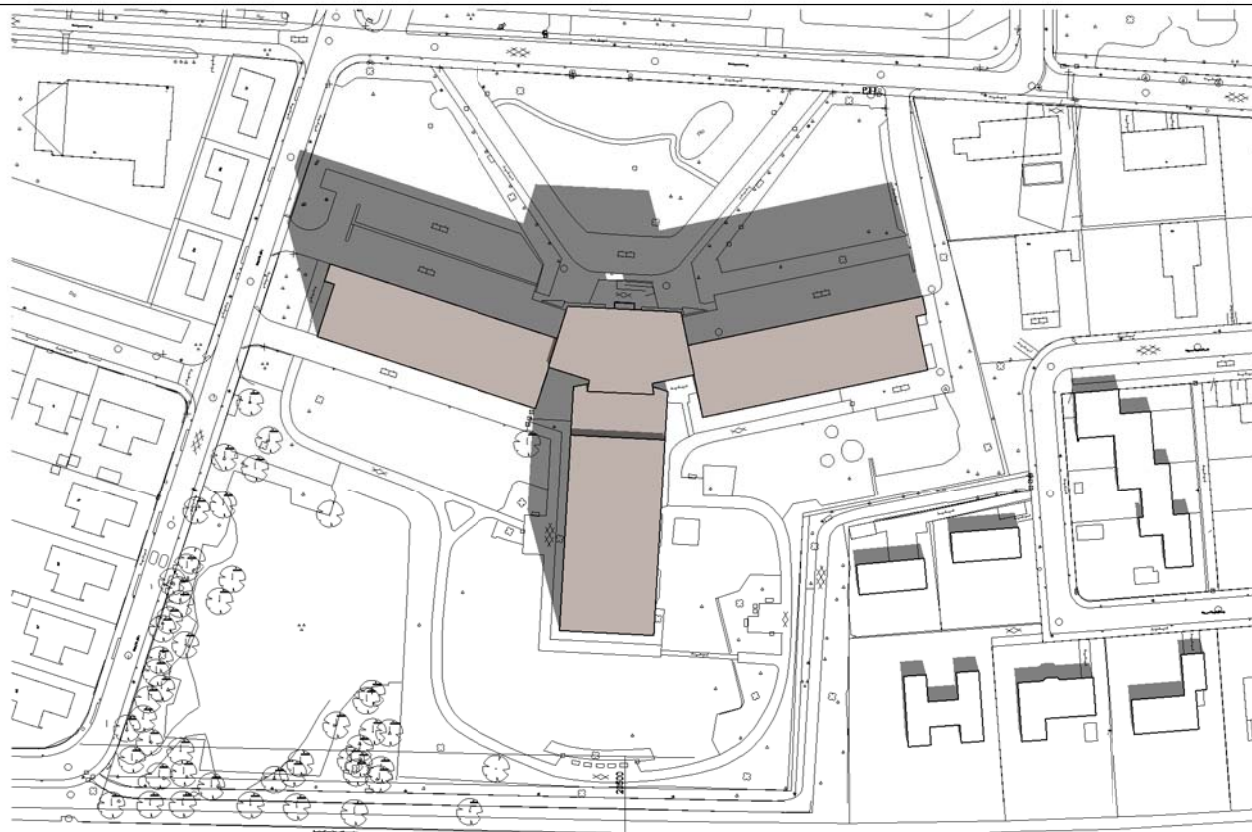
bezonningsstudie Aldlânstate te Leeuwarden

|                |        |
|----------------|--------|
| zonsopgang:    | 06.33u |
| zonsondergang: | 18.54u |

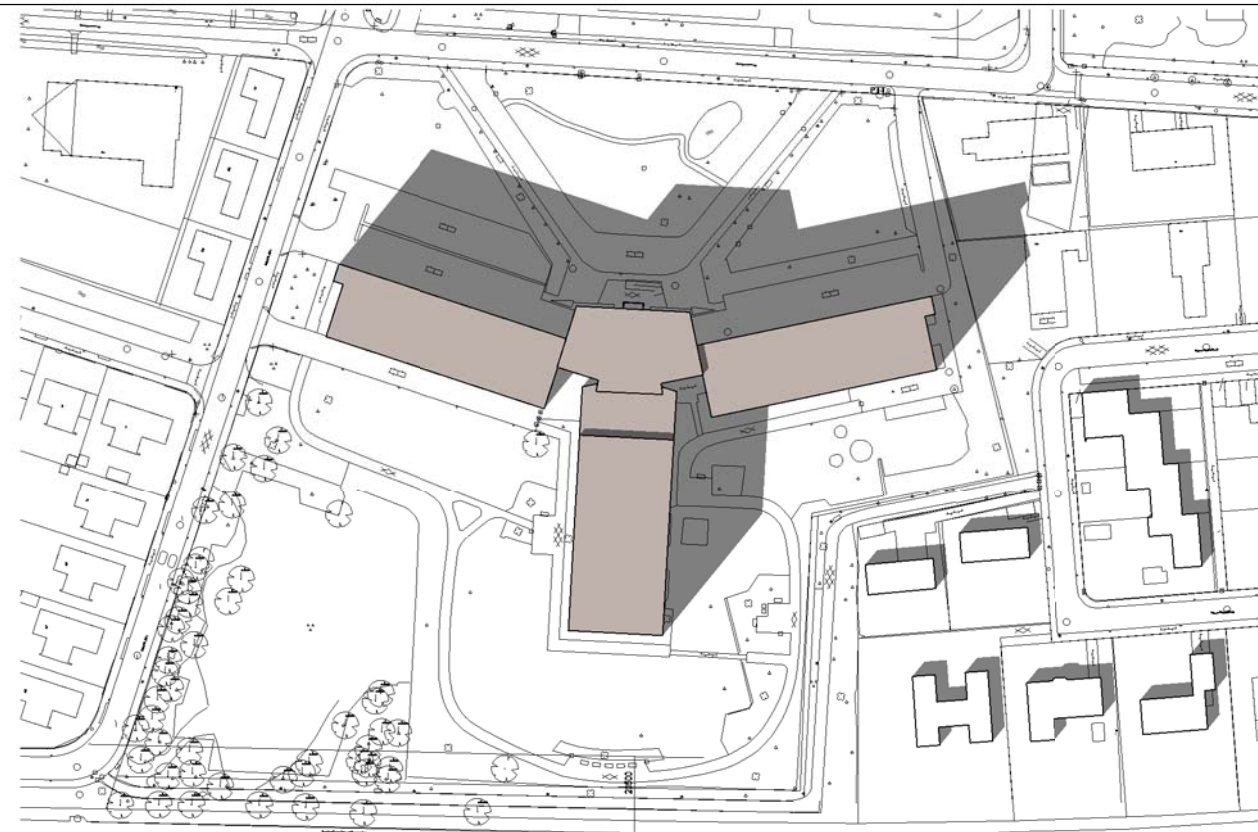
Bladnummer :

ZS-01

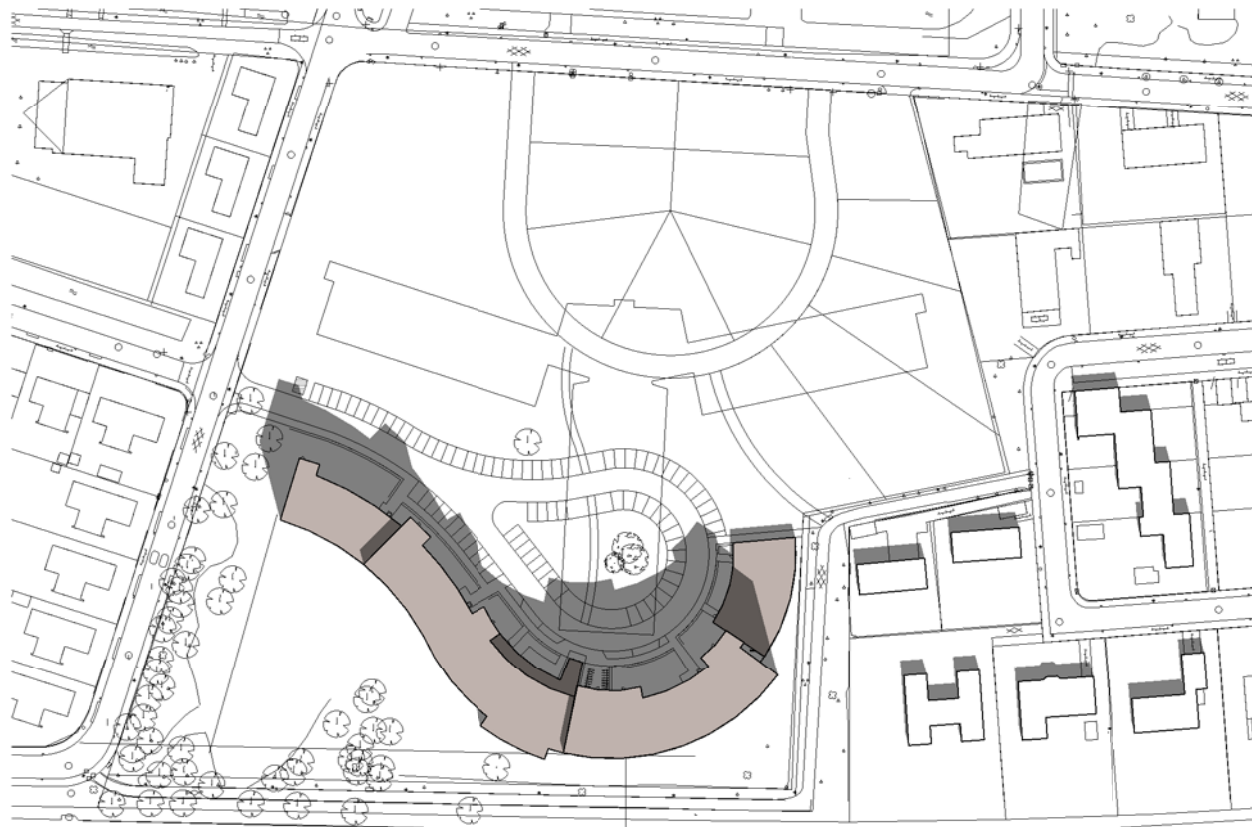




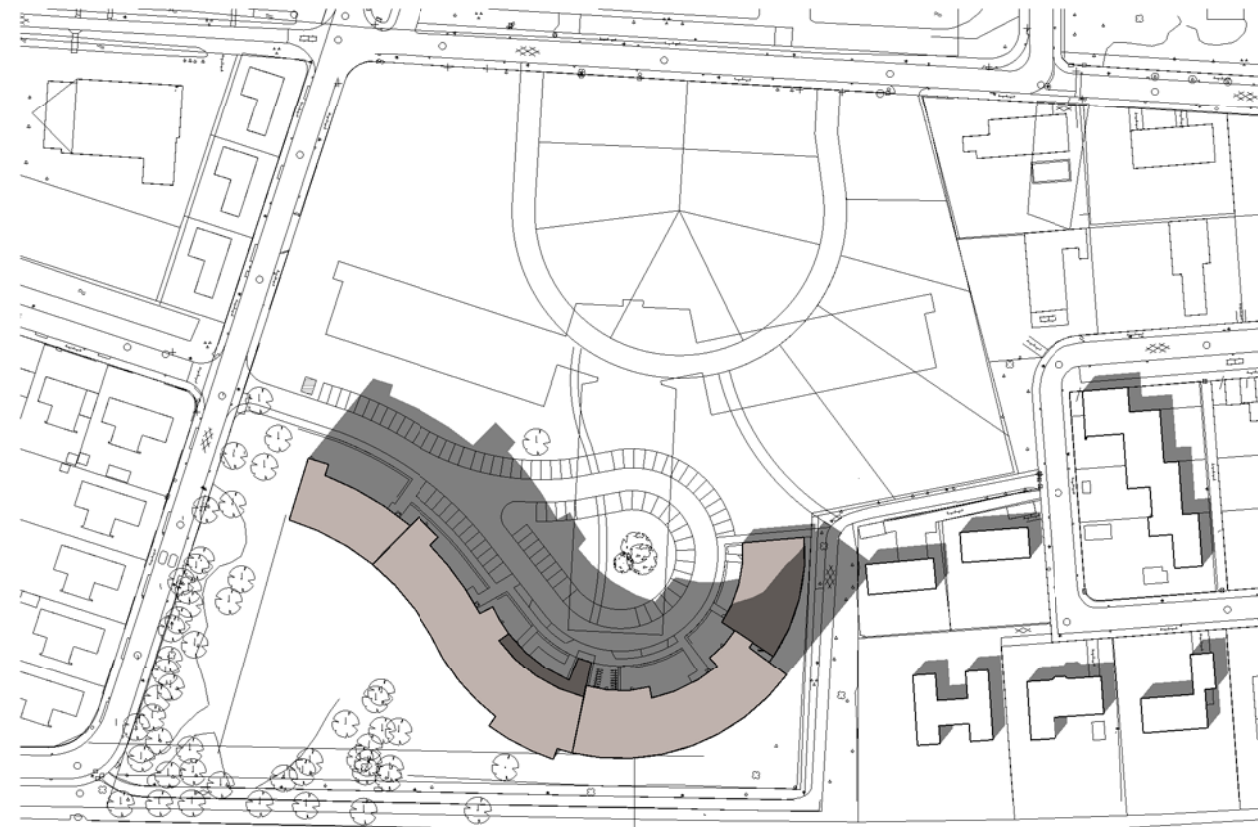
21 maart 13.00u bestaand



21 maart 16.00u bestaand



21 maart 13.00u nieuw



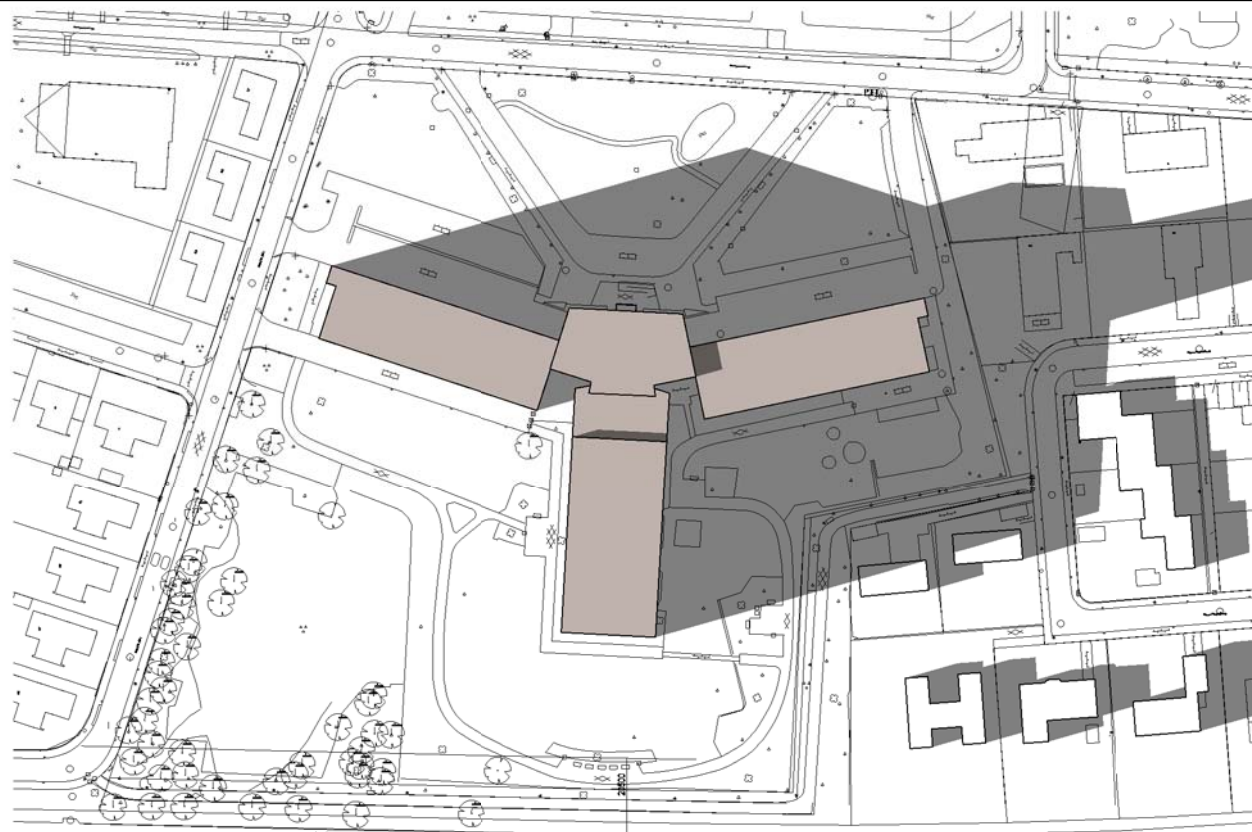
21 maart 16.00u nieuw

bezonningsstudie Aldlânstate te Leeuwarden

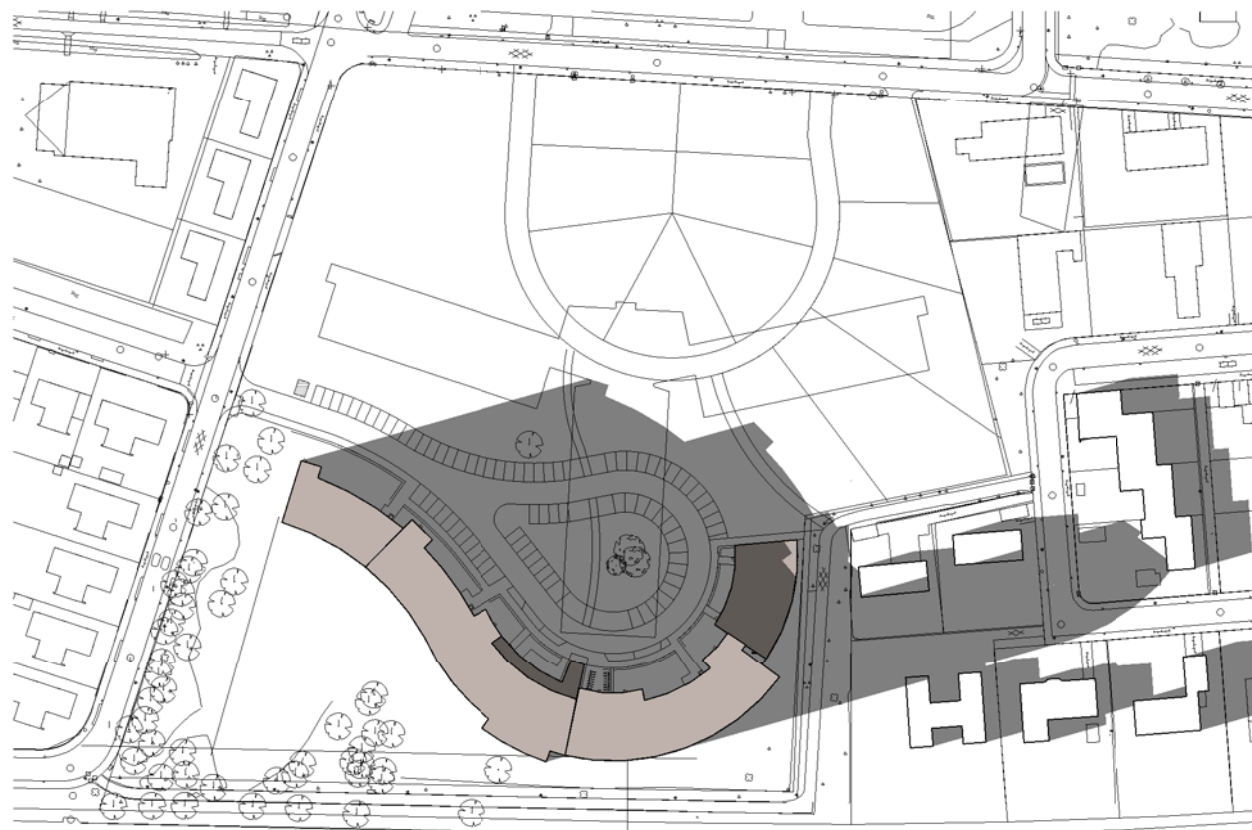
|                |        |
|----------------|--------|
| zonsopgang:    | 06.33u |
| zonsondergang: | 18.54u |

Bladnummer :

zs-02



21 maart 18.30u bestaand



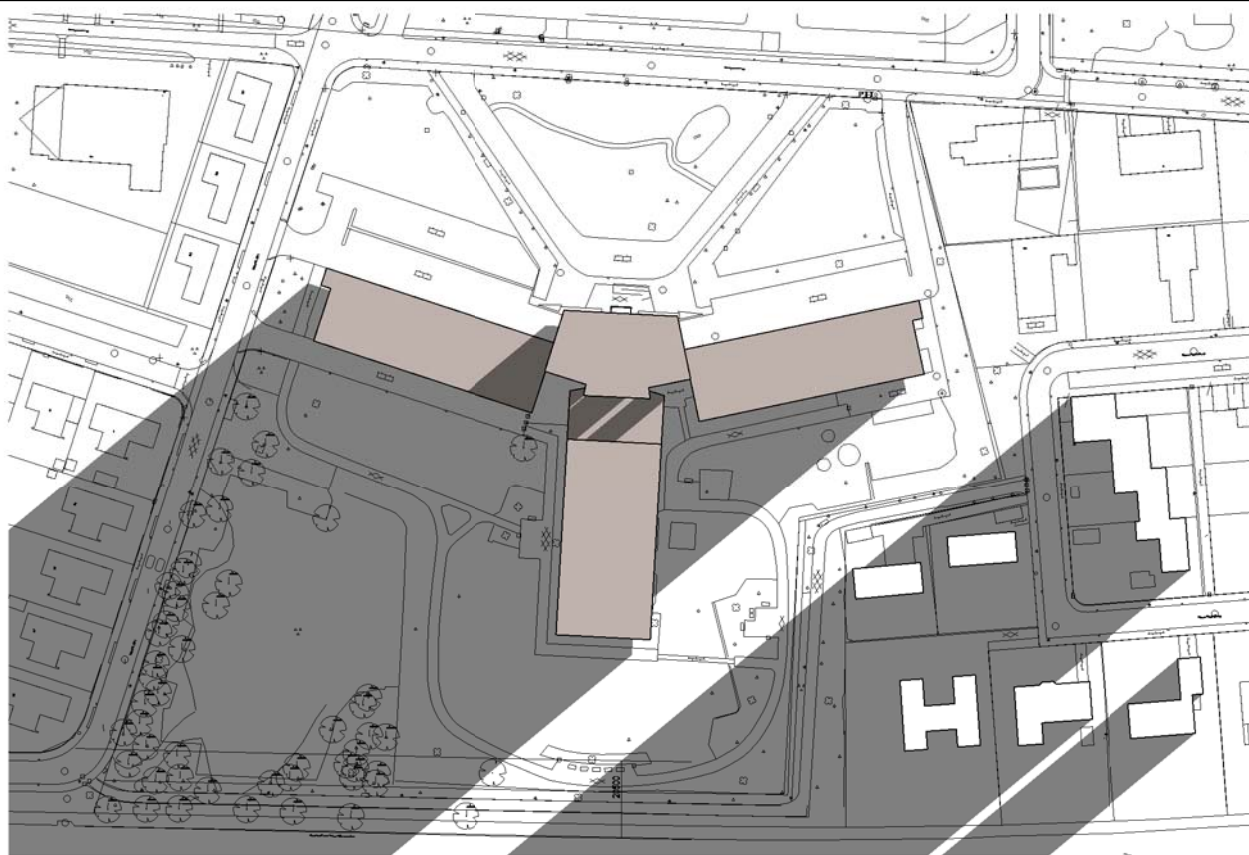
21 maart 18.30u nieuw

# bezonningsstudie Aldlânstate te Leeuwarden

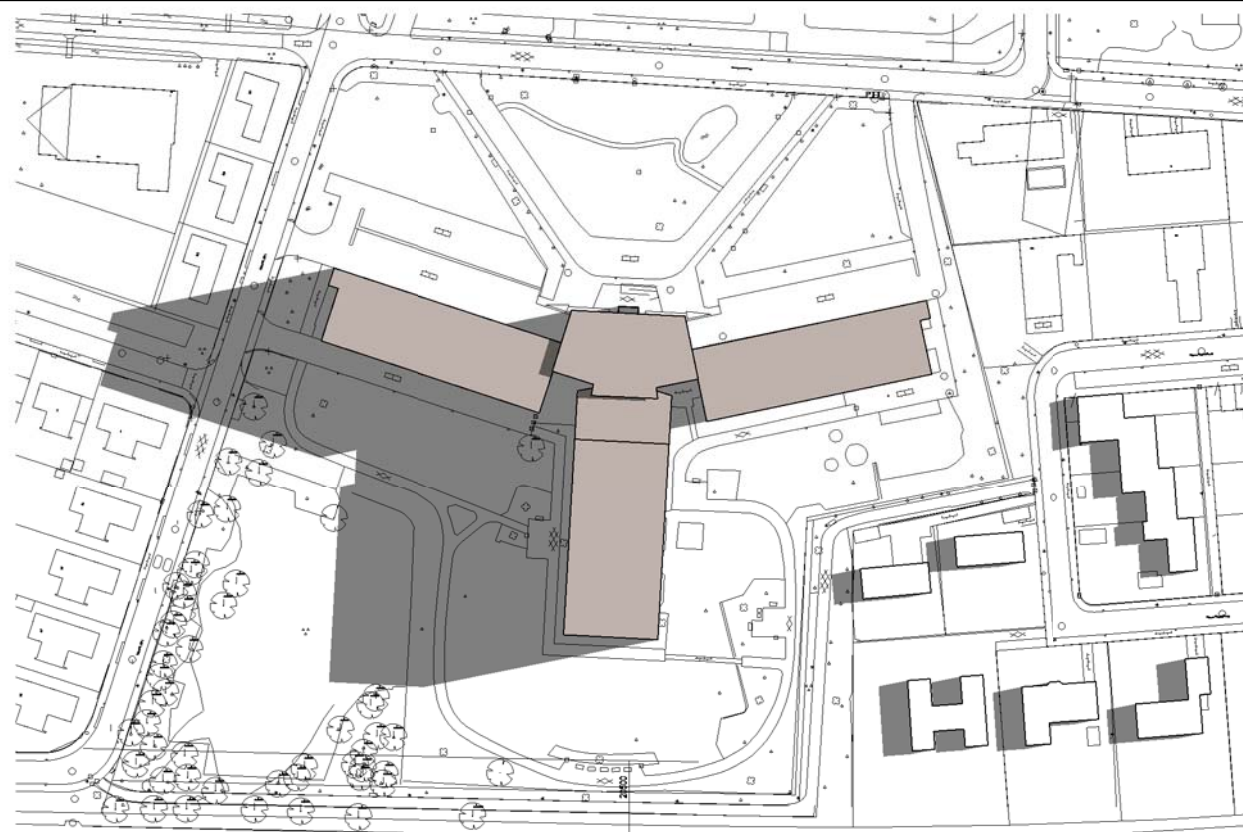
|                |        |
|----------------|--------|
| zonsopgang:    | 06.33u |
| zonsondergang: | 18.54u |

Bladnummer :

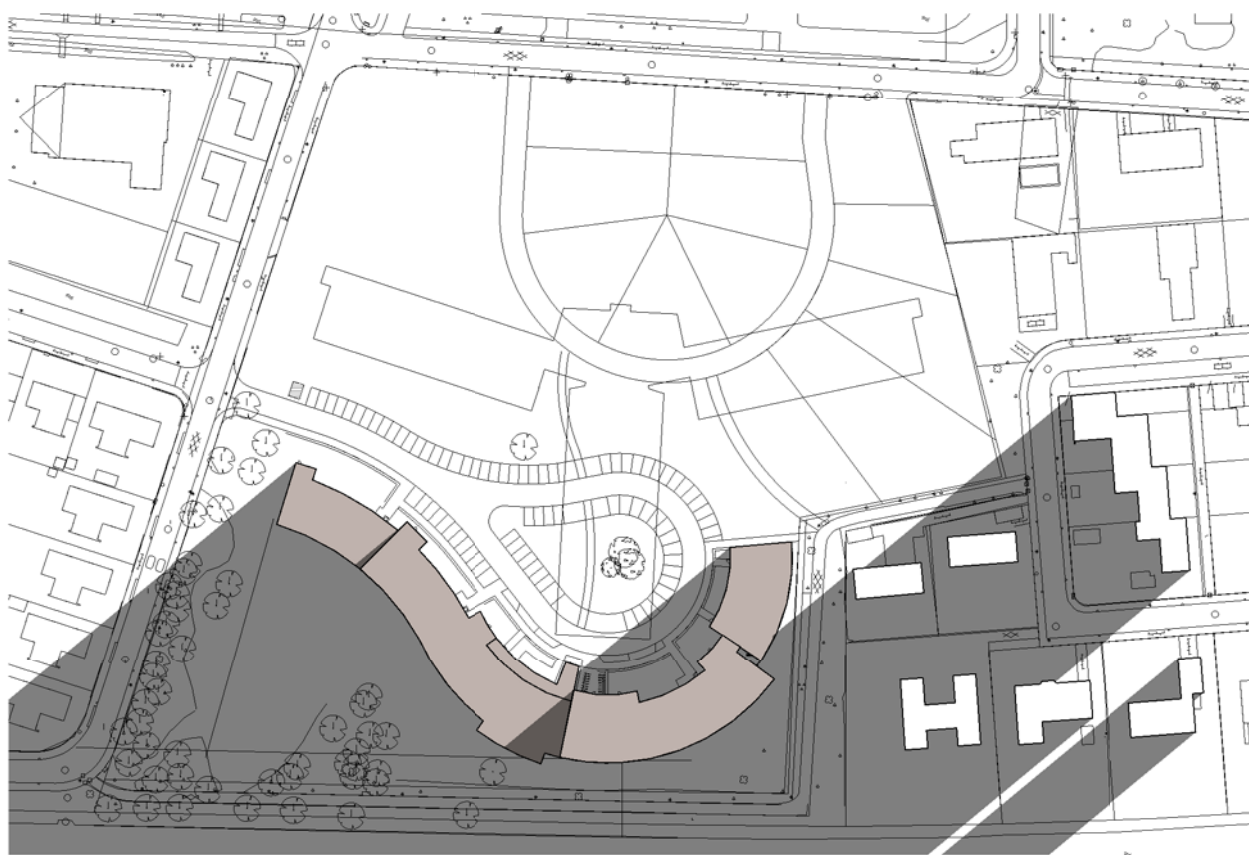
**ZS-03**



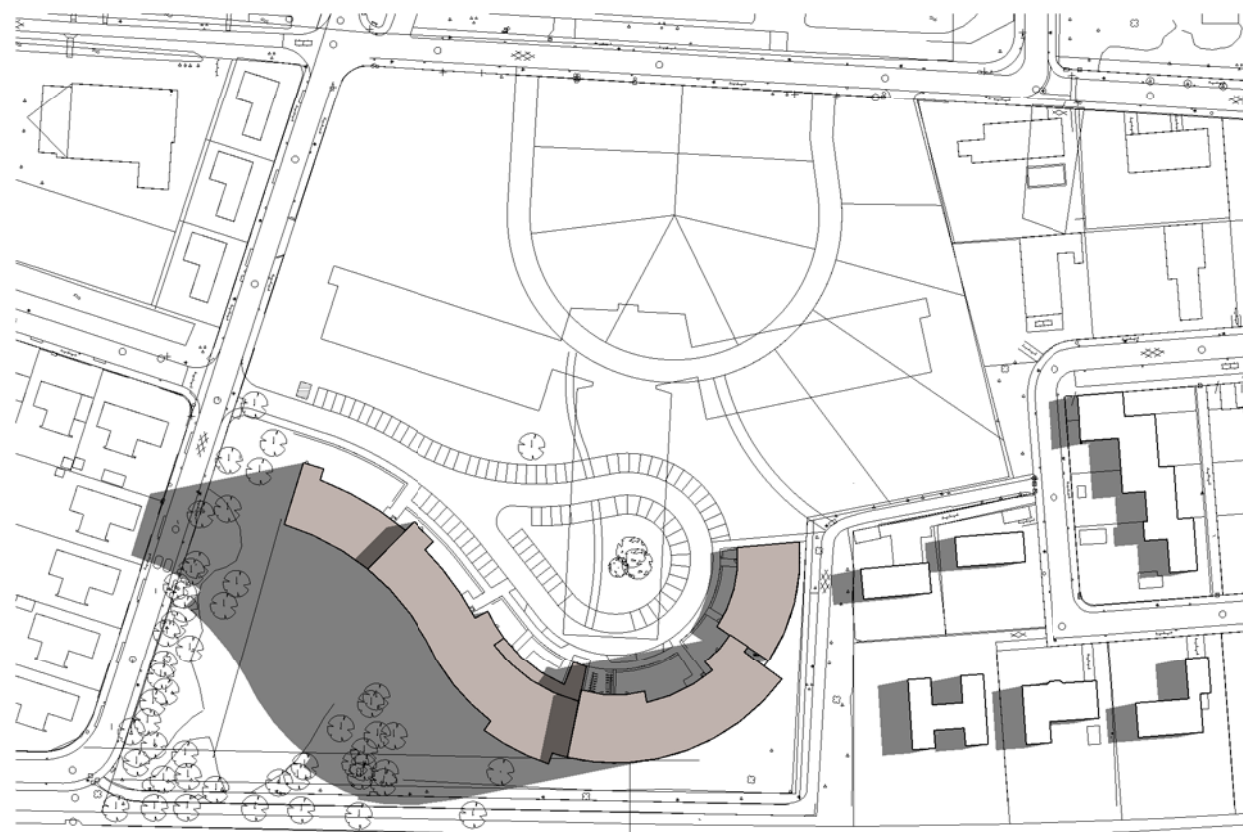
21 juni 5.30u bestaand



21 juni 8.00u bestaand



21 juni 5.30u nieuw



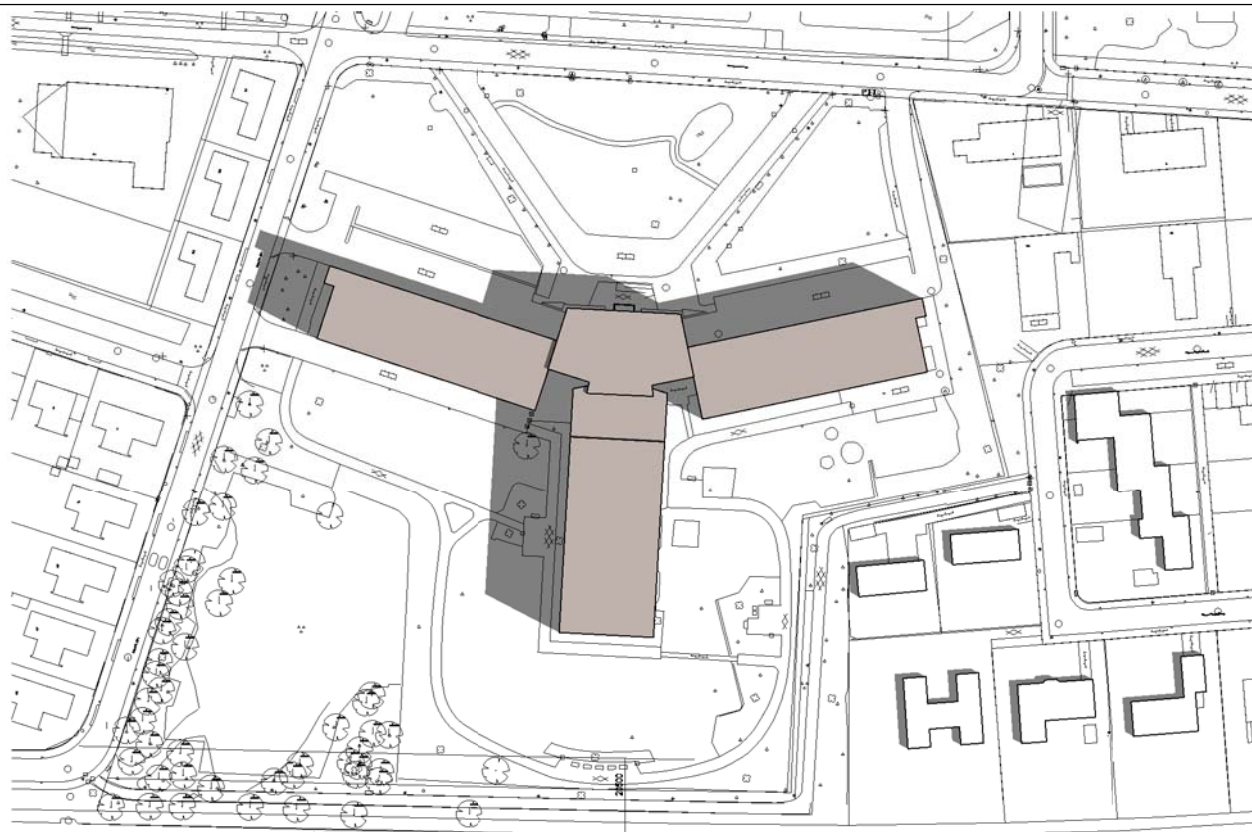
21 juni 8.00u nieuw

bezonningsstudie Aldlânstate te Leeuwarden

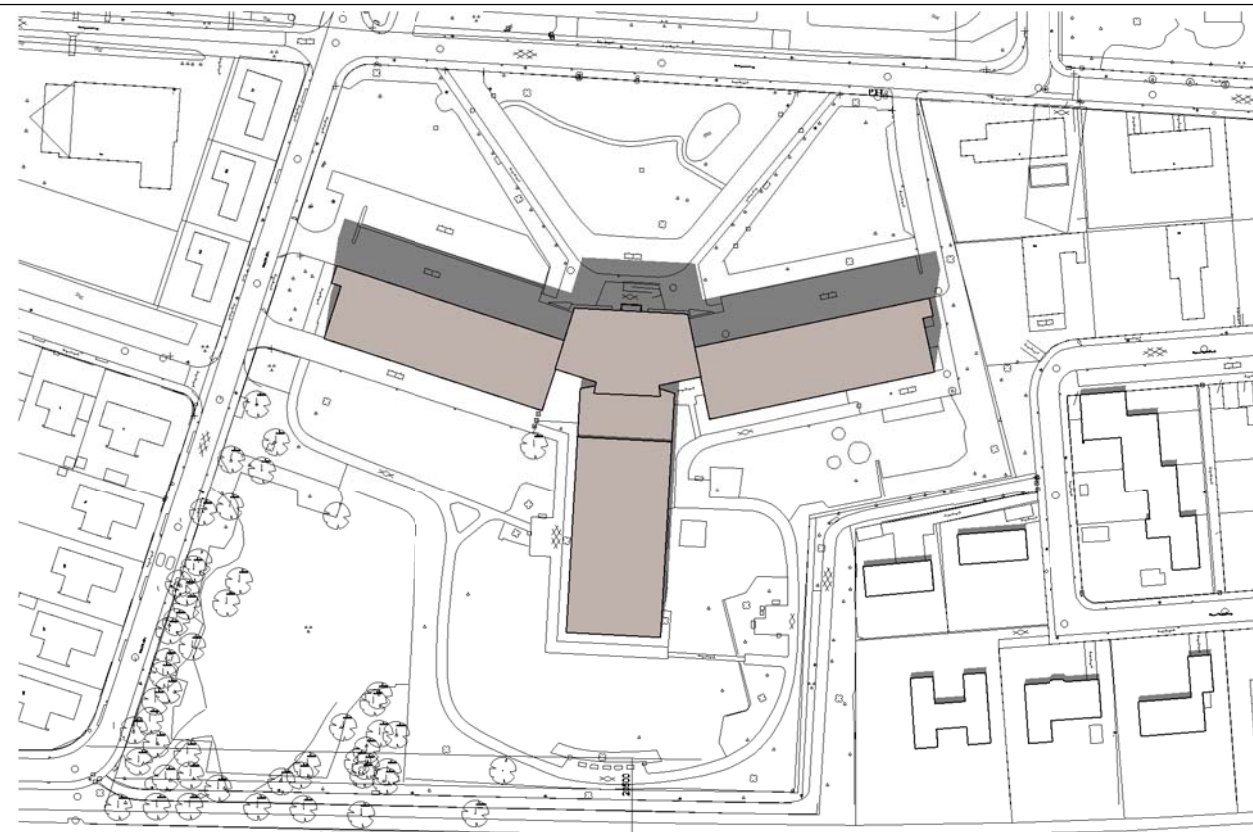
|                |        |
|----------------|--------|
| zonsopgang:    | 05.07u |
| zonsondergang: | 22.10u |

Bladnummer :

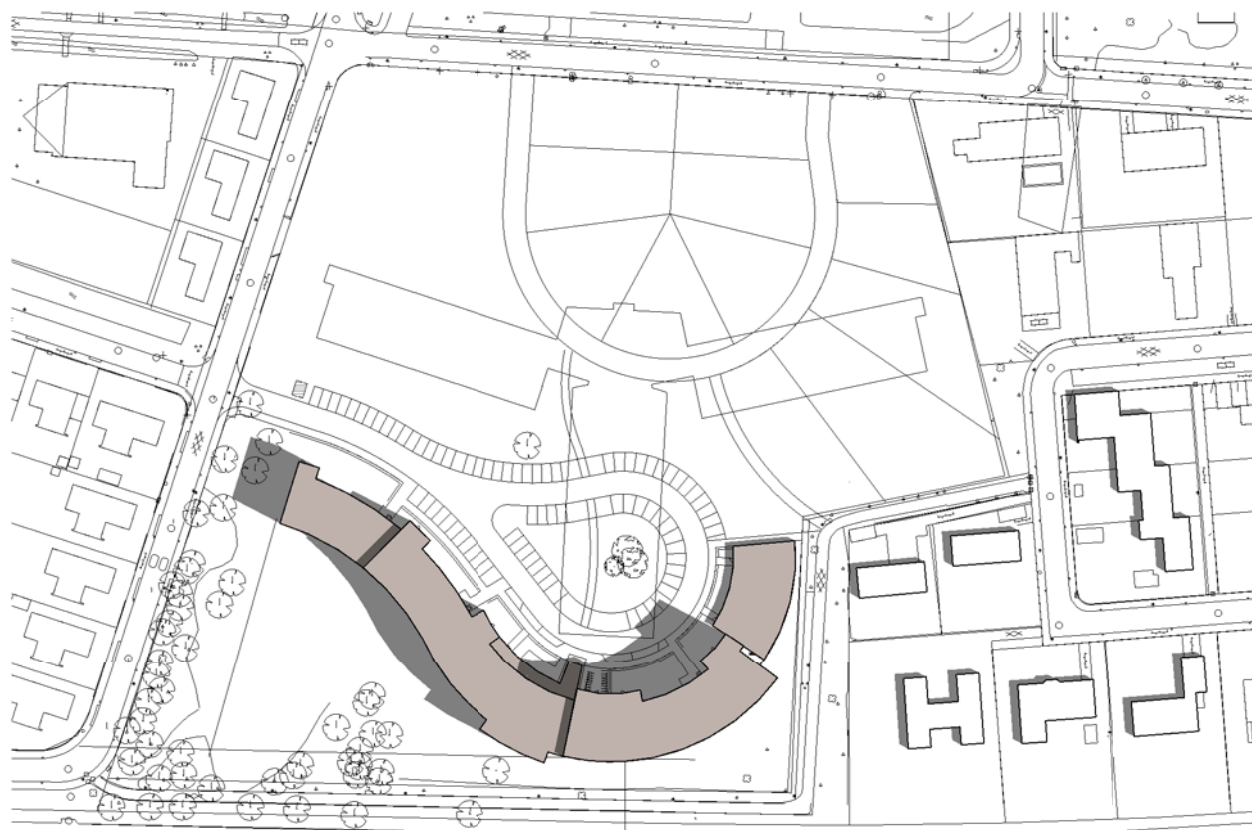
zs-04



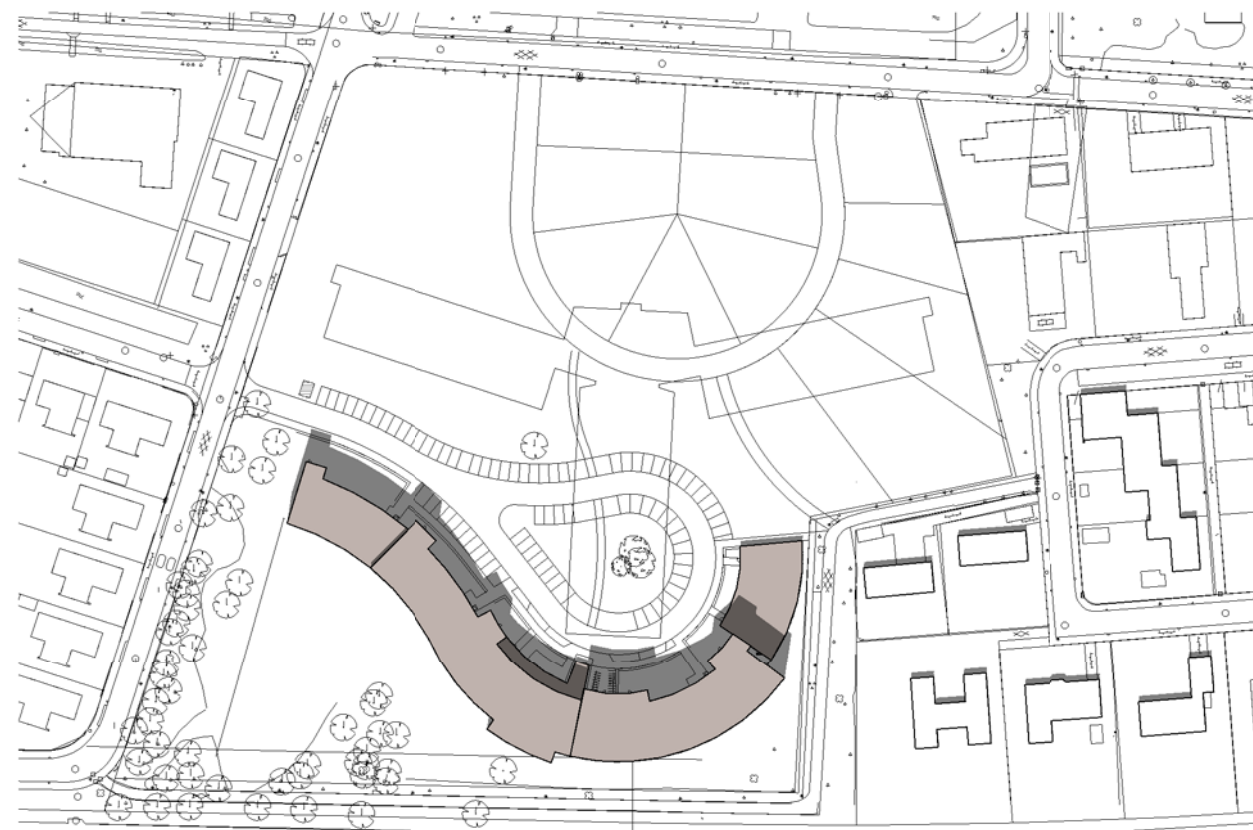
21 juni 11.00u bestaand



21 juni 14.00u bestaand



21 juni 11.00u nieuw



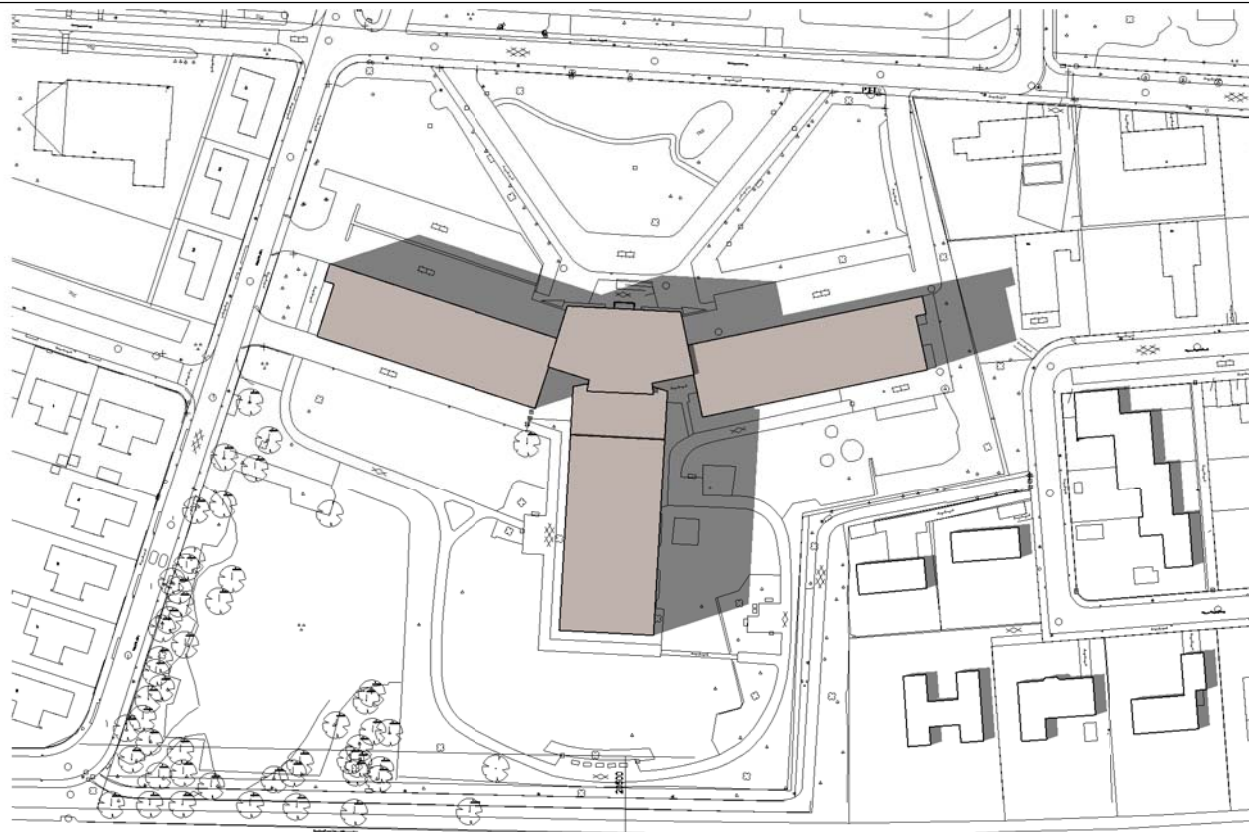
21 juni 14.00u nieuw

bezonningsstudie Aldlânstate te Leeuwarden

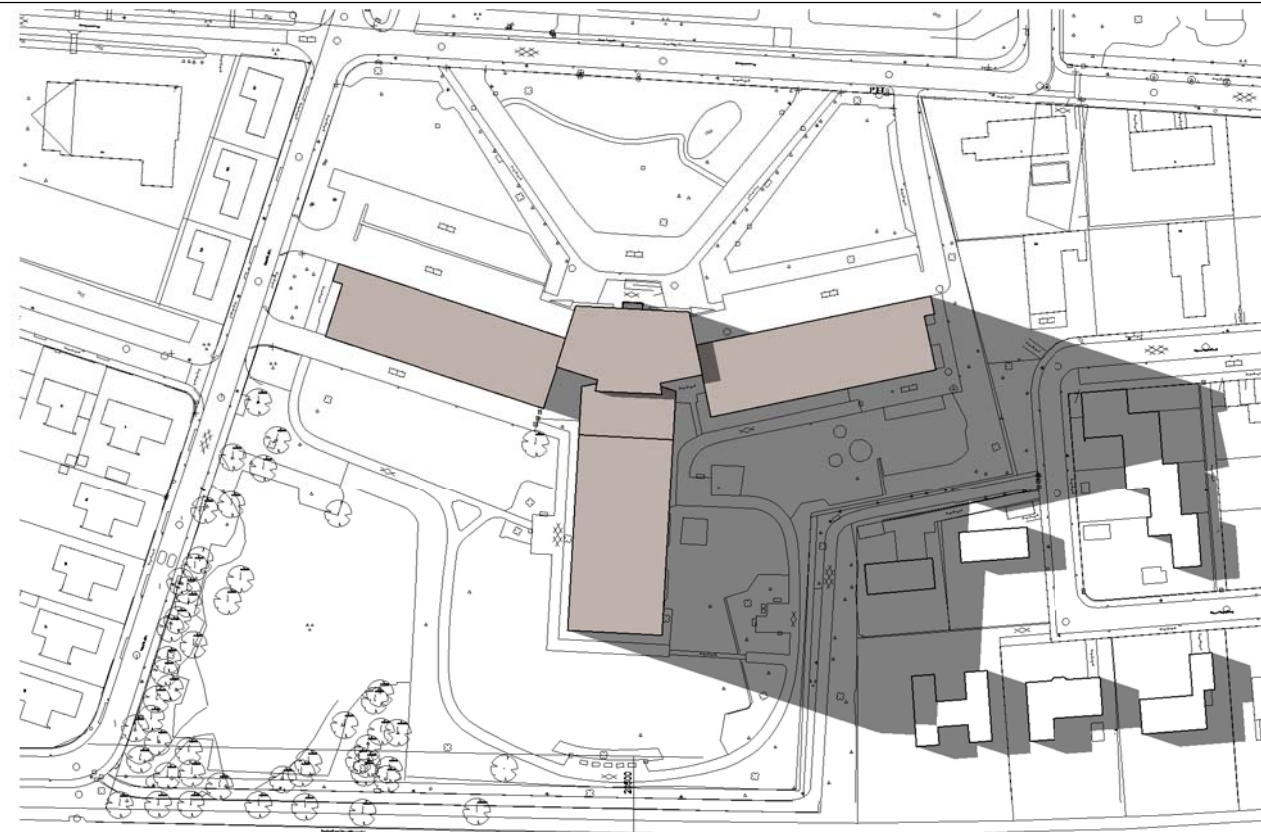
|                |        |
|----------------|--------|
| zonsopgang:    | 05.07u |
| zonsondergang: | 22.10u |

Bladnummer :

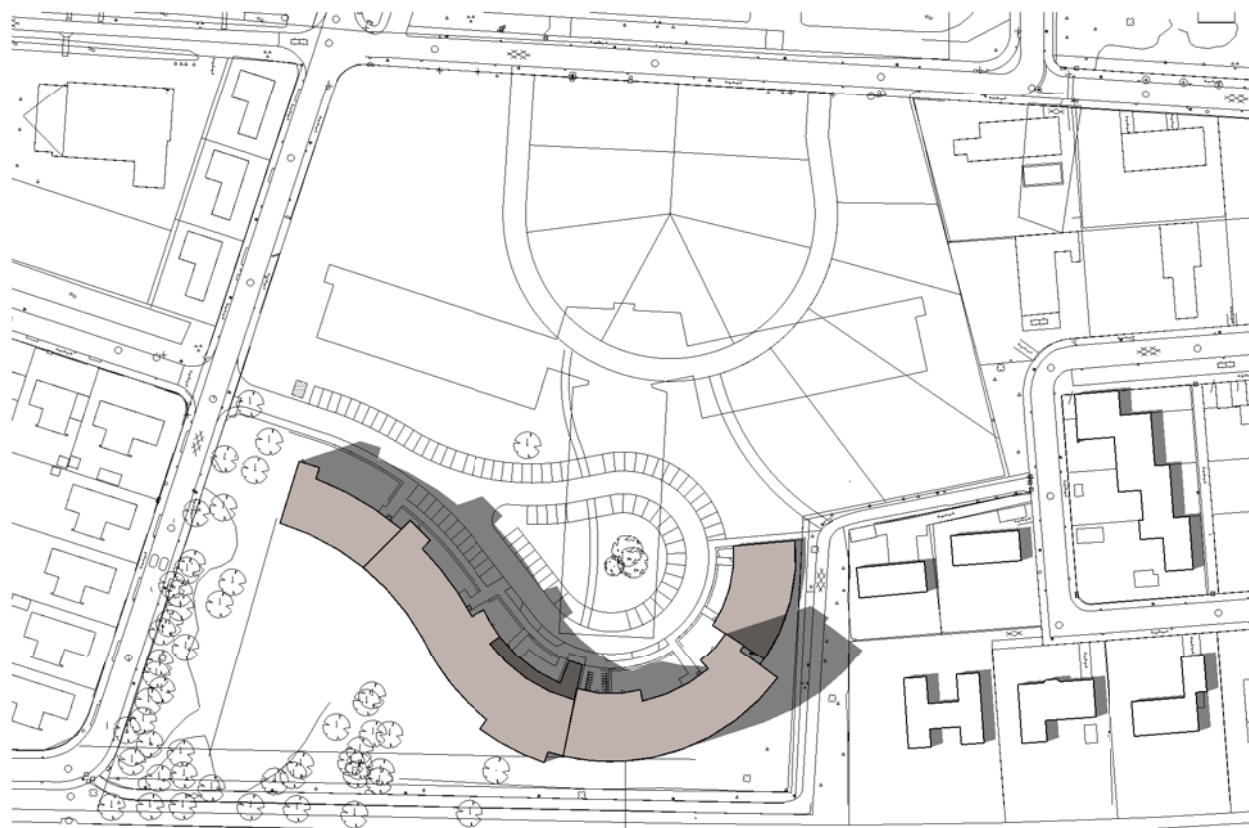
zs-05



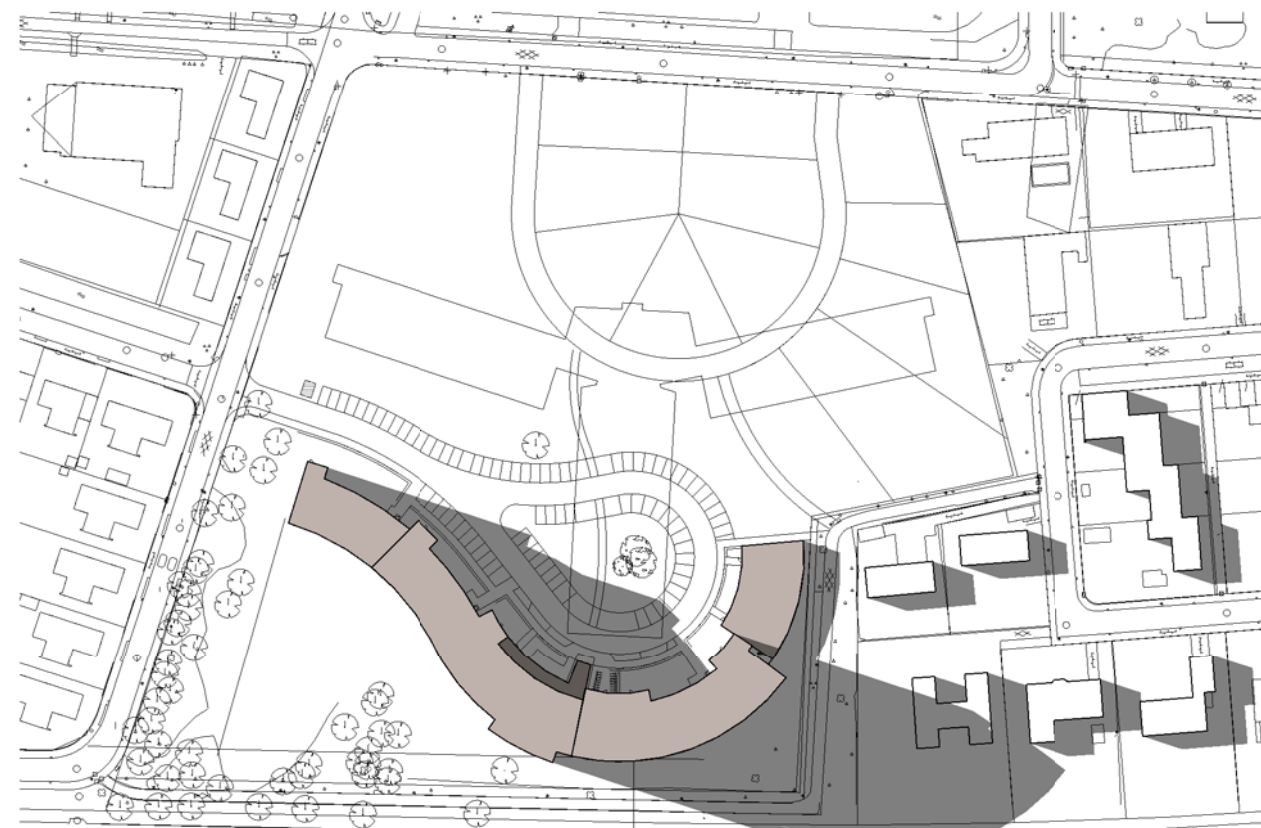
21 juni 17.00u bestaand



21 juni 20.00u bestaand



21 juni 17.00u nieuw



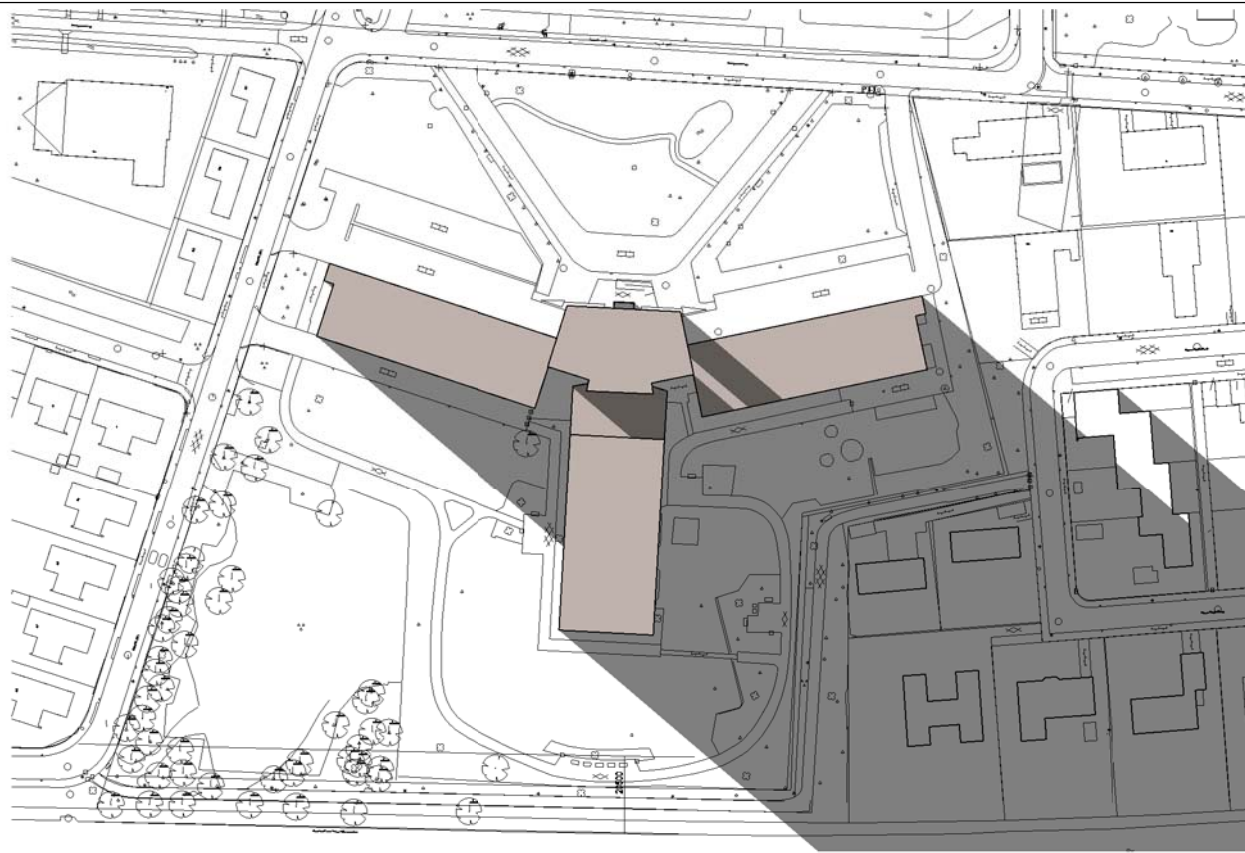
21 juni 20.00u nieuw

bezonningsstudie Aldlânstate te Leeuwarden

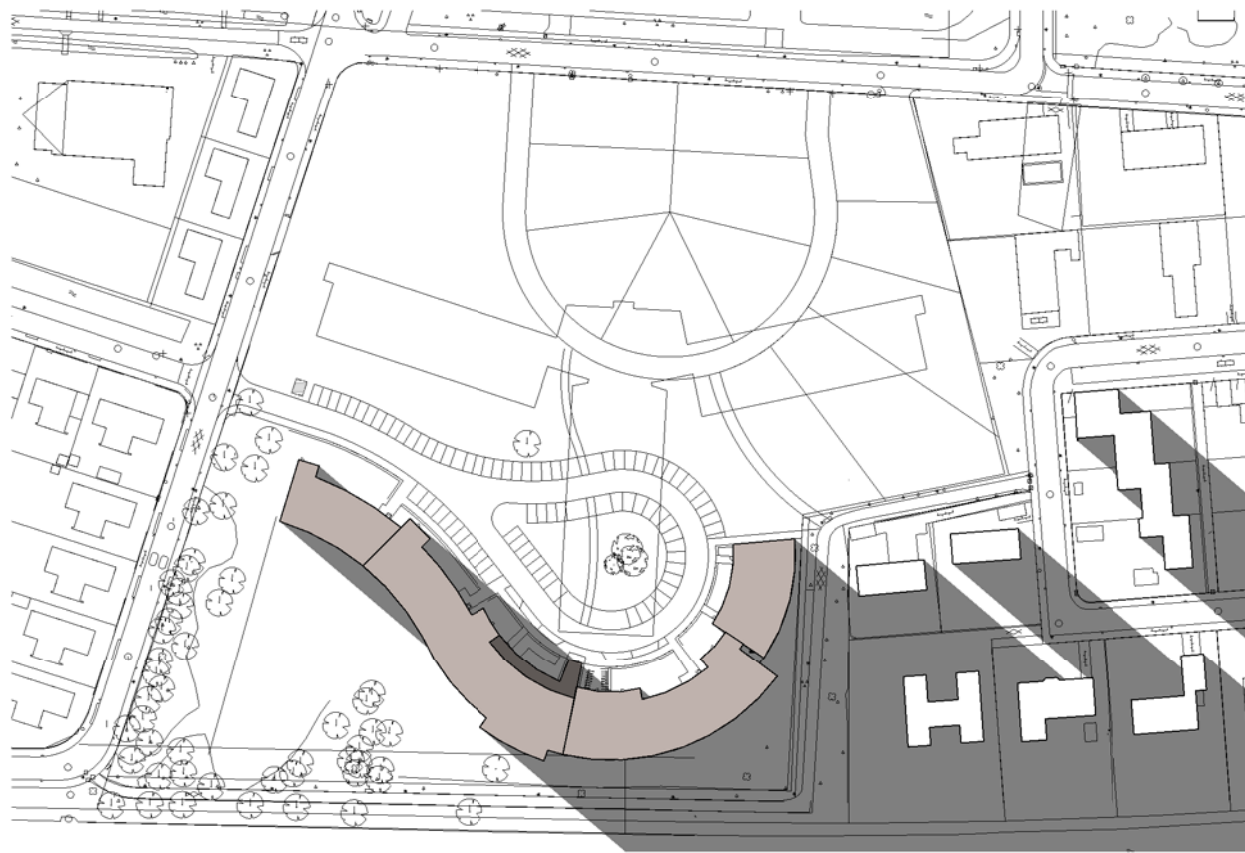
|                |        |
|----------------|--------|
| zonsopgang:    | 05.07u |
| zonsondergang: | 22.10u |

Bladnummer :

zs-06



21 juni 22.00u bestaand



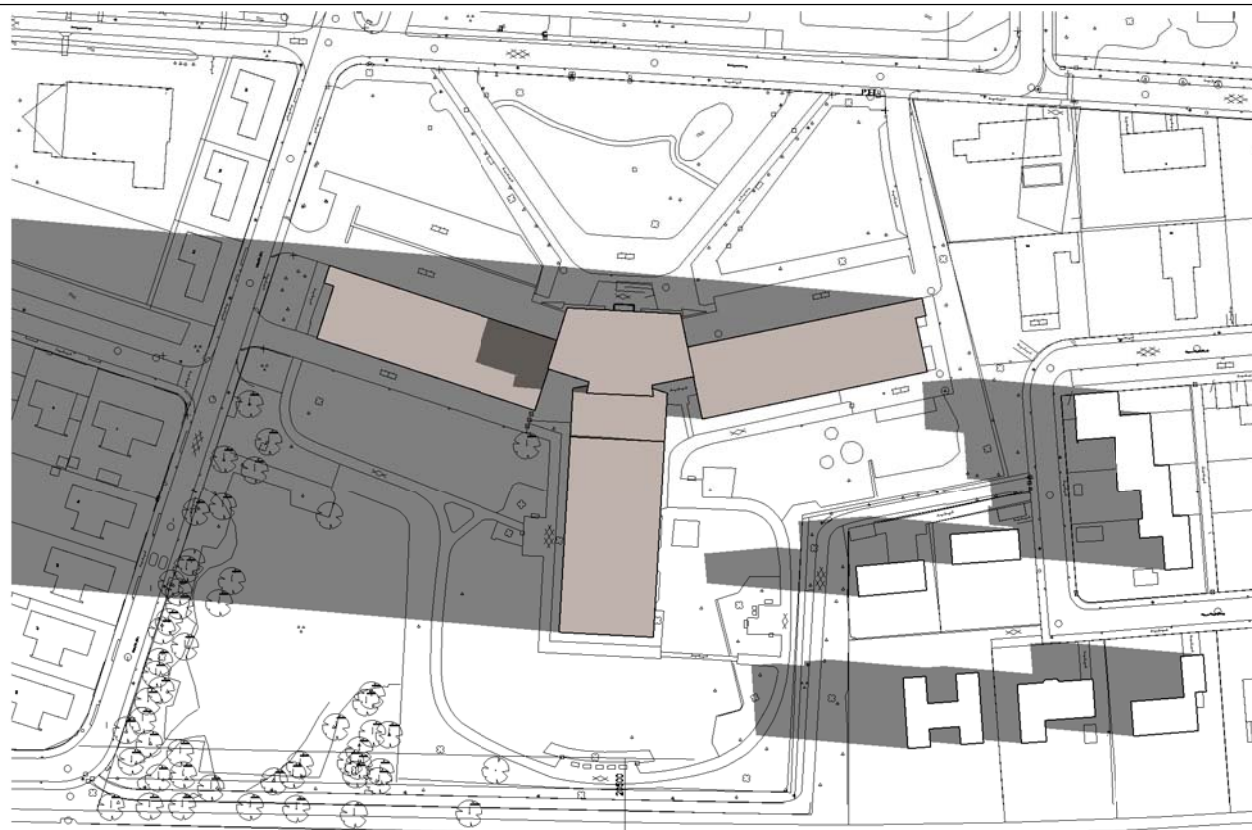
21 juni 22.00u nieuw

## bezonningsstudie Aldlânstate te Leeuwarden

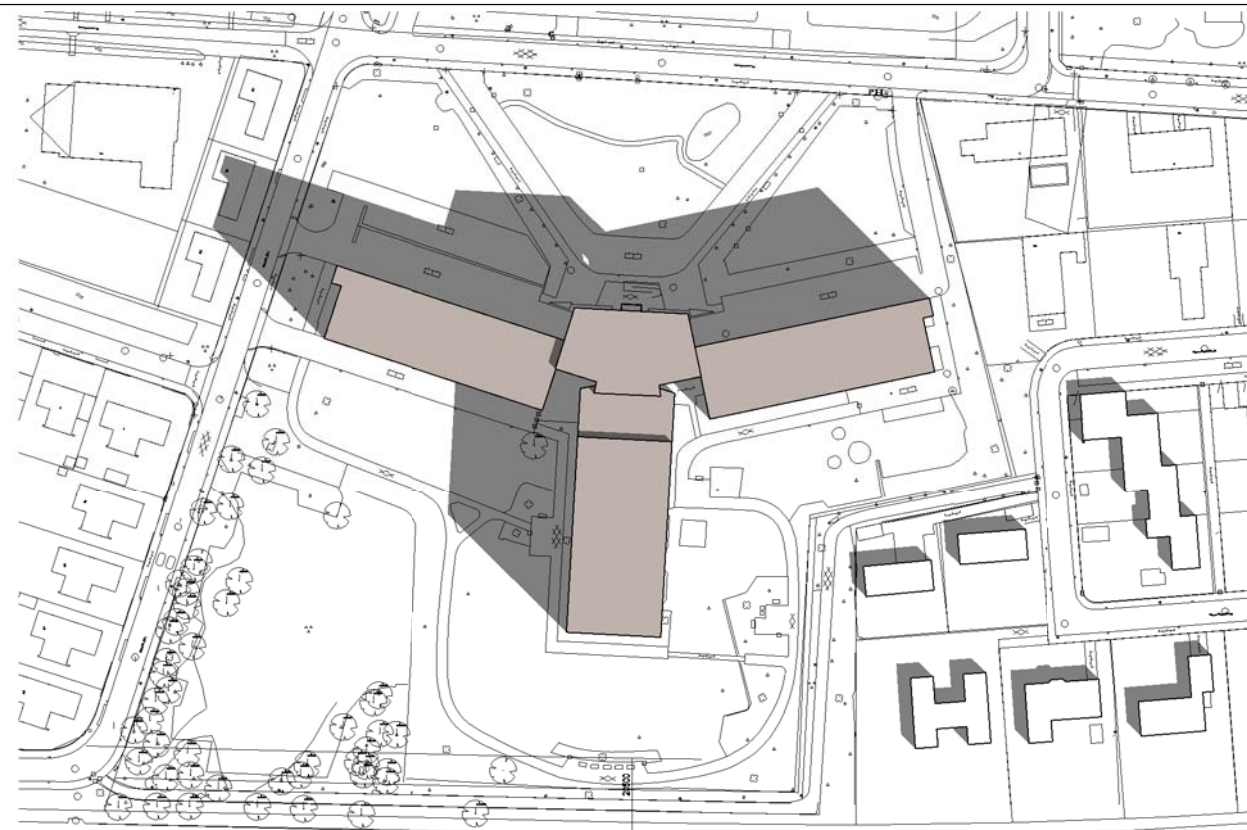
|                |        |
|----------------|--------|
| zonsopgang:    | 05.07u |
| zonsondergang: | 22.10u |

Bladnummer :

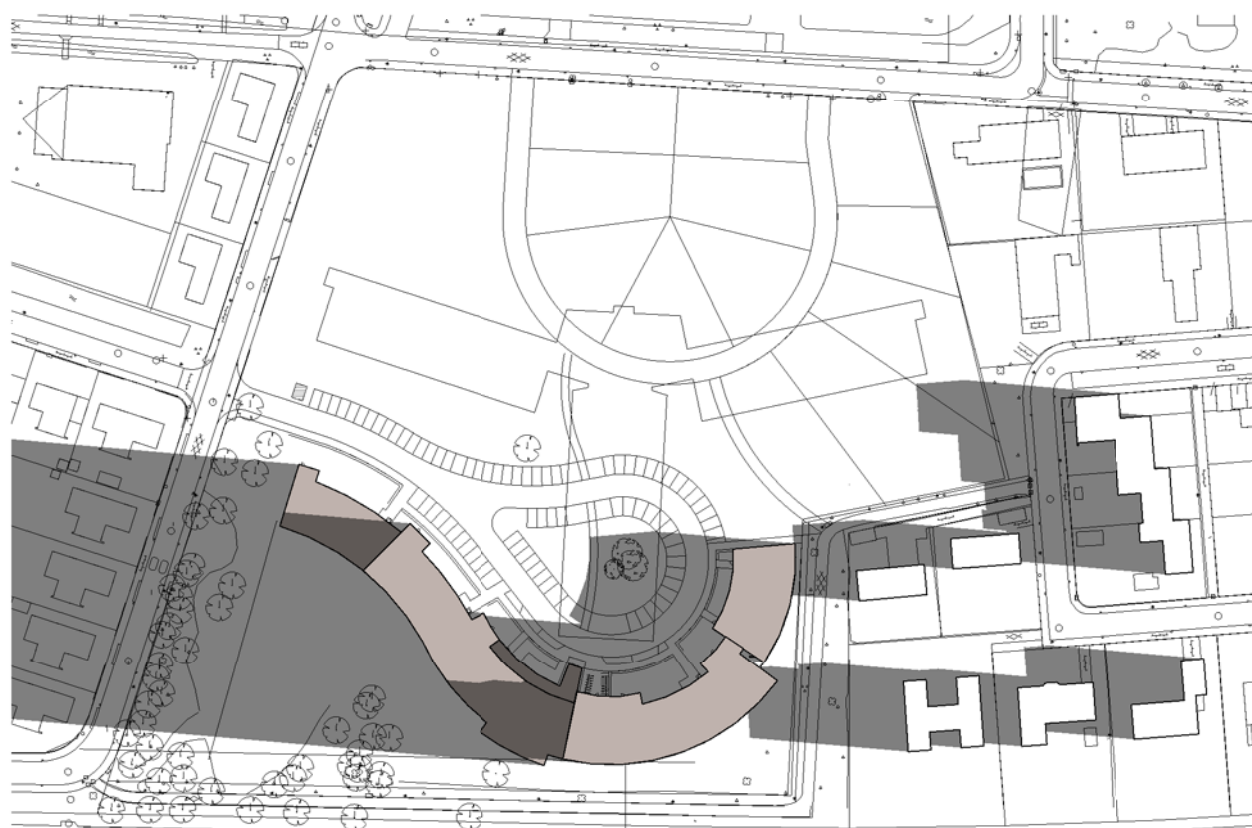
**zs-07**



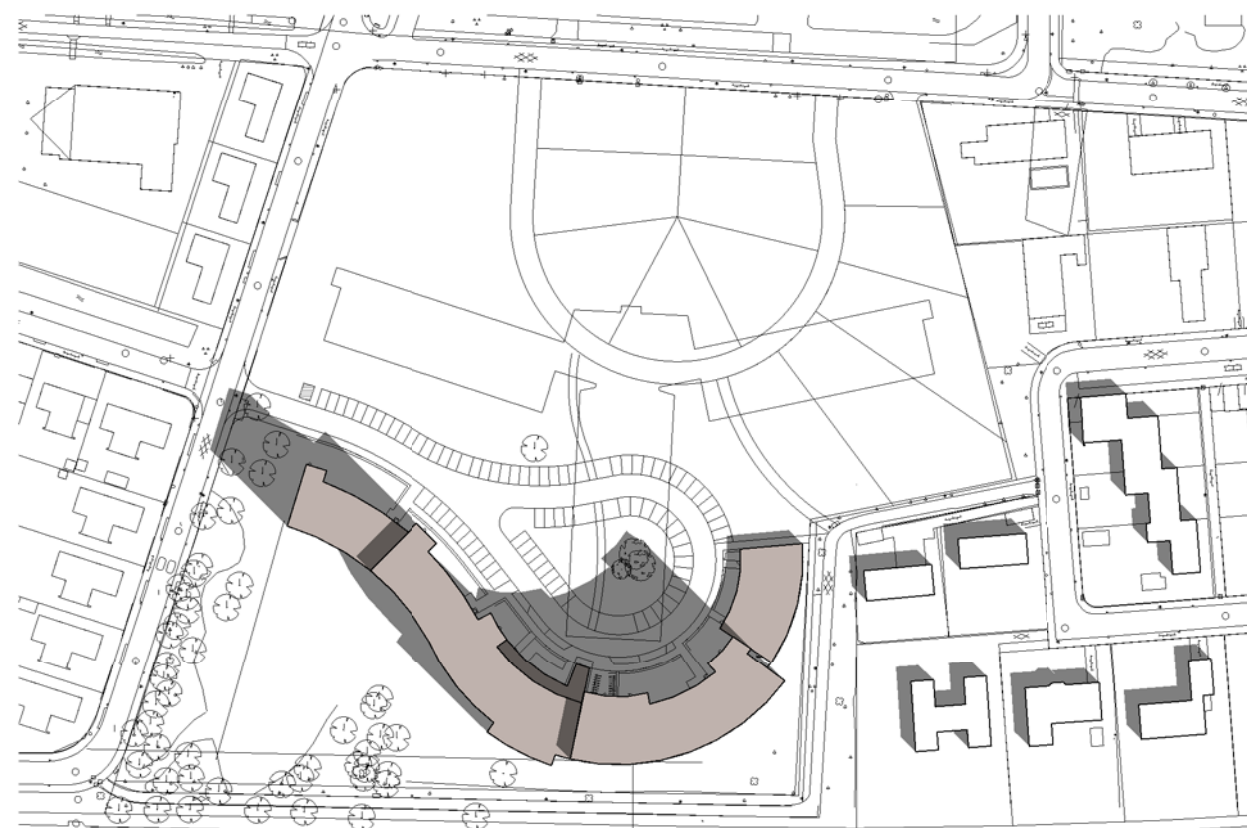
21 sept 8.00u Bestand



21 sept 11.00u Bestand



21 sept 8.00u nieuw



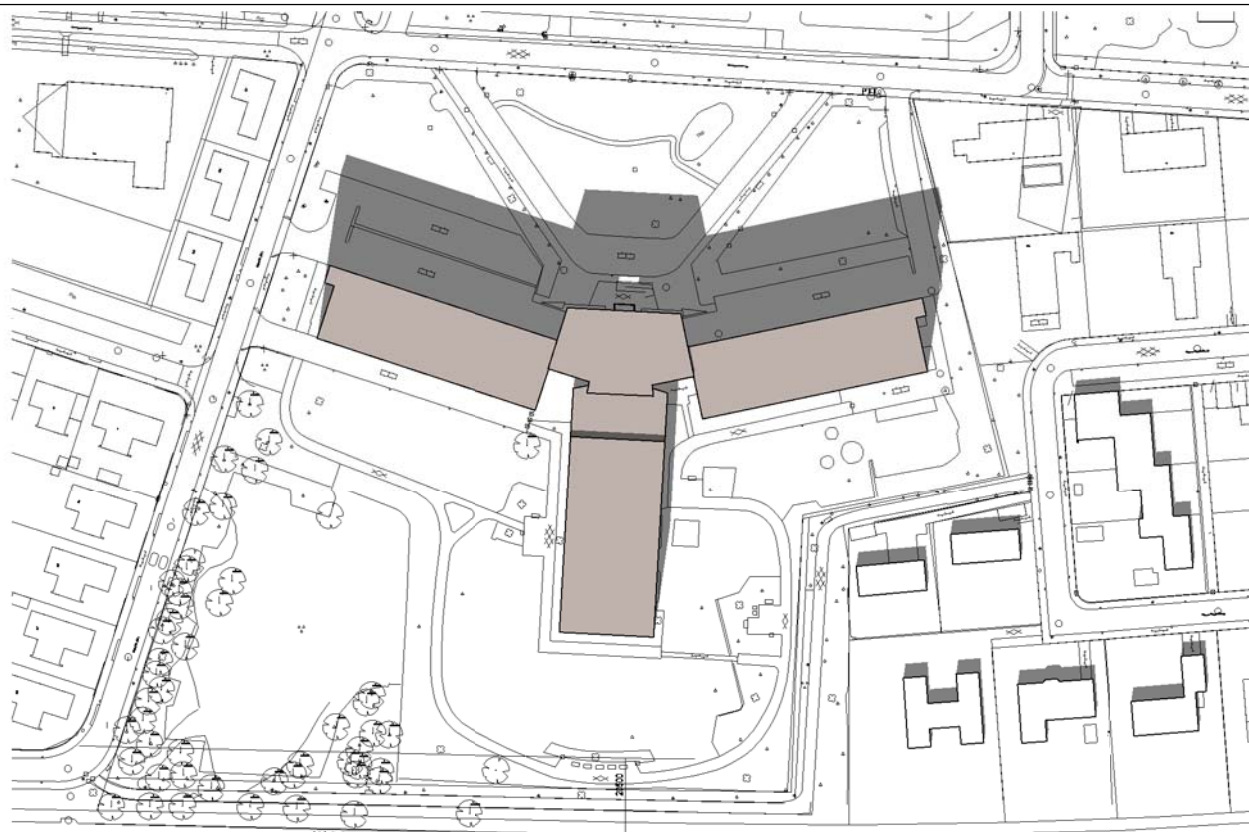
21 sept 11.00u nieuw

bezonningsstudie Aldlânstate te Leeuwarden

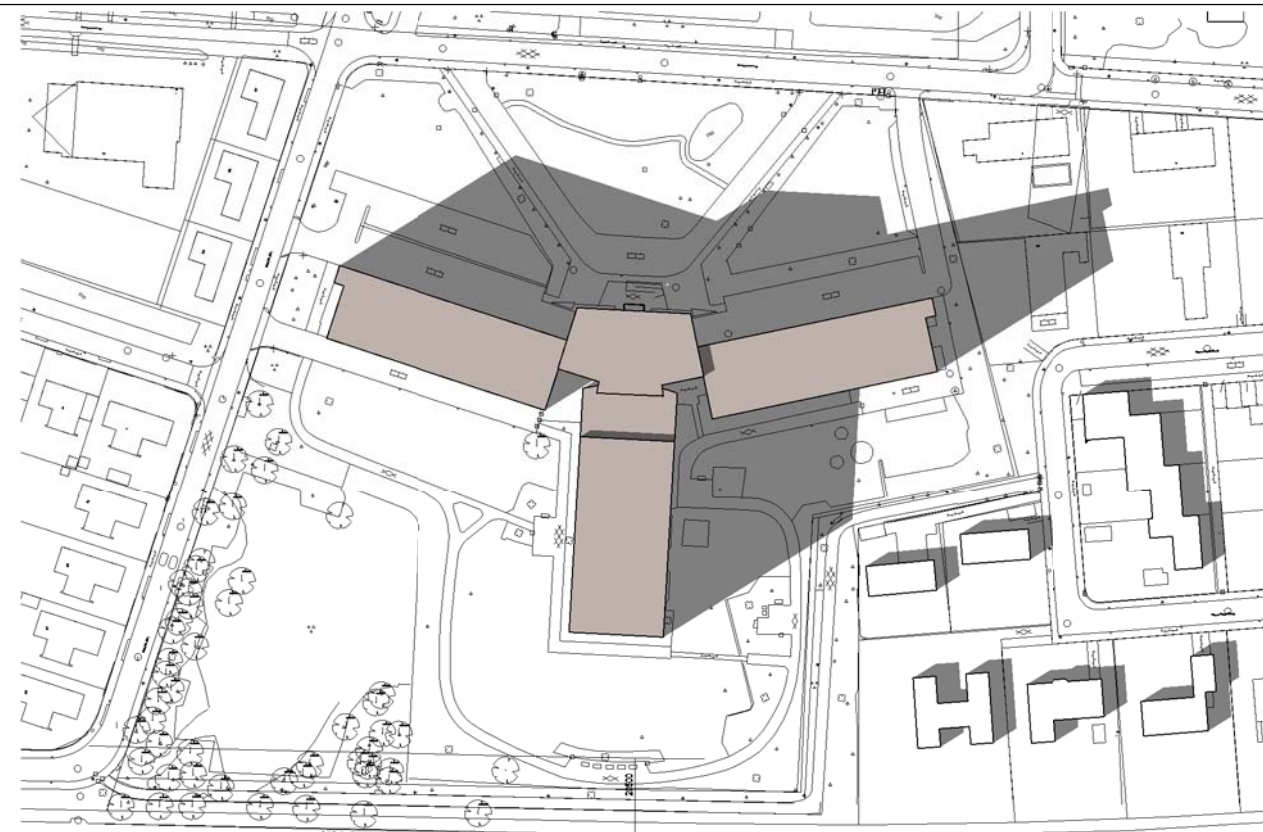
|                |        |
|----------------|--------|
| zonsopgang:    | 07.20u |
| zonsondergang: | 19.38u |

Bladnummer :

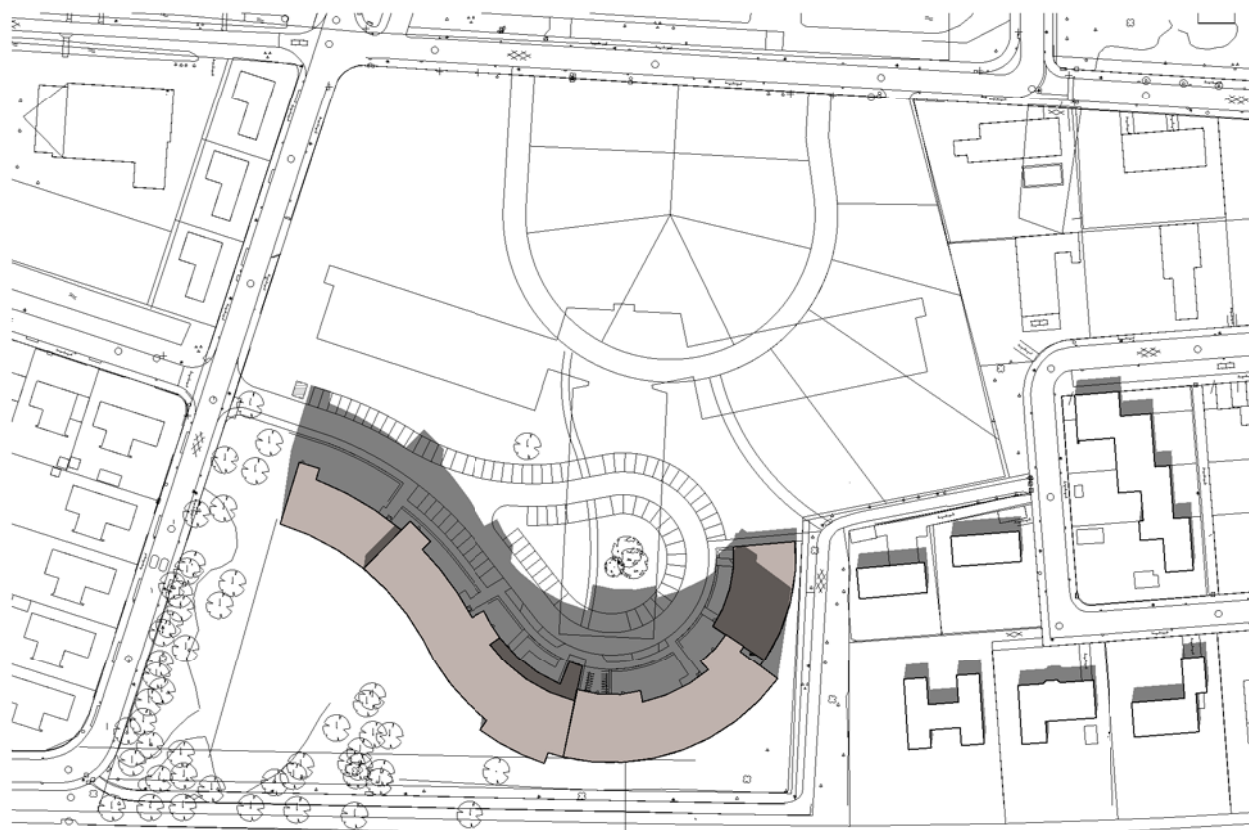
ZS-08



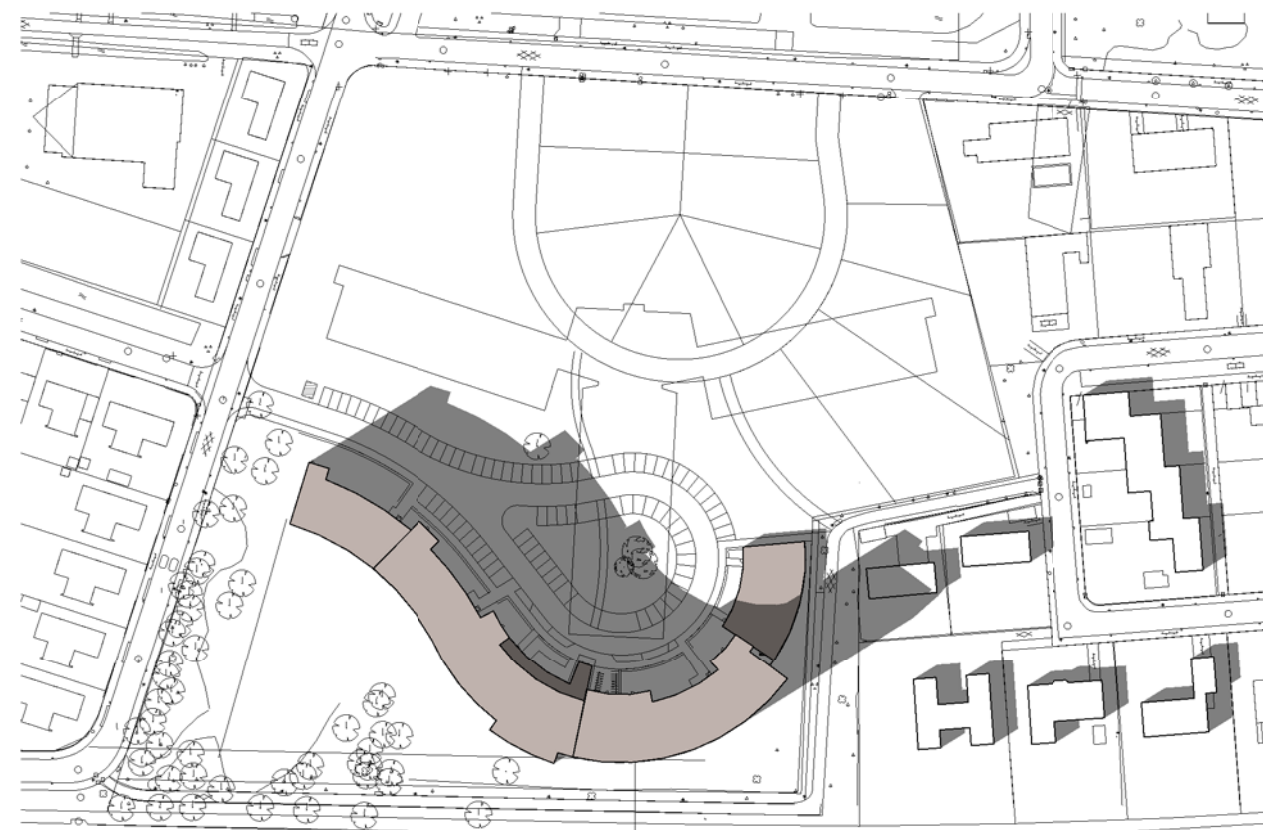
21 sept 14.00u bestaand



21 sept 17.00u bestaand



21 sept 14.00u nieuw



21 sept 17.00u nieuw

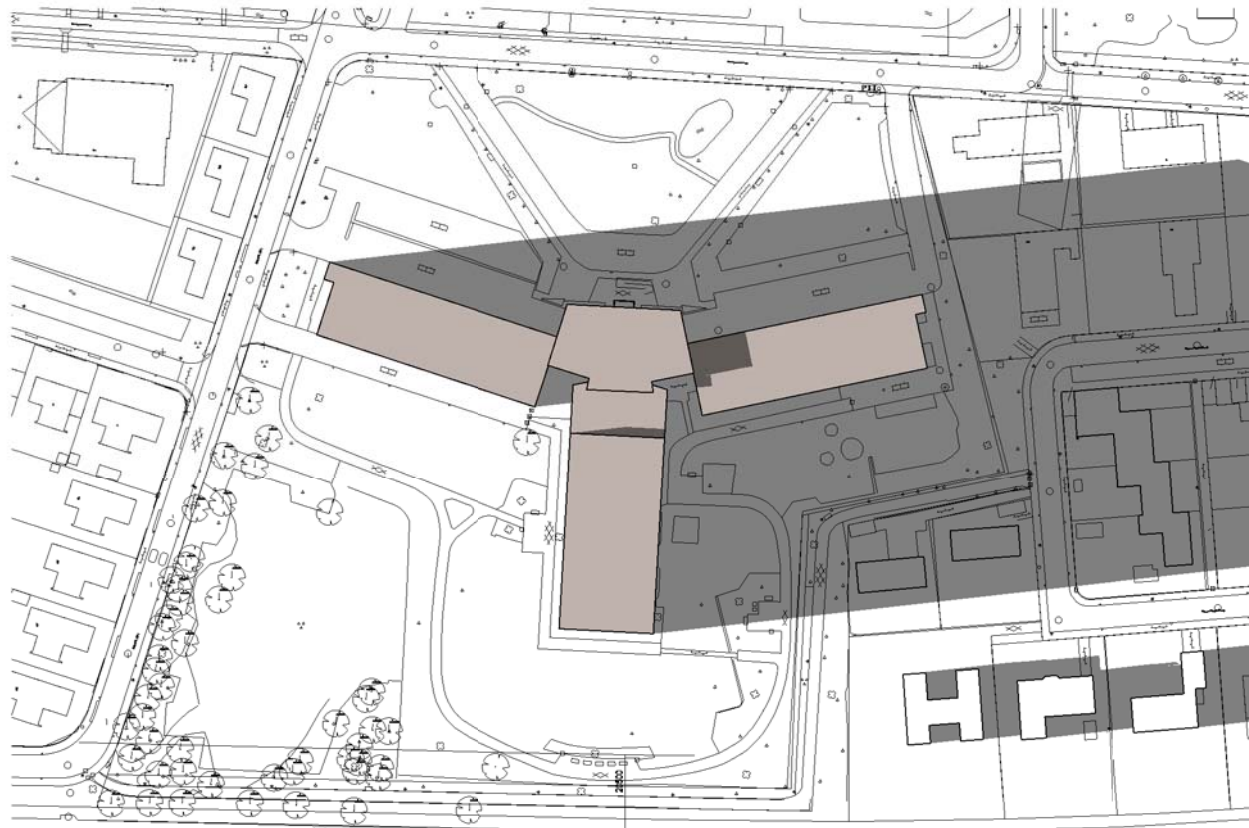
bezonningsstudie Aldlânstate te Leeuwarden

|                |        |
|----------------|--------|
| zonsopgang:    | 07.20u |
| zonsondergang: | 19.38u |

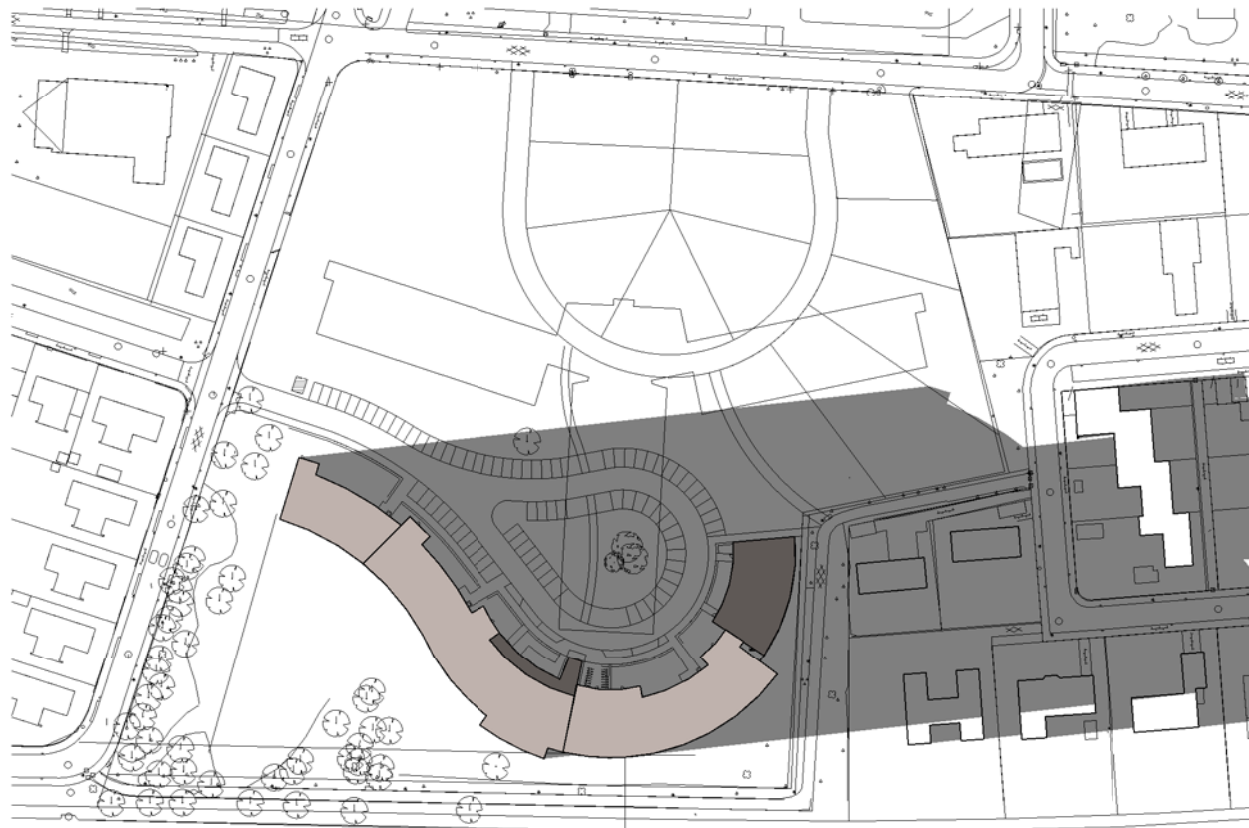
Bladnummer :

ZS-09





21 sept 19.00u bestaand



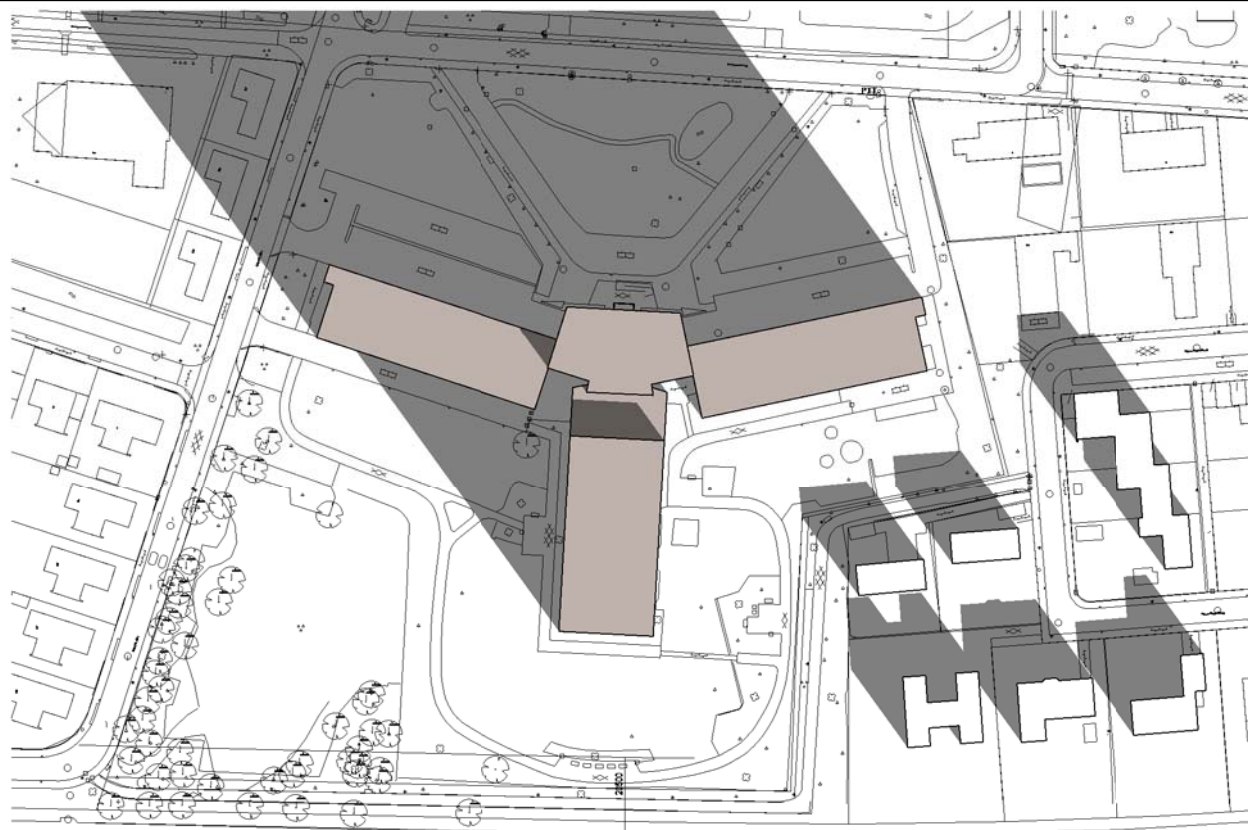
21 sept 19.00u nieuw

# bezonningsstudie Aldlânstate te Leeuwarden

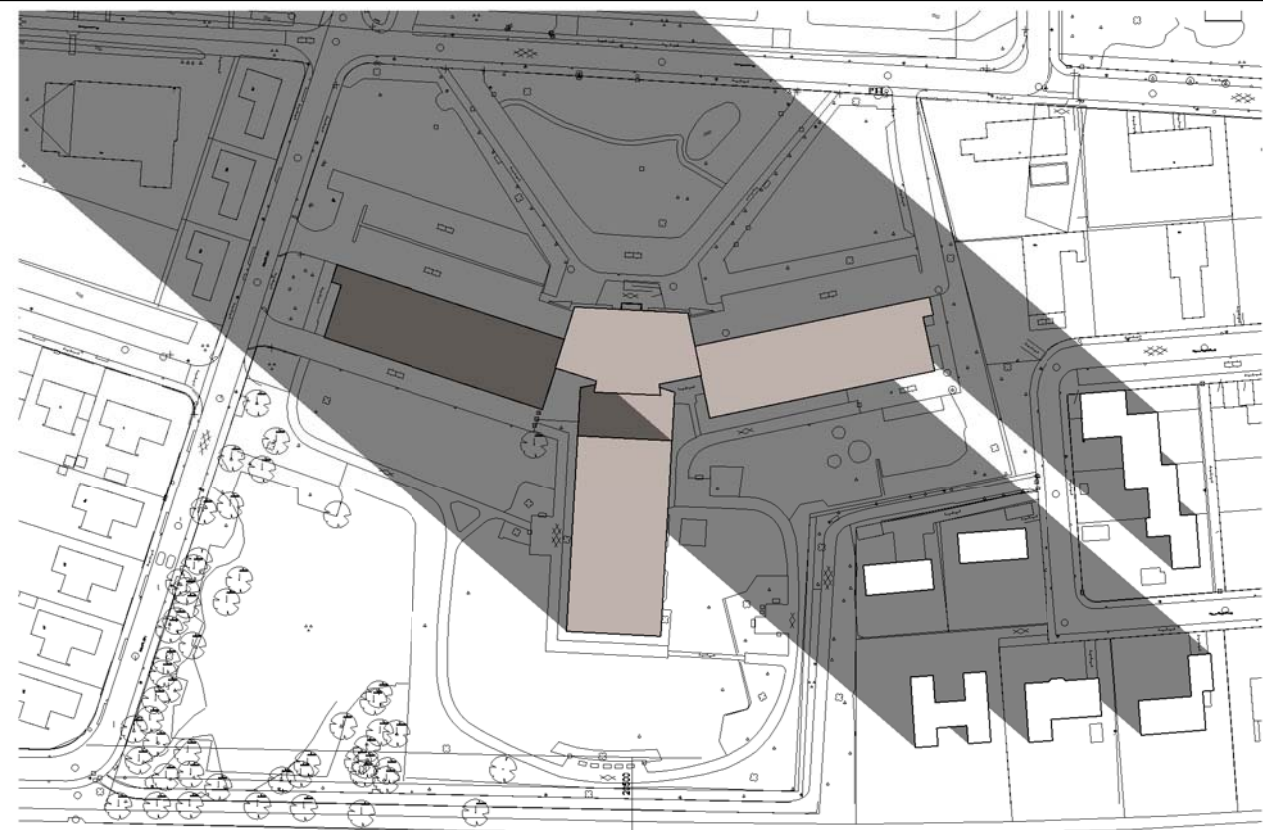
|                |        |
|----------------|--------|
| zonsopgang:    | 07.20u |
| zonsondergang: | 19.38u |

Bladnummer :

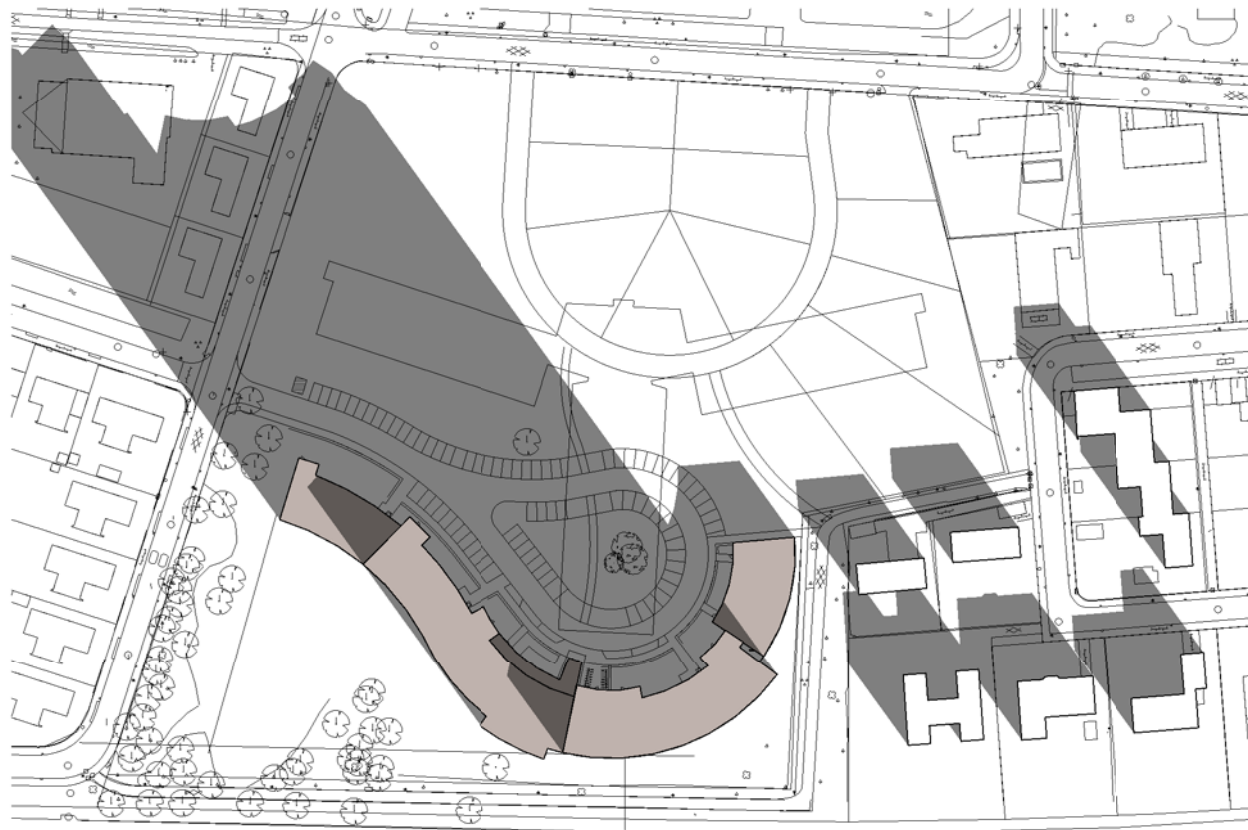
**zs-10**



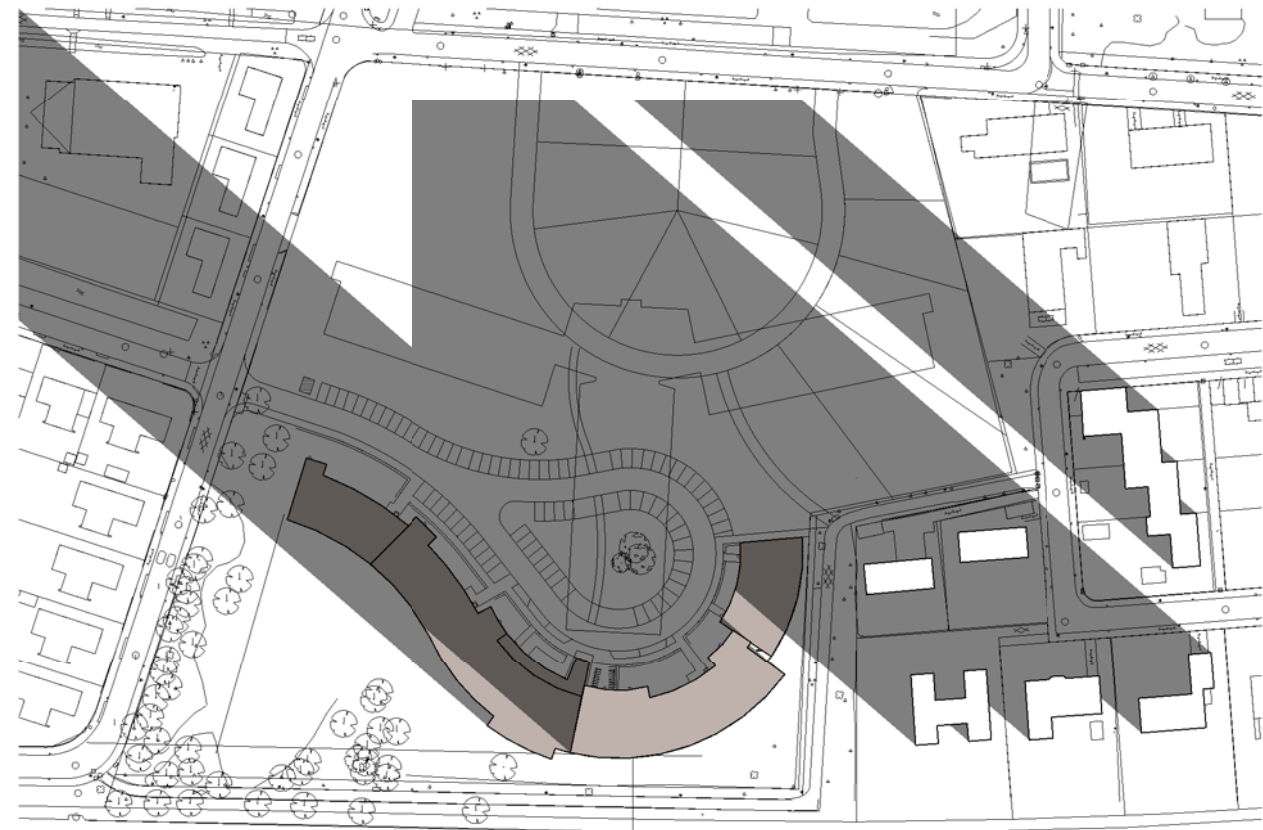
21 dec 9.00u bestaand



21 dec 11.00u bestaand



21 dec 9.00u nieuw

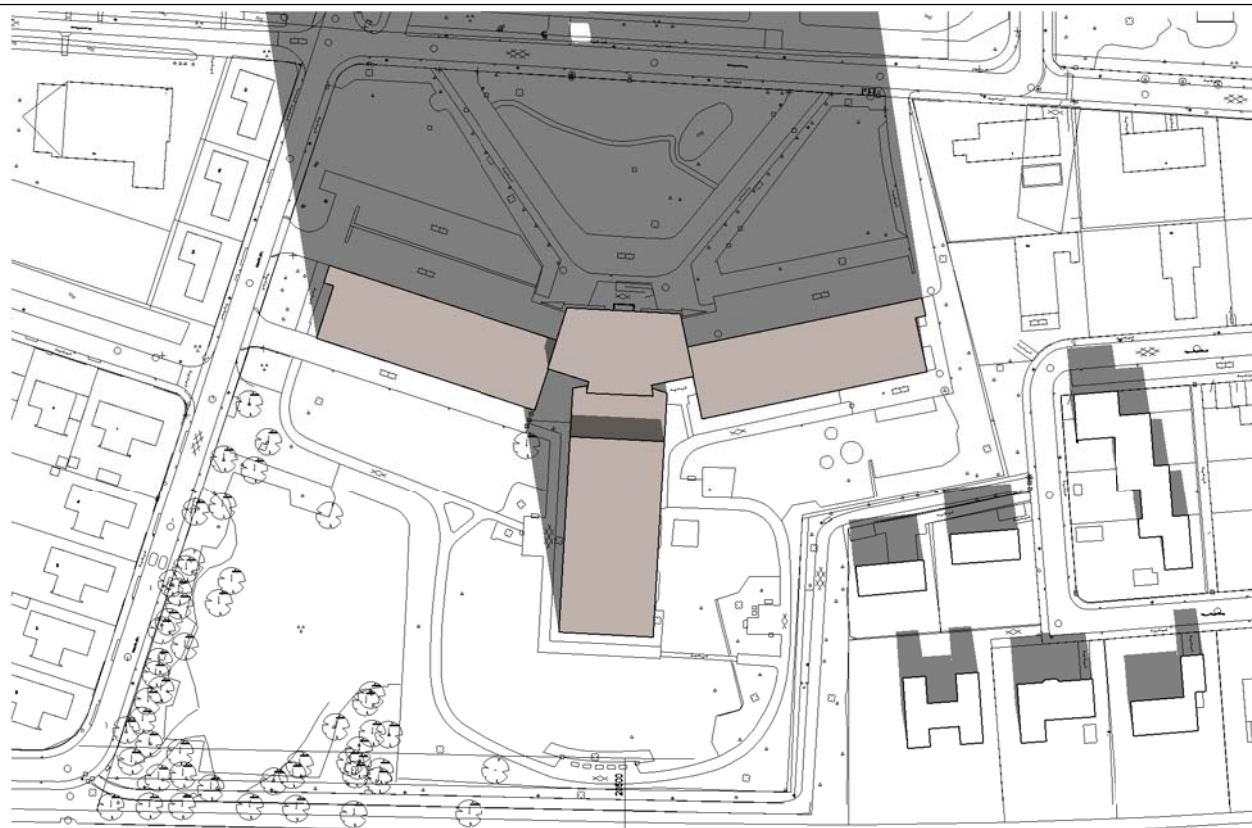


21 dec 11.00u nieuw

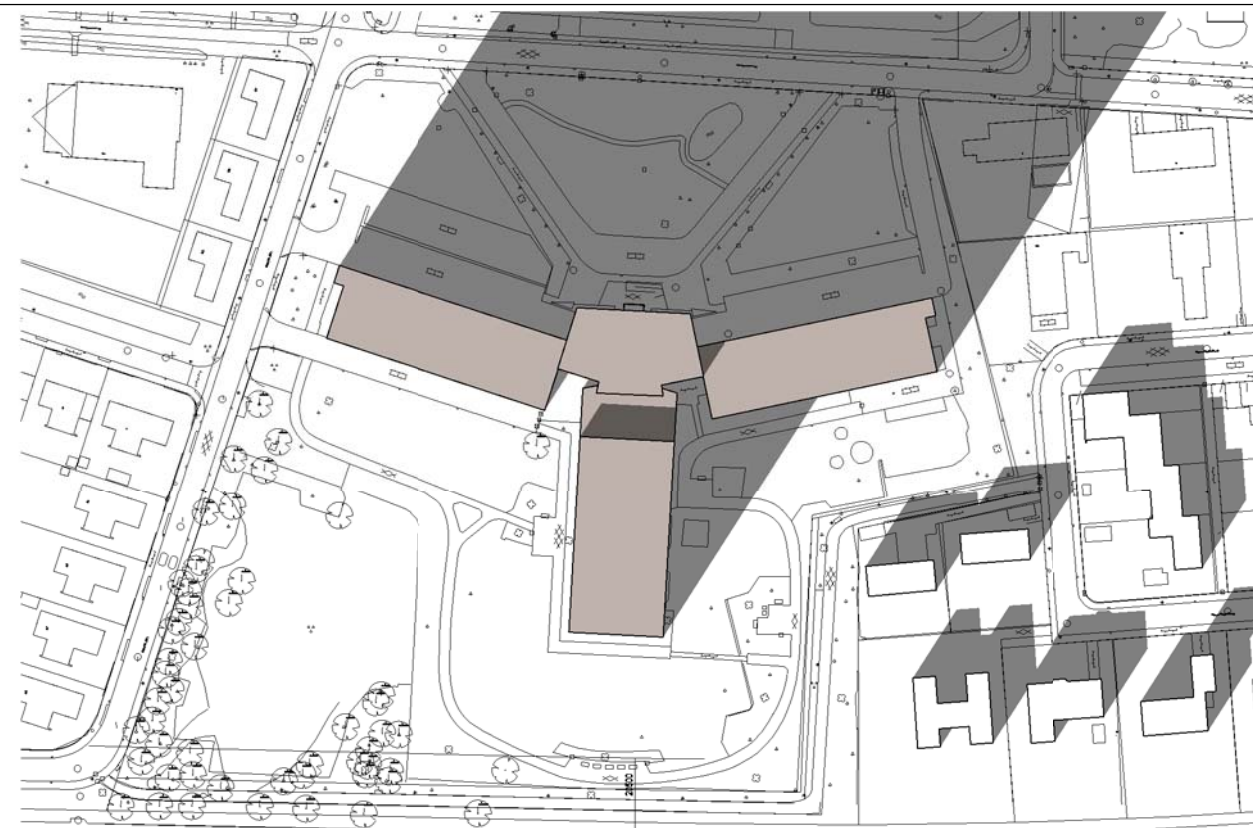
bezonningsstudie Aldlânstate te Leeuwarden

|                |        |
|----------------|--------|
| zonsopgang:    | 08.47u |
| zonsondergang: | 16.23u |

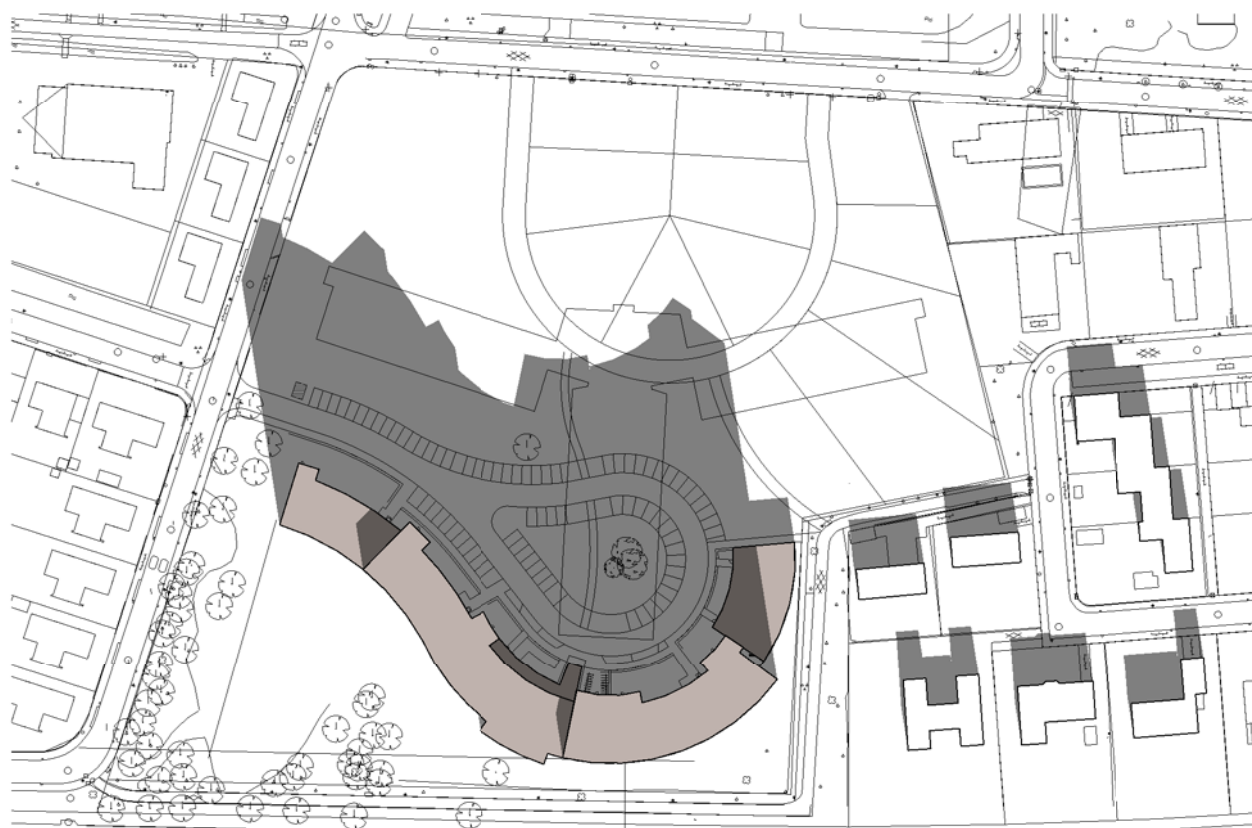
Bladnummer :



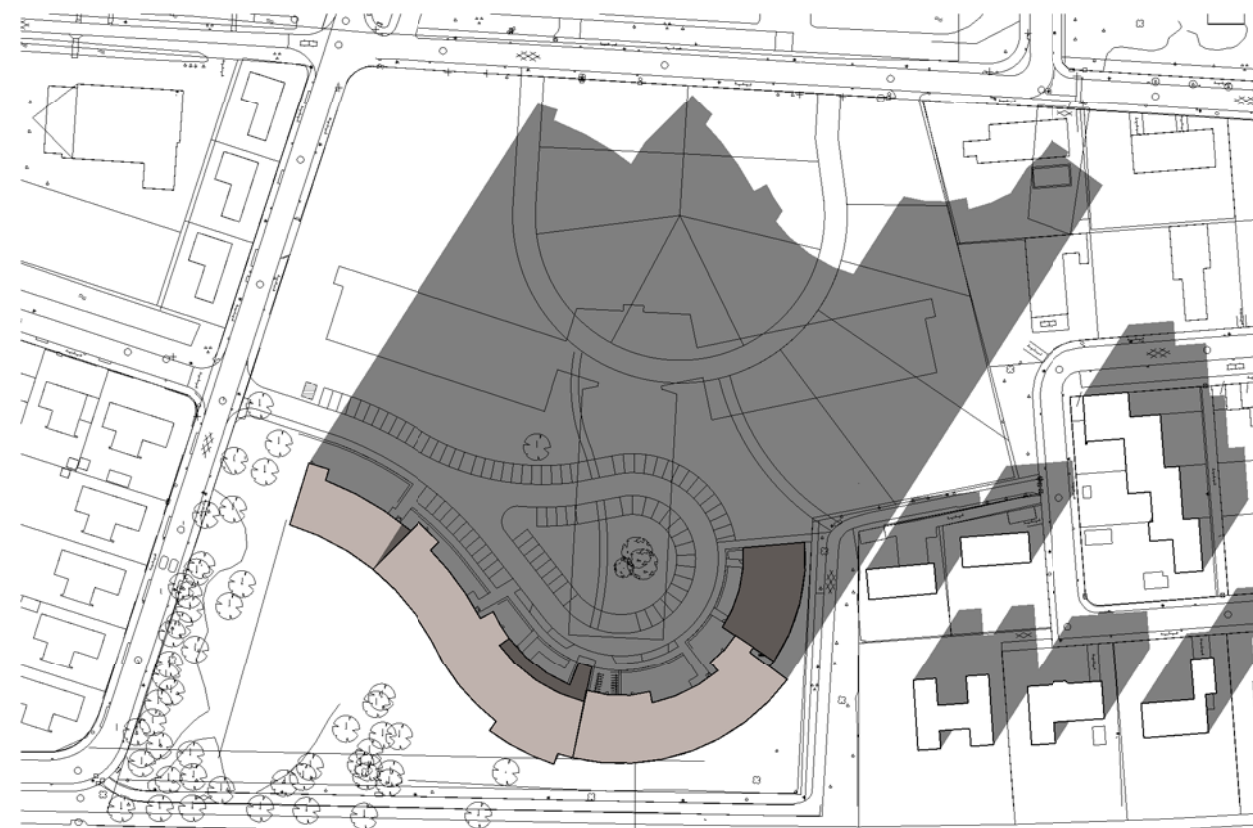
21 dec 13.00u bestaand



21 dec 16.00u bestaand



21 dec 13.00u nieuw



21 dec 16.00u nieuw

bezonningsstudie Aldlânstate te Leeuwarden

|                |        |
|----------------|--------|
| zonsopgang:    | 08.47u |
| zonsondergang: | 16.23u |

Bladnummer :

zs-12