

Deelproject

Herontwikkeling Akkrum Sinnebuorren

Beeldkwaliteit plan
(ontwerp)



Team stedenbouw
Versie 2 september 2014

Deelproject

Herontwikkeling Akkrum Sinnebuorren

Beeldkwaliteit plan (in wording)

Inhoud

1. Inleiding
2. Stedenbouwkundig plan
3. Type A – Sinnebuorren - Tuindorp
4. Type B – Ulbe Twijnstrawei – Rakswal
5. Referentiebeelden algemeen
6. Type C – Kop tussen Rakswal en Polsleat – Appartementenblokken

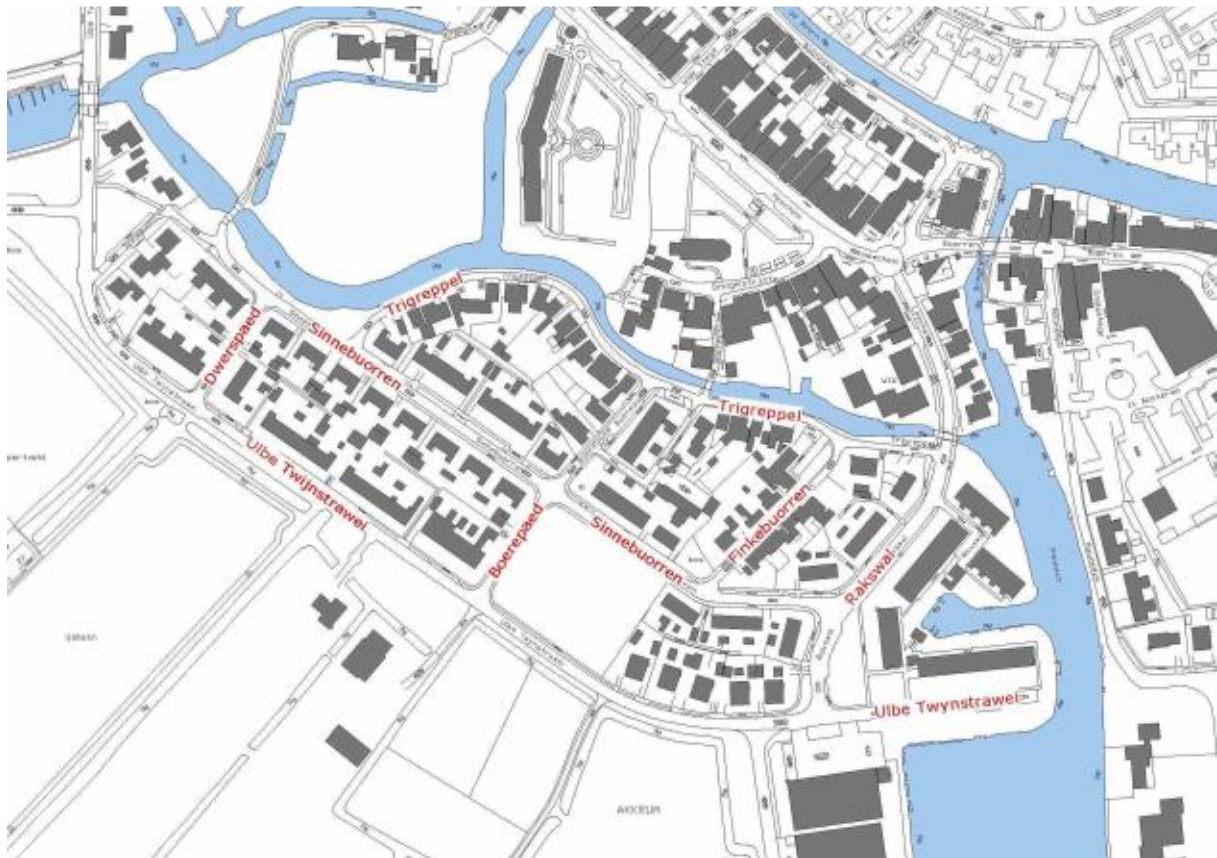
Bijlage: Stedenbouwkundig plan op A3 formaat

1. Inleiding

De Sinnebuorren is het hart van het buurtje tussen de Trigreppel en de Ulbe Twijnstrawei aan de zuidwestzijde van Akkrum. Stapsgewijs zullen hier de komende jaren ruim 100 woningen worden gesloopt en vervangen door een kleine 100 nieuwe woningen. In dit beeldkwaliteitplan wordt het welstandsbeleid beschreven waar de ontwikkeling van de nieuwe woningen rekening mee dient te houden. Daarbij wordt een relatie gelegd met het ontwerp voor de herinrichting van het openbaar gebied.

Het document Project Herontwikkeling Sinnebuorren Akkrum – Stedenbouwkundigplan (DATUM) 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.

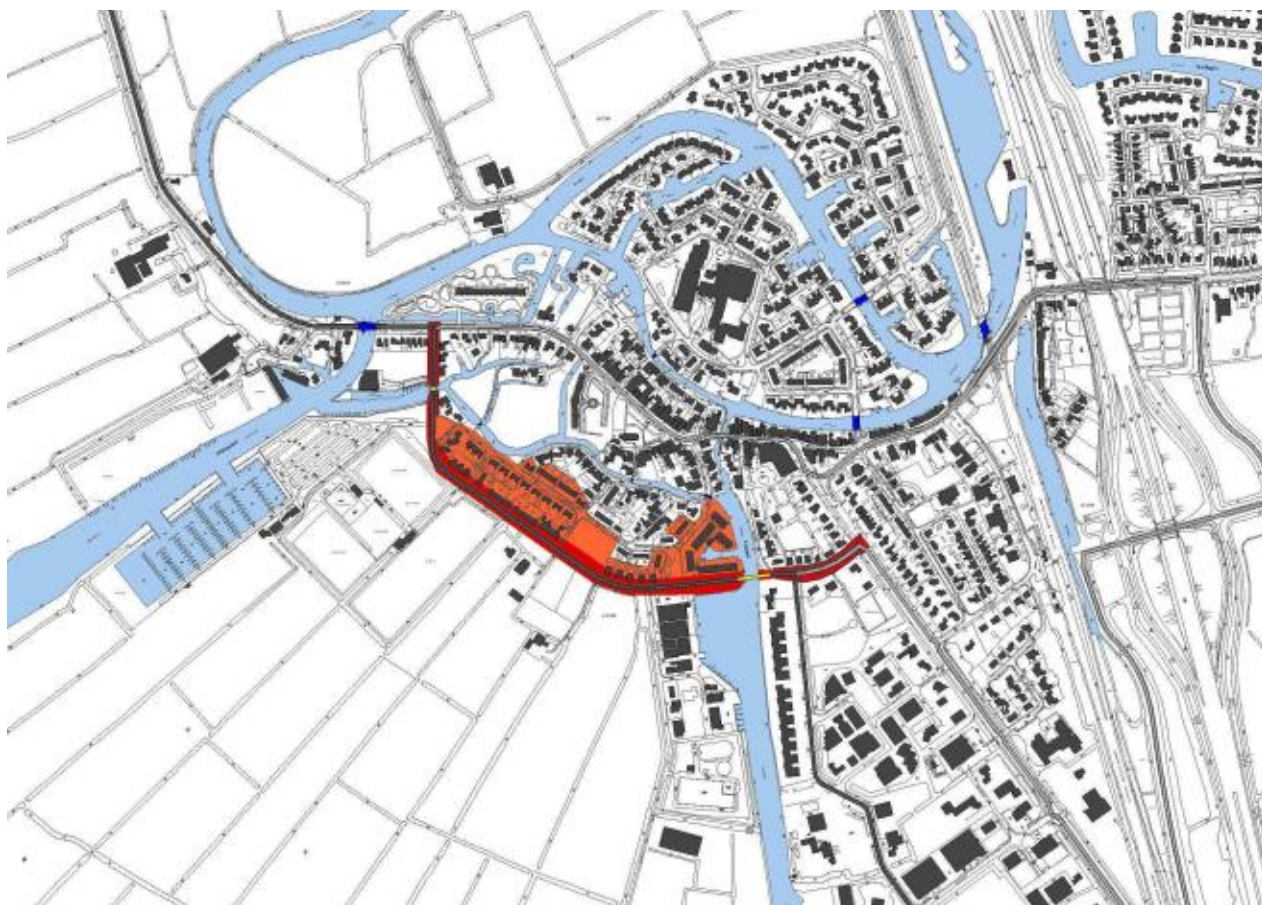
Het project Sinnebuorren wordt ontwikkeld in samenwerking tussen woningcorporatie Elkien en de Gemeente Heerenveen.



Bestaande situatie

Tweedeling van het project: Randweg en Sinnebuorren

De herontwikkeling van het buurtje rond de Sinnebuorren hangt samen met de realisatie van de zogenaamde Randweg. Door aanleg van een nieuwe brug over de Polsleat ontstaat een nieuwe route voor doorgaand verkeer door Akkrum. Momenteel is de route via de Buorren, door het (historisch) centrum van Akkrum, de enige route voor doorgaand verkeer. Doel van de randweg is het ontlasten van deze route van met name doorgaand vrachtverkeer en landbouwverkeer. De achtergronden en uitgangspunten van de Randweg, zijn onderwerp van het deelproject Randweg. De Randweg wordt in principe aangelegd op het tracé van de huidige Ulbe Twijnstrawei.



Deelproject Randweg (rood) en deelproject Sinnebuorren (oranje)



Te slopen bebouwing

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 Randweg. (zie ook het document *Project Herontwikkeling Sinnebuorren Akkrum – Stedenbouwkundigplan 1 juli 2014*)



Stedenbouwkundig plan. Zie ook bijlage stedenbouwkundig plan met verkavelingsplan A3 blad.

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 Rakswal hebben hun entrees in de kopgevel en zijn op deze straten gericht. Ook bij de verbreding van de groenstrook in de Sinnebuorren zijn de entrees in de kopgevel, grenzend aan het openbaargebied, gesitueerd.

Bebouwingstypen.

Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd uit drie bebouwingstypen. Type A betreft woningen in één bouwlaag gelegen aan de Sinnebuorren. Dit bebouwingstype refereert naar de tuindorpwoningen die worden 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 Rakswal en de Polsleat. Om het de verschillende beoogde sferen in het plangebied tot uitdrukking te laten komen, worden voor de verschillende bebouwingstypes andere welstandscriteria gesteld.



Oriëntatie entrees



Kappenplan

Verkeer en parkeren

De verkeerscirculatie gaat uit van eenrichtingsverkeer binnen in het projectgebied, vergelijkbaar met de bestaande situatie. Hierdoor kunnen de staten 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 Rakswal 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 zijn mogelijk, mits de parkeerdruk op de openbare ruimte niet wordt verhoogt. Per woningtype zal hier specifiek op worden ingegaan.



Verkeerscirculatie



Nieuwe groenstructuur

Groen

Het groene karakter van het buurtje wordt waar mogelijk versterkt.

In de doorgaande straten is het streven om aan een 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 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 Rakswal 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 A – Sinnebuorren - tuindorp



Type A: Sinnebuorren

Het woningtype A vormt in maat, positie en uitstraling een moderne vertaling van het Delfts Rood. Het tuindorp karakter wat een deel van de Sinnebuorren van oorsprong heeft, wordt versterkt en zoveel mogelijk over de hele lengte van de straat uitgebreid.



Sinnebuorren bouwjaar 1949

Deze woningen komen in verschillende blokmaten voor, van vrijstaand tot blokken van maximaal 4 woningen. De kopwoningen grenzend aan het openbaar gebied, zoals bij het Dwerspaed, het Boerenpaed en de verbreding in de Sinnebuorren, hebben hun entree in de kopgevel. De vrijstaande woningen hebben een dwarskap, de overige blokken hebben een langskap. De blokken zijn gevarieerd in lengte en verspringen met de rooilijn ten opzichte van elkaar.

De overgangen privé en openbaar worden op zorgvuldige wijze mee ontworpen. Zo worden bij de voortuinen hagen geplant. De zijtuinen, grenzend aan het openbaar gebied worden afgescheiden door -met de woningen mee ontworpen- tuinenmuren.

Parkeren bij type A



Parkeerschema type A rondom de Sinnebuorren

Zowel het bewoners en bezoekers parkeren is voor het grootste deel gesitueerd als langsparkerplekken aan de zuidzijde van de Sinnebuorren. Aan het Dwerspaed en het Boerenpaed zijn nog enkele overloop parkeerplaatsen gesitueerd. De vrijstaande woningen krijgen parkeergelegenheid op eigen terrein. Op de hoek bij de Finkebuorren wordt een klein parkeerterrein ingericht.

Welstandsbeleid Type A

Stedenbouwkundig gezien vormen de bestaande woonblokken aan de Sinnebuorren, uit de vroeg-naoorlogse periode, een cultuurhistorisch waarde vol ensemble. Dit ensemble bezit een groot aantal specifieke delfsrode kenmerken, een typische herkenbare stijl in Friesland van net na de tweede wereldoorlog. Het beleid is gericht op het behoud van de cultuurhistorische waardevolle ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit. **De beleidsintentie voor vervangende nieuwbouw is om in schaal, geleding, karakteristiek en uitstraling op eigentijdse wijze een vertaling te geven van de historische karakteristiek. Het behoud van de samenhang tussen de verschillende delen is van wezenlijk belang.** Hierbij moet op zorgvuldige wijze aandacht worden besteed aan de hoekoplossingen (stedenbouwkundig en architectonisch) en naar de overgangen naar het openbaar gebied.

Welstandscriteria

- o Algemeen
 - De nieuwbouw vormt een sterk samenhangend geheel.
 - De architectuur is sprekend, helder en ingetogen. Het is niet schreeuwerig en voegt zich vanzelfsprekend in de bestaande omgeving.
 - De nieuwbouw heeft een hoogwaardigere uitstraling in kleur-/materiaalgebruik en detailniveau dan de bestaande omgeving en de te vervangen bebouwing.
 - Erfafscheidingen aansluitend aan het openbare gebied worden in het ontwerp meegenomen.
- o Plaatsing
 - De nieuwbouw staat in de verspringende rooilijn zoals aangegeven op het stedenbouwkundigplan.
 - De nieuwbouw is geclusterd in korte en gevarieerde bouweenheden met een bescheiden korrelgrootte (met ca. 4 woningen in een rij). Enkele woningen zijn vrijstaand.
 - De erfafscheiding aan de zijkant van het achtererf, grenzend aan het openbaargebied staat (min. 30 cm) terug gerooid tov de kopgevels.
- o Hoofdvorm
 - Het basisprincipe van het hoofdvolume van de woningen is 1 laag met zadeldak met de nok parallel aan de straat.
 - De vrijstaande woningen op de hoeken van twee straten en aan het begin van de Sinnebuorren hebben een dwarskap, met de nok haaks op de straat. Deze woningen ontwikkelen zich in de diepte van het perceel.
 - Heldere sobere bouwvolumes met enkelvoudige massaopbouw.
 - De afzonderlijke bouweenheden worden in samenhang ontworpen.
 - De goothoogte is maximaal 4 meter.
 - Dakhelling tussen de 45 en 60 graden.
 - Toevoegingen zoals dakkapellen zijn bescheiden in ontwerp en detaillering en duidelijk ondergeschikt tov het hoofdvolume.
- o Aanzichten
 - De woningen zijn op de straat georiënteerd.
 - Overgang gevel dakvlak, zowel bij langsgevels als kopgevels, is minimalistisch/sober gedetailleerd. (bv zonder overstek of grof boeiboord)

- Reliëf in detailniveau (o.a. in metselwerk) ter verrijking van de geveluitstraling, zoals de gemetselde oren op de kopgevels. (beleefbare plastic, geen volledig vlakke gevels)
- Accentuering van de entree.
- Bebouwing van alle bouweenheden wordt in samenhang ontworpen.
- Bij de hoekwoningen grenzend aan het openbaargebied, is de entree in de kopgevel gesitueerd.
- De architectuur kenmerkt zich door een verticale geleiding.
- o Opmaak
 - Gebruikte materialen zijn kwalitatief hoogwaardig.
 - Woningen zijn voor het grootste deel opgetrokken in baksteen.
 - De kleuren refereren naar de kleuren van de oorspronkelijke woningen aan de Sinnebuorren (oranje/roodachtige tinten).
 - Kappen worden bedekt met keramische pannen (mat, niet glimmend) met een rood/oranje kleur, zoals de oorspronkelijke woningen.
 - De bebouwing heeft een kwalitatief detailniveau passend bij de karakteristiek van te vervangen woningen.
- o Bijgebouwen
 - Bijgebouwen grenzend aan het openbare gebied zijn uitgevoerd in metselwerk en in samenhang met de erfafscheiding en kopgevel ontworpen.
 - Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw ontworpen.
 - Uitstraling van de bijgebouwen sluit aan bij het hoofdgebouw.
- o Erfafscheidingen
 - De erfafscheidingen grenzend aan openbare straten aan de openbare weg (voorzijde en zijgevels) wordt overal op eenduidige en heldere wijze vormgegeven. Bijvoorbeeld door een haag of hekwerk.
 - De erfafscheidingen aan de zijkant van het achtererf, grenzend aan het openbaargebied zijn uitgevoerd in metselwerk en in samenhang met een eventueel bijgebouw en de kopgevel ontworpen. Deze erfafscheidingen bevat voor max. 50% openingen, die eventueel met een licht, (semi) transparant materiaal en/of groen zijn ingevuld.
 - Op de overgangen van het perceel grenzend aan de openbare ruimte langs de Trigreppel, Sinnebuorren, het Dwerspaed en het Boerenpaed wordt een liguster haag geplant (ca. 50 cm hoog).

Referenties



Referentie kopgevel als voorgevel in zijstraat



Referentie bestaande ensemble met tuindorp karakteristiek van de Delfts Rode woningen



Referentie bestaande woningen: kleur, materiaal, maat dakpan, verticale ritmiek, samenhang.



Referentie karakteristieken tuindorp; schoorstenen en ondergeschikte dakkapel in voor-dakvlak.



Referentie bollen in straat in samenhang ontworpen en overgang priv-openbaar middels haag



Referentie eigentijdse vertaling tuindorp met karakteristieke aansluiting gevel – dakvlak in kopgevel

4. Type B – Ulbe Twijnstrawei en Rakswal



Type B Ulbe Twijnstrawei - randwoningen



Type B Rakswal

Type B woningen komen aan de Ulbe Twijnstawei en de Rakswal voor als rijwoningen van vier tot zes woningen in een rij. Ze hebben een redelijk smalle beukmaat. Een uitzondering is het blok op de hoek van de Sinnebuorren en de Rakswal. Dit is een blok met maximaal twee brede woningen. Het vormt een overgang tussen de A-typen aan de Sinnebuorren en de B-typen aan de Ulbe Twijnstrawei en de Rakswal. De kopwoningen aan het Dwerspaed, het Boerepaed en de Rakswal hebben hun entree in de kopgevel en zijn op deze straten gericht. Aan de Ulbe Twijnstrawei staan de blokken in de zelfde rooilijn het bestaande blok rijwoningen op de hoek met het Boerepaed.

Parkeren bij type B



Parkeerschema type B

Het bewoners en bezoekers parkeren is voor het grootste deel als langsparkeren aan de noordzijde van de Ulbe Twijnstrawei en de oostzijde van de Rakswal gesitueerd. Daar waar mogelijk is er voor de kopwoningen een parkeerplek op eigenterrein. Aan het Dwerspaed en het Boerenpaed zijn nog enkele overloop parkeerplaatsen gesitueerd.

Welstandsbeleid Type B

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 hoekoplossingen (stedenbouwkundig en architectonisch) die grenzen aan het openbaar gebied. Aan de Ulbe Twijnstrawei wordt een heldere overgang gecreëerd van de bebouwde kom naar het open landschap.

Welstandscriteria

- o Algemeen
 - De nieuwbouw vormt een sterk samenhangend beeld als gevelwand.
 - 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.
 - Erfafscheidingen aansluitend aan het openbare gebied worden in het ontwerp meegenomen.
- o Plaatsing
 - De nieuwbouw staat in de doorlopende rooilijn
 - De nieuwbouw is geclusterd in bouweenheden van 4 tot 6 woningen
 - De erfafscheiding aan de zijkant van het achtererf, grenzend aan het openbaargebied staat (min. 30 cm) terug gerooid tov de kopgevels.
- o Hoofdvorm
 - Het basisprincipe van het hoofdvolume van de woningen is 2 lagen met zadeldak met de nok parallel aan de straat.
 - Helderere sobere bouwvolumes met enkelvoudige massaopbouw.
 - De afzonderlijke bouweenheden worden in samenhang ontworpen.
 - De goothoogte is maximaal 6 meter.
 - Dakhelling tussen de 30 en 60 graden.
 - Toevoegingen zoals dakkapellen zijn bescheiden in ontwerp en detaillering en duidelijk ondergeschikt tov het hoofdvolume.
 - Aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en doen geen afbreuk aan het samenhangende geheel.
- o Aanzichten
 - De woningen zijn op de straat georiënteerd.
 - Bij de hoekwoningen grenzend aan het openbaargebied, is de entree in de kopgevel gesitueerd.
 - De architectuur kenmerkt zich door een open uitstraling (bv grote ramen).
 - Overgang gevel dakvlak, zowel bij langsgevels als kopgevels, is helder en verfijnd gedetailleerd met een licht overstek. (zonder grof boeiiboord)
 - Reliëf in detailniveau (o.a. in metselwerk) ter verrijking van de geveluitstraling. (beleefbare plastic, geen volledig vlakke gevels)
 - Accentuering van de entree.
 - Bebouwing van alle bouweenheden wordt in samenhang ontworpen.
- o Opmaak
 - Gebruikte materialen zijn kwalitatief hoogwaardig.
 - Woningen zijn voor het grootste deel opgetrokken in baksteen.
 - Het metselwerk heeft een genuanceerde en levendige uitstraling.

- Er wordt gebruik gemaakt van aardkleuren (paars-donkerrood en bruinachtige tinten) voor de gevels.
 - Kappen worden bedekt met keramische pannen (mat, niet glimmend) met een donker bruin/blauw/grijze kleur.
 - De bebouwing heeft een kwalitatief hoger detailniveau dan de bestaande omgeving en de te vervangen bebouwing.
- o Bijgebouwen
 - Bijgebouwen grenzend aan het openbare gebied zijn uitgevoerd in metselwerk en in samenhang met de erfafscheiding en kopgevel ontworpen.
 - Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw ontworpen.
 - Uitstraling van de bijgebouwen sluit aan bij het hoofdgebouw.
 - o Erfafscheidingen
 - De erfafscheidingen aan de zijkant van het achtererf, grenzend aan het openbaar gebied zijn uitgevoerd in metselwerk en in samenhang met een eventueel bijgebouw en de kopgevel ontworpen. Deze erfafscheidingen bevat voor max. 50% openingen, die eventueel met een licht, (semi) transparant materiaal en/of groen zijn ingevuld.
 - Op de overgang van het perceel grenzend aan de openbare ruimte langs de Sinnebuorren, het Dwerspaed, het Boerenpaed of de Rakswal wordt een liguster haag gepland (ca. 50 cm hoog).
 - Overige overgangen naar het openbaar gebied worden op heldere en eenvoudige wijze vormgegeven.
 - Overige erfafscheidingen grenzend aan brandgangen worden zorgvuldig mee-ontworpen.

Referenties



Referentie rijwoningen, in samenhang ontworpen met genuanceerde en levendige uitstraling metselwerk



Referentie heldere rijwoningen tweelagen met langskap en sprekende architectuur (en niet schreeuwerig)



Referentie openuitstraling begane grond en verfijnd dakoverstek

5. Referentiebeelden algemeen



Referentie entree in kopgevel.



Referenties entree in kopgevel en mee ontworpen uitbreiding en erfafscheiding.



Referenties gemetselde erfafscheiding grenzend aan het openbaar gebied



Referenties zorgvuldig mee ontworpen erfafscheiding niet grenzend aan het openbaar gebied



Referenties relief / detaillering metselwerk.

6. Type C – Kop tussen Rakswal en Polsleat – Appartementenblokken



type C: tussen Rakswal en Polsleat

Het gebied tussen de Rakswal en de Polsleat zal pas in de laatste fase van herontwikkeling Sinnebuorren aangepakt worden. Vooralsnog gaat het stedenbouwkundig plan uit van hier beschreven type C. Gezien het feit dat uitwerking van deze locatie pas over een paar jaar plaats zal vinden, zal dit deel een 'nader uit te werken' bestemming krijgen. Het kan zijn dat voor dit plandeel het stedenbouwkundig plan wezenlijk gewijzigd wordt. Gezien de aandacht die er in de rest van het plan aan beeldkwaliteit wordt besteed, ligt het in de verwachting dat voor dit plandeel t.z.t. ook welstandscriteria worden opgesteld. Daarom wordt in dit beeldkwaliteitplan type C nu alleen stedenbouwkundig beschreven en worden nog geen welstandscriteria opgesteld.

C – gestapelde bouw van drie tot 4 lagen (tussen de Rakswal en de Polsleat)

De kop nabij de toekomstige brug vormt letterlijk een schakel tussen de drie sferen. Twee blokken met elk 8 tot 16 appartementen staan als autonome volumes in het groen. Door de interne ontsluiting krijgen zij eenzijdige 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 Rakswal. 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 Rakswal en Ulbe Twijnstrawei van wezenlijk belang is. Het terrein heeft een open karakter is vanuit alle zijden duidelijk zichtbaar. Aandacht voor een goede terreininrichting en 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.



Referenties type C volgens stedenbouwkundig plan juli 2014



Programma

2 woongebouwen 3 a 4 lagen.
totaal 22 appartementen

1 lg met kap: totaal 34
3 x 8m str vrij
12 x 7m str 2- 1 kap
19 x 7m str rij

2 lg met kap: totaal 46
2 x 7m str vrij
21 x 5,6m str
23 x 5,4 m str

GEMEENTE

HEERENVEEN

project
tekening
datum
schaal

Akkrum Sinnebuorren
Stedenbouwkundig plan
01 juli 2014

