

De Wederik

Herontwikkeling woningbouw - Stedenbouwkundig plan
Ontwerp



Team stedenbouw
Versie 10 april 2015

De Wederik

Stedenbouwkundig plan (ontwerp)

Inhoud

1. Inleiding
2. Bestaande situatie
3. Project herontwikkeling De Wederik
4. Stedenbouwkundig plan

Bijlage: Stedenbouwkundig plan op A3 formaat

1. Inleiding

In het najaar van 2014 is Accolade gestart met de planvorming voor herontwikkeling van haar bezit aan de Wederik. In dit document wordt het stedenbouwkundigplan beschreven voor deze herontwikkeling. Het projectgebied 'De Wederik' ligt in de wijk De Greiden. Het nieuwe bestemmingsplan voor De Greiden is op 23 maart 2015 vastgesteld. Helderheid over de planontwikkeling voor dit projectgebied kwam te laat om meegenomen te kunnen worden in de actualisatie van het bestemmingsplan voor de hele wijk. Daarom wordt voor het specifieke projectgebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld op basis van het in dit document beschreven stedenbouwkundigplan.



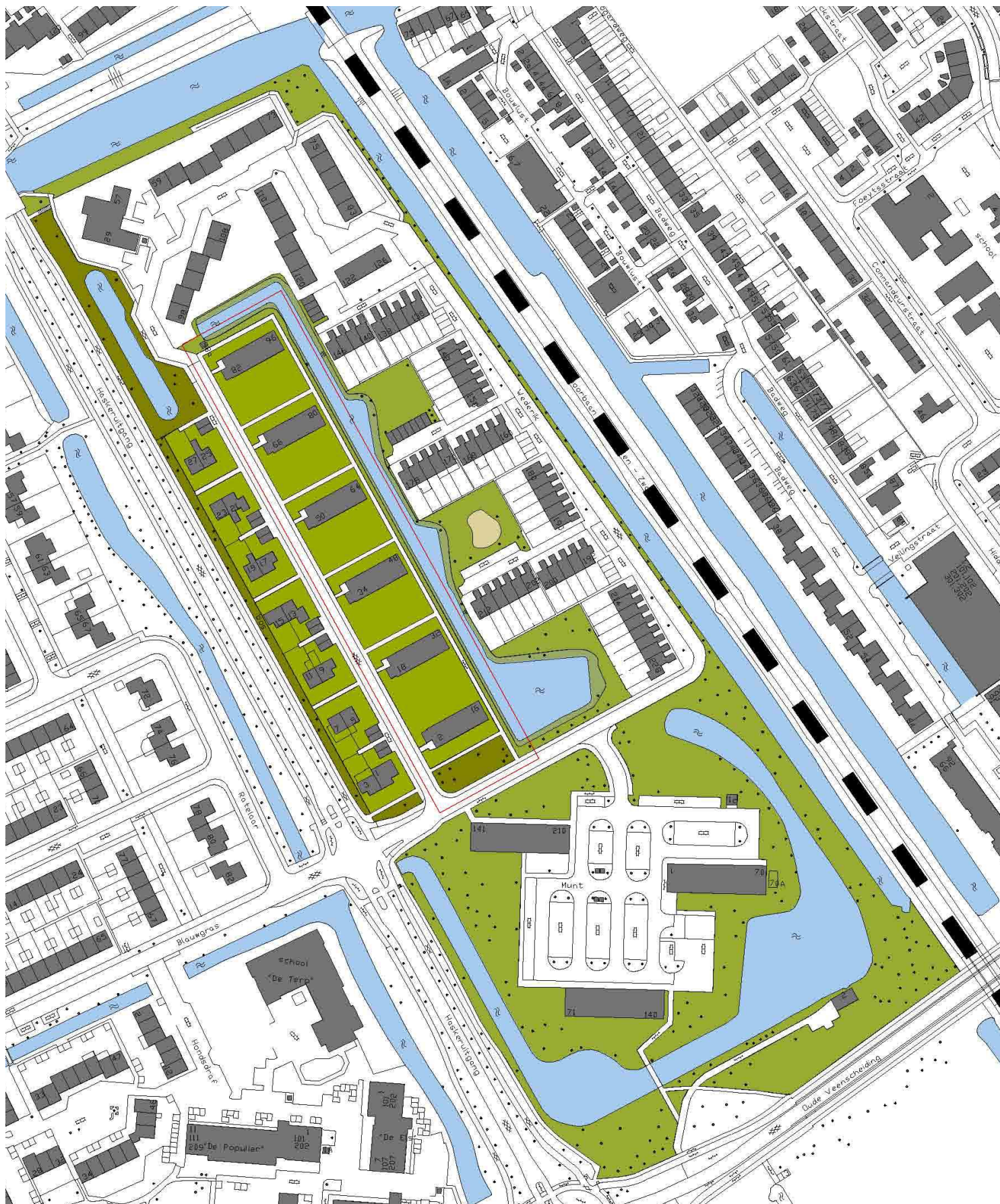
Luchtfoto met daarop aangegeven projectgebied

2. Bestaande situatie

De huidige situatie van het helder begrensde projectgebied tussen de Wederik en het water bestaat uit een zestal rijen appartementen met gemeenschappelijke groene buitenruimte, bouwjaar 1972. De rijen bestaan elk uit twee bouwlagen met zadeldak en bevatten elk 8 appartementen, zonder lift. De bouwkundige en woontechnische kwaliteit van de in totaal 48 appartementen is dusdanig dat Accolade besloten heeft de woningen te vervangen. Met name de betonnen galerijen zijn van slechte kwaliteit. De buitenruimte tussen de rijen is voornamelijk met gras ingevuld. Op een paar plaatsen staan een paar slecht onderhouden grote bomen van een uitheemse soort. De kwaliteit van deze bomen is dusdanig dat vanuit de gemeente geen noodzaak wordt gezien om ze te handhaven. De buitenruimten van de appartementen op de begane grond grenzen rechtstreeks aan de gemeenschappelijke buitenruimte. Er is geen duidelijke afscheiding tussen privé en openbaar. Met uitzondering van de voetpaden is alle buitenruimte eigendom van Accolade. Het project gebied bevindt zich in een gemengde wijk van huur en koop.



Beelden van bestaande situatie en omgeving



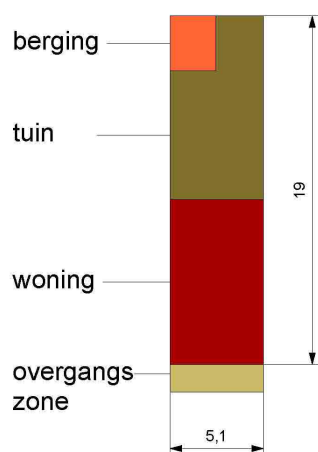
Bestaande situatie en omgeving

3. Project herontwikkeling De Wederik

De bouwkundige en woontechnische kwaliteit van de in totaal 48 appartementen is dusdanig dat Accolade besloten heeft de woningen te vervangen. In Heerenveen heeft Accolade te veel aanbod in dit woningtype. De woningen aan de Wederik zijn in principe bestemd voor jongeren. Maar de locatie sluit niet aan bij de behoefte van jongeren. De locatie heeft veel potentie voor de ontwikkeling van grondgebonden woningen. Ter vervanging worden op de locatie 36 grondgebonden woningen gebouwd. Het meerendeel hiervan (80%) wordt als huurwoning gebouwd, met een huurniveau onder de huursubsidie grens. De overige woningen zullen voor de verkoop worden aangeboden. Hiermee wordt het aanbod van huurwoningen sterker gedifferentieerd en de woonkwaliteit verbeterd.

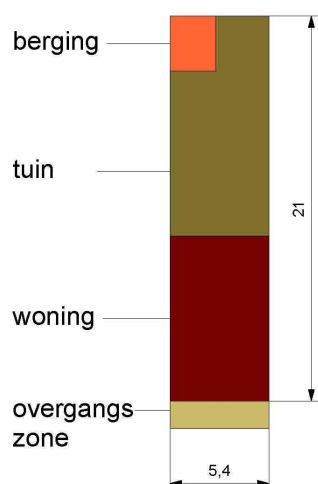
De parkeernorm die vanuit de gemeente wordt gehanteerd voor woonwijken in Heerenveen betreft 1,6 parkeerplaats per woningen voor middeldure woningen en 1,3 voor goedkope woningen (beide getallen zijn incl. 0,3 parkeerplek voor bezoek per woning).

Symbolen plattegrond verschillende woningtypen:



Type 1

- 30 woningen
- stramien 5,1 m
- 1 a 2 lagen met kap
- goothoogte maximaal 6 m
- parkeernorm 1,3
- overgangs zone voorzijde 1,5 m
- berging achter in prive tuin



Type 2

- 6 woningen
- stramien 5,4 m
- 1 a 2 lagen met kap
- goothoogte maximaal 6 m
- parkeernorm 1,6
- overgangs zone voorzijde 1,5 m
- berging achter in prive tuin

Programma van eisen bestaat uit 2 woningtypes.

4. Stedenbouwkundigplan

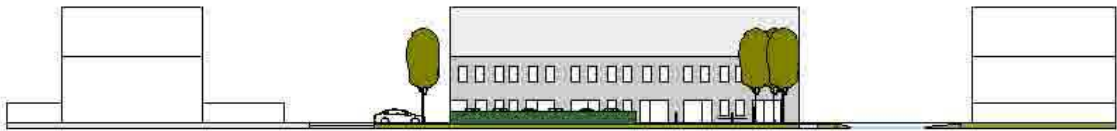


Het stedenbouwkundig plan bevat 5 rijen met elk 6 woningen van het type 1 en 1 rij woningen van het type 2. De rijen bestaan uit maximaal tweelagen en een kap. De woningen zijn met hun voorzijde op een gemeenschappelijke buitenruimte, een hof georiënteerd. De stedenbouwkundige typologie van de wijkontwikkelingprojecten in Heerenveen Midden, Taconishof en West Indische Buurt, staan model voor de herontwikkeling van dit project.

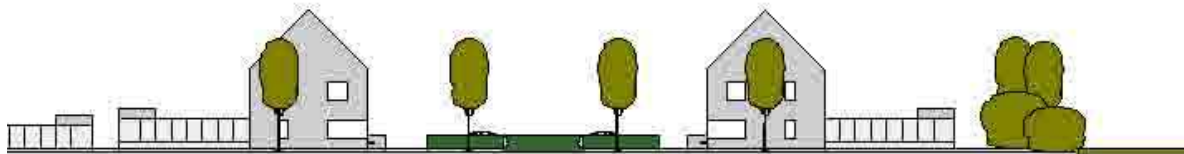
Deze hoven zorgen voor een sterke beleving van de groene kwaliteit in de wijk. Doordat in de hoven geen doorgaande autoroutes zijn en de woningen direct aan deze groene openbare ruimte grenzen, dragen ze bij in de variatie 'hoe' je ergens kan wonen. Het idee is dat de hoven de bewoners echt uitnodigen om gebruik te maken van de openbare ruimte en elkaar te ontmoeten. De hoven worden met groen ingericht en hebben elk een eigen sfeer om de diversiteit in de beleving van de openbare ruimte te versterken.

Daarnaast is er in het grootste en meest noordelijke hof ruimte om samen met de bewoners tot een invulling te komen. Op deze wijze wordt nog beter aangesloten bij de behoeftes die er leven, wordt de betrokkenheid van de bewoners bij de openbare ruimte vergroot en wordt middels het proces de samenhang tussen de nieuwe bewoners versterkt. Voor de individuele woning ligt een smalle en verharde 'overgangszone' naar de gemeenschappelijke buitenruimte. Deze geeft ruimte voor de individuele bewoner om eigen tuinmeubilair en/of planten (en dergelijke) neer te zetten.

Alle tuinen gericht naar het openbaar gebied krijgen een in de bouw nette mee ontworpen erfscheiding.



Principe doorsnede over een hof



Principe aanzicht van een hof

In de hoven is ruimte voor bewonersparkeren. Deze parkeerruimten worden met een groene haag 'ingepakt'. Het bezoekersparkeren wordt in de straat de Wederik opgelost. Hier worden parkeervakken gemarkeerd, waardoor de toegankelijkheid van parkeervakken en aangrenzende garages wordt gegarandeerd. Het verspringen van de parkeervakken aan beide zijden van de straat draagt bij aan een levendiger beeld en heeft een snelheid beperkend effect.

Het bestaande grondeigendom van de gemeente in het projectgebied bestaat uit een aantal voetpaden. Dit eigendom wordt geruild met Accolade tegen een groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied, met vergelijkbare afmeting. Hierdoor ontstaat er een helderheid in eigendom; het hele projectgebied betreft grondgebied van Accolade en deze wordt aan alle kanten ingekaderd door voetpaden op gemeentelijk grondgebied. Daarnaast creëert dit de mogelijkheid om de entree van de straat vanaf de zuidkant qua groen een wat opener beeld te geven.

Bijlage: Stedenbouwkundigplan A3



Totaal 36 woningen:



30 type 1 - 5,1 m stramien



6 type 2 - 5,4 m stramien

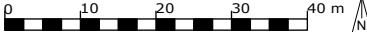
GEMEENTE

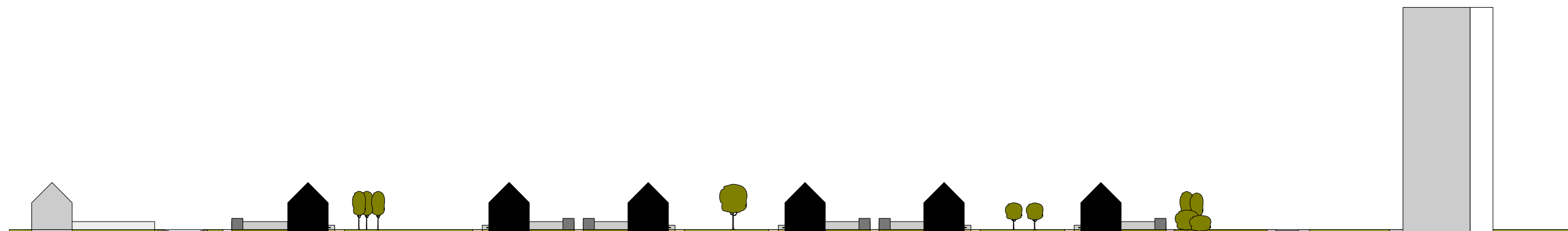


HEERENVEEN

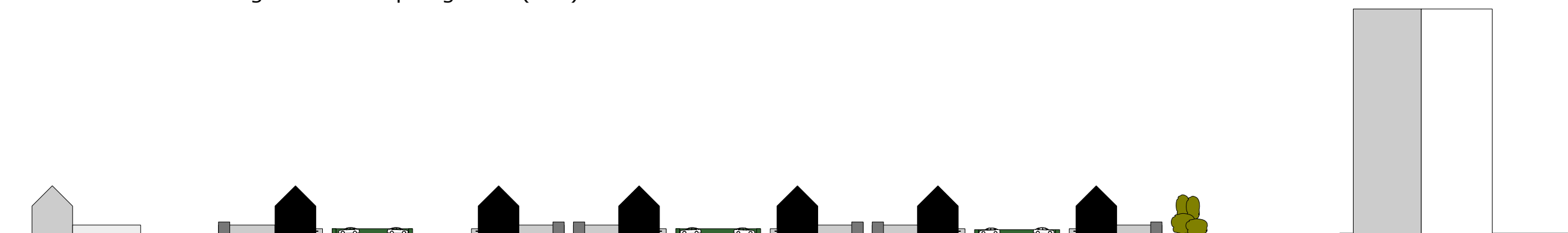
project
tekening
datum
schaal

De Wederik
Definitief Ontwerp
10 04 2015

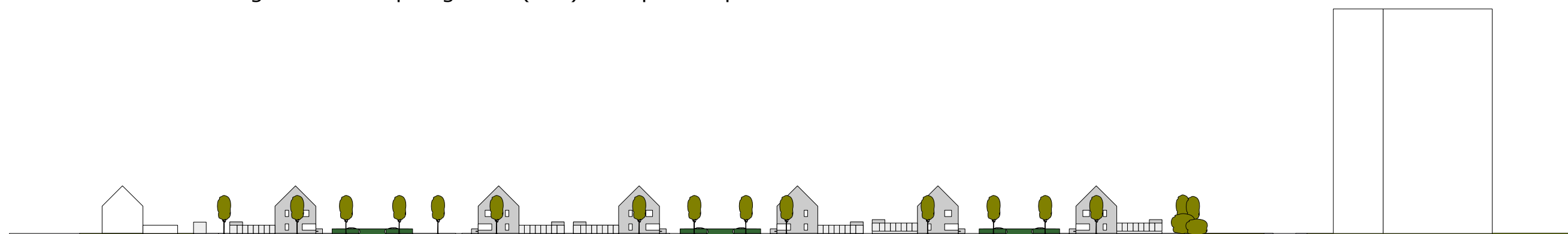




langsdoorsnede plangebied (N-Z) over hof



langsdoorsnede plangebied (N-Z) over parkeerplaatsen in hof



aanzicht plangebied (N-Z) vanaf de Wederik



dwarsdoorsnede over hof (W-O)



GEMEENTE  HEERENVEEN

project De Wederik
 tekening doorsneden
 datum 10 04 2015
 schaal 