



**Stedenbouwkundige randvoorwaarden en Welstandsrichtlijnen
Voorstreek 39 (voorheen Bever Zwerfspoort) december 2021**

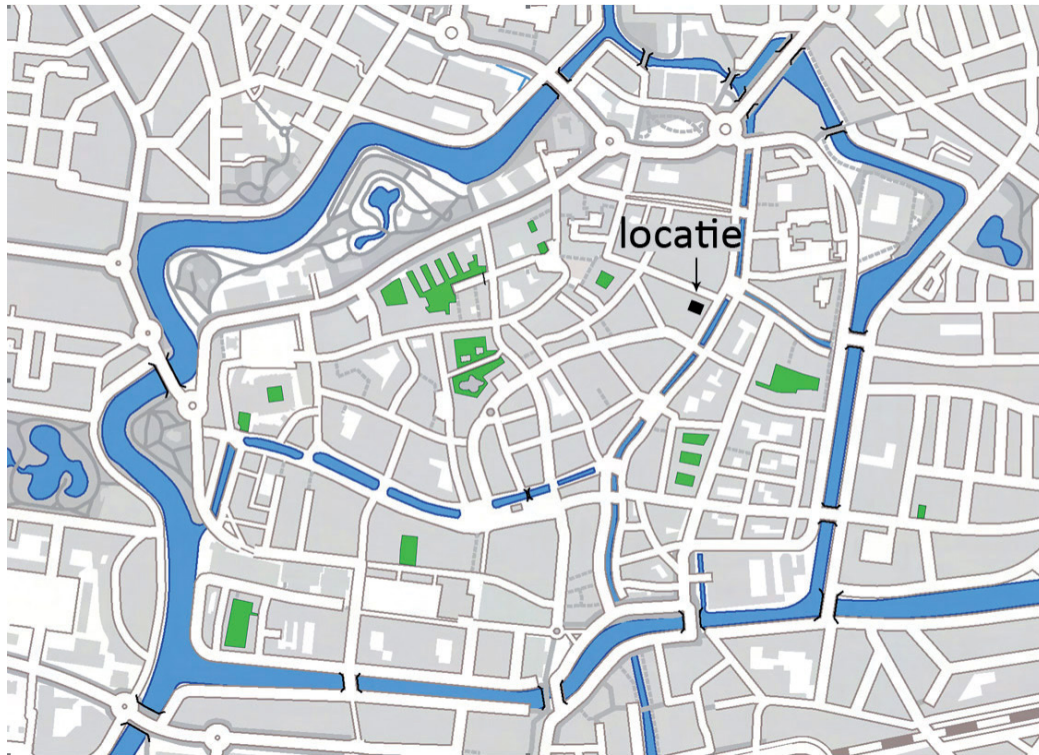
Inleiding

Al decennia lang is de onbebouwde ruimte boven de voormalige Bever Zwerfsporlocatie een verstorende onderbreking van de westelijke gevelwand van de Voorstreek. Stedenbouwkundig vraagt dit om een structurele verbetering ten gunste van de vitaliteit van wonen en werken. De locatie was onderdeel van de Manifestatie Kloppend Hart. Destijds is hier een plan voor gemaakt, maar deze is niet tot uitvoering gekomen. Inmiddels is de locatie in bezit gekomen van een projectontwikkelaar die samen met Adema Architecten werkt aan een woningbouwplan. Het complex beslaat het monumentale winkelpand Voortreek 39 en het aangebouwde één laag hoge winkelpand met een totale oppervlakte van ruim 1100 m². Zie onderstaande afbeelding:



Analyse

De locatie ligt op een prachtige plek aan de Voorstreek tussen de Sacramentsstraat en de Wortelhaven. Door het vrijkomen van de winkel ontstaat de kans om de gevelwand aan de Voorstreek te herstellen en om naast de nieuwbouw ook groen toe te voegen in de vorm van een binnenhof. Leeuwarden kent een traditie van hofjes en deels omsloten hoven en deze locatie biedt een uitgelezen kans om een nieuw exemplaar in deze reeks toe te voegen. Hieronder een afbeelding van de binnenstad met de plekken waar binnenhoven en omsloten tuinen zijn gelegen.



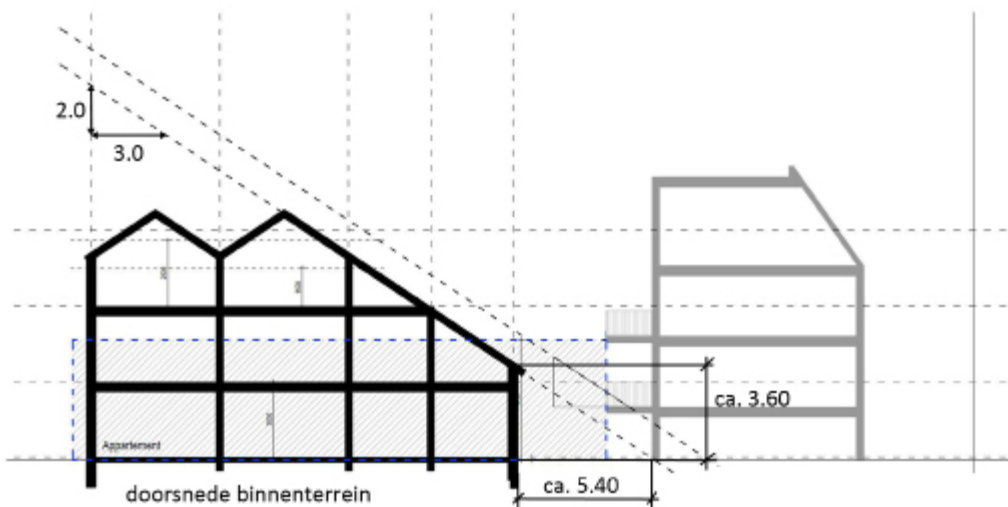
Planvoorstel

De wand aan de Voorstreek kan hersteld worden door het eenlaagse winkelpand te slopen en hiervoor in de plaats een bouwprogramma van vier bouwlagen met een kap toe te voegen. Ruimtelijk voegt dit volume zich goed in het straatbeeld van de Voorstreek. Op het groene binnenterrein is plaats voor een nieuw bouwvolume van afwijkende bouwmaterialen en afwijkende dakhellingen. Een belangrijk aspect voor de zorgvuldige inpassing is het behoud en herstel van het monumentale pand Voorstreek 39. Aan de achterzijde van dit pand bevindt zich een karakteristieke erker, deze vraagt om voldoende ruimte aan de achtertuinzijde. Verder grenzen de huidige appartementen aan de Sacramentsstraat met hun buitenruimte vrijwel direct aan het huidige winkelpand. De bewoners op de begane grond en de 1e verdieping hebben hier derhalve op dit moment niet of nauwelijks daglicht of uitzicht. Om deze bewoners maar ook de bewoners op de hoger gelegen verdiepingen in de toekomst van meer licht en lucht te voorzien, wordt de nieuwbouw op ruim 5 meter van de bestaande woningen gesitueerd en wordt hier een schuine kap toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de benadering van de TU-Delft om de schaduwwerking te bepalen. Deze schaduwwerking heeft breedte-hoogte verhouding van 3:2. Uit een breedte van circa 5,40 meter volgt een hoogte van $(5,40/3) \times 2 =$ circa 3,60 meter.



Situatie

Hieronder het nieuwe ontwerp, waarbij een nieuw binnenhof wordt gecreëerd. De afdekking geschiedt voor de hoofdmassa's met kappen, ondergeschikte eenlaagse elementen zoals bergingen en fietsenhokken worden plat afgedekt. De erker aan de achterzijde van Voorstreek 39 is ontdaan van de aangrenzende bebouwing en komt daardoor vrij in de hof te staan. Het nieuwbouwcomplex in het hof wordt van een vegetatiedak voorzien.



Volkshuisvesting

Het beleid is erop gericht om in de binnenstad huisvesting aan te bieden aan doelgroepen die juist gebruik maken van de voorzieningen in de binnenstad. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld studenten, starters op de woningmarkt en empty nesters (55+). Deze laatste doelgroep, waarvan de kinderen de deur uit zijn, komen vaak terug naar de binnenstad.

Bij nieuwe initiatieven voor studentenhuisvesting gaat het niet om studentenkamers, maar om volledige en zelfstandige woonruimtes. Het plan voorziet in 44 zelfstandig woningen van ca. 30 m². Dit past in het gemeentelijke beleid om studenten te huisvesten in de binnenstad of rondom de kennisinstellingen.

Parkeren

Er zijn geen mogelijkheden om voor de toekomstige bewoners van het project het parkeren op eigen terrein op te lossen. Aangezien er op dit moment al meer parkeervergunningen/-ontheffingen in de binnenstad zijn verstrekt dan er parkeerplaatsen beschikbaar zijn, is het niet mogelijk om voor de nieuwe bewoners parkeervergunningen/-ontheffingen af te geven. Door middel van een 'parkeerovereenkomst' wordt vastgelegd dat de bewoners van dit project geen recht hebben op een parkeervergunning/-onthefing. In de overeenkomst is ook vastgelegd dat de initiatiefnemer/vergunninghouder potentiële huurders hierover vroegtijdig moet informeren.

Brandveiligheid

Vanwege onder andere de bouw van de woningen heeft overleg plaatsgevonden met de brandweer over de brandveiligheid. Het gaat dan vooral over de bereikbaarheid van de locatie voor de hulpdiensten en over de vluchtmogelijkheden. Naar aanleiding van opmerkingen van de Brandweer is het ontwerp aangepast. Het plan/de randvoorwaarden voldoen aan de eisen van de brandweer.

Milieu

Milieutechnisch bestaan er geen bezwaren tegen de plannen. Wel is op onderdelen nog aanvullend onderzoek vereist, maar er is geen aanleiding om te veronderstellen dat dit van invloed is op de uitvoerbaarheid van de plannen.

NAAM DEELGEBIED Voorstreek 39 Straatwand
Auteur: Dienst Fysiek Domein
Versie december 2021

rubriek codering (voorbeeld)

opmerkingen

Plaatsing

onderlinge positie

in rooilijn

onderlinge afstand

aaneen gebouwd en vrijstaand

steeg naast monument dient hersteld te worden

richting

nok haaks op weg as

Hoofdvorm

bebouwingscontour

vier lagen met kap

massaopbouw

enkelvoudig

relatieve omvang

middelgroot

vormbehandeling

kantig

Aanzichten

gerichtheid

georiënteerd op openbare ruimte

geleding

verticaal

compositie

traditioneel

Opmaak

materiaal

baksteen, hout

Kleur

aarde tinten

Detail

balkons en galerijen zorgvuldig vormgeven

NAAM DEELGEBIED Binnenterrein Voorstreek 39
Auteur: Dienst Fysiek Domein
Versie december 2021

rubriek codering (voorbeeld)

opmerkingen

Plaatsing
onderlinge positie in rooilijn
onderlinge afstand aaneen gebouwd
richting nok haaks op weg-as

Hoofdvorm
bebouwingscontour twee lagen met kap
massaopbouw enkelvoudig
relatieve omvang middelgroot
vormbehandeling kantig


Aanzichten
gerichtheid georiënteerd op de collectieve binnenruimte

geleding
compositie verticaal
 gestileerd

Opmaak
materiaal hout of houtachtig materiaal met glas
Kleur aarde tinten
Detail balkons en galerijen zorgvuldig vormgeven



Voorstreek 39

 goothoogte
nokhoogte