

Welstandsrichtlijnen Melkemastate, november 2023

Aanleiding

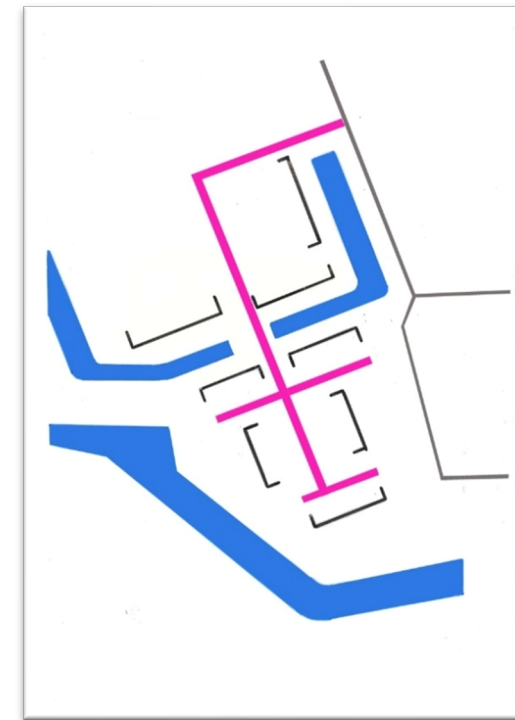
Al in 2017 kwam er een eerste verzoek tot de transformatie van het kantoorpand van Alliander. Het gebouw stond al voor groot gedeelte leeg en de belangrijkste huurder NUON was van plan binnen afzienbare tijd het pand te verlaten. Medio 2020 kwam Alliander bij de gemeente Leeuwarden met het verzoek om een deel van hun gebouw te transformeren naar appartementen en een deel van de bedrijfsgrond te verkopen en geschikt te maken voor woningbouw. Ambtelijk en bestuurlijk werd ingestemd met een gemengd programma van gestapelde en grondgebonden woningbouw. Na een besloten prijsvraag kwam Van Wijnen als winnaar uit de bus. Het maximale woningbouwprogramma was vastgesteld op 100 woningen waarvan een substantieel deel in de sociale huur zou worden gerealiseerd.

Analyse

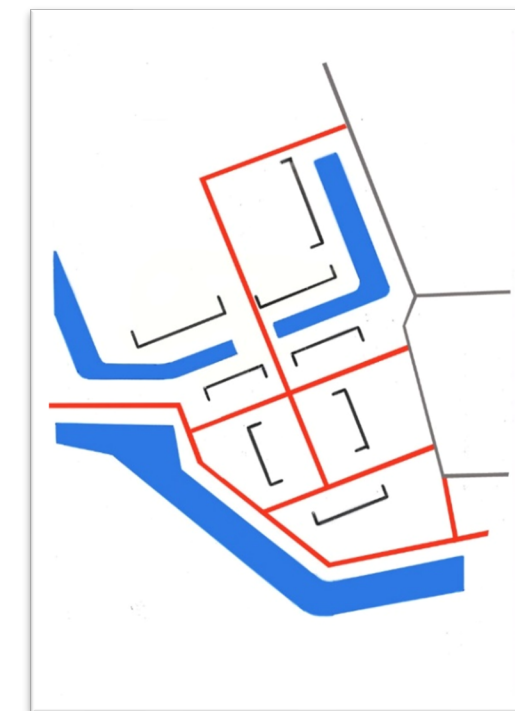
De locatie van Alliander bestaat uit twee delen. Het noordelijke deel heeft een L-vorm, grenst direct aan de bedrijfsbestemming en wordt omzoomd door bomen en door een waterpartij. Het zuidelijke deel is een trapeziumvormig parkeerterrein met een hoofdontsluiting in noord-zuidrichting, die wordt ondersteund door bomenrijen aan beide zijden. De parkeerkoffers ten oosten en ten westen van de hoofdweg worden omzoomd door bomen, bodembedekkers en bosplantsoen. De aanwezigheid van het volwassen groen en de brede waterpartijen worden gezien als zeer waardevol en behoudens waardig. Deze bestaande kwaliteiten vormden het uitgangspunt voor het ontwerp.

Ontwerp

Voor de ontsluiting van het gemotoriseerde verkeer wordt gebruik gemaakt van de huidige toegangsweg van Liander aan de Melkemastate. Bewoners en bezoekers passeren vanaf de entree aan de Melkemastate een langgerekt bouwblok voordat zij een plantsoen aan de zuidzijde ervaren. Dit plantsoen wordt omzoomd door bomen en struiken en bevat aan de westkant parkeervakken voor bezoekers. Aan de binnenzijde van de L-vormige bouwblokken zijn de parkeervakken voor de bewoners geplaatst. Aan de buitenzijde van de L-vorm zijn postbodepaden aangelegd waar de voordeuren zich bevinden. Aan de westzijde wordt een appartementengebouw geplaatst met een prachtig uitzicht op het groen en twee waterpartijen. De ontsluitingsroute heeft een vervolg in zuidelijke richting naar het voormalige parkeerterrein. Daar wordt de voormalige ontsluiting van het parkeerterrein hergebruikt als buurtontsluiting die door het gesloten bouwblok snijdt. Vanaf de achterzijden zijn de nieuwe woningen dan bereikbaar. Alle voordeuren bevinden zich aan de buitenzijde, deze worden ontsloten via postbodepaden. Daarmee zijn alle woningen gericht op de belangrijkste openbare ruimte namelijk het groen en het water rondom het voormalige parkeerterrein van Alliander. Alle blokken worden voorzien van een platte afdekking waardoor een samenhangende buurt ontstaat. Het contrast zit in het verschil in kleurgebruik en in de detaillering van de gevels.



ontsluiting gemotoriseerde verkeer



ontsluiting langzaam verkeer

NAAM Deelgebied	Melkemastate appartementen
Auteur:	Dienst Fysiek Domein
Versie:	November 2023
Plaatsing:	
onderlinge positie	in rooilijn
onderlinge afstand	vrijstaand
richting	evenwijdig aan weg as
Hoofdvorm	
bebouwingscontour	vijf bouwlagen
massaopbouw	enkelvoudig
relatieve omvang	groot
vormbehandeling	kantig met platte afdekking
Aanzichten	
gerichtheid	georiënteerd op de openbare ruimte, kopgevels hebben raamkozijnen
geleding	zuidzijde verticaal, noordzijde horizontaal met verticale articulaties
compositie	repeterende patronen in een strenge ordening
Opmaak	
materiaal	baksteen, metaal met levende groenblijvende details
kleur	aaarde kleuren
detail	dakranden zorgvuldig verbijzonderen

NAAM Deelgebied	Melkemastate rijenwoningen
Auteur:	Dienst Fysiek Domein
Versie:	November 2023
Plaatsing:	
onderlinge positie	in rooilijn
onderlinge afstand	vrijstaand
richting	evenwijdig aan weg as
Hoofdvorm	
bebouwingscontour	twee en drie bouwlagen
massaopbouw	enkelvoudig
relatieve omvang	middelgroot
vormbehandeling	kantig met platte afdekking
Aanzichten	
gerichtheid	gericht op de publieke ruimte, kopgevels hebben op alle verdiepingen raamkozijnen
geleding	verticaal op woningniveau, horizontaal op blokniveau
compositie	metselwerk in verschillende richtingen
Opmaak	
materiaal	baksteen
kleur	aaarde kleuren
detail	dakranden zorgvuldig verbijzonderen
Bijgebouwen	in hout uitvoeren in RAL 7016
Erfafscheidingen	matstaaf hekwerken in RAL7016, voorzien van hedera