

Beeldkwaliteitsplan Leppehiem Akkrum



Concept 8 april 2026

INHOUD

Inleiding

Analyse

Beelden huidige situatie

Het plan

Welstandsbeleidsintentie

Welstandscriteria

Omgeving

Inleiding

Mienskipssintrum Leppehiem vormt een belangrijke voorziening voor Akkrum en de omliggende dorpen. Binnen het complex zijn onder andere aanleunwoningen en zorgwoningen ondergebracht. Een verouderd deel van het complex zal worden herontwikkeld.

Op het terrein zijn momenteel meerdere instellingen gevestigd, waarbij Leppehiem de grootste is. Daarnaast bevinden zich hier Elkien, kinderopvang Boartershiem, Apotheek Mienskip, Huisartsenpraktijk Akkrum en Verloskundigenpraktijk It Bertehûs. Vrijwel alle voorzieningen zijn ondergebracht in één samenhangend gebouwencomplex, met uitzondering van de huisartsenpraktijk die vrijstaand aan de rand van het terrein is gevestigd.

Leppehiem en de directe omgeving zijn in de welstandsnota aangemerkt als welstandsluw gebied. De voorgenomen ingreep heeft een grote invloed op de omgeving en vormt aanleiding voor het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan. Hiermee worden kaders gesteld voor een passende ruimtelijke inpassing van gebouwen en een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte.



Figuur 1: Leppehiem en omgeving gezien vanuit het oosten met begrenzing projectgebied.

Akkrum kent vanuit het verleden meerdere hoogwaardige woonvormen voor senioren, zoals Coopersburg en Welgelegen in het centrum van het dorp. Deze complexen onderscheiden zich door hun kwalitatieve vormgeving en betekenen daarmee een belangrijke inspiratie voor het versterken van de kwaliteit van Leppehiem. Deze beoogde kwaliteitsimpuls richt zich niet alleen op de bebouwing, maar ook op het omliggende groene gebied. Op deze manier willen we bereiken dat bebouwing en openbare ruimte één samenhangend uitnodigend geheel gaan vormen.

Analyse

Het complex bestaat uit een grote samengestelde bouwmassa en is gesitueerd in een gebied dat verder voornamelijk wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen. Hierdoor onderscheidt het complex zich binnen het gebied.



Figuur 2: Het huidige complex met vleugelaanduiding

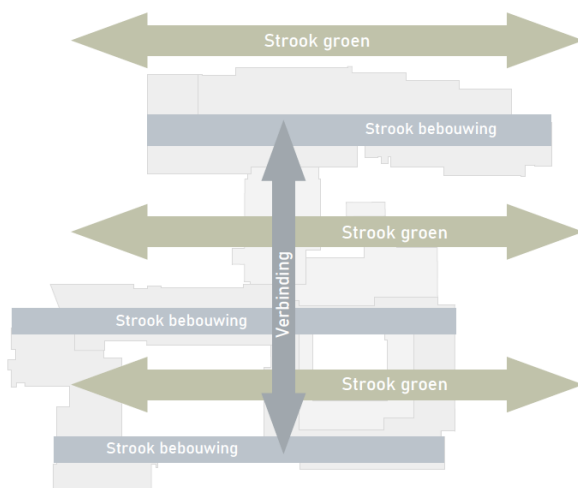
Het complex bestaat uit meerdere bouwdelen. Aan de westzijde bevindt zich een hoge westvleugel, met daarop haaks het restaurant. Dit deel blijft behouden en is in figuur 2. aangegeven met een groene kleur. Aan de andere zijde van de eetzaal ligt het te vervangen deel van Leppehiem. Dit bouwdeel bevindt zich in het zuiden en is in figuur 2. met rood weergegeven. In het noorden ligt Elkien, in figuur 2. aangeduid met de kleur blauw. Voor Elkien geldt dat zij mogelijk gaan verhuizen, maar er is ook de optie om op

de huidige locatie te blijven. Indien zij verhuizen, krijgen zij een nieuwe plek binnen het plangebied en wordt op hun huidige locatie een nieuwe vleugel gerealiseerd.

De verschillende bestaande vleugels hebben een vergelijkbare uitstraling. De eetzaal vormt een verbindend element tussen de vleugels en bestaat uit een lager bouwdeel met een afwijkende vorm en een witte kleur. De hoge westvleugel onderscheidt zich door de aanwezigheid van balkons, die bij de overige bouwdelen ontbreken. Op de hoek van deze vleugel is de verloskundigenpraktijk gevestigd. Deze hoek is geaccentueerd met houten gevelbekleding.

Daarnaast is het kleurgebruik van kozijnen en houten accenten niet eenduidig. Deze elementen zijn uitgevoerd in zowel wit als zwart. Op meerdere plekken worden deze kleuren naast en door elkaar toegepast, wat resulteert in een onrustige uitstraling.

Het huidige complex bestaat uit grote bouwmassa's die op de hoeken zijn geaccentueerd. Deze accentuering zorgt voor een geleding binnen het geheel, waardoor het complex minder wordt ervaren als enkele grote blokken.



Figuur 3: groen- en bebouwingsanalyse

Uit de groen- en bebouwingsanalyse blijkt dat binnen het complex sprake is van een consistente structuur, waarbij stroken groen worden afgewisseld met stroken bebouwing. Deze stroken zijn in dezelfde richting georiënteerd. Deze structuur kan worden behouden en versterkt door nieuwe bouwdelen volgens dezelfde ordening te positioneren.

In het gebied staan veel auto's, waarbij ook buiten de parkeervakken wordt geparkeerd. Hierdoor voelt het aan de achterkant van het complex voornamelijk als een parkeerterrein, terwijl ook aan de entreezijde het beeld wordt gedomineerd door geparkeerde auto's en verharding. Aan de entreezijde zijn de parkeerplaatsen wel

omringd door hagen. Hierdoor is op ooghoogte een groot deel van de parkeerplekken afgeschermd. Naast de parkeerplekken staan de auto's ook op de stoep geparkeerd waardoor deze niet meer te bewandelen is voor mensen met rollators of rolstoelen.

Momenteel bestaat het terrein voornamelijk uit gazon met enkele bomen. Daarnaast is een groot deel van het terrein verhard. De groenstrook in het midden van het groen- en bebouwingsanalyse (figuur 3) bestaat voor een aanzienlijk deel uit verharding en functioneert daardoor beperkt als groene verblijfsruimte. Dit geldt ook voor het plein dat zich aan de voorzijde van het complex bevindt. Het zijn locaties met veel potentie voor een aantrekkelijke verblijfsruimte

Beelden huidige situatie



1. Voorkant hoofdingang



2. Achterkant hoofdingang



3. Accentuering hoek



4. Accentuering ingang en hoek



5. Accentuering ingang en hoek



6. Eentonige gevel

Het plan

De verbouwing van het complex is als volgt uitgewerkt. Uitgegaan wordt van het behouden van Elkien op de huidige locatie.



Eindsituatie

De vleugel linksonder op de afbeelding bestaat momenteel uit een hoek (Figuur 2, Analyse). Deze wordt in fases omgezet in twee nieuwe vleugels. Daarbij bestaat de vleugel in het midden uit vijf bouwlagen. Dit aantal is indicatief. De vleugel aan de wegzijde bestaat in de eindsituatie uit drie bouwlagen.

Welstandsbeleidsintentie

Gestreefd wordt naar een samenhangend en aansprekend gebouwencomplex, waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het nieuwe deel van het complex mag daarbij afwijken van het deel dat blijft bestaan. Hierbij moet de samenhang tussen de verschillende delen wel behouden blijven. De relatie tussen gebouw(en) en openbare ruimte moet worden versterkt. Het complex wordt ruimtelijk goed afgestemd op de omliggende grondgebonden woningen. Waarbij de openbare ruimte (deels) wordt heringericht om zo het verblijfskarakter van het gebied te versterken. Dit wordt bereikt met inachtneming van de hieronder aangegeven welstandscriteria.

Welstandscriteria

Algemeen

- Het complex vormt een samenhangend geheel. Het nieuwe gedeelte is afgestemd op het bestaande deel.
- Er mag hierbij wel een eigentijds onderscheid zichtbaar zijn tussen oud en nieuw, mits dit op respectvolle wijze gebeurt.
- Het nieuwe deel heeft een open en vriendelijke uitstraling.
- De bebouwing heeft een sterke interactie met de openbare ruimte.
- De uitbreiding is ruimtelijk goed afgestemd op de omliggende woningen.

Plaatsing

- Het nieuwe gebouwdeel wordt geplaatst in het verlengde van de huidige bebouwing, waarbij de kenmerkende (orthogonale) richting worden gevolgd.
- In het geval de woningen van Elken worden verplaatst (variant 2) worden deze ten westen of zuiden van het complex gerealiseerd. Er wordt dan ook een nieuwe vleugel gerealiseerd op de huidige locatie van Elken.

Hoofdvorm

- Het nieuwe deel heeft een heldere en evenwichtige massa opbouw.
- Het nieuwe deel in het midden van het complex is maximaal 5 bouwlagen hoog zonder kap. Het deel aan de weg is maximaal 3 bouwlagen hoog zonder kap. Accenten mogen een afwijkende hoogte hebben.
- Eventuele aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en doen geen afbreuk aan het samenhangende geheel.

Aanzichten

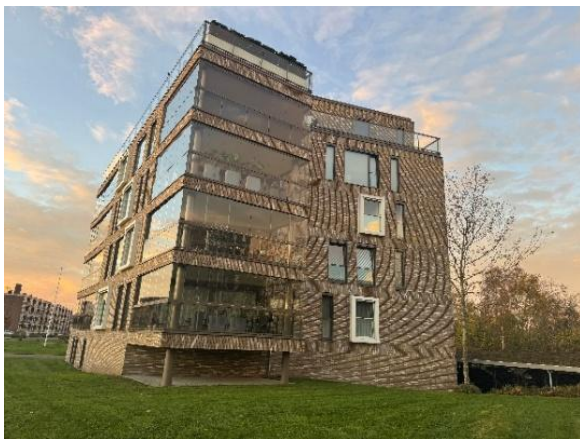
- Er is sprake van een evenwichtige gevelindeling, waarbij een balans wordt gezocht tussen samenhang in het geheel en verbijzonderingen waarmee een levendig gevelbeeld ontstaat. Bijvoorbeeld door verbijzondering in de plint en/of dakrand, plaatsing van balkons, wisselende plaatsing en ordening van gevelopeningen.
- De aanzichten zijn in samenhang met elkaar ontworpen.
- Accentuering van bijzondere delen zoals bijvoorbeeld de hoeken en ingang. (afbeelding 1)
- De gevel heeft, met uitzondering van de koppen, een verspringing in gevelopeningen om een vast stramien te doorbreken. Hiermee wordt een sprekende gevel beoogd zonder daarmee de algehele rust en het ritme van de gevel ten opzichte van het bestaande te verliezen (afbeelding 5)
- Er is sprake van een duidelijk beleefbare plastiek/reliëf in de gevel. Het gebouw kent geen volledig vlakke gevels.
- Oriëntatie op de omgeving: Geen volledig dichte gevels. (afbeelding 3)
- Terugspringende gevel door bijvoorbeeld half ingebouwde balkons is toegestaan. (afbeelding 2 en 4)
- In de plint wordt verbinding gezocht tussen het gebouw en de openbare ruimte.
- Door hun prominente positie vormen de gebouwuiteinden, de koppen, een aansprekend aanzicht. Deze zijn onderling familie van elkaar en sluiten ieder zorgvuldig aan op de buitenruimte (afbeelding 6).



1. Accent op de hoek en tegen hangende baksteen.



2. Wisselende gevelopeningen, kaders rond gevelopeningen en variatie in metselwerk



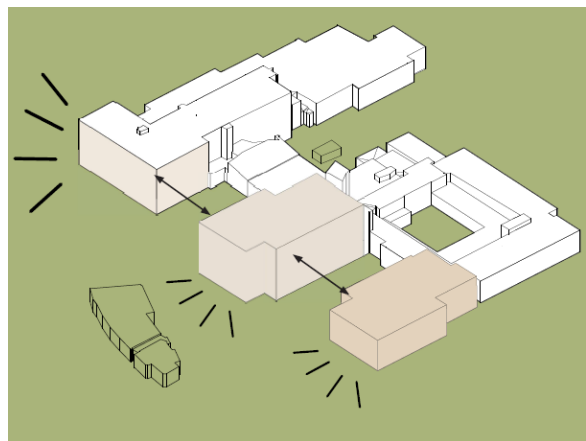
3. Open gevel en verspringing in gevel.



4. Open gevel en half ingebouwd balkon.



5. Wisselende plaatsing gevelopening en accenten naast gevelopening.



6. De koppen zijn onderling familie en hebben een aansprekend aanzicht.

Opmaak

- Er wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen.
- De gevels bestaan overwegend uit baksteen. Houten materiaal is ondergeschikt toegepast bijv. als accent in een kleur die past bij de baksteen.
- De bakstenen hebben voornamelijk een rode/roodbruine kleur. De gevels bestaan uit verschillende kleurtinten en/of verschillende metselverbanden waardoor sprake is van een levendig gevelbeeld. (afbeelding 7 en 8)
- Er is sprake van een basiskleur gecombineerd met een bijpassende afwijkende kleur/tint voor accentuering van bijzondere elementen zoals hoeken/plint/entree, etc. (afbeelding 7,8)
- De kozijnen hebben overwegend dezelfde kleur die bij het metselwerk passend is. (afbeelding 9)
- Eventuele accenten in afwijkende materialen hebben eveneens een bijpassende kleur. (afbeelding 8)
- Er worden natuurinclusieve maatregelen toegepast die bijdragen aan de flora en fauna van de omgeving en integraal onderdeel vormen van de gekozen architectuur. (afbeelding 10)



7. Hoofdkleur baksteen



8. accentuering van de plint met andere kleur bakstenen en passende accenten naast gevelopening.



10. Passende kleur kozijnen



9. natuurinclusieve maatregel, onderdeel van de architectuur.

Omgeving

Het complex wordt omringd door een zo groen mogelijke ingerichte openbare ruimte. Het doel is om een prettige verblijfsplek voor bezoekers en bewoners te creëren. Gedacht wordt aan een groene ruimte tussen en rond de bebouwing die parkachtig is ingericht met borders die esthetisch aantrekkelijk zijn en bijdragen aan de zintuiglijke beleving.

Dit wordt bereikt door een integraal ontwerp op te stellen voor de groene ruimte in de vorm van een inrichtingsplan. Daarin is aandacht besteed aan toegankelijke, herkenbare routes tussen de verschillende functies van het groen en de bebouwing, voldoende verblijf- en zitgelegenheid, uitzicht van bewoners maar ook het toevoegen van water (esthetisch en functioneel) en biodiversiteit.

Uitgangspunten:

- Parkeerplaatsen afstemmen op behoefte.
- Parkeren in clusters omgeven door heesters en hagen. (afbeelding 11)
- Een integraal ontwerp voor inrichting van de groene ruimte.
- Een hoogwaardige parkachtige inrichting van het groen afgestemd op het gebruik door bewoners en bezoekers. Prettige verblijfsplekken met hoogwaardig groen. (afbeelding 12)
- Met de groene inrichting wordt aangesloten op de architectuur van de bebouwing waarmee de relatie tussen gebouw en groene ruimte wordt versterkt.
- Het plan heeft een integrale aanpak voor afwatering en waterberging met een aantrekkelijke vormgeving. (afbeelding 13)
- Het omliggende gebied herinrichten voor meer toegankelijkheid. Het kleine bouwwerkje in het midden van het terrein mag verplaatst of verwijderd worden indien mogelijk.
- Onderdeel van de inrichting is het toevoegen van biodiversiteit en klimaatadaptieve maatregelen.



11. Parkeren in clusters omgeven door hagen.



12. Hoogwaardig biodivers groen afgestemd op gebruik



13. Vijver voor waterberging en uitstraling.