



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

—
www.rho.nl

BEELDKWALITEITSPLAN

herontwikkeling locatie It Skûlplak - Sneek



23 september 2019



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Rho Adviseurs
voor leefruimte
Vestiging Leeuwarden
Druifstreek 72
8911 LH Leeuwarden
Tel: 058-256 2525

www.rho.nl

PROJECT

Beeldkwaliteitsplan It Skûlplak Sneek
projectnummer: 20190601

OPDRACHTGEVER

WoonFriesland

OPSTELLER

Rho adviseurs voor leefruimte
Projectleiding: Herald Roelevink

DATUM

23 september 2019

STATUS

Definitief



3D weergave van It Skûlplak in Sneek: huidige situatie

INLEIDING

Aanleiding voor dit Beeldkwaliteitsplan is het initiatief om de bestaande bebouwing aan 'It Skûlplak' gedeeltelijk te slopen en te herontwikkelen.

De locatie 'It Skûlplak' bevindt zich in Sneek, in de wijk Noordoosthoek. Het plangebied grenst aan het water De Zwette en verkeersader Goeman Borgesiuslaan. De huidige bebouwing bestaat uit naoorlogse bebouwing in de vorm van gestapelde woningen en een woonzorgcomplex voor ouderen. Eén bouwblok is reeds gesloopt; in de 3D-weergave is deze doorzichtig ingetekend.

Het S-vormige gebouw betreft het woonzorgcomplex. Hoewel dit pand behouden blijft, is in het eindbeeld in dit beeldkwaliteitsplan ook deze locatie geïntegreerd. Op deze manier is inzichtelijk gemaakt dat met de beoogde herontwikkeling een nieuwe coherentie gevonden kan worden voor deze locatie als geheel.

BEELDKWALITEITSPLAN

Dit Beeldkwaliteitsplan gaat over de ruimtelijk-visuele inpassing van bouwwerken en de inrichting van het perceel. Het kwaliteitsdocument is opgesteld met als doel om:

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- ontwikkelende partijen te inspireren en informeren;
- te dienen als toetsingskader voor welstandsbeoordeling.

Het Beeldkwaliteitsplan is bedoeld om de ambitie te borgen en de essentie van de ontwikkeling vast te leggen in een beschrijving. In dit Beeldkwaliteitsplan maken we onderscheid in richtlijnen en aanzien van de bebouwing en richtlijnen die betrekking hebben op de openbare ruimte.

Na vaststelling voor de gemeenteraad gaat het Beeldkwaliteitsplan deel uitmaken van de gemeentelijke Welstandsnota. Als zodanig vormt dit Beeldkwaliteitsplan een ontwikkelingskader voor de initiatiefnemer en een toetsingskader voor welstandsbeoordeling.

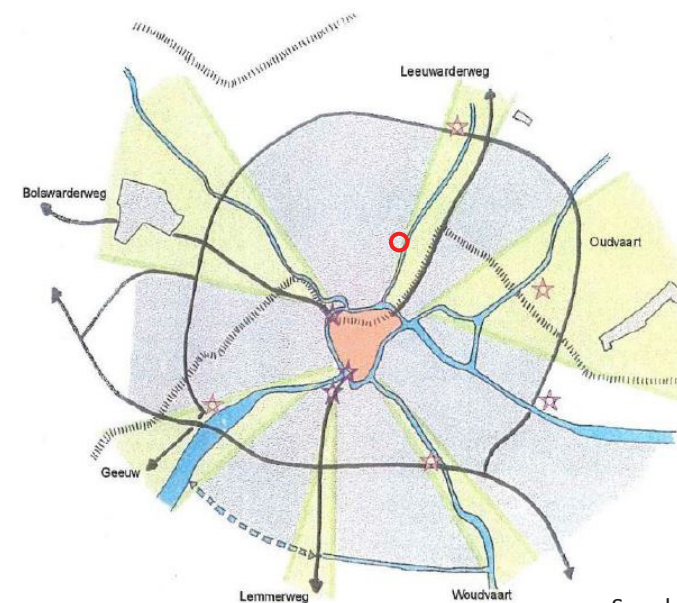


Sneek, locatie 'It Skûlplak' in rood kader

GEBIEDSKENMERKEN

Het plangebied is gelegen langs het water De Zwette. Op de plattegrond van Sneek is deze duidelijk herkenbaar als blauwe ader richting het centrum van Sneek. Het water vormt de drager van de 'groene wig' Leeuwarderweg, waar het plangebied aan grenst.

De groenstructuur in en rondom het plangebied is juist daarom van extra belang. De Zwette zelf is een belangrijke groen-blauwe drager, welke vraagt om een reactie van de daarlangs gepositioneerde bebouwing en uitnodigt om de openbare ruimte daarop te laten aansluiten.



Sneek, groene wiggen



3D weergave van het initiatief

INITIATIEF

Vanuit WoonFriesland is, in samenspraak met de gemeente, een globaal bouwplan opgesteld vanuit de wens om de locatie 'It Skûlplak' gedeeltelijk te herontwikkelen. Het initiatief bestaat uit sloop van de bestaande, rechthoekige bouwblokken en behoud van het S-vormige woonzorgcomplex. Daarvoor in de plaats zijn zowel tweelaags rondgebonden woningen beoogd als een woongebouw van vier à vijf bouwlagen.

Het concept-plan is voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Súdwest Fryslân. Eén van de standpunten van de commissie is dat er nagedacht moet worden over het (globaal) eindbeeld van de locatie als geheel. Het bouwplan mag niet in de weg staan aan een totale herontwikkeling. Overige aandachtspunten zijn, onder andere, de aansluiting op de omringende bestaande bebouwing, de positionering van de rooilijnen, inpassing van de parkeervoorzieningen en de relatie met de Zwette.



huidige situatie met fotoposities



foto positie A



foto positie B



foto positie C

HUDIGE SITUATIE

Het te herontwikkelen gebied ligt op de hoek van de Goeman Borgesiuslaan en de Dr. Kuiperlaan in Sneek. In dit Beeldkwaliteitsplan wordt gekeken naar het gebied vanaf de Goeman Borgesiuslaan (noord) tot aan de Doctor Bosstraat (zuid). Het gebied is gelegen aan De Zwette en bevindt zich tussen de Dr. Kuiperlaan en de Troelstrakade.

Het gebouw op foto positie C betreft het woonzorgcomplex dat in het initiatief van WoonFriesland behouden blijft.



foto's positie D



verbeelding huidig bestemmingsplan (RO online)



luchtfoto van locatie It Skûlplak

STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

In het geldende bestemmingsplan is de groenstructuur aan de overzijde van het plangebied, langs de Dr. Kuyperlaan, goed herkenbaar. Deze herkenbaarheid geldt ook voor de groen-blauwe structuur van De Zwette. Het groen binnen het plangebied ligt echter deels in een verkeersbestemming en deels in de woonbestemming; het bestemmingsplan verradt niets over het aanwezige groen, wat zich in werkelijkheid vooral manifesteert aan de Dr. Kuyperlaan. De overgang van de huidige bebouwing naar De Zwette is op dit moment “grijs”, oftewel: de bebouwing aan de waterzijde gaat direct over in de weg, er is geen sprake van een zachte overgang. Ook worden voetgangers niet uitgenodigd om richting het water te lopen. Rondom het perceel is een trottoir, langs de weg, maar er is geen openbaar voetpad door het plangebied heen.

In tegenstelling tot de bebouwing rondom het plangebied, keert de bestaande bebouwing aan de zijde van de Dr. Kuyperlaan zich van de weg af. Dit is typerend voor gestapelde naoorlogse woningbouw. De bouwblokken zijn haaks op de weg gepositioneerd, terwijl de bebouwing in de directe omgeving in een continue rooilijn parallel aan de weg ligt.



- LEGENDA
- Rooilijn
 - - - Voetpad
 - Prominente gevel
 - Langsparkeren
 - Zone woningbouw/appartementen
 - Mogelijk toekomstbeeld (indicatief)
 - Openbaar groen

schematisch toekomstbeeld

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT

In het hiernaast weergegeven schematisch toekomstbeeld zijn de belangrijkste uitgangspunten en kwaliteiten van de herontwikkeling vervat. Het is een eindbeeld van de locatie als geheel; een toekomstbeeld waarin een antwoord is gegeven op de inrichting van het gebied, binnen de context waarin het is gelegen. Adviezen van de welstandscommissie Hûs en Hiem en de gemeente Súdwest Fryslân zijn hierbij leidend.

Het plangebied grenst zowel aan een gebied dat zich kenmerkt door ‘naoorlogse woningbouw’ als door een gebied met ‘bebouwing eind 19^e - begin 20^e eeuw’. Voor beide gebieden geldt dat gebouwen in een duidelijke rooilijn zijn geplaatst en dat samenhang is gecreëerd tussen de te bouwen clusters. Een belangrijk verschil is juist dat de naoorlogse, gestapelde bebouwing is gericht op de openbare ruimte, terwijl eind 19^e - begin 20^e eeuw juist voornamelijk bestaat uit rijenwoningen met een representatieve voorgevel.

In het schematisch toekomstbeeld is het zuidwestelijke deel van het plangebied beoogd als een ritmiek van rijenwoningen in een rooilijn langs de straat, terwijl het noordoostelijke deel bestaat uit een samenstel van gestapelde bouwvolumes, georiënteerd op de openbare ruimte. Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de kop- en zijgevels. Naar het trottoir gerichte gevels dienen een toegankelijk karakter te hebben; gesloten gevels op maaiveldniveau moeten tot een minimum worden beperkt. Is dat op een bepaald punt niet anders mogelijk, dan dient de openbare ruimte daarop te reageren door bijvoorbeeld een groene aankleding als dan niet in combinatie met een plaatselijke verhoging van het maaiveld.

De bomen op de hoek Kuiperstraat / Borgesiuslaan vormen een belangrijk onderdeel van de doorgaande groenstructuur. Bij een nieuwe invulling van het gebied dient deze doorgaande groenstructuur zoveel mogelijk te worden behouden en/of versterkt. Voor de groenstructuur geldt verder dat er is gekeken naar het versterken van de verbinding tussen De Zwette en het groen langs de dr. Kuiperstraat. Het groen nodigt uit en met doorgaande verbindingen voor voetgangers wordt het gebied toegankelijk gemaakt. De voetpaden worden zodanig aangelegd dat dit niet ten koste gaat van de bestaande bomen.

Qua hoogteopbouw van het gebied geldt dat het gestapelde bouwblok in het noordoosten kan bestaan uit vier bouwlagen, met hoogteaccenten van vijf bouwlagen op de koppen van het gebouw. Voor het zuidwestelijk gedeelte, de grondgebonden woningen, wordt aangesloten bij de omgeving verder ten zuidwesten daarvan. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen, waarvan de tweede bouwlaag bestaat uit een kap of een plat dak met duidelijk meeontworpen bovenbeëindiging. Het ontwerp van de woningen moet een geheel vormen, maar onderscheid tussen de woningen (of een cluster van woningen) is wel gewenst. Een eentonig eindbeeld moet worden voorkomen.

De parkeeroplossing voor het plangebied kan worden gevonden in een combinatie van langsparkeren en de realisatie van een parkeerterrein. Het parkeerterrein dient zich niet prominent te manifesteren, maar terug te liggen vanaf de openbare weg. Het terrein dient groen te worden ingebed.

Op de hierna volgende pagina's wordt het toekomstbeeld thematisch besproken en in beeld gebracht aan de hand van referentiebeelden.



LOOPROUTES EN GROENE VERBINDINGEN

- Verbindt de dr. Kuiperlaan met De Zwette doormiddel van zichtlijnen in combinatie met voetgangersverbindingen door het plangebied.
- Versterk de relatie doormiddel van beplanting.
- Zorg voor een groene omlijsting van het gebied; laat bebouwing niet direct grenzen aan de weg of het trottoir.
- Houd zoveel mogelijk rekening met bestaande bomen.



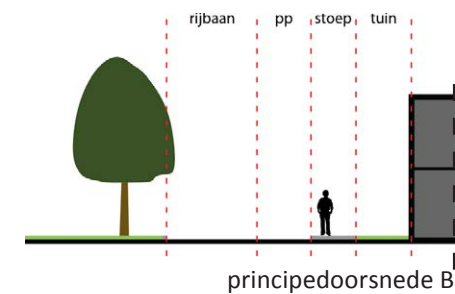
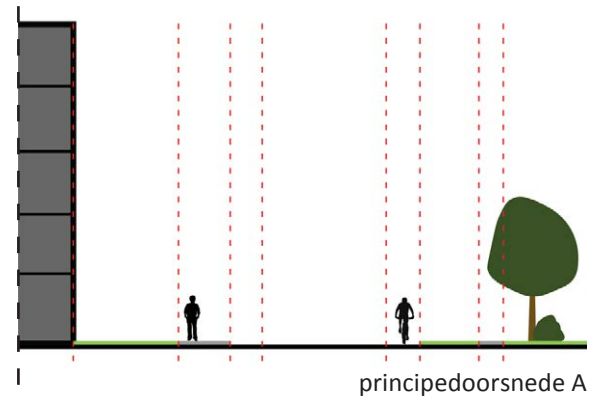
PARKEERVOORZIENINGEN

- Het bestaande langsparkeren behouden en continueren langs de dr. Kuiperlaan.
- Breidt de parkeervoorzieningen uit met parkeerplaatsen in het plangebied, terugliggend ten opzichte van de openbare weg.
- Zorg voor een groene inbedding van de parkeerplaatsen.
- Ontsluiting van het plangebied kan plaatsvinden in het verlengde van de Schaepmanstraat en/of een aantakking op de dr. Kuiperlaan.



ROOILIJNEN

- De rooilijnen zijn gebaseerd op de rooilijnen van de omringende bebouwing.
- Grondgebonden woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- Gestapelde woningen worden in of achter de rooilijn gebouwd.
- Hoeken kunnen worden geaccentueerd door het laten verspringen van de gevel ter plaatse van één of meerdere bouwlagen.



VERHOUDINGEN

- Het gestapelde woongebouw kent een gelede opbouw, waardoor het vanaf de straat niet als massief geheel wordt ervaren.
- De afstand van de grondgebonden woningen tot aan de weg laat ruimte voor langsparkeren; een wegprofiel zoals het begin van de dr. Kuyperlaan.
- Bebouwing staat niet direct aan de weg maar is met groen omzoomd.



RICHTLIJNEN GRONDGEBONDEN WONINGEN

Algemeen

Het eindbeeld van de tweelaagse, grondgebonden woningen is geen kopie van de bestaande rijwoningen in de omgeving, maar mag juist een eigenheid kennen. Belangrijk is wel dat er eenheid is binnen het plangebied, wat zorgt voor samenhang en herkenbaarheid.

Plaatsing

- Grondgebonden woningen worden in de rooilijn gebouwd.

Hoofdvorm

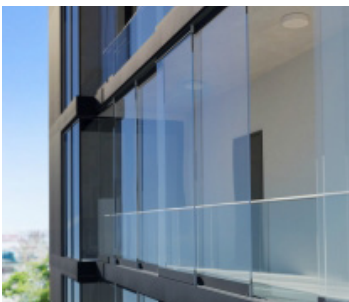
- De grondgebonden woningen bestaan uit één of twee bouwlagen.
- De woningen hebben een kap of een plat dak, mits de dakrand als overstek is vormgegeven zodat de beëindiging van de gevel wordt benadrukt.

Aanzichten

- Om een seriematig en uniform beeld te voorkomen zijn variaties in kozijnplaatsing, metselverbanden, metselwerktint wenselijk.
- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte zijn groen uitgevoerd, bij voorkeur bestaande uit met hедера begroeide schermen.

Opmaak

- Opbouw in metselwerk, met variatie in kleur en/of metselverband.
- Ondergeschikte delen eventueel in ander materiaal, samenhang blijft behouden door een beperkt palet aan materialen in te zetten.
- Doormiddel van accenten in kleur, omlijsting en/of materiaalgebruik kunnen individuele woningen of ensembles worden onderscheiden.



RICHTLIJNEN GESTAPELDE WONINGEN

Algemeen

Het volume richt zich op de openbare ruimte en vormt geen massief, gesloten geheel.

Plaatsing

- Het gebouw bevindt zich in of (gedeeltelijk) achter de rooilijn.

Hoofdvorm

- Een gelede opbouw, doormiddel van verspringing ten opzichte van de rooilijn en variatie in de hoogte.
- Het volume bestaat uit vier bouwlagen, met hoogteaccenten tot vijf bouwlagen.

Aanzichten

- Het gebouw is alzijdig representatief; blinde gevels zoveel mogelijk beperken.
- Voorzien van een herkenbare, transparante entree.
- Gesloten delen van de plint worden zoveel mogelijk voorkomen.

Opmaak

- Opbouw in metselwerk met variatie in kleur en/of metselverband.
- Balkons, galerijen en trappenhuisen worden zorgvuldig vormgegeven en maken onderdeel uit van de architectuur.
- Valbeveiliging bij balkons en galerijen zijn zoveel mogelijk transparant.





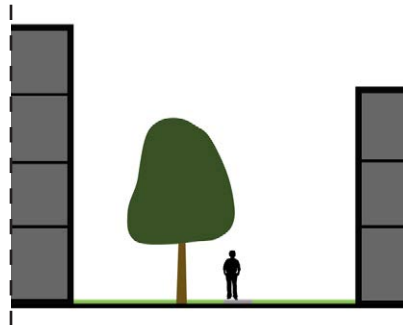
RICHTLIJNEN OPENBARE RUIMTE

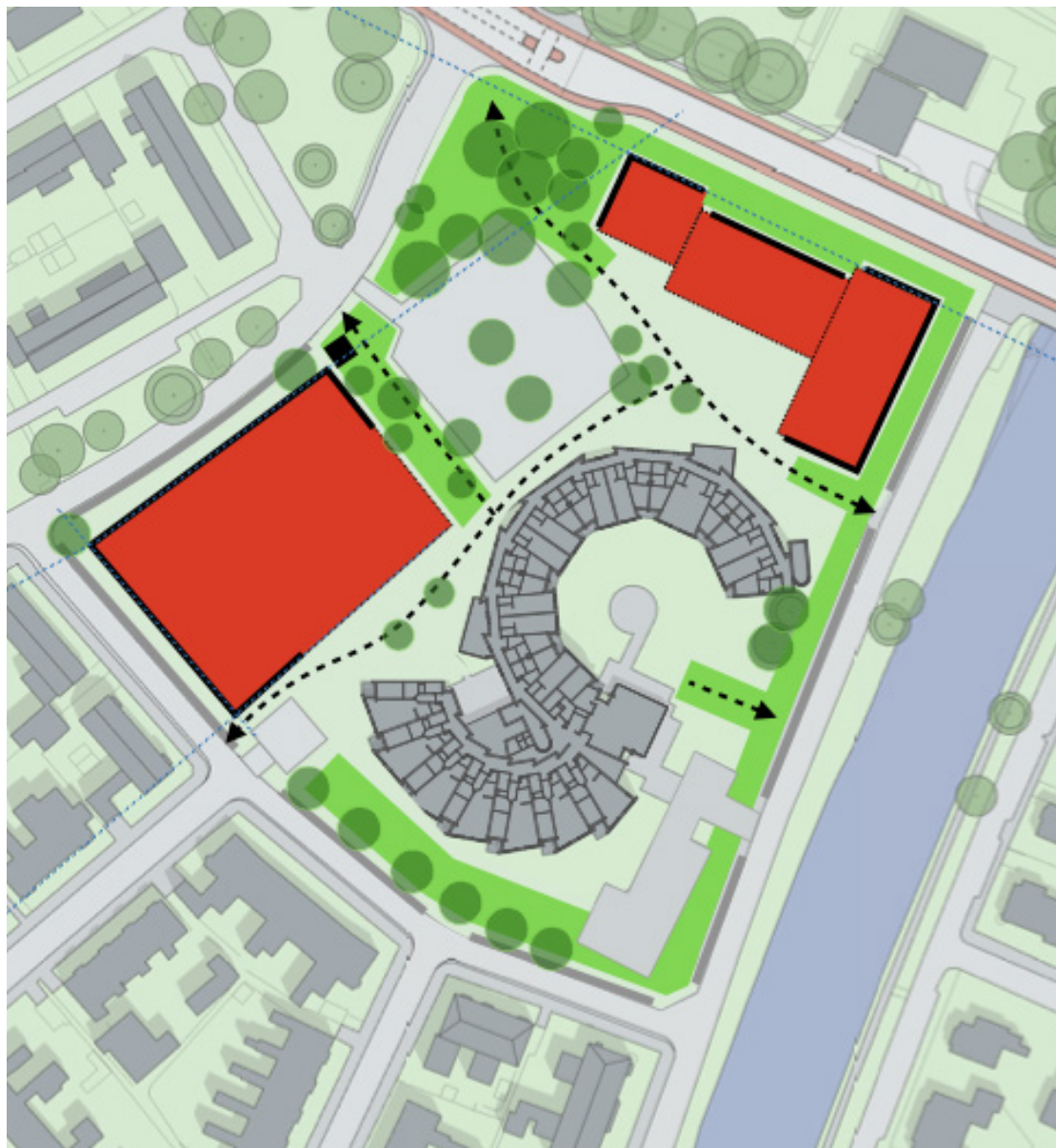
De parkeeroplossing voor de herontwikkeling van het terrein is noodzakelijk voor de realisatie van de nieuwbouw, maar mag geen prominente plaats innemen.

- Zet het langsparkeren langs de dr. Kuiperlaan door zoals aan het begin van de straat.
- Zorg bij realisatie van een parkeerterrein voor een terugliggende positionering en een groene inpassing van de parkeerplaatsen.
- Groene inpassing bestaat minimaal uit het omringen van het parkeerterrein door bomen en struiken, zorg daarnaast voor een groene inrichting met beplanting en/of overweeg de toepassing van grastegels.

De te realiseren groene verbindingen bieden de basis voor de voetpaden.

- Het voetpad is qua materialisering geschikt voor gebruik door mindervaliden, maar niet breder dan noodzakelijk.
- Er wordt een (openbare) voetgangersverbinding gerealiseerd tussen de dr. Kuiperlaan en De Zwette, voor zover dit ingepast kan worden zonder de bestaande bomen (en boomwortels) te beschadigen.
- Het voetpad wordt begeleid door gras en bomen, waardoor er een groene uitstraling ontstaat zonder het zicht te blokkeren.





INPASSING INITIATIEF

In het hiernaast aangegeven schema zijn de belangrijkste uitgangspunten en kwaliteiten van de herontwikkeling vervat.

LEGENDA

- Rooilijn
- Voetpad
- Prominente gevel
- Langsparkeren
- Zone woningbouw/appartementen
- Openbaar groen

schematische inpassing initiatief



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Rho Adviseurs
voor leefruimte
Vestiging Leeuwarden
Druifstreek 72
8911 LH Leeuwarden
Tel: 058-256 2525

—
www.rho.nl