

Sneek, zuidelijke kavels Woudvaart

Dit betreft een wijziging van de Welstandsnota.

November 2023



1. Inleiding

Als onderdeel van de reconstructie van de A7/de Stadsrondweg-Zuid ontstond de mogelijkheid om het bedrijventerrein De Woudvaart richting de N7 uit te breiden. Dit gebied is in 2015 bouwrijp gemaakt en in 2016 in de verkoop gebracht. Van de vier kavels aan de zuidelijke rand langs de N7/N354 is één kavel verkocht.

In diverse beleidsdocumenten waaronder de visie “Waterstad Sneek” zijn de ambities voor deze strook grond verwoord. Het gaat om een zichtlocatie langs de A7 die vraagt om een kwalitatief goede invulling waarbij het stadswater een belangrijke stedenbouwkundige drager is. Het is een ideale locatie voor representatieve bedrijven. Het gebied wordt in de documenten als “de etalage van Sneek” of “de nieuwe voorkant van Sneek” bestempeld. De ambitie van de gemeente reikt dus verder dan het beeld van normale bedrijfsbebouwing.

In de afgelopen periode zijn er wel bedrijven geweest die belangstelling voor deze zichtlocatie hebben getoond en deze ambitie willen waarmaken. Het gaat dan om kantoorhoudende bedrijvigheid. De gemeenteraad heeft hiervoor een startnotitie vastgesteld en om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken en de gewenste beeldkwaliteit te borgen, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan (en een bijbehorende aanpassing van de welstandsnota) noodzakelijk.

Er is vraag naar kantoorlocaties en de functieverbreiding draagt positief bij aan de verkoopbaarheid van de kavels. Ook worden hiermee de ambities van de ondernemer en de gemeente m.b.t. de beeldkwaliteit zijn beter op elkaar afgestemd.

Het document is opgesteld om:

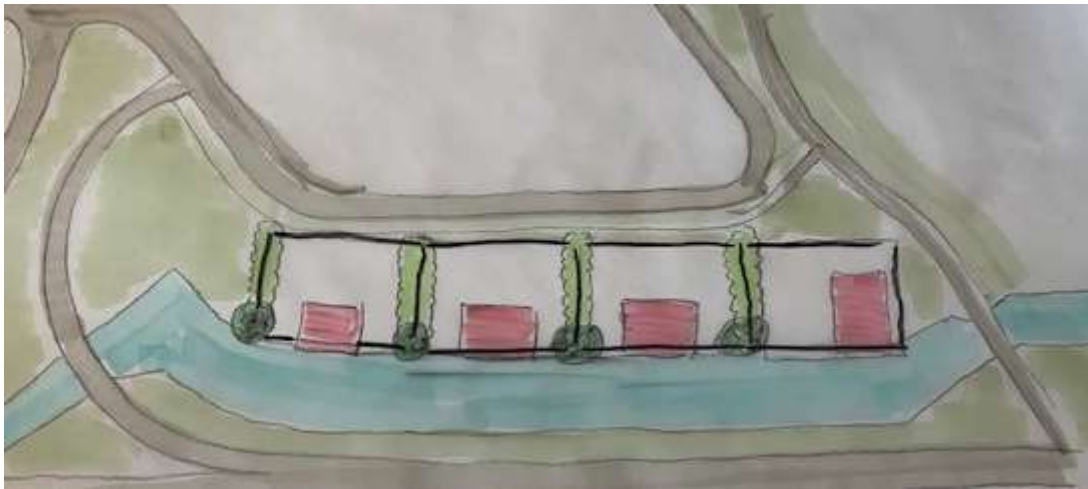
- het bedrijventerrein Woudvaart langs de N7 op een aantrekkelijke wijze af te ronden;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een kader aan te bieden voor de toetsing van bouwplannen.

Incidenteel kan met toepassing van de in de welstandsnota opgenomen hardheidsclausule gemotiveerd van de criteria worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is waarbij toetsing aan de in de welstandsnota opgenomen algemene welstandscriteria (hoofdstuk 9) volstaat.

2. Visie op hoofdlijnen

De gronden zijn ingeklemd tussen de Stadsrondweg-Zuid (N7) en de Selfhelpweg ter hoogte van de afrit 21a. De locatie sluit aan op het bedrijventerrein Woudvaart en is vanaf de rondweg duidelijk zichtbaar. Dit komt ook omdat langs de percelen parallel aan de rondweg de Slûpfeart loopt. Deze vaarweg blijft onbelemmerd in stand en vormt een belangrijke stedenbouwkundige drager voor de bebouwing.

De nieuwe bebouwing zal met de voorkant in de voorbouwzone langs de oeverlijn komen. De bedrijfskavels worden van elkaar gescheiden door robuuste groenstroken. Hiermee ontstaan als het ware een viertal landschappelijke kamers waarbinnen de bebouwing zal worden ingepast. De groenstroken worden gevuld met bosplantsoen van inheemse soorten en op de kop van de groenstrook (nabij het water) komt een robuuste boom van de eerste grootte. Hiervoor wordt een voorwaardelijke bepaling in de planregels opgenomen.



Figuur 1: indicatief kavelbeeld

Hoewel de verkaveling van de strook grond nog niet geheel vast ligt, is het belangrijk dat de kamers voldoende robuust zijn. Als uitgangspunt wordt daarom gesteld dat de oppervlakte van een bouwperceel tenminste 2.000 m² moet bedragen. Hier zal bij de gronduitgifte door de gemeente ook rekening mee worden gehouden.

De kavels worden aan de zijde van de Selfhelpweg ontsloten en aan deze zijde is ook de ruimte om te parkeren. Het parkeren zal tussen hagen plaatsvinden. Verder wordt er bij de uitwerking van de plannen gestreefd naar duurzame en natuurinclusieve oplossingen (zoals natuurlijke oevers met alleen harde kades ter hoogte van het bedrijfsgebouw) en klimaat adaptief bouwen. De 40 punten checklijst van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging kan daarbij als inspiratie dienen.

3. Gewenste beeldkwaliteit

De gemeente streeft voor deze strook een hoog ambitieniveau. De gebouwen in deze zone moeten representatief zijn en een goede bijdrage leveren aan de etalage van Sneek. Op de volgende figuur staat een foto van het eerste gebouw dat in deze zone al aanwezig is. Dit is een goed voorbeeld van de vormtaal en de beeldkwaliteit die in deze zone wordt nagestreefd. Het gaat daarbij om een kubusachtige bouwvorm in drie bouwlagen waarbij de bovenbouw lijkt te zweven. In figuur 3 worden ter indicatie meer voorbeelden van de beoogde vormtaal gegeven.



Figuur 2 foto van de aanwezige bebouwing



Figuur 3 Indicatief: voorbeelden van de beoogde vormtaal (maar aan de Woudvaart dan in dekkender kleurstelling)

4. Criteria bebouwing

Plaatsing

- Vrij in de ruimte maar wel tegen of in het water;
- loodrecht op de kavel;
- minimaal 50% van de kavelbreedte in de rooilijn langs het water bebouwd;
- toegang en parkeren aan de kant van de Selfhelpweg;
- geen buitenopslag;
- ten behoeve van een ruime plaatsing moet een bouwperceel ten minste 2.000 m² bedragen.

Hoofdvorm

- Kubusachtige vorm, recht en hoekig;
- zowel minimaal als maximaal 3 bouwlagen langs de A7/N7;
- dakhelling passend bij de kubusachtige vormtaal;
- bovenbouw lijkt te zweven door toepassing donkere (of transparante) onderlaag en rood-bruine bovenbouw. (zoals het gebouw op de meest oostelijke kavel in deze strook).

Gevel

- Voldoende plasticiteit, sprekende opbouw;
- Vanwege inklemming tussen de wegen alzijdig maar wel duidelijk gericht op de A7/N7;
- opmaak: een blokvolume met uitsparingen;
- horizontaliteit in de gevelopbouw.

Detailering en materiaalgebruik

- Materiaal: glas, plaatmateriaal, baksteen.

Overig

- tussen de kavels komen robuuste groenstroken;
- zoveel mogelijk natuurlijke oever, alleen ter hoogte van bedrijfsgebouw een harde kade.