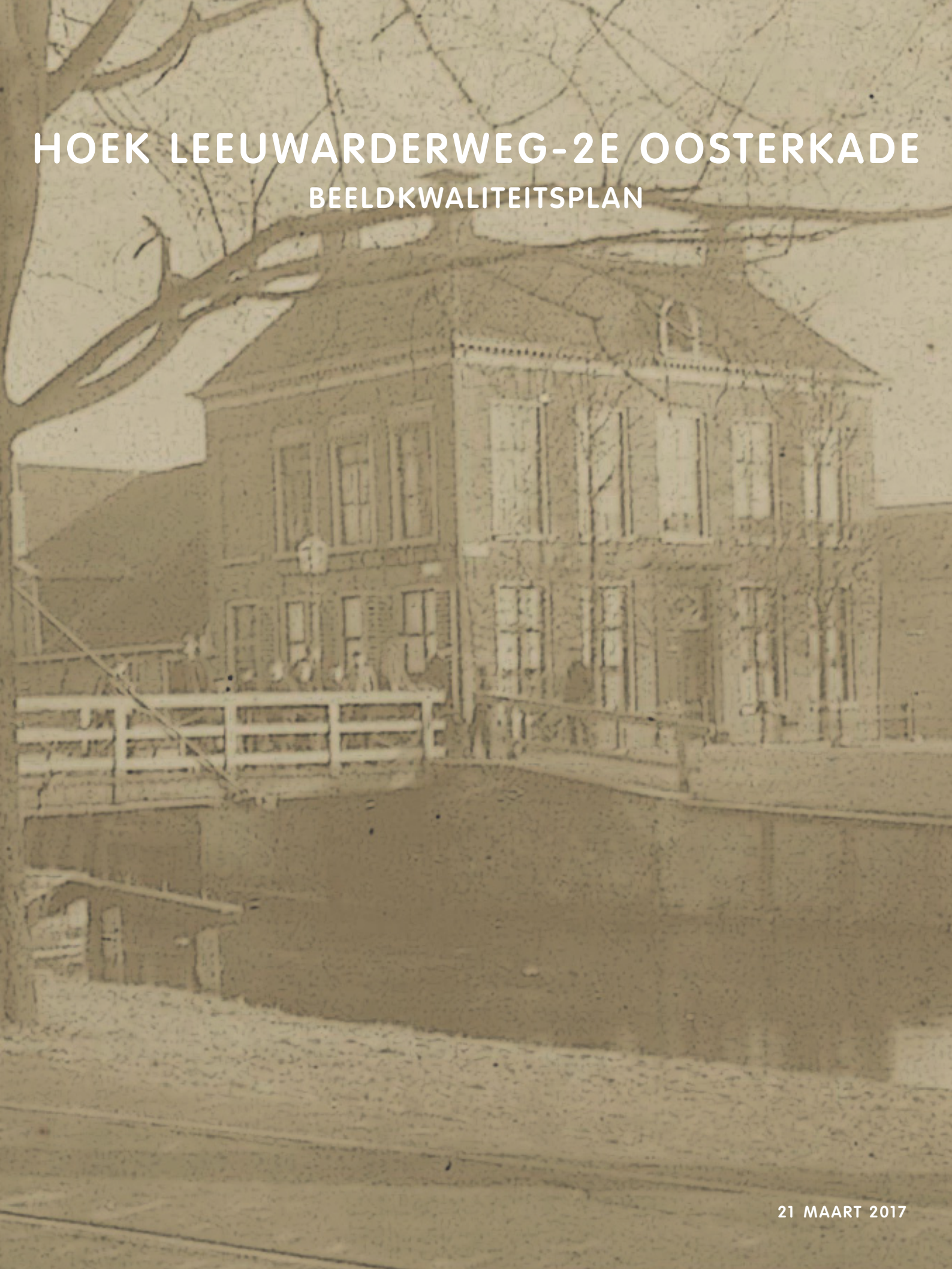


HOEK LEEUWARDERWEG-2E OOSTERKADE

BEELDKWALITEITSPLAN



21 MAART 2017

INHOUD

1. OOSTERPOORT, DUURZAME STADSPOORT

3

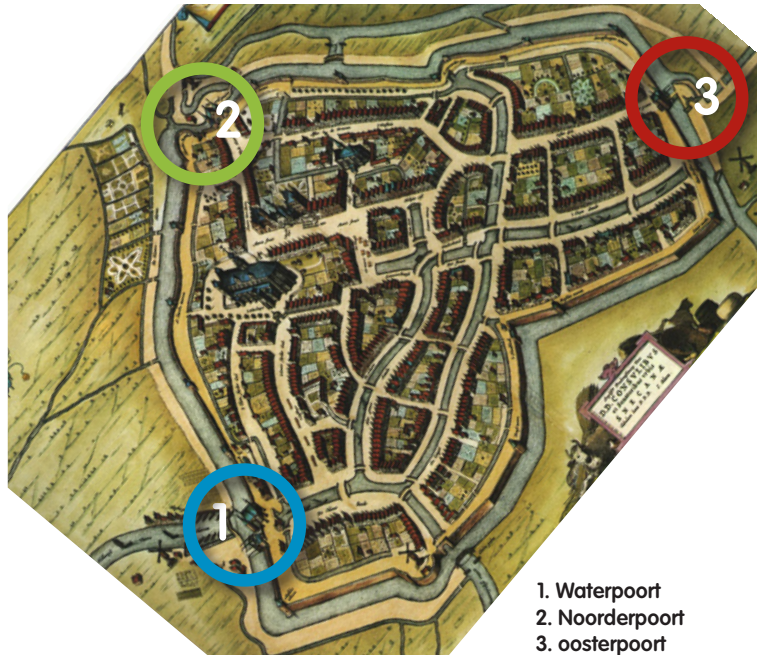
2. UITGANGSPUNTEN

5

3. BEELDKWALITEIT 2E OOSTERKADE

4. BEELDKWALITEIT LEEWARDERWEG

COLOFON



1. Waterpoort
2. Noorderpoort
3. oosterpoort

HISTORIE



Oosterpoort 1790



Oosterpoortsbrug 1890 (t café vd Zijl)

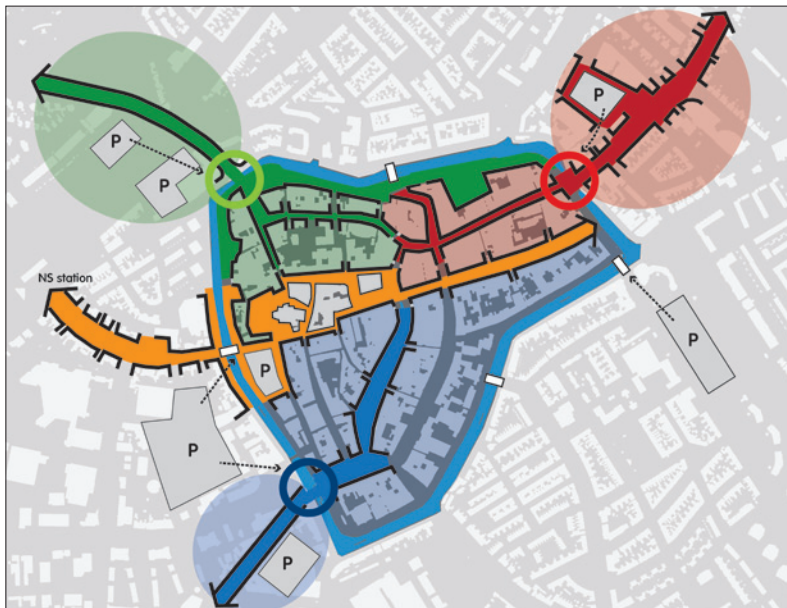


Leeuwarderweg; 1935

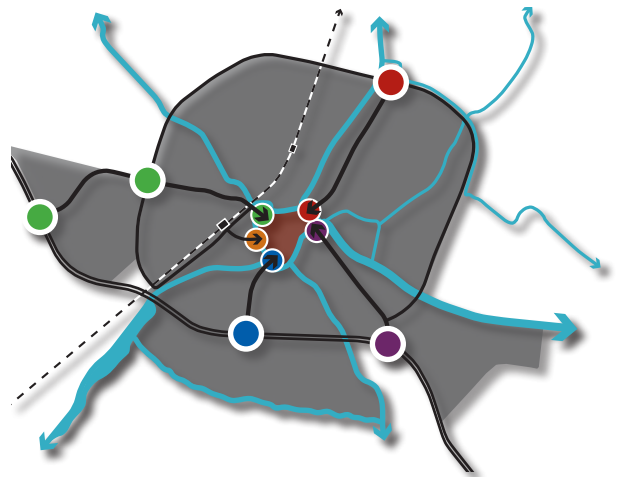
1. OOSTERPOORT, DUURZAME STADSPOORT

Sneek is de tweede stad van Friesland met een karakteristiek historisch centrum omsloten door de stadsgracht. Het centrum wordt ontsloten door een aantal stadspoorten. Één van deze poorten is de Oosterpoort, bereikbaar via de Leeuwarderweg. Het parkeerterrein van het Normandiaplein is de toegang voor de klant en recreant om het winkelgebied aan en via de Oosterdijk te bereiken. Het oplossen van de leegstand op de hoek van de Leeuwarderweg en de Jousterkade, het creëren van een aantrekkelijk openbaar gebied waaronder de (wandell)route van en naar het centrum is de opgave.

Het ontwikkelen van de al jarenlange leegstaande panden van Accolade op de hoek Leeuwarderweg/2e Oosterkade biedt een kans om een weer een aantrekkelijke stadspoort te creëren met een variatie van voorzieningen en een aantrekkelijke route vanaf het Normandiaplein naar de winkelstraat.



IDENTITEIT VAN DE ENTREES



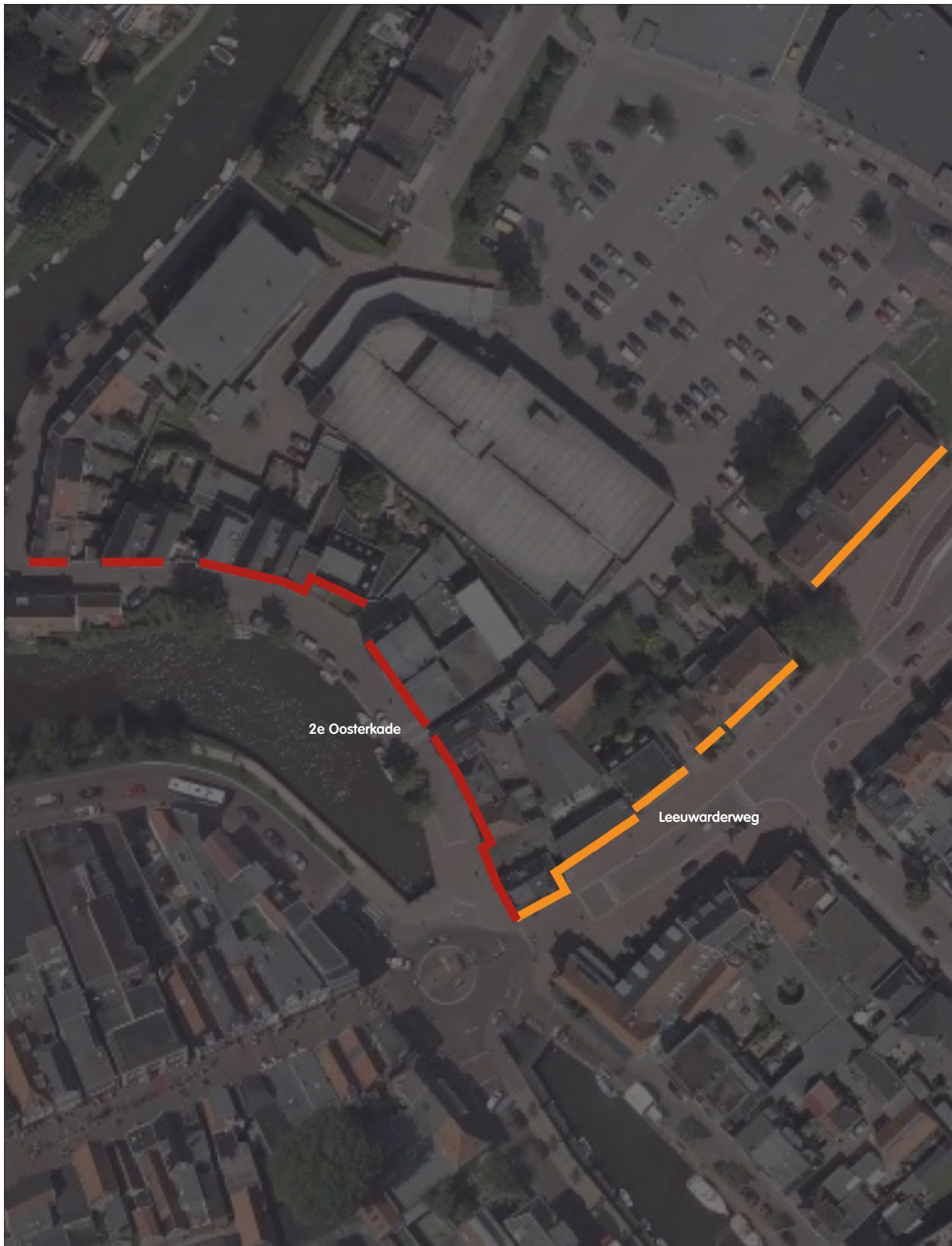
Huidige situatie Oosterpoort



Huidige situatie Leeuwarderweg



Huidige situatie hoek Leeuwarderweg-2e Oosterkade



2e Oosterkade

Leeuwarderweg

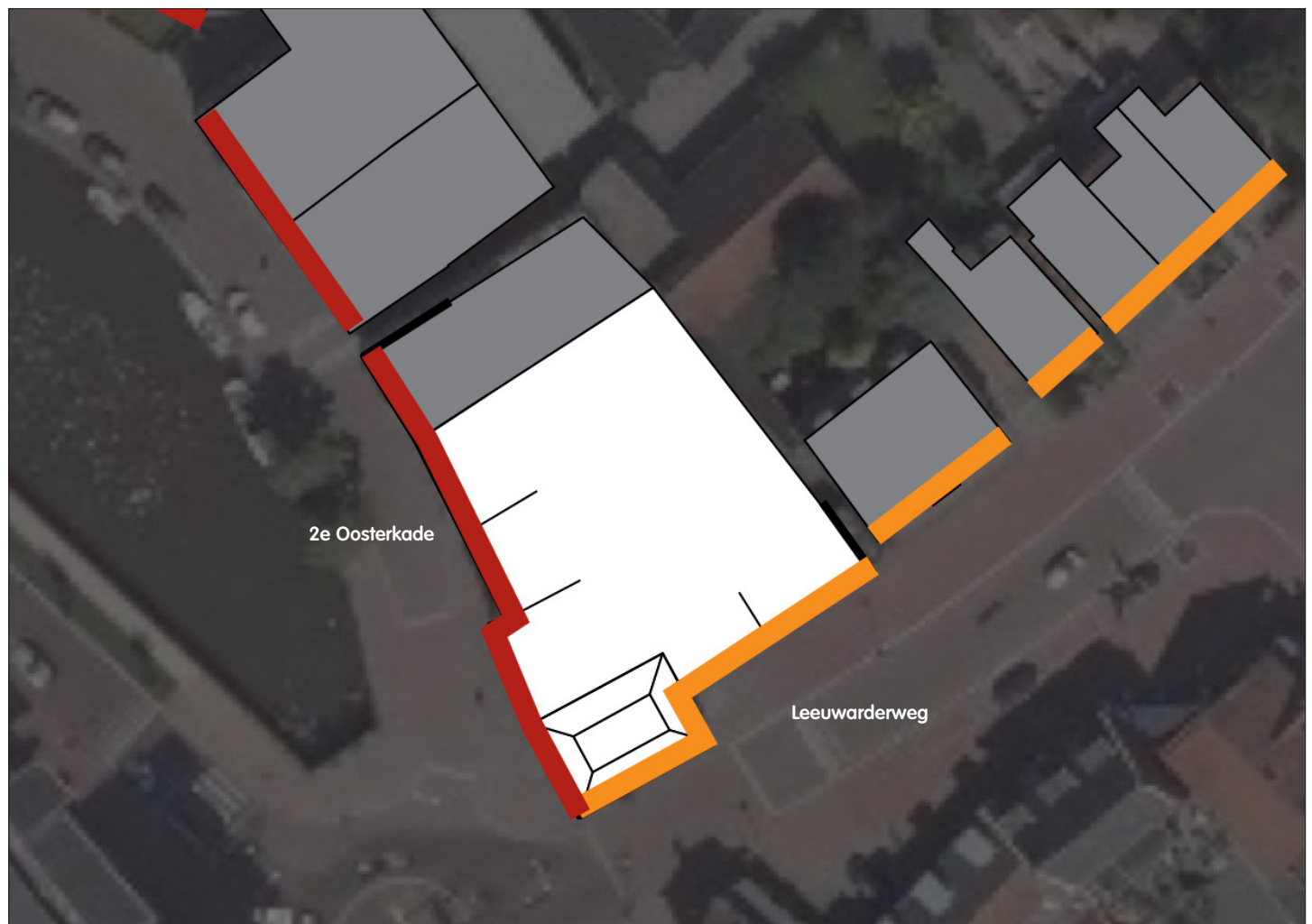
Gevelwanden langs de 2e Oosterkade en de Leeuwarderweg

2. UITGANGSPUNTEN

Als uitgangspunt voor de beeldkwaliteit geldt het document 'Welstandsnota Sneek' uit 2004. Bebouwing aan de 2e Oosterkade valt in dit document onder het deelgebied 'binnenstad' en bebouwing aan de Leeuwarderweg onder het deelgebied 'Leeuwarderweg e.o., Hemdijk-Noord en Waling Dijkstrastraat e.o.'. Bij ontwikkeling van de leegstaande panden op de hoek Leeuwarderweg/2e Oosterkade is er sprake van een gevelwand aan de 2e Oosterkade en een gevelwand aan de Leeuwarderweg, met het karakteristieke hoekpand als 'schakelpunt'.

Algemene uitgangspunten:

- De bebouwing is geënt op de historische parcellering en kent een sterke onderlinge rooilijn; bestaande ritme van panden en gevelwanden handhaven
- Nieuwe invullingen refererend aan historische context
- Bebouwing georiënteerd op publieke ruimte
- Bebouwing ondergeschikt aan het hoekpand
- Onderscheid gevelwand 2e Oosterkade en gevelwand Leeuwarderweg



Footprint mogelijke invulling



3. BEELDKWALITEIT 2E OOSTERKADE

WELSTANDSNOTA SNEEK (2004)

Gebied 1, Binnenstad

Gebiedsbeschrijving

In de ontwikkeling van Sneek is de rol van de geestelijke macht niet onbelangrijk geweest, zoals blijkt uit de diverse bouwwerken en bezittingen die vanouds tot de kerk behoorden. Kenmerkend voor de handelsfunctie zijn de vele marktplaatsen, de winkels, de pakhuizen en de vele werkplaatsen. Het bebouwingsbeeld wordt vooral bepaald door de historische bebouwing die geënt is op de historische parcellering. In de omgeving van de terp, de verschillende plein- en marktruimten, alsmede langs de oude doorgaande routes uit zich dat in overwegend royale bouwwerken met een rijke en verzorgde detaillering. Langs de (gedempte) grachten is het bebouwingsbeeld iets minder rijk en komen verhoudingsgewijs veel pakhuizen voor. Daarnaast komen hier meer woonhuizen voor. De buitenkant van het centrumgebied wordt gevormd door de oude stadsgracht. De bebouwing aan de stadskant van de gracht is in hoofdlijnen vergelijkbaar met de andere grachten. Wel dient opgemerkt te worden dat hier op een aantal plekken een wat ruimere bebouwingsschaal voorkomt (Harinxmakade) en dat aan de noordkant (Prins Hendrikkade) een bebouwingswand voorkomt met relatief veel achterkanten (gerelateerd aan Kruizebroederstraat). De buitenzijde van de stadsomgrachting wordt gevormd door een overwegend kleinschaliger woonhuisbebouwing. Met name langs de Geeuw en Oosterkade wordt de woonhuisbebouwing afgewisseld met oude bedrijfspanden (pakhuizen en werkplaatsen) die duidelijk gerelateerd zijn aan het water.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op beheer en versterking van de bestaande historische kwaliteiten. Dit blijkt vooral uit de inzet van het monumentenbeleid en het bestemmingsplan maar ook uit de Ontwikkelingsvisie Sneek. Met name in de ontwikkelingsvisie wordt ook aangegeven dat binnen de sfeer van de beschermde binnenstad ook wervende nieuwe ontwikkeling ingepast dienen te worden.

In het bestemmingsplan Stads-kern zijn een drietal zones aangewezen die de verschillende mate van bescherming aangeven:

1. Bebouwing en gevelwanden van hoge waarde.
2. Gevelwanden van waarde.
3. Afwijkende gebieden.

De indeling in deze drie zones is ook van belang bij de welstandstoetsing.

In de stadskern worden stegen en gangen tussen de bebouwing als waardevol cultuurhistorisch en stedenbouwkundig gegeven beschouwd. Ook voor bij panden behorende stoepen is het bestemmingsplan Stads-kern gericht op bescherming. Behoud van de bestaande parcellering en het individuele karakter van panden kan onder andere worden afgedwongen door het toepassen van de eis in het bestemmingsplan dat de goothoogte van belendende panden ten minste 50 cm moet verschillen. Voor hoekpanden geldt dat de veelal hogere hoogte wordt beschermd, dan wel voorgeschreven.

Welstandsambitie

Gezien het bovenstaande is voor dit gebied een welstandsambitie van kracht voor een beschermd stadsgezicht. Het doel is daarbij bijzondere kwaliteiten van het beschermde gezicht te respecteren en te gebruiken als vertrekpunt voor voorkomende nieuwe ontwikkelingen.

WELSTANDSCRITERIA WELSTANDSNOTA SNEEK (2004)

Ligging

- De bebouwing is geënt op de historische parcellering en kent een sterke onderlinge rooilijn; bestaande ritme van panden handhaven
- De bouwwerken zijn georiënteerd op de publieke ruimte
- De nokrichting is haaks op de straat of in voorkomende gevallen evenwijdig aan de straat
- Bijzondere functies kunnen een afwijkende ligging hebben maar zijn nadrukkelijk gericht op de publieke ruimte
- Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen liggen achter het hoofdbouw

Hoofdvorm

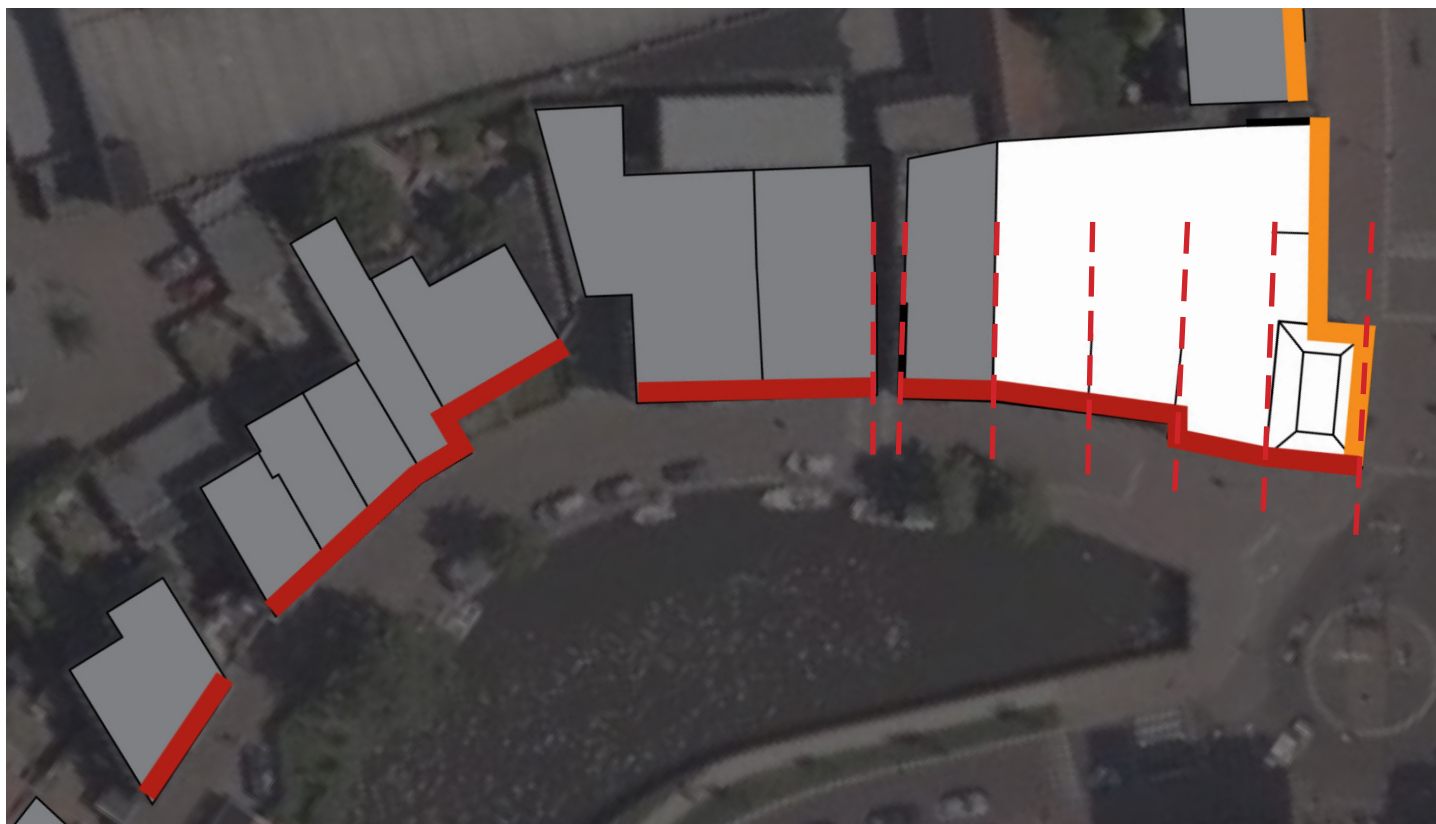
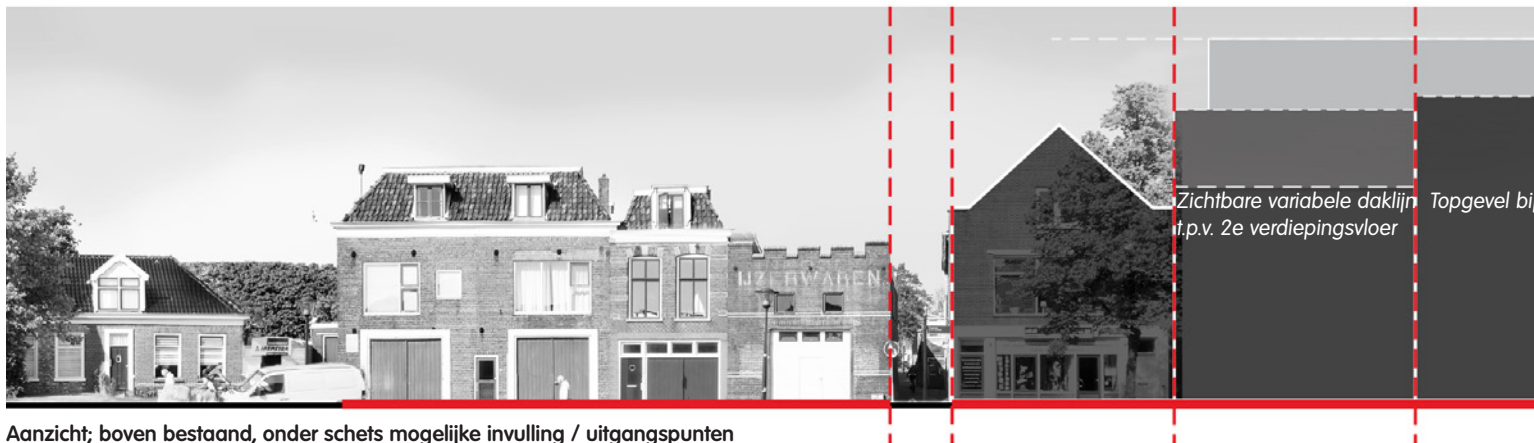
- De bebouwing binnen plein- en straatwanden is aan elkaar verwant maar onderscheidt zich door kleine onderlinge maatverschillen (zoals verschil in goot- en nokhoogten)
- De hoofdvorm kent een overwegend symmetrisch opzet en heeft een duidelijke kapvorm (overwegend een steile kapvorm)
- Bestaande historische bebouwing handhaven

Gevels

- Duidelijke gerichtheid naar de publieke ruimte
- Verticale geleding middels compositie van vensteropeningen (bijvoorbeeld boven elkaar en hoogte : breedte verhouding van minimaal 2 : 1) en accenten in gevelopbouw (zoals lisenen)
- Horizontale lijnen in de vorm bijvoorbeeld een duidelijke plint en (dak)lijsten. Basement dient in stand te blijven; géén winkelruiten tot op de grond
- Gevelcomposities refererend aan historische context
- Winkelpuien met moderne uitstraling mogelijk mits de hoeken massa behouden en daardoor de bovenverdieping verbinden met de grond

Detaillering

- De gevels hebben een stenig karakter; op onderdelen zijn andere materialen mogelijk
- Daken met gebakken pannen, passend binnen de historische context
- Sterke detaillering zoals blijkt uit bijvoorbeeld de maatvoeringen van de kozijnen en de daklijsten
- Tenminste langs de meest belangrijke plein- en straatwanden is sprake van een rijke detaillering
- Dakkapellen aan de voorzijde zijn ondergeschikt en symmetrisch geplaatst; vormgeving, materiaal en kleur passen binnen historische context
- Kleurstelling is afgestemd op het bestaande en overwegend traditioneel



Gevelwanden langs de 2e oosterkade



BEELDKWALITEIT 2E OOSTERKADE

- De bebouwing is geënt op de historische parcellering en kent een sterke onderlinge rooiliijn; bestaande ritme van panden handhaven
- Horizontale lijnen daklijsten met onderlinge maatverschillen in nok- en goothoogte
- Verticale geleding middels compositie vensteropeningen
- Geen winkelruiten tot aan de grond
- Aan straatzijde 3 lagen, mits de 3e laag zich onderscheidt, eventueel met een topgevel (topgevel bij maximaal 2 individuele gevels) of door het suggereren van een daklijn ter plaatse van de 2e verdiepingvloer of de 3e bouwlaag in steile kapvorm uit te voeren
- 4e laag mogelijk, mits voldoende terugliggend



Referentiebeelden voor beeldkwaliteit langs de 2e oosterkade (Balthuskade Sneek)



4. BEELDKWALITEIT LEEUWARDERWEG

WELSTANDSNOTA SNEEK (2004)

Gebied 4; leeuwarderweg e.o. , Hemdijk-Noord en Waling Dijkstrastraat e.o.

Gebiedsbeschrijving

De gebieden rond de oorspronkelijke uitvalswegen en enige verwante bebouwing, die achter deze wegen zijn gesitueerd worden gekenmerkt door voornamelijk bebouwing. Er komen verschillende functies voor, naast de woonfunctie betreft het kantoren of lichte bedrijvigheid. De bebouwing volgt de stedenbouwkundige structuur. De straatprofielen binnen het gebied zijn afgestemd op hun functie. Het profiel van de Bolswarder- en Leeuwarderweg is breed en bestaat uit twee rijstroken, fietsstroken en trottoirs aan beide zijden van de weg. De straatprofielen van de bomenbuurt en de omgeving Boeierstraat zijn smaller, maar hebben wel vrij brede stoepen. De bebouwing in het gebied dateert overwegend uit de 20er en 30er jaren. De bebouwing aan de Leeuwarder Bolswarderweg en in de bomenbuurt staat op vrij ruime kavels en hebben veelal groene voortuinen. Het betreft voornamelijk vrijstaande panden en panden van het type twee onder één kap. In het gebied omgeving Boeierstraat komen naast vrijstaande of twee onder één kap ook woningen in een groter blok voor. In het gebied komt nog een tweetal blokken rug-aanrugwoningen voor aan de Waterhoenstraat en de Meeuwenlaan. De arbeiderswoningen de Eenheid en de Korte Vreugde dateren van ongeveer dezelfde periode; net na 1900. Het gebied rond de Waling Dijkstrastraat en Gijsbert Japiksstraat heeft een tuindorppachtig karakter. Hier komen gebogen straten voor en veel groen. De in dit gebied voorkomende traditionele arbeiderswoningen hebben een duidelijke kapvorm. De panden in het gehele gebied worden gekenmerkt door duidelijke kappen en dakoverstekken en de erkers aan de voorzijde. Waar op inbreidingslocaties nieuwbouw is gepleegd (Regenboogstraat), is dit gedaan met een verwijzing naar deze karakteristiek.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. In de bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen wordt aandacht besteed aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, onder andere middels de aanduiding "karakteristieke bebouwing". Bij het plegen van vervangende nieuwbouw dient met de ruimtelijke kenmerken van bestaande bebouwing rekening te worden gehouden.

Genoemd zijn:

- De vorm van de bebouwing
- Het materiaalgebruik
- De vormgeving van de overgang tussen privé en openbaar
- De inrichting van de openbare ruimte

De welstandscriteria sluiten hierbij aan.

Er worden geen bijzondere ontwikkelingen verwacht.

Welstandsambitie

Vanwege de aanwezige waarden is dit gebied aangemerkt als bijzonder welstandsgebied.

WELSTANDSCRITERIA

WELSTANDSNOTA SNEEK (2004)

Ligging

- De hoofdgebouwen staan overwegend in een duidelijke rooilijn
- Vrijstaande en dubbele woningen op ruime kavels, op plaatsen met rijen meer beslotenheid
- De bouwwerken zijn met de representatieve voorgevel georiënteerd op de publieke ruimte
- De nokrichting is veelal evenwijdig aan de straat en in voorkomende gevallen haaks op de weg
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder geschikt

Hoofdvorm

- Eén tot drie bouwlagen met duidelijke kap
- De massa-opbouw is krachtig
- Aansluiten bij historische bebouwingsbeeld

Gevels

- Duidelijke gerichtheid naar de publieke ruimte
- De gevelopbouw is evenwichtig tot horizontaal; verticale lijnen in de vorm van erkers, horizontale lijnen in de vorm van brede dakoverstekken en vensters
- Nieuwe invullingen refererend aan historische context

Detailering

- De gevels hebben een stenig karakter; op onderdelen zijn andere materialen mogelijk
- Daken met (gebakken) pannen
- Bij verbouw dient afstemming op het bestaande plaats te vinden
- Sterke detailering zoals blijkt uit zorgvuldige maatverhouding en maten van de kozijnen, dakkapellen, erkers en daklijsten
- Traditionele kleurstellingen overheersen, afstemming op het bestaande

Overig

- Groene voortuinen, erfafscheidingen in de vorm van tuinmuurtjes of lage hekjes



Aanzicht; boven bestaand, onder schets mogelijke invulling / uitgangspunten



Gevelwanden langs de leeuwarderweg

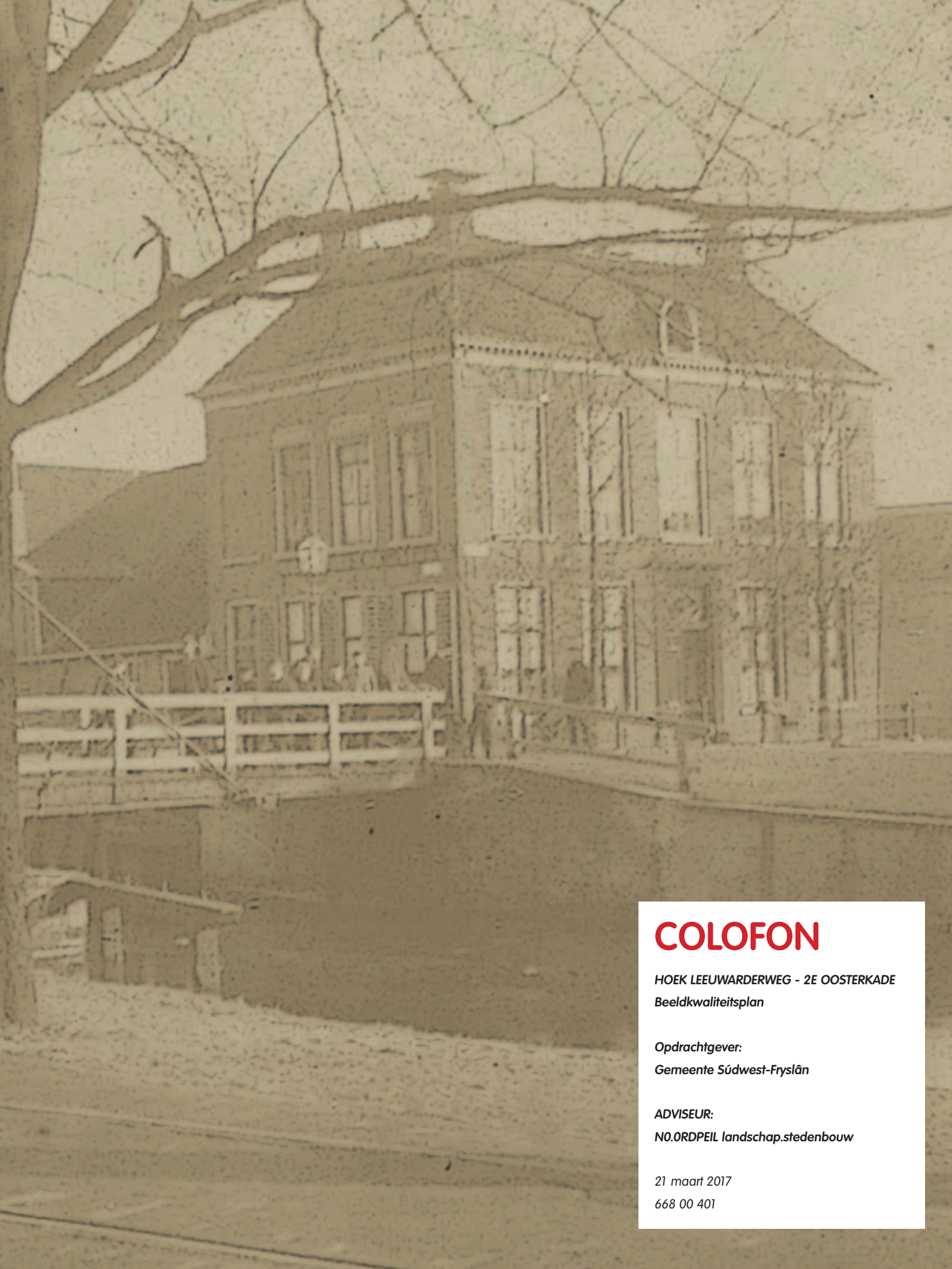


BEELDKWALITEIT LEEUWARDERWEG

- De bebouwing is geënt op de historische parcellering
- Nokrichting evenwijdig aan de straat of in voorkomende gevallen haaks op de weg
- Eén tot drie bouwlagen met duidelijke kap
- Nokrichting evenwijdig aan de straat of in voorkomende gevallen haaks op de weg
- Horizontale lijnen in vorm van brede dakoverstekken
- Verticale lijnen in vorm van erkers en vensters
- Aansluiten bij historische bebouwingsbeeld
- Ruimte tussen naastgelegen perceel, karakteristieke winning komt hierdoor vrij te staan (ritme van open ruimten tussen gebouwen Leeuwarderweg versterken)



Referentiebeelden voor beeldkwaliteit langs de leeuwarderweg



COLOFON

HOEK LEEUWARDERWEG - 2E OOSTERKADE
Beeldkwaliteitsplan

Opdrachtgever:
Gemeente Súdwest-Fryslân

ADVISEUR:
NO.ORDPEIL [landchap.stedenbouw](http://landchap.stedenbouw.nl)

21 maart 2017
668 00 401