

BEELDKWALITEITSPLAN

IJLSTERKADE 126-132 | SNEEK

18 juli 2018

PROJECT

Beeldkwaliteitsplan IJLSTERKADE 126 SNEEK
projectnummer: 20171521

OPDRACHTGEVER

Hegie en Hegie BV

OPSTELLER

Rho adviseurs voor leefruimte
Projectleiding: C. Tasma
Druifstreek 72
8911 LH Leeuwarden
t: 058 256 2525
w: www.rho.nl

DATUM

18 juli 2018

STATUS

Definitief

INHOUD

1. INLEIDING	5
2. HUIDIGE SITUATIE	9
3. GEWENSTE BEELDKWALITEIT	11
4. CRITERIA BEBOUWING	13
5. CRITERIA OPENBARE RUIMTE	17



LIGGING PLANGEBIED IJLSTERKADE 126 - 132

1. INLEIDING

AANLEIDING

Het gebied IJlsterkade-Geau te Sneek is een transformatiezone gelegen aan de zuidzijde van de Geau, in de nabijheid van het stadscentrum.

Het wordt een multifunctioneel gebied, met ruimte voor wonen, werken en recreëren.

Het huidige bedrijventerrein is een zelfstandige eenheid binnen het stedelijk weefsel van Sneek. De huidige staat van zowel de bebouwing als de openbare ruimte is sterk verouderd en de huidige opzet heeft weinig perspectief, onder meer vanwege bodem- en grondwaterverontreinigingen die de economische waarde drukken.

De lokale kwaliteiten (aanwezigheid ruim vaarwater en nabijheid centrum) kunnen benut worden om een woonprogramma te realiseren en de toegankelijkheid te vergroten; waarmee deze plek voor de stad aan betekenis zal toenemen.

PLANSTATUS

Initiatiefnemer Hegie BV is als ontwikkelaar betrokken bij de herontwikkeling van de panden IJlsterkade 126 t/m 132. Hier is een woningbouwprogramma voorzien.

In het kader van deze ontwikkeling is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld, met nadere richtlijnen en details.



AFSTEMMING WELSTAND

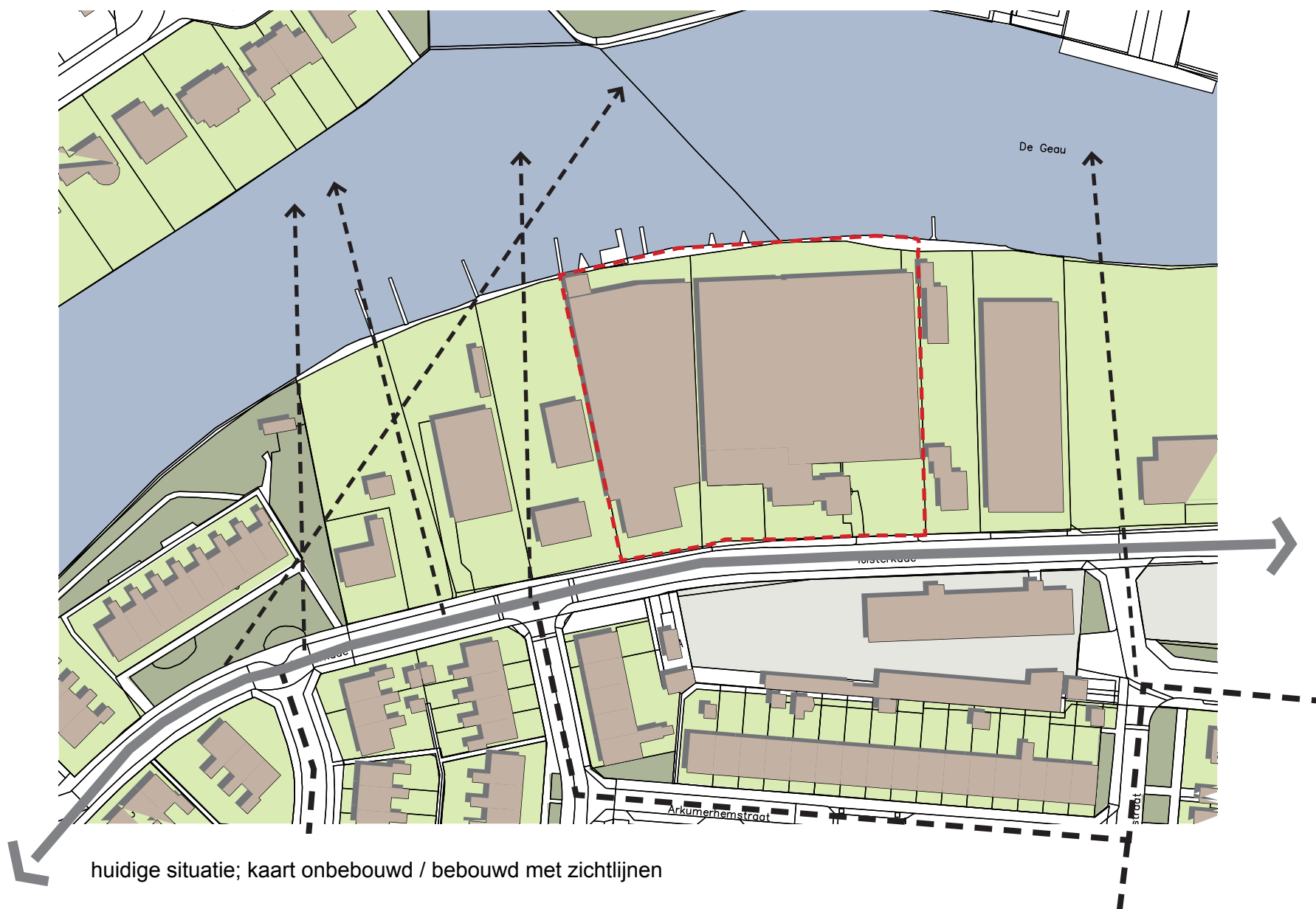
Basis voor het in dit document vastgelegde beeldkader vormt het document 'Verkenning IJlsterkade-Geau, september 2014' van de Gemeente SúdwestFryslân waarin ruimtelijk-functionele randvoorwaarden zijn opgenomen voor de ontwikkeling van het gehele plangebied.

Daarnaast zijn er in gezamenlijk overleg met de initiatiefnemer en de gemeente de belangrijkste uitgangspunten voor het te ontwikkelen perceel geformuleerd aangaande de stedenbouwkundige aspecten.

ONDERDELEN VAN HET BKP

Het beeldkwaliteitplan bevat een beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit en kwaliteitscriteria voor de locatie voor zowel de bebouwing als de onbebouwde ruimte.

Deze criteria vormen een toetsingskader voor de welstand aspecten.



2. HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt op een strategische plek in de stad: aan de noordzijde wordt het begrenst door het ruime vaarwater van de Geau en aan de zuidzijde ligt als invalsweg de Lemmerweg.

Er is veel bebouwing aanwezig op de bestaande terreinen, waardoor er vanaf de IJlsterkade en vanuit de woonwijk nagenoeg geen uitzicht op de Geau is. Ook is er in de huidige situatie geen openbare toegang tot het water.

De bedrijfsgebouwen zijn overwegend noord-zuid gericht op De Geau en IJlsterkade en hebben hoofdzakelijk een zadeldak met de nokrichting haaks op De Geau. De bedrijfsbebouwing heeft 1 bouwlaag met kap.

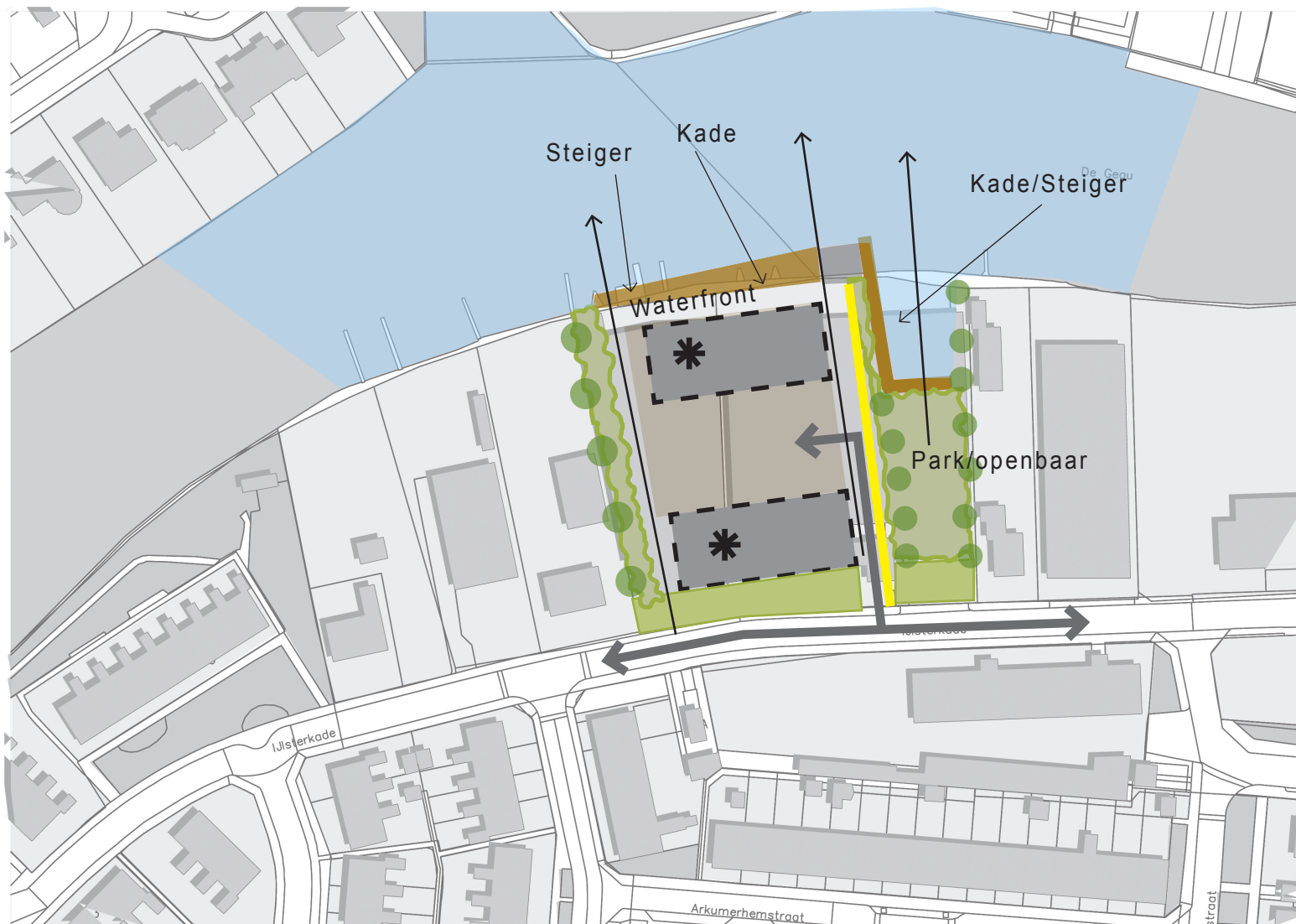
De (bedrijfs)woningen zijn georiënteerd op de IJlsterkade en bestaan uit 1 a 2 bouwlagen met kap.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Waterfront van Sneek.

Daar waar het oostelijk deel wel bestaat uit openbare kaden met voorgevels aan De Geau, geldt voor de westelijke zone dat de oevers vrijwel geheel bestaan uit privaat eigendom en geen kaden en voorgevels aan De Geau hebben. De oostelijk, tot de binnenstad behorende oevers, zijn vrijwel alle openbare kaden met straten en voorgevels. Wel is een klein deel van de westelijke zone beschikbaar voor afmeren.

Ruimtelijke aandachtspunten bij herontwikkeling:

- Oriëntatie van bebouwing op Geau als ruimtelijke drager, kan sterker;
- Kwalitatieve openbare ruimte tussen de bebouwing is gewenst;
- Aansluiten op het stedenbouwkundig patroon van de Lemmerweg-west met doorzichten op de Geau en het centrum.



stedenbouwkundige randvoorwaarden

3. GEWENSTE BEELDKWALITEIT

In het document 'Verkenning IJlsterkade-Geau, september 2014' van de Gemeente SúdwestFryslân is de visie voor het plangebied beschreven met als doel voor zowel publieke als private partijen zo hoog mogelijke toekomstwaarden te scheppen. Deze uitgangspunten die hierna worden benoemd vormen het vertrekpunt voor de stedenbouwkundige criteria beschreven in hoofdstuk 4.

FUNCTIONEEL

Het is van belang dat de ontwikkeling van IJlsterkade 126 t/m 132 een geïntegreerd onderdeel wordt van het Waterfront Sneek;

Bebouwde functies zijn primair gericht op de woonfunctie. De openbare ruimte wordt ingezet op ontmoeten en recreëren.

De oevers dienen overwegend openbaar te zijn voor inwoners en bezoekers.

De IJlsterkade wordt openbaar gebied met de potentie om onderdeel te worden van een groter netwerk langs het water voor voetgangers.

RUIMTELIJK

De Geau dient benut te worden als sterke ruimtelijke drager.

Van belang is een oost-west geveloriëntatie op de openbare ruimte, met woonfuncties.

De structuur en massa van de bebouwing kent een eigen karakteristiek gebaseerd op de unieke positie ingeklemd tussen water en invalsweg.

Er is ruimte voor de ontwikkeling van een tweetal kloeke volumes in oost-west richting.

Ontwikkeling biedt ruimte om het zicht op het water te herstellen, de relatie met de aangrenzende percelen te verbeteren en de toegankelijkheid te vergroten.



5 laags-volume met plat dak



orientatie op invalsweg



balkons maken onderdeel uit van het hoofdvolume



orientatie op water

REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR

4. CRITERIA BEBOUWING

Op basis van de geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten in hoofdstuk 3 zijn criteria opgesteld voor de ontwikkeling op het perceel IJlsterkade 126 t/m 132.

SITUERING

Bebouwing is zowel op de Geau als op de IJlsterkade gericht en heeft een representatieve gevel aan deze openbare ruimten.

De bebouwing dient in de bestaande rooilijn te staan. De rooilijn wordt bepaald door de oorspronkelijke bebouwingsgrens aan het water en aan de straatzijde in lijn met de bebouwing op de aangrenzende percelen.

Het bouwvolume staat op enige afstand van de aangrenzende percelen zodat de zichtrelatie met het water kan worden hersteld.

HOOFDVORM

Op deze locatie worden twee posities voor de bebouwing aangeduid; het ene volume heeft een oriëntatie op de Geau en het andere aan de IJlsterkade.

Bebouwing is maximaal 5 bouwlagen hoog.

Eenduidig blokvormig volume met een plat dak.

PLINT

Bouwblok aan de straatzijde voorzien van een entree en zoveel mogelijk opengewerkt voor een levendig straatbeeld. Het bouwblok aan het water is mogelijk deels opgetild voor een heldere scheiding van de woonfunctie met de openbare ruimte.

GEVEL

Samenhangend gevelbeeld waarbij grote gesloten vlakken moeten worden voorkomen.

Terugliggende gevelopeningen; ramen en kozijnen liggen overwegend iets terug in de gevel.

Buitenruimtes als balkon en loggia zijn zodanig vormgegeven dat ze onderdeel vormen van de hoofdvorm. Ze worden ingezet om de compositie van het gevelbeeld te verlevendigen.

Hoofdentree is voldoende herkenbaar onderdeel van de plint en bij voorkeur gemarkeerd door een luifel, bordes of verticaal element.

REFERENTIEBEELDEN GEVEL



metselwerk vormt de basis



transparantie van de gevel / balkons en galerij



entree als herkenbaar onderdeel van de plint



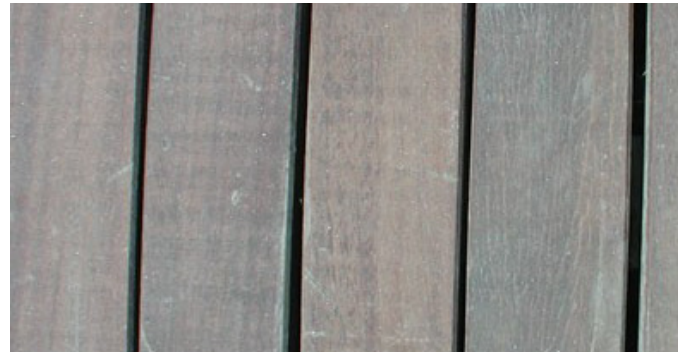
ramen liggen verdiept in het gevelvlak

MATERIAALGEBRUIK

Materialen toepassen die op een mooie manier verouderen. Het hoofdvolume te realiseren in metselwerk met mogelijke variatie in kleurstelling en metselverbanden. Accenten in de gevelopbouw uitgevoerd in hout en zink zijn denkbaar.

Kozijnen liggen verdiept in het gevelvlak en vormen een contrast met de kleurstelling van het metselwerk.

Eventuele hekken van balkons en galerij zijn zoveel mogelijk transparant. Afscheidingen met spijlen hekwerken of glas hebben de voorkeur.



5. CRITERIA OPENBARE RUIMTE

OPENBARE RUIMTE

Openbare ruimte en bebouwing zijn in samenhang ontworpen.

Aan weerszijden van de bouwblokken wordt ingezet op het vergroten van de toegankelijkheid en de gebruikswaarde van de locatie. Aan de oostzijde is een openbare zone voorzien met ruimte voor groen, een buurtpleintje en een haventje met aanlegvoorzieningen.

Aan de westzijde is een smallere zone voorzien met ruimte voor (semi-) openbare voorzieningen als een moestuinen een petanque-baan.

Beide zones zorgen voor zichtrelaties vanaf de weg / de wijk met de Geeuw en leggen verbinding vanuit de wijk. De openbare ruimten liggen haaks op de Geeuw.

Aan beide randen van het plangebied is aandacht voor de (groene) erfscheiding met de aangrenzende (bedrijfs) percelen.

PARKEREN

Bij deze ontwikkeling worden verschillende parkeervoorzieningen gerealiseerd. Een deel van de gewenste capaciteit wordt geïntegreerd in de bouwvolumes [souterrain en garageboxen]. De ruimte tussen de twee bouwblokken zal worden ingericht voor het parkeren op maaiveld. Dit parkeerterrein zal worden voorzien van een 'groene' overkapping. Deze constructie is tevens geschikt als drager voor zonnepanelen.

MATERIALISATIE EN MEUBILAIR

De voetgangerszones worden op een aantrekkelijke wijze ingericht met een robuuste en stoere uitstraling.

De materialisering zal moeten aansluiten bij de inrichting van de kade en duidelijk afwijken van de parkeergebieden.

De terreininrichting is gebaat bij een rustig beeld en overzicht. Het meubilair heeft daarom zoveel mogelijk onderlinge samenhang in ontwerp (vormgeving en kleur- en materiaalgebruik) én situering. Het meubilair wordt bij voorkeur uit één 'ontwerpfamilie' gekozen.

