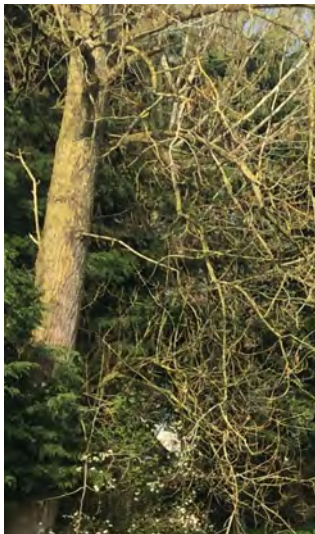
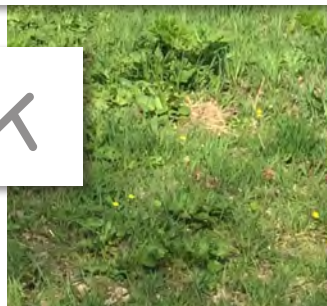
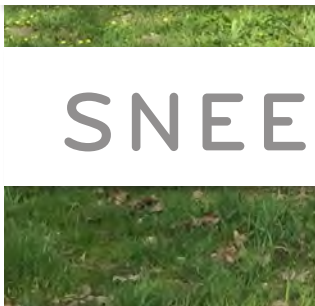


BEELDKWALITEITPLAN



GRASDROGERIJ



SNEEK

PROJECT

Beeldkwaliteitplan Grasdrogerij Sneek
projectnummer: 20161026

OPDRACHTGEVER

Gemeente Súdwest-Fryslân

OPSTELLER

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

DATUM

21 februari 2018



INHOUD

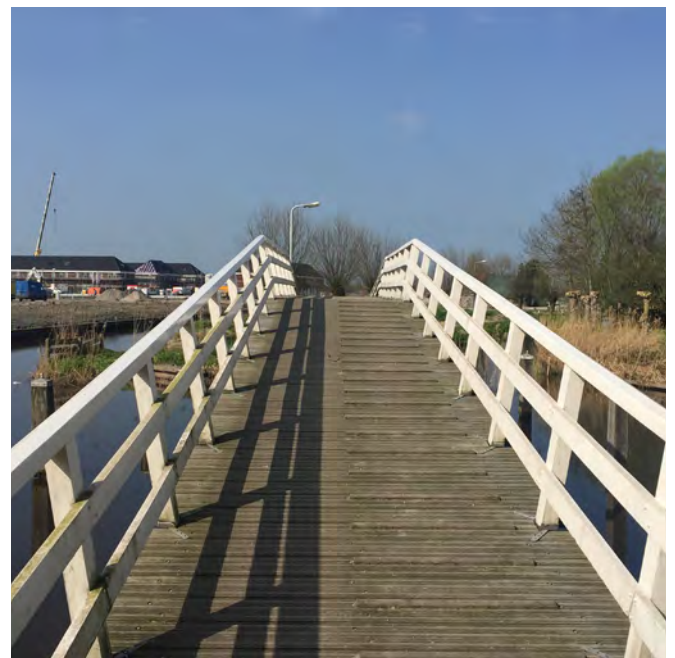
1. Inleiding	5
2. Visie op hoofdlijnen	9
3. Gewenste beeldkwaliteit	13
4. Criteria	15



Behouwing aan de overzijde van de Swette



Naastgelegen woning



Verbinding langzaam verkeer

1. INLEIDING

AANLEIDING

Voor de ontwikkeling de Grasdrogerij in Sneek wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Met dit bestemmingsplan maakt de gemeente in deze fase de gewenste nieuwe invulling met 5 nieuwe woningen juridisch-planologisch mogelijk.

Daarnaast wil de gemeente ook graag kunnen sturen op de beeldkwaliteit binnen de gewenste ontwikkeling. De welstandsnota geeft voor dit gebied geen aanwijzingen. Dit beeldkwaliteitplan geeft een meer concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het plangebied. Het plan sluit daarbij aan op de juridisch-planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

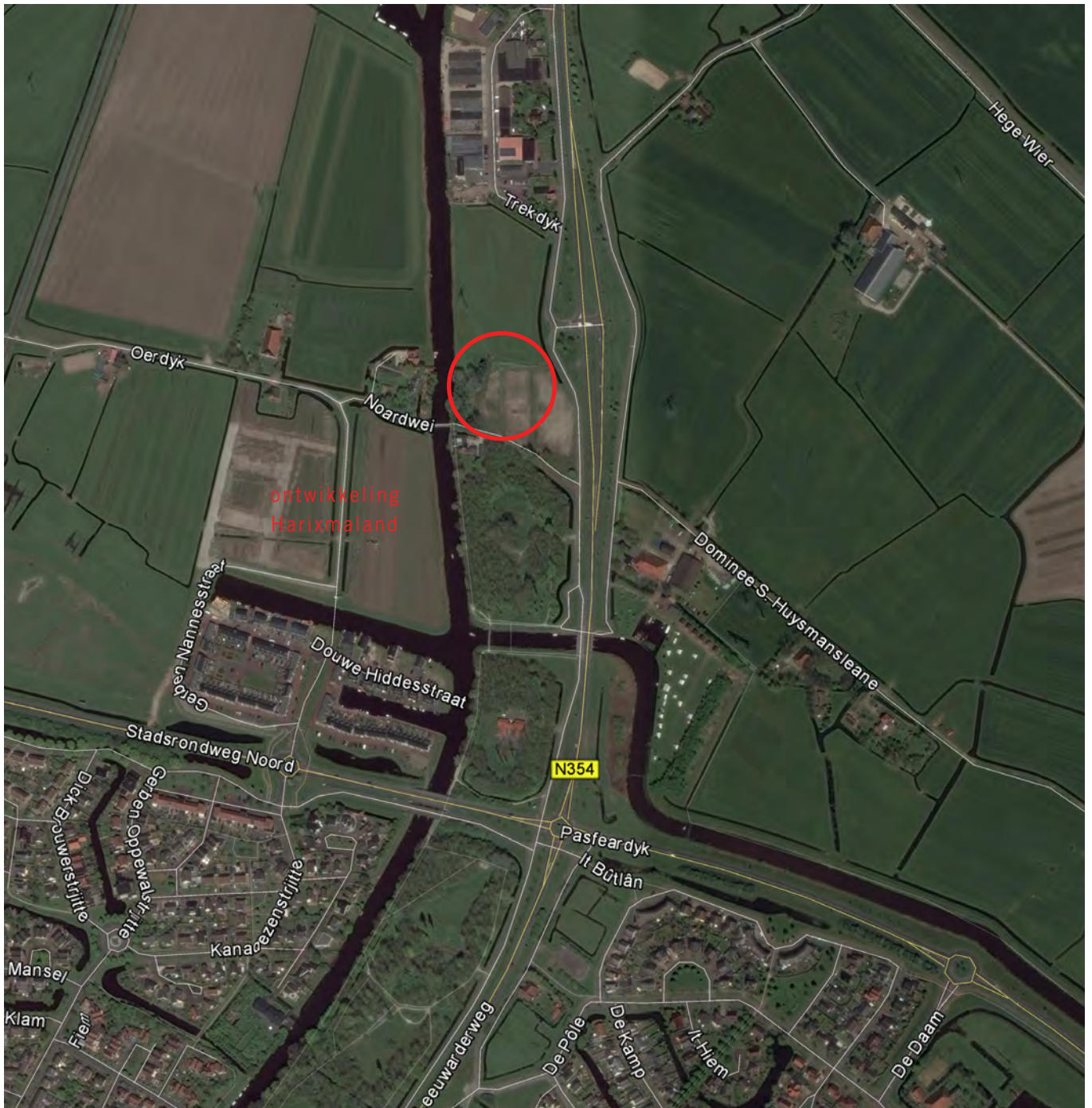
JURIDISCH KADER

Volgens de Woningwet moet welstandstoezicht gebaseerd zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets meer plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitdocument dient dan ook als gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen op de locatie Grasdrogerij en vormt een aanvulling op de vastgestelde welstandsnota.

Het document geeft duidelijke criteria voor de bebouwing en geeft aan welke ambitie voor de inrichting van de openbare ruimte wordt voorgestaan. De openbare ruimte zal worden ingericht. Het kwaliteitsdocument is opgesteld om:

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een kader aan te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

De beschreven criteria hebben niet het karakter van bestemmingsplanregels. Dat wil zeggen: ze zijn bedoeld als inspirerend kader. Incidenteel kan 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 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (de gemeentelijke welstandscommissie) voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.



Plangebied in groter verband

HET PLANGEBIED

De Grasdrogerij-locatie is een bijzonder onderdeel van de uitbreiding Harinxmaland aan de noordkant van Sneek. De wijk Harinxmaland wordt gefaseerd aangelegd. Dit beeldkwaliteitsplan heeft alleen betrekking op het deelgebied Grasdrogerij.

De locatie is in die zin een bijzonder onderdeel van de uitbreiding aangezien het aan de overzijde van De Swette ligt aan de noordzijde van de Noardwei en ten westen van de Leeuwarderweg (N354). De ligging van dit gebied is hiernaast aangegeven.

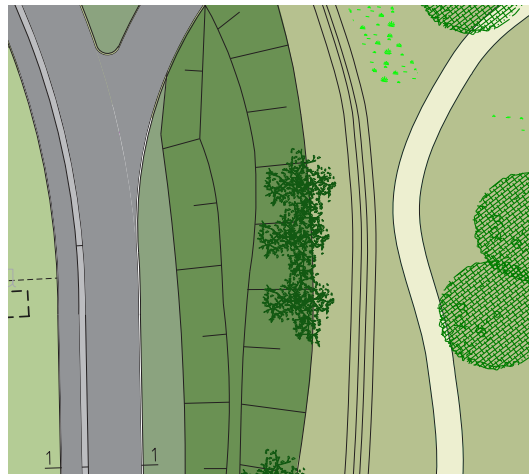
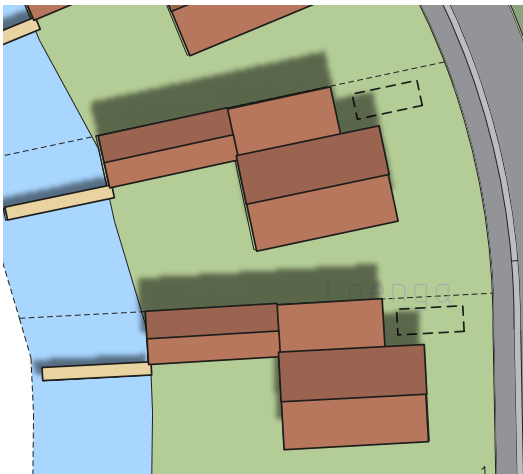
Het gebied is onderdeel van de strook tussen de Swette en de Leeuwarderweg. Aan de zuidzijde van de Noardwei staat aan het water een vrijstaande woning met aanbouw in de rand van een zone met opgaand groen. Op de locatie bevond zich vroeger een grasdrogerij. De bebouwing is gesloopt en de gronden liggen braak.

De locatie is vanaf de Noardwei met een langzaam verkeersbrug naar de Oerdijk, verbonden met de grote woningbouwlocatie aan de overzijde van de Swette. Gezien de meer landelijke ligging en de directe ligging aan het doorgaande vaarwater is hier een bijzonder woonmilieu bedacht.

De Swette loopt van Leeuwarden tot aan de Leeuwarderkade in de stadskern van Sneek en is voor het plangebied met een meer landelijk karakter een natuurlijke hechting aan de stad. Het water binnen de locatie zal op boezempeil worden gemaakt zodat een directe en vrije vaarverbinding met de Swette bestaat.

LEESWIJZER

Na dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de visie op de beeldkwaliteit op hoofdlijnen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste beeldkwaliteit van de ontwikkeling geschetst. Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de criteria die zijn gericht op de bebouwing, waaraan de welstandscommissie de plannen toetst.



Stedenbouwkundig ontwerp

2. VISIE OP HOOFDLIJNEN

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 5 vrijstaande woningen in een landelijke setting. De woningen krijgen via een kleine binnenhaven een directe verbinding met de Swette.

HOOFDOPZET

De nieuwe woningen worden in deze zone aan de rand van het opgaand groen aangesloten op de Noardwei en worden direct aan het water gekoppeld. De hoofdopzet is daarbij gericht op de realisatie van een min of meer gekromde rij woningen in een ruime groene setting. De woningen worden rond een intiem havenkommetje gelegd. Het water wordt tot aan de kavel doorgetrokken met voor elke woning een eigen een boothuis.

De woningen worden door een woonstraatje ontsloten op de Noardwei en Oerdyk. Aan de westzijde van dit straatje wordt een wal aangelegd van ca. 2,5 m hoog. Hierdoor ontstaat voldoende luwte ten opzichte van de Leeuwarderweg en worden de woningen landschappelijk ingepast.

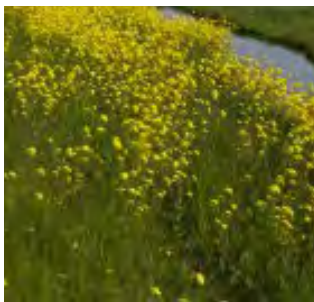
De overige groene aan de buitenzijde wordt als ruigere grasvegetatie ingezaaid met een minimaal maairegiem om iets hogere vegetatie toe te laten.

BEBOUWING

De vrijstaande woningen bestaan uit elk drie aaneengebouwde en samenhangende volumes van hoofdgebouw, het boothuis en de garage. Daarnaast wordt er geen losse bebouwing op de erven beoogd. Elke woning krijgt een aanlegsteiger in het verlengde van het boothuis.

Het rijtje met woningen bestaat uit twee bouwlagen met een kap, min of meer haaks op het water en de woonstraat. Ook het boothuis krijgt een kap in de lengterichting. De garages mogen als duidelijk ondergeschikt onderdeel plat worden afgedekt.

Op deze wijze ontstaat een rustig en samenhangend beeld op de locatie en een relatie met de bestaande woning met aanbouw direct ten zuiden van de Noardwei.



Overgang met een lage wal



Eenvoudig profiel met berm



Materialisering

OPENBARE RUIMTE

De woningen zijn met de voor- en achtergevel naar 'buiten' - naar de straat en het water - gericht. De achtertuinten grenzen dus aan de centrale ruimte in de vorm van de intieme havenkom langs de Swette. Rond de kavels wordt het openbaar gebied groen ingericht met een wegberm en de beplante wal.

De toegangsstraat heeft een zeer eenvoudig profiel en wordt aangelegd van asfalt of betonklinkers in een rustige (grijze) kleurstelling.

Ook de overgang van de kavels naar openbaar gebied aan de straatzijde wordt op een landelijke wijze vorm gegeven met groene hagen.



3. GEWENSTE BEELDKWALITEIT

ALGEMEEN

Het welstandsbeleid moet worden gericht op een inpassing in de rand van een landelijke omgeving.

De architectuur van de woningen zal moeten aansluiten bij het landelijke karakter van de locatie en de directe ligging aan het water. Hierdoor wordt aan een duidelijk andere architectuur gedacht dan bij de ontwikkelingen aan de overzijde van de Swette.

Er wordt uitgegaan van een rustige en op streekeigen vormtaal geïnspireerde architectuur. Daarbij is ook een ingetogen of gedekte kleurstelling van belang.

Zowel de vormgeving als het materiaalgebruik verwijzen naar de vrijstaande woningen op ruime kavels in een landelijke omgeving: stevige kappen, houten gevels in een donkere sobere kleurstelling en een zorgvuldige en sprekende detaillering in de vorm van witte lijsten, dakranden en kozijnen.

Daarbinnen is ruimte voor een moderne vormtaal.



Stevige kap



Dakbedekking van riet



Bijzondere gevel



Eigentijdse detaillering

4. CRITERIA

Hoofvorm

- De nieuwbouw wordt hoogwaardig vormgegeven in een eenvoudige duidelijke basisvorm en refereert aan de landelijke bebouwingskarakteristiek.
- De woningen worden vrijstaand gebouwd.
- Daklandschap met kappen dwars op de straat en het water.
- Goothoogte maximaal 6 m.
- Alle gebouwdelen worden aan elkaar gebouwd, geen losse bijgebouwen in de tuin.

Gevel

- Geen blinde gevels op de openbare weg of het water gericht.
- Gevelmateriaal tot maaiveld doortrekken.

Detaillering en materiaalgebruik

- Uitvoering in de basis in hout (zoals gepotdekseld) of daarop gelijkende hoogwaardige materialen.
- Donkere kleurstelling gevel, alle woningen in dezelfde kleurstelling.
- Detaillering zoals kozijnen, daklijsten, bijzondere onderdelen in de gevel in wit, hout- of metaalkleur.
- De dakbedekking uitvoeren in matte rode of antracietkleurige pannen of riet.
- Zorgvuldige detaillering van daklijsten, raam- en deurpartijen.

Overige

- Aanbouw aan het water (boothuis) wordt afgedekt met een kap.
- Geen gebouwde erfscheidigen aan het water - open tuin.

