

B en W van de gemeente :
Súdwest-Fryslân
Uw nummer : VB20200121 d.d.: 25-5-2020
Adr.bouwpl. : Oppenhuizerweg nabij 98 (FLEXAterrein)
te SNEEK
Betreft bouwaanvraag van :
ALYNIA ARCHITEKTEN

dossiernummer : W20SWF214-1
datum : 09-06-2020
kosten : € 150,00
behandeld door : J. de Vries / M.A. Visser
conclusie : VOOROVERLEG

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
(058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

Geacht College,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

In het kader van dit vooroverleg is de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van oordeel dat de ingediende stukken, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, geen uitzicht bieden op een positieve welstandsadviesing.

Het plan betreft het bebouwen van het zogeheten Flexa-terrein in Sneek, voorheen de locatie van een verffabriek, momenteel in gebruik als parkeerterrein, maar hoe dan ook een cruciale plek in het stedelijke weefsel van Sneek. Het terrein wordt begrensd aan de oost- en westzijde door respectievelijk de Houkesloot en de Oppenhuizerweg en aan de noord- en zuidzijde door kantoren en appartementen. Het voorgelegde plan voorziet in een appartementenbouw van meerdere lagen aan de zijde van Houkesloot in combinatie met een eenlaagse supermarkt aan de zijde van Oppenhuizerweg.

Het plan is beoordeeld aan de hand van het beeldkwaliteitplan *Oppenhuizerweg (Flexaterrein) Sneek*. Dit beeldkwaliteitplan is in december 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Van belang acht de commissie te vermelden dat in tegenstelling tot hetgeen op pag. 11 van het beeldkwaliteitplan wordt gesteld, dit document nimmer is voorgelegd aan de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Het karakter van dit beeldkwaliteitplan wordt aangeduid als *sturend inspirerend instrument*, het bevat in strikte zin geen eenduidige toetsingscriteria.

De kritiek betreft het plan op zichzelf en in relatie tot de omgeving en is op het volgende gericht.

De commissie constateert dat het getoonde plan op verschillende onderdelen strijdigheden oproept met de in het beeldkwaliteitplan geventileerde ambities. Opvallend genoeg worden die strijdigheden naar de mening van de commissie mede gegenereerd door de ruimtelijke onderlegger. Het document spreekt weliswaar van een hoge ambitie, echter de in het beeldkwaliteitplan opgenomen ruimtelijke uitgangspunten en schetsen geven die ambitie onvoldoende gestalte en daarmee de planvorming onvoldoende handvatten om tot een kwalitatief hoogwaardige opzet te komen. De commissie kan zich niet aan de indruk onttrekken dat het bouwplan er al in een eerder stadium lag en dat het beeldkwaliteitplan 'eromheen geschreven is'.



De commissie zet stevige vraagtekens bij de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan.

Concreet kan hierbij o.a. gewezen worden op de dominantie van het parkeren. De stedenbouwkundige onderlegger stelt niet veel meer voor dan twee bouwvlakken op een parkeerterrein. Ook de architectonische uitwerking van het appartementengebouw met supermarkt geeft niet blijk van het benutten van kansen om op dit terrein een stuk stad te maken met een hoge ruimtelijke kwaliteit in de zin van functionele-, belevings- en toekomstwaarde.

Van de in het beeldkwaliteitplan gesuggereerde flexibiliteit *'om de bouwtypologie op onderdelen aan te passen'* lijkt door de ontwerper geen gebruik te zijn gemaakt.

Illustratief voor het bovenstaande vindt de commissie het ontwerp voor de laad- en losruimte voor de supermarkt. Gezien de prominente positionering aan de Oppenhuizerweg vraagt dit volgens het beeldkwaliteitplan (p13) *'om een goede inpassing en vormgeving'* en *'Met een pergola-constructie kan bijvoorbeeld in blok 1 een aansprekende gevel gecreëerd worden om het laad- en losgedeelte aan het zicht te onttrekken'* (p17 en p21 en beeld op p23).

Uit de ontwerptekeningen blijkt de laad- en losplek niet in het midden van het bouwblok is gesitueerd, dat de vrachtwagen tijdens het laden en lossen op de stoep/fietspad staat en dat er niets aan het zicht wordt onttrokken. Volgens de commissie is het gevaar aanwezig dat er op deze wijze ook sprake zal zijn van een voor voetgangers en fietsers onveilige situatie.

De commissie formuleert ook op een groot aantal andere planonderdelen forse kritiek. De twee belangrijkste punten worden hier samengevat:

- Logistiek - overgangen gebouw - openbare ruimte: bewoners van de appartementen lijken onbegeleid over het parkeerterrein naar de centrale ingang van het gebouw te moeten lopen/fietsen; er is geen aparte looproute vanaf de Oppenhuizerweg en door het beoogde parkeren dicht op de gevel is er geen sprake van een stoep. Aan deze zijde van het gebouw is er dus ook geen verbinding met de kade. Ter aanduiding van de centrale ingang is daar ter plaatse in de openbare ruimte slechts één parkeervak weggelaten. Overigens is ook de niet echt manifeste entree van de appartementen aan de binnenzijde uitermate minimaal bemeten en lijkt de deur van de gemeenschappelijke bergingen open te slaan tegen een geparkeerde auto.
- Typologie woongebouw: de keuze voor galerijontsluiting in combinatie het grote, plat afgedekte supermarktvolume wekt sterk de indruk van een achterkantsituatie en levert overwegend zeer ongelukkige woningplattegronden met twee slaapkamers aan de galerij en inpandige keukens en badkamers. Aan het dak van de supermarkt is geen functionele en/of ruimtelijke meerwaarde toegekend. De uitstekende balkons van de appartementen aan de zijde van het water boven het als wandelpromenade bedoelde openbaar gebied doen afbreuk aan het beeld van deze promenade. Door hun afmetingen bepalen zij het gevelbeeld vanaf maaiveld gezien zeer nadrukkelijk en is het de vraag of het beoogde beeld van pakhuizen daarmee niet juist teniet gedaan wordt. Overigens vraagt de commissie zich af of het beeld van hoge pakhuizen wel passend is voor Sneek en voor deze locatie in het bijzonder.

Door de commissie is nog een groot aantal bezwaren genoemd. De commissie concludeert dat het plan in deze vorm geen vooruitzicht biedt op een positief advies. Dit is gebaseerd op de te grote strijdigheid tussen het beeldkwaliteitplan en het getoonde plan.

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
(058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50



De kansen die dit gebied biedt worden op deze wijze niet verzilverd. De ontwerper heeft de combinatie van de stedenbouwkundige onderlegger, het programma en de supermarkt-lay-out te zeer als onveranderbare elementen beschouwd. De commissie ziet hier nadrukkelijk ook een meer sturende rol voor de stedenbouwkundigen van de gemeente. Mogelijk kan een ruimere interpretatie van de uitgangspunten gezien worden om op die manier de planvorming adequater te kunnen laten inspelen op de gewenste omgevingskwaliteit. Voor een andere hoofdvorm van de bebouwing ziet de commissie ruimte, mede gelet op het *sturend inspirerende* karakter van het beeldkwaliteitplan.

Wij stellen voor dat bovengenoemde kritiek wordt verwerkt. We verwachten voor het vervolgadvisie een nieuwe aanvraag.

Namens de commissie,

L.V.


ir. M.A. Visser,
voorzitter.

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
(058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

