



Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)

Herontwikkeling voormalig gemeentekantoor IJlst

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Doel en opgave.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	3
2.	Bestaande situatie	4
2.1	Bebouwing	4
2.2	Buitenruimte	4
2.3	Bestemmingsplan.....	5
2.4	Bereikbaarheid en verkeer.....	6
2.5	Kabels en leidingen	6
3.	Stedenbouwkundige uitgangspunten	7
3.1	De opgave.....	7
3.2	Stedenbouwkundig concept	7
3.3	Plaatsing.....	8
3.4	Hoogte.....	8
3.5	Oriëntatie en entree	8
3.6	Beeldkwaliteit en welstand	8
3.7	Verkeer en parkeren	9
3.8	Duurzaamheid.....	9
3.9	Natuurinclusiviteit.....	9
3.10	Buitenruimte	10
3.11	Water	10
3.12	Gemeentelijk beleid	10

1. Inleiding

1.1 Doel en opgave

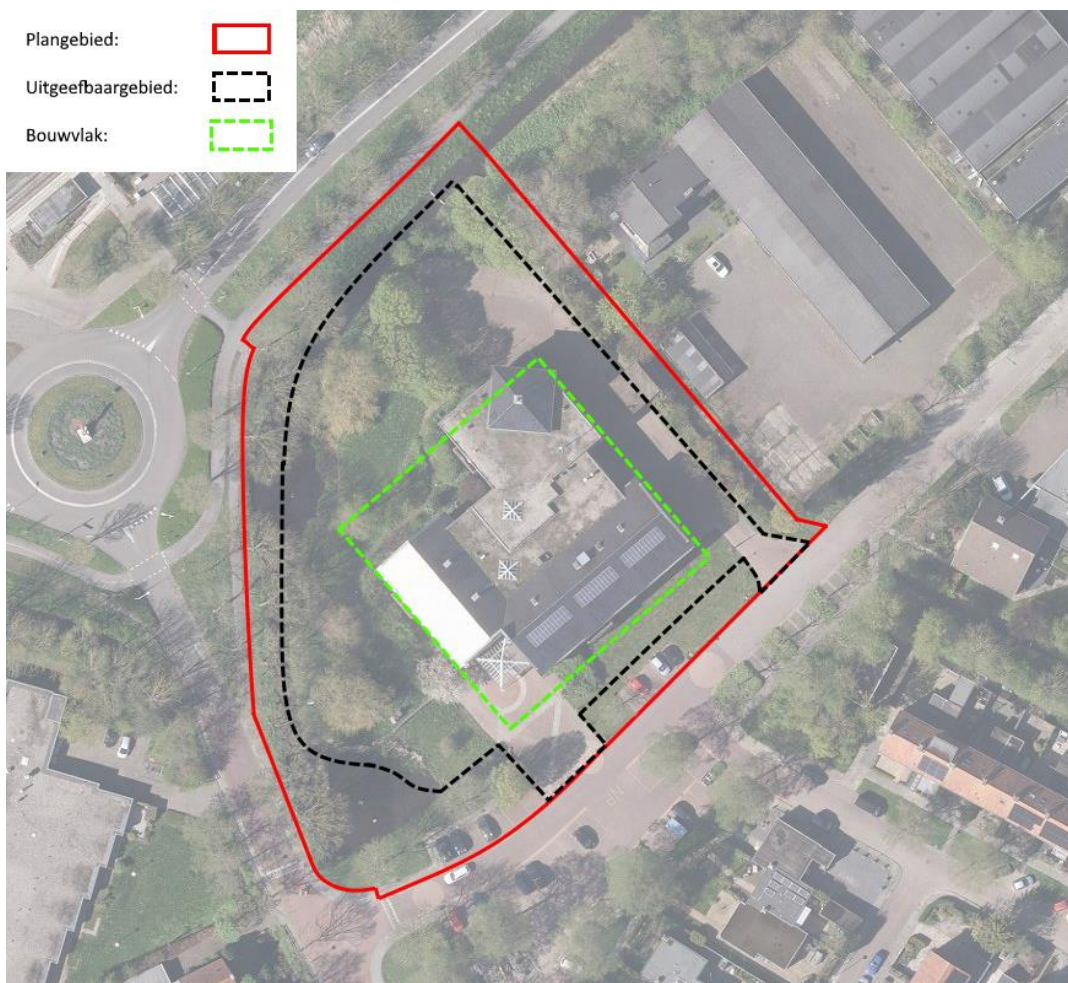
Dit SPvE wordt opgesteld voor de verkoopprocedure Stadskantoor IJlst. Doel daarvan is het transformeren van de locatie van kantoor naar woningen. Het doel is om een levendige plek te creëren en samen met de nieuwe ontwikkeling 'Nij Ylostins' vormt de ontwikkeling op deze locatie de nieuwe entree naar IJlst vanaf het station.

Het huidige pand zal gesloopt worden. Om dit mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Dat zal gebeuren na de verkoopprocedure, als het stedenbouwkundig plan bekend is. Dit SPvE geeft vooraf aan de verkoopprocedure de ruimtelijke kaders aan die de gemeente stelt aan de ontwikkeling. Inschrijvers van de aanbesteding kunnen hier zodoende rekening mee houden.

Belangrijke input voor het SPvE is de uitkomst van het doorlopen proces met de inwoners van IJlst en Stadsbelang IJlst. Deze uitkomst is vastgesteld in een collegebesluit van 11 juli 2023.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Er is sprake van een plangebied, uitgeefbaar gebied en het bouwvlak. In het ontwerp zal een groter gebied betrokken worden dan wat uiteindelijk verkocht zal worden. Dit komt doordat de grens tussen openbaar en privaat nu niet duidelijk is. Onderdeel van de opgave is ook om dit overgangsgebied netjes in te richten. Het uitgeefbare gebied is dan ook indicatief. Op basis van het verkoop- en ontwerpproces wordt het definitieve uitgeefbare gebied vastgesteld.



2. Bestaande situatie

Na de gemeentelijke herindeling is het pand in 2019 zijn functie als gemeentekantoor verloren. Wel werd het pand tijdens de coronapandemie door de GGD gebruikt als testlocatie. Vanaf medio 2022 staat het pand weer leeg.

2.1 Bebouwing

Het voormalige gemeentehuis is gebouwd in 1985 naar een ontwerp van Van Manen en Zwart Architecten uit Drachten. Het gebouw bestaat uit geschakelde volumes, die aan de straat 2 lagen met kap zijn, en uit het zicht een plat dak hebben. Onderscheidend is op de verdieping de voormalige raadszaal, die zich als massa verbijzondert en een schilddak heeft. Het gebouw heeft een sobere en traditionele uitstraling. De hoofdentree is gemarkeerd met een luifel en bevindt zich op de hoek van de Stadslaan en de Roodhemsterweg. Daarnaast beschikt het gebouw over een kelder.



2.2 Buitenruimte

De ruimte rondom het voormalige gemeentehuis is bijzonder, omdat deze de uitstraling heeft van een park met veel groen en een waterpartij. Het is een prachtige kwaliteit. In dit landschap staan enkele echte parkbomen zoals een treurwilg, een moerascypres en een watercypres. Ook staat er een kunstwerk.

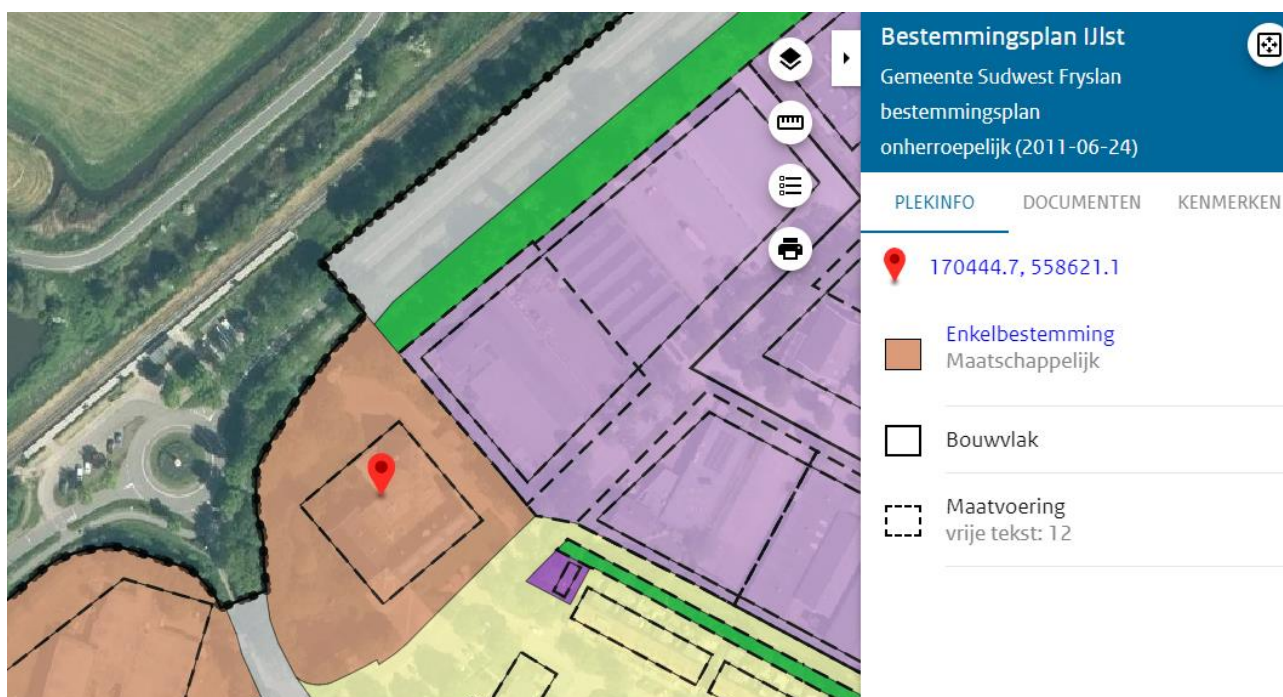


2.3 Bestemmingsplan

Op basis van het huidige bestemmingsplan is de gewenste herontwikkeling van het voormalige gemeentekantoor niet toegestaan. Daarom zal er voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan moeten worden gemaakt.

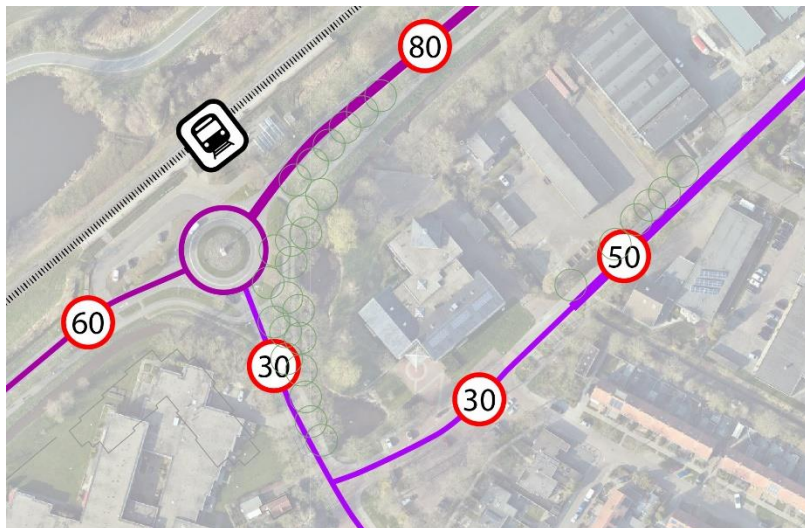
De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve van kinderopvang zoals kindercrèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf en (buitenschools) kinderopvangcentrum;
- begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats";
- speelvoorzieningen;
- groenvoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - opgaande beplanting" dient te worden uitgegaan van het behoud van de bestaande opgaande beplanting;
- openbare nutsvoorzieningen;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- water.



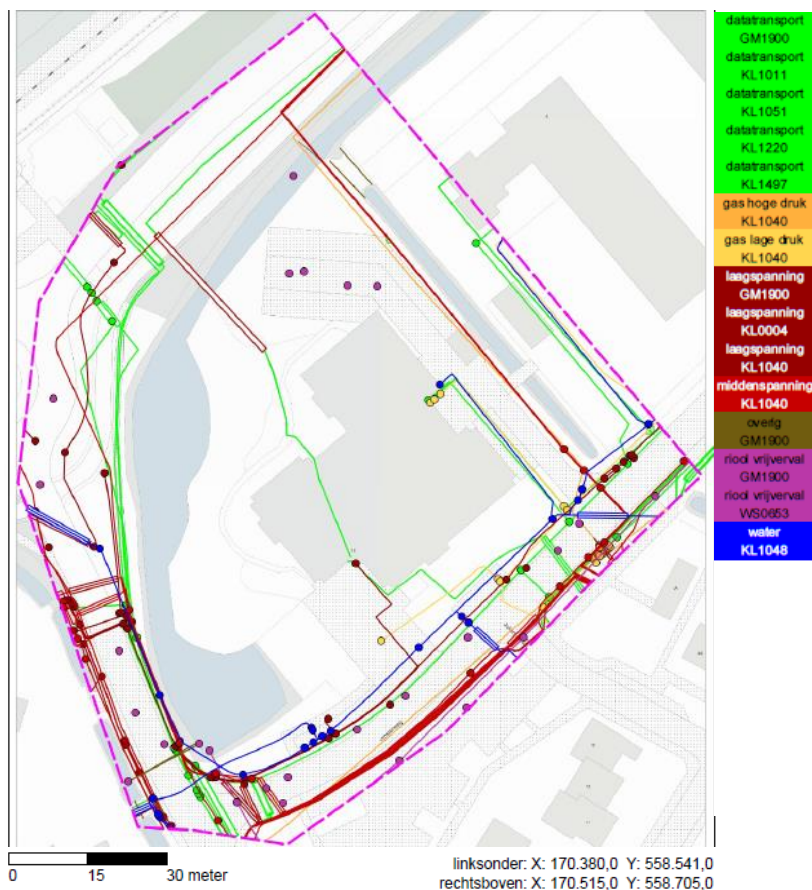
2.4 Bereikbaarheid en verkeer

Tegenover de locatie ligt het treinstation van IJlst. Hier vertrekt om het uur (om het half uur in de spits) een trein naar Leeuwarden. De locatie ligt aan de Zuidwesthoekweg, de weg naar Sneek. Dit is een 80km/uur-weg. Ten zuiden van de rotonde geldt hier 60km/uur. Op de naastgelegen straten in IJlst, de Stadslaan en de Roodhemsterweg, geldt 30km/uur.



2.5 Kabels en leidingen

In het perceel liggen veel kabels en leidingen. Zo ligt er langs de sloot aan de oostkant een hogedruk gasleiding en een middenspanningskabel. Het eventueel ruimen van kabels en leidingen is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar/bouwer.



3. Stedenbouwkundige uitgangspunten

3.1 De opgave

De ambitie is om een stevig, fris, aantrekkelijk woongebouw met op de begane grond een huisartsenpraktijk neer te zetten aan de stadsentree van IJlst. De locatie ligt immers op een prominente plek: het plangebied ligt tegenover het station van IJlst en aan de doorgaande weg tussen Sneek en Heeg. Vanaf hier kan je via de rotonde de Stadslaan inrijden naar het centrum van IJlst. De entree van de stad wordt op een ontspannen manier gemarkeerd waarbij het gebouw de nieuwe entree accentueert: het aanwezige groen en water worden benut als prachtig decor om te wonen. En als decor van een voornaam en vriendelijk stadje.

Het is ook de ambitie om een beleving van vernieuwing en levendigheid in de architectuur terug te brengen. Het ensemble wat het gebouw vormt samen met 'Nij Ylostins' onderscheidt zich daarmee van de omgeving. De nieuwbouw zal betekenis krijgen voor heel IJlst door waar mogelijk aan te sluiten op de architectuurtaal die is ingezet met 'Houtstad IJlst' projecten: de sinnehuskes en het Houtmuseum. Terug te voeren uiteraard op onder meer molen de Rat.

3.2 Stedenbouwkundig concept

- Aangenaam woongebouw in het groen. De aanwezige vijver en lommerrijke beplanting worden daarvoor benut.
- Allure voor stadsentree IJlst, waardige uitstraling.
- Autonoom karakter in verschijningsvorm (volume en architectuur).
- Aansluiten bij Houtstad IJlst.



3.3 Plaatsing

Voor de plaatsing van de nieuwbouw geldt globaal de footprint van het huidige gebouw. Hierbij kan door de marktpartij worden onderzocht of de huidige fundering kan worden hergebruikt en/of de huidige kelder kan worden gebruikt voor bijvoorbeeld parkeerkelder. Het gebouw dient buiten de boomkroon van de te behouden bomen worden geplaatst, waarbij de voorkeur ligt bij een ruimte van 2m tussen de kronen en de nieuwbouw. Rondom het gebouw is ruimte voor een looproute en gezamenlijke buitenruimtes. Bergingen, fietsenstallingen en dergelijke dienen in het gebouw worden ingepast, er komen geen losse bouwwerken in het parkachtige landschap. Eventuele kleine overschrijdingen van het bouwvlak zijn mogelijk wanneer ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit en de woonkwaliteit.

3.4 Hoogte

De maximale bouwhoogte voor het beoogde gebouw bedraagt 15 meter, waarbij er wordt gevarieerd in de hoogte-opbouw. De bovenste laag of 2 lagen zijn terug gerooid waarmee de schaal en massaopbouw aansluiten bij de omgeving. Indien parkeren onder het gebouw plaatsvindt, mag hier een halve verdieping extra voor worden gerekend.

3.5 Oriëntatie en entree

Alzijdig gebouw, dat wil zeggen, rondom eenzelfde kwaliteit van de gevels en dus geen mindere achtergevel. De hoofdentree voor de appartementen komt op een logische plek aan de stadszijde (Stadslaan/Roodhemsterweg). De huisartsenpraktijk krijgt een eigen entree. Er kan sprake zijn van secundaire entrees, bijvoorbeeld aan de zijde van het station. Met meerdere entrees kan ook gebruik van het parkachtige landschap gestimuleerd worden.

Er is zoveel mogelijk sprake van ‘wonen aan de straat’, dat wil zeggen dat er op straatniveau gewoond wordt. Een gesloten begane grondlaag zonder ramen en levendigheid wordt zo veel mogelijk voorkomen of zorgvuldig ingepast op de meest logische plek. Speciale aandacht dient er te zijn voor de privacy van de bezoekers aan de huisarts. Waarbij de entrees en oriëntatie van de woningen en de spreekkamers zo zijn ontworpen dat dit de privacy van de bezoekers aan de huisarts wordt gewaarborgd.

3.6 Beeldkwaliteit en welstand

Het plangebied valt onder het welstandsgebied “Naoorlogse woningbouw” van de gemeentelijke welstandsnota. Deze criteria sluiten goed aan bij de bestaande woonbebouwing rondom het voormalige stadskantoor, maar minder bij het stadskantoor zelf, dat immers pas in 1985 ontworpen is. Voor de nieuwbouw maken we ook geen gebruik van de huidige welstandscriteria. Te zijner tijd zal bepaald worden of er een apart beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld of dat er gebruik wordt gemaakt van de algemene welstandscriteria uit de welstandsnota.

Voor de verkoopprocedure stelt de gemeente dus niet op voorhand een beeldkwaliteitsplan op, maar hieronder volgen wel enkele uitgangspunten voor de architectuur.

- Het gebouw mag zich in architectuur onderscheiden van de (naoorlogse) omgeving. Een meer optimistische en warme uitstraling lijkt passend. Refereren aan Houtstad IJlst door te werken met houten materialen. Mogelijk ook refereren aan het toekomstige zorggebouw van Patyna aan de overzijde van de Stadslaan (zie beeldkwaliteitsplan Nij Ylostins).
- Gebouw en omliggende landschap worden integraal ontworpen en versterken elkaar.
- Er wordt aangesloten bij de (fijne en vriendelijke) schaal en sfeer van IJlst. Dat kan bereikt worden door een horizontale geleding waarbij een verkleining in schaal wordt nagestreefd in bijvoorbeeld verspringingen in de gevels, plasticiteit in de gevels, verschil in hoogte-opbouw, balkons enz.
- De entrees van zowel het woongebouw als de huisartsenpraktijk zijn royaal, goed zichtbaar en uitnodigend.
- Technische installaties ten behoeve van het gebouw (trafo's, warmteonderstations etc.) worden op eigen kavel en inpandig opgelost, en niet in de buitenruimte.

- Installaties tbv luchtverversing, liftopbouw en welke gekoeld moeten worden door lucht mogen op het dak worden geplaatst, uit het zicht van de openbare ruimte, centraal en geclusterd op het dakvlak. Ze mogen niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld.
- Het gebouw is toegankelijk voor mindervaliden en voor mensen met anderszins een beperking.
- Geen erfafscheidingen.

3.7 Verkeer en parkeren

Fiets

- Er wordt een gezamenlijke fietsenberging gerealiseerd met plek voor minimaal 2 fietsen per woning
- De fietsenberging is zeer gemakkelijk bereikbaar (anders wordt deze niet gebruikt in de praktijk).
- Fietsplekken voor de huisarts worden op een logische en nette wijze in het plan ingepast en blokkeren de route naar de huisarts niet.

Auto

- Er komt 1 in-/uitrit vanaf de Roodhemsterweg. Bij voorkeur gelegen tussen de Julianastraat en het bedrijventerrein.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- De openbare parkeerplekken in de Oranje-Nassaulaan liggend aan de zijde van het gebouw mogen verplaatst worden als dit leidt tot betere entrees en situatie (kosten hiervoor zijn voor de ontwikkelaar).
- Het plan wordt getoetst aan het parkeerbeleid dat vigerend is op het moment van vaststelling omgevingsplan/omgevingsvergunning. Zie onderstaande normen (die zijn inclusief bezoekersparkeren 0,3pp per woning).

Type	omschrijving	Per	Aantal pp
	Woning (koop/huur duur/midden) > € 150.000,- of woonoppervlak > 100 m ² bvo	Per woning	2 pp
	Woning (koop/huur goedkoop/sociale) ≤ € 150.000,- of woonoppervlak ≤ 100 m ² bvo	Per woning	1,5 pp

3.8 Duurzaamheid

Zonnepanelen en warmtepompen zijn onderdeel van het ontwerp. Ze dienen zorgvuldig te worden ingepast, zijn niet storend in het beeld en zijn onderdeel van de architectuur. Er wordt zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van duurzame en circulaire materialen. Waarbij de detaillering ervoor zorgt dat het gebouw mooi verouderd en waarbij een minimaal onderhoud nodig is.

3.9 Natuurinclusiviteit

In het gebouwontwerp worden maatregelen meegenomen die ten goede komen aan de biodiversiteit. Denk hierbij aan nestkasten voor mussen of zwaluwen of een andere doelsoort, insectenstenen, groene daken. Denk bij inpassing aan de juiste gevelzijde ten opzichte van zon en wind.

Bij de inrichting van de buitenruimte wordt rekening gehouden met de waarden voor flora en fauna die nu aanwezig zijn en waar mogelijk wordt deze waarde vergroot. Met name heester- en struweelbeplanting is van waarde voor vogels en insecten.

3.10 Buitenruimte

- De inrichting en uitstraling van het terrein is parkachtig en uitnodigend. Uitgangspunt is dan ook het behoud van de flauwe oever naar de vijverpartij en de lommerijke inrichting.
- Behoud van 6 waardevolle bomen
- Bomen buiten het plangebied blijven in principe ook behouden.
- Bomen en kroonprojectie vrijhouden (ook tijdens de bouw)
- Parkeren niet dominant aanwezig, ingepakt in groen en onderbroken met groen en/of uit het zicht aan de noordoostzijde van het gebouw.
Niet meer parkeren aan de Roodhemsterweg dan er nu al is, vanwege vriendelijke en groene uitstraling.
- Het beeldhouwwerk dient te worden behouden.
- De watergang aan de noordoostzijde van het gebouw zorgvuldig blijft in eigendom van de gemeente. Het beheer en onderhoud blijft daarmee ook de verantwoordelijkheid van de gemeente. Wel dient er met de terrein inrichting rekening worden gehouden met het onderhoudsvoertuigen van de gemeente. Indien de marktpartij een parkeerstrook langs de sloot legt kan de gemeente hier gebruik van maken voor het plegen van onderhoud aan de sloot. inpassen met een voldoende breed groen talud en berm.



3.11 Water

IJlst is aan het begin van de middeleeuwen ontstaan aan de zuidoever van de Middelsee. De stad bevond zich aan de monding van de Oude Ee, die nu in de stad samenvloeit met de rivier de Geeuw. In de stad speelt water dus een belangrijke rol. In het projectgebied draagt de vijver bij aan de ruimtelijke kwaliteit, de sfeer en de biodiversiteit. De vijver staat in verbinding met de andere watergangen rondom het plangebied en de omgeving.

3.12 Gemeentelijk beleid

Bij de ontwikkeling van het pand dient rekening te worden gehouden met het gemeentelijk beleid. Denk hierbij aan de gemeentelijke parkeernormen en de hemelwaterverordening.