

Sint Vitusplein Stiens

Concept Ontwikkelkader d.d. 15 mei 2024

Gemeente Leeuwarden

Voorwoord

Afgelopen maanden hebben we samen met betrokkenen een mooi proces doorlopen voor het Sint Vitusplein. We hebben intensieve werksessies gehad waarin iedereen ideeën kon delen voor het Sint Vitusplein en omliggende bebouwing. Een brede en diverse groep - waaronder omwonenden, ondernemers, leden van plaatselijk belang en andere belangstellenden - vindt het belangrijk wat er met het plein en omgeving gaat gebeuren. Als dorpenwethouder en wethouder met de portefeuilles wonen en ruimtelijke ontwikkeling waardeer ik die betrokkenheid enorm!

Met het vrijkomen van de oude Skalm zijn er nieuwe mogelijkheden ontstaan Stiens verder te ontwikkelen. Dat is prachtig, want Stiens heeft niet alleen een belangrijke verzorgingsfunctie voor het dorp zelf maar ook voor de omliggende dorpen. Het is daarom belangrijk om een aantrekkelijke openbare ruimte te hebben waar bezoekers graag komen en elkaar kunnen ontmoeten. Het Sint Vitusplein is daar uitermate geschikt voor. We vullen dat aan met een goede bereikbaarheid en goede parkeervoorzieningen, maar ook met meer en attractief groen. Voor meer reuring op het plein bieden we ruimte door nieuwe passende functies in de bebouwing. Tegelijkertijd staat het Sint Vitusplein niet op zichzelf. Uit de bijeenkomsten kwam duidelijk naar voren dat ook de verbinding met de kerk en het centrum van Stiens verbeterd moet worden.

De toekomstige ideeën moeten passen bij de schaal en aard van Stiens én zorgen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor is een afbakening nodig, zodat toekomstige ontwikkelingen blijven passen binnen het toekomstbeeld voor het plein en omgeving. Precies daarom hebben we dit ontwikkelkader gemaakt.

Samen met de inwoners zijn we tot een mooi kader gekomen. Nu nemen we de volgende stap en dat is richting uitvoering. Daar wordt op de achtergrond al hard aan gewerkt. Uiteraard leggen we zaken voor wanneer er concrete ideeën zijn voor het plein of de bebouwing. Betrokken meedenken stel ik immers altijd op prijs. Samen maken we van het Sint Vitusplein een kern om trots op te zijn.

Hein de Haan



Inhoudsopgave

Voorwoord p. 2

Samenvatting p. 3

1. Inleiding p. 5
Inleiding p. 7
Proces p. 8
Toelichting ontwikkelkader

2. Beleid
Gemeentelijk beleid p. 12

3. Analyse
Huidige situatie p. 20
Foto's historische situatie p. 23
Analysetekeningen p. 24

4. Ambities
Uitgangspunten ontwikkelkader p. 27
Modellenstudie p. 28
Voorbeelduitwerking korte termijn p. 31
Voorbeelduitwerking lange termijn p. 33

5. Ontwikkelkader
Randvoorwaardenkaart p. 36
Doorsneden p. 38
Beeldkwaliteit, criteria voor locatie: 1. Skalm p. 39
Beeldkwaliteit, criteria voor de locaties: 2. Skalm, 3. 'het verzamelgebouw' en 4. Aldi p. 41
Beeldkwaliteit openbare ruimte rond voorm. schoolmeesterswoning p. 43
Beeldkwaliteit criteria openbare ruimte p. 44

6. Hoe verder?
Fasering en Vervolgstappen p. 46

Colofon p. 47

Samenvatting
Sinds de ingebruikname van de Nije Skalm staat het voormalige dorpshuis, de Skalm, aan het Sint Vitusplein leeg. De gemeente heeft, als eigenaar van het pand, besloten tot sloop en nieuwbouw. Dat besluit is de aanleiding geweest voor een verkenning van de mogelijkheden voor de toekomstige inrichting, niet alleen van deze locatie, maar ook van het Sint Vitusplein en de omliggende bebouwing. In dit document wordt in het kort verslag gedaan van deze verkenning en zijn de uitgangspunten voor de verdere planvorming vastgelegd in de vorm van een ontwikkelkader.

Een belangrijk onderdeel van de verkenning is de samenwerking met de participatiewerkgroep St. Vitusplein geweest, waarin Plaatselijk Belang Stiens, Ondernemersvereniging Leeuwarderadeel, omwonenden, eigenaren en andere belangstellenden zitting hadden, en dat niet alleen vanwege hun kennis van de locatie. Al vroeg in het proces bleken ondernemers namelijk bereid mee te denken over mogelijke vernieuwing van hun bebouwing aan het plein. Dat heeft geleid tot het maken van modellen en voorbeelduitwerkingen voor de korte en voor de lange termijn. De uitvoering van het model voor de lange termijn zal mede afhankelijk zijn van het al dan niet aanhaken van voldoende initiatiefnemers.

Het ontwikkelkader omvat een randvoorwaardenkaart, doorsneden en criteria voor de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing en de openbare ruimte. Het ontwikkelkader is gebaseerd op de uitgangspunten die gedurende het participatieproces met de deelnemers zijn afgestemd.

NB: Groep 6 van OBS De Jint heeft een ochtend lang meegedacht over de invulling van het plein en zijn wensen en ideeën uitgewerkt in vrolijke maquettes. Foto's van deze maquettes zijn opgenomen als voorblad voor elk hoofdstuk.



1. Inleiding

Inleiding

Binnen de regio ten noorden van Leeuwarden vervult Stiens een belangrijke functie als voorzieningencentrum, met winkels en een bedrijventerrein en maatschappelijke voorzieningen op het gebied van, onder meer, sport en gezondheid. De meeste winkels liggen aan de Langebuorren, de historische route vanaf de monumentale Sint Vituskerk richting molen De Hoop. Met de opening, eind 2022, van het multifunctionele centrum Nije Skalm is die concentratie langs de Langebuorren versterkt en nog aantrekkelijker geworden.

De Skalm, het voormalige multifunctionele centrum aan het Sint Vitusplein, staat sinds eind 2022 leeg. Vanwege de aard van de toegepaste materialen en het binnenklimaat blijkt dit gebouw niet, of slechts moeilijk, te verbeteren en te verduurzamen. Het is daarom niet goed mogelijk er een nieuwe functie aan te geven. De gemeente heeft, als eigenaar, dan ook besloten tot sloop en onderzoekt nu de mogelijkheden voor een nieuwe invulling van de locatie.

Dit onderzoek voor de locatie Skalm gaf aanleiding het gehele Sint Vitusplein onder de loep te nemen. Hoe functioneert dit plein in de huidige situatie en welke betekenis heeft het voor Stiens? Welke mogelijkheden zijn er om de huidige ruimtelijke kwaliteit en de functionaliteit te verbeteren en hoe kan er beter worden ingespeeld op thema's als ontmoeten, duurzame mobiliteit, hittestress en vergroening?

Om een antwoord te krijgen op deze vragen is een participatieproces met omwonenden en betrokken ondernemers opgestart. Tijdens dit proces bleken al snel meerdere ondernemers (eigenaren en huurders) geïnteresseerd om, aanvullend, mee te denken over een nieuwe invulling voor hun pand. Het participatieproces, onder begeleiding van de gemeente Leeuwarden en HKB Stedenbouw & Landschap, heeft dan ook geleid tot een uitbreiding van het studiegebied met àlle bebouwing rond het plein. Vanwege een actuele wens tot uitbreiding is daar ook woonzorgcomplex Fidesta aan toegevoegd.

Vanuit de input van het participatieproces zijn randvoorwaarden voor de toekomstige invulling van het plein en de bebouwing uitgewerkt. In dit document wordt beknopt verslag gedaan van het participatieproces en zijn de randvoorwaarden vastgelegd in een ontwikkelkader, bestaande uit: een randvoorwaardenkaart, doorsneden met bouwhoogten en criteria voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en van de openbare ruimte.

Bij de bepaling van de mogelijkheden voor het Sint Vitusplein hebben de relatie met de Sint Vituskerk en de verbinding met de Langebuorren een bijzondere rol gespeeld. Met de nieuwe invulling van de locatie Skalm wordt beoogd een positieve impuls te geven aan de inrichting en het gebruik van zowel het Sint Vitusplein als van de omliggende bebouwing, zodanig dat ook de relaties met de kerk en de Langebuorren versterkt worden.



Stiens. Concentratie van voorzieningen langs de Langebuorren en aan het Sint Vitusplein

Inleiding



'het verzamelgebouw'
- Hart van Stiens
- Elan Onderwijsgroep

voormalige schoolmeesterswoning/ huidig kantoor Germeraad Makelaars, met aanbouw

Proces

Participatiebijeenkomsten - analyse - modellenstudie
Het participatieproces heeft bestaan uit vier bijeenkomsten. Tijdens de eerste twee bijeenkomsten is, met behulp van spelborden en spelkaarten, gewerkt aan:

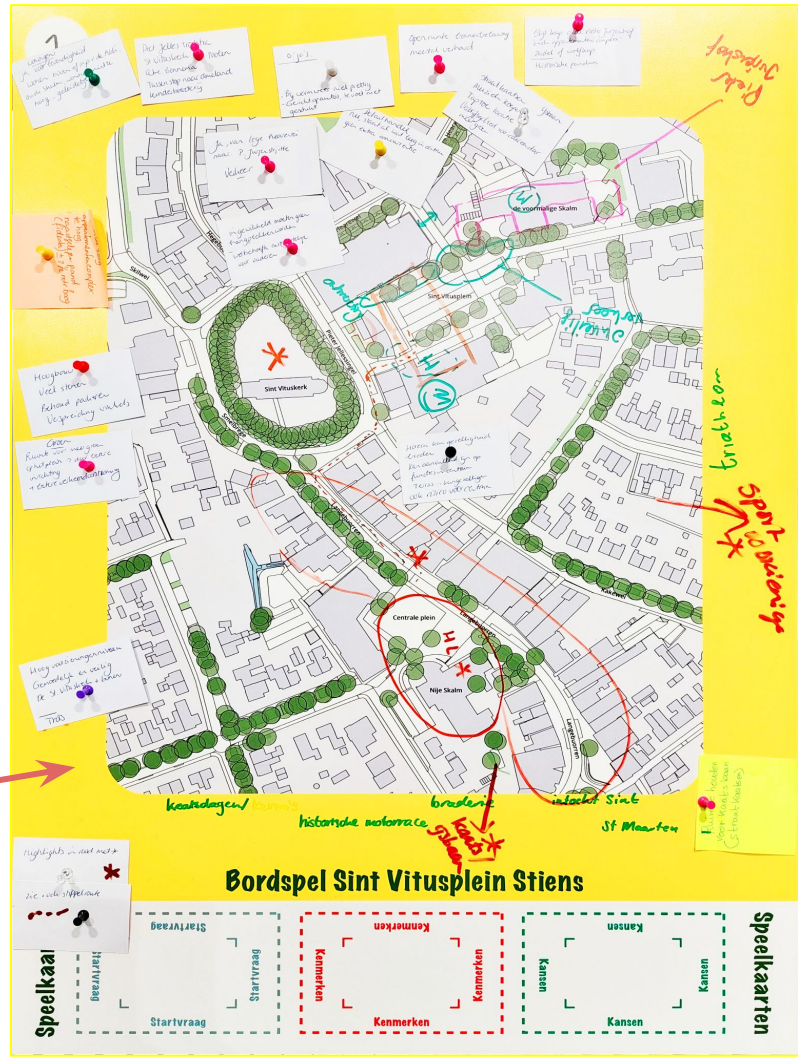
- het onderzoeken van het DNA van Stiens en van het Sint Vitusplein, met het DNA wordt dan bedoeld: de historische en huidige waarden,
- het onderzoeken van kansen voor de toekomstige invulling van het Sint Vitusplein en de bebouwing rondom, en
- het verkennen van scenario's voor de toekomstige invulling.

Ter voorbereiding op de bijeenkomsten zijn analyses gemaakt van het dorp en van het plein. Daarin is aandacht besteed aan thema's als: historie, functies, verkeersroutes, groen en verblijfskwaliteit. Met de informatie uit de workshops en de analyses zijn vervolgens een aantal modellen gemaakt, waarin de mogelijkheden voor de toekomstige invulling inzichtelijk zijn gemaakt. Deze modellen zijn besproken tijdens de derde bijeenkomst. Voor de eindpresentatie, tijdens de laatste bijeenkomst, zijn twee modellen verder uitgewerkt, één voor de korte en één voor de lange termijn.

DNA-onderzoek
- Wie zijn de huidige gebruikers van het plein?
- Wat vind je van de uitstraling van de bebouwing?
- Wat vind je van de uitstraling van de openbare ruimte?
- Welke verschillende functies heeft het plein op dit moment?
- Maak een rondje door het gebied met de auto uit de toolkit. Kom je obstakels tegen in het verkeer?
- Hoe loop je van het Sint Vitusplein naar het centrumplein?

Kansen
- Zijn er plekken in het gebied waar je een bankje zou willen?
- Wil je evenementen kunnen organiseren in het gebied?
- Zijn er kansen voor het vergroenen of het vergroten van diversiteit aan flora en fauna?
- Zijn er elementen uit de geschiedenis van Stiens die je terug wilt zien?
- Zou het plein groter of juist kleiner mogen?
- Hoe zou het plein 's avonds gebruikt kunnen worden?

workshop 1 - onderzoek DNA en kansen: een greep uit de vragen op de spelkaarten



workshop 1 - onderzoek DNA en kansen: spelbord, ingevuld aan de hand van spelkaarten

Proces





workshop 2 - scenario's voor de toekomst: ingevuld met wensen en referentiebeelden

Toelichting ontwikkelkader



Wat willen we op deze plek?

Wat is een ontwikkelkader?
Kort gezegd worden in een ontwikkelkader de wensen en eisen vastgelegd die voor de inrichting van een plek zijn bepaald. Die wensen en eisen worden geïnventariseerd aan de hand van de centrale vraag: wat willen we op deze plek? Thema's die bij het beantwoorden van die vraag aan de orde komen zijn, onder andere:

- sfeer en verblijfskwaliteit,
- programma openbare ruimte (terras, markt, spelen, evenementen e.d.),
- gebouwd programma (woningen, winkels, kantoren, horeca e.d.) met bouwhoogten en verloop van rooilijnen,
- verkeersroutes (voetgangers, fietsers, auto's en vrachtverkeer),
- parkeren,
- inrichting openbare ruimte (bomen, plantvakken, straatmeubilair),
- klimaatadaptatie en
- materiaalgebruik.

Het ontwikkelkader zit bij gemeentelijke plannen qua detailniveau tussen de omgevingsvisie en het gedetailleerde stedenbouwkundig plan in.

Hoe komt een ontwikkelkader tot stand?
Bij het maken van een ontwikkelkader spelen, naast de geformuleerde wensen en eisen, de mogelijkheden en onmogelijkheden van de locatie een rol. Deze worden met behulp van analyses onderzocht waarbij, onder andere, de ontwikkeling en het gebruik van de locatie en zijn relatie tot de (directe) omgeving aan de orde komen.

Een belangrijk onderdeel van een ontwikkelkader is de randvoorwaarden-kaart. Op deze kaart wordt concrete informatie aangegeven over een groot deel van de hierboven vermelde thema's. De randvoorwaardenkaart wordt vaak nader uitgewerkt en toegelicht met behulp van teksten, een voorbeelduitwerking en referentiebeelden.

De afbeeldingen op p. 10 geven een voorbeeld van de ontwikkeling vanaf een lijst met wensen en eisen naar een randvoorwaardenkaart en verder van een voorbeelduitwerking tot een ontwerp. De voorbeelduitwerking dient vaak als een inspiratiebeeld voor de architect. Het systeem werkt ook in de andere richting. Het ontwerp dat door de architect is gemaakt, kan weer worden getoetst aan de randvoorwaardenkaart.

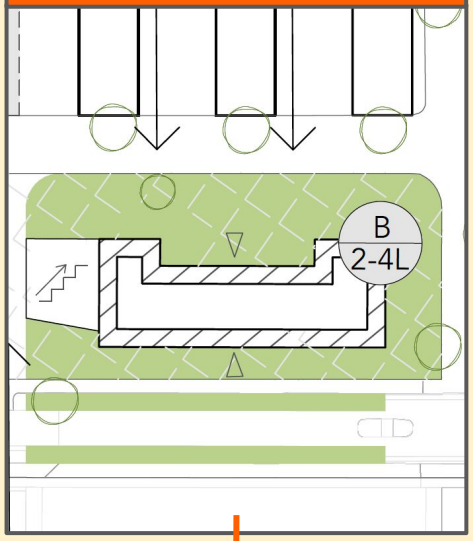
Het voorbeeld laat zien dat met een randvoorwaardenkaart duidelijke kaders worden vastgelegd waarbinnen een ontwerp vorm moet krijgen, zodat het past binnen zijn omgeving. Maar het laat ook zien dat er binnen die randvoorwaarden voldoende speelruimte moet zijn voor een creatieve invulling.

Toelichting ontwikkelkader
van wensen en eisen naar ontwerp

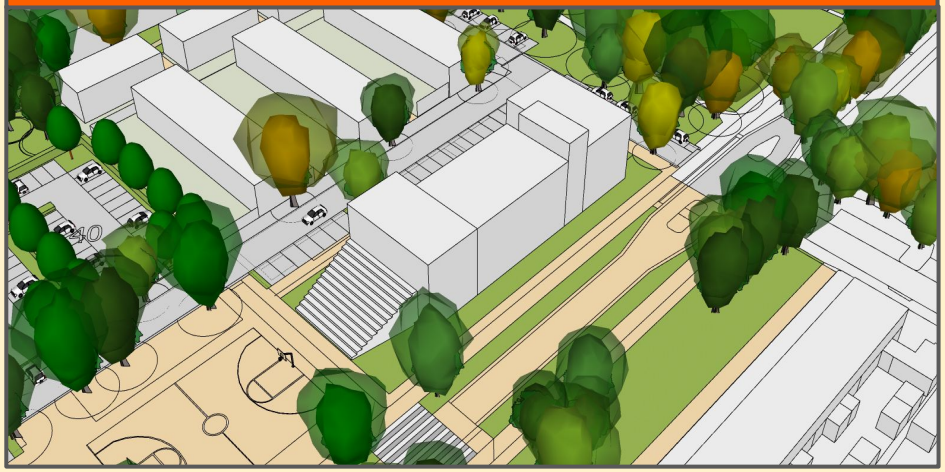
Wensen en eisen

- ❏ sfeer?
- ❏ bouwhoogte?
- ❏ rooilijnen?
- ❏ gebouwd programma?
- ❏ pleinprogramma?
- ❏ langzaam verkeer en parkeren?
- ❏ klimaatadaptatie?
- ❏ verblijfskwaliteit?
- ❏ materiaalgebruik?
- ❏ …

Randvoorwaardenkaart



Voorbeelduitwerking



Ontwerp



ontwikkeling

toetsing



2. Beleid

Gemeentelijk beleid

Inleiding
Bij het bepalen van de mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen rond het Sint Vitusplein en een nieuwe invulling van het plein moet rekening worden gehouden met overheidsbeleid op zowel landelijk als gemeentelijk en provinciaal niveau. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste beleidsmaatregelen, die van toepassing zijn op het studiegebied, op een rij gezet.

Omgevingsvisie Leeuwarden, 2021
Stiens heeft een belangrijke functie als regionaal voorzieningencentrum. Voor de toekomst zijn er kansen voor het verder ontwikkelen van deze functie. Deze kansen zijn te koppelen aan de centrale thema's uit de Omgevingsvisie Leeuwarden:
Verwaarden: het behouden en verstevigen van de regionale, verzorgende en economische functie;
Verbinden: verdichten boven uitbreiden, detailhandel opnemen binnen bestaande clusters en voldoende gevarieerd woningaanbod creëren voor alle doelgroepen (o.a. starterswoningen en zorggeschikte woningen);
Vergroenen: biodiversiteit in de woonomgeving versterken en maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie, energietransitie en warmtetransitie aan elkaar koppelen.

Coalitieakkoord Gemeente Leeuwarden 2022 – 2026
In het coalitieakkoord worden dezelfde thema's gehanteerd, daarin als volgt omschreven:
Verwaarden: we dragen bij aan de leefbaarheid;
Verbinden: we zoeken de verbinding op de thema's onderwijs, arbeidsmarkt, cultuur, maatschappelijke opgaven en gezondheid;
Vergroenen: we doen het emissievrij, circulair en adaptief.
Daaraan is toegevoegd het uitgangspunt om samenwerking te zoeken met de gemeenschap.

De gemeente wil iedereen een goede en betaalbare woning in een gezonde en veilige leefomgeving kunnen bieden en onderzoekt de kansen om op kleinschalige locaties woningen toe te voegen. Bij gebiedsontwikkelingen in de dorpen wordt gestreefd naar een hoge kwaliteit met toegevoegde waarde voor het dorp. Energie en klimaat hebben daarbij nadrukkelijk de aandacht en biobased bouwen is het uitgangspunt.

De gemeente wil de lokale democratie vernieuwen en ruimte geven voor maatschappelijk initiatief. Dit door inwoners, ondernemers en maatschappelijke partijen de kans te geven om te participeren.

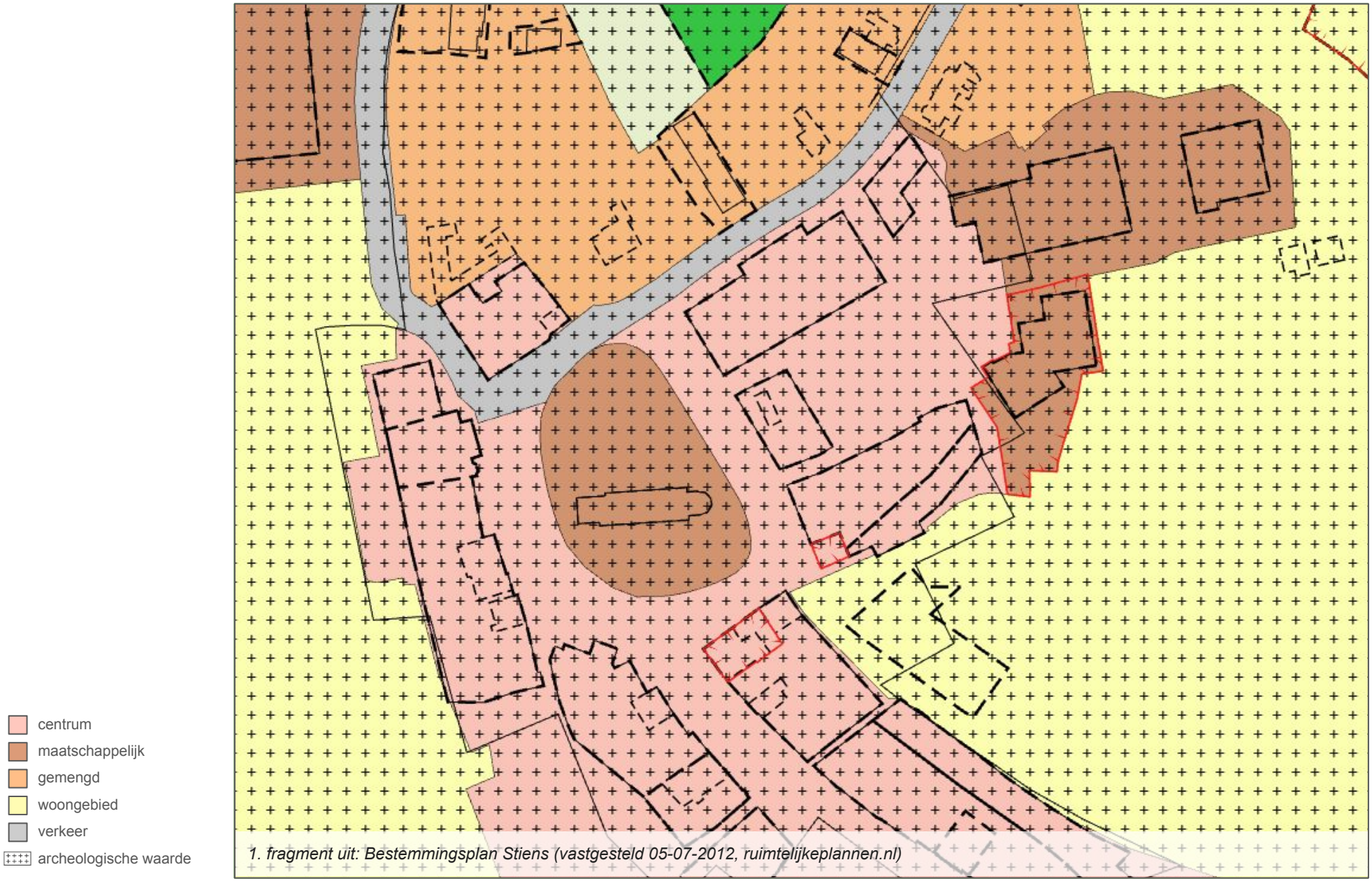
Relatie met het omgevingsplan (bestemmingsplan)
Per 1 januari 2024, met de invoering van de Omgevingswet, vormen alle bestemmingsplannen het gemeentelijke omgevingsplan van rechtswege. Voor de mogelijke ontwikkelingen op en rond het Sint Vitusplein gelden de regels uit de (voormalige) bestemmingsplannen.

Het plein en een deel van de omliggende bebouwing hebben de bestemming: Centrum. Hierbinnen zijn diverse functies, inclusief wonen, toegestaan. Een ander deel van de bebouwing heeft de bestemming: Maatschappelijk. Ook hierbinnen zijn diverse functies mogelijk, maar wonen is hier niet toegestaan. De toegestane bouwhoogte in beide bestemmingen varieert van 6 tot 13 meter.

De ligging van het Sint Vitusplein op de oude dorpsterp vraagt om bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Voor het gehele studiegebied geldt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. Dit betekent dat voordat er bodemingrepen kunnen plaatsvinden, met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 50 m² en dieper dan 30 cm, er een omgevingsvergunning nodig is en er een onderzoeksplicht geldt. Binnen het studiegebied staan geen als monumentaal aangewezen beschermde gebouwen en zijn nog geen gemeentelijke monumenten aanwezig (zie figuren 2, 3 en 4, pp. 14 - 16).

Zodra zich een ontwikkeling voordoet, zal deze getoetst worden aan het omgevingsplan van rechtswege. Mocht de ontwikkeling in strijd zijn met het omgevingsplan, dan dient er een procedure te worden doorlopen (vergunning of wijziging omgevingsplan). In het kader van deze procedure vindt dan de afweging plaats of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gemeentelijk beleid



1. fragment uit: Bestemmingsplan Stiens (vastgesteld 05-07-2012, ruimtelijkeplannen.nl)

Gemeentelijk beleid

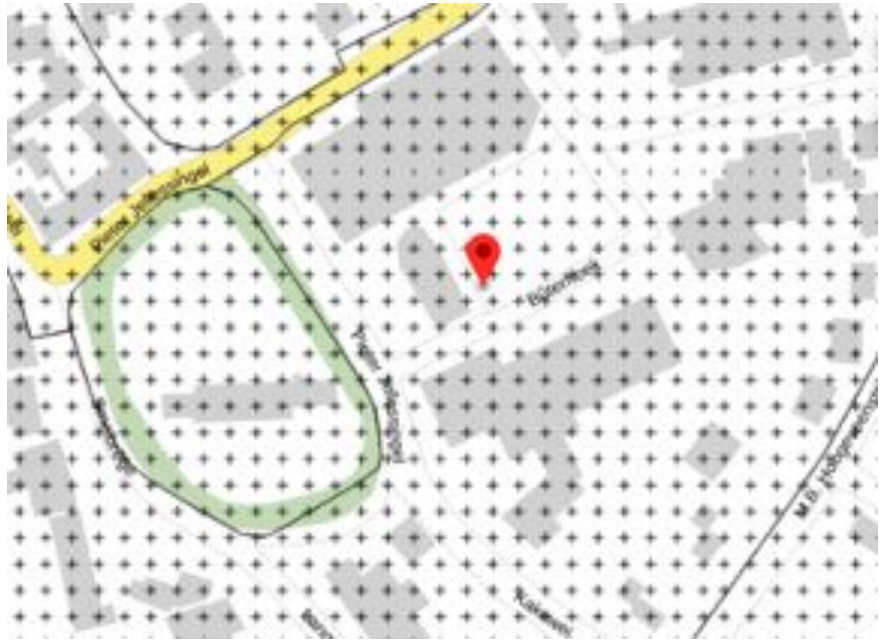
Verwaarden
Om de brede welvaart in de gemeente Leeuwarden en dus ook in Stiens optimaal te stimuleren, dienen innovatie, ondernemerschap, leefbaarheid en duurzaamheid aan elkaar te worden gekoppeld. Zodoende kan invulling worden gegeven aan de maatschappelijke opgaven waar de gemeente en bedrijven gezamenlijk voor staan. Een florerende economie draagt immers in hoge mate bij aan een brede welvaart. Er zijn drie doelen gesteld:

- het zorgdragen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat, waarbij de factoren aantrekkelijk woon-, leef- en verblijfsmilieu en een goede bereikbaarheid van belang zijn;
- het versterken van de economische structuur, waarbij gedacht moet worden aan toekomstbestendigheid en wendbaarheid;
- het vergroten van de innovatiekracht (innovatief). Dit laatste doel is van belang om organisaties fit te houden voor de toekomst.

Tot het verwaarden behoort ook: het benutten van cultureel erfgoed. De ontwikkelingen van sloop en nieuwbouw aan het Sint Vitusplein en de Pyter Jurjensstrjitte kunnen worden aangegrepen om deze plek meer binding te geven met de historische context. Denk daarbij aan de relatie tussen het plein en de kerk en aan de route tussen de kerk en het voormalige station van Stiens, op de hoek Pyter Jurjenstrjitte en Lutskedyk. De historische bebouwing, of deze nu beschermd is of niet, komt hierdoor weer tot zijn recht.

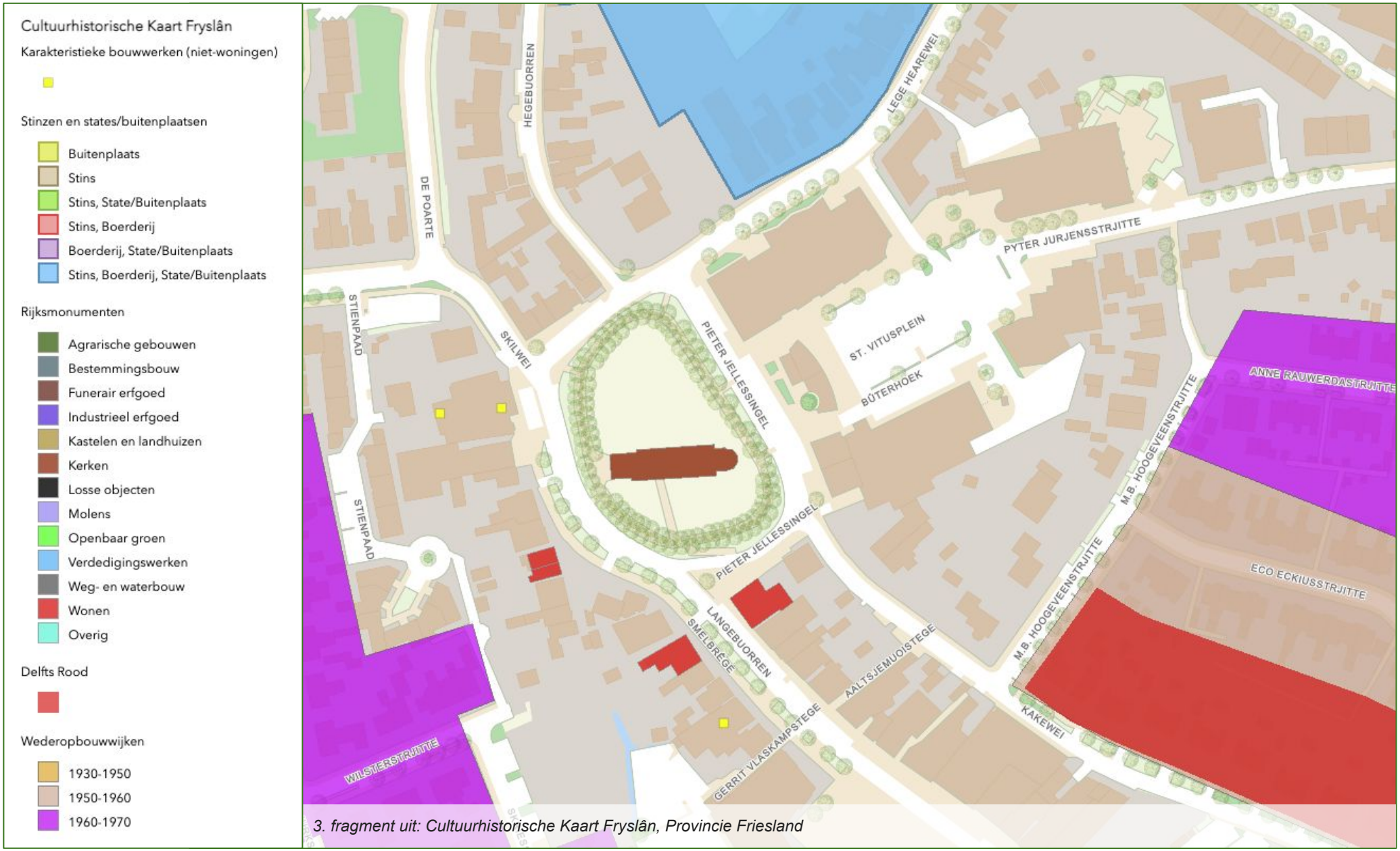
Wonen
In de Regionale woondeal Leeuwarden 2022 – 2030 wordt uitgegaan van:

- het aanpakken van het huidige woningtekort door de bouw van 5.675 woningen in de gemeente Leeuwarden, waarvan ca. 1.000 in de dorpen;
- het realiseren van voldoende betaalbare woningen, waarbij gestreefd wordt naar 30% sociale huur in voorraad. De nieuwbouwopgave bestaat voor tweederde uit betaalbare woningen;
- het realiseren van woningbouw voor ouderen, bestaande uit nultreden- woningen en geclusterde woningen.



2. Partiële herziening Archeologie
Gemeente Leeuwarden, Waarde Archeologie 2.

Gemeentelijk beleid



3. fragment uit: Cultuurhistorische Kaart Fryslân, Provincie Friesland

Gemeentelijk beleid

De woningbehoefte in Stiens is, voor de periode tot 2031, geraamd op een toevoeging van 170 woningen (trendscenario). In de huursector ligt er een transformatie-opgave: er is ruimte voor toevoeging van levensloop-geschikte huurwoningen onder de sociale huurgrens en er is in potentie een klein overschot aan (ruime) eengezinswoningen. In de komende jaren blijft toevoeging gewenst van grondgebonden eengezinswoningen. Het gaat hierbij om rijwoningen, twee-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen. Daarnaast is er een beperkte vraag naar koopappartementen.

Verbinden
Voor Stiens wordt ook na 2030 nog groei in de bevolking en het aantal huishoudens verwacht. Het dorp is aantrekkelijk voor zowel ouderen, als voor jonge gezinnen en voor nieuwvestigers van buiten het dorp. Het is daarom belangrijk om ruimte te geven aan ontwikkelingen die de doorstroming in het dorp weer op gang brengen en aan ontwikkelingen waarmee een meer divers woningaanbod ontstaat. Een basisregel daarbij is, dat woningbouw in beginsel plaatsvindt binnen bestaand bebouwd gebied. Dat kan onder andere middels herbestemming, herstructurering en verdichting. Daarnaast wordt uitgegaan van ontwikkelingen die ruimtelijk een passende aanvulling zijn voor Stiens.

Mobiliteit
In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP, 2011) beschrijft de gemeente het belang van het creëren van een verblijfsgebiedsfunctie. Hiermee wordt bedoeld dat er een menging moet zijn van verschillende verkeersstromen. Dit helpt ervoor te zorgen dat de verschillende weggebruikers rekening houden met elkaar en hun snelheid aanpassen ten behoeve van de veiligheid. Ook wordt het belang benadrukt van het voorkomen van onbedoeld gebruik van wegen, zoals sluipverkeer. Dit vraagt om een duurzame en veilige inrichting.

Om bij te dragen aan de veiligheid van het fietsverkeer en aan het gemak van de fietsende consumenten wordt in het GVVP aangegeven dat er voldoende aanbod moet zijn van fietsenstallingen in het kernwinkel-gebied. Daarnaast wordt er op aangedrongen dat voetgangers demogelijkheid moeten hebben om veilig en rustig te winkelen en te flaneren. Dit betekent dat de openbare ruimte veilige en aantrekkelijke looproutes moet bevatten, als onderdeel van integrale inrichtingsplannen.

De toegankelijkheid van de (gebouwde) openbare ruimte voor mensen met een beperking, ouderen en kinderen, moet een uitgangspunt zijn in alle relevante ontwerpopgaven. Alleen op die manier heeft iedereen gelijke toegang tot openbare voorzieningen en diensten.



4. Monumenten informatiekaart, Gemeente Leeuwarden

Gemeentelijk beleid

Parkeerbeleid
Voor gebieden waar ruimte schaars is, waar de aanwezigheid van auto's ongewenst is en waar alternatieven voorhanden zijn, wordt in het GVVP aanbevolen dat de gemeente voor een restrictief parkeerbeleid kiest. Dit bevordert een efficiënt ruimtegebruik en minimaliseert verkeersopstoppingen. Ten slotte moet de gemeente blijven zoeken naar verdere mogelijkheden voor dubbel ruimtegebruik van parkeerplekken. Dit kan helpen om de beschikbare ruimte efficiënter te benutten en parkeermogelijkheden te maximaliseren.

Bij de normering voor parkeren geldt het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Er zijn echter situaties waarin dit ruimtelijk of financieel niet haalbaar is. In die gevallen is maatwerk mogelijk, waarbij rekening wordt gehouden met lokale omstandigheden. Om ervoor te zorgen dat de omgeving in een dergelijk geval niet wordt opgezadeld met een parkeerprobleem, is hiervoor een kader (beslisboom) opgesteld. Dit kader helpt aanvragers invulling te geven aan de parkeernorm en het wordt toegepast om (ver)bouwaanvragen te toetsen.

Mobiliteitskader
Het mobiliteitskader gaat in op het verminderen en verkorten van mobiliteit, en wel door: het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen nabij winkels en openbaar vervoer; het stimuleren van emissievrije vervoerswijzen, zoals: wandelen, fietsen en openbaar vervoer, en het bevorderen van het gebruik van emissievrije auto's door plaatsing van laadvoorzieningen.

Wandelen en fietsen moeten de primaire vervoerswijzen worden in bebouwde gebieden. Daartoe krijgen voetgangers en fietsers voorrang op rotondes en wordt een snelheidslimiet van 30 km/u de nieuwe standaard, met uitzondering voor enkele hoofdwegen.

Vergroenen
Bij vergroenen moet worden gedacht aan het vergroten van de soortenrijkdom (van planten en dieren) en het verminderen van de kwetsbaarheid van (Friese) populaties. Dit betekent dat er bij de inrichting van het Sint Vitusplein rekening moet worden gehouden met, zogenoemde, medebewoners en met soorten die tot de BasisKwaliteit Natuur (BKN) horen. Voor het Sint Vitusplein zijn dat: gebouwbewonende soorten als huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis; kleine zoogdieren als de egel en insecten, zoals bijen en vlinders. Naast voldoende groen, uitgaande van de 3-30-300-regel, is het van belang dat de groene inrichting wordt afgestemd op deze dorpse diersoorten.*

Bodem, water en biodiversiteit gelden vervolgens als basis bij het inrichten en beheren van de leefomgeving. Voor het Sint Vitusplein betekent dit, dat er wordt gestreefd naar een zo natuurlijk mogelijk watersysteem door alleen te verharden wat nodig is voor het functioneren van het plein. Op die manier kan de bodem regenwater opnemen en vasthouden. Die werking kan worden bevorderd door gebruik te maken van de hoogteverschillen in het terrein. Niet verharden wat niet nodig is, is ook goed voor de bodemkwaliteit en het bodemleven. In deze al jaren kunstmatig ingerichte omgeving is weinig oorspronkelijke bodem over om aan te sluiten bij het bodemtype. Wel dient, bij de bepaling van nieuw te planten bomen en plantsoorten, te worden gekozen voor (bij voorkeur inheemse) soorten die passen bij de omstandigheden van het gebied (vocht, wind, schaduw, enz.).

Aansluitend op het vergroenen wordt aandacht gevraagd voor natuurinclusief bouwen. Dit wil zeggen dat er in de bebouwing voorzieningen moeten worden opgenomen voor gebouwbewonende soorten. Denk daarbij aan schuilplekken en nestkasten voor vogels, vleermuizen en insecten en/of de toepassing van groene daken.

* 3-30-300-regel: 3 bomen zichtbaar vanuit elk huis - 30 procent bladerdek in elke buurt - 300 m van het dichtsbijzijnde park of groene ruimte

Gemeentelijk beleid

Uitvoeringsagenda vergroenen
Bij nieuwe fiets- en wandelpaden en bij herinrichting en onderhoud van bestaande fiets- en voetpaden wordt gestreefd naar 30% schaduw. Op warme dagen is het, voor de gezondheid van bewoners, belangrijk dat zij zich lopend of per fiets op straat kunnen begeven. Bomen leveren dan schaduw en koelte. In de winter leveren ze bovendien luwte. Daarmee zijn ze jaarrond van betekenis voor de verblijfskwaliteit.

De Pyter Jurjenstrjitte en het Sint Vitusplein zijn onderdeel van een van de oude routes tussen de kerk en het voormalige station van Stiens. Door op het plein en langs de Pyter Jurjenstrjitte bomen toe te voegen wordt bijgedragen aan de schaduwvorming en wordt bovendien uitdrukking gegeven aan de cultuurhistorische betekenis van deze route.

Bij gebiedsontwikkelingen wordt gewerkt conform de vuistregel 3-30-300, en de regel wordt verankerd in het omgevingsplan en/of het ontwikkel-programma. Belangrijk is dat de plantplaats van het groen op orde is, zowel wat betreft de kwantiteit, zoals voldoende maat voor grote bomen, als de kwaliteit van de gebruikte materialen.

Klimaatadaptief
Met de huidige mate aan verharding is het Sint Vitusplein een plek met een relatief groot risico van hittestress (zie afbeeldingen 5 en 6 op p. 25). Er is dan ook de noodzaak om hier extra groen toe te voegen aan de openbare ruimte.

Circulair
Het Rijk heeft de ambitie om in 2050 een volledig circulaire economie te hebben. Als tussendoel is gesteld dat het materiaalverbruik in 2030 gehalveerd moet zijn. In Leeuwarden is dan ook in het Coalitieakkoord opgenomen dat circulair bouwen in 2030 de norm is.

In het geval van herontwikkelingsopgaven moeten indicatoren worden gekozen uit het palet van Het Nieuwe Normaal (HNN), een standaard voor circulair bouwen. Deze indicatoren zijn opgesplitst in de niveaus: infrastructuur, gebouw en gebied. De indicatoren gaan in op milieu-prestatie, materiaalgebruik, waardebehoud, energie en water. Aan deze indicatoren kunnen criteria worden gekoppeld waarop een duurzaam-heidsprestatie moet worden geleverd en waarop, gedurende de herontwikkeling, kan worden gemonitord.

Wanneer nieuwe materialen worden toegevoegd, moet gekozen worden voor materialen die zo weinig mogelijk CO2 uitstoten tijdens het productieproces, of zelfs CO2 opslaan.

Voor de ontwikkeling van het Sint Vitusplein en de nabije omgeving wordt ervan uitgegaan dat de materialen, die bij de herontwikkeling vrijkomen, ook zoveel als mogelijk weer binnen het gebied worden hergebruikt of anders elders binnen de gemeente Leeuwarden een nieuwe plek vinden.

CityDeal
Gemeente Leeuwarden is aangesloten bij de CityDeal Conceptueel en Circulair Bouwen. Daarin zijn de volgende ambities geformuleerd:

Doelen CityDeal	2023	2030	2050
- nieuwbouw conform circulaire principes	50%	100%	
- nieuwbouw is biobased	25%	30%	50%
- grondstoffen in isolatiemateriaal zijn biobased (nieuwbouw/renovatie)	25%	50%	100%
- hout in Nederland geproduceerd	5%	25%	50%
- vezels in Nederland zelf geproduceerd	10%	25%	50%
- aantal industrieel geproduceerde woningen/jaar	30.000	50.000	50.000
- MPG	0,5	0,3	0,2

Openbare inrichting
De Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Leeuwarden is leidend bij de uitwerking van de technische invulling.



3. Analyse

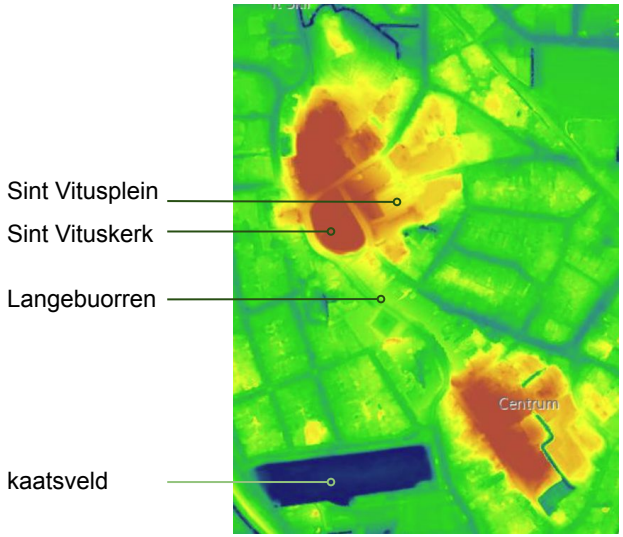
Huidige situatie

Terpdorp met regiofunctie
Stiens is ontstaan vanuit twee terpen, die met elkaar verbonden waren via een pad langs de voormalige Stienservaart. Binnen de dorpskern is de vaart gedempt, maar de terpen zijn op de hoogtekaart nog goed zichtbaar. Sinds 2018 behoort Stiens tot de gemeente Leeuwarden. Daarvoor was het de hoofdplaats van de voormalige gemeente Leeuwarderadeel, met een gemeentehuis aan de Langebuorren (nu Nije Skalm).

Stiens heeft een belangrijke regiofunctie, ondere andere door de bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen rond de Langebuorren, de hoofdader van het dorp. Het winkelgebied is aantrekkelijk door het relatief grote aantal lokale winkels. De Langebuorren volgt het traject van de gedempte Stienservaart en functioneert als de verbinding tussen een aantal bijzondere functies: de Sint Vituskerk uit ca. 1200, het multifunctionele centrum Nije Skalm (met o.a. bibliotheek, filmhuis en jeugdhonk) en het kaatsveld (zie de afbeelding op p. 5). De pelgrimsroute Jabikspaad (circa 150 km van Sint Jacobiparochie in Noordwest-Friesland tot Hasselt in Overijssel) voert, via de Langebuorren, dwars door Stiens.

De Sint Vituskerk wordt omgeven door een indrukwekkende krans van linden en markeert het noordelijke einde van het winkelgebied aan de Langebuorren. Korenmolen De Hoop, met zijn onderbouw uit 1853 en een herbouwde bovenbouw uit 1992, markeert de zuidelijke entree van het dorp.

De open vlakte van het kaatsveld fungeert als een groene verbinding met het omringende open landschap. Op het kaatsveld worden jaarlijks de ‘Stienzer Kaetsdagen’ georganiseerd, een voor Stiens belangrijk, vijfdaags evenement rond sport en muziek.



fragment hoogtekaart

zicht op de Sint Vituskerk vanaf de Langebuorren
bron: www.stiens.frl, onderdeel van ‘Verrassend veel Stiens’, een initiatief van Ondernemersvereniging Leeuwarderadeel



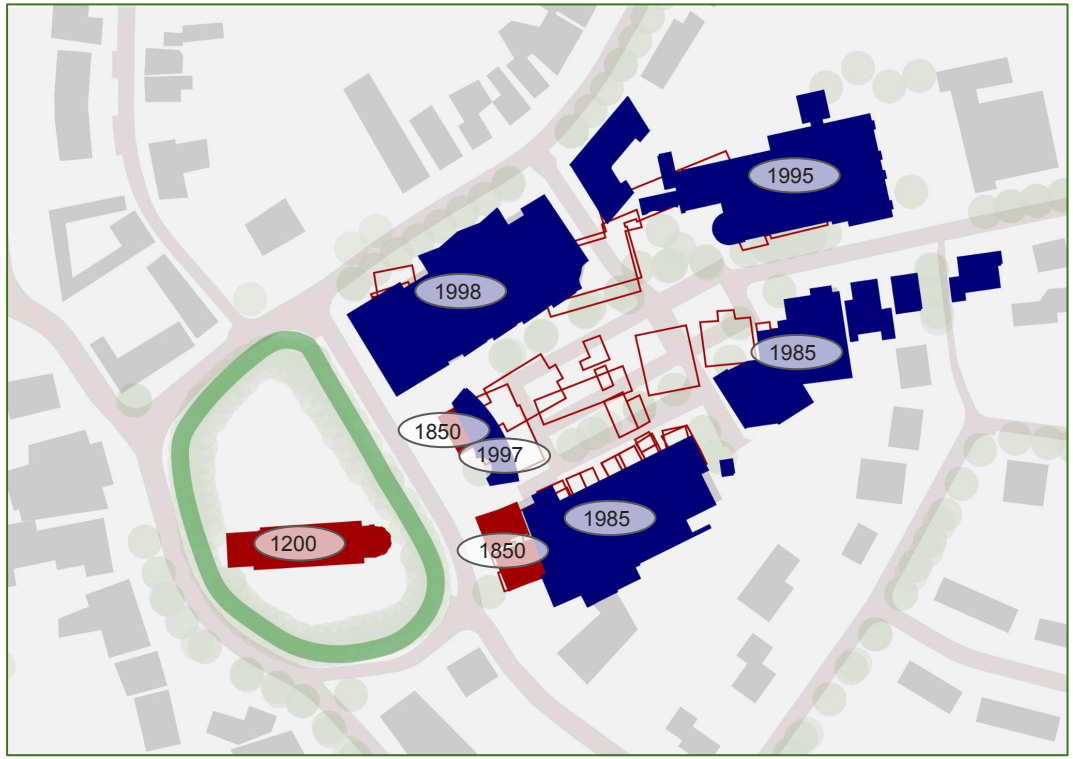
Huidige situatie

Sint Vitusplein
Het Sint Vitusplein is ontstaan in de jaren ‘90 van de vorige eeuw. Daarmee is het, binnen het historische hart van Stiens, een relatieve nieuwkomer. In de voorbije eeuwen zijn de huidige pleinruimte en de locaties rondom op verschillende manieren bebouwd geweest. Zo hebben er een schoolgebouw, een armenhuis en een bejaardencentrum gestaan. Van het schoolgebouw is alleen de schoolmeesterswoning uit omstreeks 1850 bewaard gebleven. Samen met een brede, één laag hoge, aanbouw vormt deze nu de westelijke pleinrand. De kerk en zijn hoge bomenkrans torenen daar hoog bovenuit. Overige karakteristieke, historische panden zijn in de loop van de tijd gesloopt, met uitzondering van enkele panden aan de P. Jellesssingel, eveneens daterend uit omstreeks 1850.

Hoe jong het plein ook is, het is door zijn afmetingen en positie ten opzichte van de Sint Vituskerk van grote betekenis voor Stiens. De pleinwanden zijn vrij rafelig en dateren bijna allemaal uit de jaren ‘90. Het voormalige dorpshuis Skalm was voorheen een belangrijke bestemming aan het plein. In de huidige situatie huisvest de bebouwing commerciële functies (supermarkten Jumbo en Aldi), maatschappelijke functies (Hart van Stiens, ‘Centrum voor sport, gezondheid en beauty’, en Elan Onderwijsgroep) en woningen (zie afb. 1. p. 24).

De beide supermarkten vullen een groot deel van de noordelijke en zuidelijke pleinwanden. De entrees van beide supermarkten bevinden zich op een hoek, wat resulteert in merendeels gesloten gevels op begane grondniveau. Er is daardoor weinig interactie tussen de bebouwing en het plein. Hart van Stiens en Elan Onderwijsgroep hebben als enige entrees die op het plein gericht zijn.

Het plein is nagenoeg geheel bestraat en ingericht als parkeerplaats. De parkeerfunctie is uiteraard belangrijk voor de beide supermarkten, maar wordt ook gebruikt bij een bezoek aan winkelstraat Langebuorren en bij evenementen in het dorp. De beplanting op het plein is beperkt tot een aantal hagen en enkele bomen en boomgroepen.



Sint Vitusplein: ontwikkeling bebouwing op en rond het plein

Huidige situatie



1. doorkijkje naar het ‘verborgen’ Sint Vitusplein, tussen de voormalige schoolmeesterswoning (l.) met aanbouw (mi.) en de Bruna (r.)



2. 'Het Verzamelgebouw’ (l.) en Aldi (r.)

3. Sint Vituskerk met daarvoor de voorm. schoolmeesterswoning met aanbouw



4. voormalige Skalm (l.) en 'Het Verzamelgebouw’ (r.)



Historische foto’s



1. Historische foto van het voormalige schoolgebouw met rechts op de voorgrond de oude schoolmeesterswoning
Bron: Beeldbank Leeuwarden, coll. Documentatiestichting Leeuwarderadeel



2. Historisch straatbeeld van de Pyter Jurjensstrjitte (voormalige Schoolstraat).
Bron: Beeldbank Leeuwarden, coll. Documentatiestichting Leeuwarderadeel

3. Archieffoto van de Pyter Jurjensstrjitte vóór de bouw van de Jumbo
Bron: Beeldbank Leeuwarden, coll. Documentatiestichting Leeuwarderadeel



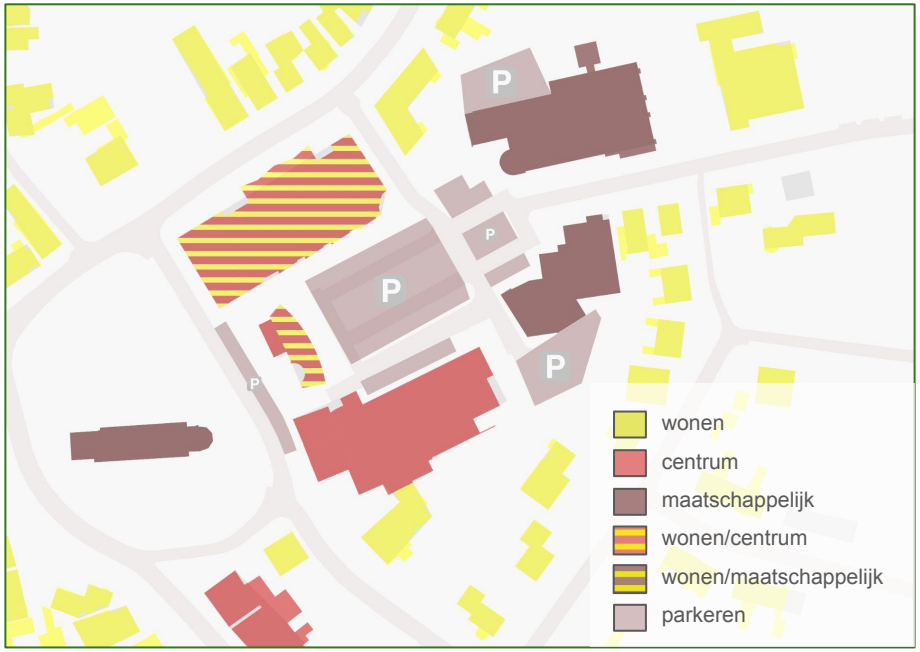
4. Voormalige woningen aan de Bûterhoek, 2002.
Bron: Beeldbank Leeuwarden, coll. Documentatiestichting Leeuwarderadeel



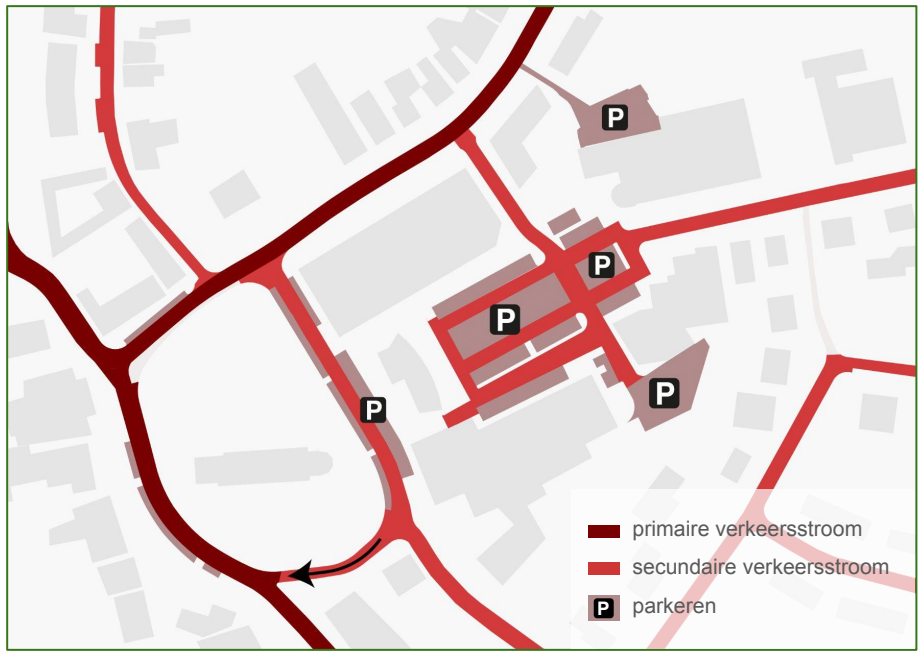
Analysetekeningen

Analyse
De input uit de participatiebijeenkomsten en de aanvullend uitgevoerde analyses hebben een aantal bevindingen over de ruimtelijke kwaliteit op en rond het plein opgeleverd:

- het Sint Vitusplein ligt geïsoleerd ten opzichte van het winkelgebied rond de Langebuorren, en
- het plein heeft slechts een beperkte ruimtelijke relatie met de Sint Vituskerk. De brede en vrij gesloten aanbouw aan de voormalige schoolmeesterswoning heeft een blokkerende werking,
- de verblijfskwaliteit op en rond het plein is laag: er is weinig interactie tussen de bebouwing en het plein en de open ruimte wordt gedomineerd door autoverkeer en parkeren. Looproutes zijn er alleen langs de randen, met een voetgangersgebied rond de voormalige schoolmeesterswoning. Daarnaast is er weinig groen en zijn er, met



1. functies



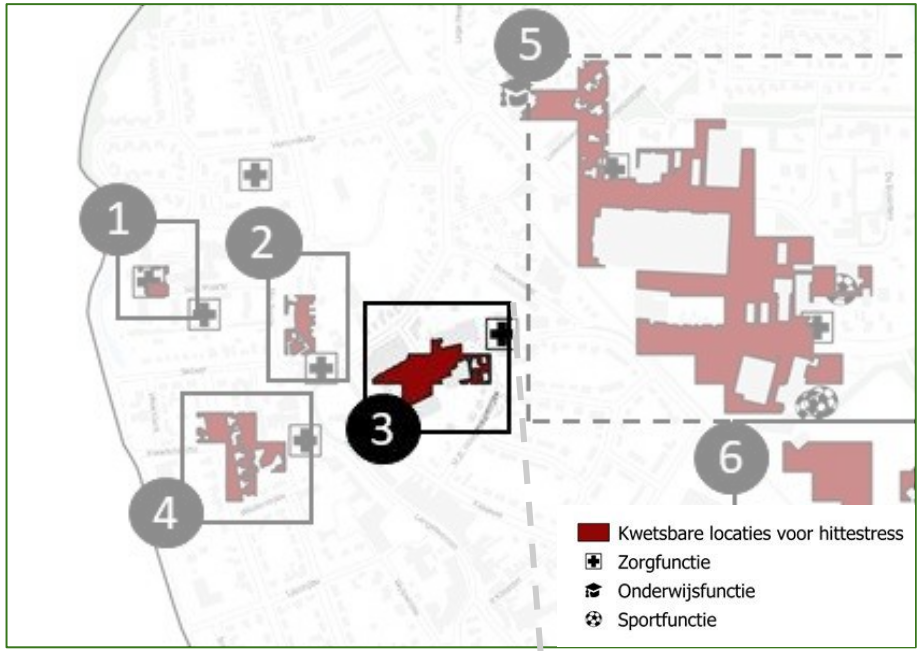
2. verkeersstromen en parkeren



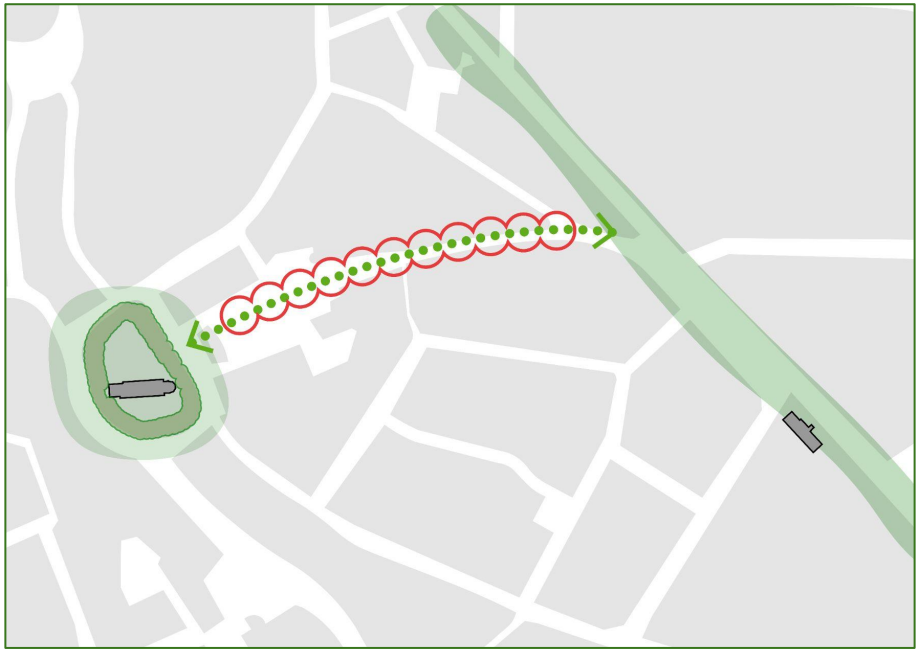
3. voetgangersroutes en verblijfskwaliteit

Analysetekeningen

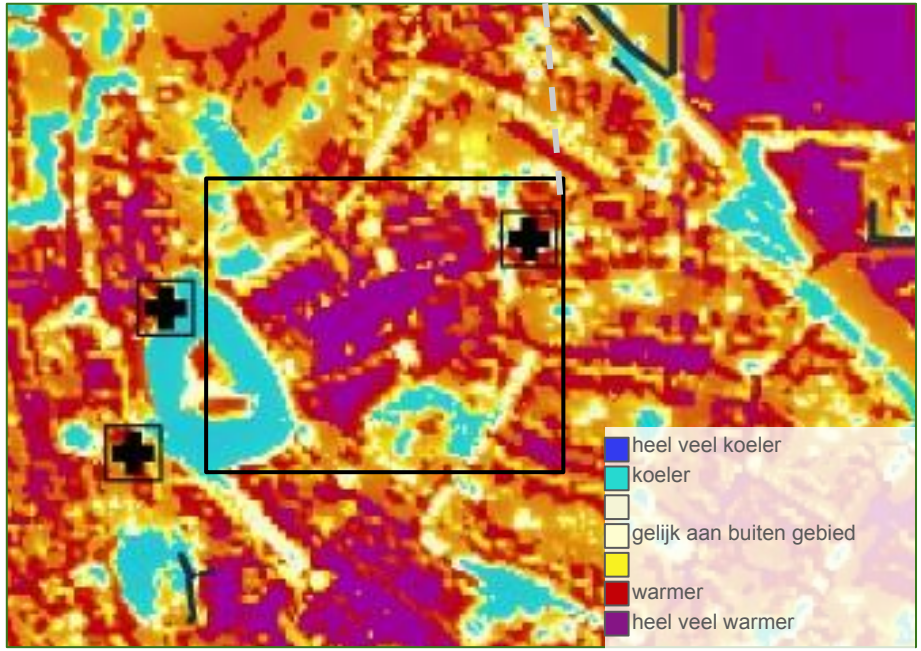
- uitzondering van de ruimte voor de Skalm en bij de entree van de Aldi, geen aanleidingen tot vertoeven, ontmoeten en spelen,
- de menselijke maat op het plein ontbreekt, doordat het plein en de omliggende bebouwing niet goed in verhouding zijn. Vooral ‘s nachts voelt het plein daardoor onherbergzaam aan,
- de route tussen de kerk en het voormalige treinstation heeft een deel van zijn cultuurhistorische betekenis verloren en is een ontbrekende schakel in de vliegroute van vleermuizen tussen de kerk, de Spoardyk en het Stienzer bos,
- met het grote aandeel aan bestrating is het plein gevoelig voor hittestress.



5. uitsnede uit hittestresskaart - knelpuntenkaart: Sint Vitusplein = knelpunt 3



4. route kerk - voorm. treinstation, ontbrekende schakel in vliegroute vleermuizen



6. hittestresskaart: gevoelstemperatuur t.o.v. landelijk gebied
bron: Gemeente Leeuwarden



4. Ambities

Uitgangspunten ontwikkelkader

Van wensen en eisen naar uitgangspunten
De regiofunctie van Stiens wordt door bewoners en ondernemers zeer gewaardeerd als hét onderscheidende kenmerk ten opzichte van omliggende dorpen. Ook is er veel waardering voor de dorpse sfeer. Het Sint Vitusplein speelt, in de huidige situatie, vooral een rol als parkeer-plaats en als route naar de supermarkten, het Hart van Stiens en Elan Onderwijsgroep. De bebouwing rond het plein is herkenbaar als 'jaren '90' en is niet specifiek dorps. Vraag bewoners en ondernemers naar het DNA van Stiens en het Sint Vitusplein wordt niet genoemd.

Tijdens de participatiebijeenkomsten zijn een aantal wensen en eisen voor het plein vastgelegd. Met de invulling van deze wensen en eisen worden de functionaliteit en de aantrekkelijkheid van het plein in de toekomst vergroot.

wensen en eisen
❑ aansluiten/verbinden
❑ bereikbaar (regionale functie)
❑ klimaatadaptief
❑ plezierig verblijf
❑ herverdelen van parkeren
❑ dorps

De wensen en eisen zijn vertaald in een aantal uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling, onder te verdelen in de thema's die centraal staan in het beleid van de gemeente Leeuwarden: Verwaarden, Verbinden en Vergroenen.

Verwaarden
Het plein is ingericht op een multifunctioneel ruimtegebruik en draagt met zijn inrichting en omliggende functies bij aan de regiofunctie van Stiens. Eventuele nieuwe functies aan en op het plein zijn een passende en waardevolle aanvulling op de functies aan de Langebuorren, bovendien gaan centrumfuncties en maatschappelijke functies samen met een woonfunctie. Eventuele nieuwe bebouwing rond het plein heeft een dorpse schaal en uitstraling en draagt daarmee bij aan het aantrekkelijke, dorpse karakter van Stiens.



Verbinden
De samenhang tussen het plein en de Langebuorren wordt vergroot, zo ook de samenhang met het voormalige treinstation. Dit komt tot uitdrukking in zowel toegankelijke, fysieke verbindingen als in een sterke groenstructuur. Met beide wordt ook de sociale verbinding versterkt.

Vergroenen
Het plein heeft een grote, eigen verblijfswaarde door een groene en klimaatadaptieve inrichting en aantrekkelijke plekken om te vertoeven en te ontmoeten. De inrichting sluit aan op het dorpse karakter van Stiens. Een nieuwe inrichting, met meer groen en meer biodiversiteit, wordt mogelijk gemaakt door een herverdeling van het parkeren over het plein en zijn directe omgeving.

Bij de uitwerking van nieuwe bebouwing wordt uitgegaan van het gebruik van biobased en circulaire materialen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de CityDeal Conceptueel en Circulair Bouwen en aan Het Nieuwe Normaal (HNN), een standaard voor circulair bouwen.

Modellenstudie

Na de vaststelling van de uitgangspunten, zoals beschreven onder de termen: verwaarden, verbinden, vergroenen, is een modellenstudie uitgevoerd. Met de modellen A, B, C en D (zie de afbeeldingen op p. 29) zijn verschillende mogelijkheden voor de inrichting van het plein en voor de vernieuwing van de omringende bebouwing verkend. Een nieuwe invulling van de locatie Skalm is voor alle modellen gelijk, maar verder variëren de modellen in de mate van ingrijpen. Model A geeft vooral ruimte aan het parkeren binnen een groene omzoming. Model B daarentegen is een volledige transformatie tot een parkachtige opzet. Met Model C is een goede balans gezocht tussen parkeren en groene inrichting. In Model D is uitgegaan van het handhaven van de huidige pleininrichting.

Voorkeursmodellen C en D
Uit de modellen zijn, tijdens de derde participatiebijeenkomst, Model C en Model D als voorkeursmodellen gekozen. Model D als model voor de korte termijn en Model C voor de lange termijn. Deze voorkeursmodellen zijn vervolgens uitgewerkt tot voorbeelduitwerkingen (zie de pagina's 31 t/m 34).

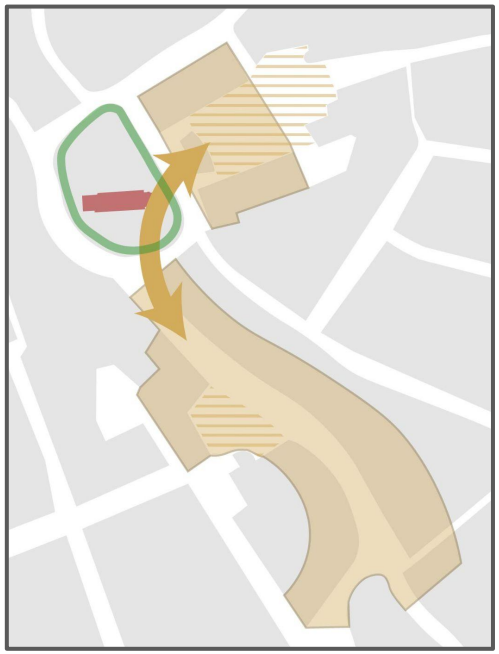
In de voorbeelduitwerkingen is, voor de nieuwe bebouwing op de locatie Skalm, uitgegaan van bebouwing als een ankerpunt. Dit wil zeggen: bebouwing met een accentwerking. Verder zijn aan Model D twee belangrijke ingrepen toegevoegd:

- het in ere herstellen van de voormalige schoolmeesterswoning door sloop van de aanbouw, hiermee wordt de (zicht)relatie met de Sint Vituskerk hersteld, en
- de vergroening van de ruimte rondom de schoolmeesterswoning, waarmee de uitdrukking van de oude terp wordt versterkt.

Met deze aanpassingen voldoet Model D aan de eerder vastgestelde uitgangspunten en is tegemoet gekomen aan het verzoek van Plaatselijk Belang Stiens en een deel van de participatiewerkgroep om vooral aandacht te besteden aan meer groen, de klimaatopgave en een prettige verblijfssfeer op het plein.

Verbinden
Met het in ere herstellen van de voormalige schoolmeesterswoning en de vergroening van de ruimte rondom wordt de kans gegrepen om zowel de gewenste verbinding tussen het Sint Vitusplein en de kerk, als de verbinding met de Langebuorren te versterken. De ingreep heeft dan ook betekenis voor zowel de directe omgeving van het plein en de kerk als voor het winkelhart van Stiens.

Verbinden: versterken van de relatie tussen plein, kerk en winkelhart



Modellenstudie



schoolmeesterswoning + folly in het groen, parkeren tussen bomen



transformatie van plein naar park



uitbreiding van het voetgangersgebied door herverdeling van het parkeren



handhaven huidige pleininrichting

Waarom een voorbeelduitwerking?

Na de bepaling van de voorkeursmodellen zijn er voor het Sint Vitusplein en de omliggende bebouwing voorbeelden gemaakt, zowel voor een mogelijke uitwerking voor de korte als voor de lange termijn. Deze voorbeelduitwerkingen zijn opgenomen op de hierna volgende pagina's.

Let wel, voor een locatie kunnen veel verschillende voorbeelduitwerkingen gemaakt worden. De uitwerkingen die hier opgenomen zijn, zijn bedoeld als illustratie van wat er voor de nieuwe situatie mogelijk is. Enerzijds is hiermee de randvoorwaardenkaart getoetst; zijn de op die kaart vastgelegde uitgangspunten tot een wenselijk beeld uit te werken? Anderzijds dient het voorbeeld ter inspiratie voor initiatiefnemers en architecten.

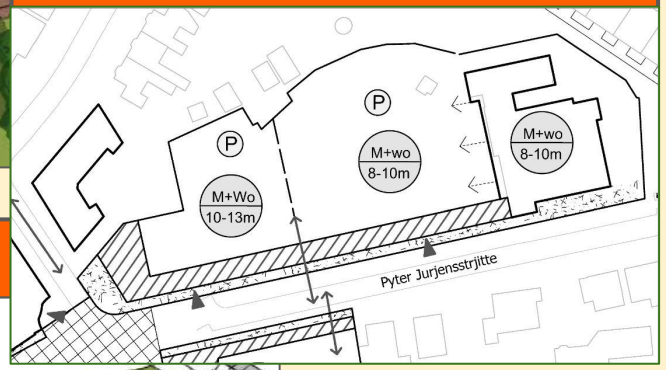
Een voorbeelduitwerking toont dus slechts één van vele mogelijkheden, er wordt niets mee voorgeschreven. Met de randvoorwaardenkaart wordt dat wel gedaan. De randvoorwaardenkaart voor het Sint Vitusplein en de omliggende bebouwing is opgenomen in het volgende hoofdstuk: Ontwikkelkader. De kaart is daar aangevuld met criteria waaraan de beeldkwaliteit van de omliggende bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte moeten voldoen.

Beide voorbeelduitwerkingen voldoen aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de randvoorwaardenkaart. In het uiteindelijke ontwerp kunnen eventueel elementen uit een van de voorbeelden worden overgenomen. Het ontwerp kan dan weer getoetst worden aan de randvoorwaardenkaart.

Voorbeelduitwerking I



Randvoorwaardenkaart



Voorbeelduitwerking II



VOORBEELDUITWERKING KORTE TERMIJN
Locatie Skalm en schoolmeesterswoning

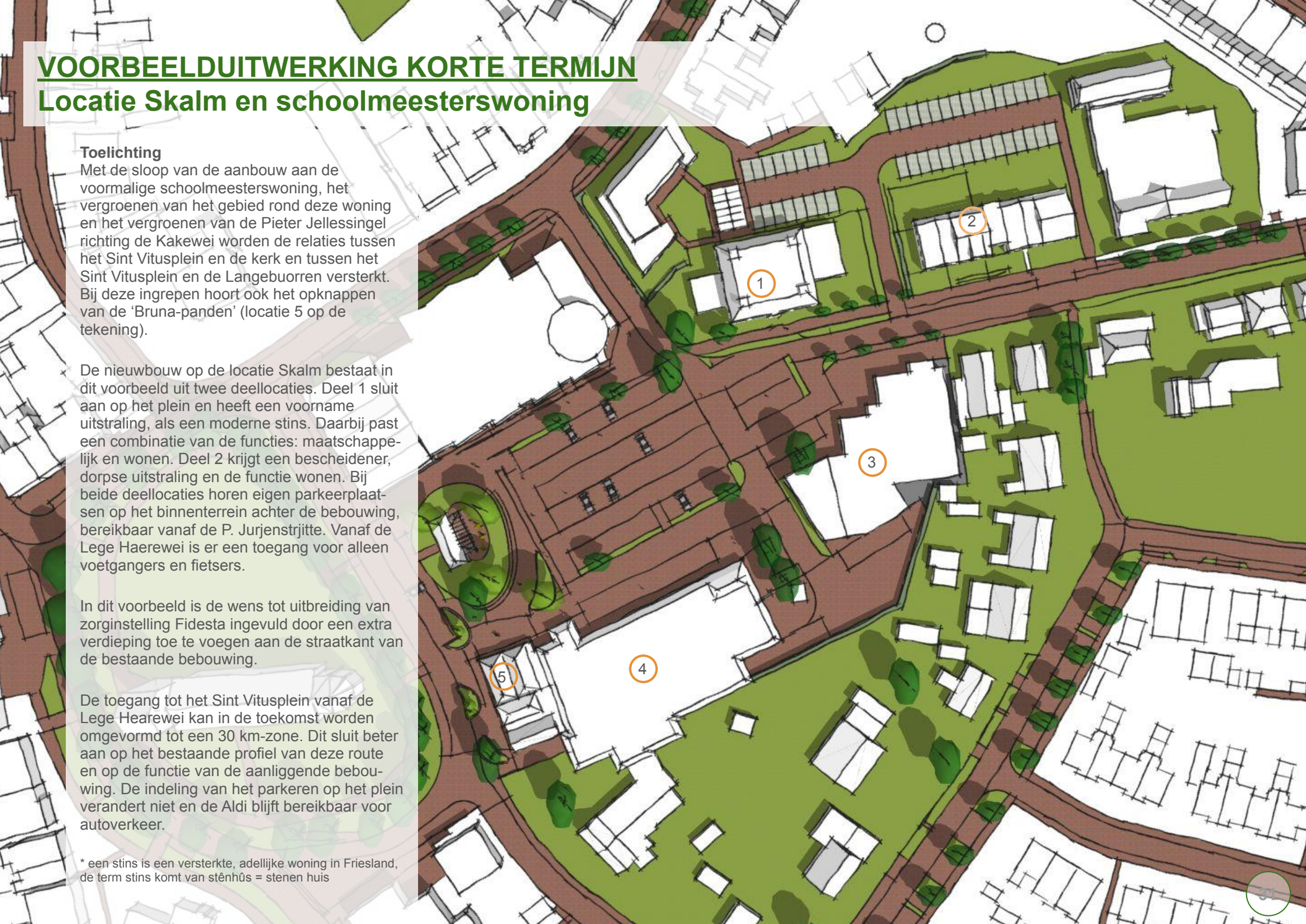
Toelichting
Met de sloop van de aanbouw aan de voormalige schoolmeesterswoning, het vergroenen van het gebied rond deze woning en het vergroenen van de Pieter Jellessingel richting de Kakewei worden de relaties tussen het Sint Vitusplein en de kerk en tussen het Sint Vitusplein en de Langebuorren versterkt. Bij deze ingrepen hoort ook het opknappen van de 'Bruna-panden' (locatie 5 op de tekening).

De nieuwbouw op de locatie Skalm bestaat in dit voorbeeld uit twee deellocaties. Deel 1 sluit aan op het plein en heeft een voorname uitstraling, als een moderne stins. Daarbij past een combinatie van de functies: maatschappelijk en wonen. Deel 2 krijgt een bescheidener, dorpse uitstraling en de functie wonen. Bij beide deellocaties horen eigen parkeerplaatsen op het binnenterrein achter de bebouwing, bereikbaar vanaf de P. Jurjenstrjitte. Vanaf de Lege Haerewei is er een toegang voor alleen voetgangers en fietsers.

In dit voorbeeld is de wens tot uitbreiding van zorginstelling Fidesta ingevuld door een extra verdieping toe te voegen aan de straatkant van de bestaande bebouwing.

De toegang tot het Sint Vitusplein vanaf de Lege Hearewei kan in de toekomst worden omgevormd tot een 30 km-zone. Dit sluit beter aan op het bestaande profiel van deze route en op de functie van de aanliggende bebouwing. De indeling van het parkeren op het plein verandert niet en de Aldi blijft bereikbaar voor autoverkeer.

* een stins is een versterkte, adellijke woning in Friesland, de term stins komt van stênhûs = stenen huis

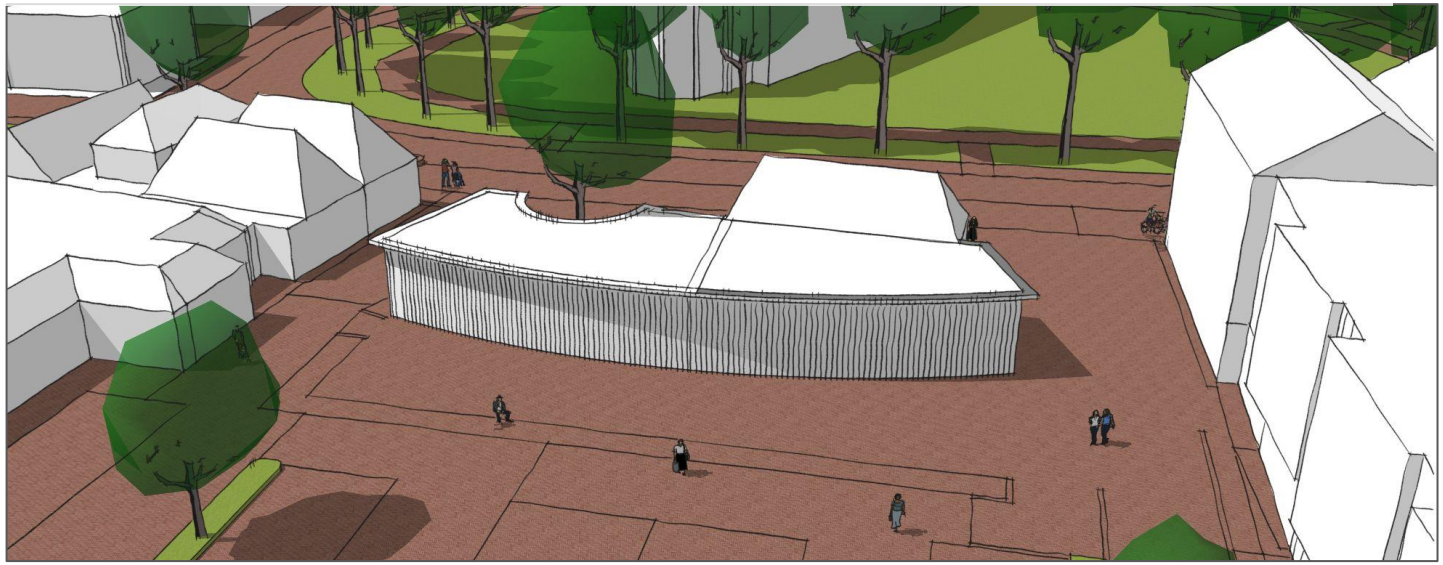


VOORBEELDUITWERKING KORTE TERMIJN
Locatie schoolmeesterswoning

Toelichting
Met de sloop van de aanbouw aan de voormalige schoolmeesterswoning wordt, vanaf het Sint Vitusplein, het zicht op de Sint Vituskerk vergroot. Hiermee wordt de kerk weer een bepalend onderdeel van de westelijke pleinrand. Het vergroenen van het gebied rond de schoolmeesterswoning sluit aan op de groene bomenkrans rond de kerk.

In dit voorbeeld wordt een nieuwe uitbreiding van de voormalige schoolmeesterswoning voorgesteld in de vorm van een transparant paviljoen. De ligging van de woning bovenop de oude terp is zichtbaar gemaakt door het hoogteverschil tussen terp en plein te benadrukken. Daarmee ontstaan als vanzelf uitnodigende, informele zitplekken.

De omgeving van de schoolmeesterswoning wordt zo tot een aantrekkelijk verblijfsgebied omgevormd. Aansluitend daarop kan worden gedacht aan de inpassing van een educatieve functie, in de woning en/of in het paviljoen, met aandacht voor de terp en de aloude ‘strijd tegen water’.



huidige situatie: voormalige schoolmeesterswoning met aanbouw

voorbeeld voor nieuwe situatie: voormalige schoolmeesterswoning met paviljoen



VOORBEELDUITWERKING LANGE TERMIJN
Een groen en dorps plein

Toelichting
In dit voorbeeld voor de lange termijn wordt uitgegaan van nieuwe invullingen voor zowel locatie 3. 'het verzamelgebouw', als voor locatie 4. Aldi. Beide worden ingevuld met bebouwing met een kleinschalige, dorpse uitstraling, aansluitend op het beeld van locatie 2. De nieuwe voorgevels en entrees worden alle op het plein gericht.

Voor locatie 3 is uitgegaan van de functies 'maatschappelijk' en 'wonen', voor locatie 4 van de functies 'centrum' en 'wonen'. Deze functies sluiten aan op het bestaande bestemmingsplan en kunnen een versterking opleveren van de regionale functie van Stiens. Het bij de woningen behorende parkeren krijgt een plek aan de achterkant van de woningen, met toeritten vanaf de Pyter Jurjenstrjitte.

In dit voorbeeld heeft het plein een nieuwe en groenere invulling. Dit wordt mogelijk gemaakt door het wegvallen van de winkellocatie Aldi en door de herverdeling van het 'woonparkeren' aan de achterkant van de nieuwe woningen. De toegang tot het parkeren op het plein blijft beperkt tot de hoek met de Pyter Jurjenstrjitte. Dit heeft als voordeel dat het grootste deel van de pleinranden kan worden ingericht als gebied voor voetgangers en fietsers.

Voor locaties 1 en 5: zie Voorbeelduitwerking korte termijn op p. 30.

VOORBEELDUITWERKING LANGE TERMIJN
Een groen en dorps plein

Toelichting
Een meer dorps karakter van de pleinwanden kan worden bereikt door voor de nieuwe bebouwing een kleinschalige parcellering aan te houden en zodoende bebouwing te realiseren die bestaat uit elementen van beperkte omvang en bouwhoogte. Daarnaast is het, voor het bereiken van een prettige sfeer, van belang om levendige plinten te realiseren. Dit wil zeggen: een begane grond-laag waarin activiteit plaatsvindt, zichtbaar door toepassing van voordeuren en ramen of transparante winkelpuien.

Met het vergroenen van het plein wordt de biodiversiteit vergroot en kan worden ingespeeld op klimaatadaptatie. Daarnaast vervult het groen een verbindende functie tussen de pleinwanden en met het groen rond de Sint Vituskerk.

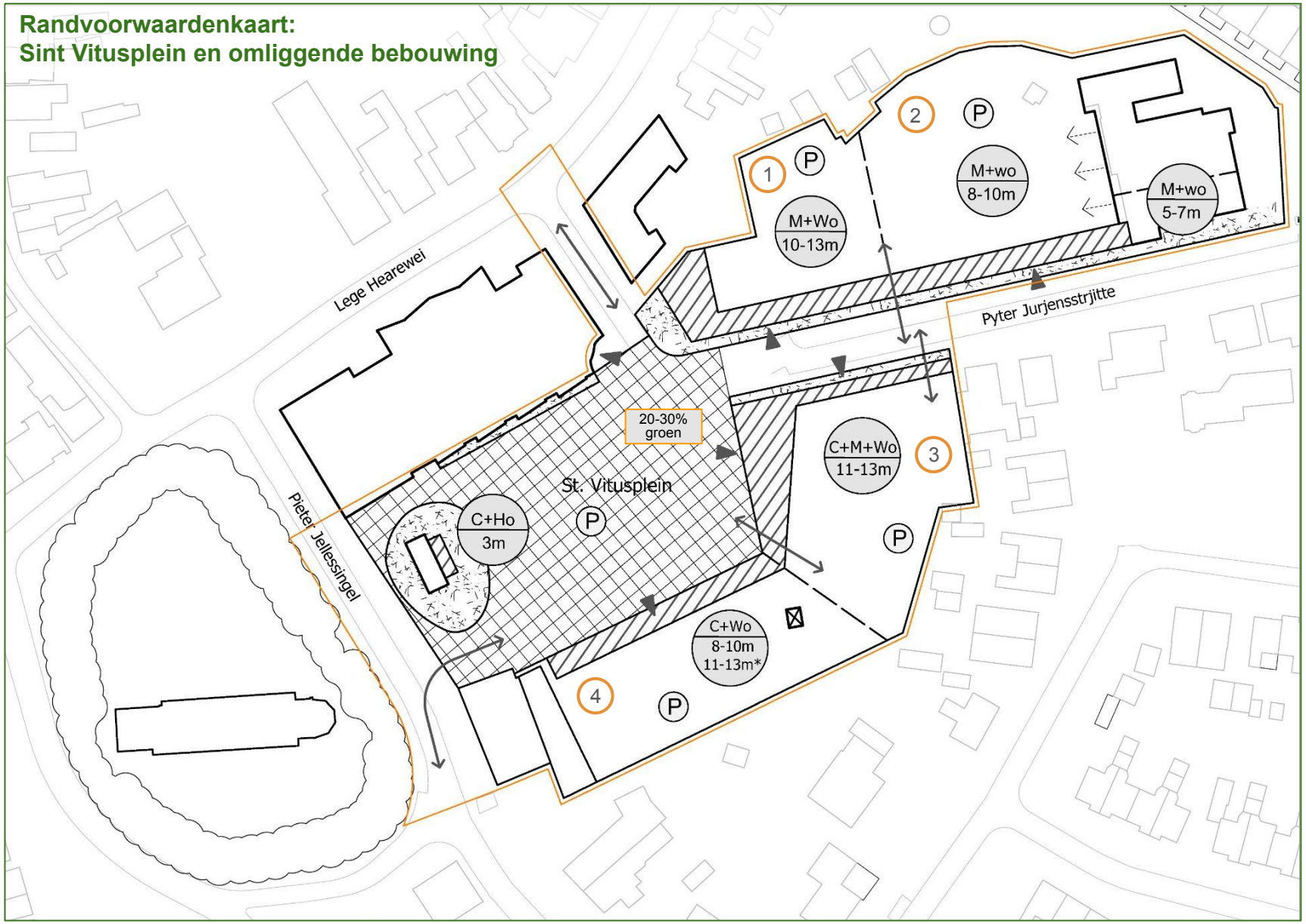
In het 3D beeld is voor de Aldi locatie (4) uitgegaan met een invulling van woningbouw.





5. Ontwikkelkader

Randvoorwaardenkaart



Locaties

1. deellocatie Skalm
2. deellocatie Skalm
3. locatie 'het verzamelgebouw'
4. locatie Aldi

plangebied

20-30% groen — 20% tot 30% groen oppervlakte van totale plangebied

Legenda

- Rooilijn marge
- Voortuin
- Plein
- (P) Parkeren
- M Maatschappelijke functie
- Wo Wonen
- C Centrum
- Ho Horeca
- ► Entree zijde
- ↔ Verbinding
- ⊠ Trafo
- max. goothoogte-nokhoogte

*maximale bouwhoogte afhankelijk van programma begane grond

Randvoorwaardenkaart

De randvoorwaardenkaart is een middel om op een overzichtelijke manier de uitgangspunten voor ingrepen in een plangebied vast te leggen. In het geval van het Sint Vitusplein is de kaart zowel van toepassing voor plannen voor de korte termijn als voor plannen voor de lange termijn.

Bijzonderheden

Het in ere herstellen van de oude schoolmeesterswoning en het ter plaatse vergroenen zijn ingrepen in de westelijke pleinwand. De invulling van de locatie Skalm kan daar een goede tegenhanger voor opleveren, door deze uit te voeren als een, op het plein gericht, accent (zie de criteria voor locatie 1, p. 38). Verder kan de oostelijke pleinwand worden versterkt door gebruik te maken van de marge in de rooilijn bij locatie 3 'het verzamelgebouw'.

Met de vergroening van het plein wordt de biodiversiteit bevorderd en wordt bijgedragen aan klimaatadaptatie. Voor het plein wordt uitgegaan van een groene invulling van 20 tot 30% van het oppervlak van het openbaar gebied. Daarnaast wordt de relatie met de Langebuorren versterkt door vergroening van de Pieter Jellessingel (vanaf het plein tot aan de Kakewei).

Met de vergroening aan weerszijden van de Pyter Jurjenstrjitte krijgt deze route naar het voormalige treinstation van Stiens meer nadruk. Hiermee wordt aandacht gegeven aan de cultuurhistorische waarde van de route. Bovendien wordt hiermee de biodiversiteit versterkt, onder andere als ondersteuning van de vliegroute van vleermuizen.

Functies en bouwvolumes

De functies van de nieuwe bebouwing sluiten aan op het bestaande bestemmingsplan:
- deellocatie 1. Skalm: maatschappelijk en wonen,
- deellocatie 2. Skalm: maatschappelijk en wonen,
- locatie 3. 'het verzamelgebouw': centrumfuncties, maatschappelijk en wonen.

Voor locatie 4. Aldi zijn twee varianten mogelijk:
- variant 1: alleen wonen, of
- variant 2: begane grond met een centrumfunctie (bijvoorbeeld atelier, praktijk aan huis of kleinschalige detailhandel met etalages) en de verdiepingen met wonen.

Bij de bepaling van de hoogte van de nieuwe bebouwing is gezocht naar een balans tussen een dorpse sfeer en een werking als pleinwand. De hoogte van de begane grondlaag is, bij een invulling met een maatschappelijke functie of een centrumfunctie, maximaal 4 m. Alleen bij invulling met een kleinschalige centrumfunctie zijn een extra bouwlaag en een totale bouwhoogte van maximaal 13 m mogelijk (zie de doorsneden op p. 38). Het aantal verdiepingen loopt af richting de bestaande bebouwing. Zo wordt de hoogte van de nieuwe bebouwing afgestemd op de hoogte van de bestaande bebouwing.

De beoogde dorpse sfeer wordt bereikt door toepassing van een kleinschalige parcellering en een invulling met wisselende bouwhoogten, dakvormen en nokrichtingen. Belangrijk is dat alle locaties rond het plein een kleinschalige en levendige invulling krijgen van de plint (aanzicht begane grondlaag). Dit wordt bereikt door de entrees op het plein te richten en door gebruik te maken van transparante en levendige etalagefuncties. De te handhaven locatie Jumbo kan daarop inspelen door de oorspronkelijke winkeletalages weer te laten spreken en/of door de gevel te vergroenen.

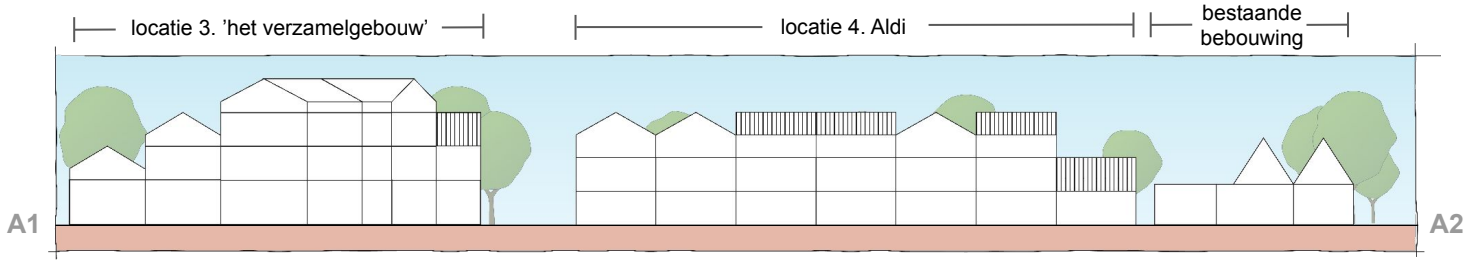
Doorsneden

Toelichting bij doorsneden

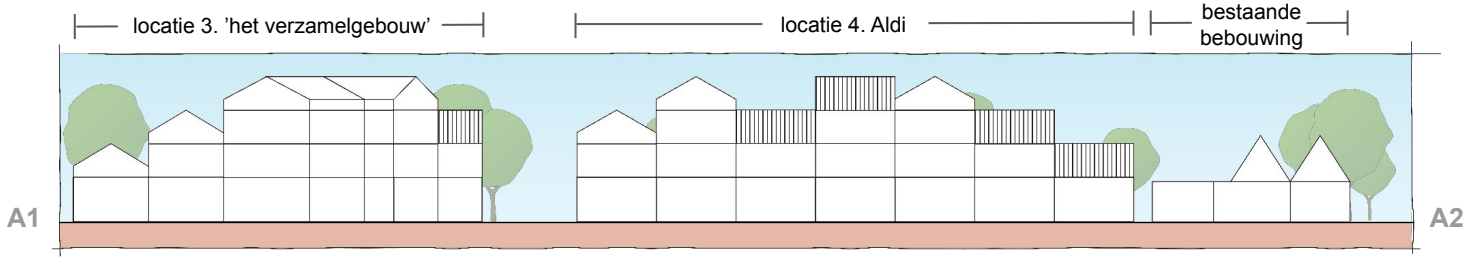
Locatie 3. ‘het verzamelgebouw’
- max. hoogte begane grondlaag is 4 m. - max. nokhoogte is 13 m.
Het aantal verdiepingen loopt af richting de bestaande bebouwing.

Locatie 4. Aldi
- variant 1: alleen wonen,
 - maximale goothoogte is 8 m.
 - maximale nokhoogte is 10 m.
- variant 2: centrum + wonen,
 - max. hoogte begane grondlaag is 4 m.
 - maximale goothoogte is 11 m.
 - maximale nokhoogte is 13 m.

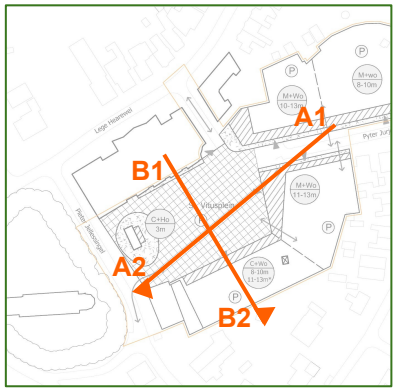
Het aantal verdiepingen loopt af richting de bestaande bebouwing.

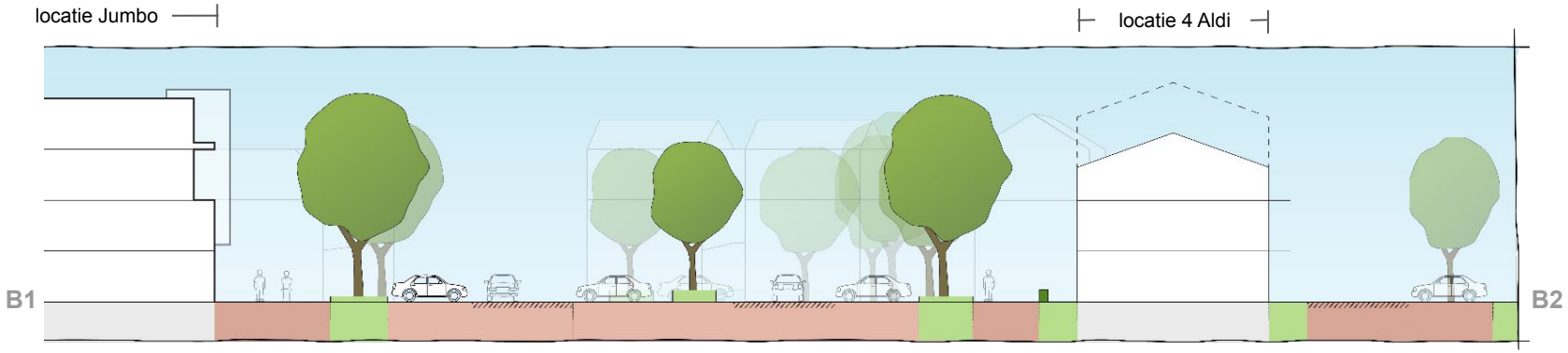


langsdoorsnede variant 1: locatie 4 Aldi



langsdoorsnede variant 2: locatie 4 Aldi





dwarsdoorsnede over het plein

Beeldkwaliteit - criteria locatie 1. Skalm

De nieuwe invulling op de oostelijke kop van het Sint Vitusplein krijgt een alzijdige, voorname uitstraling die past bij deze prominente positie aan het plein. De bebouwing wordt omgeven door groen en draagt daarmee bij aan een lommerrijke, dorpse sfeer.

plaatsing

- positie	- een solitair gebouw of als kop van een straatwand, in de rooilijn geplaatst of midden in een siertuin
- richting	- de entree is gericht op het Sint Vitusplein of op de Pyter Jurjenstrjitte

hoofdvorm

- vormbehandeling	- toepassing van een kap is passend - bij toepassing van een andere vorm van afdekking dient deze een overtuigende meerwaarde op te leveren
- massaopbouw	- 2 bouwlagen met een kap
- relatieve omvang	- gerelateerd aan bestaande stinse-bebouwing binnen Stiens, zoals het Sint Vitushûs en het woonhuis aan Smelbrêge 15

aanzichten

- gerichtheid	- alle gevels hebben een voorname uitstraling, alleen de noordgevel mag afwijken
- compositie	- symmetrie in de gevels is geen vereiste
- stijl	- historiserend of eigentijds



woonhuis, Smelbrêge 15, Stiens



herenhuis, BBA Architecten, omgeving Naarden

Beeldkwaliteit - criteria locatie 1. Skalm

opmaak

- materiaal gevels	- passend zijn: metselwerk in gedekte aardetinten of metselwerk voorzien van stucwerk of keimverf - niet passend zijn: glimmende materialen en plaatmaterialen - in de representatieve gevels geen houten planken toepassen
- kleur gevels	- eventueel stucwerk of keimverf: natuurlijke tinten, crêmewit of lichtgrijs, geen wit en geen helle kleuren
- materiaal/kleur dak	- keramische pannen in donkergrijs, geen glimmende pannen
- details	- hoogwaardige detaillering van gevelelementen als deuren, kozijnen en dakrand en accenten in de vorm van ornamenten

bijzonderheden

De voorname uitstraling kan worden bereikt door een rijke ornamentering, maar ook door een strakke vormgeving in combinatie met een hoogwaardige detaillering.

Gebruik van biobased en circulaire materialen wordt gestimuleerd. Gebruik van hout wordt gestimuleerd, minimaal 25%, voor bijvoorbeeld kozijnen en voor toepassing in de noordgevel. Daar waar in de gevels beton wordt toegepast, is dit gerecycled beton.

Een bijzondere uitdaging ligt in de combinatie van:
1. de toepassing van moderne, biobased materialen en/of circulaire materialen en
2. het bereiken van een uitstraling die past binnen de historische setting en die aansluit bij de gewenste voorname uitstraling binnen een dorpse setting.



De Koopman, Bolsward
Het pand is onderdeel van de straatwand en heeft een gelijkwaardige uitstraling naar beide zijden.
NB: de bouwhoogte geldt hier niet als referentie

Beeldkwaliteit - criteria locaties: 2. Skalm, 3. ’het verzamelgebouw’ en 4. Aldi

De drie locaties kunnen elk op hun eigen manier worden uitgewerkt, maar zijn in hun architectuurbeeld wel duidelijk familie van elkaar. Ontwerpen die gemaakt worden in een latere fase worden dan ook op de eerdere fase(n) afgestemd. Door gebruik te maken van geringe bouwhoogten, het variëren in bouwhoogten, het verspringen van de voorgevels en een wisseling in nokrichting wordt een kleinschalige, dorpse aanblik en sfeer gecreëerd.

plaatsing

- positie	- voorgevels verspringen tussen de 10 en 30 cm t.o.v. de rooilijn
- richting	- voorgevels zijn op de P. Jurjenstrjitte (locatie 2) dan wel het Sint Vitusplein (locaties 3 en 4) gericht, de daken krijgen een wisselende nokrichting

hoofdvorm

- vormbehandeling	- de bebouwing wordt afgedekt met dakkappen, met dakhelling van 30º tot 40º - de pleinwanden zijn niet geheel gesloten, op een of meer plekken is er doorzicht naar het achtergebied
- massaopbouw	- locatie 2. Skalm: 1 tot 2 bouwlagen met een (opgetilde) kap - locatie 3. ‘het verzamelgebouw’: 1 tot 3 bouwlagen met een (opgetilde) kap - locatie 4. Aldi, variant 1, alleen wonen: 1 tot 2 bouwlagen met een (opgetilde) kap, - locatie 4. Aldi, variant 2, centrumfunctie + wonen: 1 tot 3 bouwlagen met een (opgetilde) kap - daken: wisselend langs- en dwarskappen
- relatieve omvang	- de bebouwing krijgt een kleinschalige opdeling in verschillende ‘losse’ gevels - dus niet één doorlopende gevel vormend

aanzichten

- gerichtheid	- entrees zijn gericht op de P. Jurjenstrjitte (locatie 2 en deels locatie 3) dan wel het Sint Vitusplein (deels locatie 3 en locatie 4)
- compositie	- individuele, kleinschalige gevels en daken, aan zowel de straat- of pleinkant als aan de achterkant
- stijl	- tijdloos, eventueel met gedeeltelijk traditionele invulling



Noordeinde, Waterland



Zilvergracht, Berkel en Rodenrijs

Beeldkwaliteit - criteria locaties: 2. Skalm, 3. ’het verzamelgebouw’ en 4. Aldi

opmaak

- materiaal gevels	- passend zijn: metselwerk, stucwerk en gekeimd metselwerk of gekeimd beton - niet passend zijn: glimmende materialen en plaatmaterialen - in de representatieve gevels geen houten planken toepassen
- kleur gevels	- een variatie aan kleuren die is afgestemd op de toegepaste variatie aan de Langebuorren, in: bruinrood, rood en zand- en aardetinten en donkergrijs
- materiaal/kleur dak	- keramische pannen in donkergrijs, geen glimmende pannen
- details	- eenvoudige, maar zorgvuldige detaillering

bijzonderheden

De toepassing van wisselende bouwhoogten draagt bij aan een dorpse sfeer, tevens wordt de hoogte van de nieuwe bebouwing, door middel van een geleidelijke overgang, afgestemd op de hoogte van de bestaande bebouwing.

Met een opgetilde kap wordt bedoeld: een dakvorm die voldoende hoogte biedt voor een volwaardige woonlaag.

Gebruik van biobased en circulaire materialen wordt gestimuleerd. Gebruik van hout wordt gestimuleerd, minimaal 25%, voor bijvoorbeeld kozijnen en voor toepassing in de achtergevel. Daar waar in de gevels beton wordt toegepast, is dit gerecycled beton.

Met een rustige wisseling in materialen en/of kleuren kunnen losse elementen en de kleinschaligheid worden benadrukt.

Een bijzondere uitdaging ligt in de combinatie van:
1. de toepassing van moderne, biobased materialen en/of circulaire materialen, en
2. het bereiken van een uitstraling die past binnen een dorpse setting.



Harkenrothstraat, Appingedam
Benadrukking van losse elementen en kleinschaligheid door verspringingen t.o.v. de rooilijn en door wisselingen in materialen en kleuren.
NB: de platte daken gelden niet als referentie

Beeldkwaliteit
voormalige schoolmeesterswoning en openbare ruimte



terras: verblijfsruimte bij uitstek
bewerking van een foto uit Beeldbank Leeuwarden: F.M. Sonnema, ca. 1925
Coll. Documentatiestichting Leeuwarderadeel



transparante, paviljoenachtige aanbouw



parkeren tussen het groen

herinnering aan het leesplankje van M.B. Hoogeveen
hoofdmeester te Stiens van 1888 tot 1894



Beeldkwaliteit
criteria openbare ruimte

Met elke ingreep in de inrichting van het Sint Vitusplein wordt gestreefd naar een groenere en meer dorpse sfeer en naar een plein dat uitnodigt tot vertoeven, overdag en in de avonduren. De volgende criteria zijn daarbij van toepassing:

- met de inrichting rond de voormalige schoolmeesterswoning wordt uitdrukking gegeven aan het hoogteverschil tussen de oude terp en het plein,
- het aantal parkeerplaatsen wordt afgestemd op de functies rond het plein, parkeerplaatsen behorend bij nieuwe woningen rond het plein komen aan de achterkant van deze woningen,
- het aandeel aan groenoppervlak bedraagt 20 - 30% van het totaaloppervlak
- er worden verschillende soorten, bij voorkeur inheemse, bomen en beplanting toegepast, met als doel de biodiversiteit te bevorderen en een natuurlijke sfeer te creëren,
- nieuwe solitaire bomen zijn bomen van 1e grootte, bomen die in rijen of groepen worden geplaatst mogen van kleiner formaat zijn,
- bij bomen van 1e grootte zijn groenstroken minimaal 4 m breed, daarmee wordt voor voldoende wortelruimte voor de bomen gezorgd. Waar 4 m niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat plaatselijk niet past bij de schaal van het plein, dient onder de omliggende verharding voldoende wortelruimte te worden geborgd,
- de wijze van verlichting levert een bijdrage aan de visuele aantrekkelijkheid in de avonduren en in de vroege ochtend,
- ter bevordering van circulair materiaalgebruik wordt voor de bestrating uitgegaan van hergebruik van bestratingsmateriaal, mits daarmee een consistent beeld bereikt kan worden (b.v. door: hergebruik t.p.v. parkeervakken en nieuw bestratingsmateriaal t.p.v. rijbanen),
- inrichtingselementen als bankjes en prullenbakken sluiten aan de inrichtingselementen op en rond het plein bij de Nije Skalm, bij voorkeur met aandacht voor biobased en circulair materiaalgebruik.



afwisselende beplanting ter bevordering biodiversiteit

inspiratiebeelden pleinverlichting









6. Hoe verder?

Fasering

De plannen voor de inrichting van het Sint Vitusplein en voor de bebouwing rondom het plein zullen in fasen worden uitgewerkt en uitgevoerd. Belangrijk is dat elke fase tot een afgerond geheel leidt en onafhankelijk van eventuele vervolgfasen kan worden uitgevoerd. Daar hoort bij dat in elke fase invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten voor het ontwikkelkader, zoals beschreven op p. 27.

De gebouwlocaties en de herinrichting van het plein zijn alle onafhankelijk van elkaar te ontwikkelen, maar het bereiken van een samenhangend beeld staat voorop. Dit betekent dat latere fasen afgestemd moeten worden op de uitvoering en het (architectuur)beeld van de voorgaande fase(n). Het tempo van de fasering wordt mede bepaald door de initiatiefnemers.

Vervolgstappen

Met het Ontwikkelkader Sint Vitusplein Stiens is een eerste stap gezet in de vernieuwing van het plein en de omliggende bebouwing. De gemeente is nu aan zet om de plannen voor nieuwbouw op de locatie Skalm en voor de herinrichting van het plein verder uit te werken.

Initiatiefnemers worden uitgenodigd om aan te haken en mee te werken aan plannen voor de vernieuwing van de bebouwing op de overige locaties. Daarnaast worden omwonenden en ondernemers gestimuleerd actief betrokken te blijven, door middel van een participatieproces en informatieve bijeenkomsten.

Het mooist denkbare is een toekomstig Sint Vitusplein dat een betekenisvolle rol heeft in de opeenvolging van: plein - kerk - winkelstraat - Nije Skalm - kaatsveld - molen. Anders gezegd:

Een Sint Vitusplein van, voor en door Stiens.

Colofon

Titel
Sint Vitusplein Stiens
Concept Ontwikkelkader

Datum
15 mei 2024

Productie
HKB stedenbouw & landschap
Boterdiep 63
www.hkbs.nl

Stedenbouw & Landschap

In opdracht van de gemeente Leeuwarden



Gemeente Leeuwarden