

# Beeldkwaliteitsplan Harinxmaland Fase 1 E





Beeldkwaliteitsplan  
Fase 1 E Harinxmaland

Vastgesteld door de gemeenteraad op  
14 juli 2016

# Inhoud

1. Inleiding .....	4
1.1 Achtergrond .....	4
1.2 Plangebied .....	5
2. Uitgangspunten.....	6
2.1 Planopzet.....	6
3. Stedenbouwkundig ontwerp.....	7
3.1 Hoofdopzet.....	7
4. Beeldkwaliteit.....	8
4.1 Beeldkwaliteitsplan 2006 .....	9
4.2 Huidig beeldkwaliteitsplan .....	10
4.3 Openbare ruimte .....	12
4.4 Flexibiliteit.....	16
4.5 Straatprofielen .....	18
Bijlage .....	20
Bronvermelding.....	22

**Versie 1.4**

**Datum 14 juli 2016**

# 1. Inleiding

## 1.1 Achtergrond

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan Harinxmaland voor Fase 1 E.

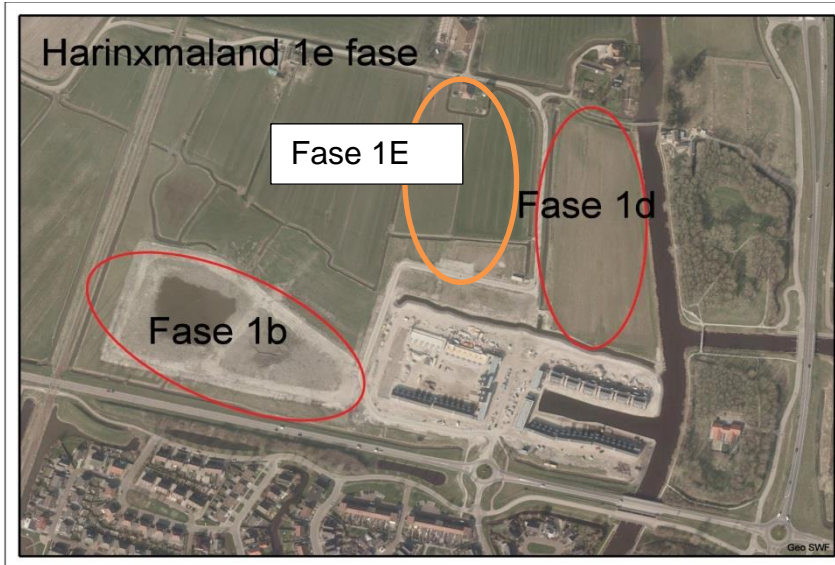
In deze fase worden circa 60 woningen gerealiseerd waarvan 54 woningen projectmatig. Hiermee zal een uniformiteit ontstaan in dit plangebied waarmee enerzijds een rustig straatbeeld zal ontstaan. Door een goede inrichting van het openbaar gebied in relatie tot een heldere stedenbouwkundige structuur ontstaat een aantrekkelijke woonomgeving die dient te worden geschoeid op een leest van duurzaamheid. De opgave is het realiseren van een plandeel dat aansluit bij de eerder gerealiseerde fase 1 A en in uitvoering zijnde fase 1 D.

Het wonen in Harinxmaland in een landelijke omgeving maar gehecht aan de stad zorgt voor een bijzondere manier van leven die maakt dat zowel vrijheid als voorzieningen op elk gebied voor handen zijn. Tegelijkertijd moet er op een juiste wijze worden ingespeeld op de vraag vanuit de markt om de realisatie van het plan mogelijk te maken. Door de crisis die vooral op de woningmarkt flink heeft toegeslagen en weerbarstig blijkt te zijn is er nu toch sprake van een voorzichtig herstel maar zijn de omstandigheden anders dan waaronder fase 1 A tot stand is gekomen. Insteek is daarom het ontwikkelen van een plan dat recht doet aan de reeds gerealiseerde kwaliteit maar met voldoende flexibiliteit om op de vraag van de markt te kunnen inspelen.

De basis voor het beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundig ontwerp van het bureau Croonen en de beeldkwaliteitseisen die destijds zijn geformuleerd. De uitwerking is echter met het oog op de hiervoor geschetste wens van flexibiliteit verruimd en aangepast aan de veranderde inzichten. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de uitwerking van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vormen samen het kader voor de ontwikkeling van de bouwplannen. Bij de ontwikkeling van de bouwplannen vindt overleg plaats tussen de projectleider die wordt bijgestaan door het projectteam en de initiatiefnemers. Verder vormt het beleidskwaliteitskader de basis voor de welstandsbeoordeling van de bouwplannen. Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan de inspiratiebron voor de inrichting van het openbaar gebied.

## 1.2 Plangebied

Harinxmaland is een uitbreiding aan de noordzijde van de stad Sneek. Het gebied kenmerkt zich door de ontginningsstructuur (slagen in het landschap) en de vele ontwateringskanaaltjes die uiteindelijk afwateren in de Zwette. Deze waterloop gaat van Leeuwarden tot aan de Leeuwarderkade in de stadskern van Sneek en vormt voor het plangebied de hechting aan de stad. Het gehele plangebied is op boezempeil waardoor er een vrije vaarverbinding met de zwette aanwezig is.



Plangebied



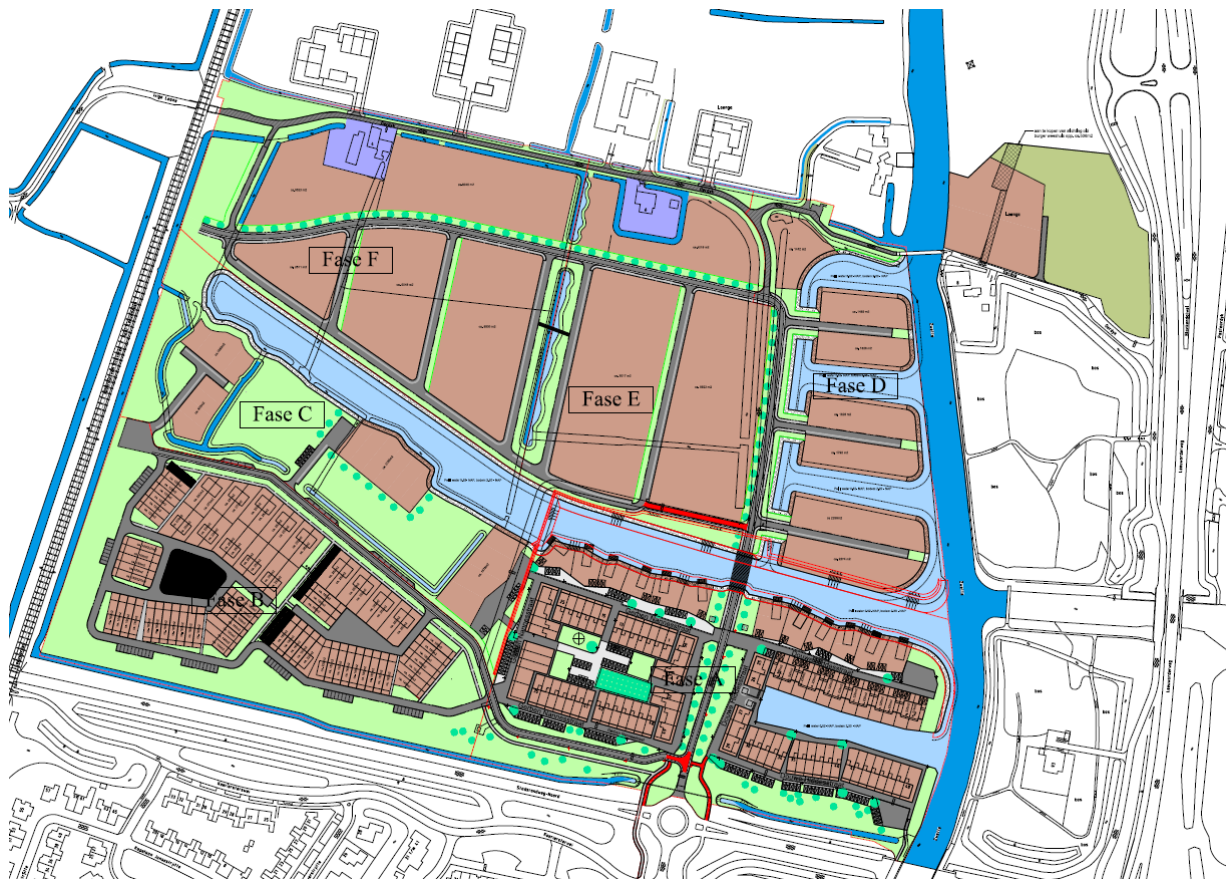
Globale hoofstructuur

## 2. Uitgangspunten

### 2.1 Planopzet

Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan voor het stedenbouwkundig ontwerp zijn gebaseerd op de volgende aspecten:

- Oorspronkelijke planopzet
- Moederplan als uitwerking
- Duurzaamheid
- Programma; wonen en parkeren

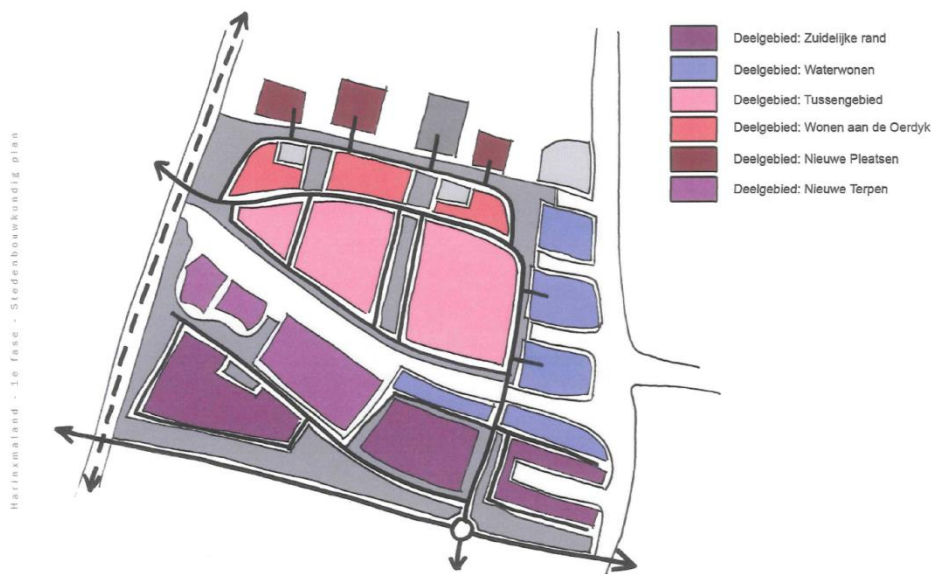


Plankaart Harinxmaland fase 1

### 3. Stedenbouwkundig ontwerp

#### 3.1 Hoofdopzet

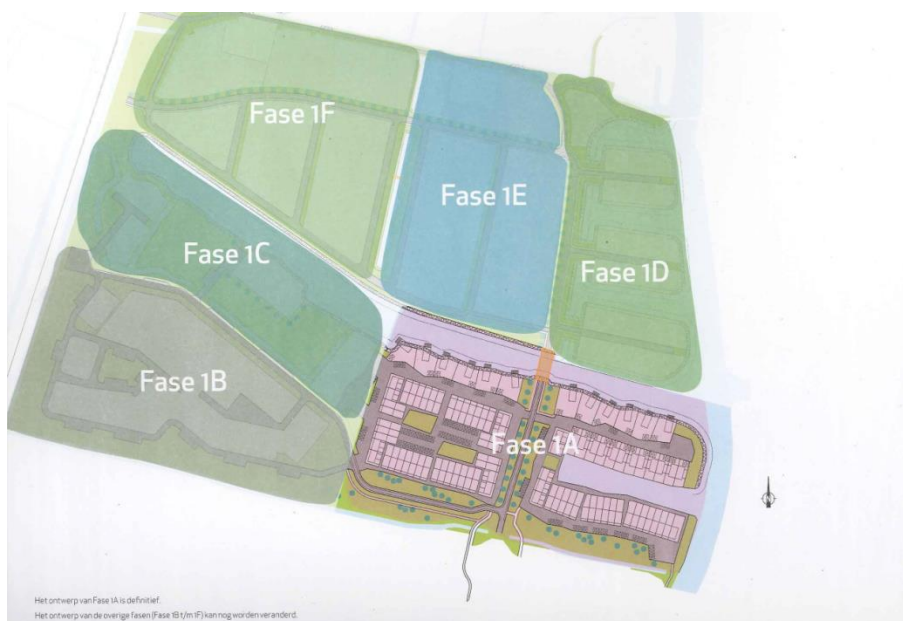
Het stedenbouwkundig plan kenmerkt zich door een aantal karakteristieke woongebieden aan de randen van het plangebied en uitlopers naar het buitengebied in de vorm van nieuwe plaatsen. Het middengebied krijgt haar karakter door de toevoeging van een watergang die uitmond op de Zwette en in de toekomst de verbinding onder het spoor door met de Franekervaart moet realiseren.



32

Croonen Adviseurs

#### Hoofdopzet



Fasering plangebied



Stedenbouwkundige schets (mogelijke invulling)

## 4. Beeldkwaliteit



# 4.1 Beeldkwaliteitsplan 2006

## TUSSENGEBIED

### Woonfeer

Voor de beeldkwaliteit van het tussengebied wordt er gestreefd naar een eigentijdse moderne architectuur in combinatie met een ingetogen gebruik van materiaal en kleur. Voorkomen dient te worden dat er een veelzijdigheid ontstaat aan architectuurbeelden en in het materiaalgebruik. Door de groene profielen met parkeren op de rijbaan zorgen voor een rustige woonbuurt met vrijstaande, en twee-onder-een-kap woningen.

### Toetsingscriteria

#### Bouwmassa

- Woningen individueel herkenbaar;
- Traditionele architectuurvorm, geen historiserende architectuur.

#### Dakvorm

- Zadeldaken.

#### Goot en nokhoogten

- 2 lagen met kap.

#### Materialen

- Baksteen;
- Accenten in hout, glas of natuursteen.
- Dakbedekking met antraciete dakpannen (keramisch, niet geglaazuurd).

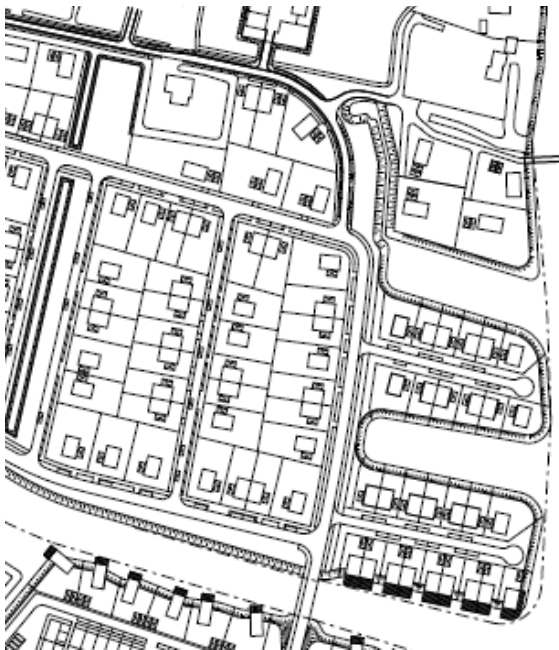
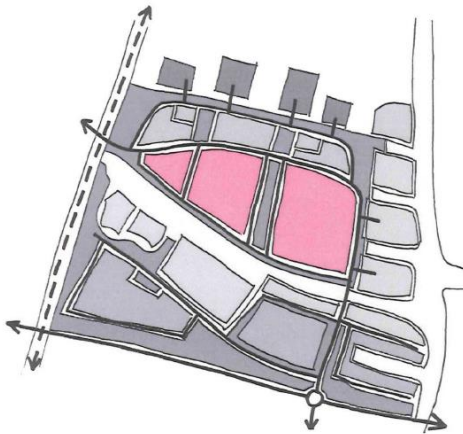
#### Erfafscheidingen

- De erfafscheidingen bevinden zich op eigen terrein;
- Hagen.

#### Bergingen

In relatie met de woning, uitgevoerd in hetzelfde materiaal en in dezelfde kleur de woning.

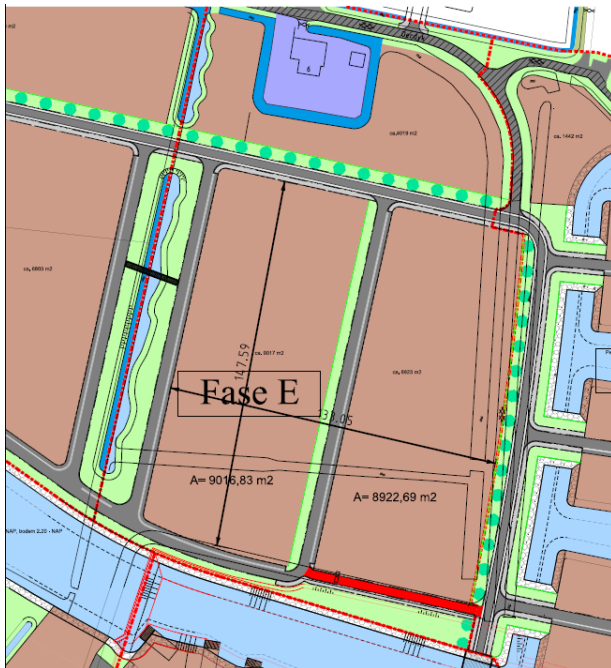
Harinxmaland - 1e fase - Stedenbouwkundig plan



Proefverkaveling

## 4.2 Huidig beeldkwaliteitsplan

Het hiervoor genoemde is het vertrekpunt geweest als beeldkwaliteitsplan voor Harinxmaland in 2006. In de tussentijd is er echter veel veranderd, zowel qua marktomstandigheden als ook qua marktbehoefte en de wens voor meer flexibiliteit. Derhalve is voor fase 1E de beoogde en gewenste beeld aangepast, zodat hier binnen een wat breder kader de goede producten kunnen worden gerealiseerd binnen een gewenste stedenbouwkundige setting met behoud van een goede ruimtelijke kwaliteit.



Plankaart deelgebied Fase 1E

### *Woonsfeer*

Voor de beeldkwaliteit van het tussengebied wordt er gestreefd naar een meer traditionele architectuur met een accent in de jaren'30 stijl met gebruik van bijpassende materialen en kleur.

Voorkomen dient te worden dat er een veelzijdigheid ontstaat aan architectuurbeelden en in het materiaalgebruik. Door de groene profielen met parkeren naast de rijbaan wordt een rustige jaren dertig woonbuurt tussen het water gecreëerd met voornamelijk rij- en 2<sup>e</sup> kapwoningen.

### Toetsingscriteria

#### Bouwmassa:

- Projectmatig gebouwde herkenbare royale woningen;
- Traditionele architectuurvorm;

#### Dakvorm:

- Zadeldaken en schildaken mogelijk;

Goot- en nokhoogten:

- 2 lagen met een kap;

Materialen:

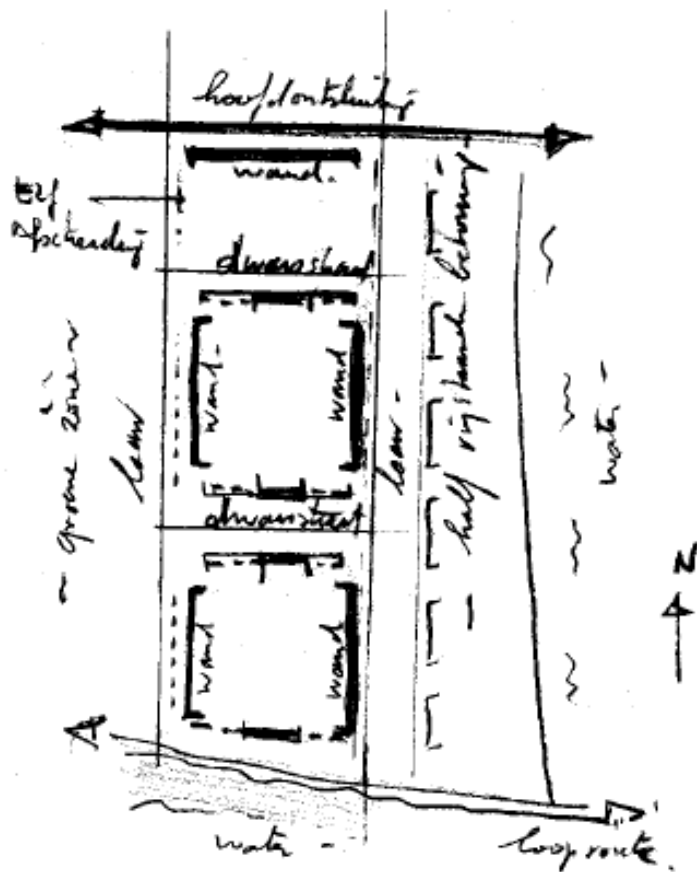
- Donkerrode/antracieten/bruine baksteen;
- Dakbedekking met antracieten dakpannen;

Erfafscheidingen:

- De erfafscheidingen bevinden zich op eigen terrein;
- Hagen en/of hekwerk met hедера;

Bergingen:

- In relatie met de woning;



Ontsluiting en beeldvorm plangebied

## 4.3 Openbare ruimte

### Algemene principes

In algemene zin is bij de vormgeving van de bebouwing een aantal aspecten van belang.

#### Samenhang langs de lanen (massa)

In principe 2 bouwlagen met een kap (of evt. dakopbouw).



## Dwarsstraatjes

Vergelijkbare inrichting als in fase 1; uniform/ eenduidig materiaalgebruik in klinkers.



Samenhang in kleurgebruik



## Erfafscheidingen tussen openbare ruimte en privétuinen

Erfafscheidingen tussen openbare ruimte en privétuinen dragen bij aan samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte. In veel gevallen volstaat een groene erfafscheiding of eenvoudig hekwerk. Voor zijtuinen grenzend aan openbaar gebied geldt minimaal een te begroeiën gazen hekwerk. In specifieke gevallen kan een mee ontworpen tuinmuur of anderszins gebouwde oplossing wenselijk zijn.



## **4.4 Flexibiliteit**

De verkaveling is zo opgezet dat hier uiteenlopend woningbouwprogramma in kan worden ondergebracht. Door marktomstandigheden kan de vraag en daarmee de verkaveling veranderen. Opzet van de verkaveling is zodanig dat binnen de vastgelegde hoofdstructuur, een wisselend woningbouw programma kan worden gerealiseerd.



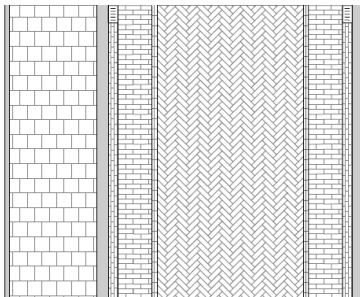
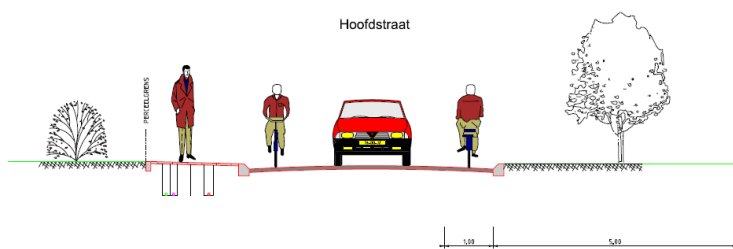


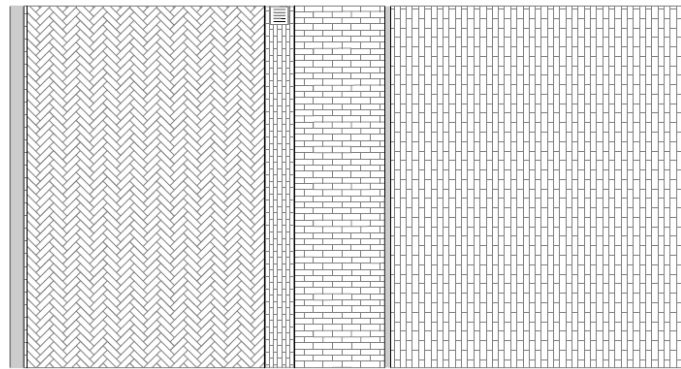
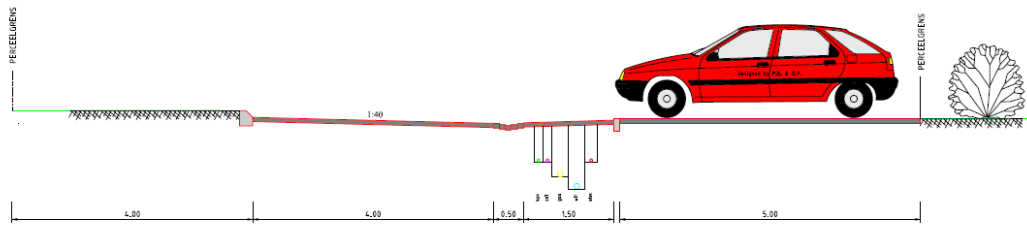
Mogelijke verkaveling plangebied

## Uitwerking

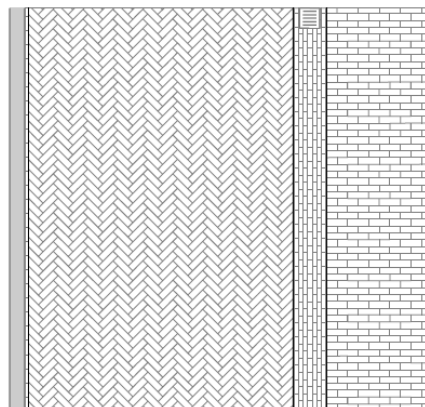
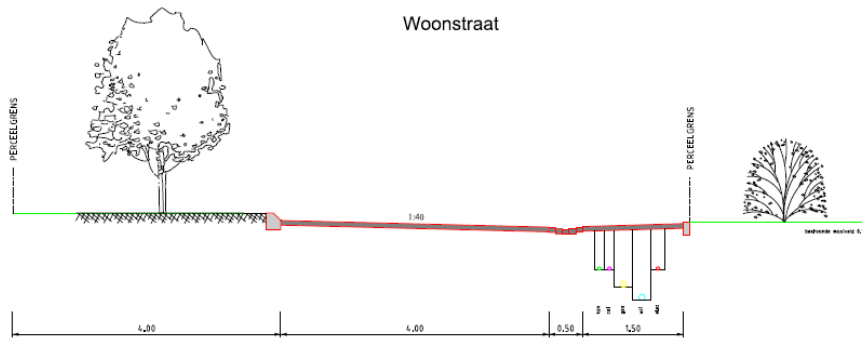
Aan de rechterzijde wordt fase 1 E begrenst met een waterpartij waarlangs 2 onder 1 kapwoningen zijn gedacht. Hier bestaat ook de mogelijkheid om een aantal vrijstaande woningen te realiseren. In het linker plangebied wordt ruimte gegeven voor aaneengesloten bebouwing gevarieerd met 2 onder 1 kap woningen. Langs de zijarm van de Zwette is een wandelpad gesitueerd. De wandelroute wordt geleid over een “heeghout” zodat er een doorgaande route ontstaat.

## 4.5 Straatprofielen



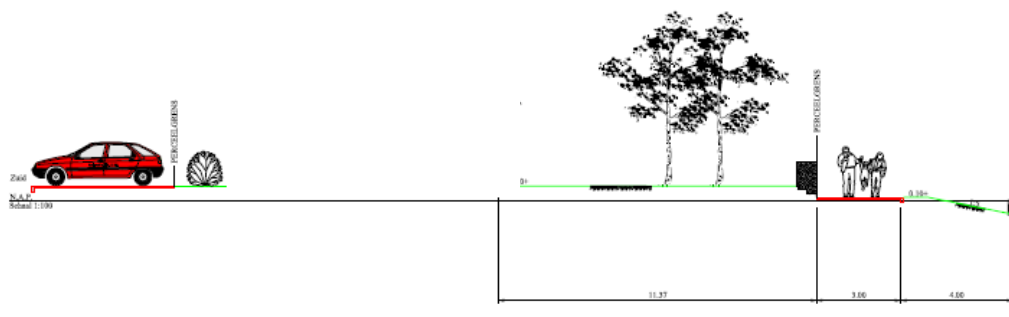


Straatprofiel woonstraat met dwars parkeren



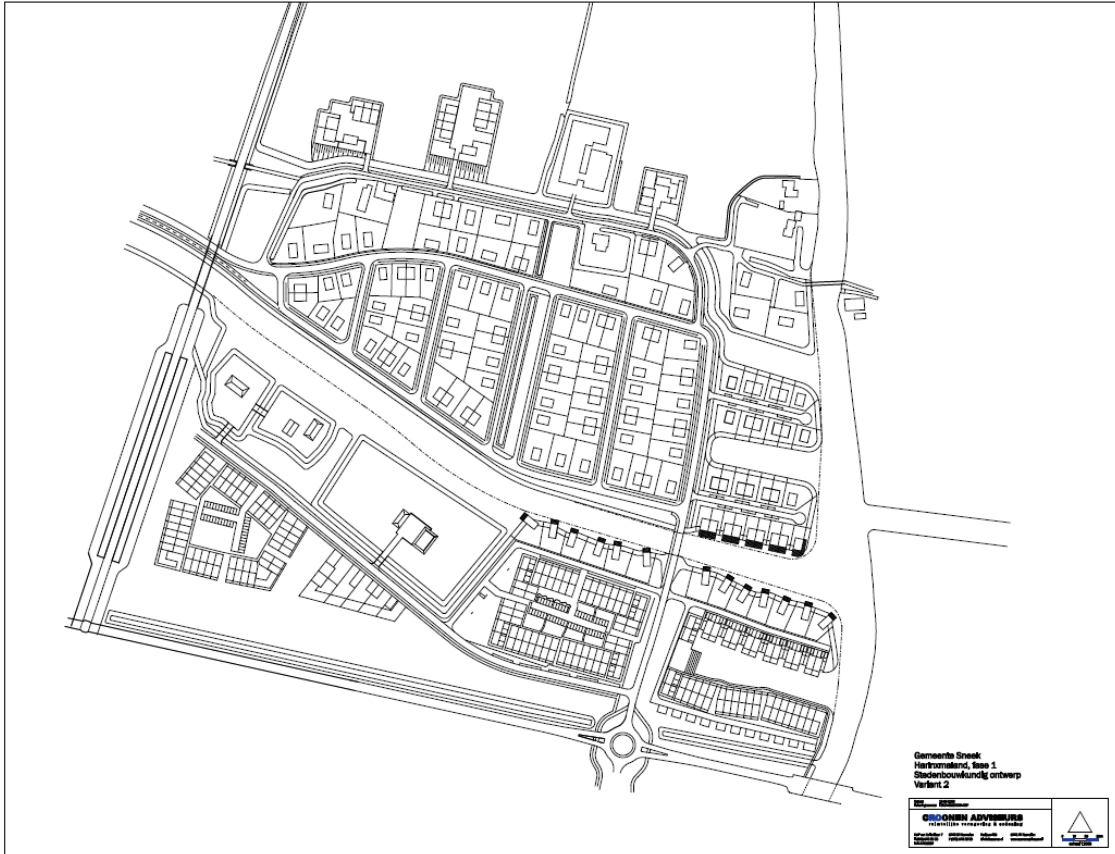
maatplan 1:40

Profiel woonstraat



Profiel langs het water met wandelpad

## Bijlage



Stedenbouwkundig plan Bureau Croonen datum 19-8-2009

# Bronvermelding

Stedenbouwkundig plan bureau Croonen  
Beeldkwaliteitsplan 3<sup>e</sup> fase Skoatterwâld gemeente Heerenveen