



**BEELDKWALITEITPLAN
HARINXMALAND FASE 1B, SNEEK
GEMEENTE SÙDWEST-FRYSLÂN**



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Beeldkwaliteitplan Harinxmaland fase 1B, Sneek

CODE 20160172 / 21-12-2016

GEMEENTE SUDWEST-FRYSLÂN 20160172 / 21-12-2016
BEELDKWALITEITPLAN HARINXMALAND FASE 1B, SNEEK

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Juridische kader	1
1. 3. Het plangebied	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. VISIE OP HOOFDLIJNEN	3
3. OPENBARE RUIMTE	6
3. 1. Uitgangspunten	6
3. 2. Referentiebeelden openbare ruimte	6
4. CRITERIA BEBOUWING	7
4. 1. Uitgangspunten	7
4. 2. Plaatsing	7
4. 3. Hoofdvorm	8
4. 4. Aanzichten	8
4. 5. Opmaak	9
4. 6. Diversen	9
4. 7. Referentiebeelden bebouwing	10

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Voor de ontwikkeling van fase 1B van Harinxmaland in Sneek is een bestemmingsplan opgesteld. Met dat bestemmingsplan maakt de gemeente de gewenste nieuwe woningbouw in deze fase juridisch-planologisch mogelijk.

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

1. 2. Juridische kader

Volgens de Woningwet moet welstandstoezicht gebaseerd zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets meer plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitsdocument dient als gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van bouw- en verbouwplannen in Harinxmaland en vormt een aanvulling op de vastgestelde welstandsnota.

Het document geeft welstandsrichtlijnen voor de bebouwing en geeft aan hoe de openbare ruimte zal worden ingericht. Het kwaliteitsdocument is opgesteld om:

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

De beschreven richtlijnen hebben niet het karakter van een bestemmingsplanregels. Dat wil zeggen: ze zijn bedoeld als inspirerend kader. Incidenteel kan gemotiveerd van de richtlijnen worden afgeweken, mits sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (de gemeentelijke welstandsc commissie) voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.

1. 3. Het plangebied

Harinxmaland is een nieuwe woonuitbreiding aan de noordkant van Sneek. De wijk wordt gefaseerd aangelegd. Dit beeldkwaliteitplan heeft betrekking op Harinxmaland fase 1B. Het gebied ligt globaal tussen de rondweg en het dorp Scharnegoutum. De ligging van dit gebied is in de volgende figuur aangegeven.



Figuur 1. Globale ligging fase 1B Harinxmaland

Het gebied kenmerkt zich door de ontginningsstructuur (slagen in het landschap) en de vele ontwateringskanaaltjes die uiteindelijk afwateren in de Swette. 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 Swette aanwezig is.

1. 4. Leeswijzer

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

2. VISIE OP HOOFDLIJNEN

Harinxmaland betreft een nieuwe woonwijk aan de noordzijde van de rondweg van Sneek. Fase 1 van Harinxmaland is verdeeld in meerdere delen (zie volgende figuur), waarvan de fasen 1A, 1D en 1E ontwikkeld zijn of in ontwikkeling zijn. Fase 1B is de eerstvolgende te ontwikkelen fase.



Figuur 2. Fasering fase 1 van het Harinxmaland bij Sneek

De voorgenomen ontwikkeling voor fase 1b bestaat uit de realisatie van 83 woningen, verdeeld over twee hoven met 38 woningen in het westelijke hof en 45 woningen in het oostelijke hof. Het gaat daarbij om grondgebonden woningen in rijen. Figuur 3 geeft de voorgenomen fasering weer.

Hoofdpzet

De bedoeling is de bestaande stedenbouwkundige structuur van de aangrenzende fase 1A voort te zetten in fase 1B, in verband met de ruimtelijke verwantschap in ligging aan de rondweg. De hoofdpzet is daarbij gericht op de realisatie van twee hoven, waarbij binnenin de woonbebouwing een centrale binnenruimte gesitueerd is. De twee hoven zijn in architectuur en bouwvorm gelijkend, maar verschillen in grootte en situering.



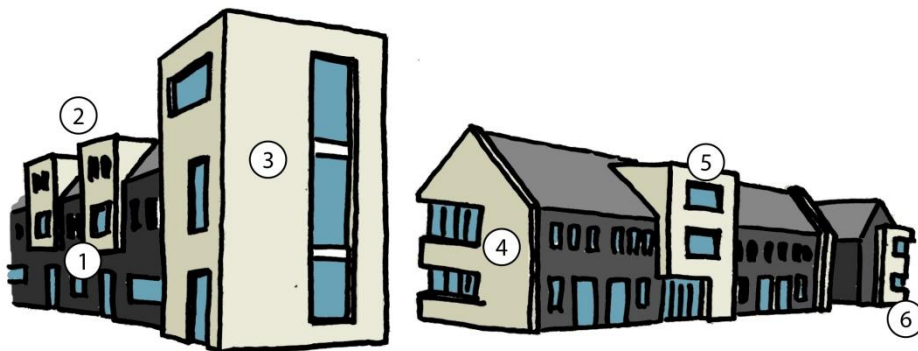
Figuur 3. Indicatieve verkavelingsvoorstellen

Bebouwing

Net als in fase 1A wordt ook in fase 1B een begeleidende bebouwing langs de rondweg gerealiseerd. De bebouwing is ruimtelijk vergelijkbaar met de bebouwing in fase 1A. Ook langs het spoor komt een begeleidende bebouwing. Deze bebouwing heeft naast een ruimtelijk geleidende functie ook een geluidwerende functie. De bebouwing langs het spoor wordt hoger dan de overige bebouwing van de hoven. Hierdoor is het mogelijk om vanuit de woningen een ruimtelijke relatie met het gebied aan de westzijde van het spoor te realiseren. Het spoor ligt namelijk verhoogd op een talud. Daarnaast heeft hogere bebouwing een betere geluidwerende functie voor de achterliggende bebouwing. De bebouwing langs het spoor krijgt op de hoek aan de rondweg een bebouwingsaccent.

De rijen met woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met een kap. Hierbij wordt gedacht aan langskappen, maar dit mogen ook dwarskappen zijn. Doorlopende langskappen over de gehele lengte van de rij zijn echter alleen toegestaan wanneer in het dakvlak accenten worden aangebracht. Dit kan door het toevoegen van grote uitbouwen of dakkapellen of het toepassen van enkele dwarskappen. De hogere woningen langs het spoor mogen plat afgedekt worden, of een combinatie van plat dak en kap. Uitgangspunt is daarbij dat deze stadsvilla's afzonderlijk herkenbaar zijn en er een interessante massaopbouw langs het spoor ontstaat. Het toevoegen van accenten op de hoeken is gewenst.

Het beeld van de architectuur voegt zich naar het totaalbeeld van Harinxmaland door het inzetten van metselwerk in de gevels en dakpannen op de daken. Het beeld wordt verrijkt door het gebruik van afwijkende tinten metselwerk op kenmerkende plekken. Dit zijn de speciale elementen zoals bijvoorbeeld de hoekaccenten, de kopgevels, de uitbouwen en de (platte) dakopbouw. Hierdoor ontstaat een moderne kijk op traditionele stijl- en bouwelementen. Voor elk hof geldt dat rondom dezelfde materialen worden gebruikt, zodat er één geheel ontstaat. Beide hoven verschillen van elkaar door verschillende tinten metselwerk.



1. Basismateriaal donker metselwerk, accenten uitvoeren in lichter metselwerk
2. Langs het spoor hogere massaopbouw en mag plat afgedekt
3. Hoekaccent verplicht in zuidwesthoek
4. Voorbeeld kopgevelaccent
5. Voorbeeld uitbouwaccent
6. Voorbeeld hoekaccent

Openbare ruimte

De woningen zijn met de voorgevel naar 'buiten' - naar de straat - gericht. De achtertuinten grenzen dus aan de centrale ruimte binnenin de hoven. Deze centrale ruimten worden ingericht met groen en zijn openbaar toegankelijk voor voetgangers en fietsers. De erfscheidingen van (en bergingen in) de achtertuinten worden mee-ontworpen met de woningen en de inrichting van de centrale ruimten.

De twee hoven worden van elkaar gescheiden door een bredere strook met groen. De straten zijn om de hoven gerealiseerd en worden tussen de hoven gecombineerd met de genoemde groenstrook. Voor een eenduidig straatbeeld wordt in fase 1B aangesloten bij het beeld dat in fase 1A al gerealiseerd is. Belangrijk daarbij is, dat het beeld van de erfafscheidingen en het materiaalgebruik eenduidig is, daarom wordt gebruikt gemaakt van lage hagen en klinkerbestrating.

3. OPENBARE RUIJTE

3. 1. Uitgangspunten

Om de krachtige hoofdvorm van de hoven goed tot z'n recht te laten komen, is een eenduidige, open en groen ingerichte openbare ruimte uitgangspunt. De schaal van de (inrichting van de) openbare ruimte past bij de schaal van de bebouwing en is afgestemd op de inrichting van de reeds gerealiseerde delen van Harinxmaland. Passende uitgangspunten voor de inrichting zijn:

- beperken van de oppervlakte van de verharding en hoogwaardig klinkerbestrating in terughoudende kleuren toepassen;
- bestrating afstemmen op fase 1A;
- parkeervakken zo veel mogelijk inpassen met hagen;
- open en groene bermen toepassen (geen bodembeplanting); doorzicht op maaiveldniveau;
- 'groene' erfafscheidingen en forse boombeplanting toepassen;
- inheems beplantingssortiment toepassen.

3. 2. Referentiebeelden openbare ruimte



Groene erfafscheidingen; open en groene ruimte; forse opgaande beplanting



Bestratingsmateriaal in terughoudende kleuren; groene erfafscheidingen; open en groene bermen; forse opgaande beplanting

4. CRITERIA BEBOUWING

Fase 1B wordt als onderdeel van Harinxmaland ontwikkeld door ook hier metselwerk en donkere pannen toe te passen. Voor de beide woonhoven geldt een vergelijkbare architectuur en bouwvorm, maar er is verschil tussen de twee hoven in de gebruikte tinten metselwerk. Er wordt een moderne draai gegeven aan traditionele stijl- en bouwelementen door het inzetten van afwijkende tinten metselwerk op kenmerkende plekken. Dit zijn de speciale elementen zoals bijvoorbeeld de hoekaccenten, de kopgevels, de uitbouwen en de (platte) dakopbouwen. Hierin onderscheiden de hoven zich van de andere bebouwing in Harinxmaland.

4. 1. Uitgangpunten

De hoven bestaan uit bouwblokken, met daarbinnen een groene ruimte die bedoeld is als speel- en verblijfruimte. De stedenbouwkundige hoofduitgangspunten zijn:

- hoog ambitieniveau;
- bouwblokken met een rechthoekig grondplan;
- de buitenzijde kent stevige formele gevelwanden met accenten op stedenbouwkundig en architectonisch markante plekken;
- de bebouwing langs het spoor wordt hoger dan elders in deze fase;
- de binnenruimte wordt begrensd door informeel vormgegeven gevels met een lage gootlijn;
- de (semi-)openbare binnenruimte heeft een groene, informele inrichting, gericht op natuurlijk spelen. Er is sprake van eenheid in de oplossing voor de overgang van de kavels naar (semi-)openbare ruimte.

4. 2. Plaatsing

Situering	De rijenwoningen zijn per blok gesitueerd in een rechte rooilijn. De blokken staan in een rechte rooilijn of kennen onderlinge verspringingen in de voorgevelrooilijn tot maximaal 2 meter.
Aan- en uitbouwen	In of achter (het verlengde van) de voorgevel.
Bijgebouwen	Bijgebouwen staan achter de woningen en kunnen een rol spelen in een uniforme overgang van particuliere kavels naar de openbare (binnen-)ruimte.

4. 3. Hoofdvorm

Hoofdbouwworm	De bouwworm kent een hoge gootlijn (6 meter, 2 bouwlagen) en is uitgevoerd met een kap. Langs het spoor is sprake van hogere bebouwing (tot 3 bouwlagen) en mag met een kap of plat worden uitgevoerd.
Verbijzonderingen	Verbijzonderingen mogen hiervan afwijken mits ondergeschikt en niet storend in het ruimtelijk beeld. Een sterkere massavorming is aan de buitenzijde mogelijk ten behoeve van stedenbouwkundige accenten (bijv. bij de hoofdtoegangen, in de wateras, buitenhoeken, etc.) en ter onderbreking van de lengte van de bouwmassa. De verbijzonderingen dienen onder andere ter onderbreking van de lengte van een blok. Ze mogen maximaal een woning breed zijn.
Nokrichting	De nokrichting is primair evenwijdig aan de weg, waarbij ondergeschikte accenten kunnen worden gecreëerd met een nokrichting dwars op de weg. Dwarskappen zijn ook toegestaan.
Aan- en uitbouwen	Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in samenhang met de vorm van het hoofdgebouw.
Bijgebouwen	Bijgebouwen zijn ondergeschikt.

4. 4. Aanzichten

Oriëntatie	De buitenzijde van de bebouwing is met voorgevels op de openbare ruimte georiënteerd. Op hoeken is sprake van een tweezijdige oriëntatie.
Karakter	De hof vormt een totaalcompositie. De buitenzijde is formeel en stenig van karakter. De binnenzijde kan een gevel met een informeel karakter krijgen. Beide hoven verschillen van elkaar door de inzet van verschillende tinten metselwerk.
Geleding en bijzondere elementen	Het beeld wordt verrijkt door het inzetten van afwijkende tinten metselwerk op kenmerkende plekken. Dit zijn de speciale elementen zoals bijvoorbeeld de hoekaccenten, de kopgevels, de uitbouwen en de (platte) dakopbouwen. Op de zuidwesthoek van het westelijke hof is een hoekaccent verplicht.
Gevelopeningen	De gevelopeningen zijn rechthoekig.
Aan- en uitbouwen	In samenhang met de woning.
Bijgebouwen	In samenhang met de woning.

4. 5. Opmaak

Algemeen	Terughoudend en traditioneel kleurgebruik.
Materiaal	In de buitenzijde hoofdzakelijk baksteen; dakbedekking door middel van dakpannen. Voor de gevels aan de binnenzijde van het blok gelden geen specifieke criteria, behalve dat er eenheid wordt gecreëerd.
Kleur	Gevels buitenzijde in éénduidige basiskleur van zwarte, antraciete of donkerbruine tint met incidenteel afwijkende lichte accentvlakken (maximaal 2 lichte kleuren en maximaal 15% van het totale gevelvlak). Extra differentie kan worden aangebracht door in de lichtere vlakken meer gemêleerd metselwerk toe te passen dan in de standaard gevels. Voor de gevels aan de binnenzijde van het blok gelden geen specifieke criteria.
Detaillering	De detaillering ondersteunt de architectuur.
Aan- en uitbouwen	Kleur en materiaal is afgestemd op de woning
Bijgebouwen	Kleur en materiaal is afgestemd op de woning

4. 6. Diversen

Erfscheidingsen	Erfafscheidingsen zijn mee-ontworpen; er is derhalve sprake van eenheid in de erfafscheidingsen. Op de grens met het openbaar gebied is geen sprake van dichte afscheidingsen: metselwerk wanden of (houten) schuttingen. Suggestie: open stalen frames ten behoeve van beplanting.
Openbare ruimte	Binnenruimte mee ontwerpen. De inrichting van het binnenhof is groen en informeel.
Parkeren	De parkeerplaatsen zijn ingepast met hagen.

4. 7. Referentiebeelden bebouwing



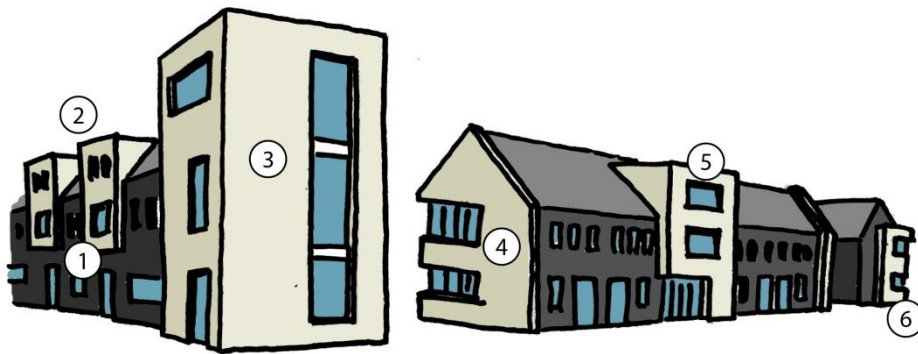
Accenten doormiddel van een dwarskap



Donker metselwerk voor de basis en lichter metselwerk voor de accenten/kopgevels



De massaopbouw langs het spoor is hoger en afwijkend;
links kopgevels in afwijkend metselwerk; rechts een hoekaccent



1. Basismateriaal donker metselwerk, accenten uitvoeren in lichter metselwerk
2. Langs het spoor hogere massaopbouw en mag plat afgedekt
3. Hoekaccent verplicht in zuidwesthoek
4. Voorbeeld kopgevelaccent
5. Voorbeeld uitbouwaccent
6. Voorbeeld hoekaccent