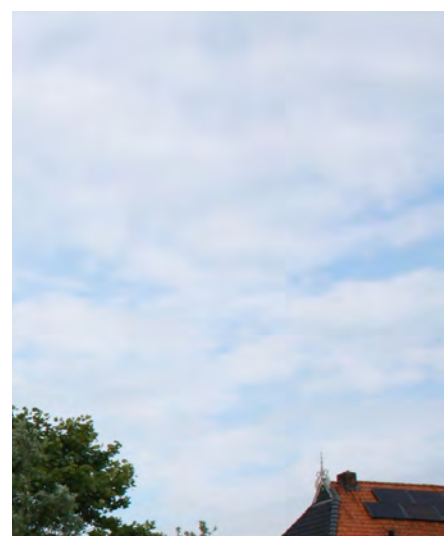
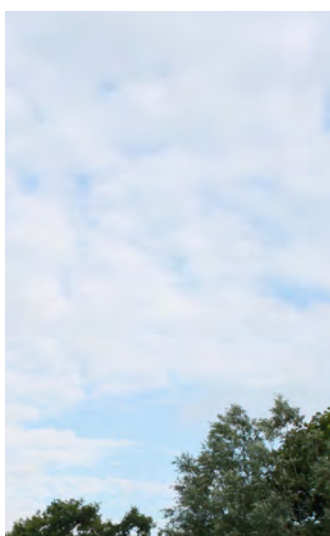
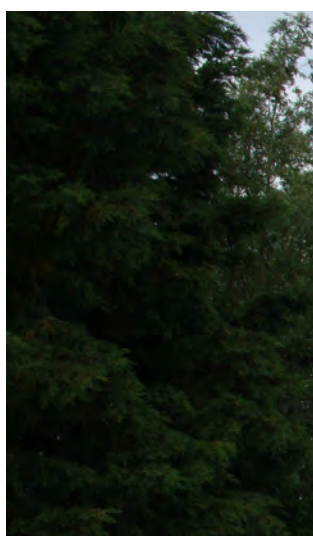


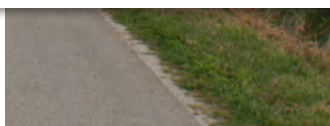
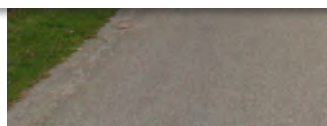
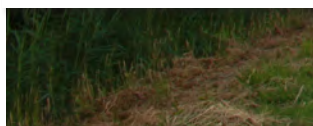
BEELDKWALITEITPLAN



HARINXMALAND SNEEK



NOORDELIJK VAN FASE 1



PROJECT

Beeldkwaliteitplan Harinxmaland Sneek, noordelijk van fase 1E
projectnummer: 20161026.2

OPDRACHTGEVER

Gemeente Súdwest-Fryslân

OPSTELLER

Rho adviseurs voor leefruimte
Projectleiding: Dhr. E. Venema
Druifstreek 72
8911 LH Leeuwarden
t: 058 256 2525
w: www.rho.nl

DATUM

26 februari 2018



INHOUD

1. Inleiding	5
2. Visie op hoofdlijnen	9
3. Gewenste beeldkwaliteit	13
4. Criteria bebouwing	15



De Oerdyk



Woningen direct ten zuiden van locatie



Recente nieuwbouw Harinxmaland

1. INLEIDING

AANLEIDING

Het Harinxmaland aan de noordzijde van Sneek is volop in ontwikkeling. In dat kader is voor een locatie aan de Oerdyk een bestemmingsplan in voorbereiding. Met dat bestemmingsplan maakt de gemeente de gewenste nieuwe invulling met maximaal elf nieuwe woningen 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.

JURIDISCH 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 welke ambitie voor de inrichting van de openbare ruimte wordt voorgestaan en hoe de openbare ruimte zal worden ingericht. Het kwaliteitsdocument is opgesteld om:

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

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



plangebied in groter verband

HET PLANGEBIED

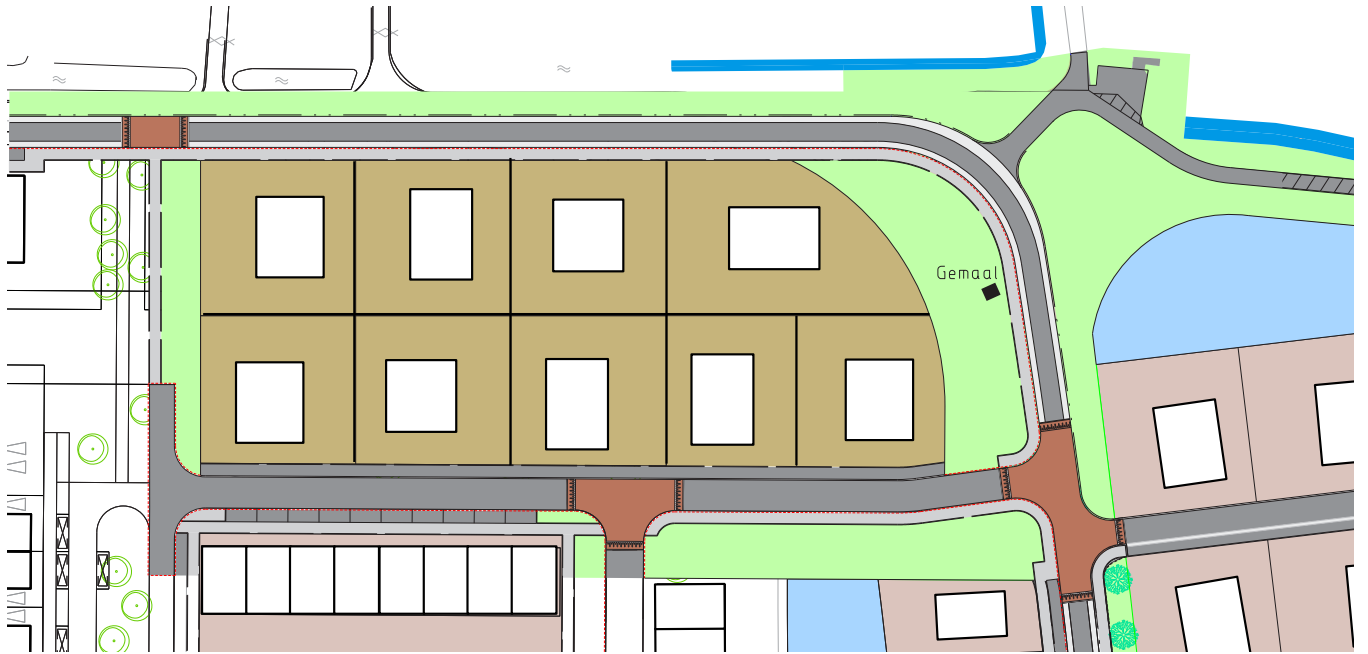
Harinxmaland is een nieuwe woonuitbreiding aan de noordkant van Sneek. De wijk wordt gefaseerd aangelegd. Dit beeldkwaliteitplan heeft betrekking op een projectlocatie aan de Oerdyk, nabij de aansluiting met de Noardwei, in de uiterste noordoostelijke hoek van het Harinxmaland.

Het gebied kenmerkt zich oorspronkelijk 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.

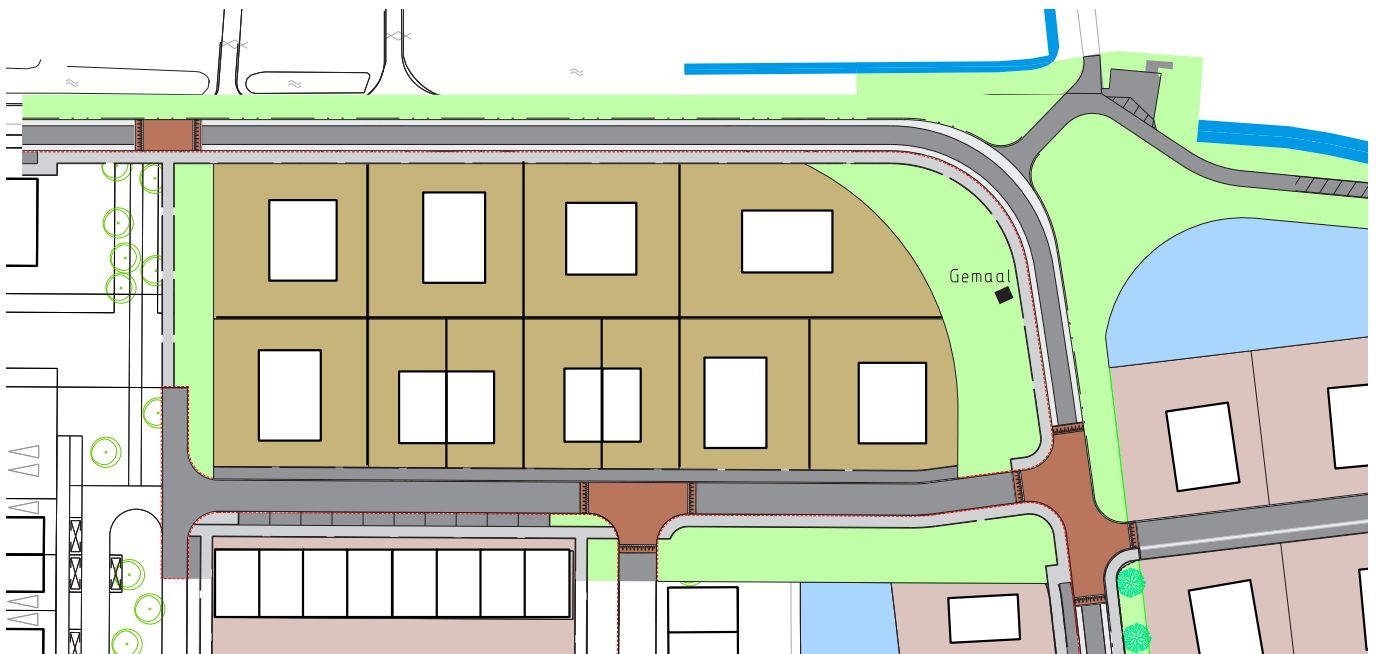
Nog niet zichtbaar op de luchtfoto, maar rondom de projectlocatie wordt inmiddels volop gewerkt aan de aanleg van de overige fasen van de woonwijk Harinxmaland. De woonbuurten ten zuiden van de locatie zijn inmiddels in ontwikkeling. Aan de overkant van de Swette vindt binnen afzienbare tijd ook de herontwikkeling van de Grasdroyerijlocatie plaats.

LEESWIJZER

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



indicatieve verkaveling 3 x vrijstaand



indicatieve verkaveling 1 x vrijstaand en 4 x twee-onder-één-kap

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 waarvan veel delen inmiddels in ontwikkeling zijn. De projectlocatie aan de Oerdyk ligt noordelijk in fase 1E.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal elf woningen. Het uitgangspunt is om negen vrijstaande woningen te realiseren, maar de ruimte wordt gegeven om in de zuidrand vier twee-onder-één-kapwoningen te bouwen.

HOOFDOPZET

Aan de Oerdyk komen de (vijf) vrijstaande woningen of 3 vrijstaande en 4 twee-onder-één-kapwoningen. De kavels hiervan zijn breed en ruim opgezet. De woningen dienen op afstand van de zijdelingse perceelsgrens te worden gerealiseerd. Op die manier ontstaat een open bebouwingsbeeld langs de Oerdyk. De woningen mogen in dit bouwblok relatief vrij op de kavel worden geplaatst. Ook is de hoogte en de hoofdvorm vrij te kiezen, zolang deze kantig is. Er is geen sprake van een vaste rooilijn. Zo ontstaat een relatief vrij beeld van een lintbebouwing

langs de Oerdyk. Net zoals ook de oudere bebouwing langs de Oerdyk verschilt in maat, vorm, type en afstand tot de rooilijn. Achter de kavels aan de Oerdyk, komen kavels aan de ten zuiden gelegen straat. Hier zijn recentelijk rijwoningen van twee lagen met een prominente kap in een jaren '30-stijl gerealiseerd. Om aan te kunnen sluiten op dit beeld, is het toegestaan om hier de 4 twee-onder-één-kapwoningen te bouwen. Ook hier geldt dat de hoofdgebouwen een afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrens dienen te houden. Twee-onder-één-kapwoningen mogen uiteraard wel op één van de zijdelingse perceelsgrenzen worden geplaatst.

Als antwoord op het te realiseren woonbuurtje aan de zuidzijde, staan deze woningen in een vaste rooilijn. Hierdoor ontstaat een eenduidig straatbeeld aan de nieuwe woonstraat.

BEBOUWING

De hoofdvorm voor de woningen wordt vrij gelaten maar is wel kantig. De woningen hebben een groot volume. Om dit te realiseren wordt een groot vloeroppervlak toegestaan. De woningen bestaan uit



Beeld openbare ruimte in Harinxmaland



Planocatie met links de nieuwe woningen ten zuiden en rechts een boerderij aan de Oerdyk. Daar tussenin de huidige bebouwing op de locatie.

minimaal twee lagen met kap tot drie lagen met een plat dak. Dit betekent dat voor de woningen een minimale goothoogte van 5,5 m. en een maximale bouwhoogte van 12 m. wordt gehanteerd in het bestemmingsplan.

De woningen hebben, in aansluiting op de omgeving, bakstenen muren en pannendaken. Het kleurgebruik wordt vrij gelaten. De vorm van de kap en - daaraan gerelateerd - de dakhelling worden ook vrij gelaten, waardoor een rijk afwisselend beeld ontstaat.

De bijgebouwen mogen op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Om het open bebouwingsbeeld te behouden, is het belangrijk dat de bijgebouwen ondergeschikt zijn aan de woningen (hoofdgebouwen). Dit wordt in het bestemmingsplan geregeld door de goot- en bouwhoogte van deze bebouwing te beperken tot één bouwlaag met een kap. Daarnaast staan de bijgebouwen achter de voorgevel van de hoofdgebouwen. Tot slot wordt de ondergeschiktheid benadrukt in de materialisering van de gevels van de bijgebouwen. Hier dienen afwijkende materialen te worden gebruikt in een gedekte of donkere tint.

De voorkeur gaat daarbij uit naar donker tot zwart gekleurd hout. Op die manier wordt voorkomen dat één bebouwingswand van metselwerk ontstaat.

Het is toegestaan om de plinten van de bijgebouwen wel uit te voeren in metselwerk of een vergelijkbaar materiaal. Dit in verband met de onderhoudsgevoeligheid van hout dat dicht op de grond wordt geplaatst.



Hoge woningen met een vrije kapvorm , uitgevoerd in metselwerk en pannendak

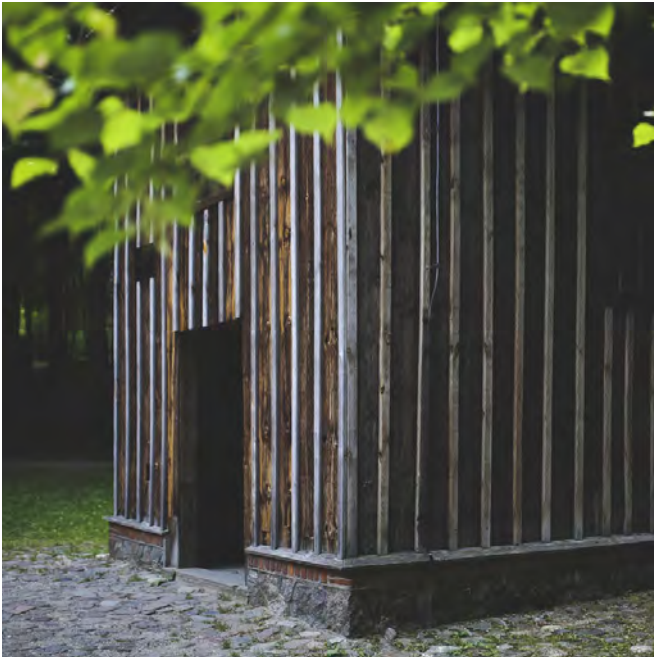
3. GEWENSTE BEELDKWALITEIT

Het welstandsbeleid moet worden gericht op een inpassing in Harinxmaland en het daaraan grenzende landelijke gebied.

Het gebied ligt aan de Oerdyk. Deze kent een afwisselend bebouwingsbeeld waarin bebouwingsmassa's, rooilijnen, kapvormen en materiaalgebruik variëren. Daarnaast grenst het gebiedje aan het Harinxmaland (zuidelijk). In deze nieuwbouwwijk wordt het beeld ter plaatse van de projectlocatie gedomineerd door woningen in 2 lagen met een kap. De woningen direct grenzend aan de locatie zijn rijwoningen die in een strakke rooilijn geplaatst worden.

Door het vrijlaten van positie, hoofdvorm, kapvorm en kleur ontstaat een afwisselend beeld, zoals dat aan de Oerdyk al aanwezig is. De grotere bebouwingsmassa's die in Harinxmaland aanwezig zijn, zijn ook in deze projectlocatie mogelijk. Daarmee krijgt het Harinxmaland aan de noordoostzijde een logische ruimtelijke begrenzing naar het buitengebied.

De aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn nadrukkelijk ondergeschikt aan de hoofdvorm. Deze ondergeschiktheid uit zich in een kleinere bouwmassa, een kleinere bouwhoogte, een plaatsing achter de voorgevel van de woning en materiaalgebruik dat sterk afwijkt van dat van de woning. Op die manier wordt voorkomen dat het geheel een aaneengesloten wand van metselwerk wordt.



Aan- en bijgebouwen uitvoeren in donker hout met een plat- of pannendak



Hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk



In het geval van donker metselwerk, bijgebouw uitvoeren in een lichtere tint.

4. CRITERIA BEELDKWALITEIT

Plaatsing

- De woningen op de noordelijke kavels staan in een verspringende rooilijn. [vraag: zuidzijde wel strakke rooilijn ivm tegenoverliggende rijwoningen?]
- Bijgebouwen staan ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woningen.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm van alle gebouwen is kantig.
- De woningen hebben een hoge gootlijn en zijn uitgevoerd in 2 bouwlagen met een kap of 3 bouwlagen met een plat dak.
- De woningen worden vrijstaand gebouwd, in de zuidrand zijn twee-onder-één-kapwoningen mogelijk.
- Kapvorm en dakhelling zijn vrij.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt. De hoogte van de bijgebouwen is beperkt tot één bouwlaag of één bouwlaag met een kap.

Gevel

- Bebouwing is op de openbare ruimte geörienteerd, in hoeksituaties is dit een tweezijdige oriëntatie.
- Gevelopeningen zijn rechthoekig.

Detailering en materiaalgebruik

- Hoofdmateriaal van de woningen is metselwerk. Kleur van het metselwerk is vrij.
- Materiaalgebruik van de aan- en uitbouwen is afgestemd op het hoofdmateriaal.
- Bijgebouwen en grotere uitbouwen te zien vanaf de openbare ruimte uitvoeren in hout.
- Het hout van de bijgebouwen in kleurstelling afwijkend van de woning in een donkere of zwarte tint. In het geval van zeer donker of zwart metselwerk voor de woning/het hoofdgebouw kan afgeweken worden naar een lichtere tint.
- De dakbedekking uitvoeren in gebakken pannen.

Overige

- Op de grens met het openbaar gebied is geen sprake van dichte, hoge afscheidingen zoals metselwerk wanden of (houten) schuttingen.
- Groene erfafscheidingen zoals hagen hebben de voorkeur.

