

Beeldkwaliteitplan

Harinxmaland SNEEK

Fase 1C en 1F



R

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Status
Datum
Projectnummer
Opdrachtgever

Definitief Beeldkwaliteitplan Harinxmaland fase 1C en 1F
07-05-2019
20181885
Zwanenburg Projecten - Gemeente Sudwest Fryslan



Spoorlijn Sneek <-> Leeuwarden

Oerdyk

Leeuwarderweg - N354

De Swette

Stadsrondweg Noord

fase 1F

fase 1C

fase 1B

fase 1E

fase 1D

fase 1A

0 25 50m
1:2500 / A4

Luchtfoto Harinxmaland met de verschillende fasen

1 Inleiding

Aanleiding

Aan de noordzijde van Sneek wordt de woningbouwwijk Harnixmaland gefaseerd ontwikkeld. Op de luchtfoto hiernaast is het plangebied met de verschillende fasen weergegeven. Fase 1A, 1D en 1E zijn inmiddels gerealiseerd, fase 1B is in aanbouw. Dit beeldkwaliteitplan heeft betrekking op fase 1C en 1F, in dit beeldkwaliteitplan beschreven als het plangebied. De gemeente SudWest Fryslan ontwikkelt fase 1C, met daarin circa 24 woningen. Zwanenburg Projectontwikkeling ontwikkelt fase 1F, hier zijn 76 woningen voorzien.

Juridisch kader

Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen is behoefte aan een kader waarin eisen zijn opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit voor beide deelgebieden, dit krijgt vorm in dit beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan is een aanvulling op de bestaande welstandnota en wordt ook als zodanig vastgesteld. Op basis van dit beeldkwaliteitplan kan de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen in Harnixmaland fase 1C en 1F plaatsvinden.

Criteria

Dit beeldkwaliteitplan geeft een meer concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het plangebied. Het sluit daarbij aan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Er worden duidelijke criteria gegeven voor de bebouwing en welke ambitie voor de inrichting van de openbare ruimte wordt voorgestaan.

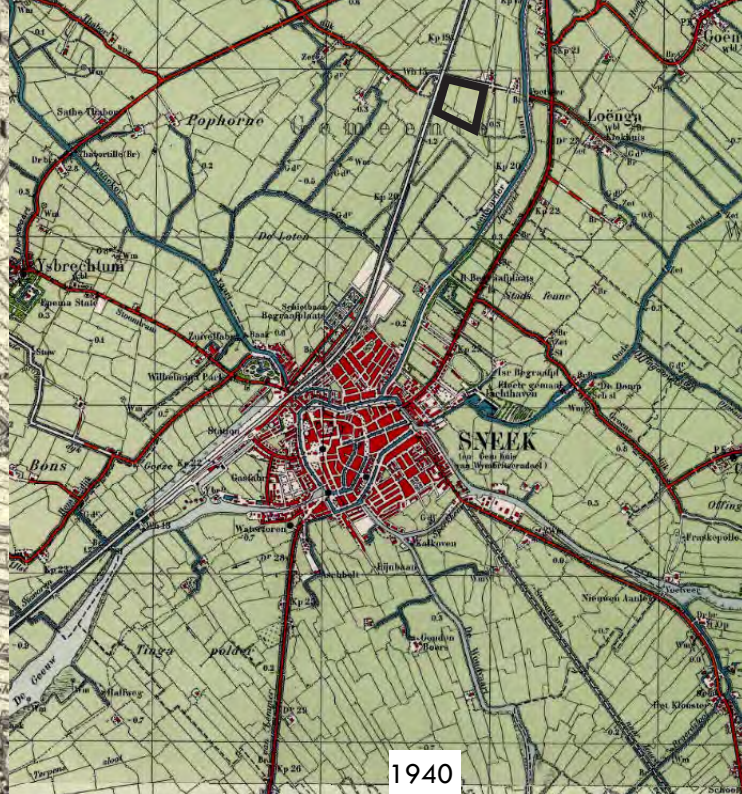
Het kwaliteitsdocument is opgesteld met als doel om :

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

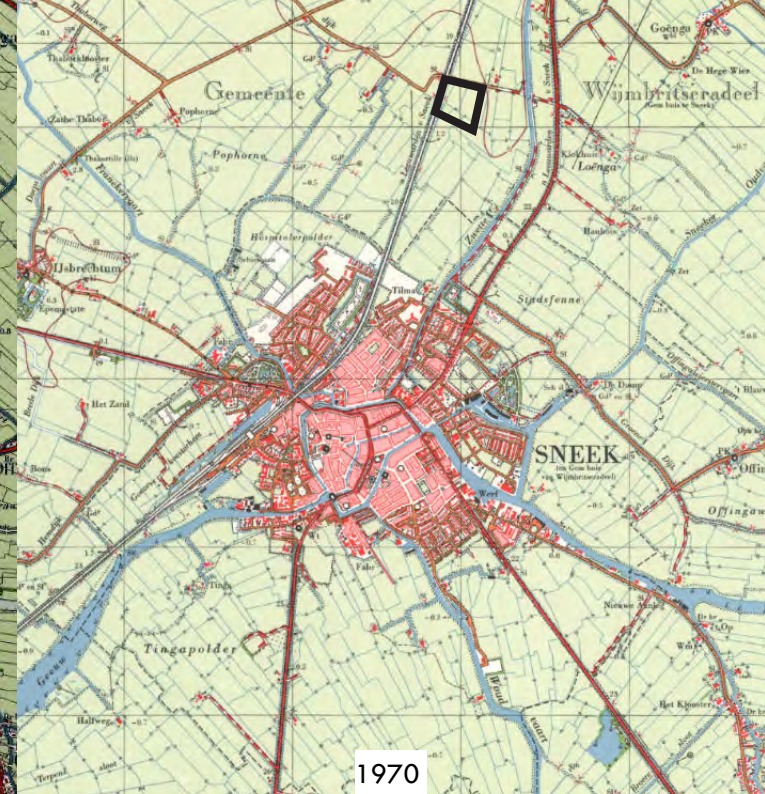
De beschreven criteria hebben niet het karakter van bestemmingsplanregels. Dat wil zeggen: ze zijn bedoeld als inspirerend kader. Incidenteel kan gemotiveerd van de criteria worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen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



1880



1940



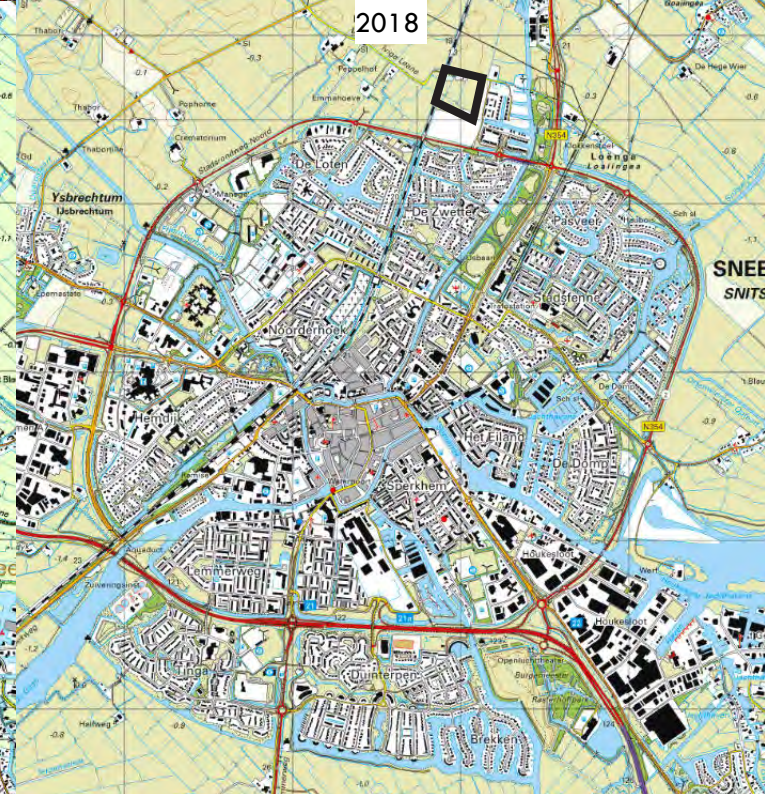
1970



1990



2000



2018

2 Gebiedskenmerken

Historische ontwikkeling

Op de pagina hiernaast is de ontwikkeling van Sneek weergegeven aan de hand van zes historische kaarten. De ligging van het plangebied is met een zwart kader weergegeven.

Sneek is gelegen aan de zuidzijde van het oude Middelzeegebied, waardoor op de verspreid liggende gebiedstyperende terpen verschillende dorpen zijn ontstaan. Ten noorden van de stad waren vruchtbare kleigronden gelegen, afgezet langs de oevers van de voormalige Middelzee. Aan de zuidkant strekte zich een moerasvlakte uit met talloze plassen, poelen en meren. De vruchtbare kleigronden in het noorden werden door de Hemdijk beschermd tegen het water uit het zuiden.

Sneek zelf is ontstaan op een landtong in de oude Middelzee waar de vaarweg naar het noorden de zuidelijke dijk van de Hempolder Scherhem kruist. Deze vaarweg naar het noorden werd noodzakelijk, omdat transport over de Middelzee door dichtslibbing onmogelijk was geworden. Een exacte datering van het ontstaan van Sneek is niet bekend, maar wel is bekend dat de stad in de 11de eeuw al bestond.

Vanaf de 13de eeuw verkreeg Sneek diverse stadsrechten, die in 1456 officieel werden bestendigd, waarmee Sneek één van de Friese elf steden werd. Als handelsstad was dit tevens het begin van een

bloeiperiode die tot circa 1550 zou duren. In 1492 werd begonnen met de aanleg van een grachtengordel en stadsmuur, waardoor Sneek vanaf die tijd de enige ommuurde stad van Friesland was. Van deze historische vestingwerken resteren thans nog het Bolwerk en de Waterpoort.

De stad zelf heeft een historische kern met een radiale structuur, die is ontstaan vanuit de toegangswegen en de zes waterelementen, waaronder de Frjentsjerter Feart. Uitbreidingen hebben zich rondom deze basisstructuur voortgezet. Tot het eind van de 19de eeuw werd de stad binnen de stadsgrachten steeds voller gebouwd. Hierna verrezen aan de overzijden van de stadsgrachten de eerste woningen en vervolgens werd in een hoger wordend tempo de verschillende wijken aangelegd. In de loop van de tijd heeft Sneek zich hierdoor ontwikkeld tot een compacte stad binnen de rondweg, waarbij in de laatste decennia ook de rondweg is overgestoken, zoals in het zuiden van de stad de wijk Tinga en Duinterten. De wijk Harinxmaland is de eerste woonuitbreiding aan de noordzijde van de stad buiten de huidige stedelijke rondweg.

Het plangebied is tot voor kort in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. De historische landschappelijke structuren in en rondom het plangebied zijn de laatste eeuw niet gewijzigd en in de huidige situatie goed waarneembaar. Op het laatste kaartbeeld op de pagina hiernaast zijn de gerealiseerde fasen van Harinxmaland zichtbaar.



Spoorlijn als begrenzing van het plangebied



Rijwoningen in fase 1E als oostelijke begrenzing van het plangebied



Watergang tussen 1A en 1E, met een doorzicht naar het plangebied



Woningen in fase 1A met een directe relatie met het water



Naastgelegen fase 1B, ten zuiden van het plangebied



Het huidige beeld in Harnixmaland, fase 1E (links) en 1D (rechts)

Huidige situatie

Het plangebied vormt de laatste ontwikkelingsruimte van de uitbreidingswijk Harinxmaland fase 1. Het gebied ligt ingeklemd tussen de spoorlijn van Sneek naar Leeuwarden aan de westzijde, de Oerdyk aan de noordzijde, deelgebied fase 1E aan de oostzijde en fase 1B aan de zuidzijde, zie ook de luchtfoto op pagina 2.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als agrarische grond. Binnen de grenzen van het plangebied is een voormalige boerderij aanwezig, ten behoeve van de ontwikkeling wordt deze gesloopt. Het beeld aan de Oerdyk, aan de noordzijde van het plangebied, wordt bepaald door agrarische gronden met verspreid enkele boerderijen. Ten zuiden van Harinxmaland aan de overzijde van de Stadsrondweg Noord ligt de woonwijk De Loten.

Het landschap kenmerkt zich door de ontginningsstructuur en de vele ontwateringskanaaltjes die uiteindelijk afwateren in de Swette, de waterloop die Harinxmaland aan de oostzijde begrenst. De Swette loopt van Leeuwarden tot in de stadskern van Sneek. Het gehele plangebied is op boezempeil waardoor er een vrije vaarverbinding met de Swette aanwezig is. Dit is terug te zien in de huidige inrichting van

het plangebied. De relatie met het water is in Harinxmaland nooit ver weg. Zowel vanuit de openbare ruimte als de privé kavels is de beleving van het water het uitgangspunt. In de openbare ruimte zijn wandelroutes langs het water, met bruggen van verschillende doorvaarhoogtes. Een groot deel van de woningen grenst direct aan het water. Het merendeel van de woningen heeft een historiserend karakter, veelal geïnspireerd door de jaren '30 van de vorige eeuw. Naast de vrijstaande woningen in Harinxmaland zijn er ook een aantal blokken met rijwoningen aanwezig. Nagenoeg alle woningen zijn gebouwd in twee lagen met een kap, zijn opgetrokken uit baksteen en afgedekt met dakpannen. Het algehele beeld is traditioneel.

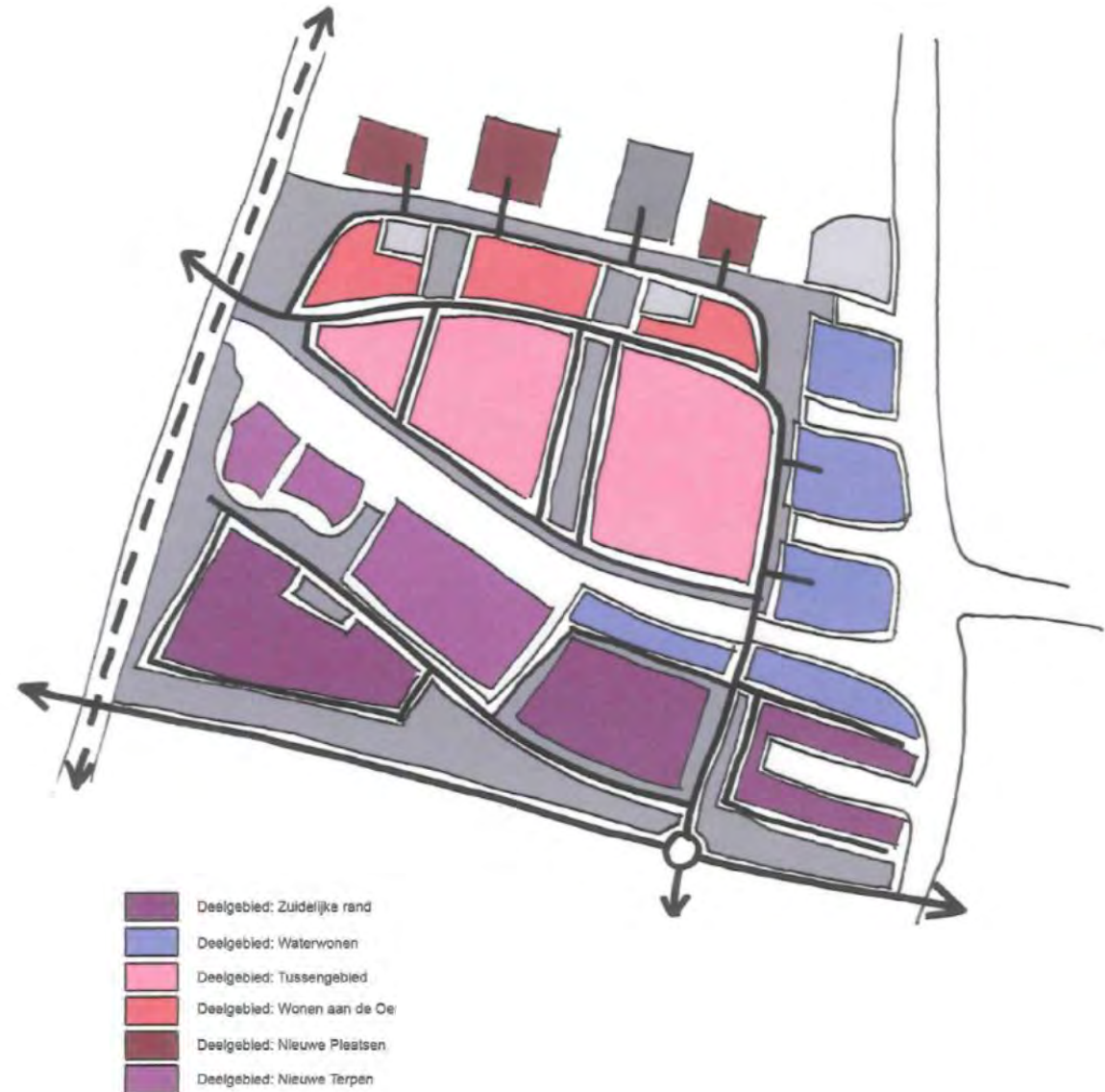


Het huidige beeld van het plangebied, rechts de te slopen boerderij gelegen aan de Oerdyk, op de achtergrond is de spoordijk zichtbaar.

3 Planuitgangspunten

Stedenbouwkundig plan Harnixmaland

Voor de realisatie van de woonwijk Harnixmaland is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor het totaalplan. 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 Swette en in de toekomst de verbinding onder het spoor door met de Frensjerterfeart moet realiseren. Een afbeelding van het stedenbouwkundig plan Harnixmaland met de verschillende deelgebieden is hiernaast weergegeven. Bij de (gefaseerde) ontwikkeling van de woonwijk worden de verschillende deelgebieden uitgewerkt en verkaveld. Op de volgende pagina wordt het stedenbouwkundig plan voor fase 1C en 1F beschreven.



Stedenbouwkundige uitwerking fase 1F

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 76 woningen, afhankelijk van de vraag uit de markt en de woningtypologie. Het beeld wordt bepaald door vrijstaande en twee onder één kapwoningen in een landelijke setting, met een directe verbinding met het water.

Fase 1F betekent de afronding van de noordwesthoek van Harinxmaland. De vrijstaande woningen langs de Oerdyk en de nieuwe westelijke woonstraat parallel aan het spoor, vormen de rand van het gebied en zijn beeldbepalend voor de wijk. De woningen zijn direct aan de weg gesitueerd en ook vanaf die weg ontsloten. De achtertuinen grenzen aan het water. De watergangen in het gebied vormen het structurerend en beeldbepalend element in de openbare ruimte en ruimtelijke structuur. De oostwestelijke hoofdwatgang in Harinxmaland wordt in westelijke richting in het plangebied doorgezet. Haaks op de hoofdwatgang worden drie zijvaarten gerealiseerd die aan de noordzijde met elkaar zijn verbonden. De eilanden die hierdoor ontstaan bieden ruimte voor woningbouw met een directe relatie met het water.

De twee wooneilanden centraal in het gebied worden ontsloten vanaf de Oerdyk. In het midden van het eiland loopt een woonstraat met aan weerszijden woningen. Het profiel van de woonstraat bestaat uit een centrale weg met aan weerszijden een overrijdbaar trottoir met enkele parkeerplaatsen.

Aan de westzijde van de woonstraat wordt een rij bomen ingepland. Het overige parkeren gebeurt op eigen terrein. Aan weerszijden van de woonstraat worden de woningen gerealiseerd, met een kaveldiepte van ca 26 meter. De woningen zijn met de voorgevel op de woonstraat georiënteerd, de achtertuin grenst aan het water. Deze kaveldiepte geldt tevens voor de randen van het gebied. Op de kop van het eiland is een keerlus aanwezig, die wordt vormgegeven als een openbaar plein grenzend aan het water. Op deze plek kan vanuit de openbare ruimte het water worden beleefd.

De oostrand van het gebied grenst aan de reeds gerealiseerde rijwoningen uit fase 1E en is ook vanaf die zijde bereikbaar. Een dubbele woonstraat met tussenberm zorgt voor voldoende maat tussen de bestaande woningen en de te ontwikkelen woningen.

Parallel aan de oostwestelijke hoofdwatgang in het gebied zorgt een voetgangersverbinding met een drietal bruggen voor een verbinding tussen de verschillende eilanden en de randen van het gebied. De middelste brug heeft een hoogte van 2.40 meter, de twee andere bruggen hebben een hoogte van 1.50 meter. De voetgangersverbinding sluit aan op de reeds aanwezige voetgangersverbinding uit fase 1E waardoor een logische wandelroute in het gebied ontstaat.



1:1500 / A4

Stedenbouwkundige uitwerking fase 1C

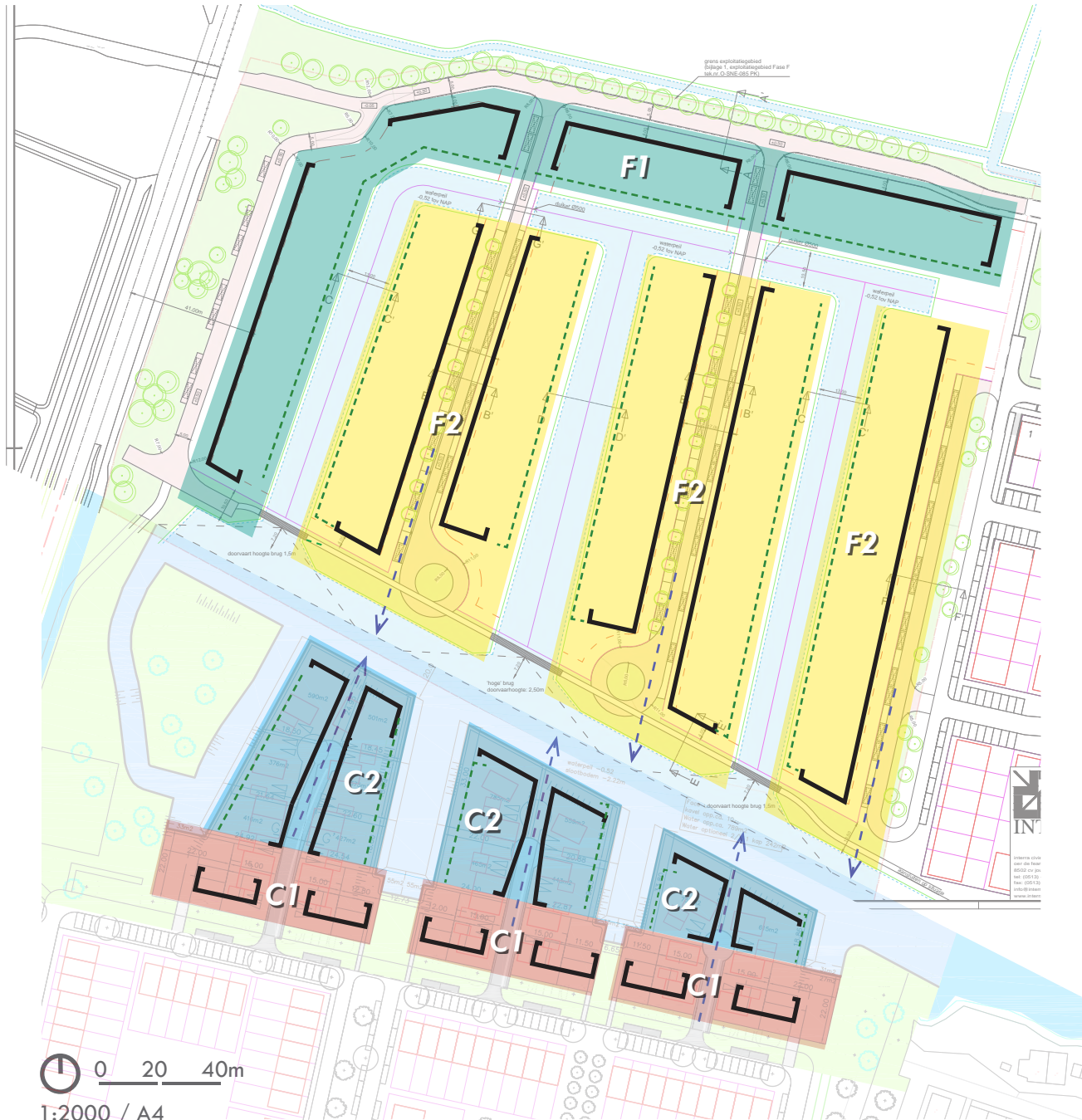
In deelgebied 1C worden circa 24 woningen gerealiseerd, afhankelijk van de vraag uit de markt en de woningtypologie. De basisgedachte bestaat uit vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen. Deelgebied 1C vormt de schakel tussen de woonhofjes uit fase 1B ten zuiden van de ontwikkeling, en de wooneilanden uit fase 1F aan de noordzijde van de hoofdwatgang. De stedenbouwkundige opzet van deelgebied 1C sluit hier op aan.

De bebouwing in de zuidrand van het gebied is gepositioneerd langs de woonstraat die in oostwestelijke richting loopt. In deze rand worden twee onder één kap woningen gerealiseerd, waarbij deze de uitstraling hebben van een samengesteld volume met een tweezijdige oriëntatie. De woning die, als onderdeel van de twee onder één kap blok, op de hoek van de woonstraat en de dwarsstraat is gesitueerd, is met een kopgevel op de woonstraat gesitueerd en heeft een langskap aan de dwarsstraat. De bebouwing krijgt hierdoor een poortwerking en begeleidt de dwarsstraat aan weerszijden.

Haaks op de woonstraat zijn drie dwarsstraten met een keerlus gesitueerd. Rondom deze keerlus zijn de woningen gesitueerd, die met de achterzijde grenzen aan het water. De woningen die grenzen aan de watgang hebben een dubbele oriëntatie. Qua stedenbouwkundige opzet wordt hiermee aangesloten op het noordelijk gelegen fase 1F.

De drie woonlobben zijn door middel van watergangen en groen van elkaar gescheiden, waardoor vanaf de dwarsstraat het water visueel beleefbaar is. De inrichting en begrenzing van de percelen sluiten hier op aan.

De groenstrook langs de dwarsstraat eindigt aan de westzijde van het plan in een grotere groene ruimte. In deze ruimte is een natuurspeelplaats voorzien.



- Deelgebied F1 - Oerdyk**
- Deelgebied F2 - Eilanden**
- Deelgebied C1 - Hoofdass**
- Deelgebied C2 - Lobben**

⌋ Oriëntatie:

De bebouwing is aan deze zijde georiënteerd. De oriëntatie, of de 'gerichtheid' van de bebouwing is bepalend voor de uitstraling van het woongebied; op welke manier wordt met de bebouwing een relatie aangegaan met de openbare ruimte.

--- Achtererfgebied:

De kavel is binnen 3 meter gemeten vanaf de waterkant, vrij van bebouwing, overkappingen en hoge zijdelingse erfafscheidingen; de zijdelingse erfafscheiding is hier maximaal 80 cm hoog en is groen, dit geldt ook voor zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte.

⚡ Zichtlijn:

⚡ De zichtlijn blijft vrij van bebouwing en hoge erfafscheidingen.

4 Visie op hoofdlijnen

Deelgebieden

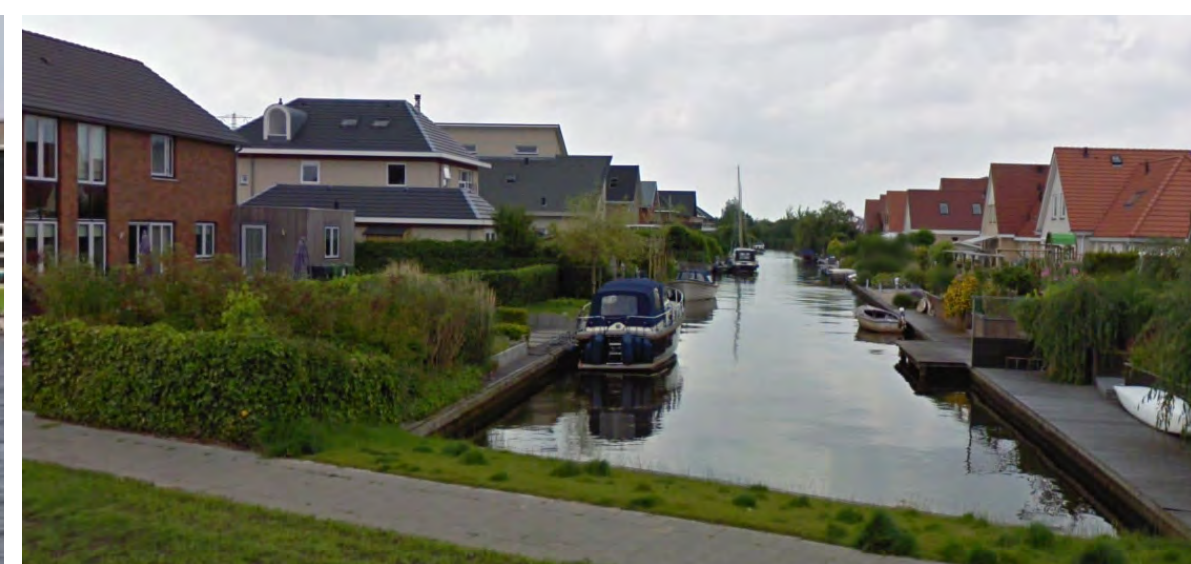
In dit beeldkwaliteitplan worden vier deelgebieden onderscheiden, deze zijn weergegeven op de ontwerpschets hiernaast. Deelgebied F1 wordt gevormd door de noordwestrand van het plan. De nieuwe wooneilanden centraal in het gebied zijn aangeduid als Deelgebied F2. Aan de zuidzijde van de hoofdwatgang vormen de drie wooneilanden deelgebied C2. Deelgebied 1C tenslotte, vormt de aansluiting op het reeds gerealiseerde Harinxmaland fase 1B.

Bebouwingstypologie

De bebouwing in de deelgebieden onderscheiden zich van elkaar, maar behoren tot dezelfde familie. Het welstandsbeleid is gericht op een inpassing in Harinxmaland en het daaraan grenzende landelijke gebied. Vanaf de Oerdyk en het spoor vormt deelgebied F1 de representatieve rand van het gebied. In dit deelgebied worden vrijstaande woningen voorgesteld. Door de positie, hoofdvorm, kapvorm en kleur vrij te laten ontstaat een afwisselend beeld, zoals dat in de huidige situatie 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 noordwestzijde een logische ruimtelijke begrenzing naar het buitengebied. De zuidrand van het plangebied, deelgebied C1, wordt meer formeel ingericht. De woningen staan in één rooilijn waardoor het beeld van een wand wordt nagestreefd. In deze deelgebieden ligt de nadruk op twee onder één kapwoningen,

deze zijn eenduidig qua beeld. Centraal in het gebied liggen de eilanden en lobben, fase F2 en C2. In deelgebied F2 worden zowel vrijstaande als twee onder één kapwoningen voorgesteld, in deelgebied C2 enkel vrijstaande woningen. De woningen hebben een individueel karakter en kunnen midden in de rij vrij van een rooilijn staan. Ook is het beeld op de eilanden en lobben vrijer in vergelijking tot de randen. Hier is bijvoorbeeld ook hout als gevelbekleding mogelijk. In de welstandscriteria wordt hier nader op ingegaan.

De woningen in het plangebied bestaan uit anderhalve bouwlaag, twee bouwlagen met een kap, of drie lagen zonder kap. De bebouwingshoogte en kapvorm kan per deelgebied verschillen. 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. In bepaalde deelgebieden is het mogelijk om riet of leisteen toe te passen. 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) dakopbouwen. Hierdoor ontstaat een moderne kijk op traditionele stijl- en bouwelementen. De aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn nadrukkelijk ondergeschikt aan de hoofdvorm. Deze ondergeschiktheid uit zich in een kleinere bouwmassa, een kleinere bouwhoogte en een plaatsing achter de voorgevel van de woning.



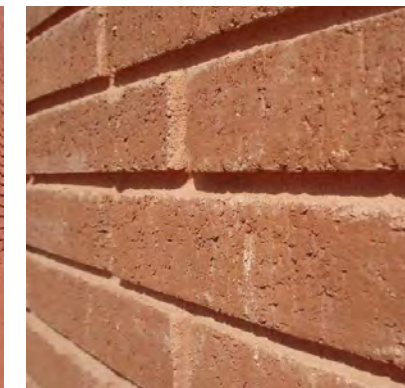
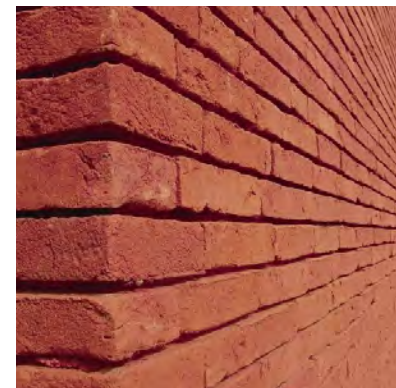
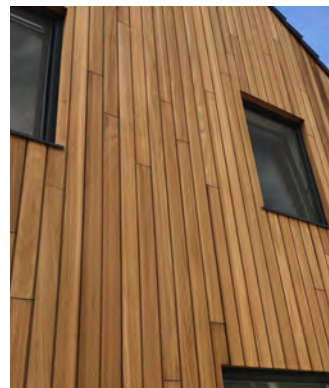
Oriëntatie bebouwing en inrichting van het perceel

De woningen zijn met de voorgevel naar 'buiten' - naar de straat - gericht. Op sommige plekken, waar zowel de voor- en zijgevel grenst aan de openbare ruimte, is sprake van een dubbele oriëntatie. In de architectonische uitwerking van de woningen komt dit tot uitdrukking, bijvoorbeeld in de vorm van samengestelde kappen en nadrukkelijke dubbele voorzijde van de woningen en de inrichting van het perceel. De aangrenzende tuin vóór de rooilijn is verder vrij van bebouwing, parkeerplaatsen of hoge erfafscheidingen. In het geval van een dubbele oriëntatie gaat dit dus ook om de zijtuin. Bijvoorbeeld, een zijtuin van een woning in deelgebied F1 die grenst aan de woonstraat in deelgebied F3, doet mee in het beeld van voortuinen van de woningen in F3 aan de woonstraat.

In een aantal deelgebieden is sprake van een wisselende voorgevel rooilijn. De woningen op de hoeken staan in een rooilijn, de woningen daartussen kunnen dus ook verder achter op de kavel gerealiseerd worden. Hierdoor ontstaat een meer organisch en minder rigide beeld.

Erfafscheidingen, aanbouwen en bijgebouwen worden altijd achter de voorgevelrooilijn gerealiseerd, aan die zijde van het perceel dat niet grenst aan de openbare ruimte.

De achtertuinen grenzen bij nagenoeg alle percelen direct aan het water, dit geldt op een aantal plekken eveneens voor de zijtuin. De waterbeleving vanaf het perceel is van belang, daarnaast is het beeld vanaf het water eveneens essentieel voor deze ontwikkeling. Bij de ontwikkeling van de percelen is nadrukkelijk aandacht voor de inrichting van de overgang van perceel naar het water. Op de kaart is een achtererfgebied aangeduid, dit is vrij van bebouwing, parkeerplaatsen en hoge erfafscheidingen. Op deze manier wordt een eenduidig beeld en een vrij zicht vanaf het perceel nagestreefd. Deze zijde van het perceel wordt groen ingericht. Een houten steiger geeft toegang tot het water.



5 Criteria

Deelgebied F1 - Oerdyk

Plaatsing

- Differentiatie in de rooilijn is mogelijk.
- Woningen op de kruising van twee straten hebben een dubbele oriëntatie en zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
- De woningen zijn vrijstaand.

Hoofdvorm

- De woningen hebben een overwegend hoge gootlijn en zijn uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap of drie bouwlagen met een plat dak.
- De woningen worden vrijstaand gebouwd.
- Kapvorm en dakhelling zijn vrij.
- De gebouwen zijn kantig opgezet.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen liggen achter de hoofdvorm en/of zijn ondergeschikt en hebben een hoogte tot één bouwlaag of één bouwlaag met een kap.

Aanzichten

- Er is sprake van gerichtheid op de publieke/openbare ruimte.
- De geleding is sterk individueel en/of projectmatig.
- De woningen hebben een individuele uitstraling.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen zijn mee-ontworpen en ondergeschikt.

Opmaak

- Het hoofdmateriaal van de woningen is metselwerk.
- Dakbedekking in donkere pannen, leien of riet.
- De detaillering is eenvoudig tot sterk.
- Het kleurgebruik is vrij, mits in terughoudende tinten.
- Bijgebouwen zijn eenvoudig en ondergeschikt vormgegeven.
- Materiaalgebruik van de aan- en uitbouwen is afgestemd op het hoofdmateriaal.

Overig

- Op aan de openbare ruimte grenzende perceelsgrenzen zijn uitsluitend groene erfafscheidingen, bijvoorbeeld hagen, toegestaan.
- Erfafscheiding aan de zijde van de op de openbare ruimte georiënteerde gevel zijn maximaal 80cm hoog en groen.
- Oevers blijven vrij van hoge opgaande beplanting en schuttingen, vanaf de kavel is vrij uitzicht op het water.
- Steigers zijn meeontworpen en sober vormgegeven.
- De kavel is in het gebied gemeten 3 meter vanaf de waterkant, vrij van bebouwing, overkappingen en hoge zijdelingse erfafscheidingen; de zijdelingse erfafscheiding is hier maximaal 80 cm hoog en is groen, dit geldt ook voor zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte.

Deelgebied F2 - Eilanden

Plaatsing

- De woningen staan niet in een verplichte rooilijn.
- Woningen die met een zijgevel grenzen aan het water hebben een dubbele oriëntatie, georiënteerd op de openbare ruimte.
- De woningen staan vrijstaand of twee onder één kap

Hoofdvorm

- De woningen hebben een overwegend hoge gootlijn en zijn uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap.
- De kapvorm is vrij, m.u.v. piramidedaken, wolfseinden en (afge-)ronde kappen.
- De gebouwen zijn kantig opgezet.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen liggen achter de hoofdvorm en/of zijn ondergeschikt en hebben een hoogte tot één bouwlaag of één bouwlaag met een kap.

Aanzichten

- Er is sprake van gerichtheid op de publieke/openbare ruimte.
- De geleding is sterk individueel en/of projectmatig.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen zijn mee-ontworpen en ondergeschikt.

Opmaak

- Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk of hout.
- Dakbedekking in pannen, leien of riet.
- De detaillering is eenvoudig tot sterk.
- Bijgebouwen zijn eenvoudig en ondergeschikt vormgegeven.
- Materiaalgebruik van de aan- en uitbouwen is afgestemd op het hoofdmateriaal.

Overig

- Op aan de openbare ruimte grenzende perceelsgrenzen zijn uitsluitend groene erfafscheidingen, bijvoorbeeld hagen, toegestaan.
- Erfafscheiding aan de zijde van de op de openbare ruimte georiënteerde gevel zijn maximaal 80cm hoog en groen.
- Oevers blijven vrij van hoge opgaande beplanting en schuttingen, vanaf de kavel is vrij uitzicht op het water.
- Steigers zijn meeontworpen en sober vormgegeven.
- De kavel is in het gebied gemeten 3 meter vanaf de waterkant, vrij van bebouwing, overkappingen en hoge zijdelingse erfafscheidingen; de zijdelingse erfafscheiding is hier maximaal 80 cm hoog en is groen, dit geldt ook voor zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte.

Deelgebied C1 - Wonen aan hoofdas

Plaatsing

- De woningen staan in een verplichte rooilijn.
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
- De woningen heeft een dubbele oriëntatie waardoor de hoek ligging nadrukkelijk wordt benadrukt.
- Er is sprake van twee onder één kap woningen.

Hoofdvorm

- De woningen worden in twee bouwlagen met een duidelijk kap gerealiseerd.
- Het bouwvolume heeft een samengestelde kapvorm bestaande uit een langskap aan de hoofdas en een dwarskap die de entree van de woonstraat begeleidt.
- De hoofdvorm is vanuit een symmetrische opzet tot vrije opzet.
- De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld
- De gebouwen zijn kantig opgezet.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen liggen achter de hoofdvorm en/of zijn ondergeschikt.

Aanzichten

- Er is sprake van gerichtheid op de publieke/openbare ruimte
- De geleding is sterk individueel en of projectmatig
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen zijn mee-ontworpen of ondergeschikt.

Opmaak

- Gevels hebben in hoofdzaak een stenig karakter in een gedekte kleurstelling; accenten in andere materialen en tinten mogelijk.
- Dakbedekking in donkere pannen.
- De detaillering is eenvoudig tot sterk
- Bijgebouwen zijn eenvoudig en ondergeschikt vormgegeven.

Overig

- Op aan de openbare ruimte grenzende perceelsgrenzen zijn uitsluitend groene erfafscheidingen, bijvoorbeeld hagen, toegestaan.

Deelgebied C2 - Wonen in de Lobben

Plaatsing

- De woningen staan niet in een verplichte rooilijn.
- Woningen die met een zijgevel grenzen aan het water hebben een dubbele oriëntatie, georiënteerd op de openbare ruimte.
- De woningen zijn vrijstaand.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm bestaat uit anderhalve bouwlaag (goothoogte 4.20 meter en bouwhoogte van 8 meter) met een duidelijk kap.
- De kapvorm is vrij, m.u.v. piramidedaken, wolfseinden en (afge-)ronde kappen.
- De hoofdvorm is vanuit een symmetrische opzet tot vrije opzet.
- De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld.
- De gebouwen zijn kantig opgezet.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen liggen achter de hoofdvorm en/of zijn ondergeschikt.

Aanzichten

- Er is sprake van gerichtheid op de publieke/openbare ruimte.
- De geleiding is sterk individueel en/of projectmatig.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen zijn mee-ontworpen en ondergeschikt.

Opmaak

- Ten minste 50% van de gevel bestaat uit metselwerk.
- Dakbedekking in donkere pannen, leien of riet.
- De detaillering is eenvoudig tot sterk.
- Er is sprake van een gedekte kleurstelling.
- Bijgebouwen zijn eenvoudig en ondergeschikt vormgegeven.

Overig

- Op aan de openbare ruimte grenzende perceelsgrenzen zijn uitsluitend groene erfafscheidingen, bijvoorbeeld hagen, toegestaan.
- Oevers blijven vrij van hoge opgaande beplanting en schuttingen, vanaf de kavel is vrij uitzicht op het water.
- Steigers zijn meeontworpen en sober vormgegeven.
- De kavel is in het gebied gemeten 3 meter vanaf de waterkant, vrij van bebouwing, overkappingen en hoge zijdelingse erfafscheidingen; de zijdelingse erfafscheiding is hier maximaal 80 cm hoog en is groen, dit geldt ook voor zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte.
- Vanuit de woonstraat is er een zichtlijn op de hoofdwatergang, deze wordt niet geblokkeerd door erfafscheidingen of bijgebouwen.



Leeuwarden - Rotterdam - Deventer - Middelburg - Eindhoven