
SNEEK - HARINXMALAND FASE 2A

BEELDKWALITEITSPLAN

DATUM 31-01-2023



Gemeente
Súdwest-Fryslân

1 Inleiding

Aanleiding

Aan de noordzijde van Sneek wordt de woningbouwwijk Harnixmaland gefaseerd ontwikkeld. Fase 1 is deels gerealiseerd, fase 1C en 1F zijn momenteel in ontwikkeling. Dit beeldkwaliteitplan heeft betrekking op fase 2A. Binnen fase 2A worden vier deelgebieden onderscheiden, die in verschillende fasen worden gerealiseerd en ook een ander stedenbouwkundig karakter krijgen. Op de luchtfoto is de begrenzing van de verschillende deelgebieden weergegeven.

Juridisch kader

Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen is behoefte aan een kader waarin eisen zijn opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit, 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 2A1, 2A2, 2A3 en 2A4 plaatsvinden.

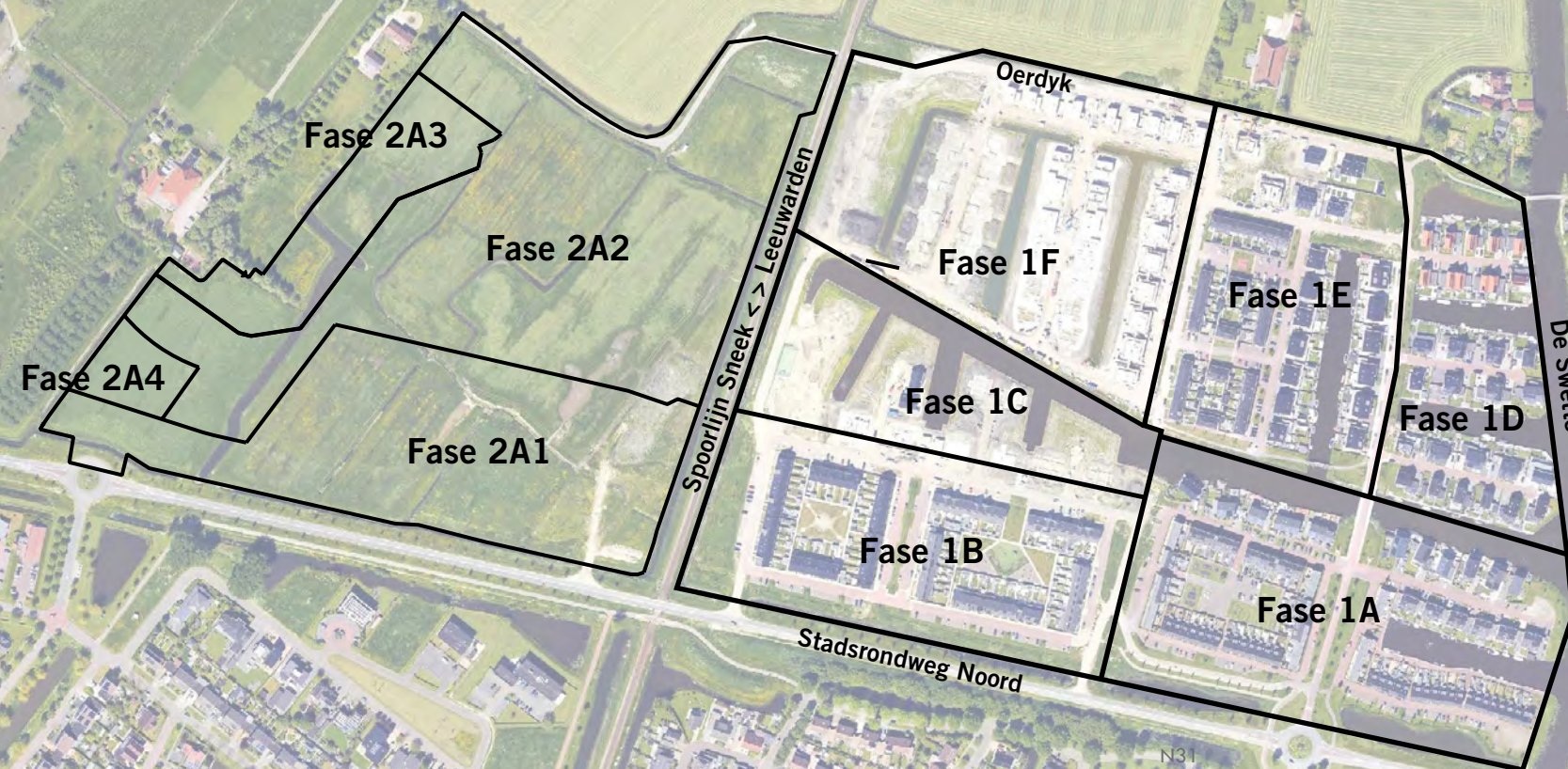
Criteria

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.



2 Plangebied

Het plangebied Harinxmaland fase 2A ligt aan de noordzijde van de Stadsrondweg Noord, aan de westzijde van de spoorlijn Sneek - Leeuwarden.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd en ontsloten vanaf de Ivige Leane. Door middel van een onderdoorgang onder het spoor is Harinxmaland fase 1 aan de oostzijde van het spoor bereikbaar. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Stadsrondweg Noord. Het plangebied wordt in de nieuwe situatie ontsloten vanaf de bestaande rotonde. Aan de westzijde grenst het plangebied aan twee bestaande woonpercelen en het Harinxmapark. Aan de zuidzijde van de Stadsrondweg Noord ligt de bebouwde kom van Sneek.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie graslanden die extensief worden beheerd, gescheiden door meanderende watergangen. Het patroon van de watergangen is terug te vinden op historische kaarten van voor 1900.



PLANGEBIED IN BEELD



Het plangebied gezien vanaf de Rondweg Noord, vanuit de zuidoosthoek, met op de voorgrond de spoorlijn Sneek - Leeuwarden. Rechts op de foto Harinxmaland fase 1B

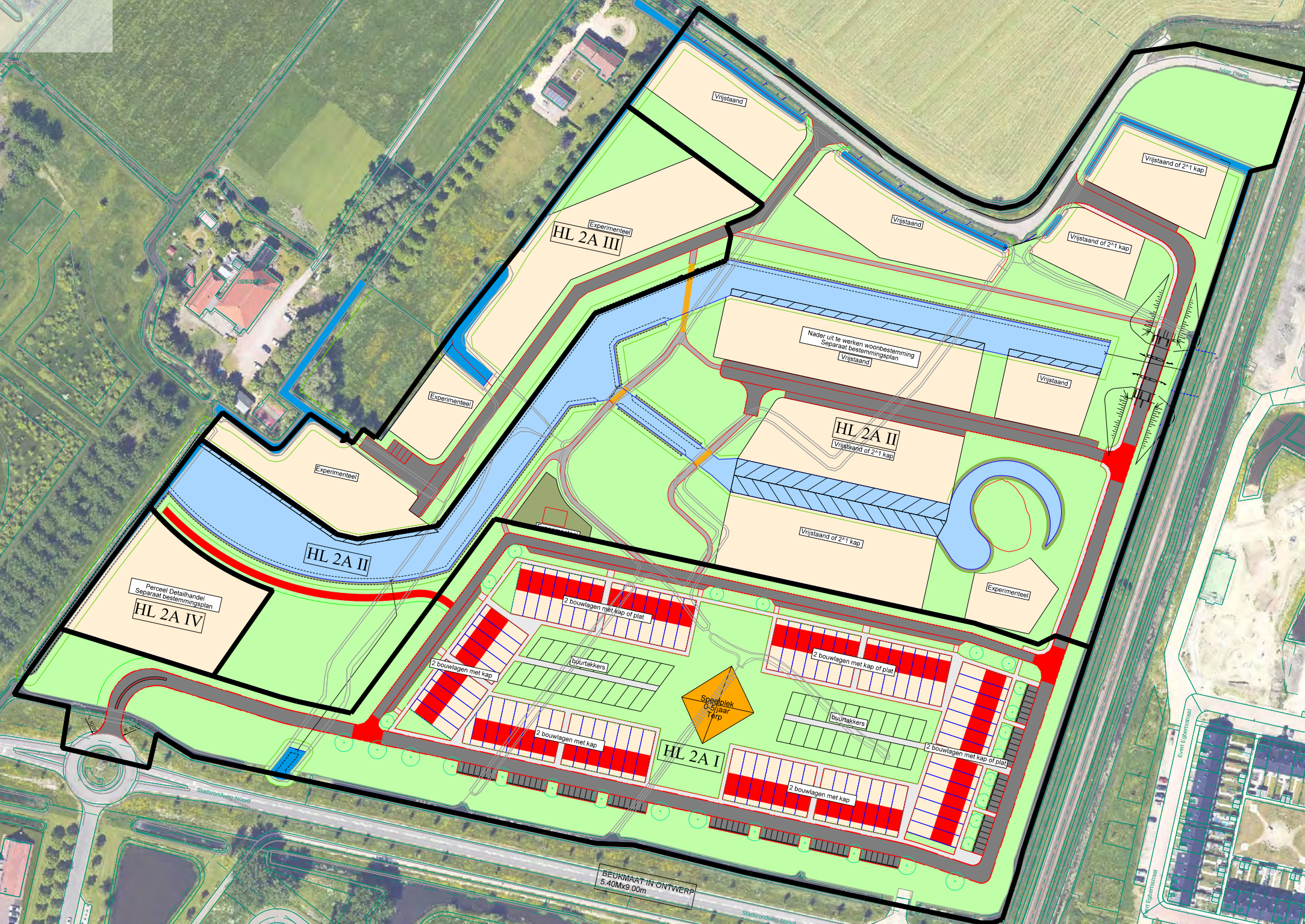


Het plangebied gezien vanaf de Ivige Leane, vanuit noordwesthoek. Rechts op de foto de bestaande boerderij aan de westzijde van het plangebied.

3 Stedenbouwkundig plan

LEGENDA

	Kavels totaal ca. 40183 m2 Kavels Blok West ca. 4664 m2 (optioneel 37 m2) Kavels Blok Oost ca. 5171 m2 Kavel 2*1 kap of vrijstaand ca. 8803 m2 Kavels vrijstaand ca. 8660 m2 Kavels Experimenteel ca. 9246 m2 Kavel(s) Detail etc ca. 3516m2 (3156+3020= 6536m2)
	Water totaal ca. 11439 m2 Water Vaarklasse Dm ca. 8624 m2 Water Vaarklasse F ca. 1947 m2 Water vijver ca. 868 m2
	Groen ca. 43292 m2 Groen te verhuren buurtakkers ca. 2407 m2
	SBS verharding totaal ca. 11406 m2 Wegen (inclusief plateau) ca. 8890 m2 Ivige leane niet meegenomen in de hoeveelheden Parkeren (langs/haaks) ca. 2516 m2
	Trottoirs fase A ca. 3740 m2
	(Hoofd) Fietspad br 3.00 m totaal ca. 416 m2
	(recreatief/secundair) Fietspad br 2.00 m ca. 918 m2
	Bestaand water fase A ca. 2554 m2
	Damwand (staal) totaal ca. 606 m1
	Lichte damwand/beschoeiing met rietoevers (b=1,00m) 1002 m2 is 1002 m1



3 Stedenbouwkundig plan

Harinxmaland 2A maakt onderdeel uit van het Moederplan Harinxmaland uit 2006 met een uit te werken woonbestemming. Dit bestemmingsplan is geënt op het Stedenbouwkundig plan “Croonen” en het structuurplan Sneek Wymbritseradeel 2020. Het bestemmingsplan Harinxmaland voorziet in een opgave voor de realisatie van 1340 woningen. Waarbij uit is gegaan van het hoofdaandeel 2[^]1 kap en vrijstaande grondgebonden woningen. In Harinxmaland fase 1 is de start gemaakt met de uitwerking en realisatie hetgeen in 5 fasen (a t/m f) vanaf 2010 tot heden heeft plaatsgevonden. De invulling is gegeven door woningen in de sociale huur en geliberaliseerde huur alsmede starters koopwoningen en woningen in het middensegment.

De buitenrand van fase 1 kenmerkt zich vooral door aaneengesloten grondgebonden woningen in bouwblok (carré) opstelling als begeleiding van de stadsrondweg Noord.

Daarachter zijn met name vrijstaande en 2[^]1 kap woningen gerealiseerd waarvan het merendeel aan het water zijn gesitueerd. Binnen het plan zijn op 4 plaatsen speelvoorzieningen en een parkje aangelegd. Het plan kenmerkt zich vooral door waterpartijen met doorzichten en geconcentreerd openbaar groen.

Voor fase 2A ligt het accent eveneens op 2 u vormige bouwblokken van 80 aaneengesloten grondgebonden woningen voor de sociale huur en -koop. In het middengebied en de Noordelijke begrenzing van het plan is gekozen voor 40 woningen in het middensegment, waarbij de voorkeur uitgaat naar vrijstaand en 2[^]1 kap woningen. Daarnaast is in het plan ruimte voor ca. 40 experimentele woningen. Het accent ligt hierbij op innovatie, compact wonen en duurzaamheid. Bij deze woningen wordt veel vrijheid gegeven en weinig restricties opgelegd wat betreft de architectuur en de ruimtelijke inpassing. Wel wordt er een maximaal bebouwingspercentage en een ruimtelijke enveloppe meegegeven om excessen te voorkomen.

In analogie van fase 1 is gekozen om zoveel mogelijk water in het plan in te brengen maar eveneens ook in verhouding veel open ruimte met groen en speelvoorzieningen voor jong en oud. Deze opzet is een logische opvolging van fase 1, maar met een eigen karakter. Dit laatste wordt ook mede bepaald door de inpassing van de archeologische vindplaatsen en de onderliggende kavelstructuur van het plangebied.

Een essentieel onderdeel van het plan is de voortzetting van de waterverbinding tussen de Swette en de Frentsjerter Feart. Deze verbinding zal per fase verder in fase 2 tot stand dienen te komen. Hierbij zal met name de vaarweg worden geprojecteerd op de bestaande “opvaarten” die van oudsher in dit gebied aanwezig zijn. Als opvolger van “oude paden nieuwe wegen” nu “oude vaarten nieuwe waterwegen”. Hiermee ontstaat er een goede aanvulling op het waternet rond om Sneek en is de mogelijkheid aanwezig als sloepeeroute vanaf de Frentsjerter Feart naar de Swette via de Oudvaart (Aldfeart) bij de Snitsermarre (Sneekermeer) te komen.

In het plangebied van fase 2 is meer aandacht voor het fietsverkeer binnen het plan en de daarmee verbonden wandelroute door het plan. Het autoverkeer dient zoveel mogelijk beperkt te blijven tot de rand van het plan. Hiermee wordt de leefbaarheid van de woonstraten aanzienlijk verbeterd.

Door vooral ook veel groen en water in het plan op te nemen is daarmee een positief effect op het tegengaan van hitte-stress. Een stenige omgeving is met het oog op klimaatverandering onverstandig. In Harinxmaland fase 2A wordt daarmee de woningdichtheid 16 woningen per hectare (in fase 1 bedraagt de dichtheid 18 woningen per hectare) en een uitgeefbaarheid van ca. 40%. Daarmee is de leefomgeving in plan 2A nog verder aangepast aan de laatste inzichten op het gebied van klimaat en energieverbruik (koelen kost 2 maal zoveel energie dan verwarmen).

In deze fase wordt ook een aanvang gemaakt met “stads-landbouw” een gewild thema binnen het vergroenen van de woonomgeving en het zelf verbouwen van voedsel. In de woonblokken aan de stadsrondweg zijn in het binnen gebied een 40 tal “buurtakkers” opgenomen die ingebed zijn in het openbaar groen. Hiermee kan ervaring worden opgedaan in het zelf telen van groente en fruit e.d. en maakt ook dat weer contact is met de ruimte waarin men woont. Binnen dit bouwblok wordt tevens een royale speelvoorziening gedacht voor jonge kinderen, waarmee tevens de archeologische vindplaats wordt gemarkeerd.

Harinxmaland is een woonwijk aan de rand van Sneek waar zowel het buitengebied als ook de stad voelbaar samen komen in een groene waterrijke woonomgeving en komt hier een gevarieerd aanbod aan woningtypes in het huur- en koopsegment.

4 Beeldkwaliteit: Visie op hoofdlijnen

Beschrijving deelgebieden

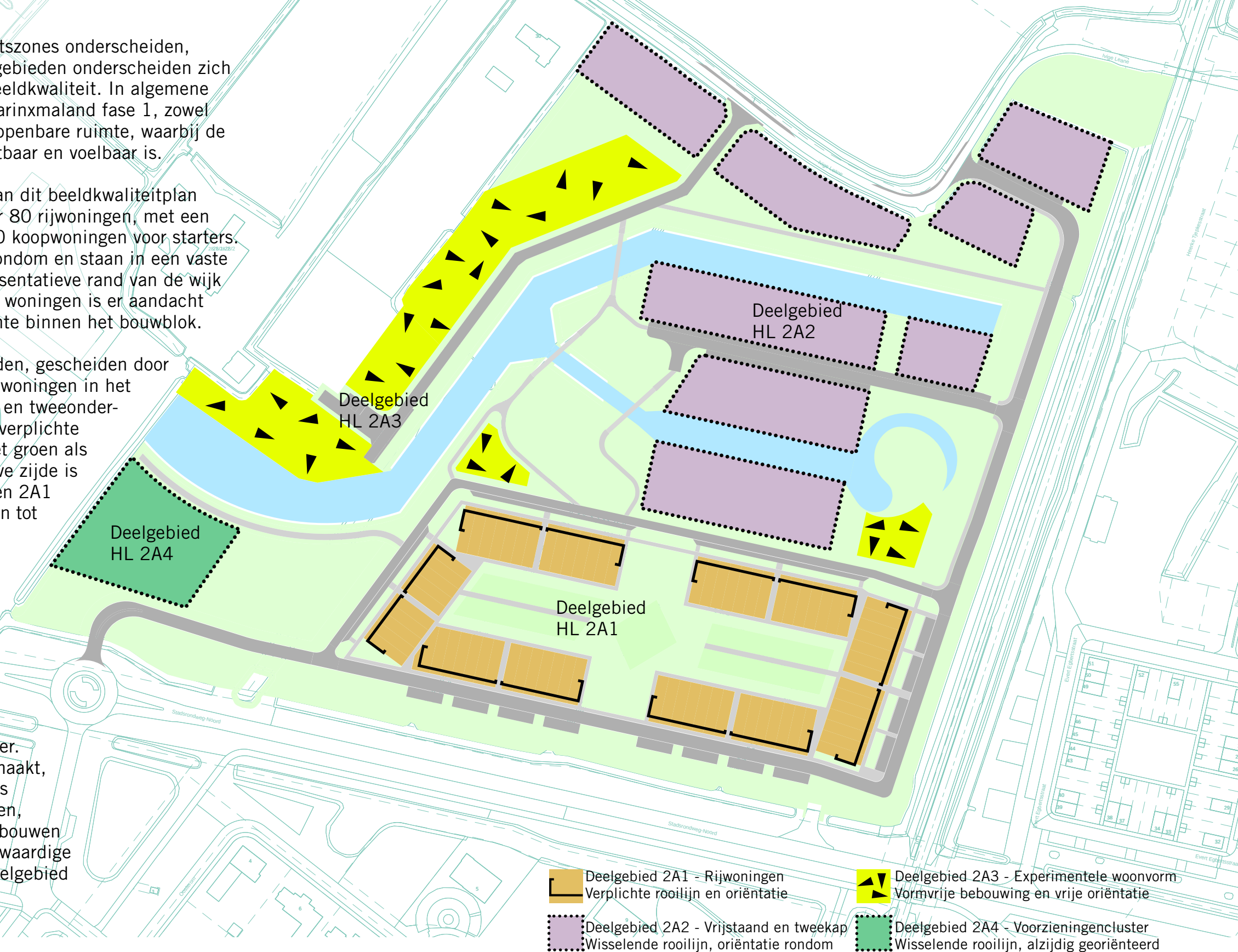
In dit beeldkwaliteitplan worden vier beeldkwaliteitszones onderscheiden, weergegeven op het kaartbeeld hiernaast. De deelgebieden onderscheiden zich zowel door het programma, als door de beoogde beeldkwaliteit. In algemene zin wordt een beeld nagestreefd dat aansluit bij Harinxmaland fase 1, zowel qua bebouwingstypologie als de inrichting van de openbare ruimte, waarbij de nadrukkelijke relatie met het water in de wijk zichtbaar en voelbaar is.

Deelgebied 2A1 is op moment van het opstellen van dit beeldkwaliteitplan al concreet uitgewerkt in een verkavelingsplan voor 80 rijwoningen, met een onderverdeling van 40 sociale huurwoningen en 40 koopwoningen voor starters. Deze rijwoningen zijn georiënteerd op de straten rondom en staan in een vaste rooilijn. De zuidelijke rijwoningen vormen de representatieve rand van de wijk aan de Rondweg Noord. Aan de achterzijde van de woningen is er aandacht voor de overgang naar de semi-openbare groenruimte binnen het bouwblok.

Deelgebied 2A2 bestaat uit verschillende woonvelden, gescheiden door groen en water. 2A2 biedt ruimte aan in totaal 40 woningen in het middensegment, een combinatie tussen vrijstaand en tweeonder-een kap woningen. De woningen staan niet in een verplichte rooilijn, en zijn zowel georiënteerd op de straat, het groen als het water, indien van toepassing. De representatieve zijde is aan de straatzijde. De bebouwing in de deelgebieden 2A1 en 2A2 onderscheiden zich van elkaar, maar behoren tot dezelfde familie.

In deelgebied 2A3 wordt het experiment opgezocht door 40 experimentele woningen mogelijk te maken, bijvoorbeeld in collectief particulier opdrachtgeverschap, kangerowoningen of tiny houses. Deze zone is welstandsvrij, ook is er geen verplichte oriëntatie, situering, rooilijn of plaatsing op het perceel.

Deelgebied 2A4 bestaat uit het voorzieningencluster. Binnen dit cluster wordt detailhandel mogelijk gemaakt, in de vorm van een (buurt)supermarkt. Daarnaast is er ruimte om andere wijkvoorzieningen te huisvesten, bijvoorbeeld een kinderopvang of buurthuis. De gebouwen in deze zone zijn alzijdig georiënteerd en van hoogwaardige architectonische kwaliteit. Dit bebouwing in dit deelgebied markeert de hoofdentree van de wijk.



Deelgebied 2A1 - Rijwoningen
Verplichte rooilijn en oriëntatie

Deelgebied 2A2 - Vrijstaand en tweeonder-
Wisselende rooilijn, oriëntatie rondom

Deelgebied 2A3 - Experimentele woonvorm
Vormvrije bebouwing en vrije oriëntatie

Deelgebied 2A4 - Voorzieningencluster
Wisselende rooilijn, alzijdig georiënteerd

5 Beeldkwaliteit: Welstandscriteria

Welstandscriteria Deelgebied HL2A1

RIJWONINGEN

Plaatsing

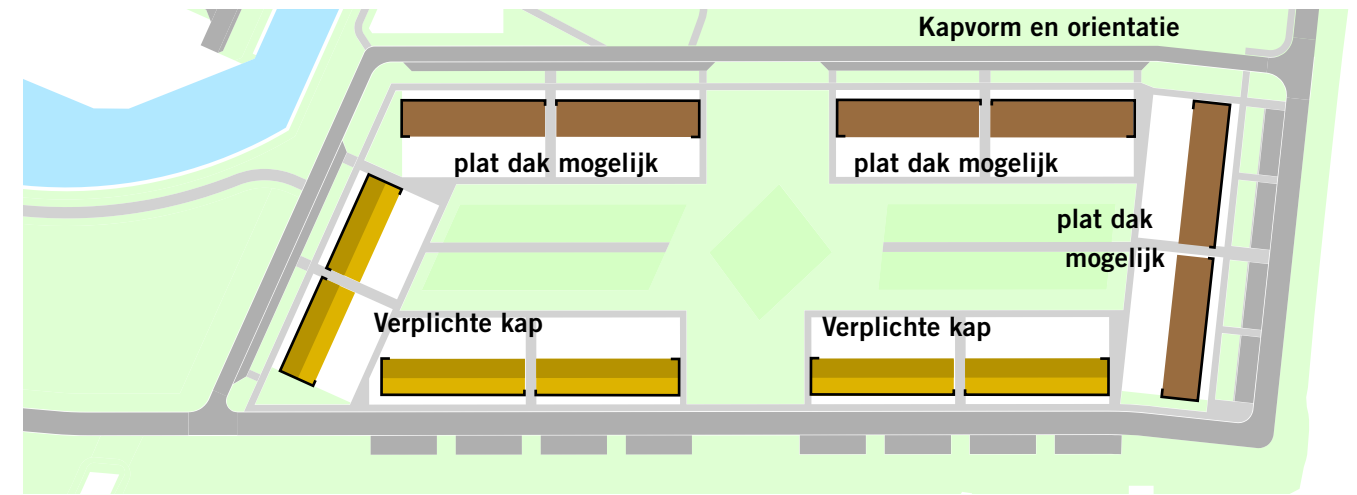
- Er is sprake van rijwoningen.
- Het bouwblok staat in een verplichte rooilijn.
- Bouwblokken volgen de straatrichting.
- De woningen zijn georiënteerd op de straat.
- De woning op de hoek van het bouwblok heeft een dubbele oriëntatie, de woning is zowel op de straat als de aangrenzende openbare ruimte georiënteerd.

Hoofdvorm

- De woningen worden in twee bouwlagen met een kap in de langsrichting van de aangrenzende straat gerealiseerd. Op een aantal plekken is twee lagen met een plat dak mogelijk, zie hiervoor het kaartbeeld.
- Het bouwblok bestaande uit meerdere rijwoningen heeft een éénduidige hoofdvorm, waarbij een dwarskap mogelijk is die de beëindiging van het blok accentueert.
- Bij dakkapellen is de ritmiek en verhouding relevant, ze kunnen ingezet worden om de individuele woning te markeren en zijn identiek binnen het dakvlak.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen liggen achter de hoofdvorm en/of zijn ondergeschikt.

Gevelbeeld

- Er is sprake van gerichtheid op de publieke/openbare ruimte.
- Alle gevels van een bouwblok zijn uitnodigend en dragen bij aan de relatie met de straat.
- Er is specifiek aandacht voor kop- en zijgevels. Deze zijn voorzien van openingen in de gevels.
- Gebouwdelen binnen de bouwblokken vormen een samenhang in architectuur.
- De afzonderlijke woningen binnen het bouwblok zijn afleesbaar door de geleiding in het gevelbeeld.
- Het creëren van dieptewerking binnen het gevelvlak (plasticiteit) wordt toegepast ter ondersteuning van de geleiding.



Welstandscriteria Deelgebied HL2A1

RIJWONINGEN

Materiaalgebruik

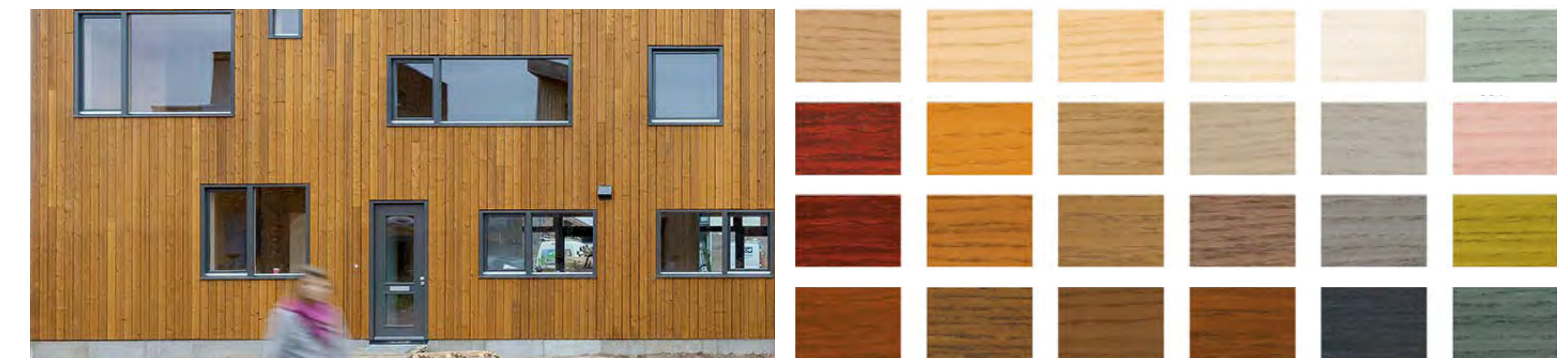
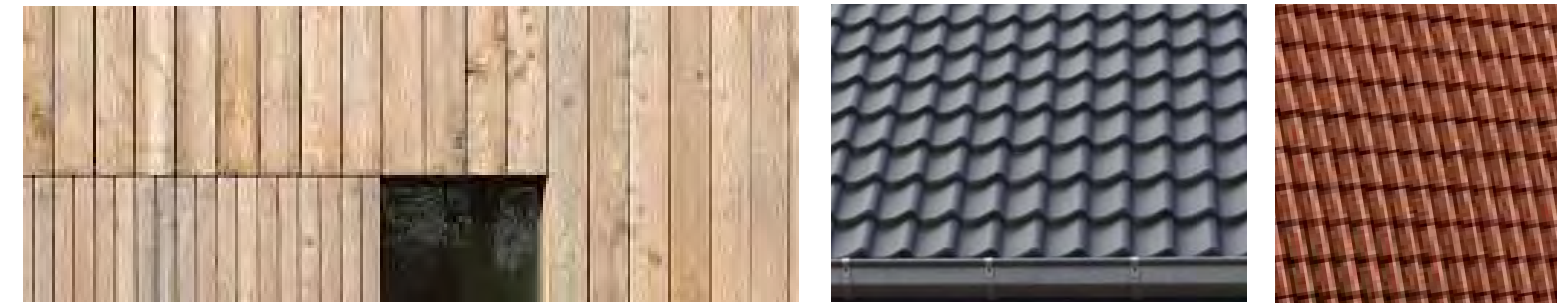
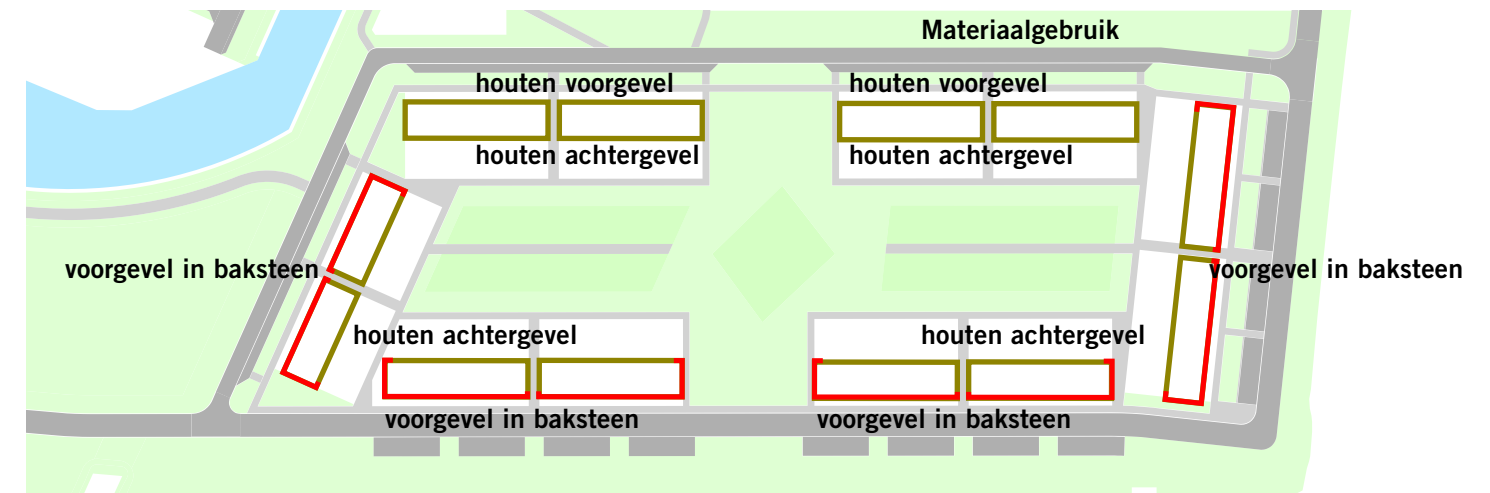
- Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk of hout, zie het schema hiernaast.
- Het metselwerk wordt uitgevoerd in rode tinten, schakeringen in deze kleur zijn mogelijk.
- Metselverbanden en het formaat baksteen staat vrij.
- Houten gevels hebben een natuurlijke uitstraling of als zodanig gebeitst, de oorspronkelijke kleur en de tekening in het hout zijn waarneembaar.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen in antraciet of rood/oranje.
- Aan- en uitbouwen worden in dezelfde materialisering als het hoofdgebouw uitgevoerd.
- Bijgebouwen worden uitgevoerd in hout.
- Er is aandacht voor textuur en reliëf; afwijkende metselverbanden en rollagen dragen bij aan de gelaagdheid van de gevel.

Relatie met de openbare ruimte

- Erfafscheidingen vormen onderdeel van het bouwblok waarbij materiaal, kleur en hoogte zorgvuldig zijn afgestemd op het ontwerp van het bouwwerk.
- Op aan de openbare ruimte grenzende perceelsgrenzen zijn uitsluitend groene erfafscheidingen, bijvoorbeeld hagen, toegestaan, dit geldt zowel aan de voorzijde als de achterzijde van het perceel.
- Hoge erfafscheidingen, aanbouwen en bijgebouwen worden altijd achter de voorgevelrooilijn gerealiseerd, aan die zijde van het perceel dat niet grenst aan de openbare ruimte.

Duurzaamheid

- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.



REFERENTIES NATUURSPLEN



REFERENTIES GEZAMELIJKE MOESTUIN



Welstandscriteria Deelgebied HL2A2

VRIJE SECTOR

Plaatsing

- De woningen staan niet in een verplichte rooilijn.
- De woningen zijn georiënteerd op de straat.
- 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

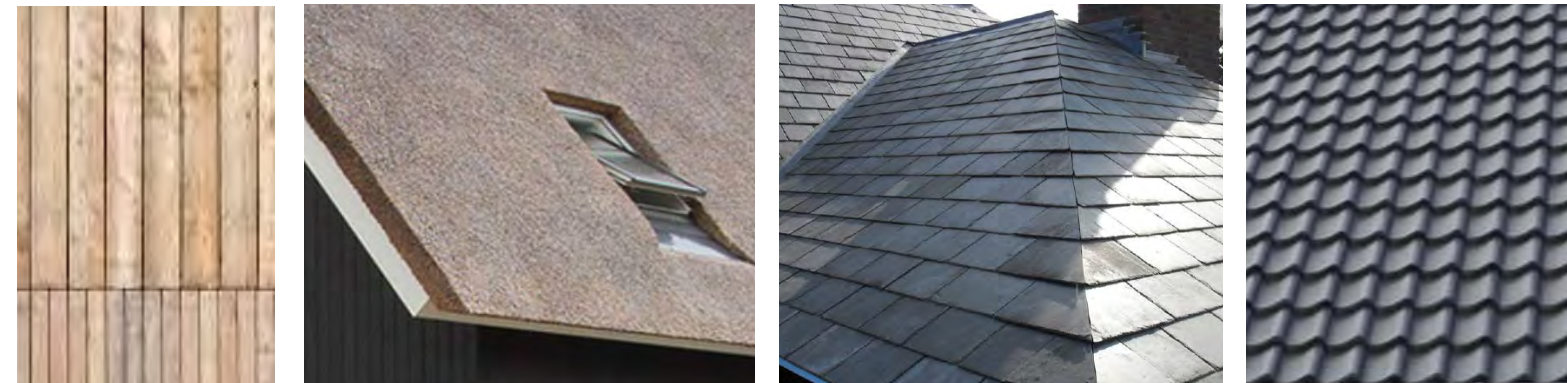
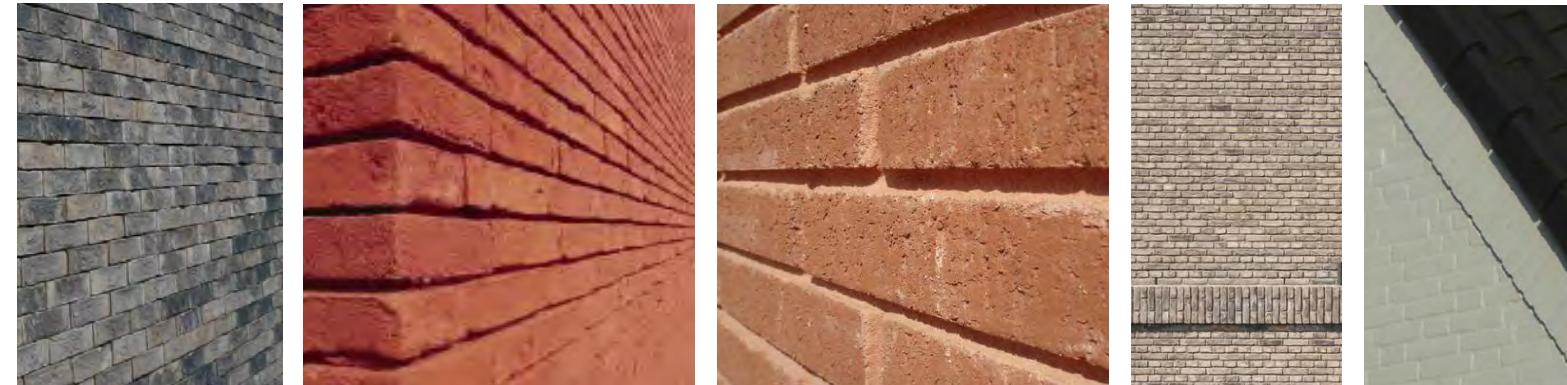
- De woningen hebben een overwegend hoge gootlijn en zijn uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap.
- De kapvorm is vrij, m.u.v. piramidedaken, wolfseinden en (afge-)ronde kappen.
- De gebouwen zijn kantig opgezet.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen liggen achter de hoofdvorm en/of zijn ondergeschikt en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

Gevelbeeld

- Er is sprake van gerichtheid op de publieke/openbare ruimte.
- De gevel is uitnodigend en draagt bij aan de relatie met de straat.
- De geleding is sterk individueel.
- Er is specifiek aandacht voor kop- en zijgevels. Deze zijn voorzien van openingen in de gevels.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen zijn mee-ontworpen en ondergeschikt.

Materiaalgebruik

- Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk of hout.
- Metselverbanden en het formaat baksteen staat vrij.
- Houten gevels hebben een natuurlijke uitstraling en hebben de oorspronkelijke kleur van het hout.
- Dakbedekking in pannen, leien of riet.
- De detaillering is eenvoudig tot sterk.
- Materiaalgebruik van de aan- en uitbouwen is afgestemd op het hoofdmateriaal.



Welstandscriteria Deelgebied HL2A2

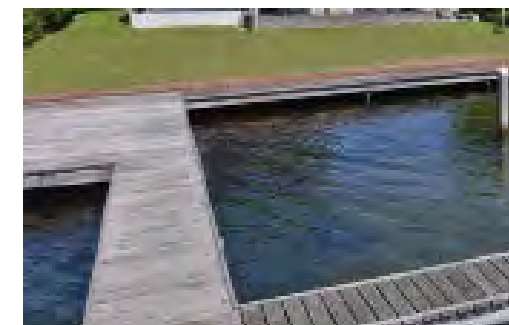
VRIJE SECTOR

Relatie met de openbare ruimte

- Erfafscheidingen worden in overeenstemming met het hoofdgebouw vormgegeven, waarbij materiaal, kleur en hoogte zorgvuldig zijn afgestemd op het ontwerp van het bouwwerk.
- Op aan de openbare ruimte grenzende perceelsgrenzen zijn uitsluitend groene erfafscheidingen, bijvoorbeeld hagen, toegestaan, dit geldt zowel aan de voorzijde als de achterzijde van het perceel.
- Erfafscheiding aan de zijde van de op de openbare ruimte georiënteerde gevel zijn maximaal 100cm hoog en groen.
- Erfafscheidingen, aanbouwen en bijgebouwen worden altijd achter de voorgevelrooilijn gerealiseerd, aan die zijde van het perceel dat niet grenst aan de openbare ruimte.
- 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.

Duurzaamheid

- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.



Welstandscriteria Deelgebied HL2A3

EXPERIMENTEEL WONEN

Plaatsing

- De woningen staan niet in een verplichte rooilijn.
- Er is geen sprake van een verplichte oriëntatie.
- De woningen staan vrijstaand.
- De afstand tot de rand van het gebied en de onderlinge afstand tussen de woningen bedraagt minimaal 5 meter.

Maatvoering

- De voetprint bepaalt de maximale bouw- en goothoogte.
- Bij een voetprint van maximaal 200m², is één bouwlaag met een kap toegestaan. In dat geval is de bouwhoogte maximaal 7m, de goothoogte is maximaal 5m.
- Bij een voetprint van maximaal 100m², zijn twee bouwlagen plat mogelijk. In dat geval is de bouwhoogte maximaal 7m, de goothoogte is vrij.
- Bij een voetprint van maximaal 50m², zijn drie bouwlagen plat mogelijk. In dat geval is de bouwhoogte maximaal 10m, de goothoogte is vrij.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben een voetprint van maximaal 40m².
- Elke woning mag een privé buitenruimte (bijvoorbeeld vlonder of terras) aanleggen buiten het bouwvolume van maximaal 8 m², de diepte hiervan mag ten hoogste 2,5 m bedragen;
- Deze privé buitenruimte wordt direct aan het gebouw geplaatst en ligt aan de voor- of zijkant van de woning
- Per woning wordt een (moes)tuintje van 20 m² toegekend, direct aan het huisje. Hierin is geen verharding toegestaan.
- Voor elk woning wordt 1 parkeerplaats aangelegd, daarnaast worden nog 3 parkeerplaatsen voor bezoekers in het totaal opgenomen;

Hoofdvorm

- De vorm van de woningen is vrij, in die zin dat wordt voldaan aan het bouwbesluit.
- De kapvorm is vrij.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen zijn niet toegestaan; bergingen en opslagruimtes zijn onderdeel van het hoofdvolume.



Welstandscriteria Deelgebied HL2A3

EXPERIMENTEEL WONEN

Gevelbeeld en materiaalgebruik

- Karaktervolle, duurzame en natuurlijke materialen, zoals hout/planken, leien, metalen platen (mits zorgvuldig toegepast) en glas. Hout, toegepast als gevelbekleding wordt in een zwarte kleur of naturel toegepast. Kunststof is uitgesloten.
- Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel en ondergeschikt toegepast.
- Maximaal kunnen er twee materialen toegepast worden in de gevel.
- De kozijnen en puien bestaan uit hout. Een ander materiaal is mogelijk, mits dit de architectuur versterkt, gedacht wordt aan ranke aluminium kozijnen rondom grote glasopeningen.
- Luiken kunnen toegepast worden, mits deze kloek toegepast worden en ook functioneel gebruikt kunnen worden (niet historiserend).

Relatie met de openbare ruimte

- Er is sprake van een sterk collectieve uitstraling van het terrein, waarbij de woningen als solitaire elementen in het landschap staan.
- Erfafscheiding worden minimaal toegepast, daar waar wenselijk is een erfafscheiding mogelijk in aansluiting op de woning, van maximaal 100cm hoog en groen, bouwkundige erfafscheidingen zijn uitgesloten.

Duurzaamheid

- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties, worden geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw.
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.



Richtlijnen Deelgebied HL2A4

VOORZIENINGENCLUSTER

Plaatsing

- De gebouwen aan de zuidzijde zijn nadrukkelijk gericht op de rotonde / entree van de wijk.
- Het voorzieningencluster vormt de markering van de entree van de wijk; de bebouwing als totaal draagt hier aan bij, door architectuur, uitstraling, en positionering. Deze markering kan worden versterkt door een bebouwingsaccent in de zuidoosthoek van het gebied.
- Gebouwen worden geplaatst binnen het voorzieningencluster met een nadrukkelijke oriëntatie van de gebouwen naar de buitenkant van het gebied en de openbare ruimte in het gebied.

Hoofdvorm

- De bebouwing bestaat uit maximaal drie bouwlagen met een kap.
- De kapvorm is vrij, m.u.v. piramidedaken, wolfseinden en (afge-)ronde kappen.
- De gebouwen zijn kantig opgezet en hebben een individueel karakter.

Gevelbeeld

- De gevel is uitnodigend en draagt bij aan de relatie met de straat.
- De bebouwing heeft een alzijdige uitstraling, de gebouwen hebben geen (zichtbare) achterkant.
- Reclame-uitingen zijn ondergeschikt aan het gevelbeeld en meeontworpen met het gebouw.

Materiaalgebruik

- Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk, hout, glas en/ of staal.
- Metselverbanden en het formaat baksteen staat vrij.
- Houten gevels hebben een natuurlijke uitstraling en de oorspronkelijke kleur van het hout.

Relatie met de openbare ruimte

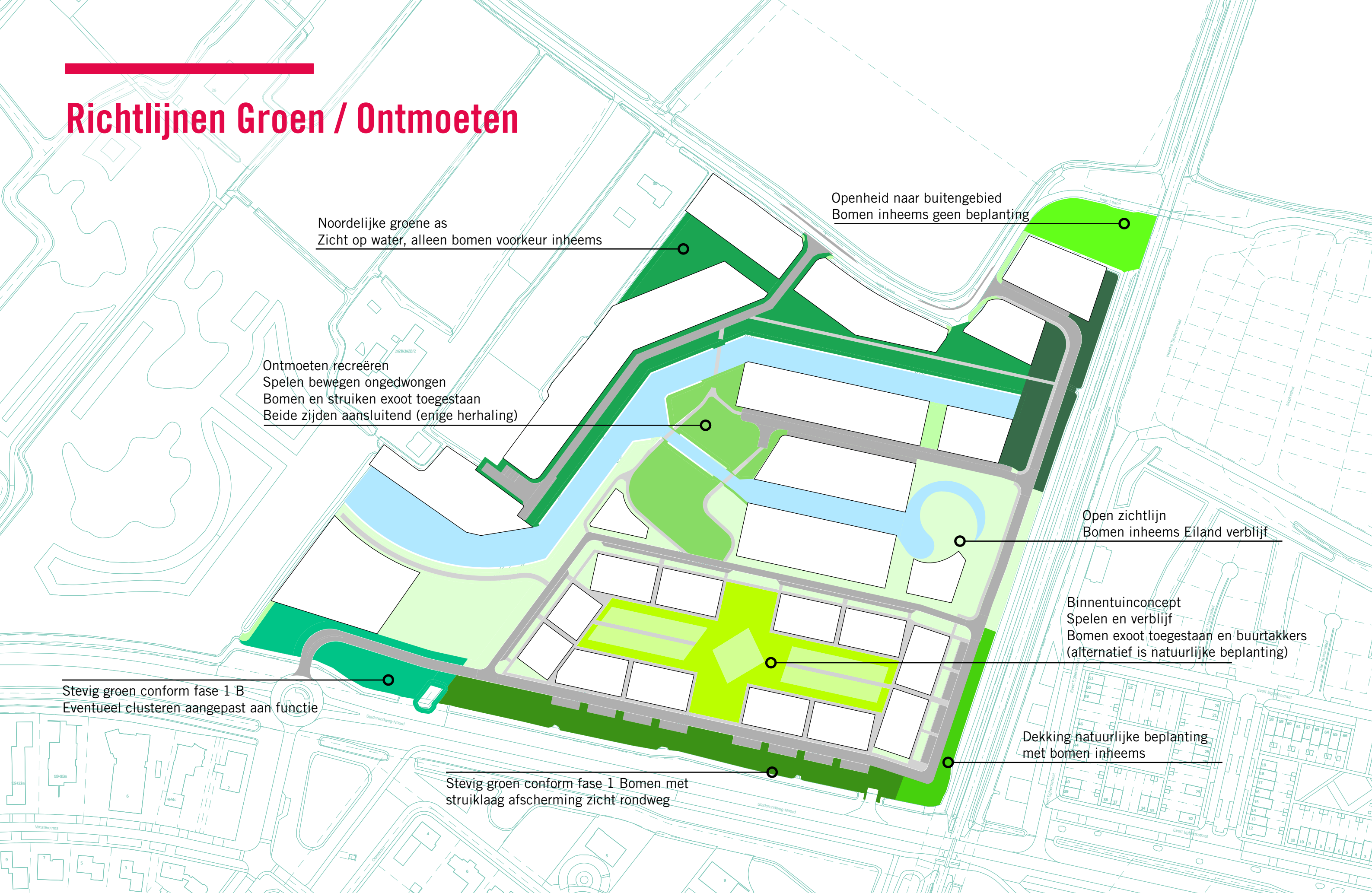
- Er is sprake van gerichtheid op de publieke/openbare ruimte, er is geen sprake van erfafscheidingen, alleen wanneer gezien de functie niet anders mogelijk is. In dat geval is de erfafscheiding groen, of meeontworpen als onderdeel van het gebouw.
- Locaties voor het laden en lossen zijn meeontworpen en sober vormgegeven.

Duurzaamheid

- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.



Richtlijnen Groen / Ontmoeten



Noordelijke groene as
Zicht op water, alleen bomen voorkeur inheems

Ontmoeten recreëren
Spelen bewegen ongedwongen
Bomen en struiken exoot toegestaan
Beide zijden aansluitend (enige herhaling)

Openheid naar buitengebied
Bomen inheems geen beplanting

Open zichtlijn
Bomen inheems Eiland verblijf

Binnentuinconcept
Spelen en verblijf
Bomen exoot toegestaan en buurtakkers
(alternatief is natuurlijke beplanting)

Stevig groen conform fase 1 B
Eventueel clusteren aangepast aan functie

Stevig groen conform fase 1 Bomen met
struiklaag afscherming zicht rondweg

Dekking natuurlijke beplanting
met bomen inheems

Openbare ruimte

Richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte

- Bij de inrichting van de openbare ruimte is er aandacht voor maatregelen tegen hittestress en het vasthouden van regenwater
- De keuze voor planten, struiken en bomen is gericht op het vergroten van biodiversiteit; een variatie in soort, bloeiwijze en leeftijd wordt nagestreefd
- De openbare ruimte wordt zo ingericht dat ze aantrekkelijk is voor de voetganger, met aandacht voor groen en bomen.
- Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met maatregelen voor klimaatadaptie; een groene inrichting draagt bij aan het verminderen van hittestress en het vasthouden van regenwater.
- De keuze voor planten, struiken en bomen is gericht op het vergroten van biodiversiteit; een variatie in soort, bloeiwijze en leeftijd wordt nagestreefd.
- Voor het inrichten van de openbare ruimte wordt gebruik gemaakt van het “Kwaliteitshandboek inrichting openbaar groen Sudwest -Fryslân”

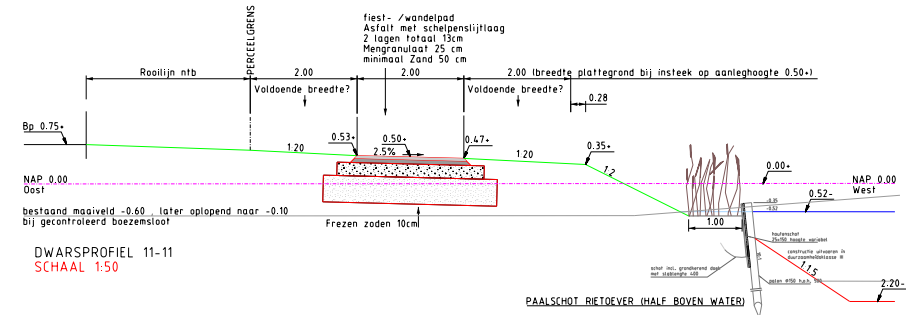
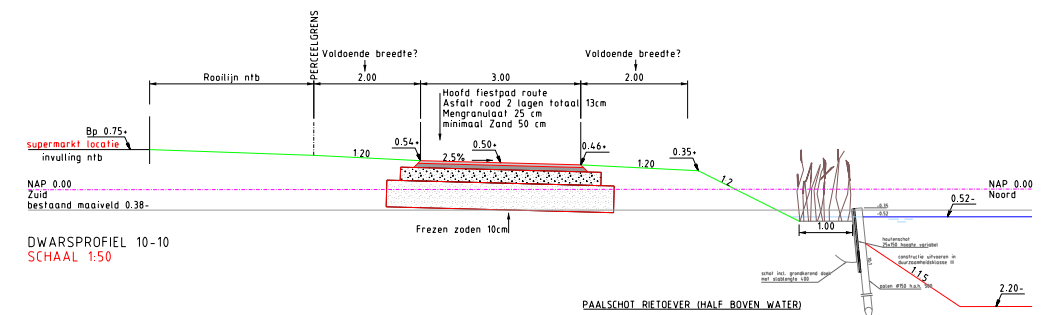
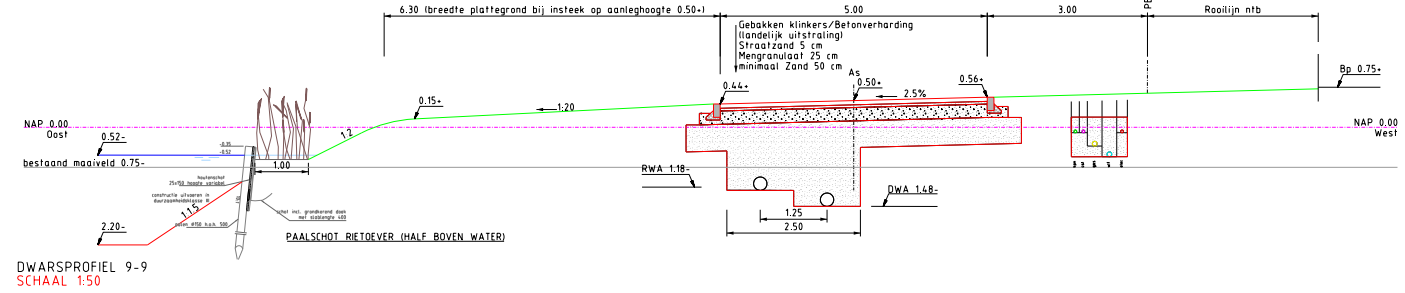
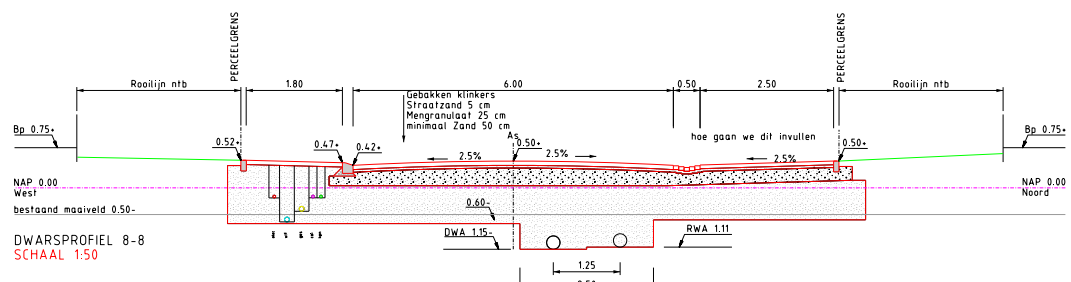
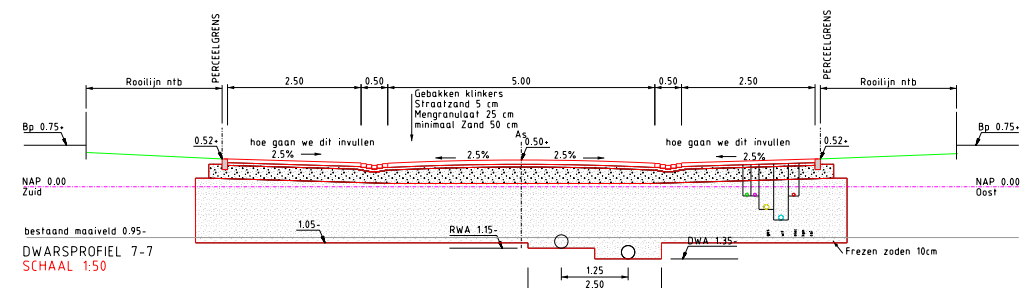
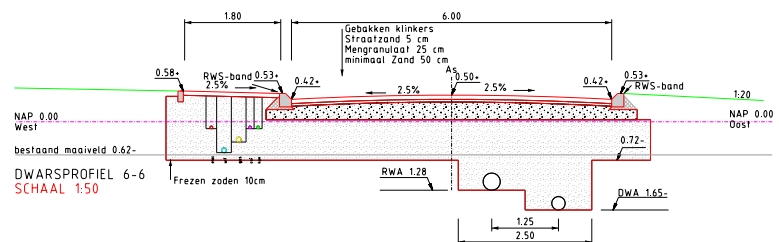
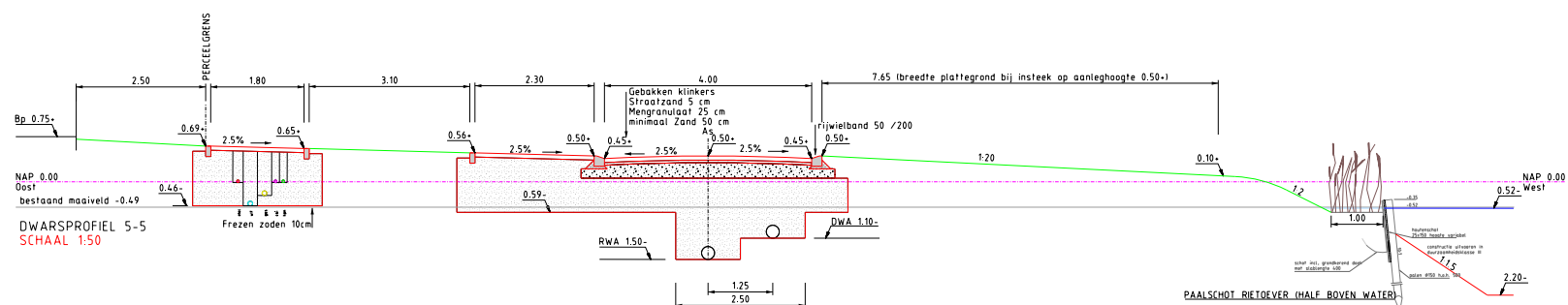
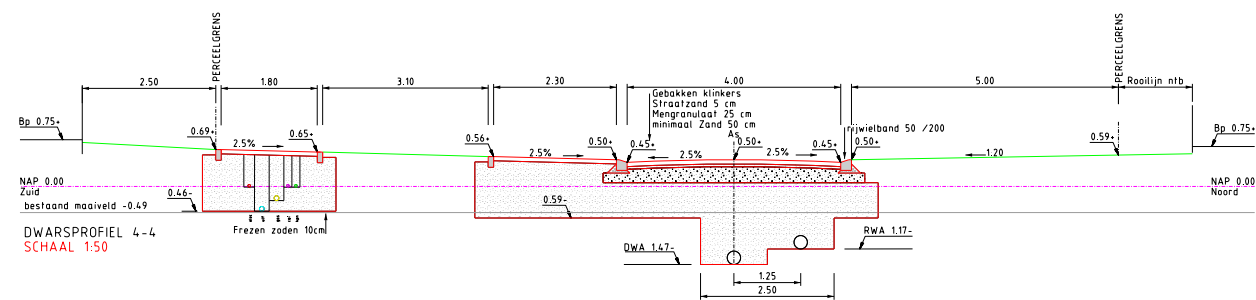
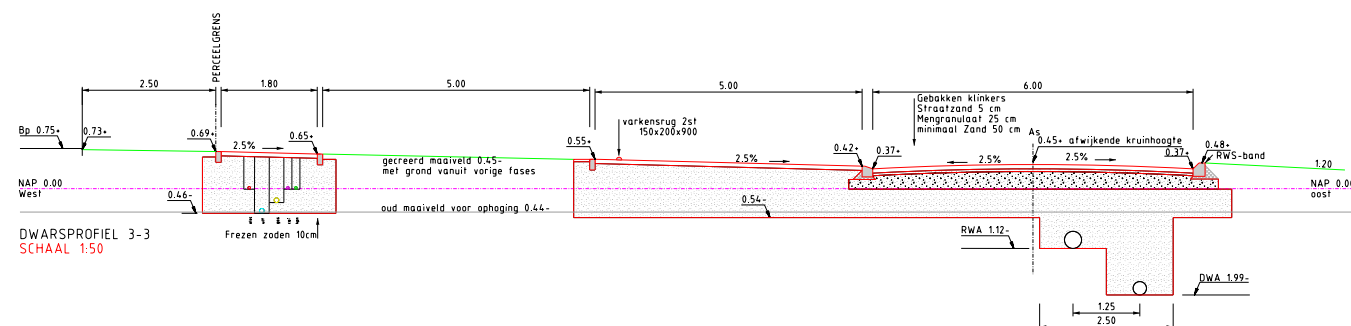
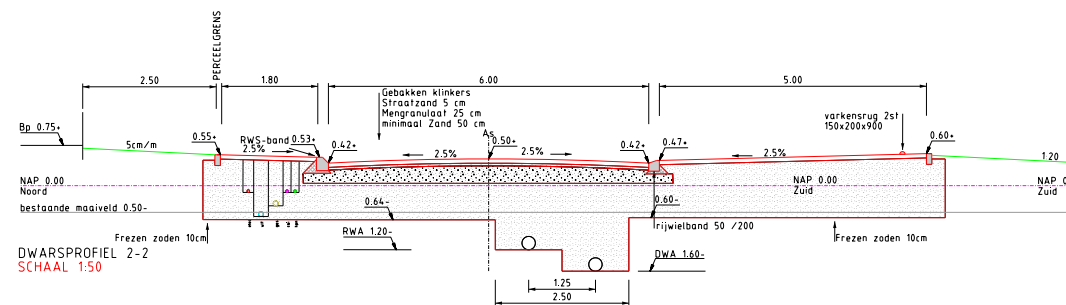
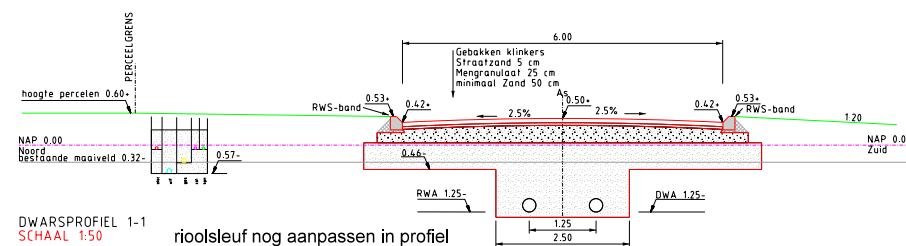


Duurzaamheid

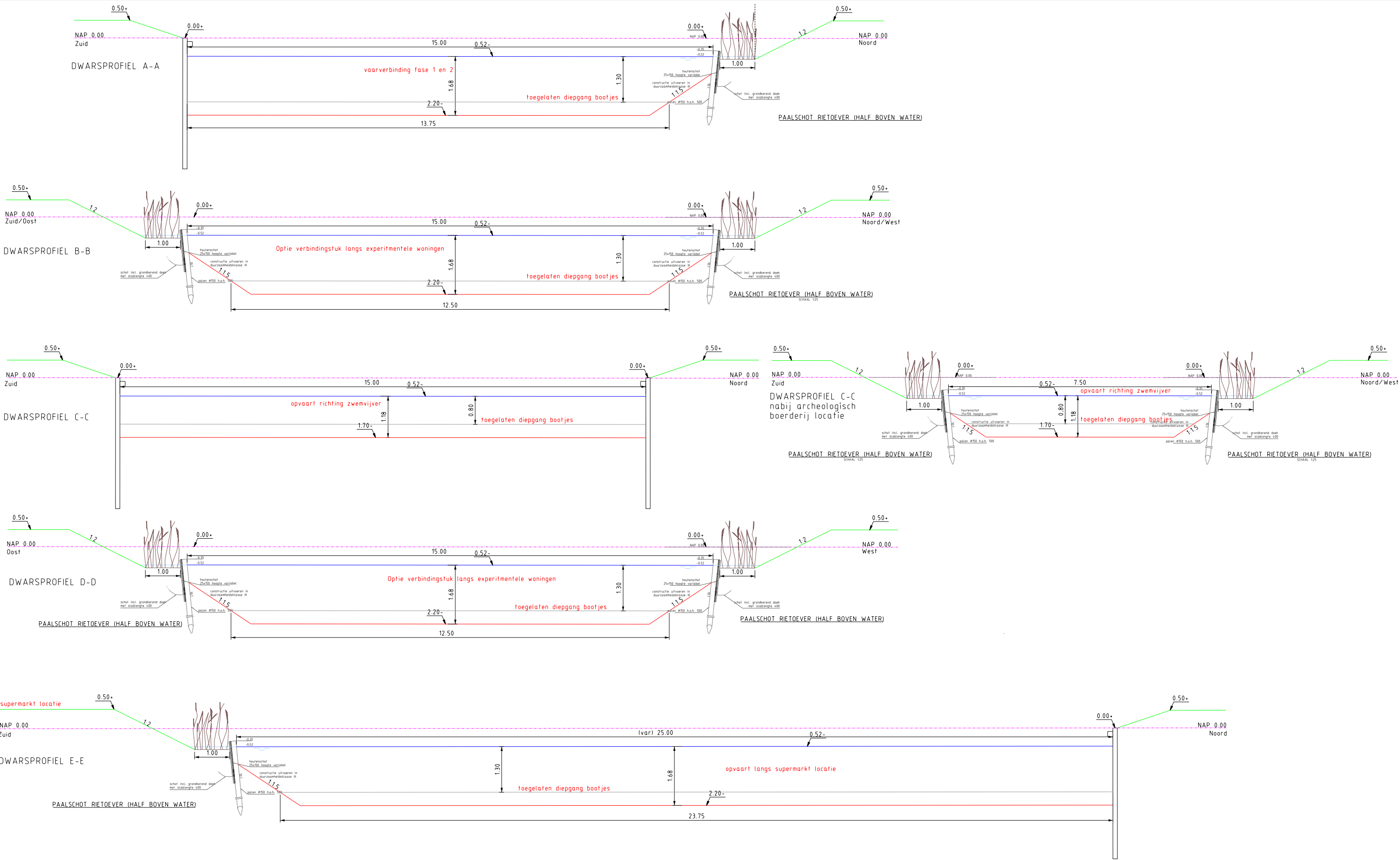
- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.



BIJLAGE: civieltechnische profielen



OBSO-PVW#1	DIN/C	WE/C
OBSO-PRJ#E1	DIN/C	F.#Bryna
PROJECT:	DATE:	24-11-2021
Harinxmandland Fase II		
OVERSICHT Dwaarsprofiel wegen		
	AANTAL	002
	PLAAT/NL	001
PURBAUT :	SCHAAL	1:50
TEGHE : DOMAINE :	Ruinte	0-N85 -Op
PMK :	 Gemeente Súdwest-Fryslân	
	PORTUGAL 5.000, 6.000, 8.000, 10.000, 12.000, 14.000, 16.000, 18.000, 20.000, 22.000, 24.000, 26.000, 28.000, 30.000, 32.000, 34.000, 36.000, 38.000, 40.000, 42.000, 44.000, 46.000, 48.000, 50.000, 52.000, 54.000, 56.000, 58.000, 60.000, 62.000, 64.000, 66.000, 68.000, 70.000, 72.000, 74.000, 76.000, 78.000, 80.000, 82.000, 84.000, 86.000, 88.000, 90.000, 92.000, 94.000, 96.000, 98.000, 100.000, 102.000, 104.000, 106.000, 108.000, 110.000, 112.000, 114.000, 116.000, 118.000, 120.000, 122.000, 124.000, 126.000, 128.000, 130.000, 132.000, 134.000, 136.000, 138.000, 140.000, 142.000, 144.000, 146.000, 148.000, 150.000, 152.000, 154.000, 156.000, 158.000, 160.000, 162.000, 164.000, 166.000, 168.000, 170.000, 172.000, 174.000, 176.000, 178.000, 180.000, 182.000, 184.000, 186.000, 188.000, 190.000, 192.000, 194.000, 196.000, 198.000, 200.000, 202.000, 204.000, 206.000, 208.000, 210.000, 212.000, 214.000, 216.000, 218.000, 220.000, 222.000, 224.000, 226.000, 228.000, 230.000, 232.000, 234.000, 236.000, 238.000, 240.000, 242.000, 244.000, 246.000, 248.000, 250.000, 252.000, 254.000, 256.000, 258.000, 260.000, 262.000, 264.000, 266.000, 268.000, 270.000, 272.000, 274.000, 276.000, 278.000, 280.000, 282.000, 284.000, 286.000, 288.000, 290.000, 292.000, 294.000, 296.000, 298.000, 300.000, 302.000, 304.000, 306.000, 308.000, 310.000, 312.000, 314.000, 316.000, 318.000, 320.000, 322.000, 324.000, 326.000, 328.000, 330.000, 332.000, 334.000, 336.000, 338.000, 340.000, 342.000, 344.000, 346.000, 348.000, 350.000, 352.000, 354.000, 356.000, 358.000, 360.000, 362.000, 364.000, 366.000, 368.000, 370.000, 372.000, 374.000, 376.000, 378.000, 380.000, 382.000, 384.000, 386.000, 388.000, 390.000, 392.000, 394.000, 396.000, 398.000, 400.000, 402.000, 404.000, 406.000, 408.000, 410.000, 412.000, 414.000, 416.000, 418.000, 420.000, 422.000, 424.000, 426.000, 428.000, 430.000, 432.000, 434.000, 436.000, 438.000, 440.000, 442.000, 444.000, 446.000, 448.000, 450.000, 452.000, 454.000, 456.000, 458.000, 460.000, 462.000, 464.000, 466.000, 468.000, 470.000, 472.000, 474.000, 476.000, 478.000, 480.000, 482.000, 484.000, 486.000, 488.000, 490.000, 492.000, 494.000, 496.000, 498.000, 500.000, 502.000, 504.000, 506.000, 508.000, 510.000, 512.000, 514.000, 516.000, 518.000, 520.000, 522.000, 524.000, 526.000, 528.000, 530.000, 532.000, 534.000, 536.000, 538.000, 540.000, 542.000, 544.000, 546.000, 548.000, 550.000, 552.000, 554.000, 556.000, 558.000, 560.000, 562.000, 564.000, 566.000, 568.000, 570.000, 572.000, 574.000, 576.000, 578.000, 580.000, 582.000, 584.000, 586.000, 588.000, 590.000, 592.000, 594.000, 596.000, 598.000, 600.000, 602.000, 604.000, 606.000, 608.000, 610.000, 612.000, 614.000, 616.000, 618.000, 620.000, 622.000, 624.000, 626.000, 628.000, 630.000, 632.000, 634.000, 636.000, 638.000, 640.000, 642.000, 644.000, 646.000, 648.000, 650.000, 652.000, 654.000, 656.000, 658.000, 660.000, 662.000, 664.000, 666.000, 668.000, 670.000, 672.000, 674.000, 676.000, 678.000, 680.000, 682.000, 684.000, 686.000, 688.000, 690.000, 692.000, 694.000, 696.000, 698.000, 700.000, 702.000, 704.000, 706.000, 708.000, 710.000, 712.000, 714.000, 716.000, 718.000, 720.000, 722.000, 724.000, 726.000, 728.000, 730.000, 732.000, 734.000, 736.000, 738.000, 740.000, 742.000, 744.000, 746.000, 748.000, 750.000, 752.000, 754.000, 756.000, 758.000, 760.000, 762.000, 764.000, 766.000, 768.000, 770.000, 772.000, 774.000, 776.000, 778.000, 780.000, 782.000, 784.000, 786.000, 788.000, 790.000, 792.000, 794.000, 796.000, 798.000, 800.000, 802.000, 804.000, 806.000, 808.000, 810.000, 812.000, 814.000, 816.000, 818.000, 820.000, 822.000, 824.000, 826.000, 828.000, 830.000, 832.000, 834.000, 836.000, 838.000, 840.000, 842.000, 8	



ONOSCHRMVZ:		GEW:	GET:
PROJECT:		GEW:	GET: F.Brunia
Harinxmaland Fase II			
ONDERDEEL:Dwarsprofielen Watergangen		BESTEK NR:	002
		BLAD NR:	002
FORMAAT :	TEAM :	Ruimte	SCHAL: 1:100
	DOMEN :	TEKNR:	0-SNE-085-Dp
PAR :			POSTBUS 10.000 8900 HA SNEEK TEL. 0515-489000 info@gemeentesudwestfryslan.nl

