



BEELDKWALITEITPLAN
DE HEMMEN III
SNEEK

R

//////



COLOFON

PROJECT

Beeldkwaliteitplan

De Hemmen III

OPDRACHTGEVER

Gemeente Súdwest-Fryslân

OPGESTELD DOOR

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)

verdieping 36

3013 AL Rotterdam

info@rho.nl

010 2018555

Datum

27 januari 2021

BEELDKWALITEITPLAN
DE HEMMEN III
SNEEK

referte: Guido van Loenen / Jos Leijten
datum: 27 januari 2021



Open landschap



Bestaand bedrijventerrein De Hemmen



N7 met aan linkerkzijde bestaande bedrijventerrein De Hemmen



Locatie De Hemmen III



N7



Open landschap met erven



INLEIDING

Het bedrijventerrein De Hemmen III is de uitbreidingslocatie voor de gemeente Súdwest-Fryslân voor de komende 10-15 jaar. In 2003 heeft de voormalige gemeente Sneek hiervoor al een ontwikkelingsvisie opgesteld. De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein De Hemmen III staat niet op zichzelf. Ten behoeve van een zorgvuldige afstemming van bedrijventerreinen is in 2010 gestart met een regionale samenwerking bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Eind 2017 zijn nieuwe afspraken gemaakt voor de periode 2017-2025/2030 in het document 'Regionale afspraak bedrijventerreinen Zuidwest-Fryslân' tussen de gemeenten De Fryske Marren en Súdwest Fryslân. In het nieuwe plan is de voorraad teruggebracht van aanvankelijk 40 hectare (waarvan 16 hectare harde en 24 hectare zachte plancapaciteit) naar 25 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein (waarvan 12,5 hectare harde en 12,5 hectare zachte plancapaciteit).

De meer grootschalige bedrijfslocaties horen over het algemeen thuis in de stedelijke kernen Sneek en Bolsward als onderdeel van het stedelijk netwerk langs de N7. Hier kunnen bedrijven profiteren van elkaar, van de stedelijke voorzieningen en van de goede infrastructuur.

De uitbreiding van bedrijventerrein zal zich in Sneek concentreren op het nieuw aan te leggen Bedrijventerrein De Hemmen 3.

Dit bedrijventerrein zal aan de westzijde van Sneek en

de N7 worden gerealiseerd, grofweg tussen Alde Rien en het dorp Folsgare. Een belangrijk aandachtspunt is de afscherming van het bedrijventerrein in de richting van Folsgare.

Om te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit is in opdracht van de gemeente Súdwest Fryslân dit beeldkwaliteitplan opgesteld.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op beeldkwaliteit in het algemeen en de stedenbouwkundige opzet van het plan.

Vervolgens zijn per zone de beeldkwaliteitsrichtlijnen en inspiratie opgenomen voor bebouwing. Op de afbeelding hiernaast is de zonering te vinden, waarbij iedere zone een eigen kleur heeft. Deze zone-kleuren komen overeen met de betreffende pagina's met beeldkwaliteitsrichtlijnen en inspiratie.

Per zone zijn er twee pagina's waarop alle regels zijn opgenomen met betrekking tot de bebouwing voor die betreffende zone. Ten slotte komt de beeldkwaliteit van de openbare ruimte aan de orde.

LEESWIJZER

Iedere zone heeft een eigen kleur.

1. in welke zone ligt de betreffende ontwikkeling?
2. blader naar de juiste pagina's van de zone en bijbehorende kleur.
3. vind hier de beeldcriteria en inspirerende beelden voor uw initiatief.

— zone 1 pagina 20

— zone 2 pagina 22



Principe-opbouw beeldkwaliteitplan (indeling indicatief)

2

BEELDKWALITEIT

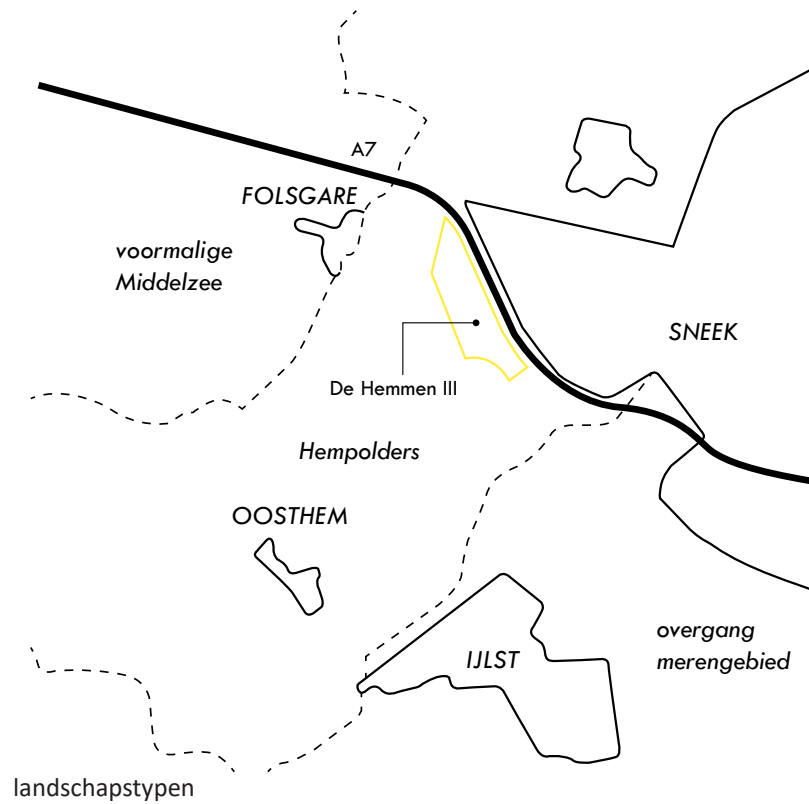
In het beeldkwaliteitplan De Hemmen III is gekozen voor een sterk oriëntatiegerichte regievoering. Dit betekent een benadering van beeldzoning, waarbij een onderscheid is gemaakt in twee zones waarvan het bedrijventerrein beleefbaar is:

- zicht vanaf de N7;
- zicht vanuit het dorp Folgare.

Vanuit het motto 'vastleggen wat moet, vrijlaten wat kan' is er een beperkt aantal bouwregels waaraan door de gemeente als verlener van de omgevingsvergunning zal worden getoetst en is aanvullend een set met beeldregierichtlijnen opgenomen voor de architectuur.

Het beeldkwaliteitplan heeft als doel een samenhangende ruimtelijke kwalitatieve inrichting voor de locatie te realiseren. Het bevat de beeldrichtlijnen voor het bedrijventerrein.

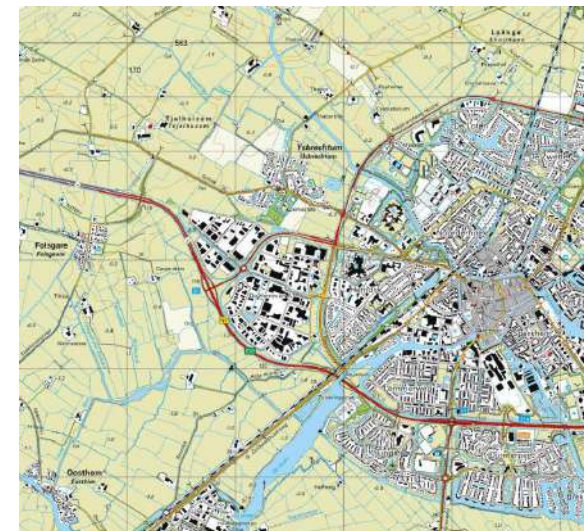
De richtlijnen zijn gebaseerd op de ruimtelijke opzet van het stedenbouwkundig plan en hebben mede tot doel om samenhang tussen de diverse schaalniveaus en tussen het plangebied en de omgeving te waarborgen. In het beeldkwaliteitplan worden richtlijnen opgesteld over na te streven beeldkwaliteit van de uit te geven percelen, de architectuur en van de openbare ruimte en de samenhang daartussen.



situatie 1900 (topotijdreis.nl)



situatie 2000 (topotijdreis.nl)



situatie huidig (topotijdreis.nl)

3

ANALYSE

De planlocatie ligt in een hempolder, aan de rand van de voormalige Middelzee. Deze oude zeearm vervulde altijd een belangrijke afwateringsfunctie van het achtergelegen gebied. Doordat de Middelzee dichtslibte en werd bedijkt onstonden er problemen met de afvoer van het water. Hiervoor werden er polders (de Hempolders) gemaakt, waarbij het water via windmolens werd uitgepompt.

Karakteristiek voor de Hempolders zijn de opvaarten en dijken. Het water werd afgevoerd naar het Merengebied via afvoerkanaaltjes, ook wel 'opvaarten' genoemd. Deze opvaarten vervulden ook een functie in de bereikbaarheid van het gebied, omdat het gebied vroeger voor een lange tijd voornamelijk via het water bereikbaar was. Boerderijen lagen vaak aan het einde van deze opvaarten.

VERANDERING IN DE TIJD

1900

Rond 1900 bestaat Sneek nog uit een compacte stad temidden van een agrarische omgeving. Het landschap wordt gekenmerkt door een grillige structuur van waterlopen, dijken en verkavelingspatronen. De stad wordt door dijken, wegen, waterlopen en spoor verbonden met de omgeving. In het landschap liggen verspreid enkele kleine dorpen.

2000

Rond de oude kern van Sneek zijn tussen 1900 en 2000 woonwijken en bedrijventerreinen ontwikkeld; de stad is fors gegroeid. De N7 is aangelegd en in de zone erlangs is bedrijvigheid geconcentreerd. De rondweg van Sneek (waaronder de N7) is een groene laan.

Het stedelijk gebied van Sneek is in de loop van de tijd gegroeid richting de omringende dorpen. Een van de dorpen die nog op duidelijke afstand van het stedelijk gebied van Sneek ligt is Folsigare.

Huidig

Na 2000 is Sneek verder gegroeid en is de N7 opgewaardeerd tot A7. Deze snelweg ligt ten zuiden van het industrieterrein de Hemmen. Inmiddels is de Hemmen 2 in aanleg en is de afstand tussen het dorp Folsigare en het stedelijk gebied afgenomen.

Hoewel de gebouwde omgeving sterk is veranderd, is de waterstructuur grotendeels herkenbaar gebleven. Er zijn wel enkele opvaarten verdwenen en de Oude Rijn is minder sterk aanwezig dan voorheen.

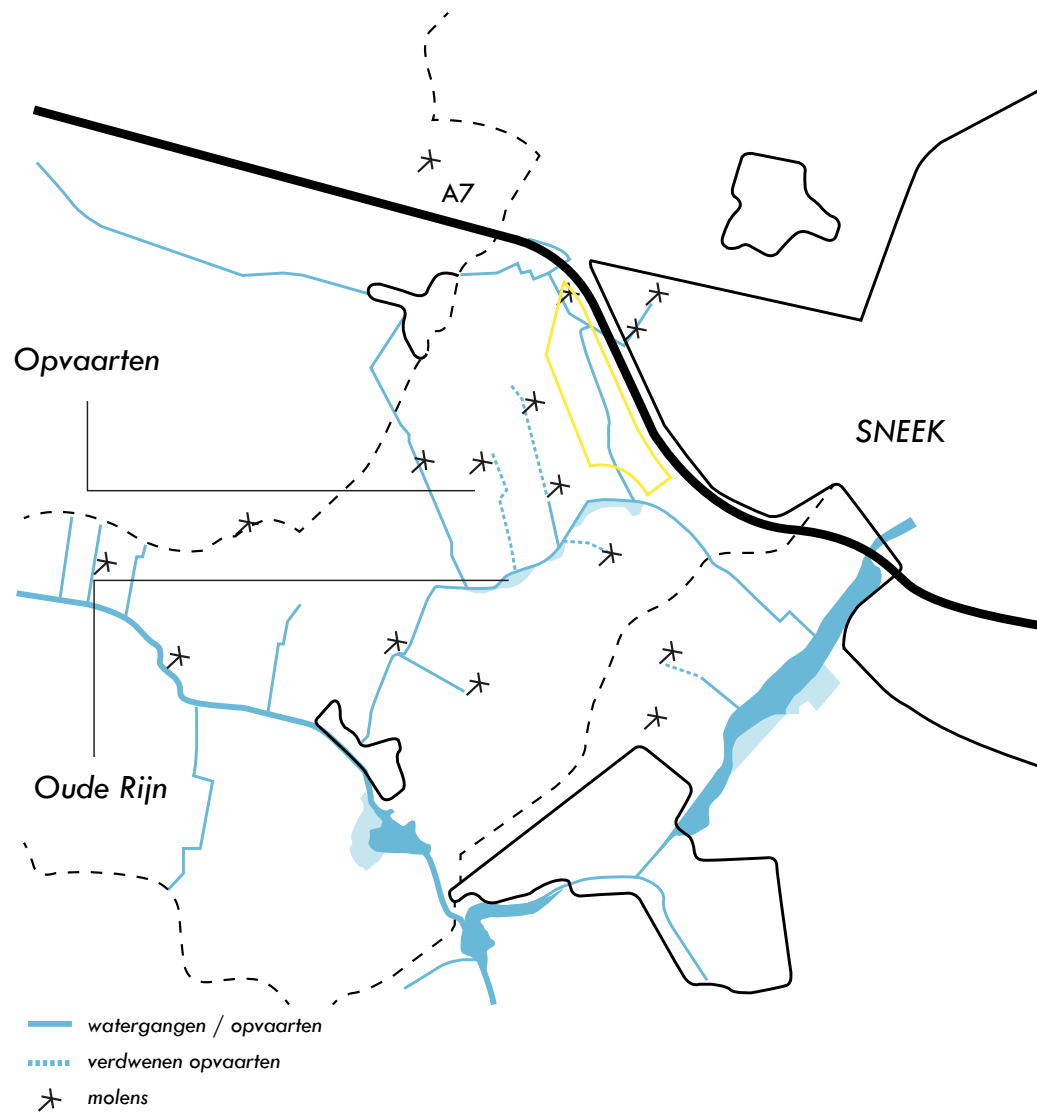
De verkavelingsstructuur is nog altijd gevarieerd en grillig en slechts op een aantal plekken zijn de kavels groter geworden.

Erven en archeologie

Kenmerkend voor het landschap zijn de boerenerven die verspreid over het gebied liggen. Deze zijn van oudsher aanwezig en vormen de vestigingsplaatsen in het landschap, die veelal verhoogd liggen op een terp. Op de pagina hiernaast zijn de erven aangeduid op kaart.

Kernen

De dorpskernen liggen langs de randen van het gebied en zijn gekoppeld aan de dijken en het water. Zo is Folsigare gegroeid langs de dijken van de Easthimmerwei en de Tjaerddyk. Belangrijk zijn de kerktorens die markeringen vormen in het



Water en verdwenen watergangen

landschap en ook zichtbaar aan de rand van het dorp zijn gelegen.

Water en dijken

Het water is een belangrijke drager van het betreffende landschap. De Oude Rijn is daarbij de belangrijkste watergang die een verbinding vormt tussen de Geeuw en de Bolswarderzeilvaart.

Voorheen lagen er aan weerszijden van de Oude Rijn brede natte (moeras)stroken langs het water, die in de bestaande situatie niet meer aanwezig zijn.

De structuur met opvaarten staat haaks op de Oude Rijn, waar vroeger aan het eind van iedere opvaart een molen stond om het water uit de polders in de vaart te brengen. Vroeger waren de vaarten omgeven door kades.

De waterlopen zijn opvallende ruimtelijke structuren in het open landschap, omdat ze hoger liggen en aan weerszijden zijn omgeven met rietoevers.

Openheid en zichtlijnen

Karakteristiek voor het gebied zijn de openheid en de lange zichtlijnen. De terpen met hoogopgaande beplanting hebben hier een grote bijdrage in; ze zorgen voor een geleiding van de ruimte in het landschap.

Toegankelijk van het landschap

In de huidige situatie is de bereikbaarheid van het gebied voor de wandelaar en fietser zeer gering. Alleen de dijken langs de randen van het gebied zijn toegankelijk, maar voor de rest van het landschap geldt dat er vrijwel geen paden zijn.

Vroeger waren er meer informele paden aanwezig in het gebied, deze zijn in de loop der tijd verdwenen.

UITGANGSPUNTEN HISTORISCHE ANALYSE

- *De N7 als groene laan*
- *Herkenbare en opvallende water-structuur als drager*
- *Duidelijk contrast tussen het grillige landschap en de compact gebouwde stad*
- *Vrijliggende en herkenbare dorpen*
- *Openheid landschap*
- *Lange zichtlijnen en zichtlijnen naar het open landschap*
- *Verdichten padennetwerk en terugbrengen oude paden*



4

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Het bedrijventerrein De Hemmen III bestaat uit een karakteristieke structuur met 'bedrijfskamers'. Vanwege de ruimte voor landschap en cultuurhistorie en de afstand tot de N7 krijgt het geheel een groene uitstraling. De bedrijfskamers worden afgebakend door de dijken en bomenlanen en zodanig ingepast in het bestaande landschap.

VISIE OP DE WESTELIJKE RAND

De Hemmen III vormt een 'afronding' van de westelijke bebouwingsrand van Sneek en een nieuwe ontwikkeling in het gebied tussen Folslgare en Sneek.

Op basis van de analyse is een visie op het landschap tussen Folslgare en Sneek ontwikkeld. Hierbij is het uitgangspunt dat de karakteristieken van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en verder versterkt worden.

Door middel van een 'groen raamwerk' met daarbinnen ruimte voor bovengenoemde 'bedrijfskamers' wordt er een overgang gemaakt vanuit Sneek naar het landschap en Folslgare. Het groene raamwerk vormt een samenhangend ruimtelijk kader voor het gebied. Versterken van de karakteristieke landschappelijke structuren en elementen is daarbij een belangrijk vertrekpunt.

Het gebied tussen Folslgare en Sneek kan zich daarmee ontwikkelen tot een bedrijventerrein inclusief landschapszone; een recreatief aantrekkelijk landschap, dooraderd met informele paden en routes. Het landschap behoudt zijn open karakter, maar de kwaliteit van de randen en de verspreid liggende groene erven wordt versterkt.

Het beeld vanuit de N7 bestaat uit representatieve bedrijfs-

bebouwing ingepast in een brede groenzone.

Het beeld vanuit het landschap (vanuit Folslgare) op het bedrijventerrein bestaat uit het open karakter waarin de de verspreid liggende erven duidelijk zichtbaar zijn met op de achtergrond deels zichtbare bedrijfspanden die door landschappelijke elementen (rietkragen, boomclusters) worden ingepast en deels aan het zicht onttrokken.

Het groene raamwerk is opgebouwd uit de onderstaande elementen:

- Structuur van het water vormt de drager van het plan en water wordt versterkt en verbreed.
- Toegankelijk maken van de oevers en kades langs de watergangen. Luwe, natuurlijke oevers en ecologisch oeverbeheer.
- Versterken van het groene karakter van de terpen door passende erfbepanting / verbetering van de bestaande beplanting.
- Realiseren van een route langs bijzondere historische plekken in het landschap (o.a. Strupenkeal). Maken van een dorpsommetje langs de rand van het dorp, waar de andere routes op aan kunnen haken.
- Zoeken naar (nieuwe) passende functies voor de erven die hun functie verliezen of al verloren hebben.
- Door hier en daar compacte boomclusters te situeren wordt het beeld vanuit de omgeving naar het bedrijventerrein te verzacht.
- Er wordt vooral met riet gewerkt om het grillige landschap te versterken en accenten in het landschap aan te brengen (zoals bij de watergangen).



Structuur van radialen en ringen: meer allure in groen, water en beeldkwaliteit. A7/N7 heeft hoge prioriteit.

VERTREKPUNTEN A7 EN DE HEMMEN

Door de gemeente zijn vertrekpunten opgesteld voor de inrichting van de A7 (N7) zone in Sneek. Doel is om hierbij - conform omgevingsvisie - bij te dragen aan omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde en duurzame stad.

Het doel is te komen tot een eenduidige en haalbare inrichting van de randen van de A7/N7. Inspiratie voor de toekomst bieden de stevige groenstructuren (lanen, parken) uit het verleden.

Hieronder worden de vertrekpunten A7 benoemd:

1. Breng de groene allure terug (die we kennen van Sneek langs de rondweg).
2. De A7 als groene laan met daarachter aan de noordzijde de stad (Noord) en de zuidzijde park (zuid).
3. Zorg dat de bomenlaan in maat en schaal aansluit bij de maat en schaal van de A7 en de omgeving.
4. Veiligheid zo hoog mogelijk.
5. Maak en houdt ikonen zichtbaar.
6. Een gezonde, leefbare en prettige snelwegomgeving (verblijfsklimaat).
7. Rust in het beeld (optelsom groene begeleiding, water, ritme, gebouwhoogte, compartimentering etc.).
8. Voorkanten naar en afstand tot de weg.

Specifiek voor de zone de Hemmen III zijn er vertrekpunten geformuleerd:

1. Zorg voor een doorgaande groene laanbegeleiding van de A7 (continue breedte groenzone, eerste orde bomen).
2. Zorg dat de bomenlaan in maat en schaal aansluit bij de maat en schaal van de A7 en de omgeving: dubbele bomenrij.
3. Aanvullend op de groene laan heeft het bedrijventerrein een parkachtige uitstraling door water en groen (zorg hier voor diepte in het beeld).
4. Veiligheid zo hoog mogelijk.
5. Een gezonde, leefbare en prettige snelwegomgeving (biodiversiteit versterken, verblijfsklimaat optimaal, denk aan het mogelijk maken van een lunchwandeling en fietsbereikbaarheid voor personeel en bezoekers).
6. Rust in het beeld, vanaf de A7 (dit betreft de optelsom groene begeleiding, water, ritme, gebouwhoogte, compartimentering etc., streef naar continuïteit).
7. Voorkanten naar en afstand tot de weg.
8. Maak en houdt ikonen zichtbaar, zorg voor transparantie (het werk mag te zien zijn).
9. Bedrijven stimuleren om meerwaarde te creëren voor een ecologisch aantrekkelijk bedrijventerrein (parkmanagement).
10. Tijdelijk Zonnevelden mogelijk op oningevulde kavels, die later om hoog kunnen worden gebracht: bijv. op dak of boven parkeerterrein.



Fasering De Hemmen III

HOOFDAANSLUITING

De entree van De Hemmen III wordt gevormd door de toegangsweg vanaf de N7. De bestaande inrichting en entree van de De Hemmen 2 worden gespiegeld, zodat ook aan de zijde van De Hemmen III een robuuste groen en waterstructuur ontstaat. Bomen en eventuele onderbeplanting (struweel) worden aan de randen van de bedrijven, binnen 10 meter van de bedrijfskavels geplant.

De infrastructuur gaat uit van een hoofdaansluiting met de N7, waarbij aan weerszijden van de op- en afritten nieuwe rotondes worden gerealiseerd.

ZONERING

De zonering van het stedenbouwkundig plan bestaat uit een overgang van de schaal van de snelweg naar de schaal van het landschap aan de westzijde en het dorp Folsigare.

In de zone aan de N7 is er ruimte voor de ontwikkeling van grotere bedrijven en in de richting van het landschap is de schaal van zowel de kavels als de bebouwing kleiner.

De belangrijkste bestaande waterstructuren zijn opgenomen in de nieuwe structuur. Deze functioneren deels ook als faseringsbegrenzing. Ook voormalige erven, waarvan één met boerderij -Carpe Diem-, langs de grenzen van het terrein kunnen een nieuwe functie krijgen in de vorm van voorzieningen voor het bedrijventerrein.

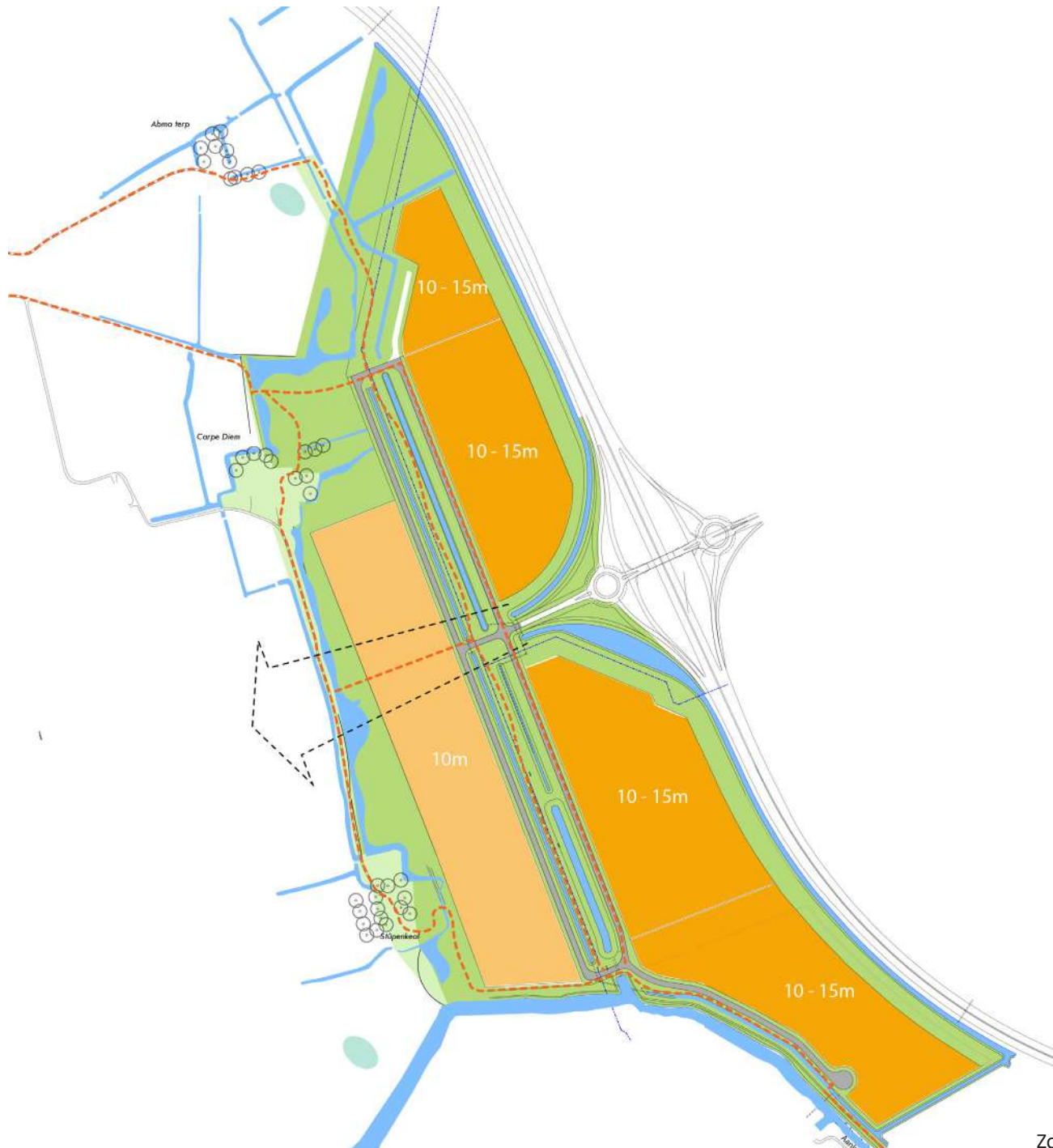
Uitgangspunt is dat representatieve bedrijven zich richten op de N7 én de belangrijkste ontsluitingswegen, waaronder de centrale watergang. Dit houdt in dat bebouwing aan de entree (ontsluitingsweg haaks op N7) en aan de N7 een dubbele oriëntatie hebben.

De zone grenzend aan het landschap vergt een nauwkeurige inpassing en overgang naar het landschap, waarbij het van belang is dat er een fraai beeld vanuit het dorp Folsigare ontstaat.

FASERING

Het is van belang dat het gebied in alle fases een afgeronde ruimtelijke eenheid is en een goede overgang vormt vanuit het bedrijventerrein naar het landschap en andersom. De centrale watergang vormt de begrenzing tussen de ontwikkelvlekken van fase 1 en 2.

De groenzone tussen fase 2 en Folsigare zal direct bij de aanleg van fase 1 worden gerealiseerd. Hierdoor wordt de landschappelijke inpassing in alle fases gegarandeerd.



Zoning bouwhoogte

5

BEBOUWING

BOUWHOOGTE

In de stedenbouwkundige opzet van het plan wordt de bouwhoogte gerelateerd aan de omgeving, zodat de nieuwe bebouwing aansluit bij de betreffende maat en schaal van de context;

- Aan de snelweg N7 een bouwhoogte van maximaal 10 - 15 meter. Bij recht is 10 meter toegestaan, onder voorwaarden geldt een afwijkmogelijkheid met een maximale bouwhoogte van 15 meter, bijvoorbeeld voor de voorzetwanden (zie beeldrichtlijnen zone 1).

De afwijking kan alleen worden verleend indien er geen sprake is van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de sociale veiligheid en/of de externe veiligheid.

Accenten op de koppen: het uitgangspunt is een bebouwingsaccent, dit kan in de vorm van een hoogteaccent, maar ook door een verbijzondering in vormgeving en/of materialisering.

- In de zone grenzend aan het landschap geldt een bouwhoogte van maximaal 10 meter en verplichte kappen (zie beeldrichtlijnen zone 2)

ROOILIJN

Ten behoeve van een aantrekkelijk en samenhangend straatbeeld zijn er richtlijnen opgesteld voor de rooilijn.

In de navolgende pagina's zijn voor de twee bouwzones respectievelijk de bouwregels en beeldrichtlijnen aangegeven. De referentiebeelden dienen ter inspiratie.

Inspiratie



Gevels in eenduidige rooilijn en voorzetwand



Voorzetwand



Aardse kleuren en voorzetwand

ZONE 1

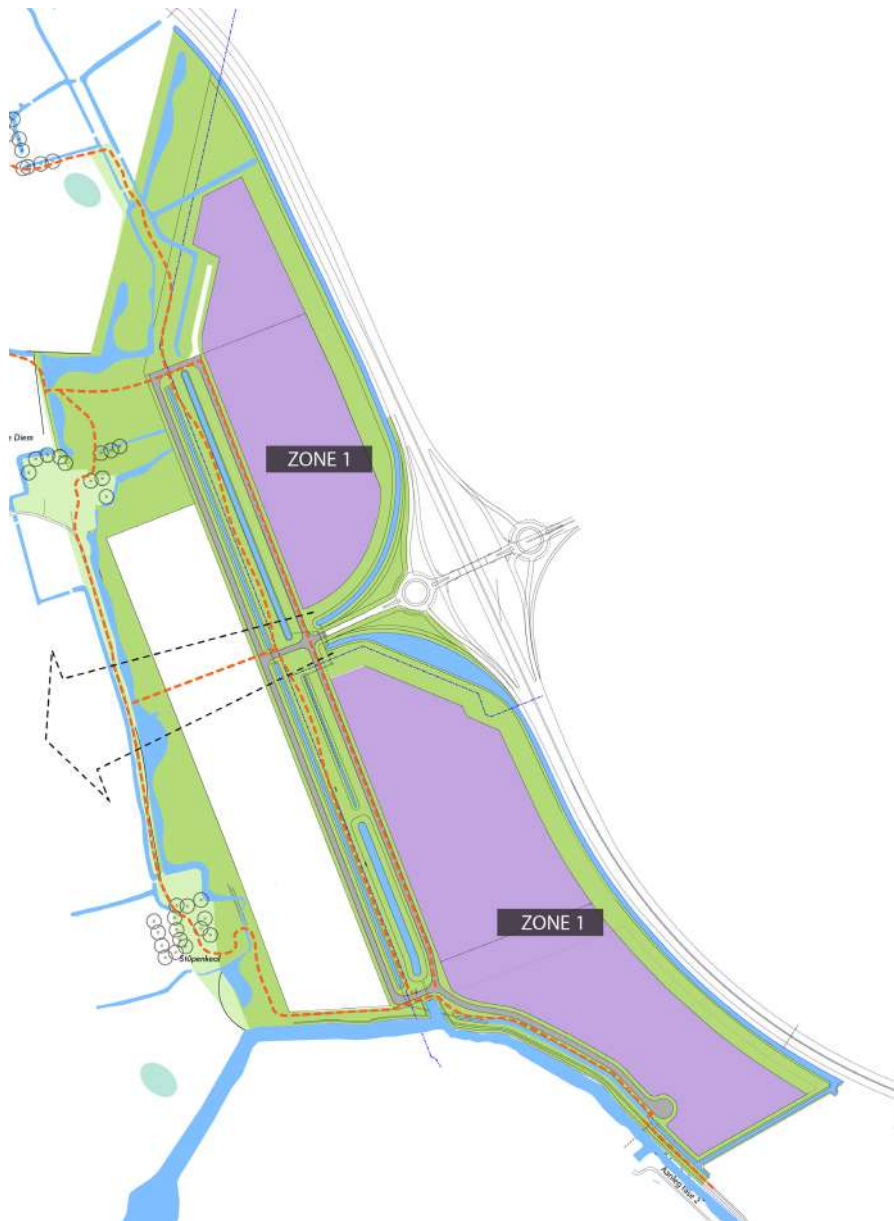
Bouwregels	Bestemmingsplan
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> - Zijde N7: minimaal 7,5 meter vanaf rand kavel. Zijde centrale watergang: minimaal 5 meter vanaf rand kavel. - Het hoofdgebouw moet voor minimaal 60% in de voorgevelrooilijn worden gebouwd. - De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens dient ten minste 5 meter te bedragen.
Bebouwingspercentage	Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70% van het bouwperceel.
Bouwhoogte	Conform bouwhoogtekaart op pagina 10. In de zone langs de N7 geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter, met een afwijkmogelijkheid kan worden afgeweken tot een maximale bouwhoogte van 15 meter, bijvoorbeeld voor de voorzetwand.



Laan met daarachter parkachtige opgaande beplanting.



Afscheiding d.m.v. stalen spijlen



SPECIFIEK

Beeldrichtlijn

Architectuur	Aansprekende architectuur aan de N7 middels voorzetwanden. Openingen in de voorzetwanden zijn ondergeschikt. Ze geven diepte, zijn transparant en tonen de aard van bedrijvigheid aan de buitenzijde.
Opslag	Vanaf de snelweg gezien geen opslag in het zicht.
Oriëntatie	Representatieve zijde, transparante gevel aan de N7 en de entree van het bedrijventerrein (met voldoende openingen in de gevel). Representatieve bebouwing aan de centrale watergang (westzijde zone 1).
Massa	Hogere bebouwing aan de N7, lagere bebouwing aan de centrale watergang (westzijde zone 1).

ALGEMEEN

Beeldrichtlijn

Erfafscheiding	Een natuurlijk gemengde haag van 1,0m aan de voorzijde, eventueel in combinatie met een zwart spijlen hekwerk van max. 1,0m hoog vóór de voorgevelrooilijn.
Verhardingspercentage	Het maximale verhardingspercentage van het kavel bedraagt 80%.
Dakvorm	Platte daken.
Parkeren	Parkeren voor zowel bezoekers als werknemers op eigen terrein realiseren achter de voorgevelrooilijn.
Opslag	Opslag niet aan de representatieve zijden (N7 én centrale watergang vormen beide representatieve zijden). Opslag achter de voorgevelrooilijn.
Reclame-uitingen	Integreren in ontwerp pand; Ondergeschikt aan architectonische uitdrukking; Reclame op voorgevel ontwerpen als zelfstandig element, afgestemd in maat, schaal en detaillering op architectuur gebouw. Lichtbakken aan randen bedrijventerrein niet toegestaan.
Materiaal	Eigentijdse, natuurlijke, duurzame en milieuvriendelijke materialen.
Kleurstelling	Representatieve voorzetwanden rood-bruin. Overige bebouwing achter de voorzetwanden grafiet zwart (RAL 9011).

Inspiratie



Eigentijdse materialisering



Groen dak richting landschap

ZONE 2

Bouwregels	Bestemmingsplan
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> - Minimaal 5 meter vanaf rand kavel. - Het hoofdgebouw moet voor minimaal 50% in de voorgevelrooilijn worden gebouwd. - De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens dient ten minste 5 meter dient te bedragen.
Bebouwingspercentage	Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 60% van het bouwperceel.
Bouwhoogte	Conform bouwhoogtekaart op pagina 10. In zone 2 geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter.



Inspiratie architectuur



SPECIFIEK

Beeldrichtlijn

Architectuur	Modern representatief. Representatieve zijden aan de centrale watergang en naar het landschap. Donkere gebouwen met kappen en mogelijkheid om schuine grasdaken toe te passen, voor een groen beeld aan de horizon, gezien vanuit Folsgare.
Opslag	Buitenopslag is niet toegestaan aan de landschapszijde.
Erfafscheiding	Afscheiding achterterreinen (grenzend aan het landschap) d.m.v. zwart spijlen hekwerk in combinatie met een eenduidig gemengde haag.
Massa	Een kleinere bebouwingsmassa is gewenst, los in het landschap.

ALGEMEEN

Beeldrichtlijn

Erfafscheiding	Een haag van 1,0m aan de voorzijde, eventueel in combinatie met een zwart spijlen hekwerk van max. 1,0m hoog vóór de voorgevelrooilijn.
Verhardingspercentage	Het maximale verhardingspercentage van het kavel bedraagt 80%.
Dakvorm	Een flauwe dakvorm richting landschap.
Parkeren	Parkeren voor zowel bezoekers als werknemers op eigen terrein realiseren, zoveel mogelijk achter de voorgevelrooilijn. Parkeren mag ook aan de voorkant met een haag van min. 1,20m hoog.
Opslag	Opslag niet aan de representatieve zijden.
Reclame-uitingen	Integreren in ontwerp pand; Ondergeschied aan architectonische uitdrukking; Reclame op voorgevel ontwerpen als zelfstandig element, afgestemd in maat, schaal en detaillering op architectuur gebouw. Lichtbakken aan randen bedrijventerrein niet toegestaan.
Materiaal	Eigentijds, combinatie van staal, glas, hout of plaatmateriaal.



Groene inpassing en wandelpaden



Impressie groene inpassing vanuit Folsgare



Impressie toegankelijk landschap, paden langs opvaarten

6

OPENBARE RUIMTE

Het bedrijventerrein De Hemmen III krijgt een groene uitstraling, waarbij de randen op verschillende manieren vorm gegeven worden:

Rand N7

Langs de N7 krijgt het bedrijventerrein een representatieve uitstraling door de aanleg van een robuuste groenstructuur. De groenstructuur aan de N7 bestaat uit:

Een dubbele bomenrij met een versprongen verband begeleidt de A7 en geeft een consistent beeld langs de gehele A7 Sneek. Er is voldoende zicht op de gebouwen.

Versterken van het parkachtige karakter en de dieptewerking:

- Landschappelijke begroeiing.
- Toevoegen van een natuurlijk gemengde haag als afscheiding bedrijfskavels.

Transparantie van de groenzone en zichtbaarheid van de bedrijven (doorkijkjes tussen de bomen door).

Landschapsrand

Aan de zijde van het landschap en het dorp Folsgare een brede, groene landschapszone die aansluit bij de maat en schaal van het landschap. Deze groenzone varieert in breedte van 50 tot 100 meter en wordt ook ingezet voor waterberging. Het slotenpatroon wordt grotendeels gehandhaafd en enkele opvaarten worden verbreedt en voorzien van rietkraag. Naast de opvaarten worden er ook enkele plasdras gebieden aangelegd in de groenzone ten behoeve van de watercompensatie.

In de groenzone worden grondlichamen met boomclusters en struweel toegevoegd, waardoor de bedrijven grotendeels aan het zicht worden onttrokken vanuit het landschap.

Doorzichten blijven bestaan en het open karakter van het landschap wordt behouden. De boomclusters en het struweel zorgen voor een zachte en groene overgang naar het bedrijventerrein. De bedrijfsbebouwing wordt hierdoor op een vriendelijke wijze ingepast.

Het landschap en de groenzone worden weer toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Er worden paden aangelegd die in verbinding staan met o.a. Folsgare en langs de opvaarten, door de groenzone en de centrale watergang van het bedrijventerrein lopen. Op deze wijze ontstaan er ommetjes voor zowel de bewoners van de Folsgare als de medewerkers van het bedrijventerrein.

HIERARCHIE AANBRENGEN IN DE GROENSTRUCTUUR



SCHAALNIVEAU A7/N7

Dubbele bomenrij begeleidt A7 en N7 en geeft een consistent beeld langs de gehele A7 Sneek. De gebouwen zijn goed zichtbaar.
(A7 oost, entree stad vanaf Joure)



LADNSCHAPSRAND

Landschappelijke begroeiing tussen dubbele bomenrij.
Toevoegen van een natuurlijke gemengde haag als erfscheiding bedrijfskavels versterkt het landschappelijke karakter en de dieptewerking.

PROFIELOPBOUW	<p>profiel 1/1A: N7 - berm - bermsloot - onderhoudsstrook Tennes - groenzone met dubbele bomenrij</p> <p>profiel 2: perceel - bosplantsoen/struweel op verhoging - groenzone (gras) - watergang met 4m rietzoom - wandel- en fietspad</p> <p>profiel 3: perceel - berm - (trottoir) - rijbaan - berm met bomenlaan - watergang - groenzone met wandelpad - watergang - groenstrook met bomenlaan - rijbaan - (trottoir) - berm - perceel</p> <p>profiel 4: perceel - berm - (trottoir) - rijbaan - berm met bomenlaan - watergang - groenzone met wandelpad - watergang - groenstrook met bomenlaan - rijbaan - (trottoir) - berm - perceel</p>
BEPLANTING	<p>Aan de N7 eerste orde bomen, met een dubbele bomenrij met een versprongen verband:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inheemse soorten, bomen 1^e grootte. • Dubbele bomenrij, versprongen verband, wordt nader uitgewerkt in een beplantingsplan. Bomenrijen niet of minimaal onderbreken, tussenruimte bomen afstemmen op zichtbaarheid gebouwen.
MATERIALISERING	<p>De wegverharding bestaat uit donkergrijs asfalt. Voor de inritten worden bij voorkeur betonstraatstenen met een basalttoeslag in dezelfde kleur als het asfalt van de wegverharding gebruikt.</p>
WATER	<p>Representatief en benodigd voor bergingscapaciteit.</p> <p>Waterpartijen worden aangelegd met een groot aandeel natuurvriendelijke oevers met licht-glooiende taluds (1:3 of flauwer).</p>
PARKEREN	<p>Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Hiervoor worden de normen van de CROW gehanteerd. In het openbaar gebied worden in principe geen parkeerplaatsen aangelegd.</p>

Naast de oostelijke begrenzing wordt het verhoogde gebied ten oosten (en noorden) van Carpe Diem opgenomen als landschappelijk waardevolle structuur. Deze rand ligt hoger en vormt tevens de begrenzing van een van de fases. Hier kan ook een deel van de archeologische waarden worden ingepast.

Parkeren en opslag

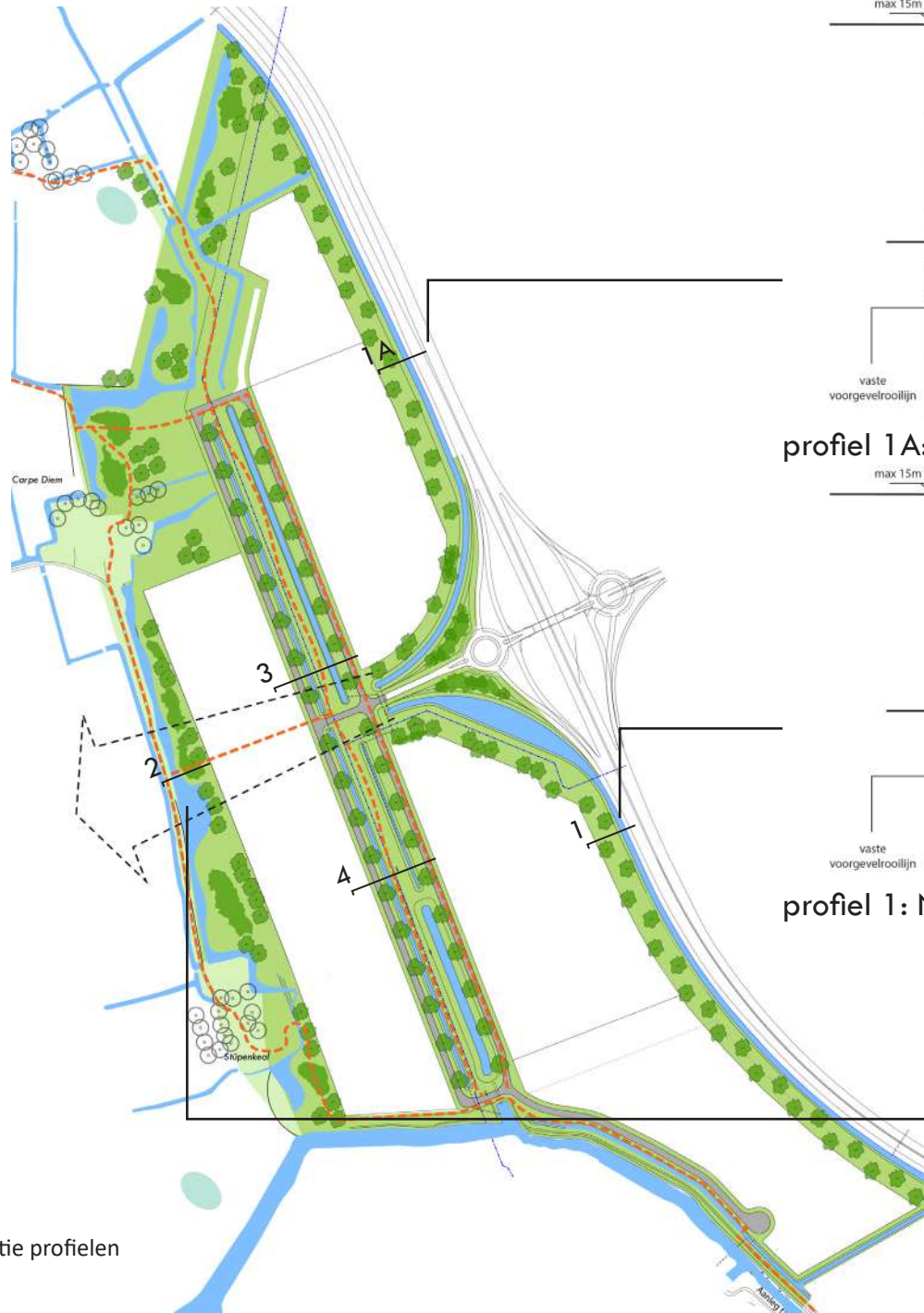
Het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden, waarbij voor de voorgevelrooilijn geen personenauto's mogen worden geparkeerd. Open opslag uit zicht vanaf openbare weg.

Straatmeubilair

Uniform straatmeubilair: straatmeubilair is modern en zakelijk (ook verlichting en bebording) en wordt zoveel mogelijk in samenhang dan wel uniform (binnen één ontwerpserie of -familie) vormgegeven.

Naamsduiding

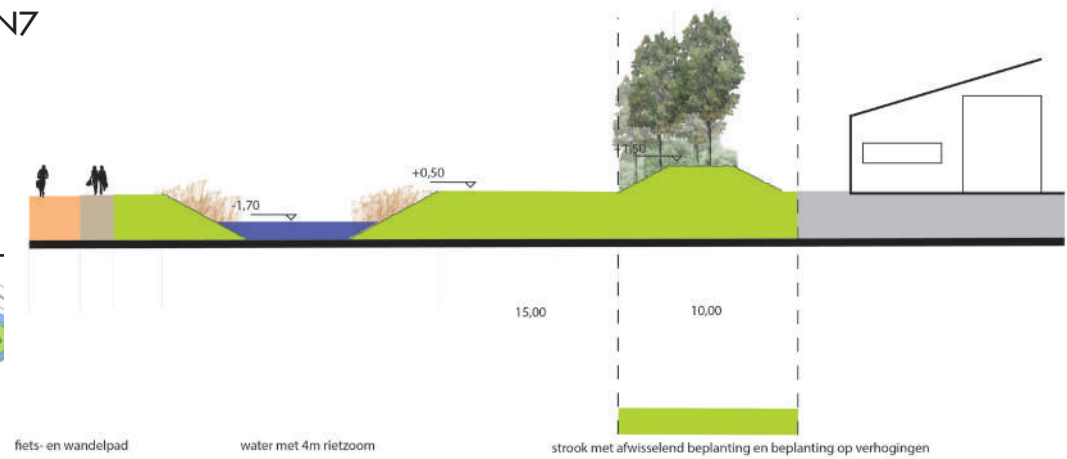
Vanuit het straatbeeld kan de naamsgeving van de individuele bedrijven worden geuit. Dit kan door een beeldmerk aan te brengen binnen het volume. De naamsaanduidingen moeten worden geïntegreerd in de architectuur en zijn bescheiden van omvang in relatie tot het geveloppervlak. De reclame-uitingen mogen nooit boven de dakrand worden aangebracht.



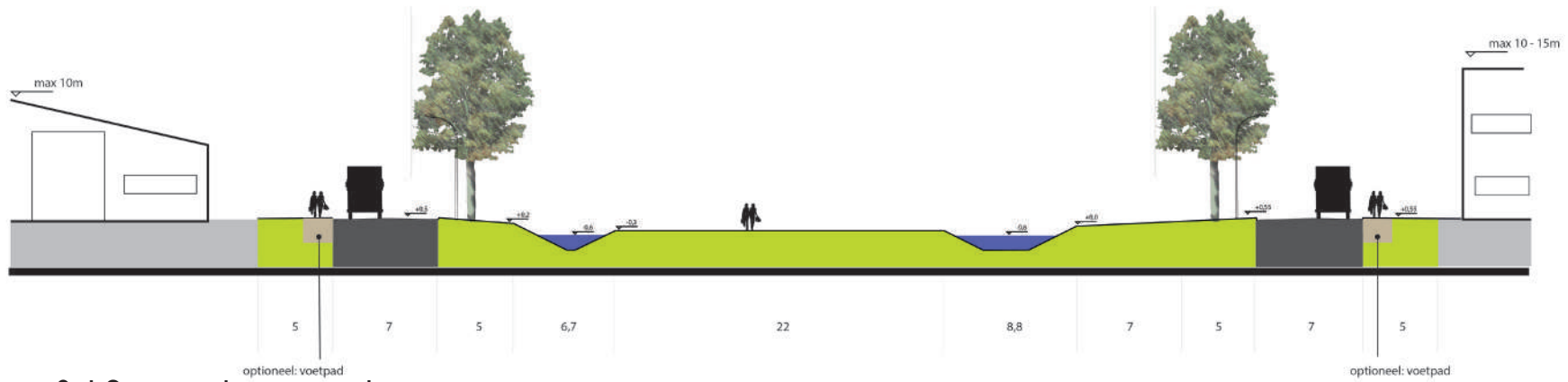
Locatie profielen

profiel 1A: N7

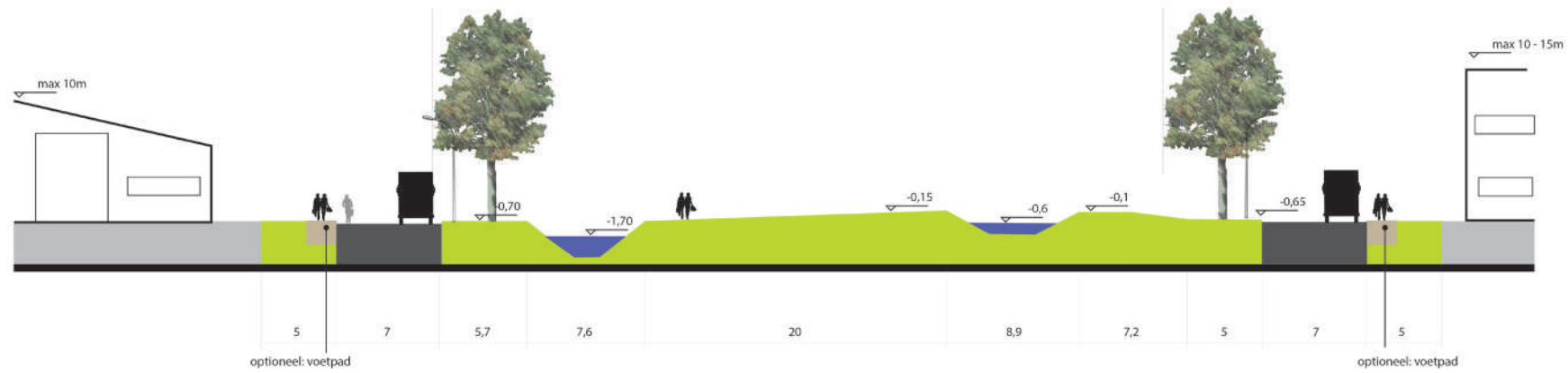
profiel 1: N7



profiel 2: landschapsrand



profil 3: centrale as noord



profil 4: centrale as zuid

REFERENTIEBEELDEN GROENE RANDEN EN CENTRALE AS



Referentiebeeld centrale groene as



Groenzone met lage haag aan voorzijde van bedrijven, referentie t.b.v. centrale as



Ecologisch bermbeheer



Struweel en losse bomen in groenzone voor bedrijven

Water en oevers

De waterpartijen worden aangelegd met een groot aandeel natuurvriendelijke oevers met licht-glooiende taluds (1:3 of flauwer) of een onderwatertalud en ecologisch oeverbeheer. In combinatie met het flexibele natuurlijke peilbeheer ontstaan vitale rietoevers met een grote rijkdom aan karakteristieke planten en dieren. Vooral vissen vogels zullen opvallend aanwezig zijn.

Beplanting

Aan de zijde van het landschap en het dorp Folsgare wordt gekozen voor inheemse soorten met een rijke bloei. Inheemse soorten zijn aanzienlijk rijker aan insecten dan uitheemse boomsoorten, waarbij vooral bloeiende besdragende soorten veel vogels en vlinders aantrekken.

Op het bedrijventerrein zelf zijn ook niet inheemse soorten mogelijk.

Bij de aanleg van zoom- of mantelvegetatie is oplopende beplanting van laag naar hoog belangrijk.

Ecologisch bermbeheer

Uitgangspunt voor de groene randen van het bedrijventerrein en de centrale groene as is ecologisch bermbeheer. Dit bestaat uit gefaseerd maaien en afvoeren. Door het maaisel af te voeren wordt de bodem langzaam voedselarmer. Op voedselarme grond gedijen veel inheemse bloeiende planten beter en is de grasconcurrentie minder.



Robuuste groenstructuur buitenruimte bedrijventerrein



Zonnepanelen op daken



Milieuvriendelijke materialen; onverlijmd prefab massief hout

7

ZICHTBAAR DUURZAAM ONTWIKKELEN

Voor het duurzaam inrichten van het bedrijvenpark zijn er vier duurzaamheidsprincipes van toepassing. Enerzijds heeft dit te maken met duurzaam bouwen, maar ook met duurzaam ruimtegebruik, terreinbeheer en duurzaam omgaan met energie en fysieke stromen.

Duurzaam bouwen

Bij het ontwerp van het gebouw dient de architect rekening te houden met de duurzaamheid van het gebouw. Enkele manieren waarop duurzaam gebouwd kan worden:

- Hergebruik of gebruik van sloopmateriaal voor nieuwbouw.
- Milieuvriendelijke materialen gebruiken, zoals hout waarvoor selectief is gekapt (hout uit duurzaam beheerde bossen).
- Energiezuinig ontwerpen, bijvoorbeeld een gebouw dat evenveel energie gebruikt als het opwekt (energieneutraal), door bijvoorbeeld zonnepanelen.
- Het intensiever of meervoudig gebruik van gebouwen.
- Industrieel, flexibel en demontabel bouwen (IFD-bouwen) zorgt ervoor dat gebouwen in onderdelen zijn te demonteren, zodat ze geschikt zijn voor hergebruik.

Duurzame inrichting

Met het groen/blauwe raamwerk wat deels al aanwezig is en zal worden gerealiseerd rondom het uit te geven bedrijventerrein, is er een goede (basis)structuur.

Duurzaam beheren

Bij de aanleg en de ontwikkeling van het bedrijvenpark moet worden nagedacht over het beheer.

Parkmanagement is een samenwerkingsverband om het beheer op het bedrijvenpark goed te regelen. Denk hierbij aan afvalstromen en hergebruik op het terrein, gebruik van grijs water en gezamenlijke inkoop van duurzame grondstoffen en producten.

