

Beeldkwaliteitsplan Woongebied Franeker - Zuid

**Beeldkwaliteitsplan
Woongebied Franeker - Zuid**

Code 05-99-42 / 02-08-06

**PARTICULIEREN / BOUWFONDS ZWOLLE 05-99-42 / 02-08-06
BEELDKWALITEITSPLAN WOONGEBIED FRANEKER - ZUID**

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
1. INLEIDING	1
2. CRITERIA VOOR DE GEHELE WIJK	4
3. WOONBUURTEN	15
3. 1. RIETBUURT	18
3. 2. WATERBUURT	19
3. 2. WATERBUURT	20
3. 3b. LANENBUURT OOST	23
3. 3b. LANENBUURT OOST	24
3. 4. BAKENBUURT	26

Bijlage: Begrippen

1. INLEIDING

Het stedenbouwkundig plan voor de stadsuitbreiding Franeker - Zuid is opgesteld door Bureau Alle Hosper, ontwerpers voor landschap, stad, buitenruimte en object, in samenspraak met de gemeente Franekeradeel en de ontwikkelende partijen. Voor dit stedenbouwkundig plan is een Beeldkwaliteitsplan gemaakt. Door Buro Vijn bv is desgevraagd assistentie verleend bij het redigeren van dit Beeldkwaliteitsplan volgens een specifieke methode.

Het Beeldkwaliteitsplan Franeker - Zuid is een onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Franekeradeel. Na vaststelling door de gemeenteraad maakt het Beeldkwaliteitsplan deel uit van de gemeentelijke welstandsnota. De in het Beeldkwaliteitsplan vervatte richtlijnen en eisen, vormen gezamenlijk de criteria voor de welstandsbeoordeling van bouwplannen in de nieuw te ontwikkelen woonwijk Franeker - Zuid.

Deze nieuwe woonwijk wordt ingepast aan de zuidzijde van de stad. In een zone tussen de nieuwe woonwijk en het open terpenlandschap, worden het Hitzumer- en Miedumberbos aangelegd, afgewisseld met agrarisch weidegebied. In en direct rond de woonwijk speelt het water een belangrijke rol, vooral in het westelijke en het zuidelijke deel van de wijk.

In de wijk zullen vooral vrijstaande en geschakelde of twee-onder-één-kapwoningen worden gebouwd. Daarnaast is er ruimte voor rijenwoningen en appartementen. De bebouwing zal moeten bijdragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit van de gehele wijk.

* *ruimtelijke kwaliteit*

Ruimtelijke kwaliteit wordt wel beschreven als de resultante van gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde. Van belang is dat deze 'waarden' niet los van elkaar staan. Een 'mooi', maar onbruikbaar gebouw, heeft weinig ruimtelijke kwaliteit. Bij toepassing van de richtlijnen en eisen die zich richten op de beeldkwaliteit (belevingswaarde), moet altijd ook de relatie met de gebruikswaarde en de duurzaamheid worden gelegd.

Sleutelbegrippen als het gaat om de te realiseren ruimtelijke kwaliteit in de nieuwe woonwijk Franeker - Zuid, zijn differentiatie en stedenbouwkundige samenhang. Differentiatie in dié zin dat het plan een viertal zogenaamde woonvelden of woonbuurten kent die elk een eigen karakteristiek zullen hebben. Stedenbouwkundige samenhang, zódanig dat er sprake zal zijn van sterke stedenbouwkundige eenheden.

* *beeldkwaliteit*

Toegespitst op de te realiseren beeldkwaliteit, betekent deze ambitie voor het bebouwingsbeeld een sterke samenhang per woonbuurt en een duidelijk onderscheid tussen de woonbuurten. Het bebouwingsbeeld zal de nastreefde karakteristiek per woonbuurt moeten ondersteunen en mee bepalen. Met het ruimtelijk ontwerp voor Franeker - Zuid, wordt zowel een stedenbouwkundige als een architectonische ordening aangebracht. Leidende gedachte is dat de architectonische en de stedenbouwkundige ordening elkaar optimaal moeten ondersteunen.

Behalve een sterke samenhang per buurt, is voor Franeker - Zuid een belangrijk uitgangspunt dat de woningen die aan belangrijke groene en blauwe openbare ruimtes liggen, een samenhangend straatbeeld vertonen. Om een dergelijk, aan de belangrijkste openbare ruimten, gekoppeld samenhangend straatbeeld te realiseren, zijn in het plangebied zogenaamde "architectonische eenheden" gedefinieerd (zie figuur 4).

* *samenhang en variatie*

Bij het realiseren van de gewenste beeldkwaliteit gaat het om het vinden van de juiste balans tussen samenhang en variatie. Deze balans tussen samenhang en variatie speelt zowel een rol op het niveau van de gehele wijk, leidend tot een bepaalde karakteristiek van de wijk als geheel, en in het geval van Franeker - Zuid vooral ook op het niveau van de onderscheiden vier woonbuurten, die elk hun eigen karakteristiek dienen te krijgen.

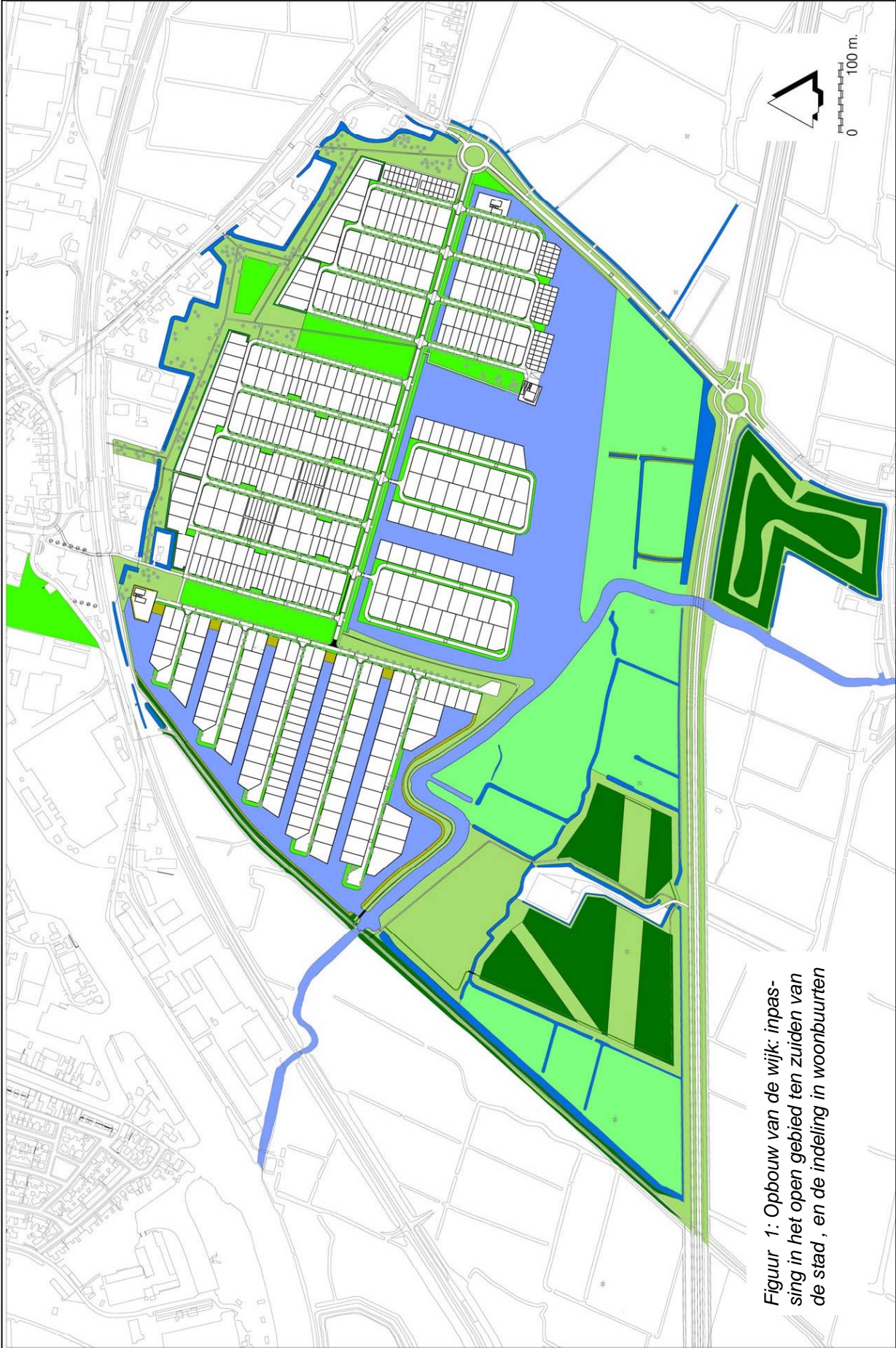
* *beeldcomponenten*

Voor de beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit wordt het begrip 'beeldcomponent' gehanteerd. Beeldcomponenten bepalen gezamenlijk en in hun onderlinge samenhang de beeldcompositie, het uiteindelijke ruimtelijke beeld van een gebouw of een verzameling van gebouwen. Van belang voor die compositie zijn dan de plaatsing van een gebouw, de hoofdvorm, de aanzichten en de toegepaste materialen en kleuren. In de bijlage is een lijst opgenomen van de verschillende beeldcomponenten en de betekenis ervan.

* *welstandscriteria*

Er zijn in dit Beeldkwaliteitsplan welstandscriteria geformuleerd ten aanzien van beeldcomponenten, waarmee een samenhang in het bebouwingsbeeld van de gehele wijk wordt nagestreefd. Deze criteria zijn opgenomen en toegelicht in hoofdstuk 2.

In hoofdstuk 3 zijn de criteria opgenomen voor de onderscheiden delen van de wijk. Voor deze delen, woonbuurten genoemd, zijn de welstandscriteria toegespitst op het verkrijgen van een eigen karakteristiek per woonbuurt. De criteria zijn supplementair. De criteria voor de gehele wijk gelden altijd; voor de buurten gelden bovendien de hiervoor geformuleerde criteria.



Figuur 1: Opbouw van de wijk: inpas-
sing in het open gebied ten zuiden van
de stad, en de indeling in woonbuurten

2. CRITERIA VOOR DE GEHELE WIJK

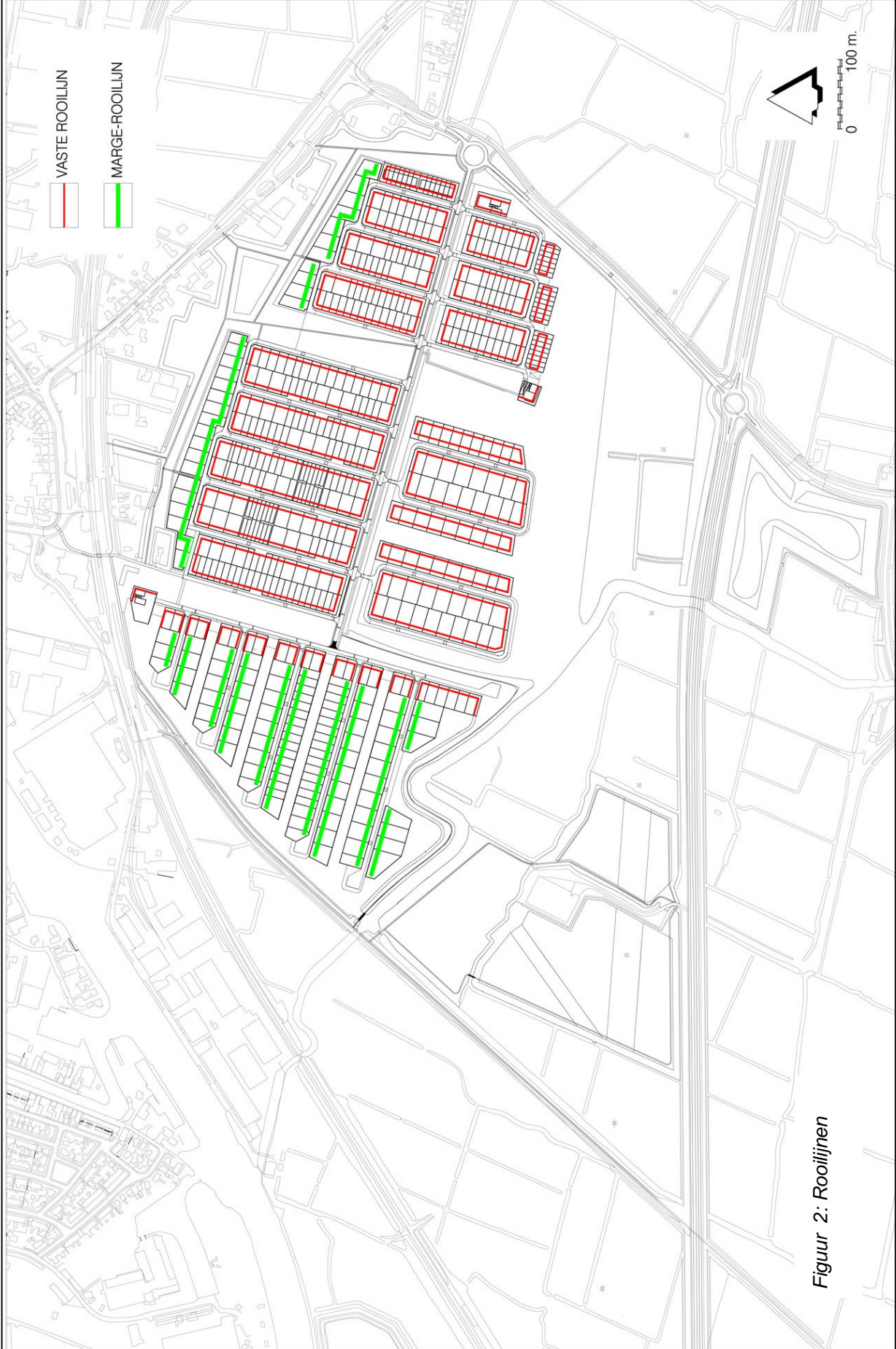
Franeker - Zuid zal een laagbouwwijk zijn met overwegend grondgebonden woningen. Het algemene beeld is vastgelegd in het bestemmingsplan, middels voorschriften ten aanzien van bebouwingsdichtheid, maatvoering en hoofdvorm. Voor de te realiseren beeldkwaliteit in Franeker - Zuid als geheel, gelden in het verlengde hiervan de volgende algemene welstandscriteria.

Plaatsing van gebouwen

Bij de plaatsing van gebouwen zijn de onderlinge positie en de onderlinge afstand van gebouwen van belang. In het algemeen worden gebouwen gesitueerd langs of aan een straat. Daartoe wordt op enige afstand van de straat een rooilijn bepaald, waarmee de onderlinge positie van gebouwen in een straatwand wordt geregeld. Er is onderscheid gemaakt in een gebied met een vastgestelde vaste rooilijn, en een gebied met een zogenaamde marge-rooilijn, waar woningen ten opzichte van elkaar in het margegebied kunnen verspringen. Deze onderverdeling is weergegeven in figuur 2.

Bij het verder uitwerken van de verkaveling kan het niettemin nodig zijn om in bepaalde gevallen van een vaste rooilijn af te wijken ten behoeve van de aanleg van noodzakelijke parkeer-, speel- en groenvoorzieningen. In de voorschriften van het bestemmingsplan is hier door middel van een vrijstellingsmogelijkheid in voorzien. Van belang bij toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid is, dat de ruimtelijke structuur en de samenhang in het bebouwingsbeeld zoveel mogelijk behouden blijven. Toepassing zal dan ook primair binnen de woonvelden en buiten de structurerende elementen (zones met grote ruimtelijke kwaliteit / architectonische eenheden, zie figuur 4) dienen plaats te vinden.

Bij het verder uitwerken van de verkaveling worden voorts beslissingen genomen over de onderlinge afstand van gebouwen in een straatwand. Gestreefd wordt naar een heldere en eenduidige ordening van deze afstanden per straat. In een deel van de wijk zal het beeld worden gevormd door half-open straatwanden (tussenruimte tussen hoofdgebouwen vergelijkbaar met de breedte van de hoofdgebouwen) tot halfgesloten straatwanden (tussenruimte tussen hoofdgebouwen vergelijkbaar met de halve breedte van de hoofdgebouwen). Bij de tot een rij geschakelde of aaneengebouwde woningen ontstaat een meer gesloten bebouwingsbeeld. De appartementengebouwen staan als bebouwingsaccent los in de ruimte. Voor de afzonderlijke woonbuurten zijn, voor zover relevant, in hoofdstuk 3 meer specifieke criteria opgenomen ten aanzien van rooilijnen en de opbouw van de straatwanden.



Figuur 2: Rooilijnen

Hoofdvorm van gebouwen

Het merendeel van de bebouwing zal bestaan uit woningen met 1, 2 of 3 bouwlagen, al of niet met een kap. In enkele hoogte-accenten (variërend van 15 meter tot ruim 30 meter) worden appartementen opgenomen. De daarbij na te streven woningtypologie is weergegeven in figuur 3. Gestreefd wordt naar eenduidige keuzes per ruimtelijke eenheid (straat, stelsel van straten, of rand) als het gaat om de hoofdvorm van gebouwen. Het gaat daarbij zowel om de contour (de vorm zelf) als de korrelgrootte (schaal). Dit uitgangspunt is vertaald in een viertal bebouwingskaarten (figuren 3 t/m 6) die als leidraad dienen voor de verdere uitwerking van het plan.

Voor de woonbuurten zijn, voor zover relevant, in hoofdstuk 3 meer specifieke criteria opgenomen ten aanzien van de te kiezen hoofdvorm per woonbuurt of onderdeel van die woonbuurt.

Aanzichten (gerichtheid)

Voor alle woningen (hoofdgebouwen) geldt dat deze in principe gericht moeten zijn op de openbare ruimte. Per straat dient een samenhang in de vormgeving van gevels te worden gerealiseerd. Hoeksituaties vragen om bijzondere aandacht vanwege de tweezijdige gerichtheid. Het ontstaan van blinde gevels aan de straatzijde, moet in het algemeen worden voorkomen. De rooilijn is in de meeste gevallen bepalend voor de situering van de bebouwing. Bijgebouwen 'om de hoek' zouden minimaal ook in deze rooilijn moeten worden gezet, of bij voorkeur zelfs 'teruggerooid' moeten worden.

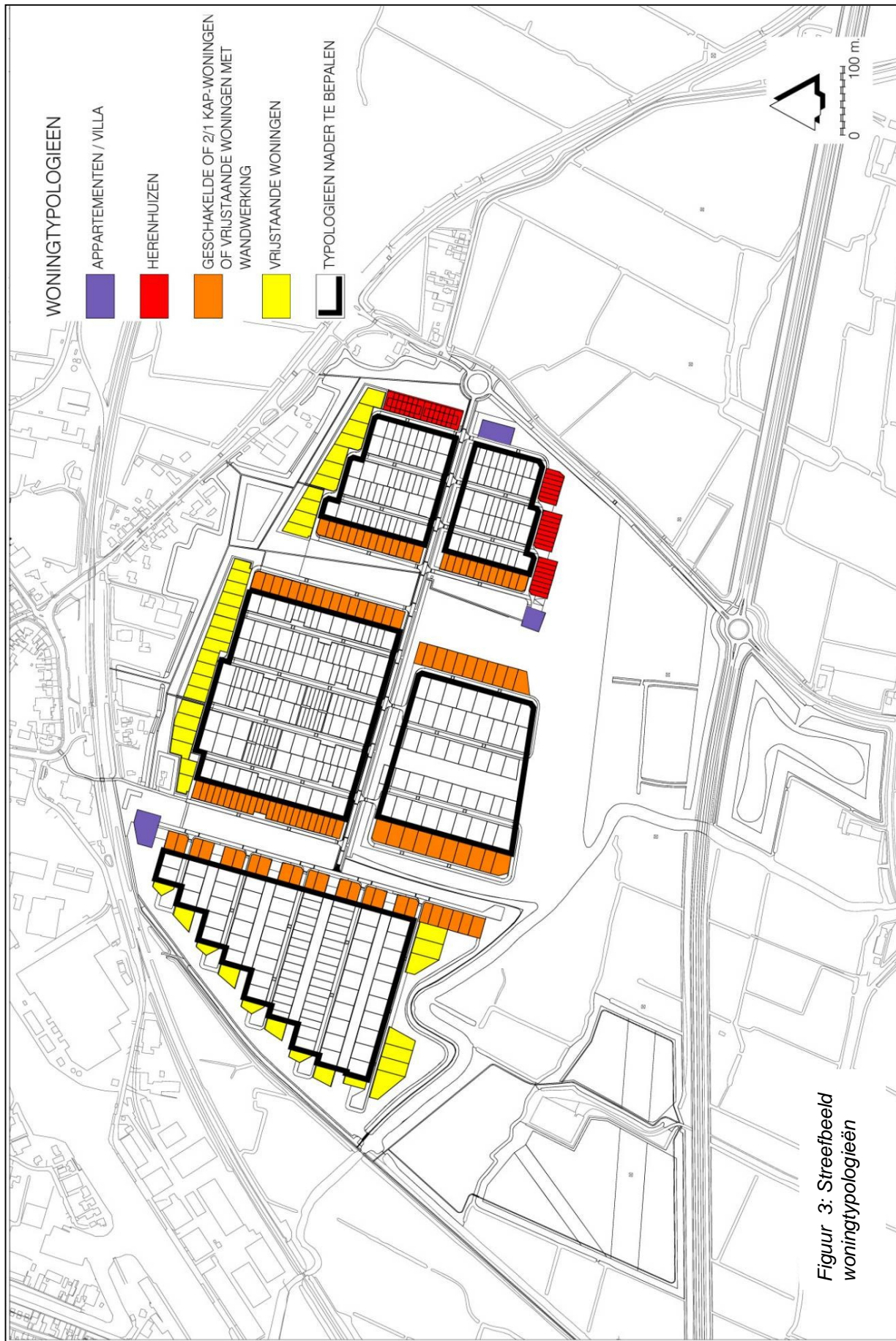
Voor de afzonderlijke woonbuurten zijn, voor zover relevant, in hoofdstuk 3 meer specifieke criteria opgenomen ten aanzien van een samenhangend bebouwingsbeeld als het gaat om de vormgeving van gevels.

Kleuren en materialen

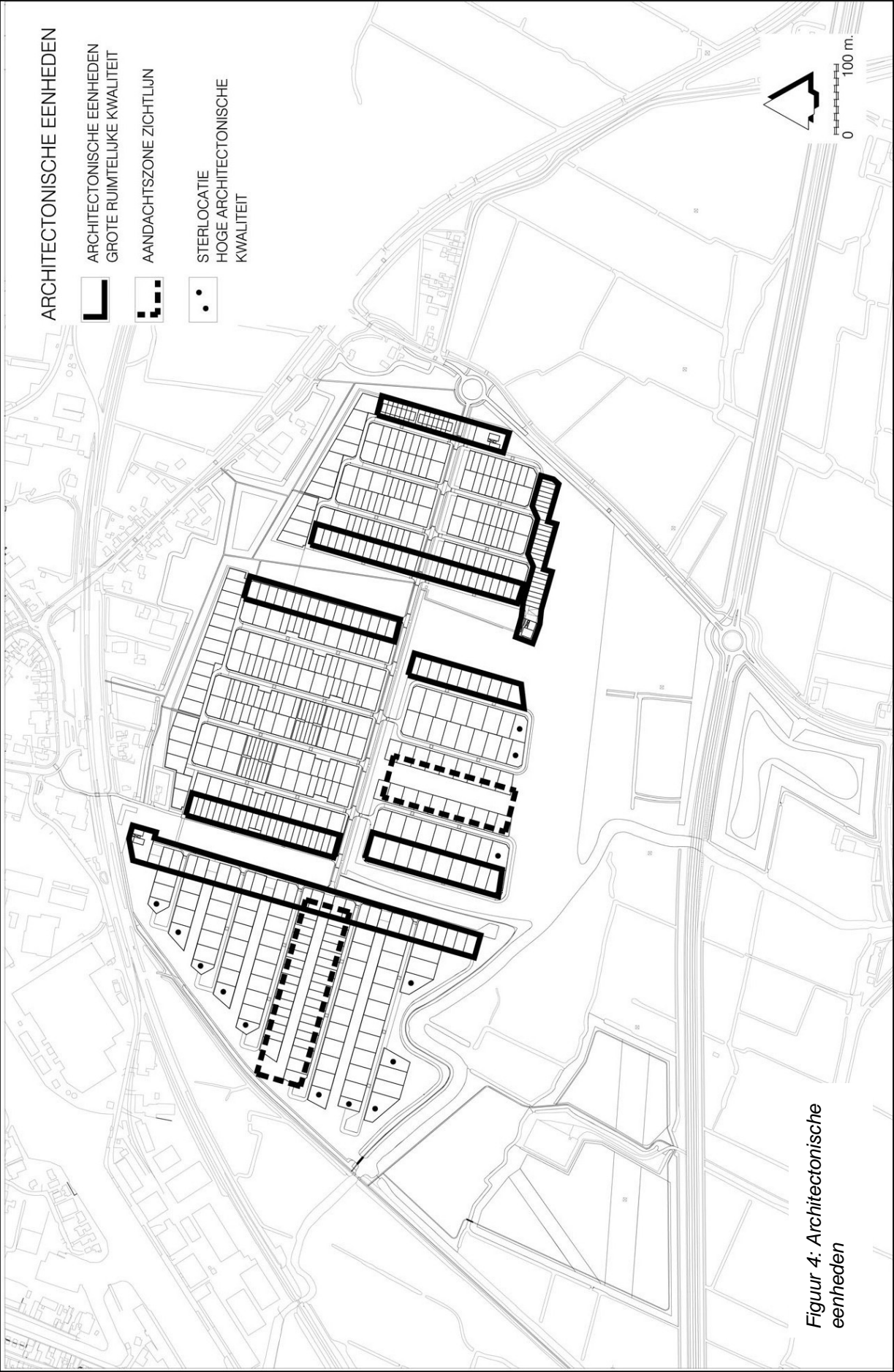
Kleuren en materialen zijn belangrijke bindmiddelen in een woonwijk.

Voor de gehele wijk is een keuze gemaakt voor de toe te passen materialen en is een kleurpalet afgebakend dat aansluit op de omgeving.

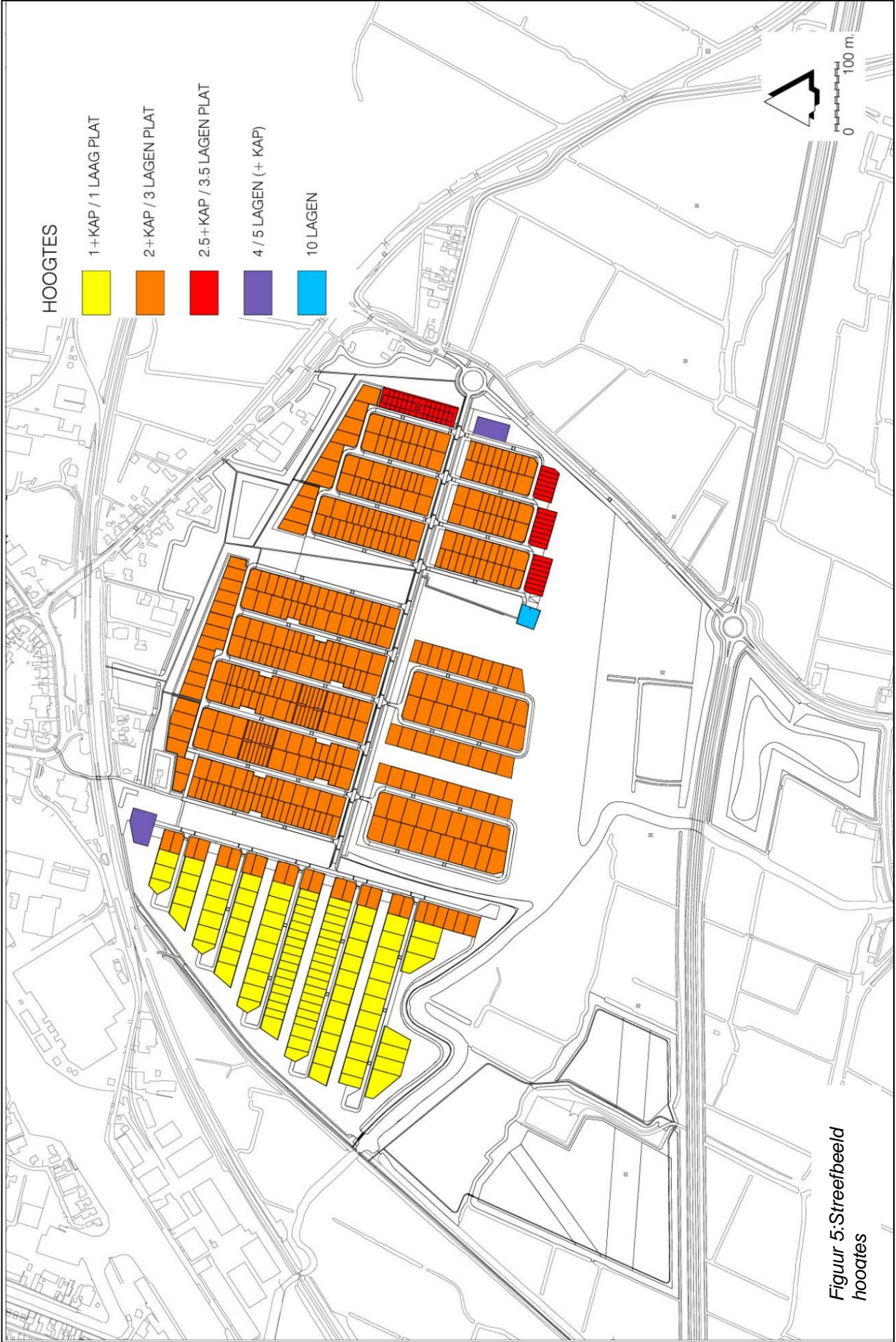
Eén en ander is weergegeven in de in hoofdstuk 3 per buurt weergegeven beeldkwaliteitscriteria. Het streefbeeld met betrekking tot de ten aanzien van de daken te hanteren kleuren, is weergegeven in figuur 7.

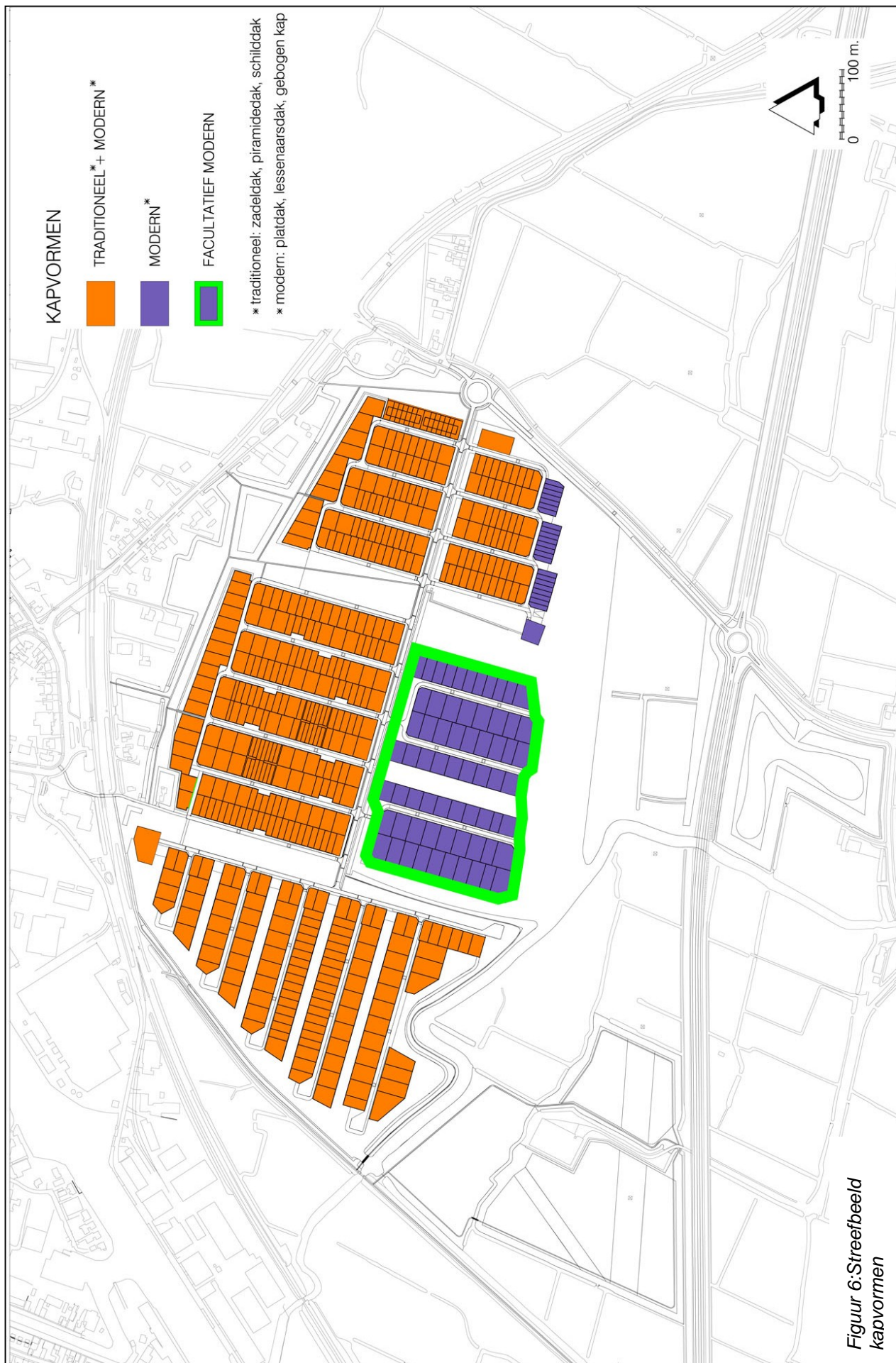


Figuur 3: Streefbeeld woningtypologieën

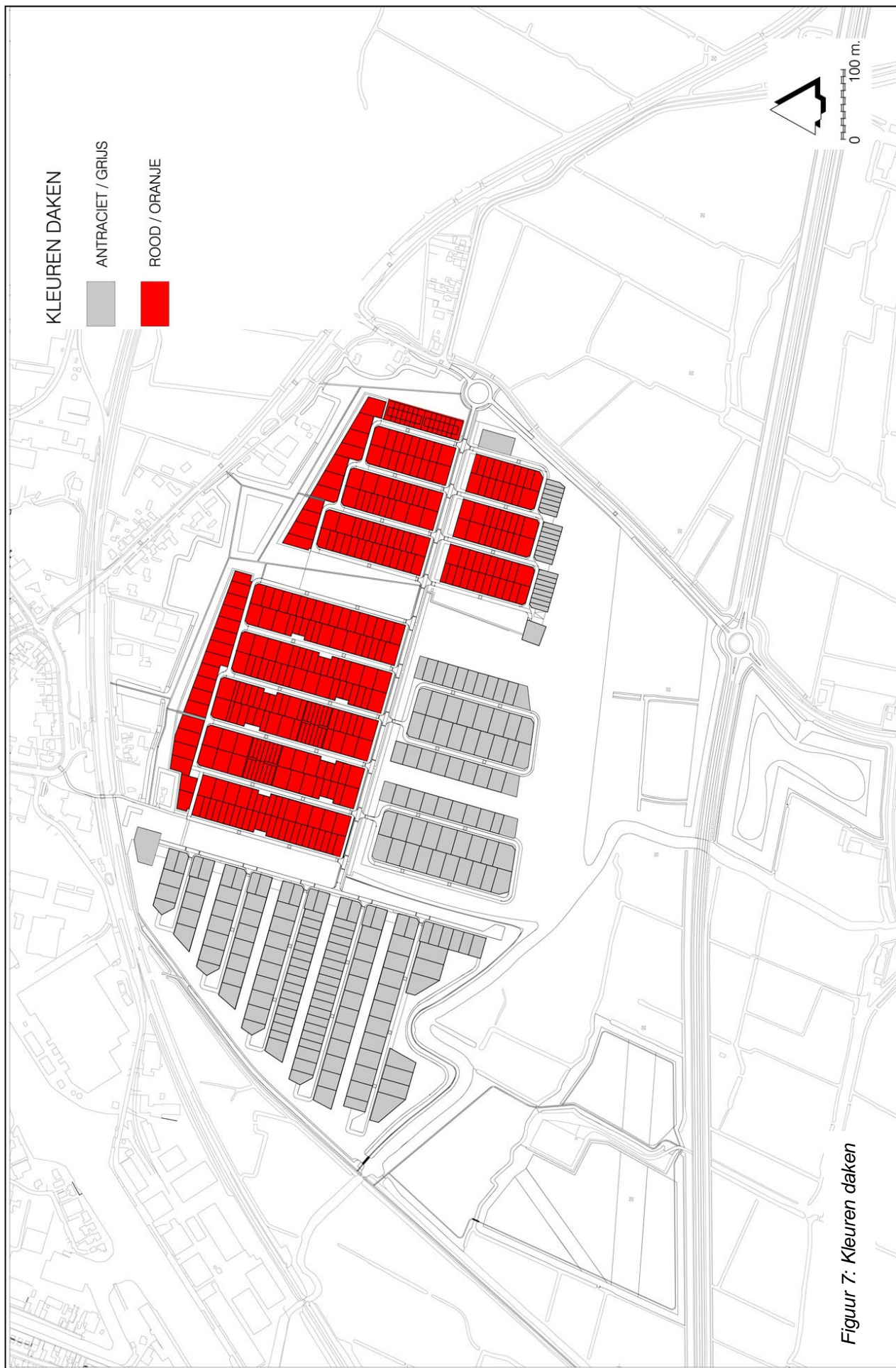


Figuur 4: Architectonische eenheden





Figuur 6: Streefbeeld
 kapvormen



Figuur 7. Kleuren daken

Erfafscheidingen en oevers

De welstandscriteria hebben voornamelijk betrekking op bouwplannen voor woningen en bijbehorende gebouwen en bouwwerken. Erfafscheidingen zijn veelal vergunningvrij. Dit geldt ook voor de oeverconstructies die in dit waterrijke plan veel voorkomen. Erfafscheidingen en oeverconstructies zijn echter tamelijk bepalend voor de beeldkwaliteit van de wijk als geheel: het waar te nemen beeld vanuit het openbare gebied.

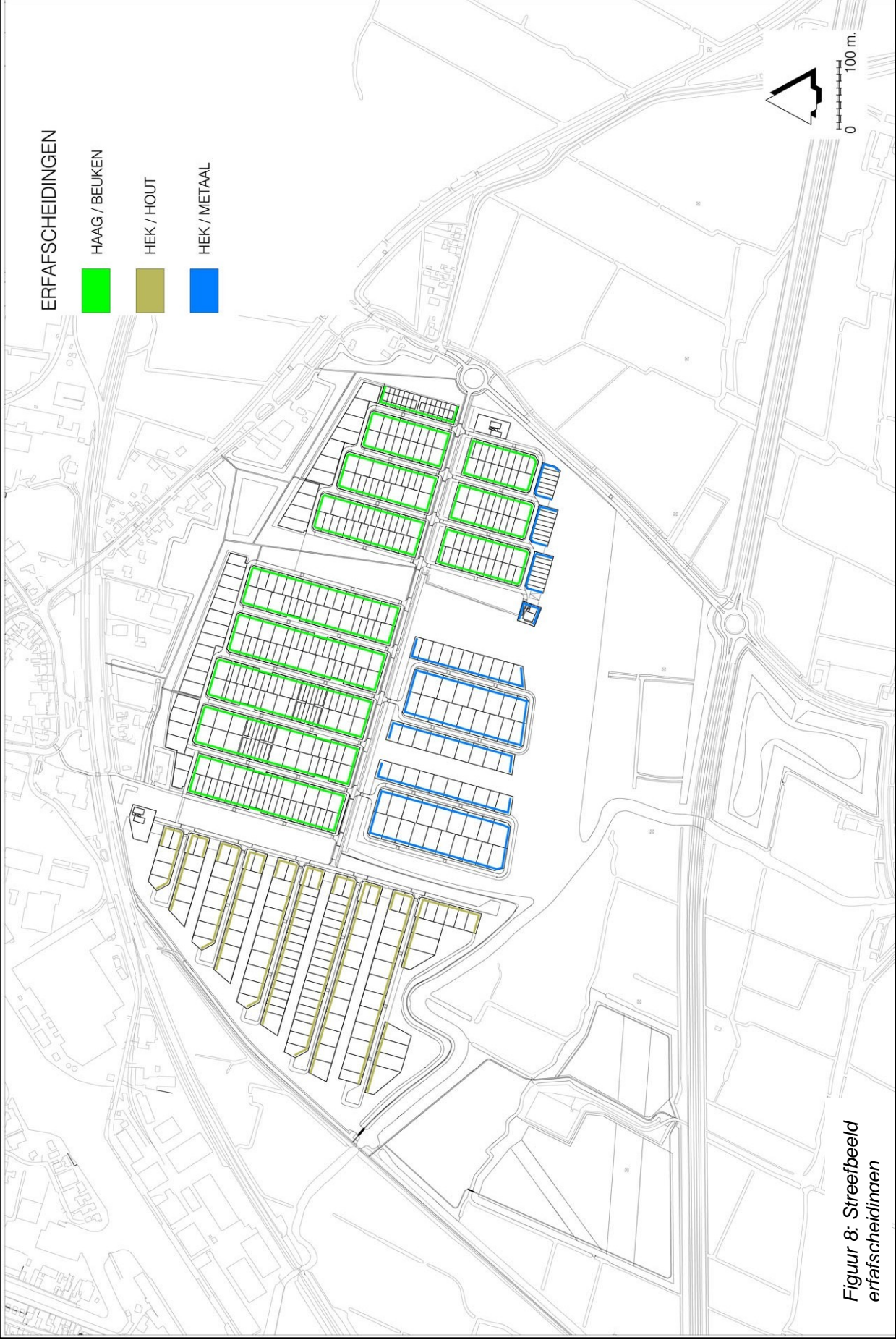
Uitgangspunten met betrekking tot de toe te passen erfafscheidingen zijn dan ook:

- in het groene lanengebied en de Bakenbuurt voornamelijk groene erfafscheidingen;
- in de meer waterrijke plandelen, erfafscheidingen van hout en/of metaal.

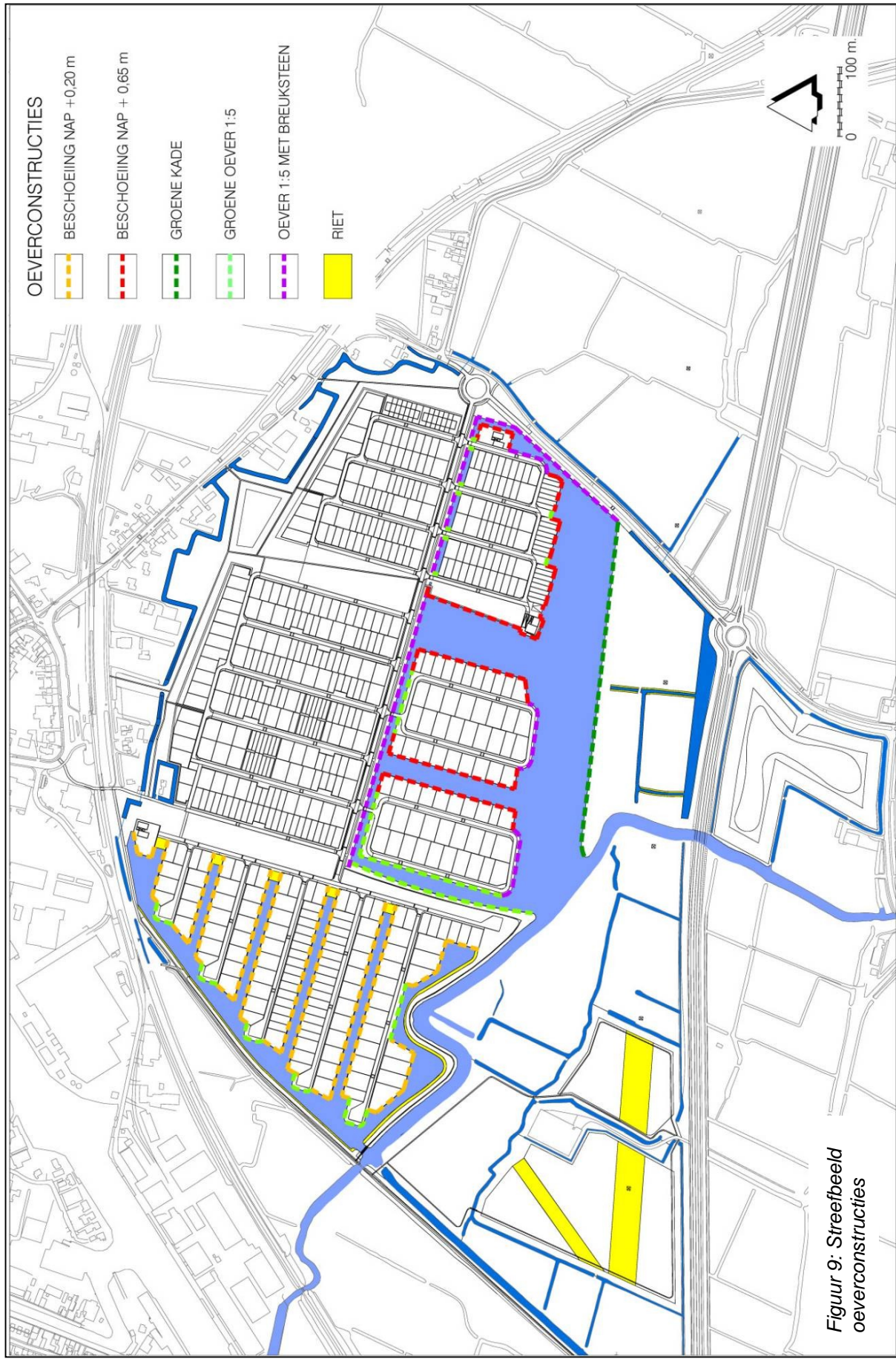
Deze uitgangspunten zijn nog eens visueel verwoord in figuur 8.

Voor de materiaaltoepassing en vormgeving van oeverconstructies zijn afzonderlijke richtlijnen opgesteld.

Deze zijn weergegeven in figuur 9. De hiervoor genoemde uitgangspunten en richtlijnen met betrekking tot erfafscheidingen en zullen via de private weg "hard" worden gemaakt.



Figuur 8: Streefbeeld erfafscheidningen



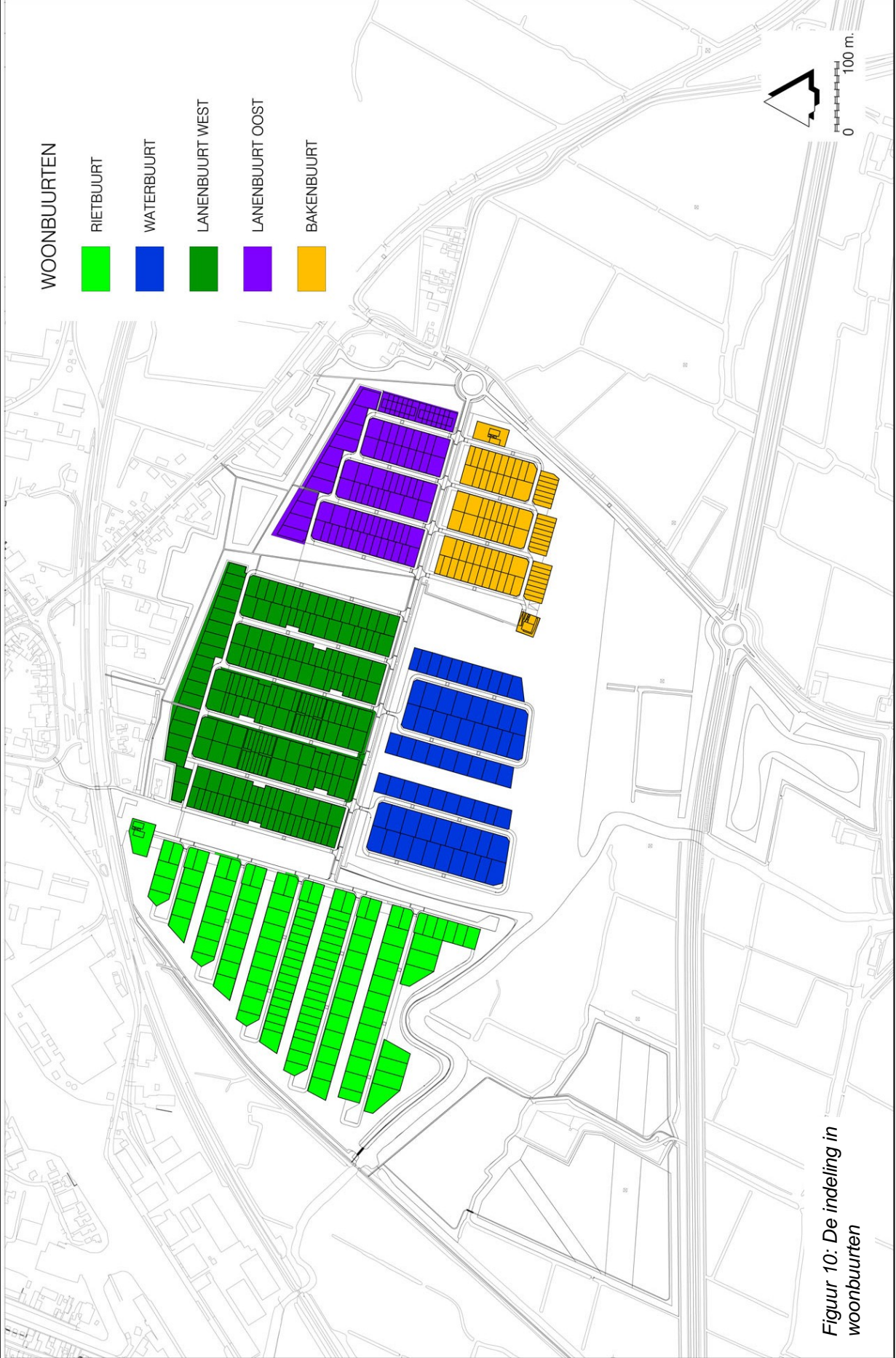
Figuur 9: Streefbeeld oeverconstructies

3. WOONBUURTEN

De indeling in vier woonvelden of woonbuurten ondersteunt de stedenbouwkundige opbouw van Franeker - Zuid. De indeling is weergegeven op figuur 10.

Het gaat om de volgende buurten:

- de Rietbuurt, met als beeldthema “water en riet”, gelegen aan de westzijde van het plan en omgeven en doorsneden door water;
- de Waterbuurt, met als beeldthema “water”, rondom in het water gelegen in het zuidelijke gedeelte van het plan, ten zuiden van de centrale wijkontsluitingsweg;
- de Lanenbuurt West, met als voornaamste beeldthema noord-zuid lopende lanen met bomen in grasbermen, gelegen ten noorden van de centrale ontsluitingsweg;
- de Lanenbuurt Oost, met hetzelfde beeldthema als de Lanenbuurt West, eveneens ten noorden van de centrale ontsluitingsweg; en
- de Bakenbuurt, met ook hetzelfde beeldthema als de beide Lanenbuurten, maar met stedelijke elementen zoals een stedelijke rand aan de zuidzijde, die oprijst uit het aangrenzende water, en een tweetal hoogteaccenten.



Figuur 10: De indeling in woonbuurten

UITWERKING PER WOONBUURT

3. 1. RIETBUURT

De Rietbuurt wordt aan de zuidzijde begrensd door de Tzummervaart, aan de westzijde door het Hitzumer Binnenpad, en aan de oostzijde door een zone met water en groen. Deze groen/blauwe zone loopt van noord naar zuid door de wijk, in het verlengde van de Stationsweg, maar dan ten zuiden van het spoor.

In de as van de noord-zuid lopende buurtontsluitingsweg staat aan de stadszijde een bijzonder woongebouw (urban villa) dat beeldbepalend is voor de entree van de wijk per fiets of te voet (1). Langs de buurtontsluitingsweg staan geschakelde of twee-onder-één-kap-woningen (2), en aan de haaks op deze weg aansluitende woonstraten staan vrijstaande en halfvrijstaande woningen op kavels aan het water en het riet (3).

De bebouwing van de Rietbuurt is gemiddeld lager dan die van de overige buurten en ligt ingebed in de omringende rietkragen. De vrijstaande en halfvrijstaande woningen zullen overwegend worden gebouwd in één laag (met kap). Eventueel kunnen met inachtneming van dit uitgangspunt per straat accenten in twee bouwlagen worden gelegd. De geschakelde woningen worden gebouwd in twee lagen plus kap en de urban villa in 4 lagen inclusief kap.

ASPECTEN	CRITERIA
	De criteria gelden samen met de 'algemene welstands-criteria voor de gehele wijk' (hoofdstuk 2)
PLAATSING	
Richting	Geschakelde woningen: samenhangende compositie met stedelijk beeld Overige woningen: vrij
HOOFDVORM	
Contour	Geschakelde woningen: overwegend 2 lagen plus kap Vrijstaande en halfvrijstaande woningen: overwegend één laag plus kap, of één laag plat Villa: 4 lagen + kap
AANZICHTEN	
Stijl Detaillering	Kantig Principedetails per categorie te bepalen en toe te passen (geschakeld en villa)
OPMAAK	
Materiaal	Gevels: steen en hout Daken: pannen, bitumen, metaal
Kleur	Gevels; licht, dakvlakken; donker

RIETBUURT



Figuur 11: De Rietbuurt

3. 2. WATERBUURT

De Waterbuurt ligt rondom in het water en grenst aan de noordzijde aan de centrale wijkontsluitingsweg, aan de oostzijde aan de Lanenbuurt (stedelijk), aan de zuidzijde aan het agrarisch weidegebied, met zicht op het Miedumberbos, en aan de westzijde aan de Rietbuurt.

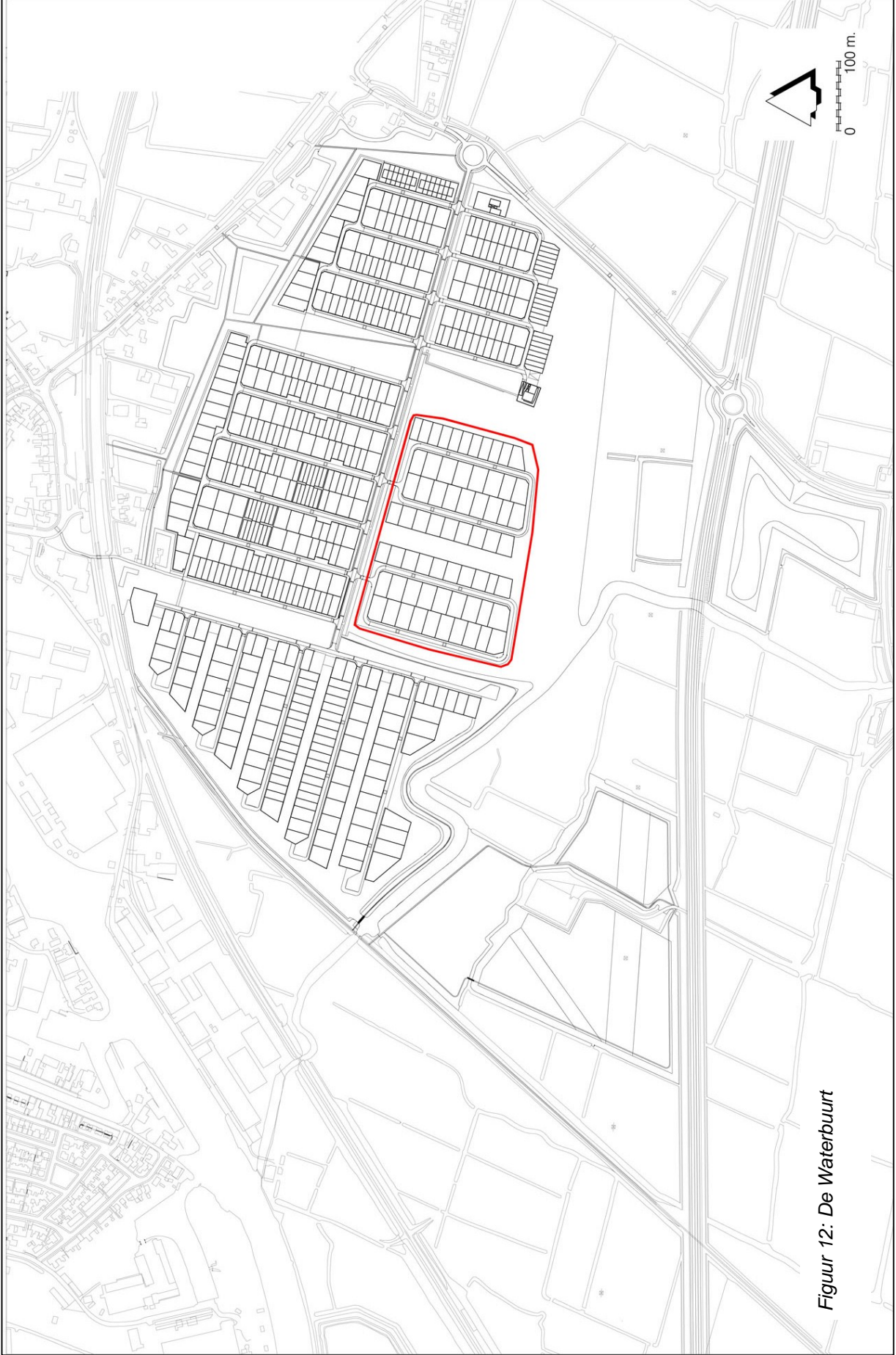
De woningen liggen aan twee landtongen.

Er worden overwegend vrijstaande en halfvrijstaande woningen gebouwd, in één of twee bouwlagen, al of niet met kap.

Van belang is de tweezijdige gerichtheid van woningen die gebouwd zijn op kavels aan het water.

ASPECTEN	CRITERIA
	De criteria gelden samen met de 'algemene welstandscriteria voor de gehele wijk' (hoofdstuk 2)
PLAATSING	
Richting	Woningen op kavels aan het water, gericht naar straat en naar water
HOOFDVORM	
Contour	Vrijstaand en halfvrijstaand, één of twee bouwlagen, met of zonder kap
AANZICHTEN	
Stijl	Hoofdzakelijk kantig
OPMAAK	
Materiaal	Steen en hout Daken: pannen, bitumen, metaal
Kleur	Gevels: grijs, grijsachtig, antraciet, houtgelakt, kleuraccenten Daken: antraciet / grijs

WATERBUURT



Figuur 12: De Waterbuurt

3. 3A. LANENBUURT WEST

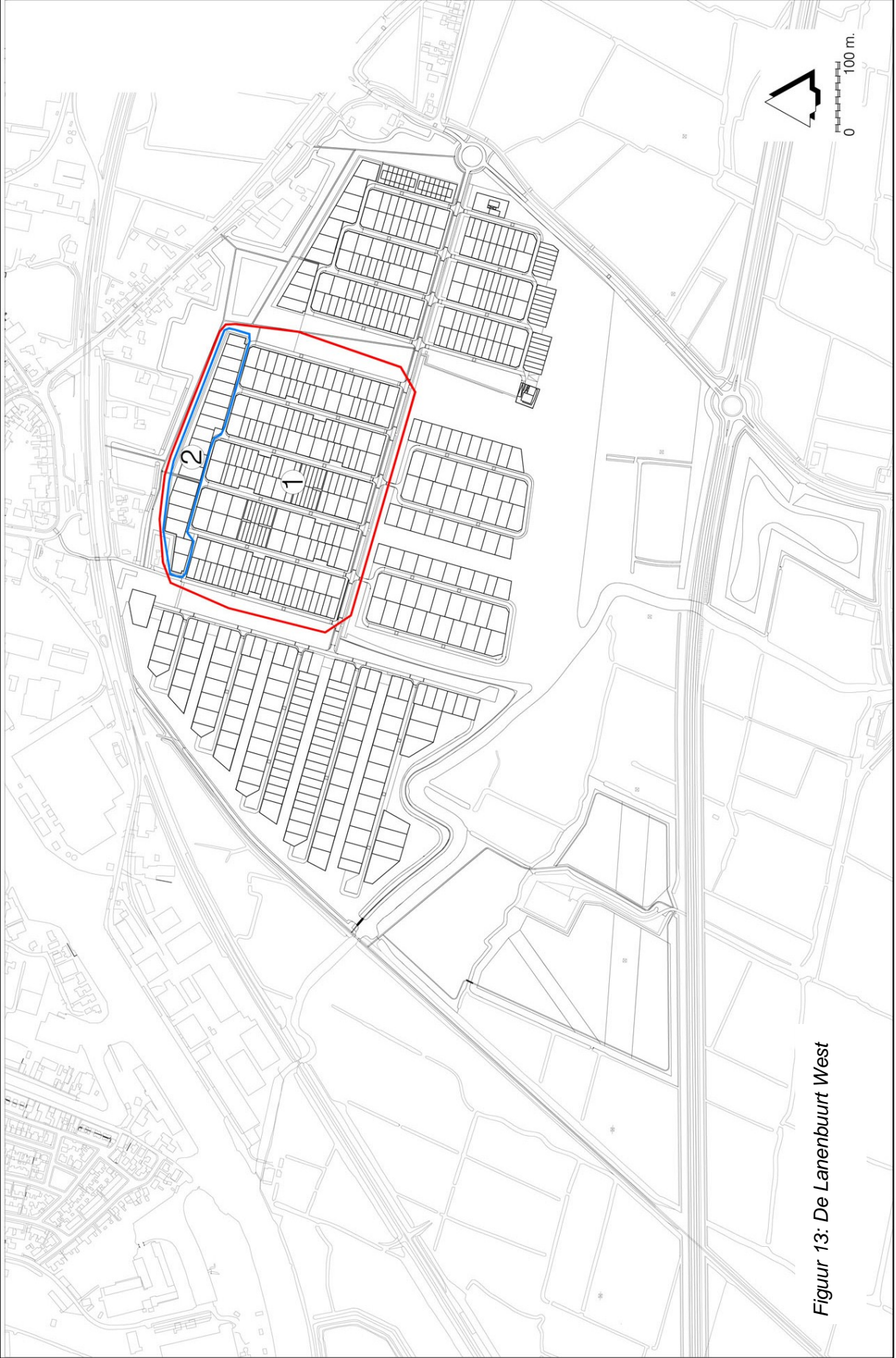
De Lanenbuurt West wordt aan de zuidzijde begrensd door de wijkontsluitingsweg, door twee groene zones aan de oost- en westzijde en door de bomenweide aan de noordzijde die grenst aan de bestaande bebouwing langs de Parallelweg / Tzummerweg.

Het grootste deel van de Lanenbuurt West (1) vraagt een compositie van vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en rijenwoningen. Met elkaar vormen de woningen een samenhangend bebouwingsbeeld per laan of per straatwand.

De vrijstaande woningen in het noordelijke gedeelte, grenzend aan de bomenweide, zijn extra groot op grote kavels (2).

ASPECTEN	CRITERIA
	De criteria gelden samen met de 'algemene welstands-criteria voor de gehele wijk' (hoofdstuk 2)
PLAATSING	
Richting	Compositie van langs- en dwarskappen
HOOFDVORM	
Contour	Geschakelde woningen: één of twee lagen al of niet met kap, eventueel drie lagen zonder kap Halfvrijstaand en vrijstaand: één of twee lagen plus kap, eventueel zonder kap Grotere kavels, dan ook grotere huizen
AANZICHTEN	
Stijl Detailering	Kantig Keuze voor overeenkomstige principedetails per laan of straatwand
OPMAAK	
Materiaal	Hoofdzakelijk steen, met pannen en/of bitumen
Kleur	Gevelsteen uit roodbakkende klei, hout naturel of gedempt, alles in gedekte tinten Daken: rood / oranje

LANENBUURT WEST



Figuur 13: De Lanenbuurt West

3. 3b. LANENBUURT OOST

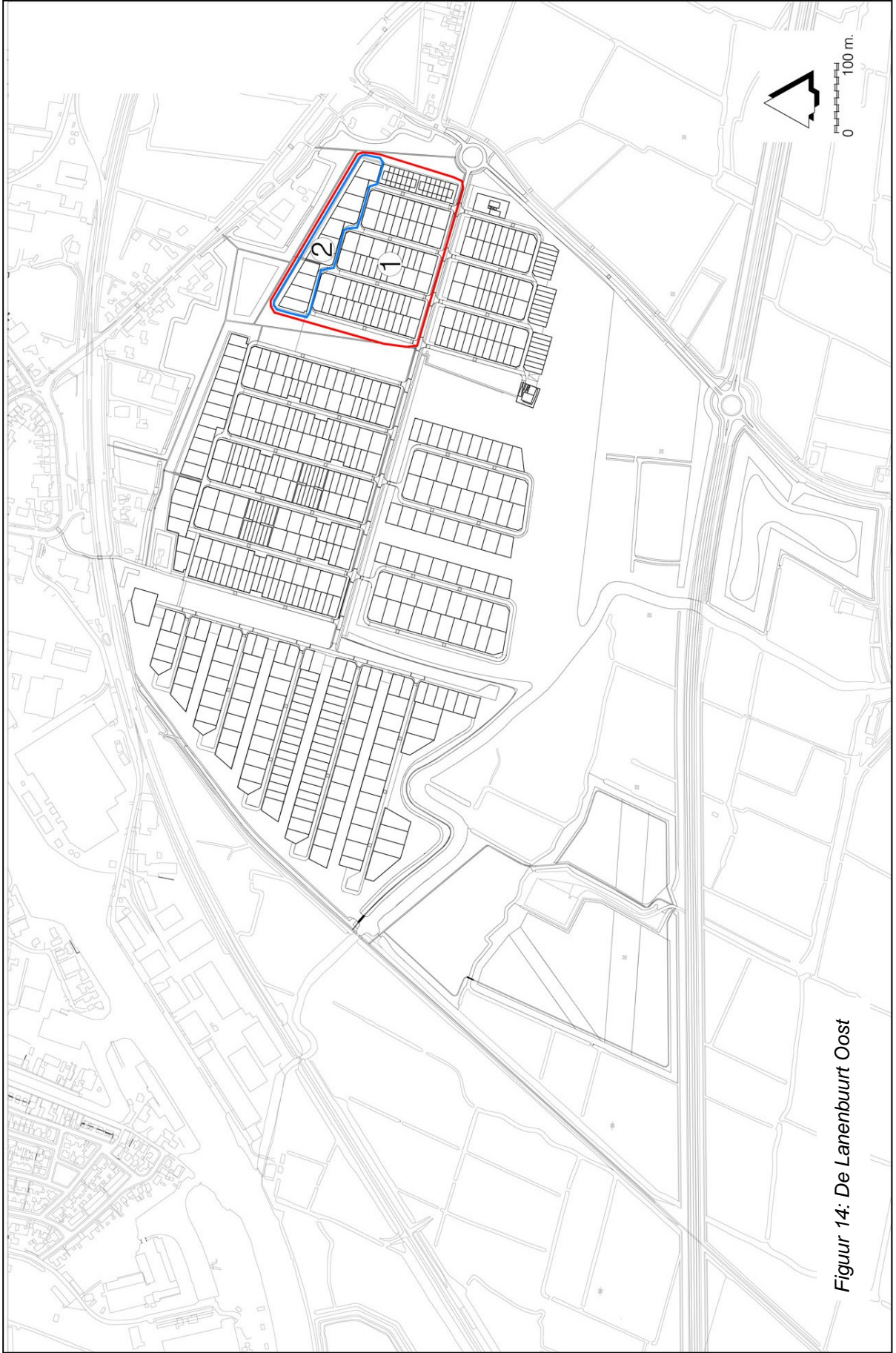
De Lanenbuurt Oost wordt aan de zuidzijde begrensd door de wijkontsluitingsweg, door twee groene zones aan de oost- en westzijde en door de bomenweide aan de noordzijde die grenst aan de bestaande bebouwing langs de Parallelweg / Tzummerweg.

Het grootste deel van de Lanenbuurt Oost (1) vraagt evenals Lanenbuurt West een compositie van vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en rijenwoningen. Met elkaar vormen de woningen een samenhangend bebouwingsbeeld per laan of per straatwand.

De vrijstaande woningen in het noordelijke gedeelte, grenzend aan de bomenweide, zijn extra groot op grote kavels (2).

ASPECTEN	CRITERIA
	De criteria gelden samen met de 'algemene welstands-criteria voor de gehele wijk' (hoofdstuk 2)
PLAATSING	
Richting	Compositie van langs- en dwarskappen
HOOFDVORM	
Contour	Geschakelde woningen: één of twee lagen al of niet met kap, eventueel drie lagen zonder kap Halfvrijstaand en vrijstaand: één of twee lagen plus kap, eventueel zonder kap Grotere kavels, dan ook grotere huizen
AANZICHTEN	
Stijl Detailering	Kantig Keuze voor overeenkomstige principedetails per laan of straatwand
OPMAAK	
Materiaal	Hoofdzakelijk steen, met pannen en/of bitumen.
Kleur	Gevels steen uit roodbakkende klei, hout naturel of gedempt, alles in gedekte tinten Daken: mangaan / antraciet

LANENBUURT OOST



Figuur 14: De Lanenbuurt Oost

3. 4. BAKENBUURT

De Bakenbuurt wordt aan de zuid- en westzijde door (boezem)water begrensd, aan de noordzijde door de centrale wijkontsluitingswegen, en aan de oostzijde door de Tzummerweg.

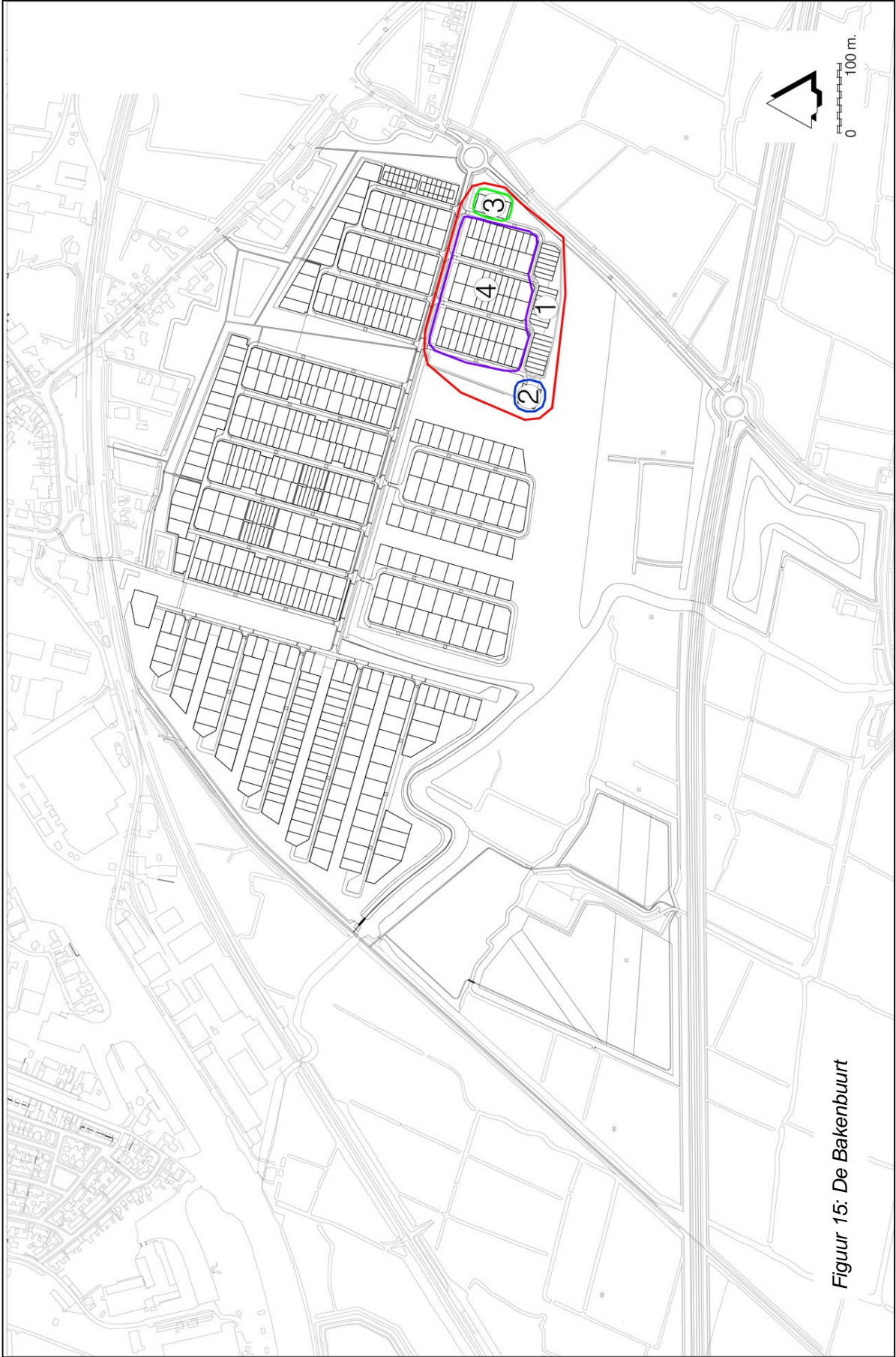
De geschakelde woningen (1) aan de zuidrand vormen een stedelijke wand die oprijst uit het water, met een hoogte van drie tot vier bouwlagen.

Op een markant punt (2) is een hoogteaccent in de vorm van een appartementengebouw in maximaal 10 lagen geprojecteerd. Een tweede bebouwingsaccent is geprojecteerd bij de entree van de wijk (3), in een hoogte van maximaal 15 meter.

Voor het overige (4) is er, evenals in de Lanenbuurten, een compositie van vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en rijenwoningen. Met elkaar vormen de woningen een samenhangend bebouwingsbeeld per laan of per straatwand.

ASPECTEN	CRITERIA
	De criteria gelden samen met de 'algemene welstands-criteria voor de gehele wijk' (hoofdstuk 2)
PLAATSING	
Richting	Compositie van langs- en dwarskappen
HOOFDVORM	
Contour	Halfvrijstaand en vrijstaand twee lagen plus kap, eventueel zonder kap Geschakeld wand: 3 tot vier lagen Appartementengebouw maximaal 10 lagen, entreegebouw maximaal 15 meter hoog
AANZICHTEN	
Stijl Detaillering	Kantig Geschakelde woningen en appartementengebouw Keuze voor overeenkomstige principedetails
OPMAAK	
Materiaal	Hoofdzakelijk steen, met pannen en/of bitumen
Kleur	Steen van roodbakkende klei, hout naturel of gedempt, alles in donkere of gedekte tinten Daken: grijs / antraciet (bitumen; zwart)

BAKENBUURT



Figuur 15: De Bakenbuurt

Aldus, als onderdeel van de gemeentelijke "Welstandsnota", vastgesteld in de raadsvergadering van2006.

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

BIJLAGE 1

Begrippen

ASPECTEN	CRITERIA (mogelijke invulling)
PLAATSING	Situering van ruimtelijke objecten
Onderlinge positie	Rooilijn, wisselend, trapsgewijs
Onderlinge afstand	Gesloten, half gesloten, open: bepaald door verkaveling
Richting	Langs, dwars, onbepaald
HOOFDVORM	Massa- of volumewerking van gebouwen
Contour	Eén of meer lagen onder bepaalde kapvorm
Massa-opbouw	Enkelvoudig, samengesteld, gevarieerd
Vormbehandeling	Kantig, vloeiend, thematisch/vrij
AANZICHTEN	Uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen
Gerichtheid	Georiënteerd naar openbare ruimte of er vanaf Twee-/meerzijdig
Geleding	Verticaal, horizontaal, indifferent, wisselend
Compositie	Vorm- en maatverhoudingen in gevel; traditioneel, gestileerd, etc.
OPMAAK	Afwerking en verfijning van objecten, bebouwing en ruimtebeeld
Materiaal	Aard en stofuitdrukking; glanzend, dof, mat, steenachtig, hout, metaal
Kleurtoon	Helderheid van kleurgebruik; donker, middentoon, licht
Kleur	Specifieke kleurtoepassing; rood, geel
Detail en ornament	Constructieve details, ornamenten en decoraties