

Beeldkwaliteitplan Linthorst Homanstraat 50 Franeke



Status Concept
Datum 06-02-2020
Projectnummer 20190717
Opdrachtgever Van Marrum Projectontwikkeling



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



A31

N384

Historisch centrum Franeker

Burgemeester
J. Dijkstraalweg

Schalsumerplan



Van Harinxmakanaal

1. Inleiding

Aanleiding

Aan de Linthorst Homanstraat 50 in de wijk Schalsumerplan in Franeker was tot voor kort een autodealer gevestigd. De bedrijfsvoering is hier beëindigd, waardoor de locatie niet meer als zodanig in gebruik is. De initiatiefnemer heeft daarop het voornemen om de bebouwing te slopen en de locatie te herontwikkelen tot woonlocatie. Hierbij is het voornemen een appartementengebouw bestaande uit 12 appartementen te ontwikkelen, met bijbehorende bergingen en parkeerterrein. Ook is het voornemen om de Linthorst Homanstraat ter hoogte van het plangebied te verleggen, zodat ten westen hiervan ruimte ontstaat voor het voorgenomen appartementengebouw. Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan noodzakelijk.

Juridisch kader

De gemeente Waadhoeke is een fusiegemeente en werkt momenteel aan nieuwe welstandseisen. Tot die tijd gelden de welstandseisen van de voormalige gemeenten. Het plangebied valt onder de welstandsnota van de (voormalige) gemeente Franekeradeel. De bebouwing in het plangebied is aan te merken als een naoorlogse uitbreiding en valt binnen het reguliere welstandsbeleid.

De algemene welstandscriteria uit de welstandsnota zijn echter niet allemaal één op één toe te passen op een grote (niet voorziene) ontwikkeling als deze. Daarom is een nieuw kader, dit beeldkwaliteitplan, opgesteld dat zich meer specifiek richt op de locatie van de nieuwe ontwikkeling. Dit beeldkwaliteitplan vervangt de bestaande welstandsnota en wordt ook als zodanig vastgesteld. Op basis van dit

beeldkwaliteitplan kan de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen op de locatie aan de Linthorst Homanstraat 50 in Franeker.

Criteria

Dit beeldkwaliteitplan geeft een meer concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het plangebied. Het sluit daarbij aan op de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt. Er worden duidelijke criteria gegeven voor de bebouwing en aansluiting op het openbare gebied.

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 bestemmings-planregels. Dat wil zeggen: ze zijn bedoeld als inspirerend kader. Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om incidenteel af te wijken van de criteria op economische, maatschappelijke of inhoudelijke gronden.



A. van Voorthuisenweg

Linthorst Homanstraat

Burgemeester J. Dijkstraweg

Situering plangebied

2. Huidige situatie

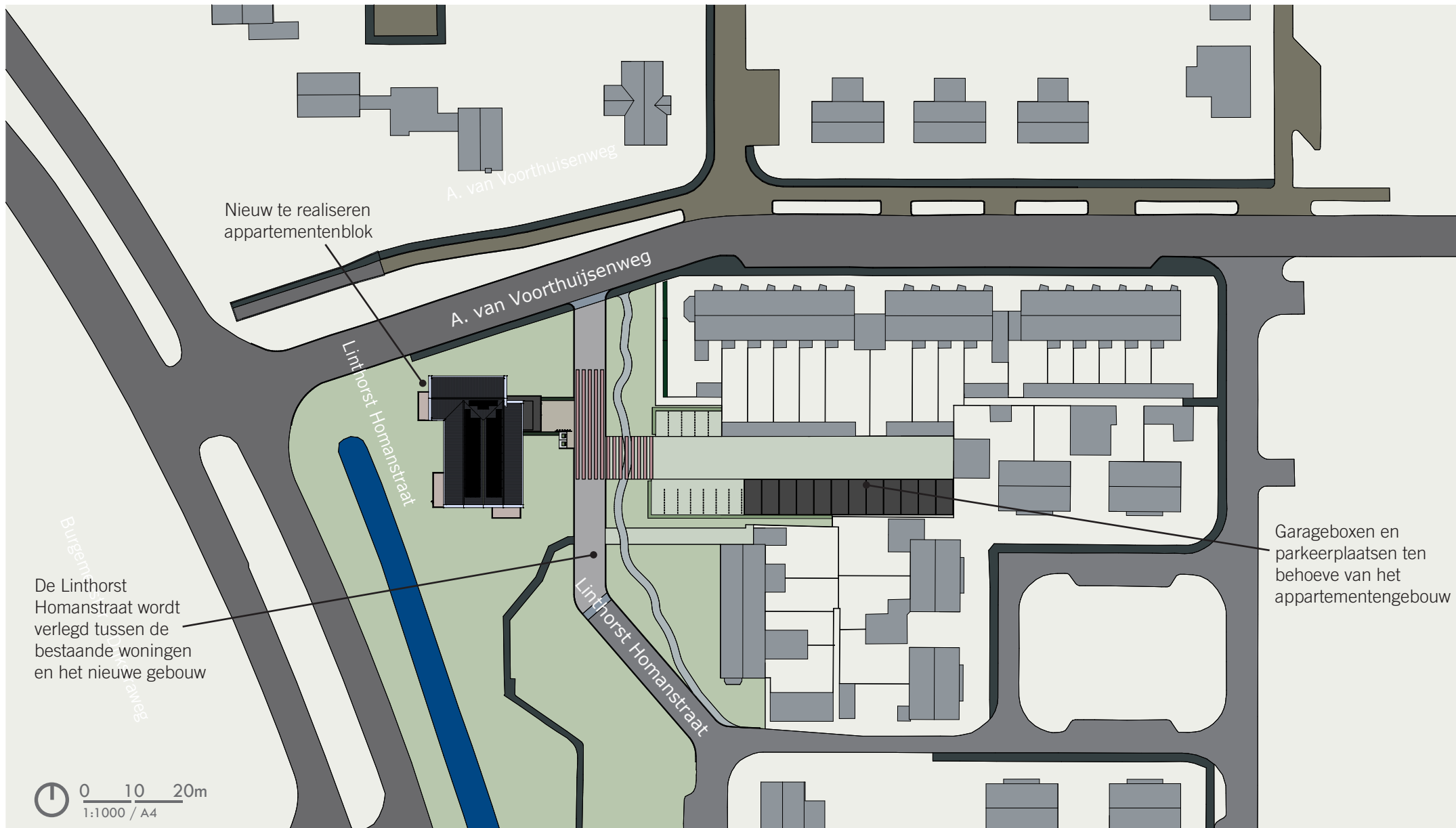
Plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de woonwijk Schalsumerplan, een jaren '70 uitbreidingswijk aan de oostzijde van Franeker. De wijk bestaat met uitzondering van het voormalige autobedrijf in het plangebied, geheel uit woningbouw. De bestaande woningen in de wijk bestaan voor het merendeel uit twee bouwlagen met een kap.

Op de luchtfoto op de pagina hiernaast is de ligging van het plangebied weergegeven. Het bedrijfsgebouw is op de kruising van de A. van Voorthuisenweg en de Linthorst Homanstraat gesitueerd, met aan de voorzijde een ruimte waar de auto's zijn gestald. De showroom is georiënteerd op deze buitenstalling. De overige bedrijfsbebouwing is aanwezig op de achterzijde van het terrein, dit terrein is geheel omsloten door de tuinen van de omliggende woningen. Het gehele terrein is verhard en toegankelijk voor auto's ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Aan de oostzijde van het plangebied is een ruimte groenvoorziening aanwezig tussen de Linthorst Homanstraat en de Burgermeester J. Dijkstraweg, de ringweg van Franeker. De A. van Voorthuisenweg vormt de entree van de woonwijk. De bebouwing in het plangebied neemt daarbij een prominente positie in.





Nieuwe situatie

3. Voorgenomen ontwikkeling

Op de plek van de autodealer wordt een nieuw appartementengebouw gerealiseerd. Het gaat om een gebouw van vier lagen met een kap met een hoogte van 14 meter. In het gebouw worden twaalf appartementen gerealiseerd, wat neerkomt op drie appartementen per bouwlaag. Op de afbeeldingen hiernaast is een impressie van het gebouw weergegeven.

Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt alle bestaande bebouwing en verharding verwijderd. Het appartementengebouw komt vrij te staan in de groene ruimte, ten behoeve daarvan wordt de Linthorst Homanstraat deels verlegd, waardoor meer lucht ontstaat tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen. Het gebouw verschuift ten opzichte van huidige invulling meer naar het westen waardoor deze zich positioneert aan de Burgermeester J. Dijkstraweg, de ringweg van Franeker. Het nieuwe gebouw heeft daardoor een markante positie en vormt een nieuw beeldbepalend element aan de entree van de wijk.

Het vrijstaande karakter wordt versterkt doordat het parkeren wordt opgelost op de plek waar in de huidige situatie de bedrijfsbebouwing tussen de woningen is gesitueerd. Het parkeren ligt hierdoor grotendeels buiten het blikveld. Er worden garageboxen gerealiseerd en een aantal reguliere bezoekersparkeerplaatsen. Tussen het parkeren en het gebouw ligt de verlegde Linthorst Homanstraat. Door middel van een voetgangersverbinding tussen de parkeerplaatsen en het appartementengebouw is het gebouw bereikbaar. De manier waarop het gebouw is gepositioneerd versterkt het vrijstaande, alzijdige karakter.

Een deel van de vrijgekomen bedrijfslocatie wordt niet ingericht als parkeerterrein, maar maakt de uitbreiding van de aangrenzende tuinen van de woningen aan de A. van Voorthuysenweg mogelijk.





Referenties bouwmassa en positionering in de openbare groene ruimte

4. Gewenst beeld

Beeldkwaliteit bebouwing

Het appartementengebouw krijgt een bijzondere positie in de zone langs de Burgermeester J. Dijkstraweg. Het gebouw staat vrij in de groene ruimte en markeert de entree van de wijk. Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling, waarbij de belangrijkste gevelopeningen en balkons zijn gesitueerd aan de zijde van de Burgermeester J. Dijkstraweg. De west- en zuidgevels zijn beeldbepalend en krijgen een hoogwaardige architectonische uitstraling.

Het openbare groen omzoomt het gebouw, er is geen erfinrichting aan de noord-, west- en zuidgevels van het gebouw. De oostzijde van het gebouw heeft een meer functionele invulling. De entree van het gebouw is meeontworpen en heeft een passende uitstraling bij het gebouw. De entree is ondergeschikt in zowel vormtaal als kleurgebruik en is onderdeel van het hoofdvolume. Deze zijde van het gebouw grenst aan de omliggende woningen.

Het gebouw heeft een eenduidige uitstraling en manifesteert zich als bouwblok in de openbare ruimte, waarbij het een hoogteaccent vormt nabij de entree van de wijk. In hoogte kijkt het af van de omliggende bebouwing, door de positionering van het gebouw wordt dit gerechtvaardigd. Met de hoofdvorm en materialisering wordt daarentegen wel aangesloten op het omliggende bebouwingsbeeld. Qua architectuur wordt een eigentijds beeld nagestreefd, met een heldere vormtaal en grote gevelopeningen. Het gebouw heeft met uitzondering van de balkons vlakke gevels en heeft een kap. De appartementen worden intern ontsloten; er is geen sprake van galerijen. De privé buitenruimtes zijn

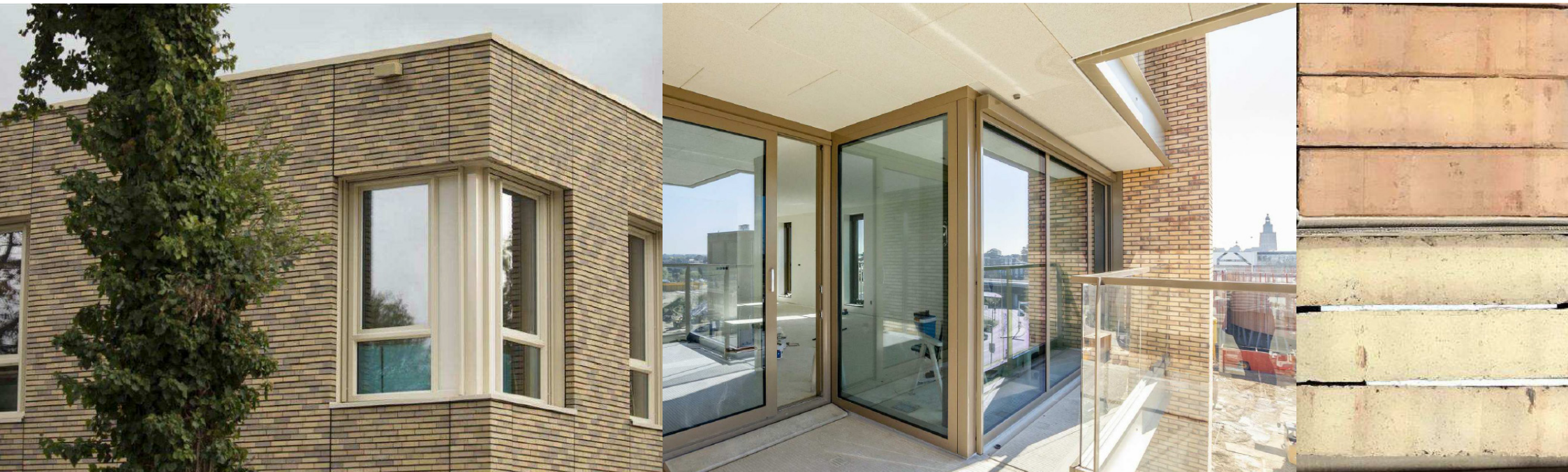
meeontworpen en zijn deels geïntegreerd in het gebouw, deels als uitstekend balkon.

De gevels bestaan uit metselwerk, waarbij een lichte zandkleurige steen het beeld bepaalt. De gevel heeft een horizontale geleiding, dit wordt versterkt door het toepassen van verbijzonderingen in het metselwerk en gevelbanden. Het gebouw heeft een eenduidige bouwvorm.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

Rondom het gebouw wordt het terrein ingezaaid met gras. Deze groene zone wordt onderdeel van de parkachtige inrichting aan de oostzijde van de J. Dijkstraweg. Er zijn geen terreinafscheidingen aanwezig, anders dan hagen rondom het entreegebied en het parkeren. Het gebouw staat met de gevel in het groen. Om het parkachtige karakter te versterken worden nieuwe bomen ingepland, rondom het gebouw en ter begeleiding van de verlegde Linthorst Homanstraat. Het gebouw krijgt hiermee een plek in het groen.

Het terrein waar het parkeren wordt opgelost is meer functioneel ingericht en wordt verhard. Daarbij is er aandacht voor de voetgangersverbinding tussen het parkeren en het gebouw. Hier wordt een afwijkende materialisering voorgesteld wat een verkeersremmende werking heeft. Hierbij zijn groentegels mogelijk waardoor het groene karakter wordt versterkt. De verlegde Linthorst Homanstraat wordt op voldoende afstand gerealiseerd ten opzichte van de bestaande woningen naast het plangebied.



Referenties materialisering, detaillering en kleurgebruik

5. Welstandscriteria

Situering en oriëntatie

- De bebouwing is als zelfstandig element gepositioneerd in de groenzone aan de oostzijde van de Burgermeester J. Dijkstraweg.
- Het gebouw staat met de gevels in het groen en heeft een alzijdige uitstraling
- Rondom het gebouw is met uitzondering van de entree aan de oostzijde geen sprake van verharding.
- Het parkeren vindt plaats op een binnenterrein dat visueel niet waarneembaar is vanaf de omliggende straten.
- Bijgebouwen zijn rondom het appartementengebouw niet toegestaan, bergingen en garages worden op het parkeerterrein opgelost.

Hoofdvorm

- De bebouwing bestaat uit (samengestelde) heldere geometrische hoofdvorm(en) die samen één geheel vormen.
- De bebouwing wordt voorzien van een of meerdere kappen in de vorm van een zadeldak, de nokrichting benadrukt de oriëntatie
- Er is sprake van een heldere vormtaal met grote gevelopeningen
- De appartementen worden intern ontsloten, er is geen sprake van galerijen

Gevelindeling

- De zuid- en west gevel heeft de uitstraling van een voorgevel, met ruime gevelopeningen.
- De zuid- en west gevel is vlak, balkons zijn inpandig of als uitstekend element vormgegeven
- De zuid- en west gevel heeft een duidelijke oriëntatie op de aangrenzende openbare ruimte

- De noord- en oostgevel zijn vlak, relatief gesloten en hebben geen balkons.
- De gevelindeling is verticaal gericht middels een compositie van gevelopeningen.
- Er is geen onderbreking van de kap mogelijk in de vorm van dakramen.

Detaillering en materialisering

- De gevel wordt uitgevoerd in metselwerk.
- Voor het metselwerk worden aardse tinten gebruikt waarbij een okergele tint overheerst.
- De verticale gevelindeling kan worden benadrukt door afwisselende metselverbanden te gebruiken.
- Het algehele kleurgebruik van de gevel is terughoudend.
- Kozijnen, gevelbeëindigingen, verbijzonderingen en dergelijke worden uitgevoerd in terughoudende tinten.
- Secundaire materialen zoals bijvoorbeeld glas, zink, hout en staal, worden ondergeschikt aan het metselwerk toegepast.
- De dakbedekking, dakpannen inbegrepen, wordt uitgevoerd in terughoudende kleuren en materialen.

Openbare ruimte

- Het gebouw grenst direct aan het groen, er is geen ruimte voor (gevel-)tuinen en terrassen.
- De groene ruimte rondom het gebouw gaat over in de openbare ruimte rondom de Burgermeester J. Dijkstraweg,
- De inrichting van het entreegebied van het gebouw sluit aan op de uitstraling en vormgeving van het gebouw.
- De parkeerplaatsen zijn zo veel mogelijk met groen afgeschermd en bij voorkeur groen ingericht bijvoorbeeld met grastegels.
- De functionele invulling (verkeer en parkeren) is qua beeld ondergeschikt.



Leeuwarden - Rotterdam - Deventer - Middelburg - Eindhoven