

BEELDKWALITEITSPLAN

RIETBUURT - FASE II
ALVESTÊDEWYK FRANEKER

ROENOM
ruimtelijke ontwikkeling • energie • omgeving

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Opgesteld door:	Rho adviseurs www.rho.nl
In samenwerking met:	Roenom www.roenom.nl
Opdrachtgever:	Franeker Zuid BV
Projectnummer:	20190682
Status:	definitief
Datum:	13 juni 2022

ROENOM
ruimtelijke ontwikkeling • energie • omgeving

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE



INHOUD

1. INLEIDING **4**

Aanleiding
Ruimtelijk beleidskader
Relatie met het bestemmingsplan

2. ALVESTÊDEWYK **8**

Ligging in de omgeving
Stedenbouwkundige opzet
Verschillende buurten rondom de Horsa

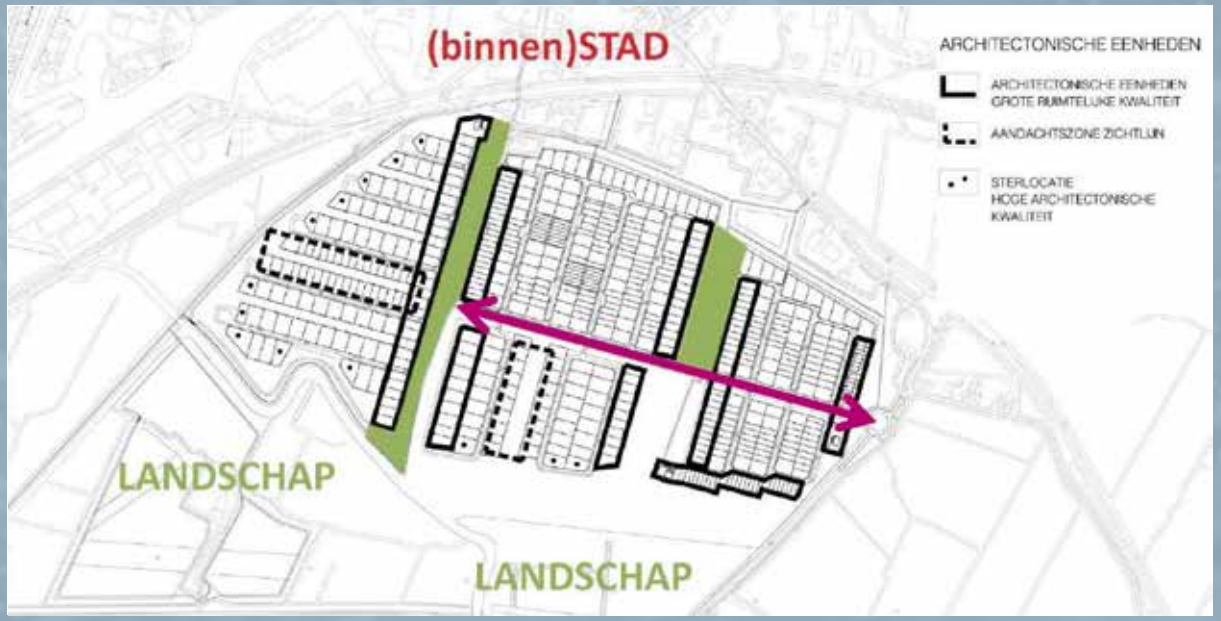
3. RIETBUURT-FASE II **12**

Hoofdopzet Rietbuurt - Fase II
Stedenbouwkundige uitgangspunten woonstraat
Het beeld van de openbare ruimte

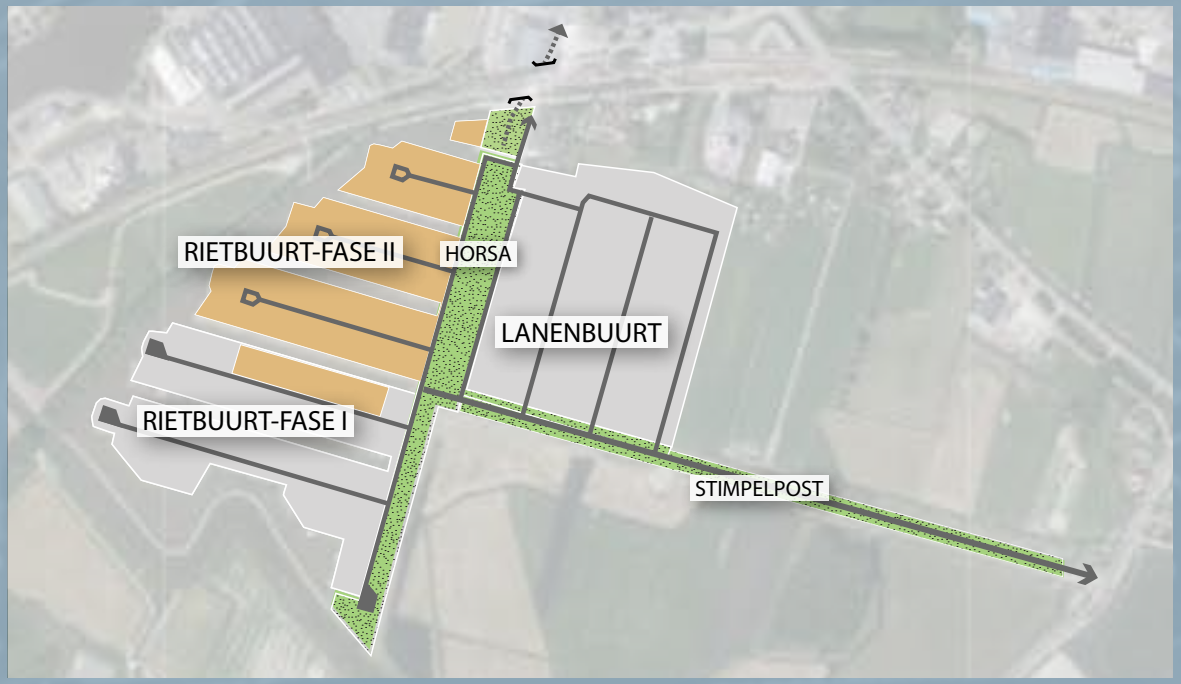
4. BEELDKADER **18**

Gewenste beeld bebouwing woonstraat
Referentiebeelden woonstraat
De tuin
Gewenste beeld appartementengebouw/eiland 4
Referentiebeelden appartementengebouw
Vervolg op de andere schiereilanden van Fase II
Welstandskader

1. INLEIDING



Figuur 1. Oorspronkelijke opzet van de wijk



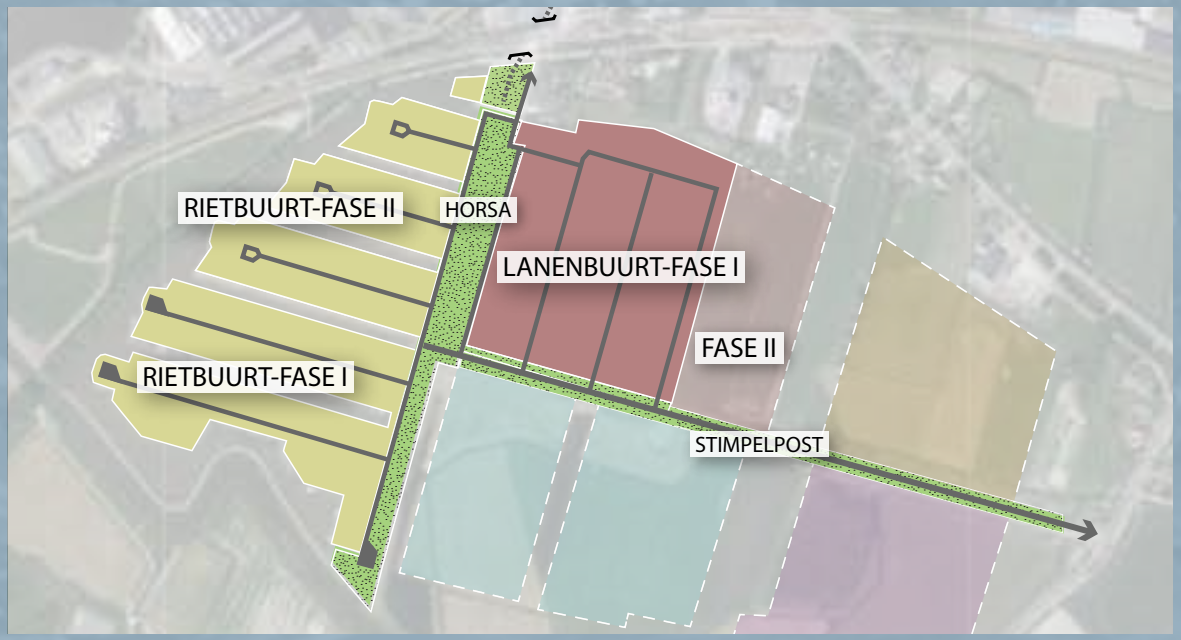
Figuur 2. Stand van zaken ontwikkeling (situatie maart 2020)
Grijs is ontwikkeld of gepland. Oranje is nog te ontwikkelen.

Aanleiding

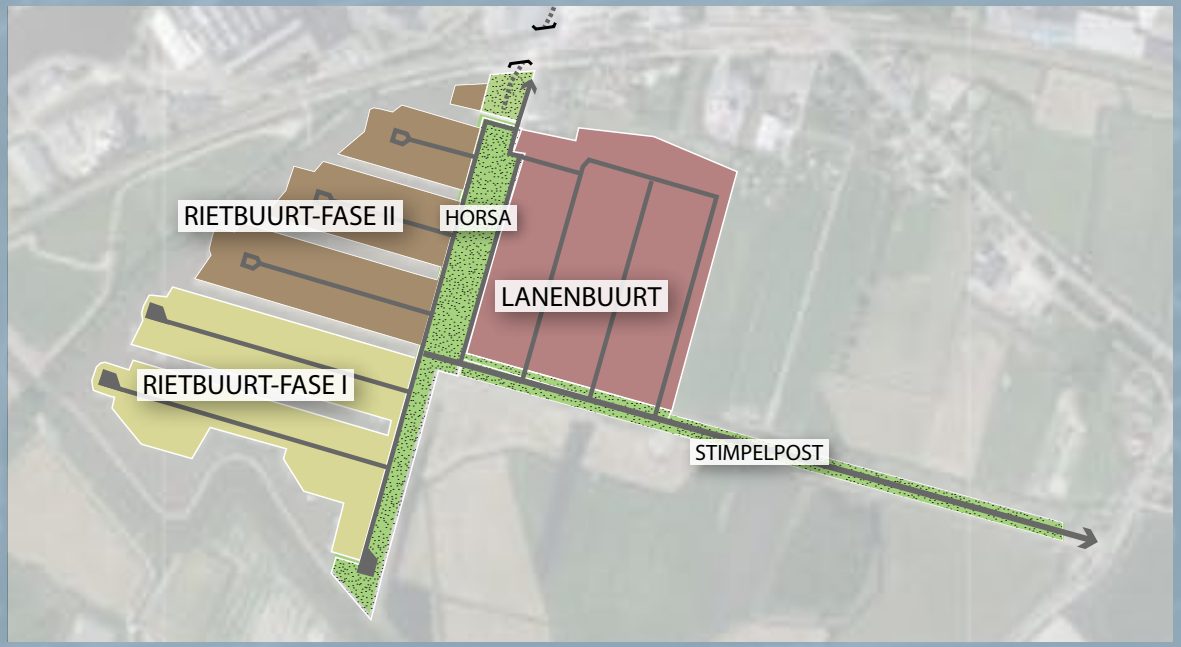
Als gevolg van de crisis is de uitvoering en realisatie van de oorspronkelijke plannen voor de Elfstedenwijk/Alvestêdewyk rond 2009 gestagneerd. Franeker Zuid CV anticipeert op de toekomstige ontwikkeling van de wijk.

Fase I van de originele opzet voor de wijk is in de basis al gerealiseerd. Aan de westzijde zijn de twee buurten Lanenbuurt en Rietbuurt-Fase I bijna volledig ontwikkeld. Het water aan de westzijde is gegraven en de groene ruimte (De Horsa) is aangelegd. De Stimpelpost fungeert al als ontsluitingsweg voor de wijk. Echter, door de vertraging in het bouwtempo ziet de wijk er al jaren onaf uit. Het is moeilijk om een uitspraak te doen over de uiteindelijke ontwikkeltijd, maar er zullen minder woningen nodig zijn dan in het originele plan werd gedacht. Hierdoor zal de Alvestêdewyk kleiner worden en zijn aanpassingen op het oorspronkelijke plan nodig.

Nu, ruim tien jaar na de start van de economische crisis, is er weer beweging in de markt en wordt er gewerkt aan uitbreidingen en verbeteringen. De noordwesthoek valt onder fase II van de ontwikkeling van de Alvestêdewyk. Om hiermee aan de slag te kunnen, is een uitwerking van het ruimtelijk-planologisch kader nodig. Dit beeld-kwaliteitsplan is daar een onderdeel van. Het beschrijft de gewenste stedenbouwkundige uitwerking en de daarbij horende beeldkwaliteit voor Rietbuurt-Fase II en biedt een welstandskader voor het zuidelijke en noordelijke schiereiland van Rietbuurt-Fase II. Dit BKP is opgesteld in overleg met de Brede Wijkvertegenwoordiging (BWV), makelaars, BPD, Rho adviseurs, Roenom, Hûs en hiem en de gemeente.



Figuur 3. Originele opzet van de wijk met meerdere grotere buurten



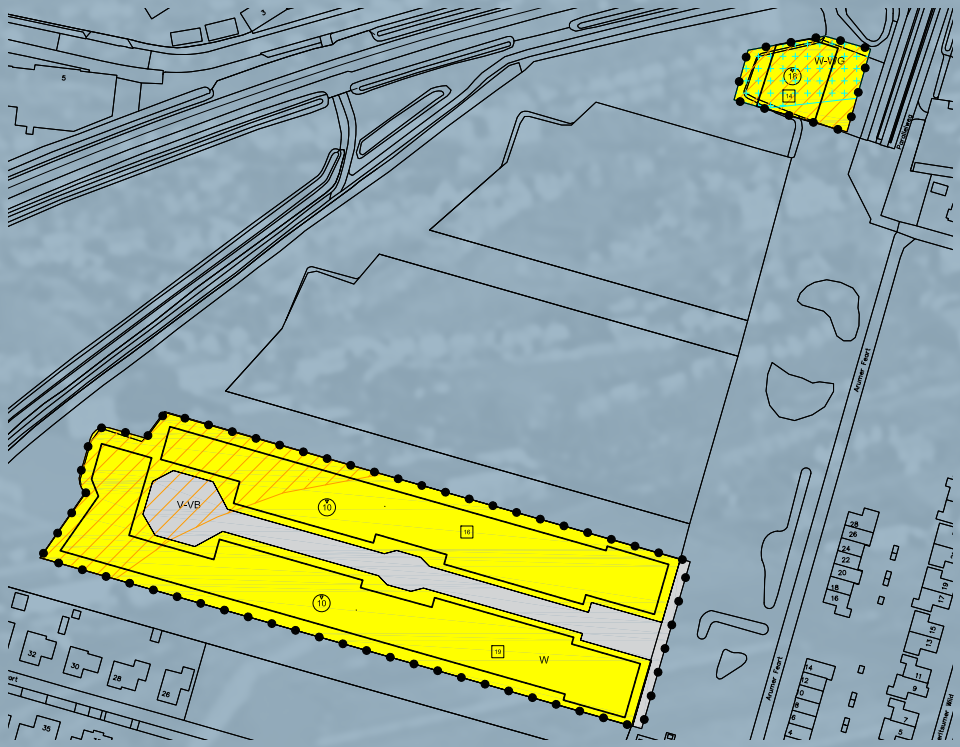
Figuur 4. Uiteindelijk uitvoering van de wijk met drie buurten van dezelfde omvang

Ruimtelijk beleidskader

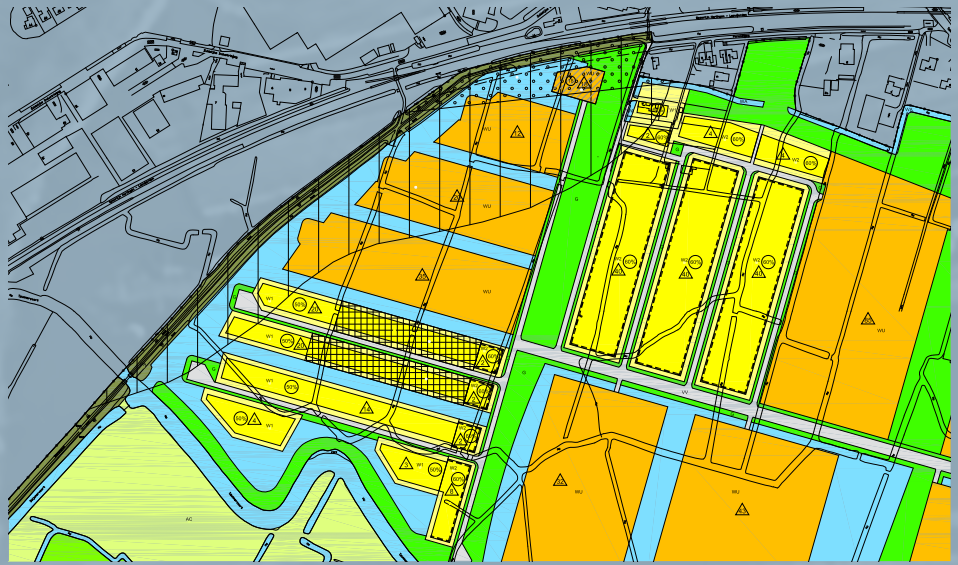
Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om het reeds ontwikkelde goed aan te laten sluiten op de toekomstig te realiseren afronding van de wijk, zodat een kwaliteitswinst voor zowel het bestaande als het nieuwe wordt bewerkstelligd en een goede uitstraling van de wijk naar de omgeving toe wordt gegarandeerd.

Het oorspronkelijke masterplan wordt aangepast aan de huidige woningbehoefte, waardoor een kleinere wijk ontstaat. Door de langere ontwikkeltijd zijn de wensen van kopers veranderd. Hierdoor is in Fase II een andere aanpak nodig dan was gepland in het oorspronkelijke masterplan. Er is aanleiding voor meer kleinschaligheid en intimiteit in het beeld van Rietbuurt-Fase II. Het oorspronkelijke beeld voor kleur en architectuur wordt deels losgelaten, waardoor Rietbuurt-Fase II als een zelfstandige buurt ten opzichte van Rietbuurt-Fase I en de Lanenbuurt wordt gepositioneerd.

De criteria in de welstandsnota voldoen daarom niet langer voor dit plandeel. Het hier gepresenteerde beeldkader vervangt daarom voor Rietbuurt-Fase II het hoofdstuk over de Alvestêdewyk in de welstandsnota. De criteria uit de welstandsnota zijn als basis gebruikt voor het welstandskader achterin dit beeldkwaliteitsplan, waardoor het huidige en het nieuwe welstandskader sterk verwant blijven aan elkaar.



Figuur 5. Verbeelding uitwerkingsplan 2021 voor eiland 1 en eiland 4 Rietbuurt-Fase II



Figuur 6. Verbeelding bestemmingsplan Woongebied Franeker-Zuid (2008)

Relatie met het bestemmingsplan

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld in samenhang met een uitwerkingsplan voor het meest noordelijke en het meest zuidelijke schiereiland van Rietbuurt-Fase II.

De bestemmingsplanopzet voor de al in ontwikkeling zijnde buurten is in de basis gehandhaafd. Het grootste deel van de regels is overgenomen. Wel is in het uitwerkingsplan wat meer flexibiliteit opgenomen doordat de verbeelding (kaart bij het bestemmingsplan) minder uitgewerkt is. Hierin zijn alleen een verkeers- en een woonbestemming opgenomen. De aanduiding voor de groenstroken langs de straat is weggelaten. Binnen de woon- en de verkeersfunctie is het toegestaan om ontsluitende wegen en openbare groenstroken te realiseren. Hierdoor ontstaat wat meer flexibiliteit voor het positioneren van de woningen, een slinger in de weg en de keerlus aan het einde van de straat.

Het uitwerkingsplan regelt dus voor het zuidelijke schiereiland dat de functie wonen is toegestaan, dat de straat midden over het schiereiland loopt met woningen aan weerszijden en wat de maximale bouwmassa van de gebouwen en bijgebouwen is. Voor het noordelijke schiereiland biedt het een planologische kader voor een appartementengebouw als blikvanger bij de entree van de wijk. Het bepaalt onder andere zaken als de positie, maximale hoogte en het aantal woningen dat mag worden gebouwd.

De waarborging van de architectonische kwaliteit en het beeld van de openbare ruimte wordt middels dit beeldkwaliteitplan geregeld. Het uitwerkings- en beeldkwaliteitsplan vormen tezamen het planologisch kader, dat zorgt voor een samenhangend beeld van de woningen, het appartementengebouw en de openbare ruimte.

2. ALVESTÊDEWYK

Ligging in de omgeving

De Alvestêdewyk verrijst aan de zuidkant van Franeker. Aangrenzend aan de stad en grenzend aan het open landschap. De binnenstad [1] is dichtbij, maar tussen het centrum en de wijk liggen de spoorlijn en het industrieterrein. De Alvestêdewyk sluit vrij direct aan op de bebouwing langs de Parallelweg [2] en ligt dus direct tegen de stad aan. Wel wordt een bomenrij toegevoegd tussen de wijk en het Parallelweg-lint.

Onder andere ten behoeve van de wijk is een rondweg [3] aan de zuidzijde van Franeker door het buitengebied gelegd. De hoofdontsluiting van de wijk voor autoverkeer, De Stimpelpost [4], sluit aan op de Tzummerweg. In het verlengde van de Horsa [5] zorgt een fietstunnel [6] onder het spoor voor een langzaamverkeer- verbinding met het station [7] en de binnenstad.

Het buitengebied is erg open. Soms komt langs de wegen begeleidende beplanting voor, maar dit is vaker niet het geval. Hierdoor is de Alvestêdewyk vanaf de rondweg goed te zien [8]. Direct ten zuiden van de Stimpelpost is het bestaande slotenpatroon nog aanwezig, al zijn hier al enkele aanpassing aan gedaan zoals het open water naast de grote bossage [9].







Figuur 7. Luchtfoto van het plangebied en de omgeving

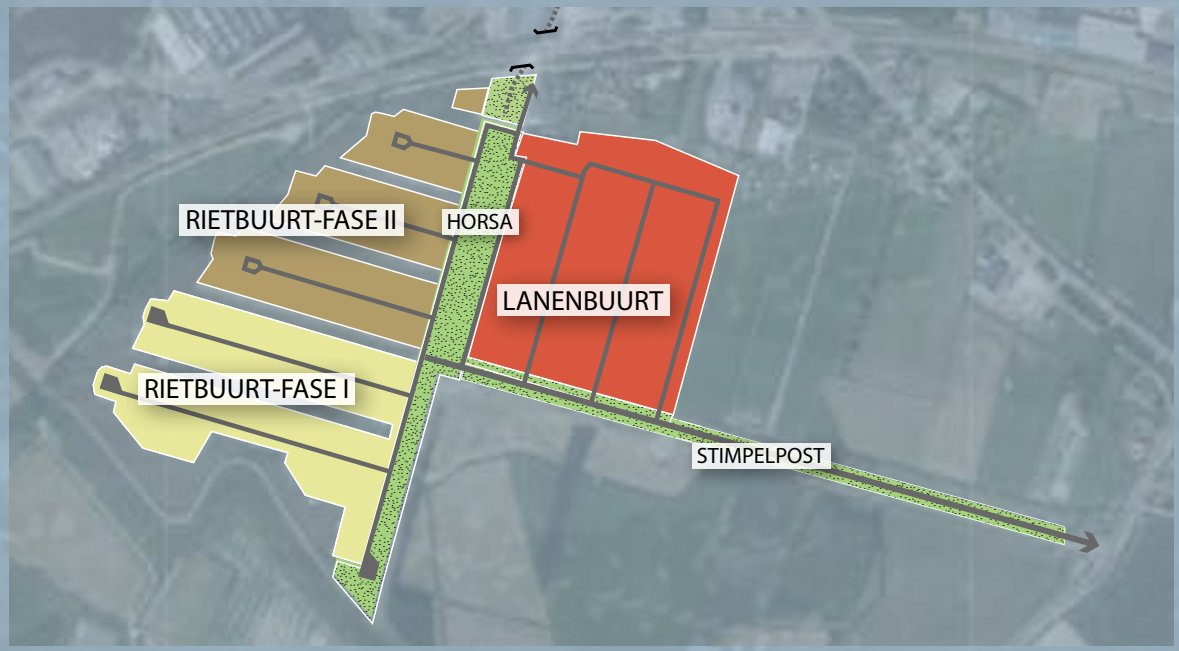
Stedenbouwkundige opzet

Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan kent een duidelijke opzet. De Stimpelpost ontsluit de wijk voor het autoverkeer op de nieuwe rondweg. Ten noorden en zuiden van deze weg zouden buurten komen. De Stimpelpost kruist daarbij twee brede, groene stroken die vrij zijn van bebouwing. De westelijke van deze twee is de Horsa en deze ontsluit via de tunnel de wijk voor het langzaamverkeer. Water is een belangrijk ordenend principe. Langs de zuid- en westranden vormt water de buitenrand van de wijk.

Aan de westzijde van het plangebied is veel van de opzet van de wijk al aangelegd. Hier is het water gegraven en zijn wegen en de tunnel aangelegd. Een groot deel van de woningen van Rietbuurt-Fase I en de Lanenbuurt zijn al gebouwd.

De Stimpelpost wordt al over de gehele lengte gebruikt als ontsluiting van de wijk. De structuur van de wijk is dus eigenlijk al bepaald en zo ver aangelegd, dat het niet wenselijk is om hier van af te wijken. Dat is ook niet nodig. Deze basis vormt een kapstok met een dusdanig heldere structuur, dat aanpassingen aan datgeen wat er aan hangt (zoals de buurten), geen afbreuk doen aan het geheel.

De Horsa is de belangrijkste ruimtelijke drager van het westelijke deel van de wijk. Alle buurten die hieraan liggen, dragen bij aan de uitstraling van deze stedelijke ruimte. Er is afstemming in de bouwmassa's die aan de Horsa staan en daarmee gezamenlijk deze ruimte vormgeven.



Figuur 8. Concept Alvestêdewyk



Figuur 9. Stedenbouwkundig planbeeld Alvestêdewyk

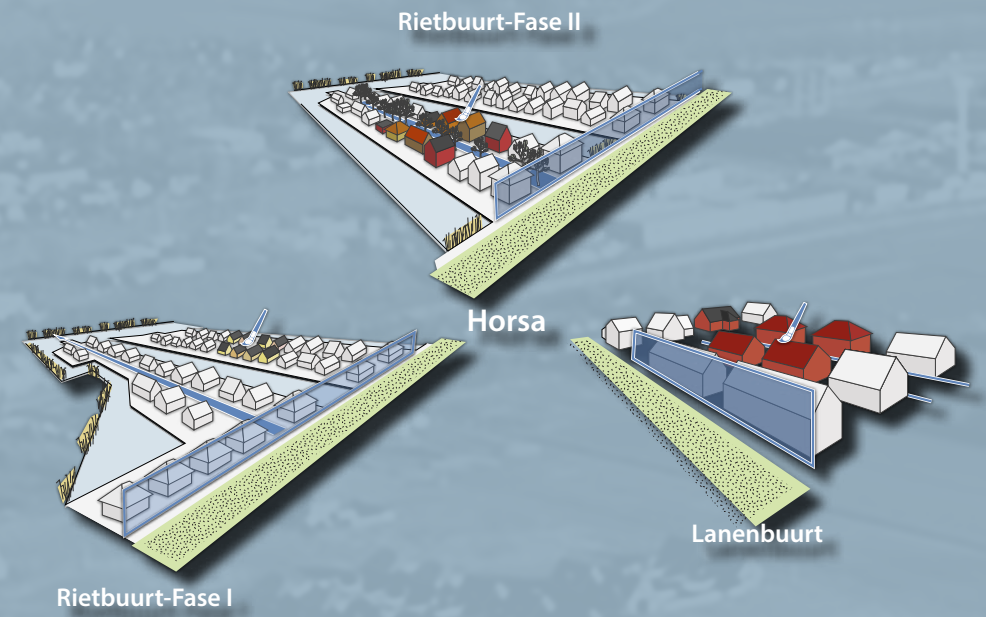
Verschillende buurten rondom de Horsa

De opzet van de Lanenbuurt is sterk noord-zuidgericht middels de richting van de straten en de (rijtjes)woningen met langskappen die hieraan staan. De gevels zijn uitgevoerd in rood metselwerk. De daken zijn rood of antraciet.

Rietbuurt-Fase I bestaat uit schiereilanden met een rechte, beklinkerde straat, die eindigt in een grote keerlus.
Het zicht is vrij, waardoor over de straten heen het achterliggende landschap te zien is. Het riet rondom staat langs de openbare oevers op de koppen van de insteken en aan de overzijde van het water. De kavels zijn ruim met veelal vrijstaande en half-vrijstaande woningen. De woningen hebben zacht gekleurde, voornamelijk gele, metselwerkgevels en donkere daken. Veel van de woningen hebben ook een substantieel deel hout in de gevel.

De Rietbuurt is stedenbouwkundig ingezet als één geheel. Planologisch is destijds gekozen voor een fasering. Er is gestart met het zuidelijk deel en na afronding hiervan zou het noordelijk deel in dezelfde stijl worden ontwikkeld.
De huidige tijdsgeest en het kleiner worden van de wijk vragen nu echter om een kleinschaliger opzet van wijk en buurt en een meer intieme, dorpse uitstraling van de openbare ruime.

De nieuwe visie is erop gericht om Rietbuurt-Fase II meer als een zelfstandige buurt neer te zetten. Hierdoor krijgen alle buurten ongeveer dezelfde grootte en ontstaat de mogelijkheid om in te spelen op de huidige vragen uit de markt. Qua woningtype blijft het beeld hetzelfde: vrijstaande en halfvrijstaande woningen.



Figuur 10. Drie buurten gelegen aan de Horsa met elk een eigen uitstraling



Figuur 11. Impressie van de Lanenbuurt



Figuur 12. Impressie van Rietbuurt-Fase I

3. RIETBUURT-FASE II



Figuur 13. Eilandnummers



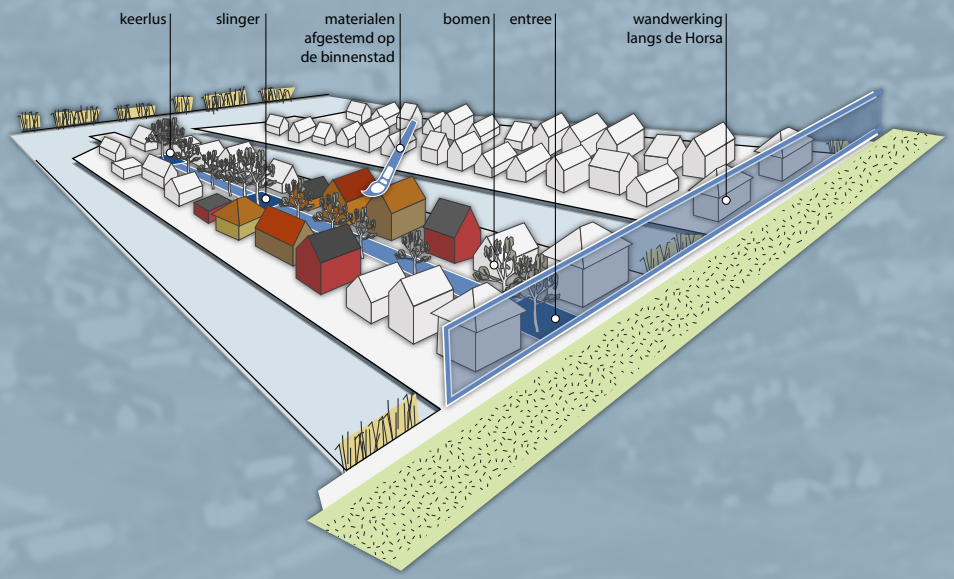
Figuur 14. Impressie eiland 1

Hoofdopzet Rietbuurt - Fase II

Rietbuurt - Fase II bestaat uit vier schiereilanden, genummerd 1 tot 4 van zuid naar noord. De drie eerste schiereilanden hebben een zelfde hoofdopzet als de twee schiereilanden van Fase I: doodlopende straten met een keerlus aan het einde. Langs de straten staan vrijstaande en half-vrijstaande woningen met een achtertuin aan het water.

Op de koppen van de schiereilanden en aan het uiteinde van het water tussen de eilanden (nabij de Horsa) komt riet langs de waterkant.

Het meest noordelijke schiereiland is een uitzondering. Hier is een appartementengebouw gepland, een hoogteaccent naast de tunnelmond als markering van de wandel- en fietsentree van de Alvestêdewyk.



Figuur 15. Overzicht uitgangspunten Rietbuurt-Fase II



Figuur 16. Voorbeeldverkaveling eiland 1 van Rietbuurt-Fase II

Stedenbouwkundige opzet woonstraat

Het doel is om een groener, meer geborgen straatbeeld te creëren. Hiervoor worden een aantal middelen ingezet, zowel in de vormgeving van de openbare ruimte als in de vormgeving van de woningen. Om dit te bereiken worden een aantal aanpassingen gedaan ten opzichte van fase I.

Een groenere aanblik wordt verkregen door bomen toe te voegen aan het straatbeeld. Kleinere bomen worden onderdeel van het standaard straatprofiel. Daarnaast worden er enkele plekken in de openbare ruimte gemaakt waar grotere bomen komen. Dit zijn de entree van de straat waar ruimte wordt gereserveerd voor openbaar groen, een slinger halverwege de straat om het verkeer te remmen en de keerlus aan het einde van de straat.

De keerlus ligt niet langer aan het uiteinde van het eiland, maar wordt naar binnengehaald. Hierdoor wordt de keerlus een functioneel onderdeel van het dagelijks gebruik van de openbare ruimte. Daarnaast zorgt deze ingreep voor een meer geborgen karakter van de straat, omdat de bomen in de straat en de bebouwing aan het einde van de straat de lange doorzichten 'breken'.

Ten behoeve van een meer dorps- en intiemer karakter wordt meer variatie in kapvorm en bouwhoogte toegestaan. Samenhang ontstaat door een afstemming in architectuur, kleur en gevelbeeld. Het kleurpalet van de woningen wordt afgestemd op de meer traditionele tinten van het Friese platteland en de oude binnenstad.





Figuur 17. Impressie van het standaard-straatprofiel


Figuur 18. Impressie van de keerlus

Het beeld van de openbare ruimte

De hieronder beschreven inrichting van de openbare ruimte is van toepassing op Eiland 1 van Rietbuurt-Fase II.

Straatprofiel
Er komt ruimte voor bomen in het straatprofiel, door dit van perceelsgrens tot perceelsgrens in te delen in een 2,5 meter brede grasstrook waarin ruimte is voor bomen, de 5 meter brede straat en aan de andere zijde een grasstrook van 1,5 meter breed waarin de kabels, leidingen en straatverlichting komt. Door de bomen aan de zuidzijde van de straat te plaatsen wordt de schaduwwerking op de kavels geminimaliseerd. De bestrating wordt uitgevoerd in donkerrode, gebakken klinkers. Dit geldt voor zowel het rijvlak als eventuele (mol)goten.

Keerlus
Het keervlak aan het einde van het schiereiland wordt naar binnen gehaald, waardoor het lange doorzicht over het hele schiereiland tot ver daar voorbij wordt beperkt. Hierdoor kan de keerlus een plek worden tussen de woningen, in plaats van een vlakte aan het einde van de straat waar maar weinig gebruik van wordt gemaakt. Het midden van de lus wordt een grasvlak met enkele grote bomen en solitaire struiken.
Op de erfgrenzen rondom de keerlus wordt een collectieve, lage haag aangepland, waardoor de keerlus met groen wordt omkaderd. Het is daarbij van belang om niet te veel openingen voor de opritten bij elkaar te leggen en geen openingen op de hoeken te plaatsen. Dit vraagt in de uitwerking van de verkaveling om afstemming tussen de positionering van de kavels, de opritten naar die kavels en de positie van de keerlus.



Figuur 19. Impressie van de entree van de straat



Figuur 20. Impressie van de slinger in de weg halverwege de straat

Inrichten entree van de straat

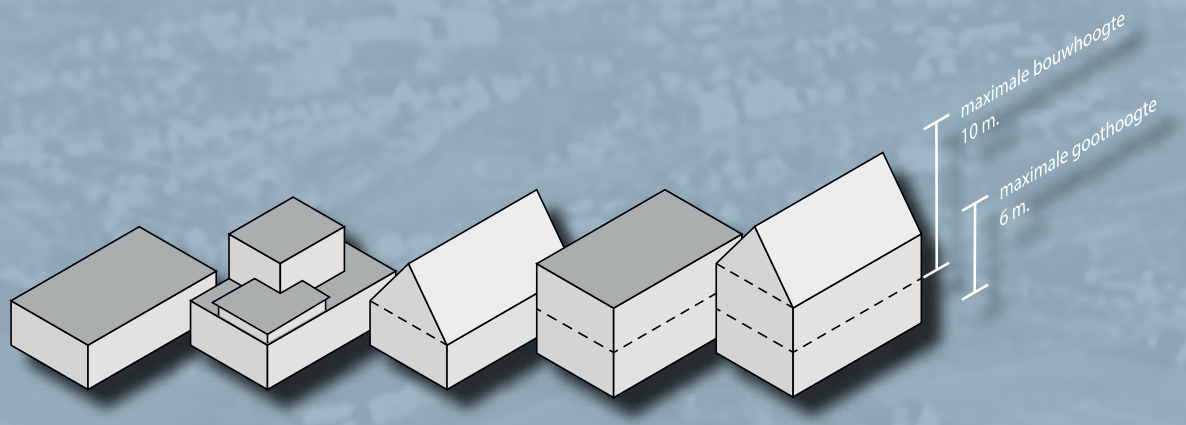
Het markeren van de entree van de straat/het schiereiland met twee bredere openbare grasstroken met bomen en een haag of solitaire struiken heeft twee doelen. Doordat de bomen deels over de straat hangen wordt het straatbeeld groener en wordt visueel benadrukt dat de straat hier eindigt. Het benadrukt de overgang van de Horsa naar het schiereiland. Daarnaast is het voordeel dat de gronden niet uitgegeven worden, waardoor het zeker is dat in een zone van minimaal vijf meter van de straat geen bijgebouwen of schuttingen worden geplaatst.

Slinger halverwege de straat

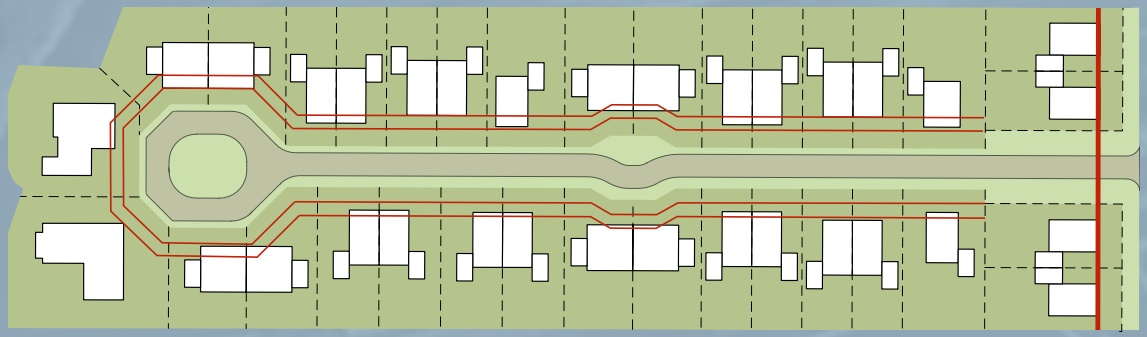
Ondanks het naar binnen brengen van de keerlus, is de straat nog steeds circa 200 meter lang. Door in het midden een korte slinger in de straat aan te brengen wordt het verkeer natuurlijk afgeremd en ontstaat een ruimtelijke opdeling van de straat. Door de kavels hier wat minder diep te maken en het voorerf te voorzien van een lage haag wordt ook dit meer een plek. Het geeft daarnaast de ruimte om enkele bomen toe te voegen aan de noordzijde van de straat. Op dit grasvlak kan ook een solitaire struik worden toegevoegd.

Ook hier geldt dat in de uitwerking van de verkaveling een afstemming tussen de positionering van de kavels, de opritten naar die kavels en de positie van de slinger nodig is. Het is verkeerstechnisch en voor het beeld wenselijk om geen opritten uit te laten komen op de slinger.

4. BEELDKADER



Figuur 21. De variatie in bouwmassa die mogelijk is voor de woningen



Figuur 22. De woningen worden op 4 tot 7 meter van de kavelgrens geplaatst in de woonstraat, aan de Horsa staan de woningen op een vaste rooilijn

Gewenste beeld bebouwing woonstraat

Voldoende variatie in de bebouwing zorgt voor een gezellige aanblik. Een afwisseling in bebouwings- en goothoogte en in de rooilijn zorgt voor een meer dorps karakter van het straatbeeld.

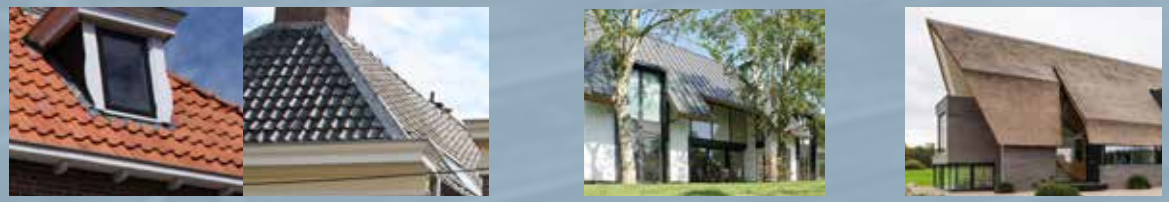
De woningen kunnen een afwisselende bouwmassa krijgen, varierend van één laag met of zonder kap tot twee lagen met kap. De kapvorm en -richting is vrij. Om toch een samenhangend totaalbeeld te krijgen is afstemming tussen de architectuur van de woningen gewenst. Dit wordt bereikt door een afstemming in gevelbeeld, kleur- en materiaalgebruik.

De woningen dienen op de straat te worden gericht. De voorgevel is de naar de straat toe gekeerde gevel en deze dient voldoende ramen en/of deuren te bevatten om een open karakter te krijgen. Woningen dienen op 4 tot 7 meter van de aan de straat gelegen kavelgrens te worden geplaatst. Hierdoor ontstaan ruime, groene voortuinen. Op de koppen rondom de keerlus is hierop een uitzondering mogelijk.

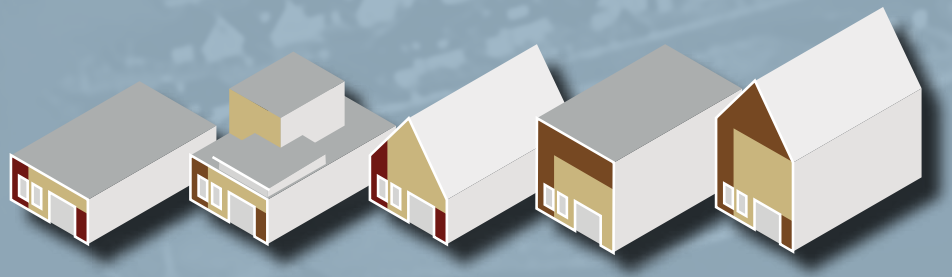
Het is nodig om wat meer te sturen op de wisselende rooilijn: zo is de plaatsing van de al gebouwde woningen in Rietbuurt-Fase I in principe vrij, toch zijn de meeste huizen daar zo dicht mogelijk bij de straat gezet, waardoor de rooilijn langs de straat vrij strak is geworden. Ook in de afwisseling en samenhang van de bouwmassa's kan wat gestuurd worden. Bijvoorbeeld één laag met kap wat meer naar voren en twee lagen iets naar achteren. Het ligt voor de hand om de lagere, plat afgedekte woningen te groeperen bij de slinger en de keerlus, omdat de kavels hier minder diep zijn. Met lagere bebouwing wordt de kavel minder vol ervaren en het past bij de doelgroep: bij de meer bungalowachtige woningtypes worden over het algemeen kleinere tuinen gevraagd.



Figuur 23. Kleurgebruik is afgestemd op de traditionele gedekte kleurstelling van de binnenstad



Figuur 24. Kappen met pannen is standaard, rieten kappen en zinken roevendaken zijn incidenteel toegestaan



Figuur 25. Samenhang ontstaat door afstemming in het gevelbeeld, kleur- en materiaalgebruik

Kleur- en materiaalgebruik

Het kleur- en materiaalgebruik refereert aan de traditionele kleurstelling zoals dit te vinden is in de historische binnenstad van Franeker. Gevels worden gemaakt van metselwerk met gedekte tinten rood, donkerrood, bruin, of geel. Als incidenteel accent kan een witte woning worden geplaatst. De daken worden gemaakt van gebakken pannen in de gedekte tinten rood, oranje, donkerrood en antraciet/zwart. Als accent kunnen een aantal woningen worden uitgevoerd met een rieten kap of een zinken roevendak. Platte daken kunnen afgedekt worden met bitumen.

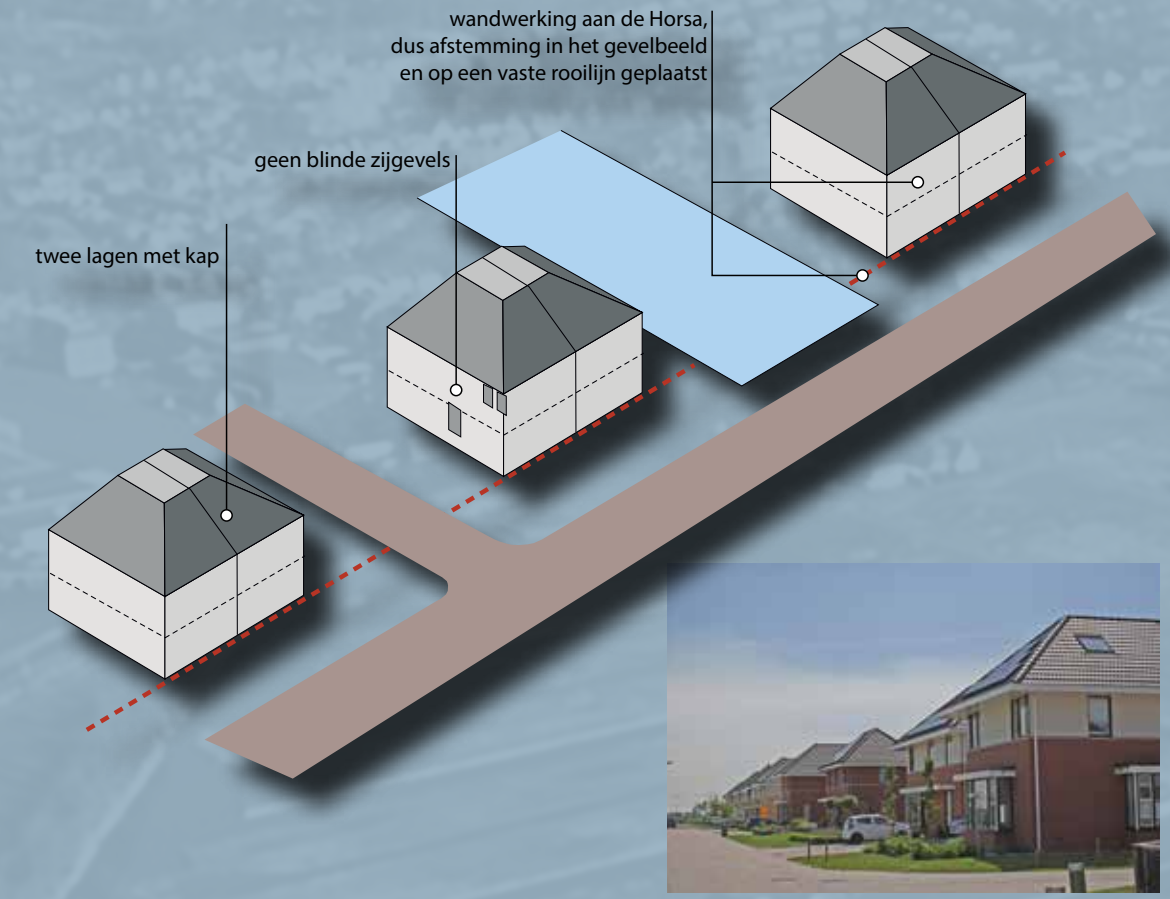
Gevelbeeld

Naast het toepassen van overeenkomstige materialen en kleuren kunnen in het gevelbeeld andere middelen worden ingezet om de verschillende bouwmassa's op elkaar af te stemmen. Er kan bijvoorbeeld gekozen voor:

- overeenkomstige vlakverdelingen in de gevels;
- afstemming tussen afmeting en verhouding van de gevelopeningen;
- afstemming in de architectuurstijl, bijvoorbeeld door overeenkomstige detaillering (zoals van dakgoten, kozijnen, etc.).

De balans tussen samenhang en variatie

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat alle woningen het zelfde worden, variatie is juist gewenst. In de historische binnenstad van Franeker zijn de gebouwen ook elk uniek, maar er is een sterke verwantschap in materiaalgebruik en architectuurstijl. Voor Rietbuurt - Fase II wordt een zelfde balans tussen samenhang en variatie gezocht: de woningen zijn familie van elkaar, maar geen clones. Wanneer meerdere woningen gelijktijdig/seriematig worden ontwikkeld dienen dus verschillen in bijvoorbeeld kleur of dakvorm voor te komen.



Figuur 26. Aan de Horsa zijn de woningen twee lagen en een kap hoog, zorgen zij voor wandwerking langs de Horsa en komen geen blinde zijgevels aan de openbare ruimte.

Aanvullend voor de woningen langs de Horsa

De woningen langs de Horsa vervullen een rol in de begeleiding van deze grote openbare ruimte. Daarom dienen deze woningen minimaal twee lagen met een kap hoog te worden en is afstemming van het gevelbeeld en het materiaal- en kleurgebruik van alle woningen in Rietbuurt-Fase II aan de Horsa nodig. Deze woningen worden geplaatst op een vaste rooilijn en zijn met de voorgevel gericht op de Horsa. Er is extra aandacht nodig voor de zijgevels, zodat deze ook een open uitstraling krijgen, omdat zij aan de openbare ruimte grenzen.








Figuur 27. Referentiebeelden woningen

Referentiebeelden woonstraat








Figuur 28. Referenties voortuin

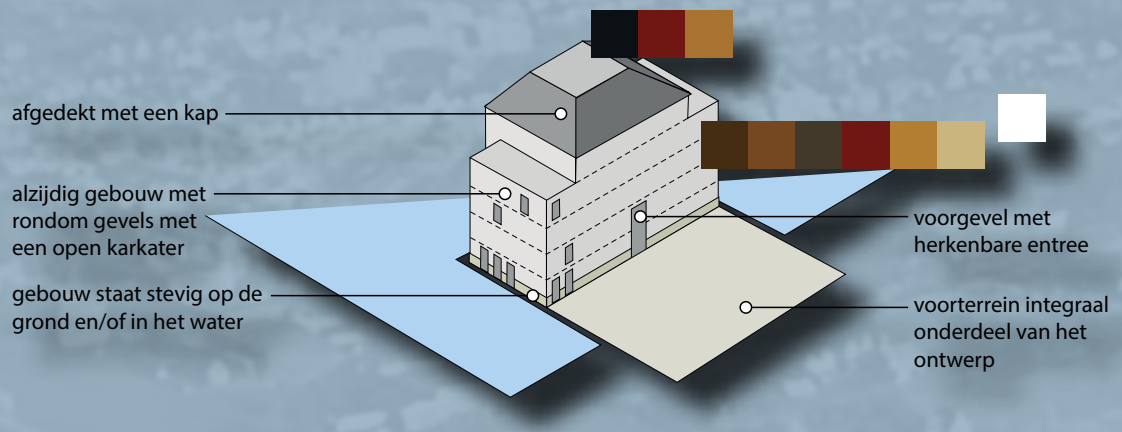
De tuin

Het straatbeeld wordt mede bepaald door de uitstraling van de voor- en zijtuinen. Er wordt gestreefd om deze zo groen en open mogelijk te houden. Bijvoorbeeld door het toepassen van beplanting als erfafscheiding en deze niet te hoog te maken. Rond de voortuin wordt een maximale hoogte van 1 meter voorgesteld. Vanaf de voorgevel 2 meter in verband met privacy op het zij- en achtererf.

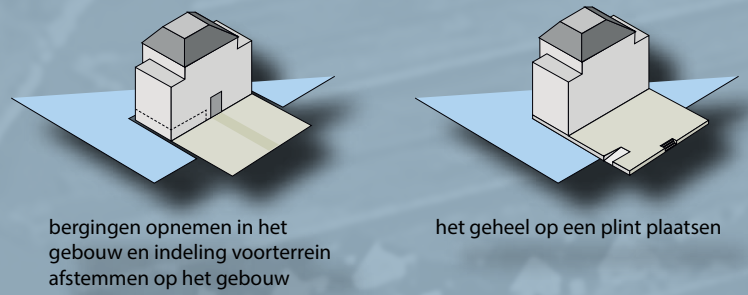
Met name bij de inrichting van de voortuinen kunnen een aantal uitgangspunten worden gehanteerd, om het totale straatbeeld samenhangend en aantrekkelijk te maken.

Het is wenselijk om de voortuinen groen in te richten en zo min mogelijk te verharden. Bijvoorbeeld een grasvlak met een smalle oprit en wat opgaand groen, zoals een struik, hoge grassen of een boom. Een ander voorbeeld is een grasvlak met alleen opgaand groen langs de zijdelingse erfgrenzen en een enkele eye-catcher op het grasvlak: een kunstwerk, vijvertje, mooie struik, of iets dergelijks.

Door de erfafscheiding langs de straat laag te houden, kunnen de voortuinen vanaf de straat worden ervaren. Dus een lage haag of een laag hekje toepassen van maximaal 1 meter hoog. Bij de slinger en de keerlus is dit de collectieve haag van circa 1,2 meter hoog. Ook kan gekozen worden voor geen erfafscheiding aan de voorzijde. Bijvoorbeeld door het grasvlak door te laten lopen tot aan de opsluitband. Een solitair struikje, boompje of middelgrote bloeiende plant op de erfgrens kan ook de overgang van publiek naar privé markeren.



Figuur 29. Uitgangspunten beeld appartementengebouw



Figuur 30. Voorbeelden van ontwerpmiddelen om hoofdgebouw, voorterrein en parkeren tot één ensemble te maken

Gewenste beeld appartementengebouw/eiland 4

Het appartementengebouw staat vrij op een prominente plek naast de tunnelmond en is daarom een blikvanger. Het gebouw bestaat uit meerdere woonlagen afgedekt met een kap. Omdat het vrij staat in de ruimte en van veel zijden goed zichtbaar is, dient het een alzijdige uitstraling te krijgen met gevels met een open karakter rondom. Met extra aandacht voor de voorgevel en een herkenbare entree.

Het materiaal- en kleurgebruik van het appartementen-gebouw wordt afgestemd op eiland 1. Gevels worden gemaakt van metselwerk met gedekte tinten rood, donkerrood, bruin, of geel. Het appartementengebouw krijgt een kap van pannen in de gedekte tinten rood, oranje, donkerrood en antraciet/zwart, maar mag ook een bijzondere uitvoering krijgen in bijvoorbeeld zink of koper.

Buitenruimtes zoals balkons of loggia's worden uitgevoerd in samenhang met de gevel. Bijvoorbeeld in een overeenkomstig gevelmateriaal zoals gemetselde kolommen of door de afstemming van de kleur van de hekwerken op de kleur van de kozijnen. De bergingen staan niet los op het terrein, maar vormen een onderdeel van het gebouw.
Dit mag echter niet leiden tot een té gesloten gevelbeeld van de meest prominente zijdes, zoals de voorzijde.

Het appartementengebouw, het voorterrein en de parkeergelegenheid vormen één ensemble. Dit vraagt om een samenhangende terreininrichting. Maar dit kan bijvoorbeeld extra worden benadrukt door het geheel op een plint te plaatsen, of door een omkadering van het parkeren, waarbij het materiaalgebruik wordt afgestemd op het gebouw.

Referentiebeelden appartementengebouw



Laaxum-Wierum te Leeuwarden - TWA architecten





De Kolonel - MIX architectuur - fotograaf: Reinier Ubels

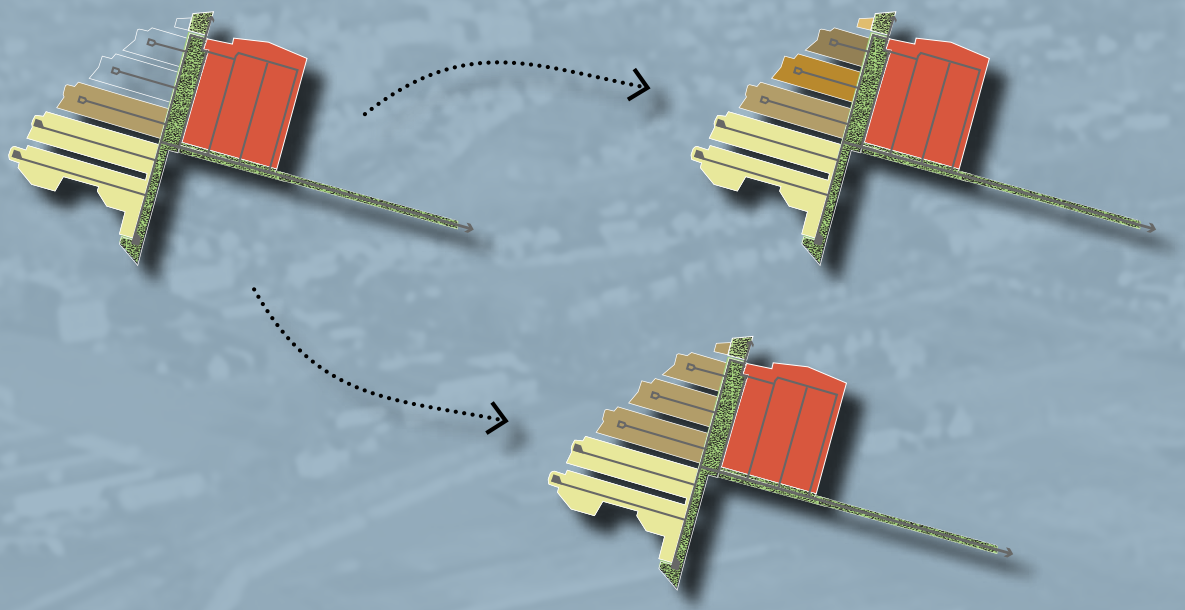


Villa Blarikom - MIX architectuur - fotograaf: Reinier Ubels





Figuur 31. Referentiebeelden appartementengebouw



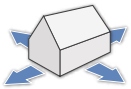
Figuur 32. Dit BKP is primair gemaakt voor eiland 1 en 4, maar kan op een later moment ook als welstandskader voor eiland 2 en 3 van Rietbuurt-Fase II worden vastgesteld

Vervolg op de andere schiereilanden van Fase II

Dit beeldkwaliteitsplan vormt primair het welstandskader voor het meest zuidelijke schiereiland en het appartementen-gebouw op het meest noordelijk schiereiland van Rietbuurt-Fase II. Het wordt door de gemeenteraad vastgesteld en is daarmee het welstandskader voor het aangewezen gebied. De andere schiereilanden zullen pas later in ontwikkeling komen. Wat betreft het welstandsbeleid voor deze schiereilanden kunnen twee strategieën worden gekozen:

1. De insteek kan zijn om elk schiereiland zijn eigen beeldkader/materiaal- en kleurstelling voor de bebouwing te geven. Waarbij wel afstemming tussen de woningen aan de Horsa is gewenst.
2. In de gehele Rietbuurt-Fase II wordt het beeldkader/ materiaal- en kleurstelling van eiland 1 doorgezet.

In het laatste geval kan dit beeldkwaliteitsplan op een later moment ook als welstandskader worden vastgesteld voor de gehele Rietbuurt-Fase II.



Plaatsing

- Bebouwing gesitueerd langs of aan de straat; ingebed in omringende rietkragen.
- Vrijstaande en halfvrijstaande woningen.
- Heldere en eenduidige ordening van de onderlinge afstand van de gebouwen in een straatwand;
  Langs de buurtontsluitingsweg (de Horsa) hierin ook afstemming tussen de schiereilanden en Rietbuurt-Fase I.
- Marge-rooilijn van 4 tot 7 meter van de kavelgrens in de straat;
  Vaste rooilijn aan de buurtontsluitingsweg (de Horsa) afgestemd op Rietbuurt-Fase I.
- Woningen (hoofdgebouwen) zijn gericht op de openbare ruimte.
- Woningen aan buurtontsluitingsweg (de Horsa) hebben wandwerking.



Hoofdvorm

- Hoofdvorm en korrelgrootte van gebouwen aan de woonstraat zijn divers;
  Hoofdvorm en korrelgrootte van gebouwen aan de buurt-ontsluitingsweg (de Horsa) vertonen eenduidigheid.
- Variatie tussen één laag plat, één laag plat met opbouw, één laag plus kap, twee lagen plat of twee lagen met een kap in de woonstraat;
  Woningen langs de buurtontsluitingsweg zijn twee lagen met kap of drie lagen plat.
- Kapvormen traditioneel (zadeldak, piramidedak, schilddak en mansardekap) of modern (platdak, lessenaarsdak, gebogen kap).
- Appartementengebouw eiland 4 als bijzonder woongebouw met een kap. Voorterrein en parkeren in samenhang met het appartementengebouw, het geheel vormt één ensemble.



Aanzichten

- Woningen (hoofdgebouwen) zijn gericht op de openbare ruimte.
- Hoeksituaties aandachtspunt, geen blinde gevels.
- Samenhang ten aanzien van verticale gerichtheid c.q. proportionering van de gevelcompositie.
- Terugrooien bijgebouwen om de hoek, zodat onderscheid met hoofdgebouw intact blijft.
- Stijl is kantig.
- Appartementegebouw eiland 4 is alzijdig gericht.



Opmaak

- Gevels van de hoofdgebouwen bestaan hoofdzakelijk uit steen.
- Andere materialen zijn toegestaan, mits ondergeschikt toegepast en afgestemd op het totale gevelbeeld.
- Daken van pannen of bitumen voor platte, ondergeschikte daken.
- Gevels en daken in gedekte aardse tinten zoals bruin, donkerrood, oranje en zwart.
- Incidenteel zijn accenten toegestaan van witte gevels, rietkappen of zinken roevendaken, afgestemd op de architectuur van de woning.
- Afwijkend materiaal voor het dak appartementengebouw toegestaan.



Kavel

- Erfafscheiding van de voortuin laag houden; haag, hekje of geen afscheiding. Maximale hoogte erfafscheiding op het voorerf is 1 meter.
- Aan de slinger en de keerlus collectieve haag van circa 1,2 meter hoog als erfafscheiding tussen voortuin en straat.
- Op het zij- en achter erf maximale hoogte erfafscheidingen 2 meter; hagen of erfafscheidingen van hout en/of metaal.
- Voor- en zijtuin beplanten met opgaand groen.
- Beschoeiing in Rietbuurt NAP +0,20 m.