

BEELDKWALITEITPLAN



FREYHOF



HARLINGEN



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

COLOFON

PROJECT

Beeldkwaliteitplan Freyhof, Harlingen
projectnummer: 20161346.003

OPDRACHTGEVER

Gemeente Harlingen
Voorstraat 35
8861 BD Harlingen

RHO ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Druifstreek 72
8911 LH Leeuwarden
t: 058 256 2525
w: www.rho.nl

DATUM

23 augustus 2018



Rho

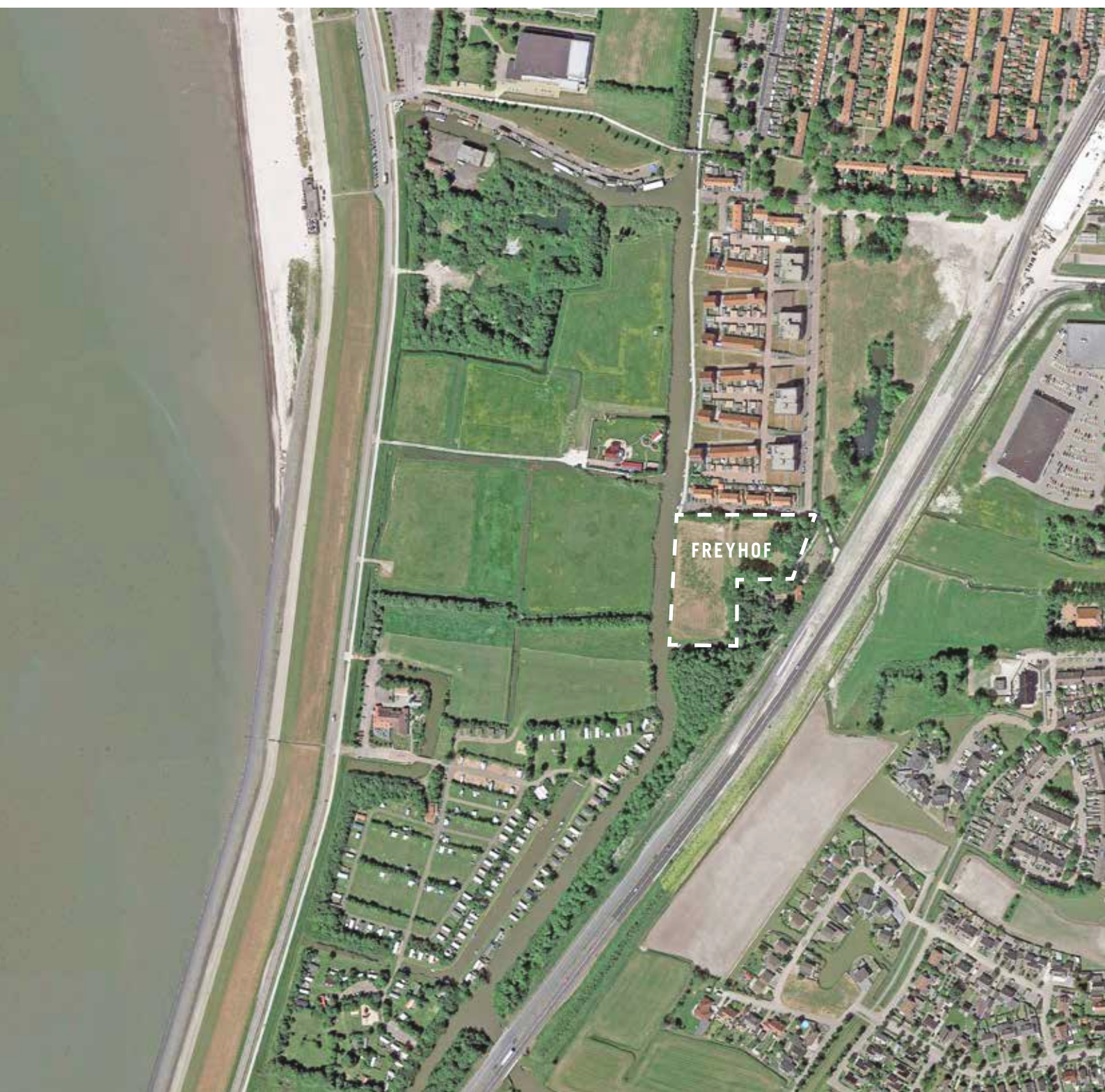
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



INHOUD

1. Inleiding	5
2. Plangebied en omgeving	7
3. Stedenbouwkundige opzet Freyhof	9
4. Het beeld van de openbare ruimte	11
5. Beeldkwaliteit bebouwing	13
6. Criteria	15





Plangebied en omgeving

1. INLEIDING

AANLEIDING

Voor de ontwikkeling de Freyhof in Harlingen wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Met dit bestemmingsplan maakt de gemeente de gewenste nieuwe invulling met 18 vrijstaande comfortwoningen juridisch-planologisch mogelijk.

Daarnaast wil de gemeente ook graag kunnen sturen op de beeldkwaliteit binnen de gewenste ontwikkeling. De huidige welstandsnota geeft voor dit gebied geen relevante aanwijzingen. Dit beeldkwaliteitplan zal daar in voorzien.

JURIDISCH KADER

Welstandstoezicht moet gebaseerd zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitdocument dient dan ook als gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen op de locatie Freyhof en vormt een aanvulling op de vastgestelde welstandsnota.

Het beeldkwaliteitplan geeft een meer concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het plangebied. Het sluit daarbij aan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

CRITERIA

Het document geeft duidelijke criteria voor de bebouwing en geeft aan welke ambitie voor de inrichting van de openbare ruimte wordt voorgestaan. Het kwaliteitsdocument is opgesteld om:

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

De beschreven criteria hebben niet het karakter van bestemmingsplanregels. Dat wil zeggen: ze zijn bedoeld als inspirerend kader. Incidenteel kan gemotiveerd van de criteria worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.



Plangebied gezien vanaf de Westerzeedijk



Plangebied en bomen langs de oostzijde



Bolswardervaart en de woningen ten noorden

2. PLANGEBIED EN OMGEVING

DE LIGGING VAN HET PLANGEBIED

De Freyhof ligt in Plan-zuid aan de zuidoost zijde van Harlingen. Plan-Zuid is een typische jaren '50 wijk met maisonnettes en duplexwoningen. De grenzen van dit gebied bestaan uit de Bolswardervaart aan de westzijde en de N31 aan de oostzijde. Doordat deze twee in het zuiden bij elkaar komen, is de Freyhof gelegen aan het verste uiteinde van de Koningin Wilhelminalaan, de hoofdontsluiting van dit deel van Harlingen.

Direct ten noorden van de locatie is een groot deel van de originele opzet van de wijk in 2012 vervangen door appartementen, twee-onder-een-kap-woningen en rijwoningen. Alleen het rijtje woningen direct langs de locatie staat er nog. In 2018 zal gestart worden met de bouw van Plan Zuid Fase 2. Dit plan bestaat uit een nieuw woongebied en een nieuw park.

De Freyhof ligt daarnaast net voor het beginpunt van de nieuwe open tunnelbak van de N31. Aan de zuid, oostzijde en langs de weg staat hier veel en hoog opgaand groen waardoor de weg nauwelijks zichtbaar is vanaf de locatie.

HET PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING

Op de planlocatie stond een gymzaal met een parkeerterrein. Deze zijn recentelijk verwijderd, waardoor een grote, vrije kavel is ontstaan. Tussen de locatie en de N31 ligt een grote, groene kavel met daarop een woonhuis, enkele bijgebouwen en veel bomen. De Bolswardervaart langs de westgrens is bevaarbaar water en onderdeel van de Elfstedentochtroute.

DE KWALITEITEN

De landschappelijke kwaliteiten van de Freyhof zijn het breedte uitzicht naar het westen op het open landschap en de Westerzeedijk. De Bolswardervaart en de aftakking van de vaart ten zuiden van de locatie maken het een waterrijke omgeving. De bestaande bomen langs de zuid- en oostzijde zorgen voor een groene uitstraling. Aan de noordzijde is een groene afscheiding in de vorm van struikbeplanting aanwezig.

De ligging aan het einde van de Koningin Wilhelminalaan maakt dat de Freyhof geen doorgaande route zal kennen en relatief afgelegen ligt. Dit geeft de locatie een intiem en rustig karakter.



Stedenbouwkundig plan

3. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET FREYHOF

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 18 vrijstaande comfortwoningen in een rustige omgeving.

HOOFDOPZET

Het plan is opgezet vanuit het idee dat sociale cohesie en betrokkenheid met elkaar belangrijke aspecten zijn. Het hele plangebied wordt ook in eigen beheer uitgegeven, waardoor bewoners daadwerkelijk zeggenschap hebben over hun gehele woonomgeving. Twee elementen bij de entree onderstrepen het binnenkomen in de Freyhof.

Het groen is ook een belangrijk element. Om dit groene karakter te benadrukken, zijn de woningen op een speelse manier gesitueerd en is gekozen voor een wegenstructuur die niet rechttoe-rechtaan is. Langs de weg komt aan weerszijden een groenstrook, die hier en daar breder wordt zodat er plekken ontstaan en ruimte komt voor bomen in de openbare ruimte.

OP DE KAVELS

De woningen worden in principe gelijkvloers uitgevoerd met alle benodigde voorzieningen

op de begane grond. Als extra mogelijkheid kan op de verdieping een ondergeschikte bouwmassa worden toegevoegd in de vorm van één of twee extra slaap- of werkkamers. De woningen staan vrij op de kavel, maar wel aan de openbare ruimte. Er zal geen strakke rooilijn worden gehanteerd, de woningen volgen losjes de krommingen van de weg.

Er wordt ingezet op een specifieke doelgroep, namelijk één- of tweepersoons-huishoudens. De percelen zijn om die reden niet te ruim. De buitenruimte is kwaliteit en geen kwantiteit. Parkeren gebeurt primair op het eigen erf. De woningen krijgen een garage en optioneel een carport, welke integraal onderdeel zijn van de bouwmassa van de woning.

De woningen aan de westzijde grenzen met een tuin aan het water waar een aanlegstijger aangelegd kan worden. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een gezamenlijke steiger aangelegd.



Beukenhaag



Spelen met hoogtes
voorzijde en zijkant



Ligusterhaag



Referentiebeeld profiel



Verlichting



Aanlegsteiger



Zitelement

4. HET BEELD VAN DE OPENBARE RUIMTE

STRAAT

Het straatprofiel wordt opgebouwd uit een viertal onderdelen. De straat wordt in de basis gelijkvloers uitgevoerd in gebakken klinkers met een suggestie van een rijbaan en een trottoirstrook gescheiden door een molgoot. Er wordt een mix van rode klinkers toegepast. De trottoirstrook en rijbaan worden in dezelfde mix uitgevoerd, het onderscheid wordt gemaakt door het legverband.

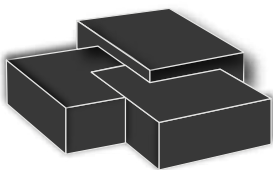
Langs de straat liggen goenstroken die een wisselende afmeting hebben. In de stroken worden inheemse bomen gepland bestaande uit een paar verschillende soorten. Hagen zijn een belangrijk onderdeel van het straatbeeld, de erfgronden worden hier namelijk mee omzoomd. Ook hier worden meerdere inheemse soorten ingezet om een rijker groenbeeld te krijgen.

BOMEN NOORDOOSTHOEK

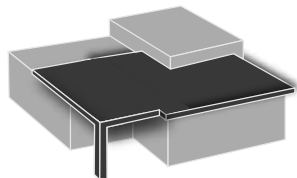
In de strook langs de straat in de noordoosthoek wordt zoveel mogelijk van de bestaande beplanting behouden. Hier staan meerdere grote bomen.

INRICHTINGSELEMENTEN

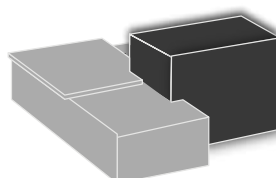
Voor de inrichtingselementen wordt voornamelijk steen en kunststof toegepast als hoofdmateriaal. Dit oogt zo veel mogelijk natuurlijk en is onderhoudsvrij.



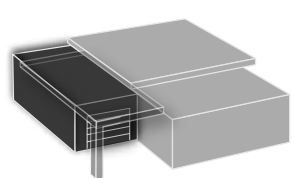
A. De hoofdmassa is opgebouwd uit een aantal orthogonale volumes.



B. Het daklandschap bestaat uit platte daken en kenmerkende overstekken.



C. In de basis gelijkvloers, op de verdieping mag een beperkt deel worden gemaakt. Dit is geen op zichzelf staande toevoeging, maar onderdeel van de massaopbouw



D. Carports en garages vormen een integraal onderdeel van de hoofdmassa.

5. BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Het afgelegen karakter van de Freyhof vormt een aspect in de beeldkwaliteit. Dit komt terug in de aard van het woonconcept, omdat hier een afwijkend type woning voorzien wordt. De nieuwe buurt mag daarom een afwijkende architectuur krijgen ten opzichte van de bestaande woningen en de nieuwe ontwikkeling in de omgeving. Wel dient de buurt er als een samenhangend geheel uit te zien.

ÉÉN FAMILIE

De woningen kennen onderlinge verschillen, maar zijn duidelijk aan elkaar verwand. Ze vormen één architectonische familie. In de basis is er afstemming in vormtaal, materiaal- en kleurgebruik. Maar daar binnen kan gevarieerd worden met ondergeschikte afwijkingen in kleurstelling, materiaalgebruik en detaillering. Het is niet verplicht om alle woningen verschillend te maken, er kan ook gewerkt worden met een aantal basistypen die door elkaar gepositioneerd worden.

VOLUMEOPBOUW

De architectuur bestaat uit samengestelde volumes van een aantal orthogonale basisvormen van verschillende grootte en hoogte. Daarnaast zijn er toevoegingen

van kenmerkende geveluitsnedes. De plat afgedekte bungalows bestaan in de basis uit één bouwlaag. Optioneel kan een extra verdieping worden toegevoegd met ruimte voor één of twee slaap-/werkkamers. De toevoegingen op de verdieping zijn nooit op zichzelf staande elementen, maar zijn een integraal onderdeel van een groter volume dat op de grond staat.

Bijgebouwen, zoals garages en carports, staan niet vrij op de kavel. Zij zijn een integraal onderdeel van het hoofdgebouw en doen mee in de vormgeving.

UITSTRALING EN GEVELBEELD

De woningen hebben een moderne en eigentijdse uitstraling. Zowel de vormgeving als het materiaalgebruik verwijzen naar comfortabele lichte woningen in een stedelijk ensemble. De gevels bestaan voor een gedeelte uit glas en er wordt daarnaast bij voorkeur gebruik gemaakt van metselwerk of van hoogwaardige, strakke en onderhoudsarme plaatmaterialen.

De kleurstelling heeft een natuurlijke of ingetogen uitstraling, zoals bruingrijs of zandkleur (geen signaalkleuren). De detaillering is afwijkend in de vorm van donkere kozijnen, lijsten en dakranden.



6. CRITERIA

RUIMTELIJK PATROON

- De woningen worden gericht op de kwaliteit van het landschap en bewegen mee met de krommingen in de wegenstructuur.
- Er bestaan kleine verschillen in de richting en roolijn van de woningen om een speels karakter te creëren.
- Alle gebouwdelen worden aan elkaar gebouwd, geen losse bijgebouwen in de tuin.
- Langs het water geen opgaande erfscheidingen, maar een open tuin.

HOOFDVORM EN ONTSLUITING

- De woningen worden vrijstaand gebouwd en hebben een gezamenlijk karakter. Ze vormen allen één ensemble.
- De woningen bestaan uit één bouwlaag met de mogelijkheid voor een ondergeschikte hoeveelheid volume op de verdieping.
- De nieuwbouw wordt hoogwaardig vormgegeven en bestaat uit samengestelde volumes met orthogonale basisvormen. Bouwmassa op de verdieping is onderdeel van een bouwdeel op de begane grond.
- Het daklandschap bestaat uit platte daken en een plastische volumeopbouw.

ARCHITECTUUR

- De woningen hebben een moderne en eigentijdse uitstraling.
- De woningen behoren tot één architectonische familie, waarbij bouwstijl, materiaal en kleurgebruik afgestemd zijn tussen alle woningen. Daarbinnen kan ondergeschikt gevarieerd worden met hoofdvorm, kleurstelling, materiaalgebruik en detaillering, waardoor variatie tussen de woningen ontstaat.
- Er is sprake van een duidelijke gerichtheid met open gevels op de kwaliteit van het landschap.
- Geen blinde gevels op de openbare weg of het water gericht.

MATERIAAL, KLEUR EN DETAILLERING

- De gevels worden uitgevoerd in glas en hoogwaardige, onderhoudsarme, 'dichte' gevelmaterialen zoals metselwerk of strak vormgegeven plaatmaterialen.
- De kleurstelling van de gevel is vrij, mits deze natuurlijk en ingetogen oogt (aardse tinten, bruinrijze tinten, zandkleur, et cetera).
- Detaillering zoals kozijnen, daklijsten, bijzondere onderdelen in de gevel zijn donker (metaal, antracietkleur).

