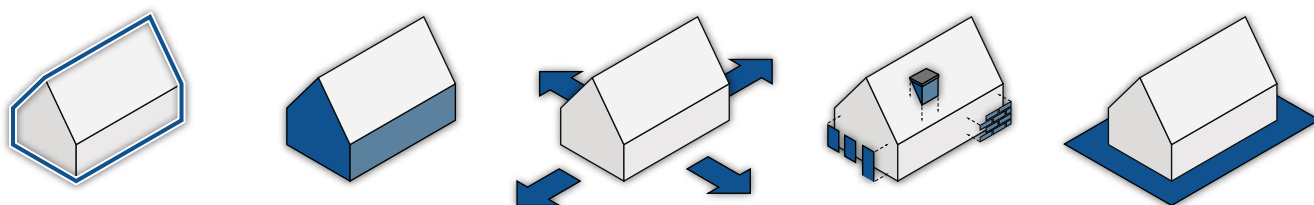


Beeldkwaliteitsplan Nij Fristho Franeker



Nij Fritho

Het terrein van een voormalig schoonmaakbedrijf aan de Harlingerweg 49 te Franeker is verouderd en zal worden omgevormd tot een woonbuurt. Het plangebied is nu de eerste bedrijfsbebouwing van het bedrijventerrein West. De aan de westzijde gelegen Burgemeester J. Dijkstraweg vormt de toegangsweg naar het bedrijventerrein. Deze weg is een belangrijke ontsluitingsweg voor Franeker. Via de Harlingerweg is het centrum van Franeker te bereiken.

Fristho

De locatie is vooral bekend door haar verleden als meubelfabriek. De Friesche Stoel- en Houtwarenfabriek (Fri-St-Ho) begon in 1920 in Huizum met de productie van stoelen en kleine meubels. Al snel was er behoefte aan uitbreiding en die werd gevonden in Franeker in een voormalige groentedrogerij.

In de jaren '20 van de 20e eeuw bereidde Franeker zich in het westen uit met bedrijvigheid aan het Van Harinxmakanaal. Niet alleen Fristho werd gevestigd, maar even verderop bijvoorbeeld ook de oude suikerfabriek. De spoorlijn werd voor deze ontwikkelingen doorgetrokken tot aan de suikerfabriek en de laatste halte lag naast Fristho. Het voormalige stationsgebouwtje aan Harlingerweg 45 staat er nog steeds, naast de voormalige bedrijfswoning van Fristho aan Harlingerweg 47.



Luchtfoto's van de huidige situatie bovenaan en de meubelfabriek in 1931 daaronder. ▲

Het plan voor de herstructurering naar een woongebied. ►►

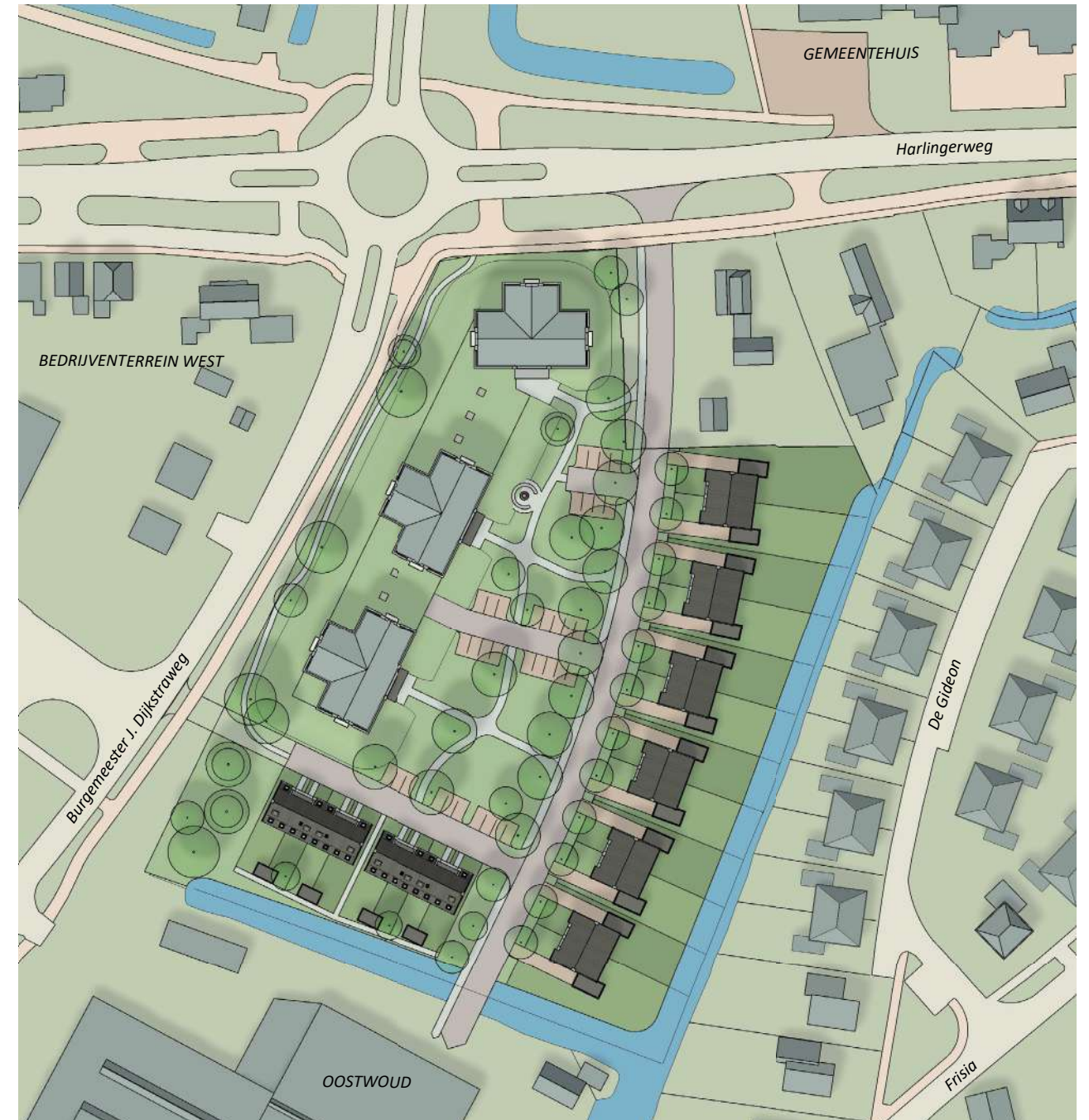
Foto's oude meubelfabriek in de jaren '60 en tijdens het blussen van de brand. ►▼

Het plangebied gezien vanaf de Harlingerweg met in het midden de huidige bedrijfspanden en de schoorsteen en links vooraan de voormalige bedrijfswoning.
▼

Brand

De meubelfabriek is een kleine 50 jaar als zodanig in gebruik geweest. Na de Tweede Wereldoorlog zijn er een aantal uitbreidingen en aanpassingen aan het gebouw gedaan, maar de grootste impact was in de jaren '70. In 1971 verhuisde het bedrijf naar een nieuwe, moderne fabriek in Heerlen. Datzelfde jaar brandde de fabriek af, waarbij de schoorsteen werd gespaard. In 1978 ging Fristho failliet.

Op de locatie zijn na de brand wel nieuwe bedrijfsgebouwen neergezet, waarin verschillende soorten bedrijven hebben gezeten. Deze bebouwing had echter niet de allure en architectonische uitstraling die de meubelfabriek wel had. Fristho is al zo'n 50 jaar weg, maar de oude schoorsteen en de voormalige bedrijfswoning staan er nog steeds, als herinnering aan de oude fabriek.



De rol van dit beeldkwaliteitsplan

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota die op 3 maart 2022 is vastgesteld. De nota is ingedeeld in verschillende welstandsgebieden met hun specifieke kenmerken.

Op dit moment valt het plangebied nog onder welstandsgebied 13 'bedrijvenpark (bijzonder)'. Dat welstandskader is niet passend voor een woonomgeving.

Om in het plangebied (hierboven afgebeeld) een specifiekere beeldkwaliteit, afgestemd op een woonfunctie, te kunnen creëren, stelt de gemeenteraad samen met een bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan vast.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt, na vaststelling door de raad, het geldende welstandskader voor het plangebied.



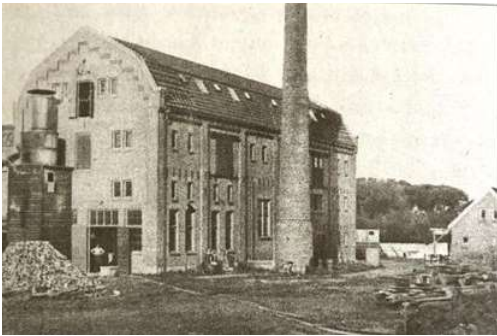
Het beoogde beeld van de gebouwen

Planbeschrijving

Het plan bestaat uit twee typen woonbebouwing. Aan de west- en noordzijde drie appartementengebouwen die de twee hoofdwegen begeleiden. Hiervan wordt het noordelijkste woongebouw naar de Harlingerweg gericht en uitgevoerd in vijf bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 18,5 meter als accent bij de rotonde. De andere twee woongebouwen worden naar de Burgemeester J. Dijkstraweg gericht en uitgevoerd in vier bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 15,5 m. De bouwhoogte is voldoende om de gebouwen met een kap uit te voeren en op een halfverdiepte parkeerlaag te zetten.

Langs de oost- en zuidzijde komen grondgebonden woningen van één of twee bouwlagen met een kap. Het bestemmingsplan staat een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter toe. Deze lagere woningen vormen een overgang naar de naastgelegen woningen aan De Gideon en Frisia. De woningen mogen vrijstaand zijn of worden geschakeld tot twee-onder-één-kap of een rijtje.

Het centrale deel van het plangebied wordt ingevuld met parkeerplaatsen in een groene setting. Deze parkeerplaatsen en de woningen in het plangebied kunnen worden bereikt via een weg tussen de bestaande aansluitingen aan de noord- en westzijde van het perceel. De drie woongebouwen worden langs de Burgemeester J. Dijkstraweg en Harlingerweg gerealiseerd in een groenstrook die in het verlengde ligt van de groenstroken meer naar het noorden en zuiden van deze weg. De bestaande waterpartijen aan de zuid- en westzijde worden wat aangepast, maar worden behouden. Er wordt geprobeerd om de aanwezige schoorsteenpijp te behouden.



De architectuur refereert aan de oude meubelfabriek

Het plan is om de buurt als een samenhangend geheel vorm te geven, waarbij gerefereerd wordt aan de historische bebouwing. De architectuur van de oude meubelfabriek en de bedrijfswoning vormen de inspiratie voor de vormgeving van de nieuwe woongebouwen en woningen. Voor de woningen zit dit voornamelijk in het materiaal- en kleurgebruik. Dat betekent het gebruik van pannendaken en metselwerk in aardse tinten geel, oranje, (donker)rood, roodbruin of (donker)bruin.

Omdat de woongebouwen groter zijn, kunnen zij qua hoofdvorm en opbouw van de gevel ook hierin meer aansluiten bij het beeld van fabrieksgebouwen van eind 19e/begin 20e eeuw. Dus bijvoorbeeld met metselwerk-penanten in de gevel, hoge ramen en een robuuste uitstraling.

Robuuste gebouwen die stevig op de grond staan

Een robuuste uitstraling begint met de uitstraling van de gevel en het materiaal dat wordt toegepast. Daarnaast moet het gebouw 'stevig' op de grond staan. Dus niet het gebouw op pootjes zetten of 'laten zweven'. Stevig verankeren met de grond kan door het gebouw een voet te geven, bijvoorbeeld doormiddel van een stevige plint. Ook kan het metselwerk helemaal doorlopen tot de grond.

Beëindiging van de bovenkant

Kenmerkend voor dit type gebouw is een duidelijke beëindiging van de bovenkant van de gevel. Het gebouw krijgt een 'pet'. Hiervoor kunnen verschillende gebouwdelen en architectonische elementen worden ingezet.

Een eerste voorbeeld van beëindiging is een kap. Duidelijk afwijkend en goed zichtbaar, veelal versterkt door een aantrekkelijk vormgegeven goot. Voor de woningen is het uitgangspunt een zadeldak. Deze kan in langs- of dwarsrichting worden geplaatst, waarbij rekening wordt gehouden met het type woning, bijvoorbeeld een langskap op een rijtje. Bij de woongebouwen kan, in het geval van een flauwe kap, de bovenzijde van de kopse gevel worden uitgevoerd als een fronton. Hierdoor trekt de voorgevel meer aandacht en wordt de bovenzijde van de gevel verbijzonderd. Een laatste voorbeeld is een kroonlijst als bovenrand van de gevel. Deze kan van een afwijkend materiaal zijn, zoals beton, maar in fabrieksgebouwen/architectuur van begin 20e eeuw wordt dit ook wel uitgevoerd in metselwerk.

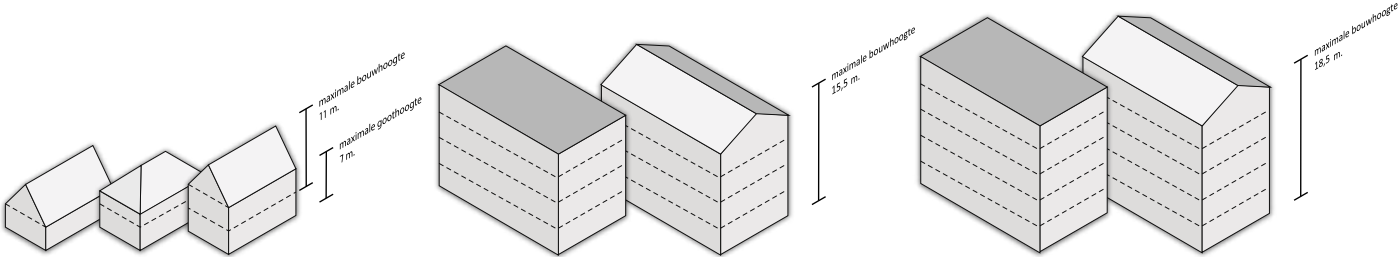
Aanzicht, voor- en zijkanten

De aanblik van de woning wordt deels bepaald door de hoofdvorm, maar net zo belangrijk zijn de openingen in de gevels (deuren en ramen) en de detaillering die wordt gebruikt. De deuren en ramen geven de gebouwen een gezicht. Ze helpen bijvoorbeeld om aan te geven wat de voorkant is en wat de achterkant. Het beeld van de gebouwen laat ook zien wat de functies zijn: dat er wordt gewoond, waar de ingang is, wat privé is en wat meer openbaar.

Voor de woningen gaat het er vooral om ze een voorzijde te geven aan de straat doormiddel van ramen en/of voordeuren. De woongebouwen hebben een meer alzijdig karakter, dus het gevelbeeld van alle gevels van deze gebouwen zijn relevant voor de uitstraling naar de openbare ruimte. Wel hebben zij kanten die meer een voorkant vormen. Dit zijn de gevels aan de middenruimte waar de entree in zit en de gevels aan de andere kant, gericht op de Burgemeester J. Dijkstraweg en de Harlingerweg. Dit kan worden bereikt door een meer uitgesproken en gedetailleerde vormgeving van deze gevels ten opzichte van de zijgevels. Daarnaast kunnen raamopeningen, loggia's en balkons worden ingezet om het verschil tussen voor- en zijkant te verduidelijken.



Uitgangspunten hoofdvormen van de gebouwen

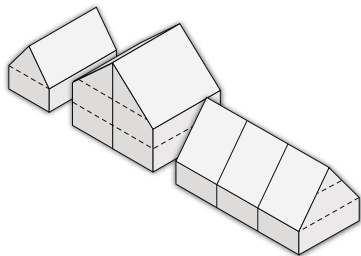


De woningen zijn één tot twee bouwlagen hoog met een kap.

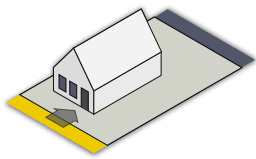
De twee zuidelijke woongebouwen worden maximaal vier bouwlagen hoog met een flauwe kap.

Het noordelijke woongebouw wordt maximaal vijf bouwlagen hoog met een flauwe kap.

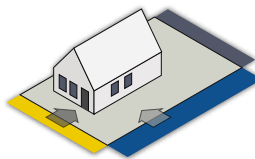
Uitgangspunten positionering van de woningen



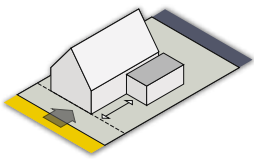
De woningen mogen vrijstaand zijn of worden geschakeld tot twee-onder-één kap of een rijtje.



De voorzijde van de woning wordt naar de weg gericht. De voorgevel dient een open karakter te krijgen.



Geen gesloten zijgevels aan de openbare ruimte.



Bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn van de woning.

De openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit twee delen: de ruimte rondom de drie woongebouwen en het gebied van de straat en de parkeerplaatsen. Samen vormen zij de openbare ruimte van het plangebied en worden als één samenhangend geheel vormgegeven.

Rondom de woongebouwen

Het beeld van de grasvlakken met bomen langs de Harlingerstraat wordt in deze zone doorgetrokken. De woongebouwen komen dus op één groot grasvlak te staan. Het heeft de voorkeur dat het gras doorloopt tot aan de gevels van de woongebouwen. Verharding of halfverharding komt alleen totaan de gevel te liggen bij de entrees. In het grasvlak worden eenvoudige, halfverharde, slingerende paden aangelegd.

Weg en parkeren

De weg wordt uitgevoerd met klinkerbestrating, zoals dat ook wordt toegepast in de nabije woonstraten. De parkeerplekken worden op een zelfde wijze bestraat. Het parkeren wordt ingepast in een groene omgeving. In het parkeergebied komt een brede middenberm van gras en bomen, vergelijkbaar met het grasvlak rondom de woongebouwen. Aanvullend daaraan kunnen lage hagen en/of struiken worden geplaatst om de auto's wat aan het zicht te onttrekken.



Voortuinen van de woningen

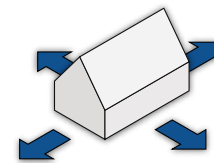
Het totale straatbeeld wordt mede bepaald door de uitstraling van de voor- en zijtuinen. Er wordt gestreefd om deze zo groen en open mogelijk te houden. Bijvoorbeeld door het toepassen van beplanting als erfafscheiding en deze niet te hoog te maken. Ook kan gekozen worden voor géén erfafscheiding aan de voorzijde. Bijvoorbeeld door een grasvlak door te laten lopen tot aan de opsluitband.

Rond de voortuin wordt een maximale hoogte van de erfafscheidingen van 1 meter voorgesteld. Vanaf de voorgevel 2 meter in verband met privacy op het zij- en achtererf.

Daarnaast is het wenselijk om de rest van de voortuin ook 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 klein boompje.

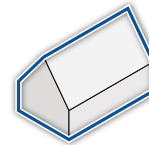


Welstandskader



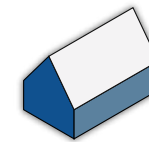
Plaatsing

- Grondgebonden woningen gesitueerd langs of aan de straat.
- Woningen (hoofdgebouwen) zijn gericht op de straat.
- Woongebouwen staan vrij in de ruimte langs de lijn van de hoofdwegen.



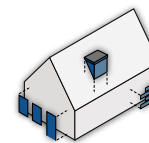
Hoofdvorm

- Woningen hebben een kantige hoofdvorm van één of twee lagen met een langs- of dwarskap. Een combinatie van langs- en dwarskappen is ook toegestaan.
- Woongebouwen hebben een kantige hoofdvorm, met een duidelijke beëindiging aan de bovenkant (gebouwen hebben een 'pet'). De woongebouwen krijgen een flauwe kap of een kapvorm met een deels platdak. Alleen een platdak is niet toegestaan.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdgebouwen.



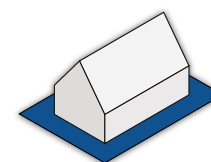
Aanzicht

- Woningen (hoofdgebouwen) zijn gericht op de openbare ruimte.
- Hoekwoningen vragen om extra aandacht, geen blinde zijgevels.
- Woongebouwen hebben een alzijdig karakter met open gevels aan alle zijden. De (voor)gevels aan het middengebied en aan de twee hoofdwegen zijn het meest prominent.
- Woongebouwen hebben een duidelijk herkenbare entree.
- Stijl van alle gebouwen is kantig.



Opmaak

- De opmaak zorgt voor samenhang binnen de buurt.
- Materiaalgebruik, kleurgebruik en detaillering refereren aan de oude meubelfabriek / fabrieksgebouwen uit de eind 19e - begin 20e eeuw.
- Gevels van de hoofdgebouwen bestaan uit metselwerk, in aardse tinten geel, oranje, donkerbruin, bruin, donkerrood of rood.
- Ondergeschikte delen van de gevel mogen worden uitgevoerd in een afwijkend materiaal. Bij voorkeur hout toepassen als afwijkend materiaal, dit als verwijzing naar het verleden van het houtgebruik door de meubelfabriek.
- Daken van de woningen uitvoeren als pannendak.
- Woongebouwen worden aan de bovenkant beëindigd met een architectonisch element, zoals bijvoorbeeld een kap, een (gemetselde) kroonlijst en/of een fronton.
- Woongebouwen staan stevig op de grond, bijvoorbeeld door het metselwerk en/of gemetselde penanten totaan de grond door te laten lopen of doormiddel van een plint.
- Bijgebouwen worden minder gedetailleerd, ondergeschikter uitgevoerd in het zelfde materiaal als het hoofdgebouw of met ondergeschikte, terughoudende vormgeving en materiaalgebruik.



Kavel

- Erfafscheiding van de voortuin laag houden; haag, groene afscheiding, hekje of geen afscheiding. Maximale hoogte erfafscheiding op het voorerf is 1 meter.
- Op het zij- en achter erf maximale hoogte erfafscheidingen 2 meter; hagen/groene afscheiding of erfafscheidingen van hout.
- Voor- en zijtuin bij voorkeur beplanten met opgaand groen.
- Rondom de woongebouwen krijgt de inrichting van het kavel een open, groen karakter.