

Beeldkwaliteitplan

# Koopmanslocatie HARLINGEN



R

Rho

ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

Status  
Datum  
Projectnummer  
Opdrachtgever

Beeldkwaliteitplan Koopmanslocatie Harlingen  
21-04-2020  
20180486  
Koopmans Schilders B.V.



Centrum Harlingen

Station Harlingen Centraal

Spoorlijn Harlingen - Leeuwarden

Oosterparkweg

N31 (verdiept)

Kimswerdeweg

0 40 80  
1:400 / A4

De ligging van het plangebied weergegeven op de luchtfoto van Harlingen

# 1 Inleiding

## Aanleiding

Op de locatie van het schildersbedrijf Koopmans op de hoek Kimswerderweg / Oosterparkweg te Harlingen wordt het bestemmingsplan gewijzigd om de realisatie van drie appartementengebouwen mogelijk te maken. Op de luchtfoto op de vorige pagina is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. De ontwikkeling heeft stedenbouwkundig impact op de omgeving en de relatie met de onlangs verdiepte N31. Voor dit gebied geeft de huidige welstandsnota geen relevante aanwijzingen om te sturen op beeldkwaliteit. Dit beeldkwaliteitplan voorziet daar in.

## Juridisch kader

De huidige welstandsnota geeft criteria waar de ontwikkeling aan moet voldoen, met als doel de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling te kunnen waarborgen. De voorgestelde plannen op de Koopmanslocatie sluiten op hoofdlijnen aan op de eisen uit de welstandsnota. Echter op bepaalde aspecten vraagt de ontwikkeling om een specifiek welstandskader waarin eisen zijn opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit voor de Koopmanslocatie, dit krijgt vorm in dit beeldkwaliteitplan. 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 Koopmanslocatie plaatsvinden.

## Criteria

Dit beeldkwaliteitplan geeft een meer concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het plangebied. Het sluit daarbij aan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Er worden duidelijke criteria gegeven voor de bebouwing en welke ambitie voor de inrichting van de aansluiting op de openbare ruimte wordt voorgestaan.

Het kwaliteitsdocument is opgesteld met als doel om :

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partij 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.

Spoorlijn Harlingen - Leeuwarden

Oosterparkweg

Politiebureau

Bungalows

Accountants  
kantoor

Kantoor  
Koopmans

Bedrijfsloodsen

parallelweg

Kimswerderweg

Woningen aan de  
Kimsverderweg

N31 (verdiept)

Multifunctioneel  
centrum het vierkant

0 10 20  
1:100 / A4

# 2 Huidige situatie

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie waar voorheen Koopmans Schilders gevestigd is. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Oosterparkweg en de Kimswerderweg aan de westzijde. Het plangebied grenst gedeeltelijk aan achtertuinen van de woningen aan de Kimswerderweg. Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan het kavel van een accountantskantoor, dat in een voormalig kerkgebouw is gevestigd. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de onlangs verdiepte N31. Deze weg is onlangs verdiept in een tunnelbak gelegd, maar lag eerder verhoogd op een talud. De N31 vormde een duidelijke grens tussen de twee stadsdelen. In de huidige situatie wordt de oostzijde van het plangebied niet meer begrensd door de aarden wal; vanaf het plangebied is nu vrij zicht op de gebouwen aan de oostzijde van de N31. Langs de oostzijde van het plangebied is een parallelweg gerealiseerd om de achterzijde van de percelen bereikbaar te maken.

De huidige invulling van het plangebied bestaat uit twee bungalows aan de Oosterparkweg en de bedrijfsbebouwing van het schildersbedrijf. Het huidige kantoorgebouw is gesitueerd aan de Kimswerderweg. Aan de oostzijde van het perceel staat een bedrijfshal en een romneyloods. Deze bebouwing zal ten behoeve van de ontwikkeling worden gesloopt.



Accountants kantoor in voormalige kerk



Huidige bungalows in plangebied



Achterzijde woningen Kimswerderweg



Situering plangebied aan N31

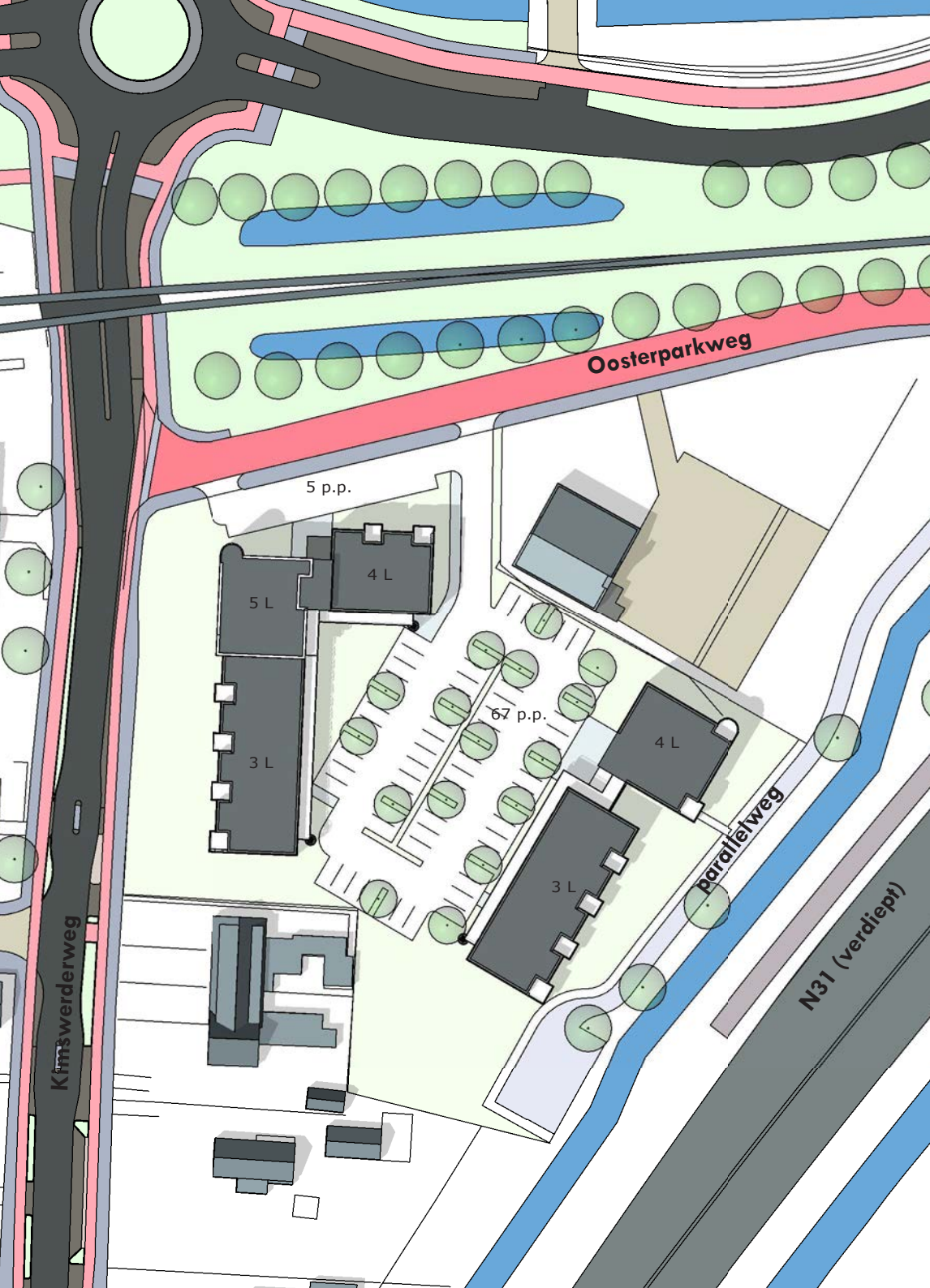


Huidige bedrijfsbebouwing in plangebied



Huidige bedrijfsbebouwing in plangebied





*Impressies van de gewenste ontwikkeling*

# 3 Ontwikkelingen

Het voornemen is om in het plangebied drie woongebouwen te realiseren, zoals op de afbeeldingen op de vorige pagina wordt voorgesteld. De ontwikkeling heeft ruimtelijke consequenties voor de omgeving van de Kimswerderweg, Oosterparkweg en de relatie met de onlangs verdiepte N31. Door de verdiepte aanleg is een open gebied ontstaan. In de omgeving van de Maritieme Academie en het multifunctionele centrum 'Het Vierkant' zijn lange zichtlijnen ontstaan die weinig tot geen besloten stedelijkheid opleveren. In deze grote ruimte doen de grote volumes van het Poiesz-gebouw en Het Vierkant zelfs bescheiden aan. De ovatonde is dé entree van Harlingen geworden. Vanaf hier rijdend richting de binnenstad komt men langs de besproken grote ongedefinieerde open ruimte, dit is gevoelsmatig geen entreegebied.

De ontwikkeling op de Koopmanslocatie kan daarin helpen. Richting het spoor (noord) en richting de N31 (oost) blijven de afstanden tot de omringende gebouwen fors, maar de voorgestelde volumes leveren meer wandwerking op om de omgeving wat stedelijker te maken.

Het vijf lagen hoge volume op de hoek van de Kimswerderweg en de Oosterparkweg vormt in de planvorming de hoofdmarkering. Aan de zijde van de Oosterparkweg grenst een vierlaags volume aan de hoofdmarkering. Dit volume is in hoogte vergelijkbaar met de Marneflat aan de Johan van Oldenbarneveltstraat., maar zal wel een veel kleinere

breedte hebben. De overige gebouwen zijn drie lagen hoog gedacht. Aan de Kimswerderweg gaat de nieuwbouw een relatie aan met het politiebureau aan de overzijde. Het woongebouw aan de de N31 ligt tegenover het multifunctionle centrum 'het Vierkant' aan de overzijde.

De bebouwing aan de Kimswerderweg is aansluitend op de woningen aan de Kimswerderweg, in dezelfde rooilijn gebouwd. Qua volume bouwt het gebouw op richting de hoek met de Oosterparkweg, met een ruimtelijk accent op de kop. Op deze plek krijgt het gebouw een hoekverdraaiing, het geschakelde volume is georiënteerd op de Oosterparkweg. Langs de verdiepte N31 wordt het tweede en derde woongebouw gerealiseerd. Deze gebouwen zijn nadrukkelijk georiënteerd op de N31, het plangebied krijgt op deze manier een gezicht aan de oostzijde en draagt bij aan de openbaarheid en levendigheid aan het gebied rondom de N31. De gebouwen zijn georiënteerd op de omliggende straten, de galerijen en ontsluiting van de gebouwen zijn gesitueerd aan de achterzijde van het gebouw, rondom het binnenterrein. Dit binnenterrein wordt als centrale ruimte tussen de gebouwen ingericht, hier is ruimte voor groen en parkeren. De gebouwen worden via de Oosterparkweg vanaf het binnenterrein ontsloten.









# 4 Gewenst beeld

De ontwikkeling wordt ingepast in een bestaande stedelijke omgeving, bestaande uit diverse gebouwen met verschillende functies. De omgeving heeft het karakter van een gemengd gebied. Qua architectuur voor de ontwikkeling wordt aansluiting gezocht met de omliggende gebouwen om een bepaalde mate van eenheid na te streven. Aan de Kimswerderweg zijn dit het politiebureau en een strook woningbouw uit de jaren '30. Deze gebouwen zijn, samen met de voormalige kerk en de voormalige HBS aan de overzijde van het spoor, allen in gele steen gemetseld en zijn voorzien van een kap. Deze overeenkomende kenmerken geven aanleiding om hier met de nieuwe ontwikkeling op aan te sluiten.

De ontwikkeling is ontworpen in verschillende sorteringen (oker)gele steen met een nadrukkelijke horizontale geleiding. Het gebruik van gevelbanden en het gevelreliëf zorgen ervoor dat de nieuwbouw zich verbindt met de rondom-de-oorlog gebouwen in de directe omgeving. Qua architectuur wordt een eigentijds beeld nagestreefd, met een heldere vormtaal en grote gevelopeningen. Op twee voorname hoeken van de bebouwing wordt de bebouwing afgerond. Het wensbeeld bestaat uit een ensemble van een aantal woongebouwen met een gelijke uitstraling. De woongebouwen zijn naar buiten georiënteerd, vormen een heldere begrenzing van het gebied en zorgen voor een eenduidige uitstraling van de locatie.



Beeld vanaf de Kimswerderweg



Beeld vanaf de N31



Beeld vanaf de hoek Oosterparkweg / Kimswerderweg

# 5 Welstandscriteria

## Situering en oriëntatie

- De bebouwing is nadrukkelijk georiënteerd op de Kimswerderweg en Oosterparkweg danwel de openbare ruimte rondom de N31; de representatieve gevel wordt aan de zijde van de weg danwel openbare ruimte gerealiseerd.
- Op de Kimswerderweg sluit de bebouwing aan op de rooilijn van de bestaande bebouwing, met uitzondering van de kop op de hoek Kimswerderweg / Oosterparkweg.
- Ontsluiting van het binnenterrein en daarmee de gebouwen, en het parkeren vindt plaats in een binnenterrein.
- Bijgebouwen zijn niet toegestaan, bergingen en dergelijke worden inpandig opgelost.

## Hoofdvorm

- De nieuwbouw vormt een heldere stedelijke wand als begrenzing van het gebied.
- Er is sprake van een aaneengesloten gevelwand.
- Differentiatie in bebouwingshoogte binnen de aaneengesloten bebouwingsmassa is mogelijk.
- De bebouwing bestaat uit (samengestelde) heldere geometrische hoofdvorm(en) die samen één geheel vormen.

- De bebouwing wordt voorzien van een plat dak.
- De oriëntatie van het gebouw wordt versterkt door een hoogteaccent op de hoek Kimswerderweg / Oosterparkweg.
- Op de hoek Kimswerderweg / Oosterparkweg en op de hoek Oosterparkweg / N31 krijgt het gebouw een bebouwingsaccent.

## Gevelindeling

- De gevel gericht op de openbare ruimte heeft de uitstraling van de voorgevel, met ruime gevelopeningen en een duidelijke oriëntatie op de aangrenzende openbare ruimte
- De gevel kent een horizontale geleding.
- De breedte van de totale bouwmassa wordt visueel gebroken door een verticale parcellering.
- Balkons zijn inpandig of als uitstekend element vormgegeven in dezelfde materialisering als het overige deel van de gevel.
- De representatieve gevel grenst aan de openbare ruimte.
- De galerijen aan de binnenzijde van het gebouw worden meeontworpen en maken deel uit van het gebouw.
- Privé buitenruimtes maken deel uit van het gebouw.
- Een geveldeel grenzend aan de N31 wordt als dove gevel uitgevoerd.

## Detailering en materialisering

- De gevel wordt uitgevoerd in metselwerk.
- Voor het metselwerk worden aardse tinten gebruikt waarbij een okergele tint overheerst.
- De horizontale geleding kan worden benadrukt door betonnen gevelbanden en afwisselende metselverbanden en kleursorteringen steen 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 bovenste bouwlaag kan in een afwijkend materiaal worden uitgevoerd, in kent een terughoudend kleurgebruik.

## Openbare ruimte

- Het gebouw aan de N31 grenst direct aan de groenzone rondom de verdiepte N31, er is geen ruimte voor (gevel-)tuinen.
- Het binnenterrein krijgt een groene uitstraling, de functionele

invulling (verkeer en parkeren) wordt groen ingepast.

- De parkeerplaatsen zijn zo veel mogelijk met groen afgeschermd en groen ingericht bijvoorbeeld met dakplatanen.
- De inrichting van het entreegebied van het gebouw sluit aan op de uitstraling en vormgeving van het gebouw.
- De randen van het gebied hebben een groen karakter.
- Daar waar het gebied grenst aan de achterzijde van bestaande woningen aan de Kimswerderweg, wordt een passende groene invulling toegepast waardoor het beeld wordt verzacht.



Leeuwarden - Rotterdam - Deventer - Middelburg - Eindhoven