

Beeldkwaliteitplan

Oosterhof HARLINGEN

locatie voormalig tuincentrum Van der Meer



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Status
Datum
Projectnummer
Opdrachtgever

Beeldkwaliteitplan Oosterhof Harlingen
06-01-2020
20180154
Harns Invest

Waddenzee

Harlingen

Plangebied

Luchtfoto liggend plangebied in Harlingen



1 Inleiding

Aanleiding

Op de locatie van het voormalig tuincentrum Van der Meer aan de Groen van Prinstererstraat te Harlingen wordt het bestemmingsplan gewijzigd om de realisatie van een appartementengebouw met 25 woningen mogelijk te maken. 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

Zonder vastgesteld welstandsbeleid kan er geen welstandstoets plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitplan is een aanvulling op de bestaande welstandnota en wordt ook als zodanig vastgesteld. Op basis van dit beeldkwaliteitplan kan de toekomstige welstandsbeoordeling van het bouwplan op de locatie aan de Groen van Prinstererstraat plaatsvinden.

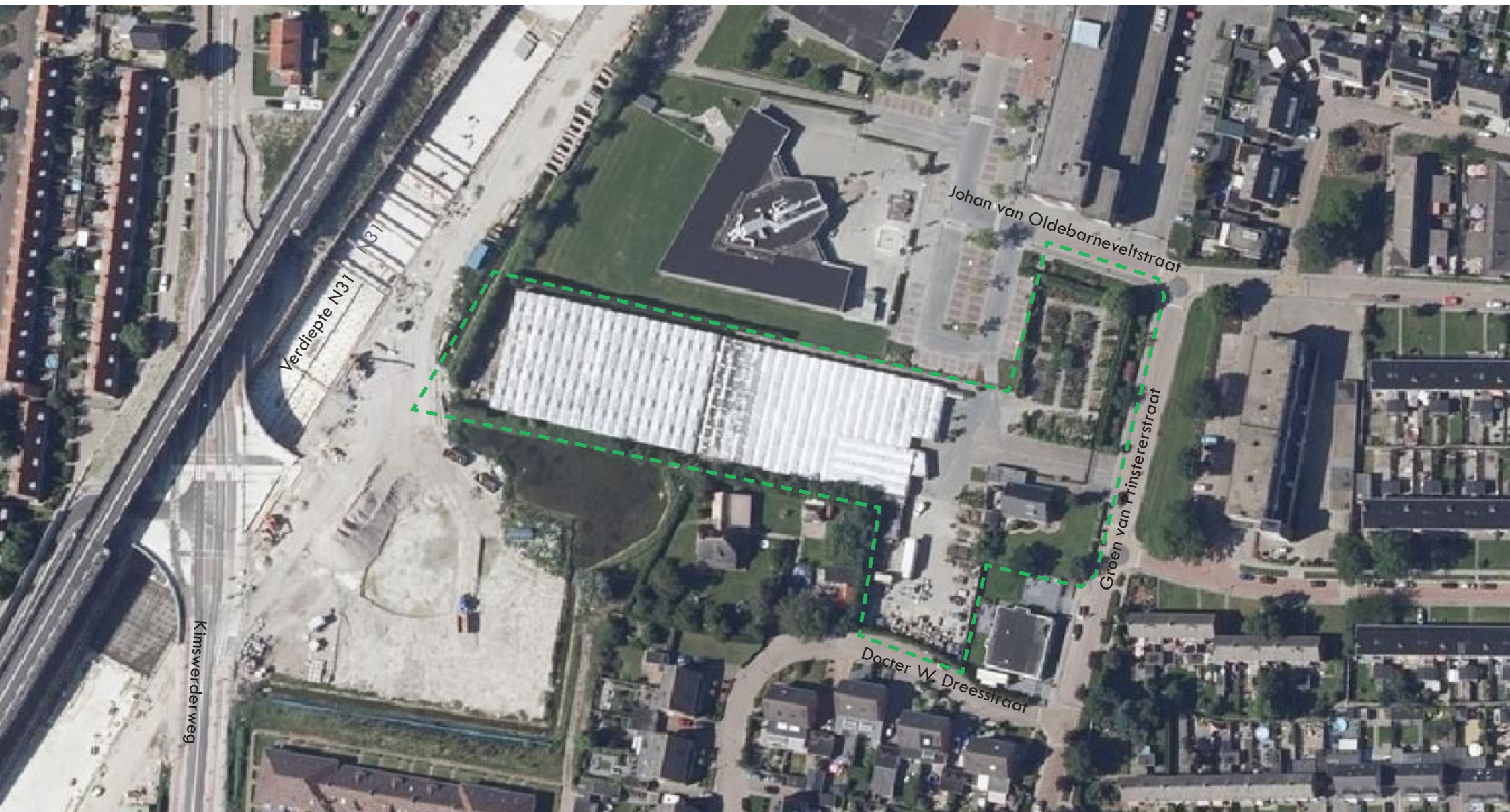
Criteria

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 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.



Luchtfoto globale begrenzing plangebied

2 Huidige situatie

Plangebied

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie van een voormalig tuincentrum, gelegen aan de Groen van Prinstererstraat te Harlingen. De huidige invulling van het plangebied bestaat uit een tuincentrum, een parkeerplaats, groeninrichting en een bestaande bedrijfswoning. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt het bestaande tuincentrum gesloopt, de bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Op de kaft van dit beeldkwaliteitplan is een luchtfoto van de huidige invulling weergegeven. Op de pagina hiernaast is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven.

Omgeving

Het plangebied maakt onderdeel uit van een zone met grotere bouwvolumes gelegen langs de N31. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een school, een multifunctioneel gebouw en een supermarkt met daarboven appartementen. De bebouwing aan de oostzijde van het plangebied bestaat uit de woonwijk Oosterpark. Deze wijk is in de jaren '60 en '70 gerealiseerd en bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en flatgebouwen. Het deel van de wijk ten zuiden van de het plangebied is meer recent in de jaren '90 gerealiseerd en bestaat grotendeels uit twee onder één kap woningen.



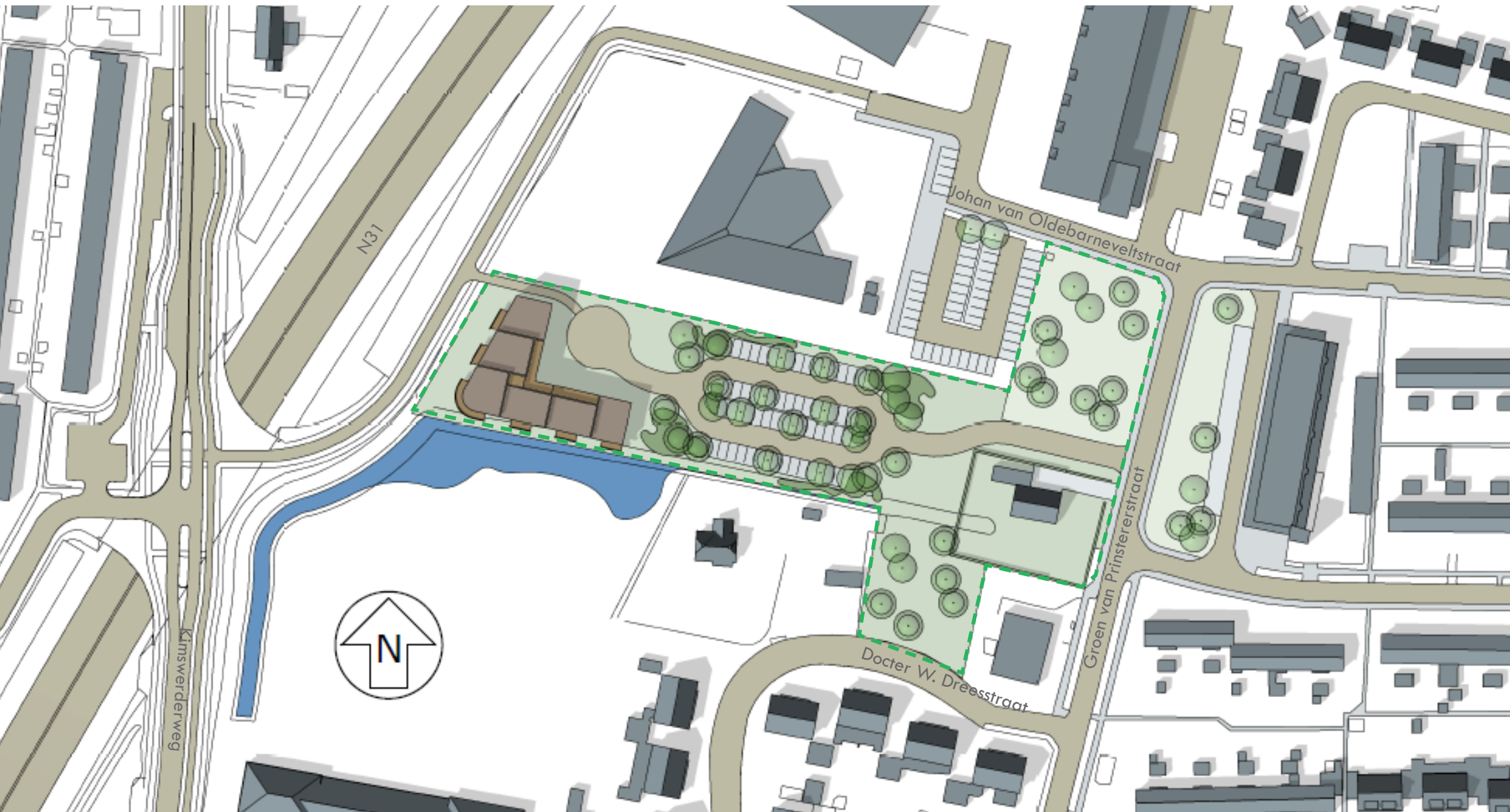
Groen van Prinstererstraat, rechts het plangebied



Parkeerterrein Johan van Oldebarneveldstraat, daarachter het plangebied



Dr. W. Dreesstraat, links het plangebied



Voorziene ontwikkeling

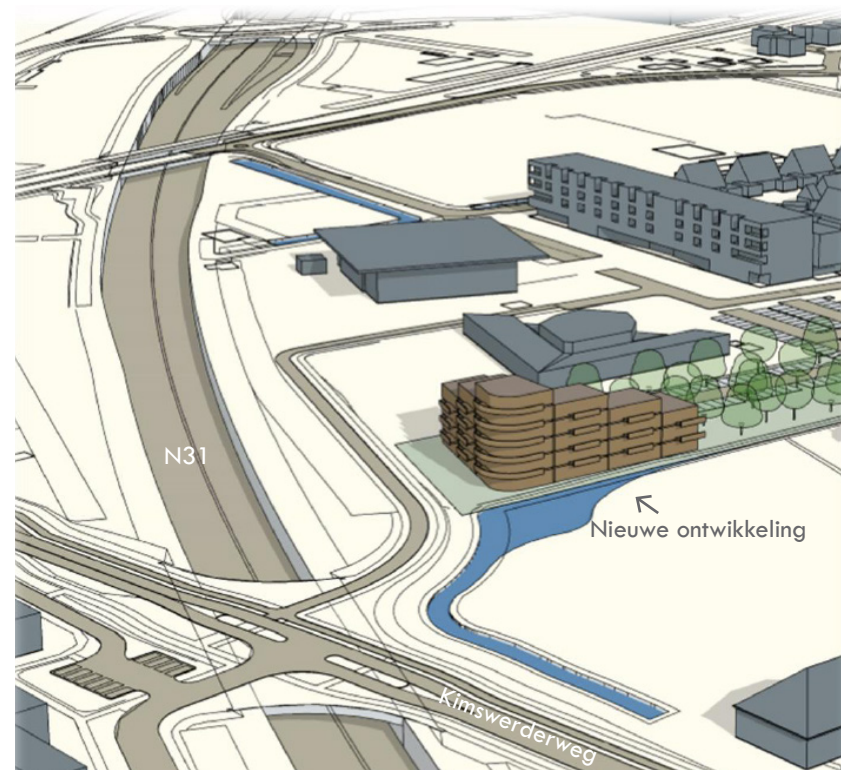
3 Ontwikkeling

Voorziene ontwikkeling

Een investeerder heeft het voormalige tuincentrum Van der Meer gekocht en is voornemens de locatie te herontwikkelen. De bestaande kassen worden gesloopt. Er wordt een appartementengebouw met 25 woningen voorzien op het westelijke deel van de kavel, de toegang en het parkeren wordt op het oostelijk deel van de kavel opgelost. De huidige omliggende bebouwing aan de Groen van Prinstererstraat is georiënteerd op die weg en grenst met de achterzijde aan de N31. Deze weg is onlangs verdiept in een open tunnelbak gelegd, maar lag eerder verhoogd op een talud. Hierdoor is er een nieuwe ruimtelijke situatie ontstaan. De nieuwe ontwikkeling is het eerste gebouw in de omgeving dat zich oriënteert op de onlangs verdiepte N31 en de daar omheen ontstane groene ruimte. Op het beeld hiernaast is de nieuwe ontwikkeling weergegeven in relatie tot de Kimswerderweg en de N31.

Het gebouw dat wordt voorzien varieert in bouwhoogte, van drie tot zes lagen. De massa bouwt zich richting de zuidwesthoek van de kavel, waardoor een hoogteaccent ontstaat aan de verdiepte N31 en de ruimte daaromheen. Er ontstaat ook een duidelijke oriëntatie naar de Kimswerderweg die nu boven de verdiepte N31 kruist. Ook het fietspad dat voorlangs het nieuwe gebouw loopt takt hier op aan. In die zin markeert het gebouw ook deze langzaam verkeersroute naar de achterliggende school en woonwijken. De gevelopeningen en balkons

van het gebouw zijn gericht op het zuidwesten, de galerijen en toegang zijn gesitueerd aan de noordoostzijde van het gebouw. Het gebouw is dan ook sterk gericht op de nieuwe omgeving rondom de N31 en ook op de Kimswerderweg. Daarbij is het geheel passend in de bestaande omgeving en de wijk Oosterpark aan de oostzijde. Op onderstaand beeld is een 3D weergave van de nieuwe situatie weergegeven.





Meeontworpen galerijen



Entree



Vlakke gevel met geïntegreerde buitenruimtes



Markante hoekbeëindiging

4 Beeldkwaliteit bebouwing

Beeldkwaliteit

Het appartementengebouw krijgt een bijzondere positie in de zone langs de onlangs verdiepte N31. De noord-, west- en zuidgevels zijn beeldbepalend en krijgen een hoogwaardige architectonische uitstraling. De groenzone langs de N31 omzoomt het gebouw, er is geen erfinrichting aan de noord-, west- en zuidgevels van het gebouw. Het gebouw heeft een eenduidige uitstraling en manifesteert zich als bouwblok in de openbare ruimte, waarbij door middel van een hoogteaccent de presentatie van het gebouw aan de omgeving kan worden versterkt. Het gebouw krijgt daarmee een bijzondere positie op de kruising N31 / Kimswerderweg.

De oostzijde van het gebouw heeft een meer functionele invulling. De ontsluiting, entree en eventuele galerijen van het gebouw zijn meeontworpen en hebben een passende uitstraling bij het gebouw. Ze zijn ondergeschikt in zowel vormtaal als kleurgebruik en zijn passend bij het hoofdvolume. De oostgevel van het gebouw is waarneembaar vanuit het Oosterpark, het gebouw heeft ook aan die zijde een hoogwaardige uitstraling. Door de functionaliteit van het gebouw aan die zijde, is de uitstraling afwijkend van de andere gevels.

Welstandscriteria

- Het gebouw verhoudt zich tot de grotere volumes in de zone langs de N31 maar krijgt een eigen gezicht.
- Het gebouw heeft eenzijdige uitstraling.
- Het gebouw gaat de relatie aan met de openbare groenstructuur langs de N31.
- De noord-, west- en zuidgevels van het gebouw zijn de beeldbepalende gevels en kennen een hoogwaardige architectonische uitstraling.
- De oriëntatie van het gebouw wordt versterkt door een hoogteaccent aan de westzijde, waarbij het gebouw een trapsgewijze opbouw in woonlagen heeft opbouwend naar het hoogteaccent.
- De galerijen aan de binnenzijde van het gebouw worden meeontworpen en maken onderdeel uit van het gebouw, waardoor ook deze zijde van het gebouw, zichtbaar vanaf de Groen van Prinstererstraat, een hoogwaardige uitstraling krijgt.
- Het gebouw is geen samengesteld volume, maar een eenduidig volume met een eenduidige uitstraling.
- De gevels hebben een vlakke uitstraling, bloemkozijnen of uitstekende balkons zijn niet wenselijk.
- Buitenruimtes worden inpandig opgelost.
- De zuidwesthoek heeft een beeldbepalende hoekbeëindiging.
- Qua kleurgebruik worden aardse tinten toegepast.
- Gevels worden in metselwerk uitgevoerd.
- Secundaire materialen zoals bijvoorbeeld glas, zink, hout en staal, worden ondergeschikt aan het metselwerk toegepast.

Groene invulling binnenterrein



Het gebouw manifesteert zich in de openbare ruimte



Groene parkeeroplossing



Referentiebeelden openbare ruimte

5 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Beeldkwaliteit

Rondom het gebouw zijn twee (semi-)openbare gebieden aanwezig. De zuidwestzijde van het gebouw staat met de gevel in de groene zone rondom de verdiepte N31. Deze groene zone maakt onderdeel uit van een noordzuidelijke parkachtige inrichting die wordt voorgesteld in de herinrichting van het terrein rondom de verdiepte N31. Het gebouw voegt zich in deze openbare ruimte.

Aan de oostzijde van het gebouw is het binnenterrein gesitueerd. Parkeren en ontsluiting van het gebouw en het terrein zijn de twee hoofdfuncties. Het binnenterrein biedt daarnaast ruimte voor een tuininrichting. De bewoners van het complex kunnen van deze (semi- openbare) binnentuin gebruik maken zonder dat hierbij de verkeersbewegingen en het parkeren beeldbepalend zijn. De auto is te gast in de groene binnenruimte van het terrein.

Welstandscriteria

- De noord-, west- en zuidgevels van het gebouw grenzen direct aan de groenzone rondom de verdiepte N31.
- Het binnenterrein krijgt een groene uitstraling, de functionele invulling (verkeer en parkeren) is qua beeld ondergeschikt.
- 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.
- De zuidgrens van het plangebied heeft een openbaar karakter.



Leeuwarden - Rotterdam - Deventer - Middelburg - Eindhoven