

BEELDKWAALITEITSPLAN

BESTEMMINGSPLAN PLAN ZUID FASE 2

LOCATIE VOORMALIG AZC-TERREIN



INHOUD

1.	Inleiding	
1.1	Aanleiding	05
1.2	Stedenbouwkundig plan	05
1.3	Leeswijzer	05
2.	Stedenbouwkundig plan	
2.1	Uitgangspunten	07
2.2	Beschrijving	07
3.	Beeldkwaliteit	
3.1	Ontwikkeling, waardebeoordeling en welstandsniveau	09
3.2	Uitgangspunten	09
	3.2.1 Uitgangspunten deelgebied 1	09
	3.2.2 Uitgangspunten deelgebied 2	11
3.3	Welstandscriteria deelgebied 1 - Rijenwoningen	13
3.4	Welstandscriteria deelgebied 2 - Appartementen	15



Prins Bernhardstraat

Prinses Marijkestraat

PLANGEBIED

Willem Alexanderstraat

Koningin Wilhelminastraat

Waadseewei (N31)

1.

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie van het voormalige AZC-terrein en de aangrenzende percelen aan de Prins Bernhardstraat (zie afbeelding pagina 4). De herontwikkeling van deze gebieden omvat de sloop van 48 duplexwoningen aan de Prins Bernhardstraat en de nieuwbouw van grondgebonden (sociale) huurwoningen en (sociale) huurappartementen. In het bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 60 rijenwoningen en maximaal 50 appartementen in het plangebied mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om projectmatige ontwikkeling, waarbij De Bouwvereniging de ontwikkelende partij is.

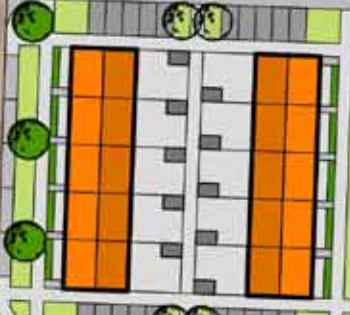
In het 'Bestemmingsplan Plan Zuid fase 2' wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan voorziet in een beeldkwaliteitskader voor de voorgenomen ontwikkeling. Het document is/wordt vastgesteld door de Raad en geldt als welstandstoetsingskader voor de bouwplannen in de ontwikkelfase en eventuele grotere bouwplannen in de beheerfase. Voor kleine bouwplannen geldt de welstandsnota in de beheerfase. Het beeldkwaliteitsplan dient daarnaast als inspiratiebron in het aanbestedingstraject.

1.2 Stedenbouwkundig plan

In opdracht van, en in samenwerking met De Bouwvereniging en de gemeente Harlingen, werkten procesbegeleiders en ontwerpers van BügelHajema Adviseurs aan de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. In een drietal avonden met volle zalen is in enkele maanden tijd een plan geboren dat goed aansluit op de wensen van de wijk. Bewoners konden op een luchtfoto aangeven wat ze waardevol vinden en kiezen voor beelden en stellingen. Al snel werd duidelijk dat grote waarde wordt gehecht aan de oude, inmiddels begroeide vijver van het voormalige ziekenhuis en aan het groene karakter van de uitbreiding. Groen en blauw zijn dan ook leidend geworden in het stedenbouwkundig plan.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit een inleiding. Het tweede hoofdstuk 2 gaat in op het stedenbouwkundig plan en hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste beeldkwaliteit voor de bebouwing.



2.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 Uitgangspunten

Het stedenbouwkundig plan (zie afbeeldingen pagina 6 en 10) kent de volgende hoofduitgangspunten:

- de sloop van 48 duplexwoningen aan de Prins Bernhardstraat en de nieuwbouw van 60 grondgebonden (sociale) huurwoningen en 50 (sociale) huurappartementen;
- aansluiten bij de bestaande buurt ten noorden van het plangebied. Deze buurt wordt gekenmerkt door een noord-zuid gerichte hoofdozette van de bebouwing en een sterk groen karakter;
- aansluiten bij de bestaande buurt ten westen van het plangebied. Deze buurt wordt gekenmerkt door een heldere projectmatige opzette met appartementenblokken aan de Koningin Wilhelminastraat en rijenwoningen aan groene ruimten haaks op de Bolswardervaart. Door deze opzette kent de buurt een sterke relatie met de Bolswardervaart en het buitengebied;
- behoud van het waardevolle deel van de bestaande vijver en de waardevolle beplanting aan de oostzijde van deze vijver;
- het realiseren van een groene, verkeersluwe buurt;
- invulling geven aan de intentie van het 'Herontwikkelingsplan Harlingen Plan Zuid'. Dit betekent dat aan de Prins Bernhardstraat een parkachtige groene zone gerealiseerd moet worden;
- behoud van bestaande waardevolle bomen langs de vijver en de Prins Bernhard straat en inpassen van nieuwe bomen;
- inpassen van geluidswerende voorzieningen in verband met de nabijheid van de N31;
- inpassen van voldoende parkeerplaatsen;
- inpassen van voldoende waterberging.

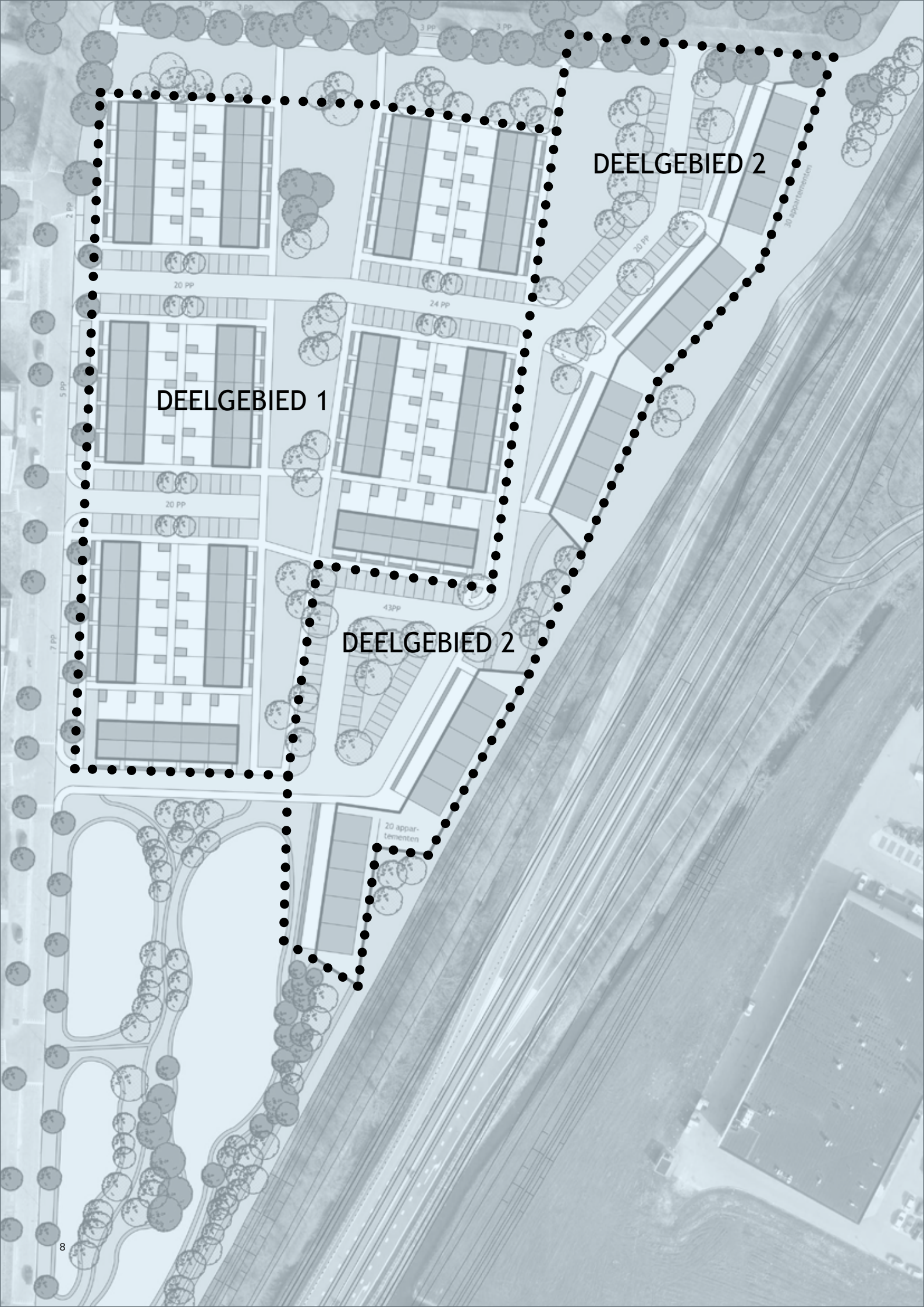
2.2 Beschrijving

De hoofdozette van het stedenbouwkundig plan (zie afbeeldingen pagina 6 en 10) bestaat uit het maken van een nieuwe, groene buurt die aansluit bij de bestaande buurten ten noorden en westen van het plangebied, het inpassen van een forse groene zone langs de Prins Bernhardstraat en het inpassen van (het grootste deel van) de bestaande vijver.

De opzette van de bebouwing is dusdanig dat enerzijds een verbinding wordt gelegd met de noord-zuid gerichte bouwblokken ten noorden van het plangebied en anderzijds een verbinding wordt gelegd met de zichtlijnen op het buitengebied in westelijk richting. De appartementengebouwen begrenzen het plangebied aan de oostelijke zijde en weren samen met de geluidswal het geluid van de N31.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van behoud van het waardevolle deel van de bestaande vijver en vergroting van de bestaande sloten, waardoor het zuidelijke deel van het plan een waterrijk en natuurlijk gebied blijft/wordt.

De nieuwe buurt wordt gekenmerkt door forse groene ruimten en een verkeersluw karakter. De wegen en de parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk geclusterd en ondergeschikt in het ruimtelijk beeld. Wandel- en fietsroutes zijn gekoppeld aan de noord-zuid gerichte groene ruimten en de vijver en vormen een nieuwe schakel in het netwerk van Plan Zuid als geheel, door de vijver en de nieuwe buurt te koppelen aan de bestaande buurten ten noorden en westen van het plangebied.



DEELGEBIED 2

DEELGEBIED 1

DEELGEBIED 2

3.

BEELDKWALITEIT

3.1 Ontwikkeling, waardebeoordeling en welstandsniveau

Het plan omvat de herontwikkeling van het voormalige AZC-terrein met 60 rijenwoningen en 50 appartementen (zie afbeelding pagina 6 en 10). Voor het plangebied geldt het welstandsniveau regulier. Het niveau 'regulier' betekent dat elk ontwerp in het gebied aandacht krijgt van de beoordelende instantie en dat sprake is van een gemiddeld ruimtelijk kwaliteitsniveau.

De welstandscriteria voor de ontwikkeling zijn erop gericht om de nieuwe bebouwing zorgvuldig te laten aansluiten bij de bestaande bebouwing ten westen en ten noorden van het plangebied. Per criterium is aangegeven of het criterium of kenmerk gehandhaafd dient te blijven, gerespecteerd dient te worden of incidenteel veranderbaar is.

- Handhaven betekent het behouden van hetgeen als kenmerk van een gebied is aangeduid. Andere ontwikkelingen ten aanzien van dat criterium/kenmerk worden niet mogelijk geacht.
- Respecteren daarentegen biedt meer ruimte voor veranderingen, omdat de criteria gerespecteerd dienen te worden, zonder daarmee nieuwe ontwikkelingen direct op slot te zetten. Respecteren betekent wel dat de hoofdkarakteristiek van een gebied gehandhaafd dient te blijven.
- Incidenteel veranderbaar betekent dat wijzigingen best mogelijk zijn. Op het criteriumniveau betekent dit dat het criterium niet 'heilig' is, maar dat het een leidraad biedt voor nieuwe ontwikkelingen, terwijl een andere richting ook (incidenteel) goed mogelijk wordt geacht.

3.2 Uitgangspunten

Het plangebied kent twee deelgebieden (zie afbeelding pagina 8). Deelgebied 1 omvat 60 rijenwoningen (sociale huurwoningen) aansluitend op het bestaande woongebied ten westen van de Koningin Wilhelminastraat. Deelgebied 2 omvat 50 appartementen (sociale huurappartementen) langs de N31. In het navolgende worden de uitgangspunten per deelgebied benoemd.

3.2.1 Uitgangspunten deelgebied 1

De rijenwoningen in deelgebied 1 hebben een hoofdvorm van overwegend één bouwlaag met kap, waarbij een deel van de woningen hoger mag zijn om gevarieerd straatbeeld mogelijk te maken.

Het thema voor de architectuur van de woningen is 'moderne arbeiderswoningen'. De architectuur is geïnspireerd op de oude arbeiderswoningen aan de Koningin Wilhelminastraat en de aangrenzende nieuwbouw. In de vormgeving van de rijenwoningen is, net als bij de oude arbeiderswoningen, specifieke aandacht voor een herkenbare ritmiek van de individuele woningen binnen de rijen. Door het gebruik van bijzondere dakkapellen, dakopbouwen en/of herkenbare entrees kan dit bijvoorbeeld worden vormgegeven. Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan bij de aangrenzende nieuwbouw ten westen van het plangebied. Een hoogwaardig materiaalgebruik is hierbij uitgangspunt.

In de vormgeving van de woningen zijn een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte en zorgvuldig vormgeven zijgevels (voor zover deze grenzen aan openbare ruimte) belangrijk voor het beeld. Daarnaast zijn meeontworpen en/of groene erfafscheidingen op de zijdelingse perceelsgrenzen van belang.



3.

3.2.2 Uitgangspunten deelgebied 2

De appartementengebouwen langs de N31 hebben een hoofdvorm van twee tot drie bouwlagen met een plat dak. De appartementengebouwen markeren de entree van Harlingen. Een hoekige/geknikte rooilijn en/of hoofdvorm in combinatie met een verbijzondering van de gevels aan de zijde van de N31 geven hier uitdrukking aan.

De architectuur van de appartementengebouwen sluit aan bij de vormgeving van de appartementen aan de Koningin Wilhelminastraat. De architectuur is modern en kent door zorgvuldige details en een hoogwaardig materiaalgebruik een krachtige uitstraling. De appartementengebouwen kennen een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte. De gevels aan de zijde van de N31 hebben een geluidswerende functie, markeren mede de entree van Harlingen en vragen om een zorgvuldige en/of bijzondere uitwerking.

In de vormgeving van de appartementengebouwen is specifiek aandacht voor de inpassing van de buitenruimte van de appartementen. De buitenruimte vormt een verbijzondering in de architectuur. Voorkomen moet worden dat de buitenruimte een los onderdeel wordt. Buitenruimte op maaiveldniveau wordt ingepast met hagen of meeontworpen erfafscheidingen.



3.

DEELGEBIED 1 - RIJENWONINGEN

MODERNE ARBEIDERSWONINGEN

3.3 Welstandscriteria deelgebied 1 - Rijenwoningen

Ruimtelijk patroon (plaatsing)		Hh	Re	Iv
Situering	De woningen (hoofdgebouwen) staan met een voorgevel in de voorste begrenzing van het bouwvlak.	•		
Oriëntatie	De woningen (hoofdgebouwen) zijn met een voorgevel op de openbare weg en/of openbaar groen georiënteerd.	•		
Nokrichting	De nokrichting van de woningen is evenwijdig aan de lengterichting van de hoofdvorm.	•		
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen liggen achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw.		•	

Hoofdvorm (en ontsluiting)

Bouwlagen	De hoofdvorm is overwegend één bouwlaag met een kap. Maximaal 30% van een blok rijenwoningen is twee bouwlagen met een kap, mits sprake is van een samenhangend straatbeeld.	•		
Kapvorm	Asymmetrisch of symmetrisch zadeldak.	•		
Massaopbouw	De massaopbouw is enkelvoudig en repeterend.		•	
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen	Aan- en uitbouwen, en bijgebouwen zijn ondergeschikt.	•		
Vormkarakteristiek	De gebouwen zijn kantig/rechthoekig opgezet.	•		
Ontsluiting	Ontsluiting vanaf de straat en/of openbare ruimte. Waar een voortuin aanwezig is, vindt dit plaats via de voortuin.	•		

Architectuur (aanzichten)

Oriëntatie	De woningen zijn met voorgevels/representatieve gevels duidelijk op de openbare ruimte gericht.	•		
Hoekaccenten, zijgevels en/of bijgebouwen op hoeklocaties	Op hoeklocaties is een hoekaccent mogelijk.		•	
	Zijgevels op hoekenlocaties zijn in samenhang ontworpen met de voorgevel, maar hebben niet hetzelfde ontwerp (en zijn niet geheel gesloten).	•		
	Bijgebouwen op hoeklocaties, gebouwd in de zijdelingse perceelsgrens, zijn in samenhang met het hoofdgebouw en de eventuele gebouwde erfafscheiding ontworpen.	•		
Geleding gevels	De individuele woningen zijn duidelijk herkenbaar in de gevel.	•		
Vormgeving	Moderne arbeiderswoningen, mede afgestemd op de nieuwbouw ten westen van het plangebied.	•		
Aan- en uitbouwen	Aan- en uitbouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.	•		
Dakkapellen en dakopbouwen	Dakkapellen of dakopbouwen zorgvuldig meeontwerpen.		•	
	Dakkapellen liggen minimaal 0,5 meter uit de dakrand/dakvoet. Dakopbouwen liggen in de voorgevellijn.		•	
	Dakkapellen zijn ondergeschikt. Dakopbouwen hebben een maximale breedte van 30% van een woning.	•		

Materiaal, kleur en detaillering

Sfeer	Terughoudend kleur- en materiaalgebruik, zowel in aantal als in expressie. Accentkleuren zijn mogelijk om onderdelen te verbijzonderen (bijvoorbeeld voordeuren).	•		
Gevels	De gevels worden uitgevoerd in een rode en/of antraciete baksteen.	•		
Daken	De daken worden bedekt met oranje(rode) dakpannen.	•		
Detailering	De detaillering is zorgvuldig en ondersteunt de architectuur.	•		
Aan- en uitbouwen	Het kleur- en materiaalgebruik van aan- en uitbouwen is afgestemd op de hoofdvorm.		•	

Overig

Erfafscheidingen	Op erf grenzen grenzend aan openbare ruimte erfafscheidingen meeontwerpen (baksteen, in combinatie met houten of metalen delen), of groene erfafscheiding toepassen van inheems op de grondsoort passend sortiment.		•	
Zonnepanelen en technische installaties	Criteria zonnepanelen, zie Welstandsnota. Technische installaties meeontwerpen.	•		

Hh = handhaven, Re = respecteren en interpreteren, Iv = Incidenteel veranderbaar. Voor toelichting, zie paragraaf 3.1.

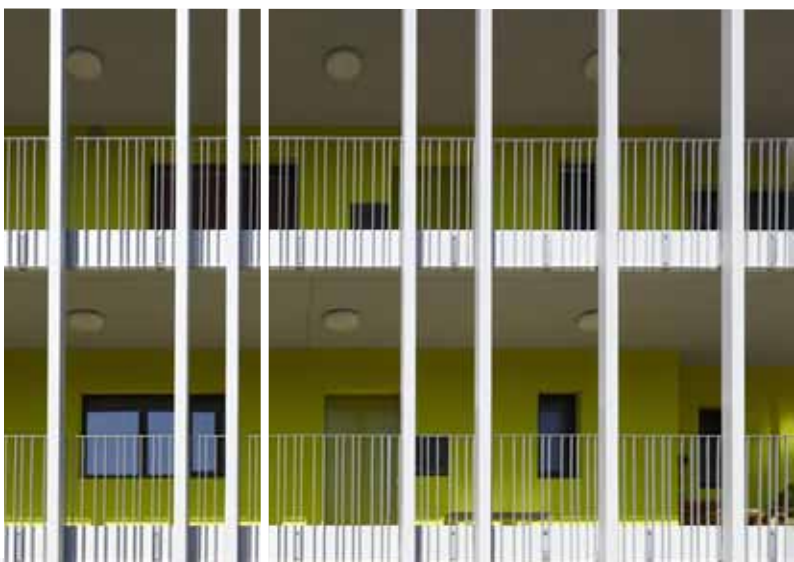
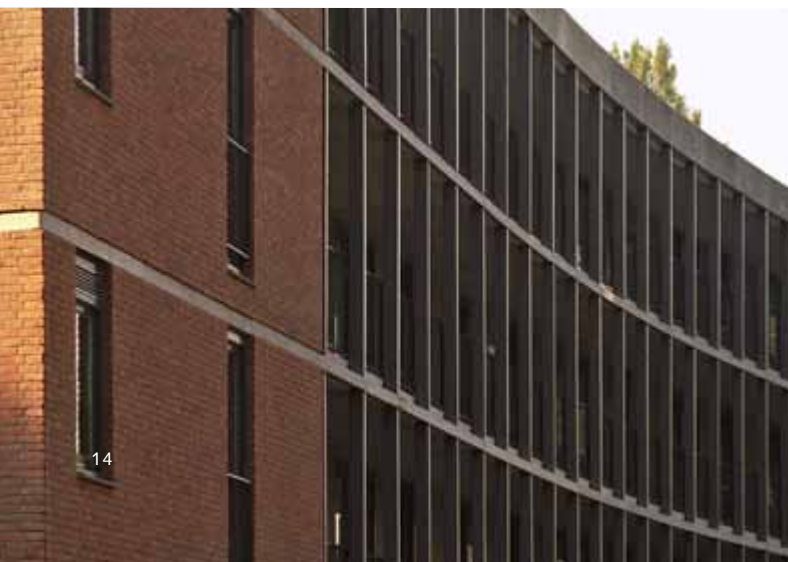
[Afbeeldingen pagina 12](#)
Referentiebeelden deelgebied 1 (nummering van boven naar beneden).

[Referentiebeelden rij 1](#)
De bestaande woningbouw ten westen van de Koningin Wilhelminastraat en de 'oude' arbeiderswoningen aan de Koningin Wilhelminastraat (ten noorden van het plangebied), als inspiratie voor de vormgeving en het kleur- en materiaalgebruik.

[Referentiebeelden rij 2](#)
De individuele woningen zijn herkenbaar door toepassing van bijzondere dakkapellen en/of entrees.

[Referentiebeelden rij 3](#)
De individuele woningen zijn herkenbaar door toepassing van bijzondere dakopbouwen.

[Referentiebeelden rij 4](#)
Meeontworpen erfafscheidingen op de zijdelingse perceelsgrenzen grenzend aan openbare ruimte.



3.

DEELGEBIED 2 - APPARTEMENTEN

ENTREE VAN HARLINGEN

3.4 Welstandscriteria deelgebied 2 - Appartementen

Ruimtelijk patroon (plaatsing)		Hh	Re	Iv
Situering	Er is sprake van een hoekige/geknikte rooilijn (geen rechte rooilijn).	•		
Oriëntatie	De appartementen (hoofdgebouwen) hebben een tweezijdige oriëntatie.	•		
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen	Geen vrijstaande bijgebouwen.	•		

Hoofdvorm (en ontsluiting)

Bouwlagen	De hoofdvorm is maximaal 3 bouwlagen met een plat dak.	•		
Kapvorm	Plat dak.	•		
Massaopbouw	Hoekige hoofdvorm.	•		
Aan- en uitbouwen	Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in samenhang ontworpen.		•	
Vormkarakteristiek	De gebouwen zijn (recht)hoekig opgezet.	•		
Ontsluiting	De ontsluiting van de appartementen vindt plaats met een galerijontsluiting aan de zijde van de N31 (oostzijde). Eventueel ook met een voordeur aan de tuinzijde (westzijde).		•	

Architectuur (aanzichten)

Oriëntatie	De appartementen hebben een tweezijdige oriëntatie met representatieve gevels aan de oost- en westzijde.	•		
	De appartementen zijn met voorgevels/representatieve gevels duidelijk op het woongebied georiënteerd (westzijde).	•		
	De appartementen hebben een zorgvuldig ontworpen galerijontsluiting als representatieve gevel aan de zijde van de N31 (oostzijde). De vormgeving geeft invulling aan de beweging/snelheid van de N31 en markeert de entree van Harlingen.	•		
	Er is aandacht voor de vormgeving van de bergingen op de begane grond.	•		
Zijgevels	Zijgevels die grenzen aan, of goed zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, zijn in samenhang ontworpen met de voorgevel, maar hebben niet hetzelfde ontwerp (en zijn niet geheel gesloten).		•	
Geleding gevels	De hoofdentrees zijn als zodanig herkenbaar en worden ingezet als verbijzondering in de architectuur.	•		
Vormgeving	Moderne architectuur afgestemd op de nieuwbouw ten westen van het plangebied.		•	
Buitenruimte	Buitenruimten meeontwerpen en inzetten als verbijzondering in de architectuur.		•	
Aan- en uitbouwen	Aan- en uitbouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.	•		

Materiaal, kleur en detaillering

Sfeer	Terughoudend kleur- en materiaalgebruik, zowel in aantal als in expressie. Accentkleuren zijn mogelijk om onderdelen te verbijzonderen.	•		
Gevels	De gevels worden uitgevoerd in baksteen. De kleurkeuze is vrij en passend bij het kleurgebruik van de rijenwoningen. Witte of lichtgrijze kleurtinten zijn echter uitgesloten.	•		
Detaillering	De detaillering is zorgvuldig en ondersteunt de architectuur.	•		
Aan- en uitbouwen	Het kleur- en materiaalgebruik van aan- en uitbouwen is afgestemd op de hoofdvorm.		•	

Overig

Erfafscheidingen	Op erfgrenzen grenzend aan openbare ruimte erfafscheidingen meeontwerpen (baksteen, eventueel in combinatie met houten of metalen delen), of groene erfafscheiding toepassen van inheems op de grondsoort passend sortiment.		•	
Zonnepanelen en technische installaties	Criteria zonnepanelen, zie Welstandsnota. Technische installaties meeontwerpen.	•		

Hh = handhaven, Re = respecteren en interpreteren, Iv = Incidenteel veranderbaar. Voor toelichting, zie paragraaf 3.1.

[Afbeeldingen pagina 14](#)
Referentiebeelden deelgebied 2 (nummering van boven naar beneden).

[Referentiebeelden rij 1](#)
De bestaande woningbouw ten westen van de Koningin Wilhelminastraat als inspiratie voor de vormgeving en het kleur- en materiaalgebruik.

[Referentiebeelden rij 2](#)
Hoekige/geknikte rooilijn/ hoofdvorm. Moderne, sobere architectuur met zorgvuldige details en hoogwaardig materiaalgebruik.

[Referentiebeelden rij 3](#)
Buitenruimten meeontwerpen en inzetten als verbijzondering in de architectuur.

[Referentiebeelden rij 4](#)
Galerijen ontwerpen als representatieve gevel aan de zijde van de N31.

COLOFON

Opdrachtgever

Gemeente Harlingen

RAPPORT

Wout Douwsma

BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Projectnummer

119.00.01.05.04.00

DATUM

3 april 2017

BügelHajema Adviseurs bv.**Bureau voor leefomgeving****en omgevingsrecht BNSP**

Balthasar Bekkerwei 76

8914 BE LEEUWARDEN

T 058 215 25 15

F 058 215 91 98

E leeuwarden@bugelhajema.nl

I www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden
en Amersfoort