

An aerial photograph of a city street scene. A large crowd of people is walking across a wide street in the foreground. The street is lined with various buildings, including residential houses and commercial structures. There are trees and green spaces interspersed among the buildings. The overall scene depicts a busy urban environment.

DE FRIESLAND BEELDKWALITEITSPLAN

26 juli 2023

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: 26 juli 2023

PROJECT: Beeldkwaliteitsplan de Friesland

OPDRACHTGEVER: OWC De Friesland BV

PROJECTNUMMER: 20211757

REFERTE: Emiel Oude Wesselink, Peter Steehouder, Geke van Halteren

CONTACT

RHO ADVISEURS - Deventer

Keizerstraat 21

7411 HD Deventer

T: 0570-745605

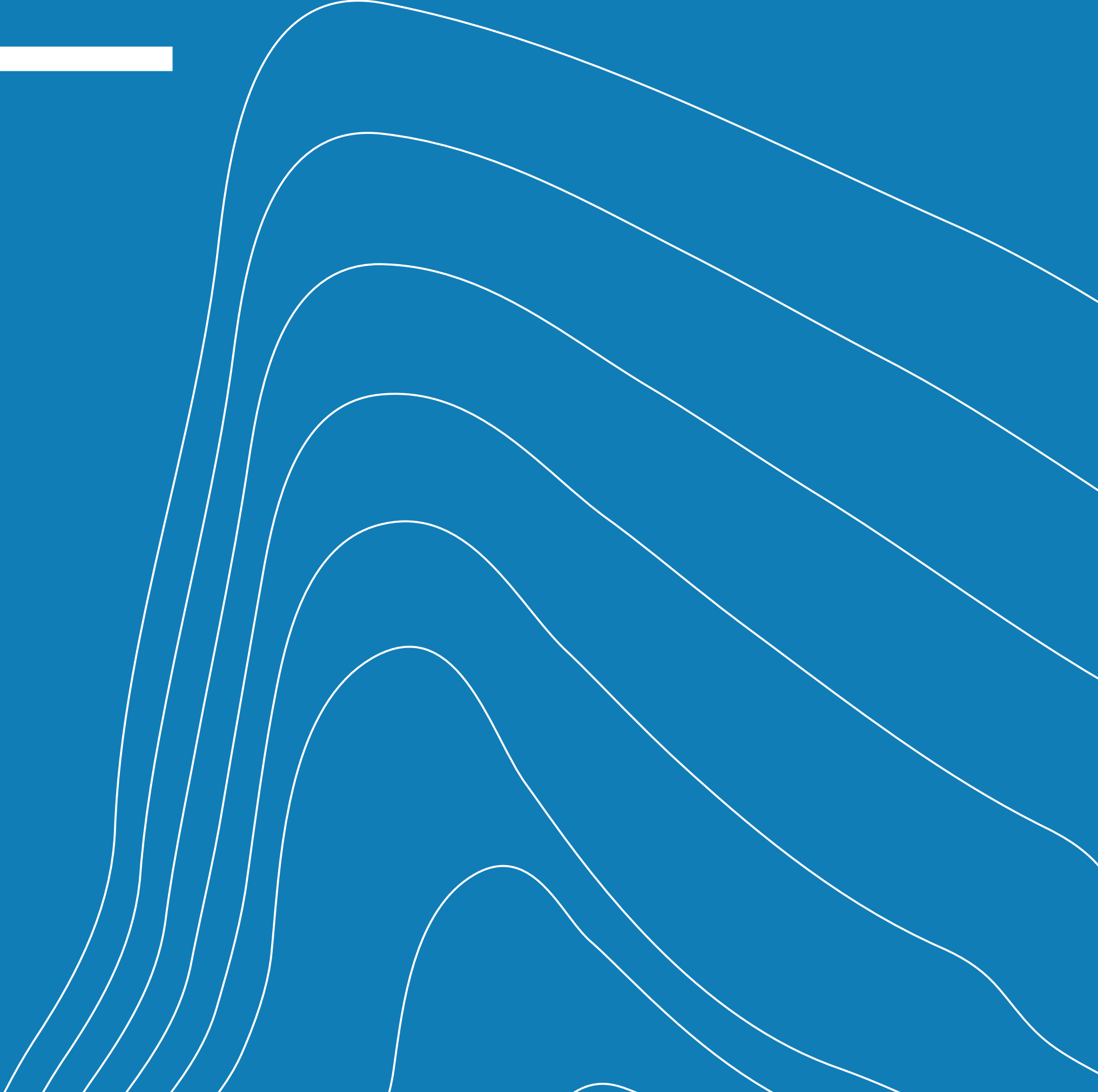
E: emiel.oudewesselink@rho.nl

W: rho.nl

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDNG	4
	Aanleiding	5
	Ligging plangebied	5
	Juridisch kader	6
	Criteria	6
	Begrenzing planlocatie	6
	Huidige situatie	8
2	PLANBESCHRIJVING	9
	Omschrijving plan	10
	Fasering plan	11
	Verkeer	12
	Programma	12
3	BEELDKWALITEIT	13
	Visie op hoofdlijnen	14
	Richtlijnen beeldkwaliteit: Situering en Oriëntatie	15
	Referenties onderdoorgangen bebouwing	16
	Richtlijnen beeldkwaliteit: Hoofdvorm	17
	Referenties balkons	18
	Richtlijnen beeldkwaliteit: Gevelindeling	19
	Referenties gevelindeling	19
	Richtlijnen beeldkwaliteit: Detailering en Materialisering	20
	Referenties detailering en materialisering	20
	Richtlijnen beeldkwaliteit: Buitenruimte	21
	Referenties buitenruimte	21

1 INLEIDING

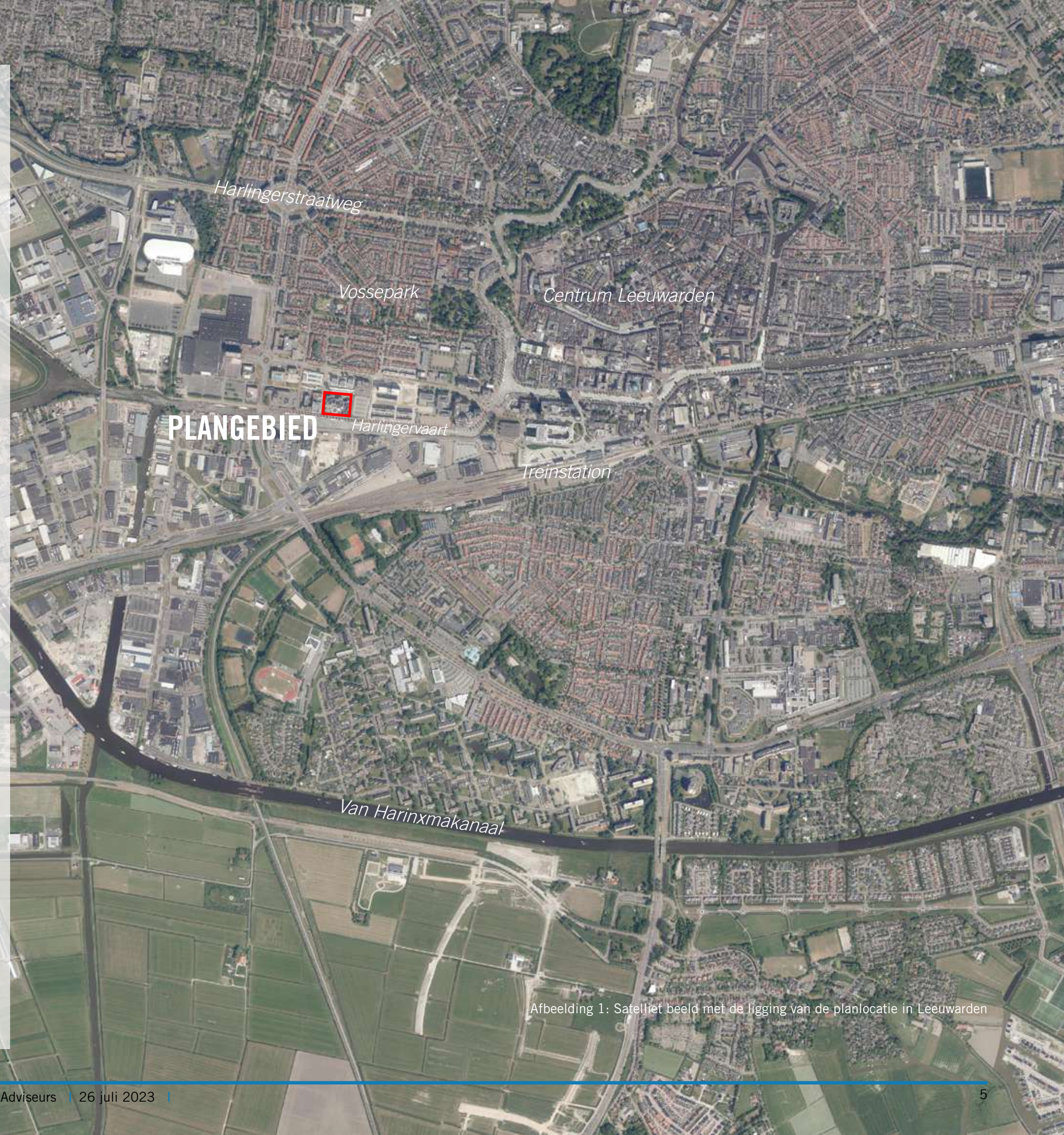
The background of the slide is a solid blue color. On the right side, there are several thin, white, wavy lines that flow from the top right towards the bottom left, creating a sense of movement and depth. These lines are of varying lengths and curves, some starting near the top right and ending near the bottom left, while others are more horizontal or vertical in their orientation.

AANLEIDING

Aan de Harlingertrekweg 53 te Leeuwarden staat het voormalige kantoorpand van De Friesland Zorgverzekeraar. Een deel van dit pand wordt gebruikt als kantoorruimte en voor de resterende ruimte kan zowel voor wonen als voor de kantoorfunctie worden ingezet. Initiatiefnemer is voornemens het hele pand op de begane grond opnieuw in te richten. In de plint van het bestaande kantoorpand zijn (op de begane grond) commerciële functies voorzien. In de zuidwesthoek van het perceel wil initiatiefnemer een nieuwe woontoren realiseren. In de toekomst is het wenselijk om ook het volledige kantoorpand als woonlocatie te kunnen gebruiken.

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied ligt ^{N31}aan de Harlingertrekweg, ten westen van het centrum van Leeuwarden en ten zuiden van de woonwijk Vossepark. De huidige bebouwing in het plangebied is tot 2018 als kantoor gebruikt door zorgverzekeraar De Friesland. Sindsdien heeft het pand leeggestaan. Het kantoorpand maakt deel uit van een zone tussen de Tesselschadestraat in het noorden en de Harlingertrekweg in het zuiden waarin het verleden voornamelijk kantoorpanden waren gevestigd. In de afgelopen jaren zijn er veel veranderingen geweest in dit gebied, onder andere de toevoeging van een woongebied ten oosten van het parkeerterrein naast het kantoor.



Afbeelding 1: Satelliet beeld met de ligging van de planlocatie in Leeuwarden

INLEIDING

JURIDISCH KADER

Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen is behoefte aan een kader waarin eisen zijn opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit, dit krijgt vorm in dit beeldkwaliteitplan. 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 de bouwplannen in plaatsvinden.

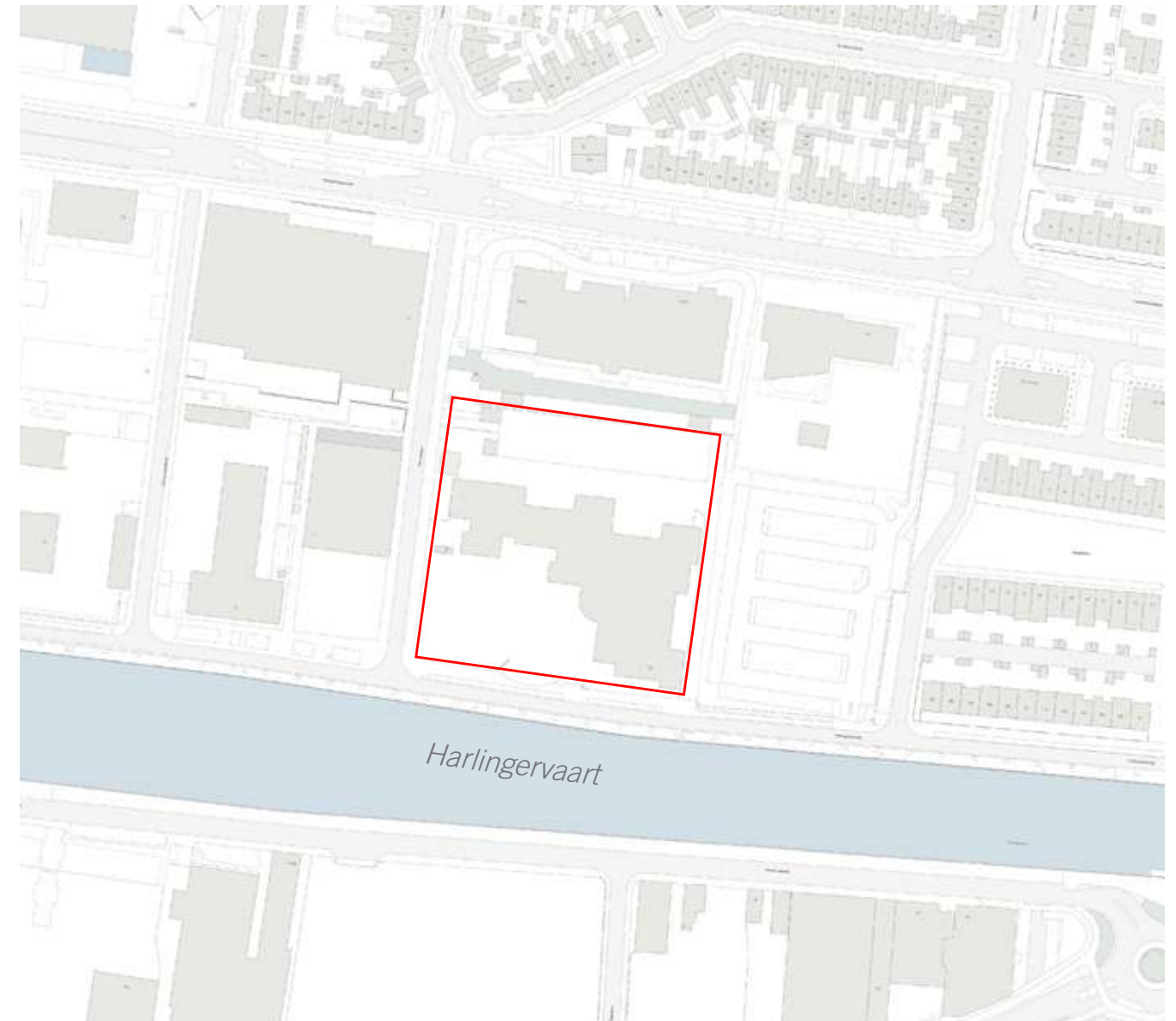
CRITERIA

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:

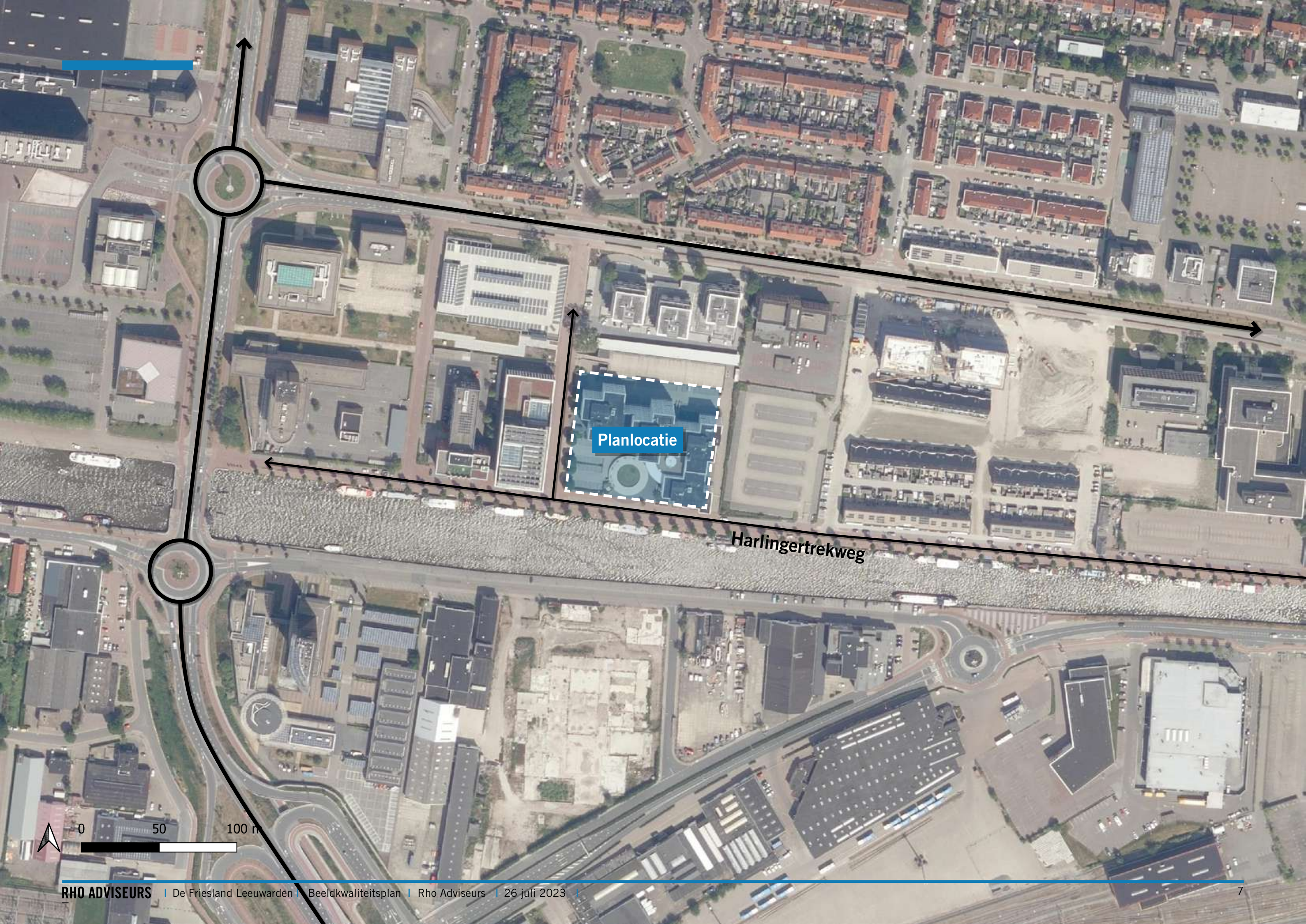
- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en te informeren over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

BEGRENZING PLANLOCATIE

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Harlingertrekweg. Aan de westzijde door de Reviusstraat, aan de noordzijde door het Roemerhuys (kadastraal perceel 8091) en aan de oostzijde door een parkeerterrein.



Afbeelding 2: Afbeelding van de planlocatie



Planlocatie

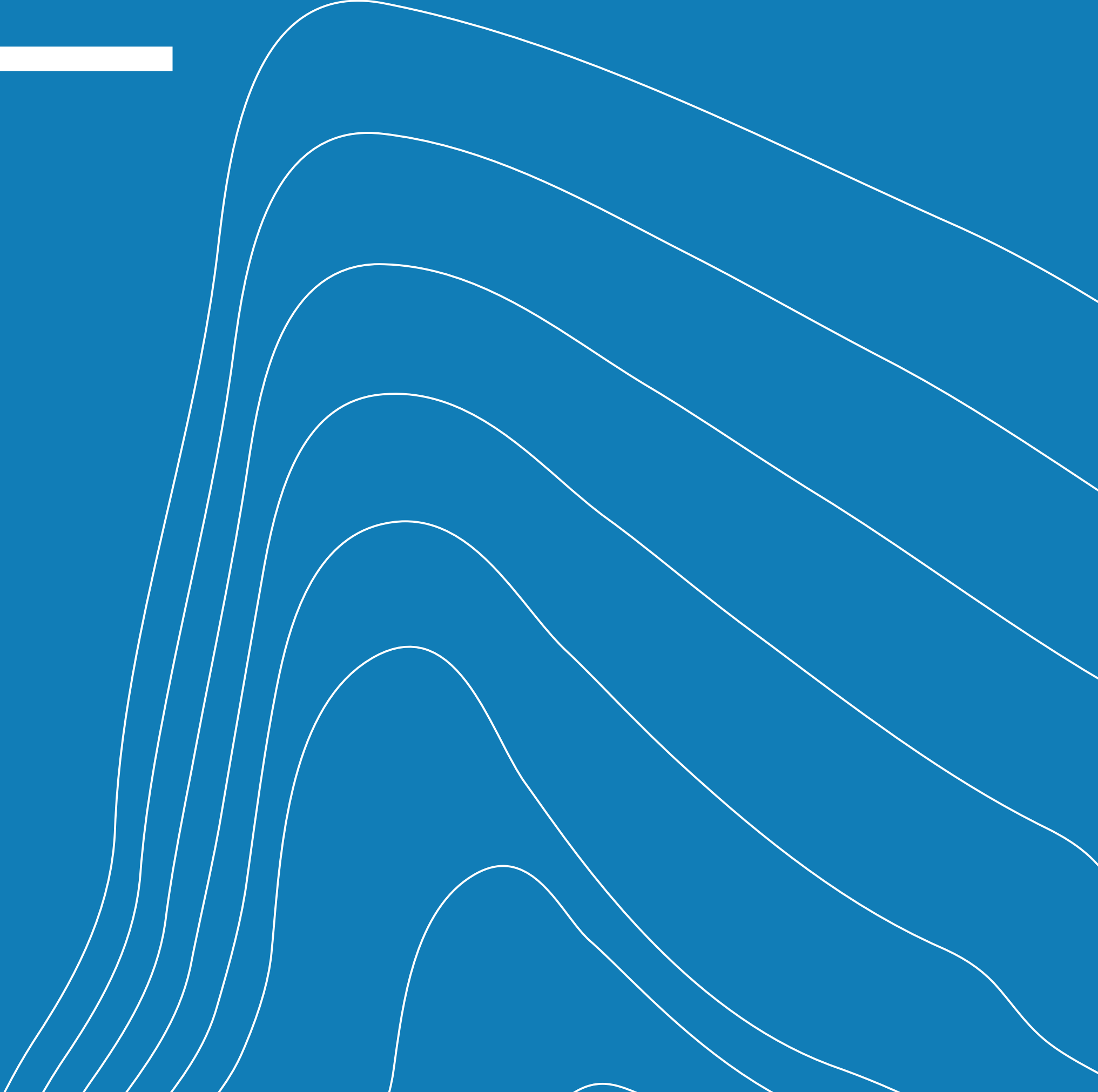
Harlingertrekweg

HUIDIGE SITUATIE



Afbeelding 3: Foto van het huidige gebouw

2 PLANBESCHRIJVING

A series of white, wavy, concentric lines that originate from the bottom left and curve upwards and to the right, creating a sense of movement and depth against the solid blue background.

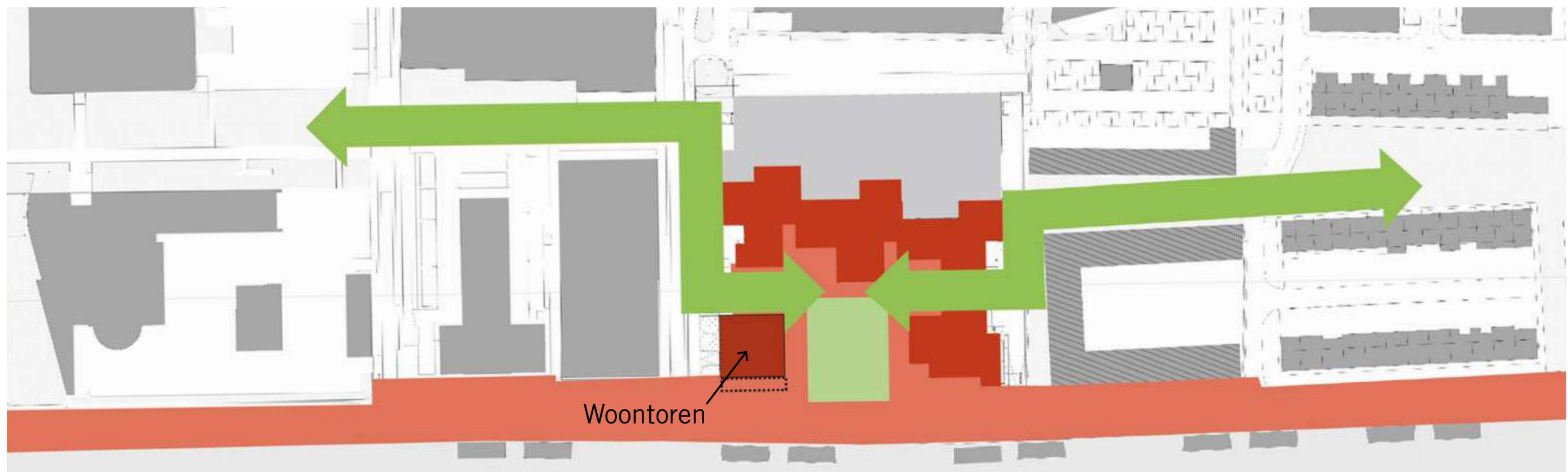
OMSCHRIJVING PLAN

De ontwikkeling van het plangebied bestaat uit de gefaseerde bouw van een nieuwe toren in *fase een*. Hier passen maximaal 35 appartementen in met kleinschalige commerciële functies en horeca in de plint. Tien jaar erna zal in de *tweede fase* het bestaande kantoorgebouw worden getransformeerd naar maximaal 115 appartementen. Ook hier komt ruimte in de plint voor verschillende functies.

In de uiteindelijke situatie wordt het casco van het bestaande kantoorgebouw hergebruikt, met appartementen in verschillende prijssegmenten. Het kantoorgebouw wordt op zo'n manier verbouwd dat de woningen voldoen aan de eisen van dat moment. Om toekomstbestendige isolatiewaarden te behalen wordt nieuwe gevelbekleding toegepast, op enkele plekken blijft de bestaande gevel mogelijk behouden. Bovenop de bestaande bebouwing worden mogelijk penthouses toegevoegd. De daken worden zoveel als mogelijk beplant t.b.v. een groene uitstraling.

De nieuwe woontoren komt in de zuidwesthoek van het plangebied te staan, deze wordt maximaal 42 meter hoog en markeert met zijn volume de hoek van de ontwikkeling. De toren draagt bij aan de afkadering van het plein, waardoor deze ruimte een besloten karakter krijgt. Het plein wordt ingericht als een groene ontmoetingsruimte. De entree van het bestaande kantoorgebouw aan het centrale plein wordt deels gesloopt en er komt een verbinding die de oost- en westzijde verbindt met het centrale plein. Het groen uit de omgeving wordt zo verbonden met het centrale plein.

In de plint komen kleinschalige commerciële-, maatschappelijke- en gezondheidsfuncties. Er komen hier functies waarmee de leefbaarheid van het gebied vergroot kan worden, zoals bijvoorbeeld een kapper, lunchroom, drogisterij, kinderdagverblijf, tandarts, fitness of iets anders van deze aard.



Afbeelding 4: Stedenbouwkundig inpassing: Doorgang tussen gebied ten oosten en ten westen van het plangebied

FASERING PLAN



Afbeelding 5: Ontwikkeling fase I: Realisatie van de woontoren en verduurzamen daken kantoorgebouw.
Beeld geproduceerd door GEAR. Deze visualisatie geeft een gewenste sfeer weer. De werkelijkheid kan afwijken, er zijn geen rechten te ontleen aan deze afbeelding.

De kantorenzone waar het plangebied onderdeel van is, wordt geleidelijk getransformeerd tot een gemixt gebied. Door het toevoegen van een plint met verschillende publieke functies neemt de levendigheid van het gebied verder toe. Geleidelijk zal op deze manier de condities toenemen die wenselijk zijn voor een prettig leefmilieu. Het plangebied wordt daarom in twee fasen ontwikkeld.

EERSTE FASE

In de eerste fase van de ontwikkeling (ongeveer 10 jaar) wordt het bestaande kantoorgebouw in zijn geheel gehandhaafd. Het dak van het kantoorpand wordt echter wel voorzien van zonnepanelen en wanneer mogelijk groendaken. In de eerste fase wordt tevens de nieuwe woontoren gerealiseerd, deze zal in zijn vormgeving zoveel mogelijk passen bij de bestaande bebouwing. Op de begane grond van de nieuwe woontoren én op de begane grond van de gehandhaafde kantoorbebouwing komt in deze fase een plint. De plint zal een “woonkamer” functie gaan vervullen voor alle bedrijven die zich huisvesten in het pand met



Afbeelding 6: Ontwikkeling fase II: Transformatie van het bestaande kantoorpand naar nieuwe woningbouw.
Beeld geproduceerd door GEAR. Deze visualisatie geeft een gewenste sfeer weer. De werkelijkheid kan afwijken, er zijn geen rechten te ontleen aan deze afbeelding.

allerlei gemeenschappelijke voorzieningen. Op deze wijze begint de levendigheid in het plangebied te groeien. In de eerste fase blijft de entree in de hoofdhal en komen er nog geen directe ingangen aan het plein. Het plein krijgt een meer toegankelijk en groen karakter wat een fijne plek wordt voor bezoekers, medewerkers en bewoners om te verblijven.

TWEEDE FASE

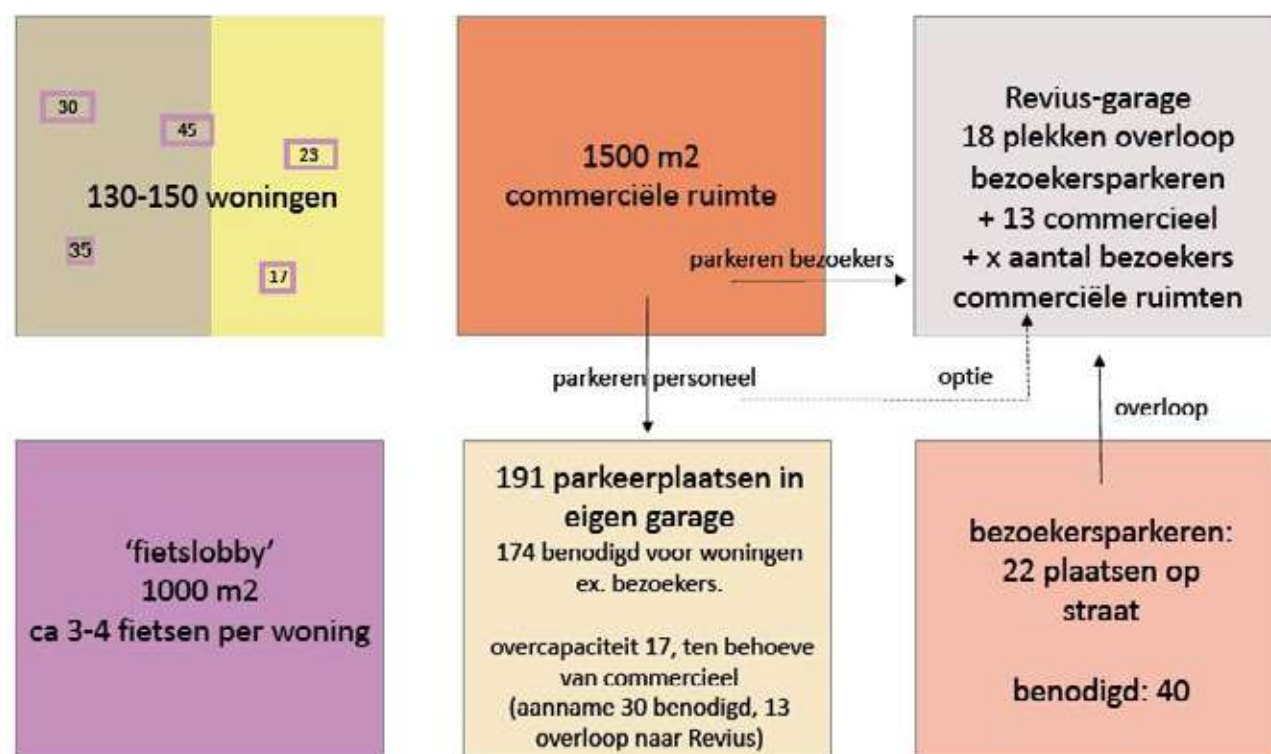
In de tweede fase wordt het bestaande kantoorpand getransformeerd; het casco wordt hergebruikt en bovenop de bestaande bebouwing worden mogelijk penthouses gerealiseerd. Ten behoeve van de functieverandering van kantoor naar wonen worden er buitenruimtes toegevoegd. Hiermee worden verschillende variaties aan appartementen gerealiseerd in een gedifferentieerd marktsegment. In de tweede fase wordt de entree van het gebouw deels gesloopt en wordt zo plaatsgemaakt voor de groene verbinding.

VERKEER

De hoofdontsluitingsroute is de Harlingertrekweg, deze straat loopt dood t.h.v. de Heliconweg. Via de Reviusstraat wordt het gebied ontsloten aan de Tesselschadestraat. Op de erftoegangswegen rondom het plangebied deelt de fietser de rijbaan met het gemotoriseerd verkeer, langs beide zijden van de Tesselschadestraat ligt een vrijliggend eenrichtingsfietspad. Langs de wegen rondom het plangebied zijn voetpaden aanwezig.

PROGRAMMA

Het programma voorziet in maximaal 150 woningen in diverse prijssegmenten en met verschillende oppervlaktes. In de plint is ruimte voor circa 1.500 m² aan commerciële functies, supermarkten zijn hier uitgesloten. Verder wordt er ruimte gecreëerd voor fietsparkeren en wordt het parkeren grotendeels opgelost op het parkeerterrein ten noorden van de bestaande bebouwing en indien mogelijk gedeeltelijk in de plint van het gebouw..

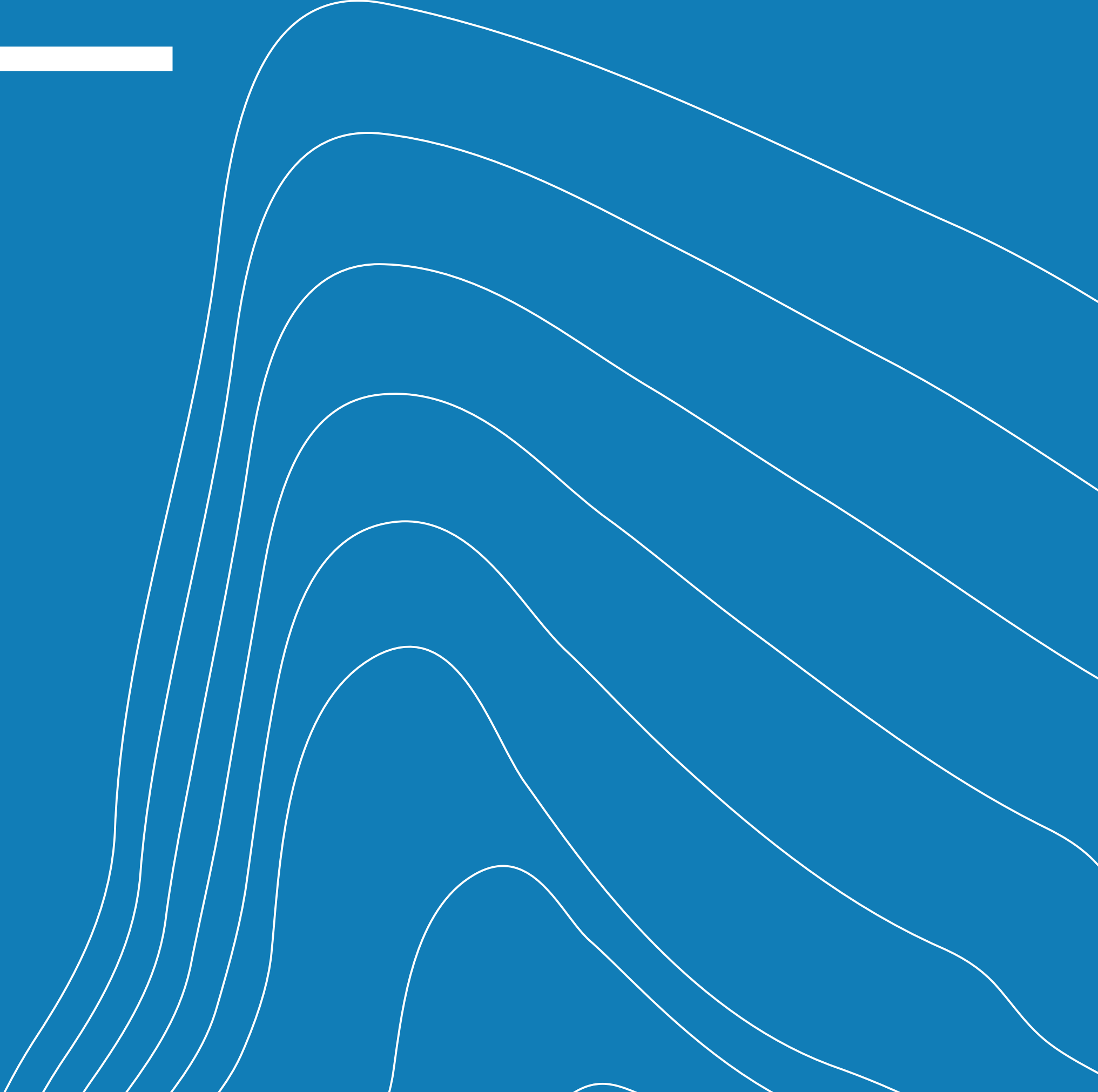


Afbeelding 7: Beoogde programma de Friesland



Afbeelding 8: Impressieschema van een mogelijke footprint van Fase I en Fase II"

3 BEELDKWALITEIT

A series of white, flowing, organic lines that originate from the bottom left and curve upwards and to the right, filling the right half of the page. The lines vary in thickness and curvature, creating a sense of movement and depth against the solid blue background.

VISIE OP HOOFDLIJNEN

Met de herontwikkeling van het appartementengebouw en de realisatie van het extra bouwvolume, komt er nieuwe levendigheid aan de Harlingervaart. De toevoeging van de woonfunctie en de commerciële plint draagt bij aan de gebruikswaarde van de plek. Dit krijgt ook zijn uitwerking in de aansluiting op de openbare ruimte in de vorm van het binnenplein. Dit wordt aan drie zijden ontsloten door bebouwing en grenst aan één zijde aan de Harlingervaart. In het ontwerp van het gebouw wordt door middel van de massaopbouw, oriëntatie en gevelontwerp zoveel mogelijk aangesloten op de openbare ruimte.

De zuidgevel is beeldbepalend en krijgt een open uitstraling met hoogwaardig vormgegeven balkons en terrassen. Het bouwvolume opent zich op eenzelfde manier naar het zuiden, met groen ingerichte openbare ruimte in het midden gebied.

Het gebouw wordt omzoomt door groen en heeft aan alle zijden een samenhangende uitstraling. Het gebouw presenteert zich als een eenduidig volume met apart herkenbare bouwdelen en teruggelegen bouwmassa's op de bovenste verdiepingen. De gelaagdheid in de volume opbouw resulteert in een interessant complex van volumes met een eenduidige uitstraling.



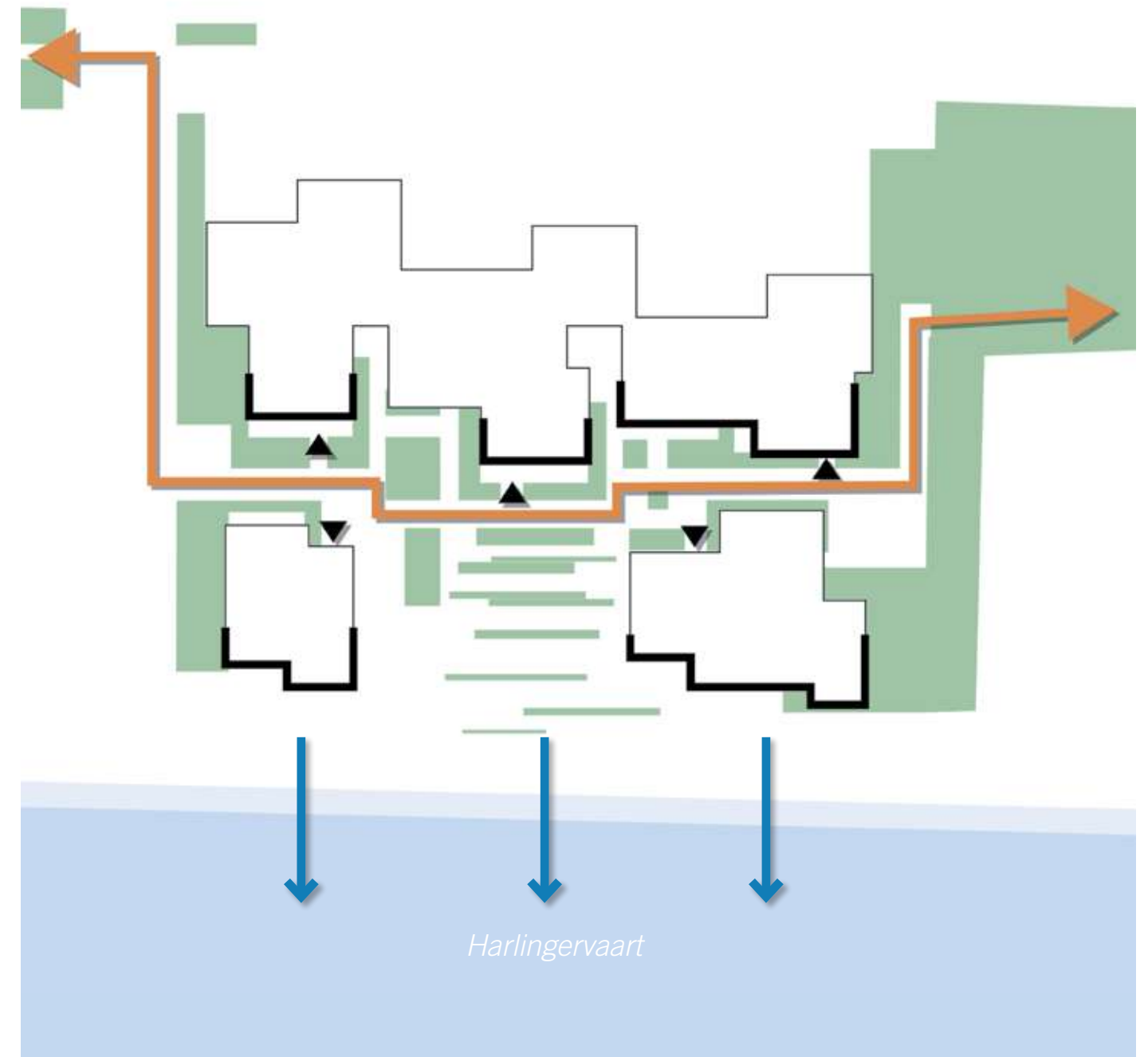
Afbeelding 9: Vogelvlucht impressie Fase II van het gebouw door GEAR. Deze visuele impressie geeft een gewenste sfeer weer. De werkelijkheid kan afwijken, er zijn geen rechten te ontleen aan deze afbeelding.

RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT SITUERING EN ORIËNTATIE

- De bebouwing is hoofdzakelijk georiënteerd op de Harlingervaart;
- De afzonderlijke bouwdelen hebben allen een zelfde oriëntatie en ontsluiting;
- De nieuwe bebouwing is informeel van karakter en kent geen strenge rooilijnen;
- Bestaande bouwdelen en nieuwbouw vormen een samenhangend geheel. Zowel de nieuwe woontoren als de getransformeerde bebouwing in fase 2 heeft familiekenmerken van het bestaande;
- De ontwikkeling gaat de relatie aan met de openbare groenstructuur die het gebouw omzoomd waarbij deze door en/of om de gebouwdelen heenloopt;
- Het gebouw is in de plint zo veel mogelijk alzijdig georiënteerd;
- Ontsluiting van de aparte gebouwdelen vinden plaats langs het groene binnenplein, de voordeuren zijn naar deze ruimte gericht.

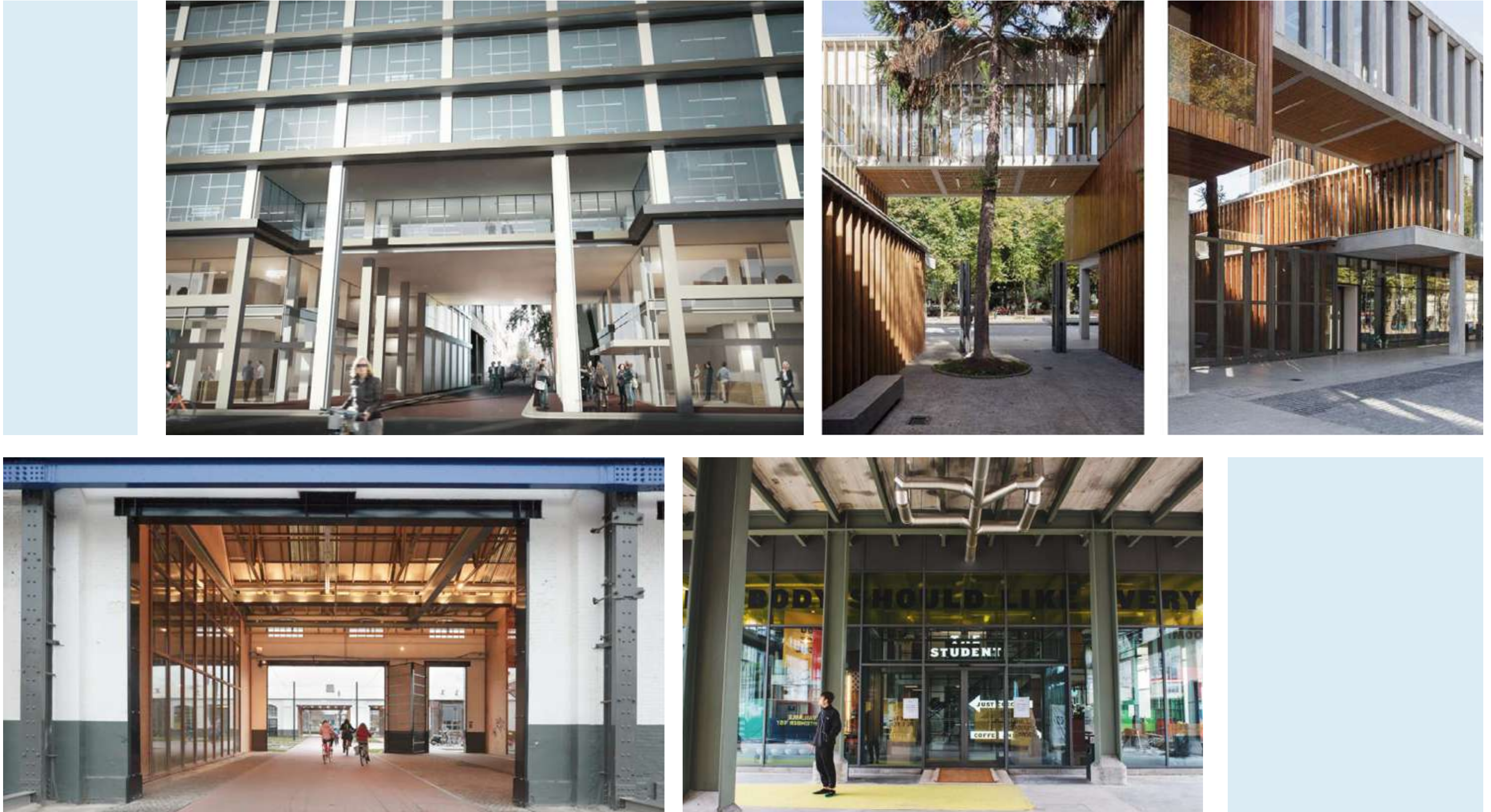


Afbeelding 10: Impressie verbinding



Afbeelding 11: Schema met het principe voor de situering en oriëntatie van het gebouw

REFERENTIES ONDERDOORGANG BEBOUWING



Afbeelding 12: Referentiebeelden

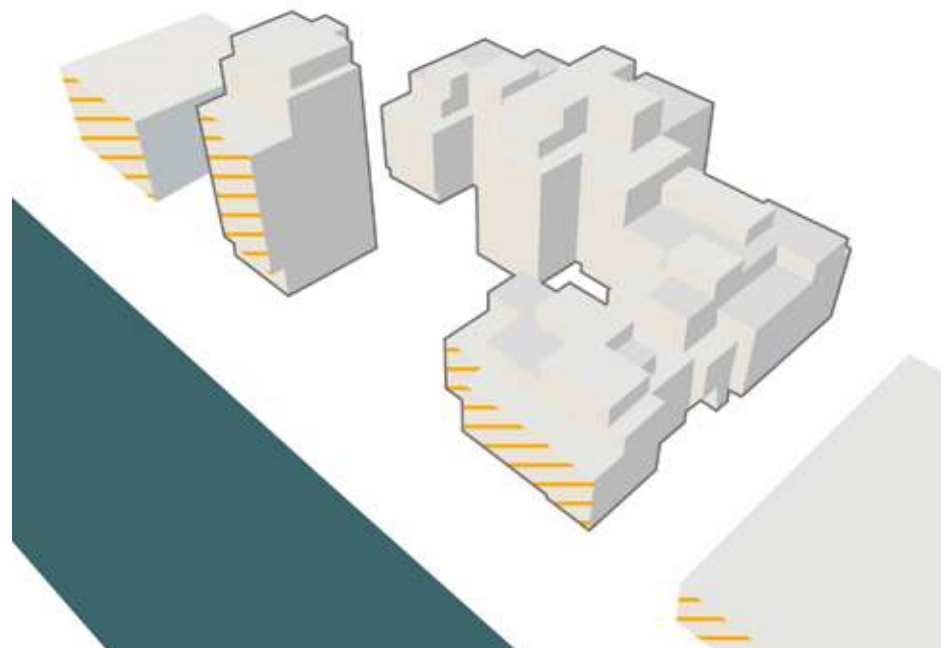
RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT

HOOFDVORM

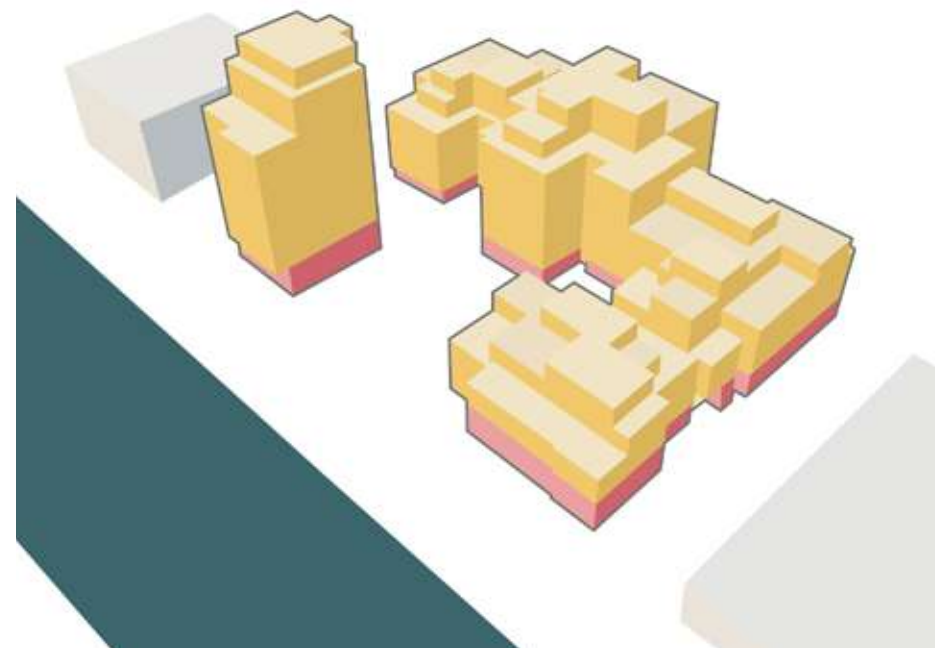
- De nieuwbouw en bestaande bouwdelen doen mee in de wandvorming langs de Harlingervaart;
- De bebouwing bestaat uit samengestelde volumes en heeft een eenduidige identiteit;
- Er is sprake van een aaneengesloten gevelwand. Balkons worden integraal meeontworpen met het gebouw en hebben een visuele samenhang;
- De bebouwing bestaat uit (samengestelde) heldere geometrische hoofdvorm(en) die samen één geheel vormen;
- Plint en woondeel zijn herkenbaar in de massaopbouw van het gebouw;
- Differentiatie in bebouwingshoogte binnen de aaneengesloten bebouwingsmassa is mogelijk;
- Om de massaopbouw in de hoogte te beperken, kunnen de bovenste verdiepingen mogelijk een teruggelegen massa hebben;
- Op de hoek Reviusstraat / Harlingertrekweg komt een hoogteaccent, waarbij het gebouw in woonlagen terugliggend is naar de beëindiging.



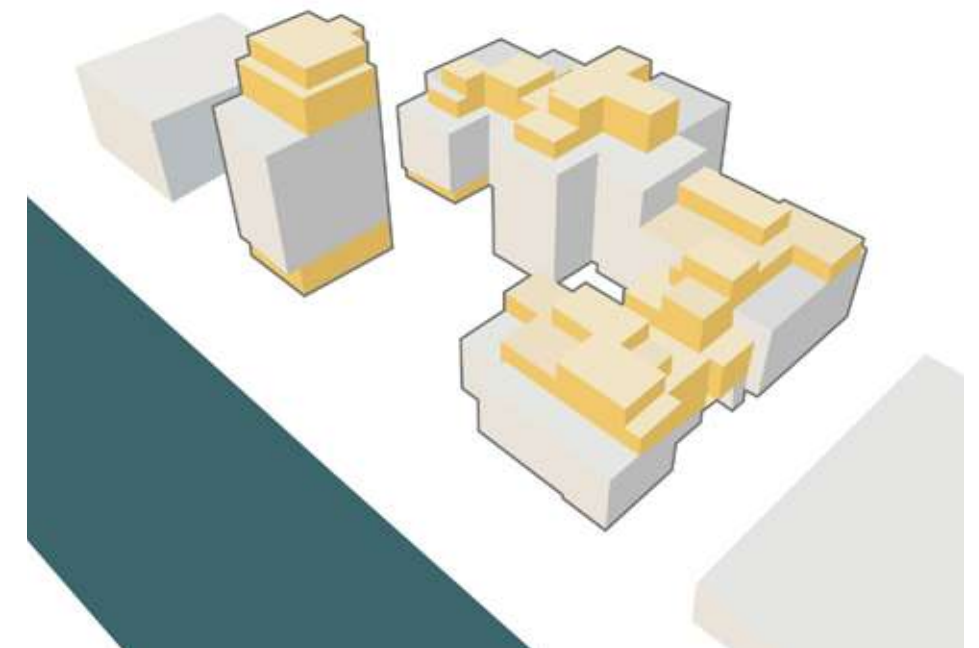
Afbeelding 13: Hoogte opbouw



Afbeelding 14: Wandvorming langs de Harlingervaart



Afbeelding 15: Woonfuncties herkenbaar



Afbeelding 16: Accenten in de eventuele nieuwe bouwvolumes

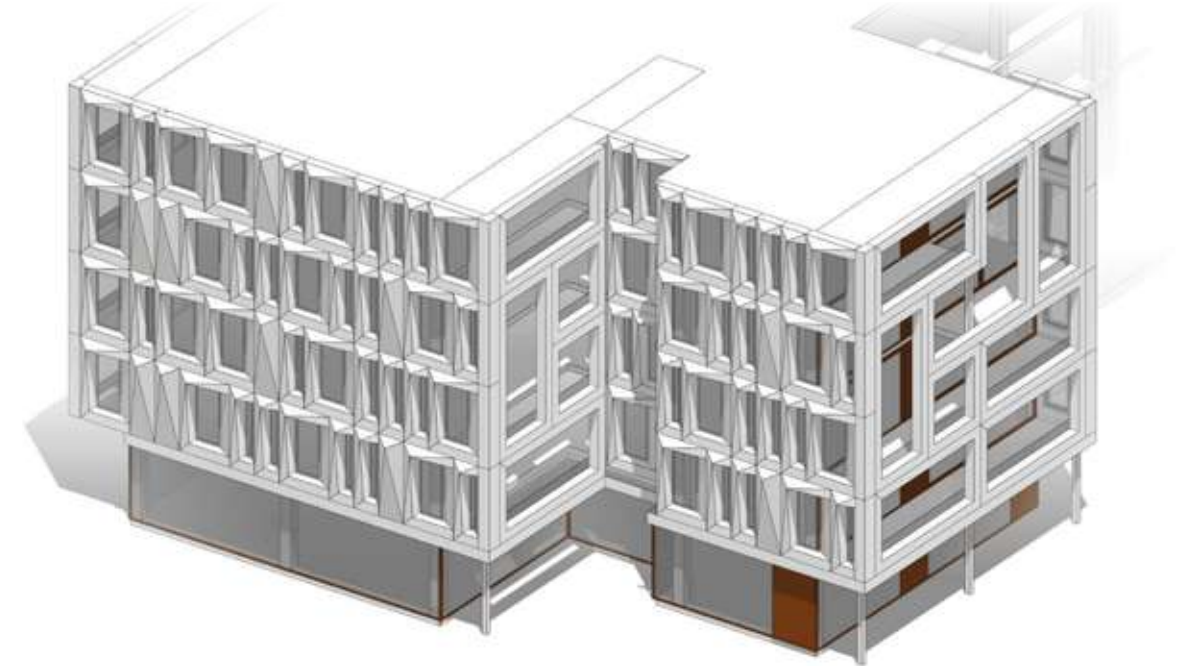
REFERENTIES BALKONS



Afbeelding 17: Referentiebeelden balkons

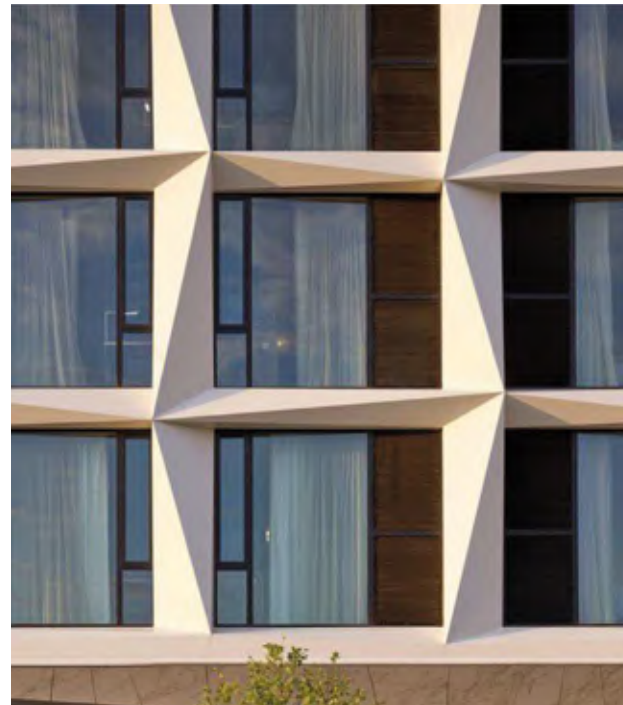
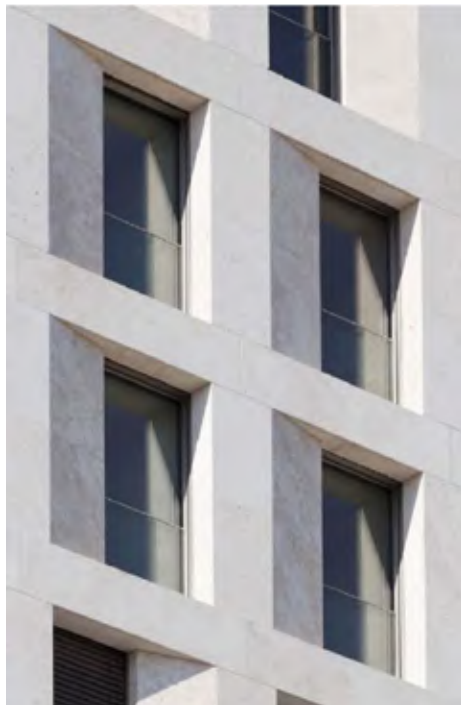
RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT GEVELINDELING

- Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling, met een representatieve zuidgevel;
- De zuidgevel (georiënteerd op de Harlingervaart) heeft ruime en hoge gevelopeningen, het geheel is alzijdig georiënteerd.
- De zijgevels zijn samenhangend in de vormgeving en zijn herkenbaar door een verticale parcellering;
- In het geval van een optopping is deze terugliggend ten opzichte van de hoofdgevel;
- De gevels aan de plint en aan de binnenruimte van het gebouw worden meeontworpen en maken deel uit van het gebouw. Het uitgangspunt is dat deze een transparante en hoogwaardige uitstraling krijgen met voldoende gevelopeningen en entrees.



Afbeelding 18: Concept mogelijke gevelindeling

REFERENTIES GEVELINDELING

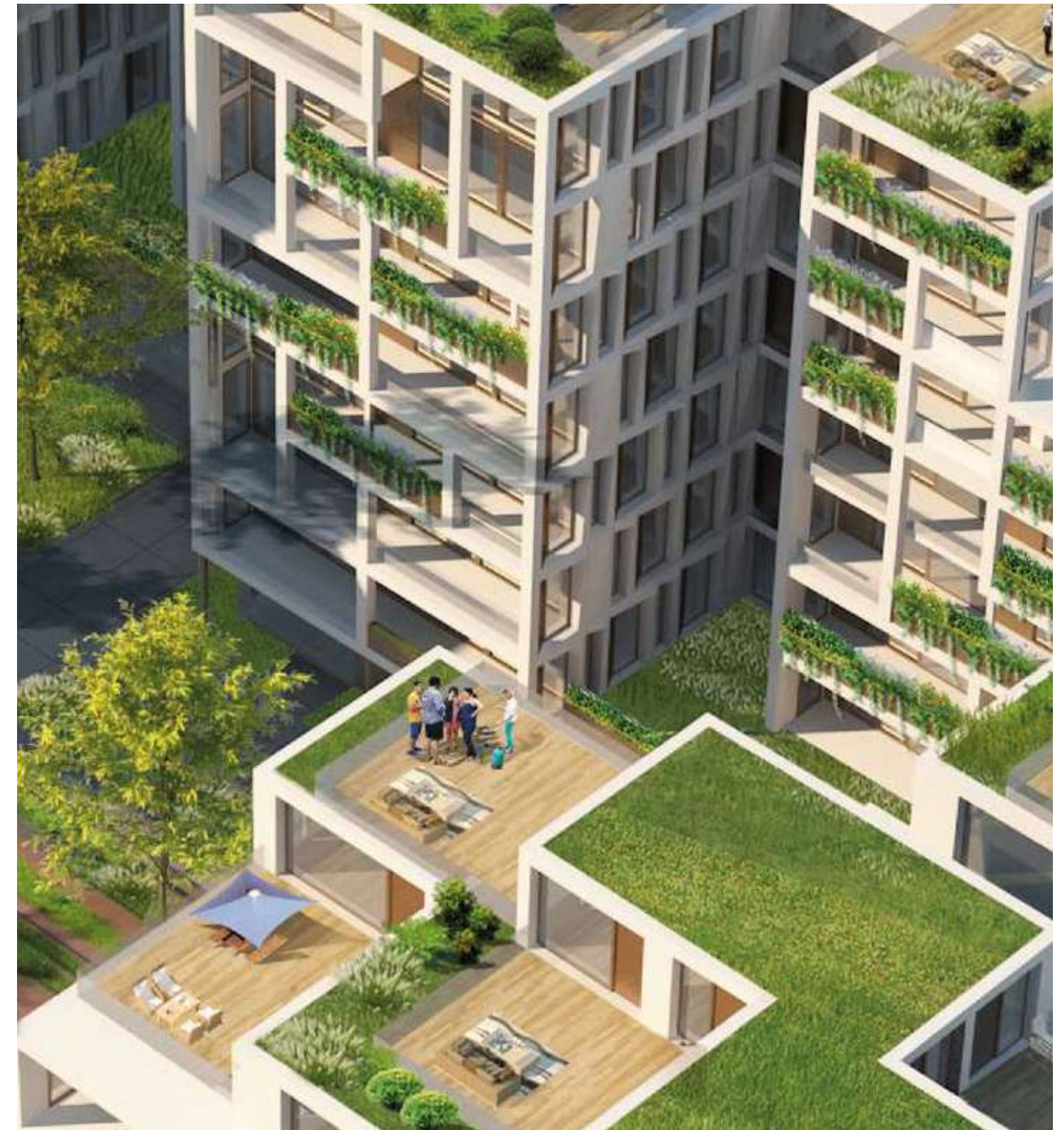
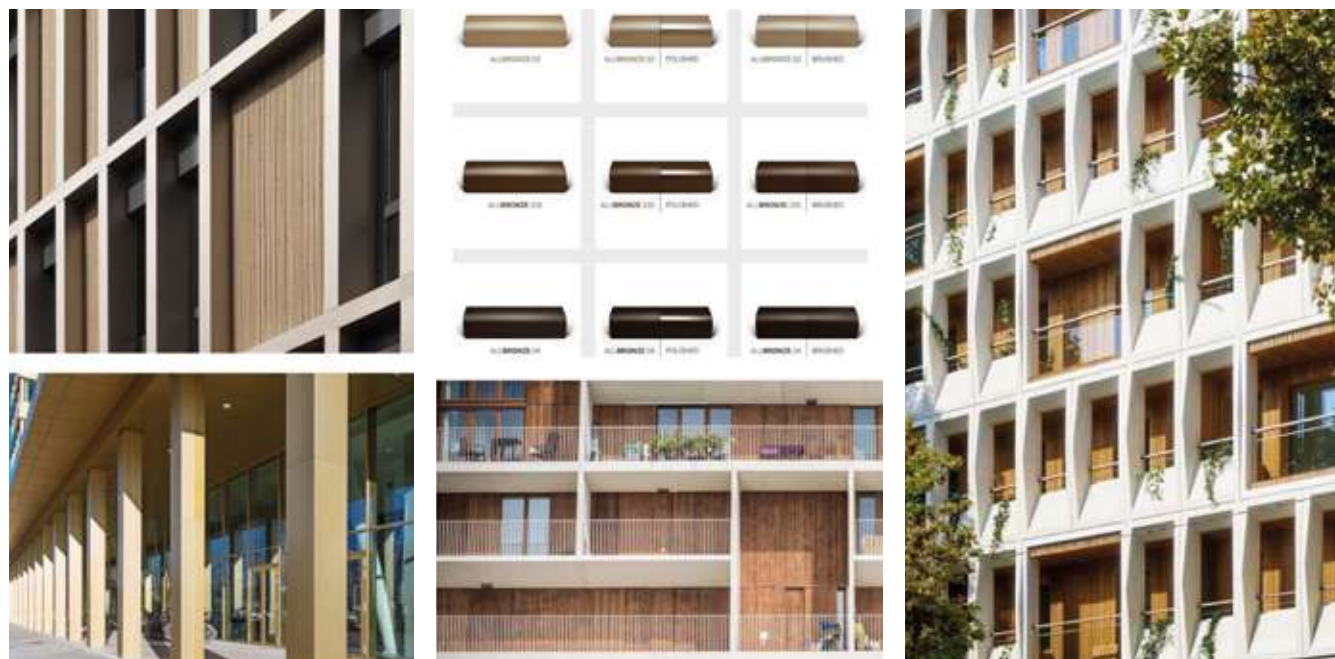


RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT

DETAILLERING EN MATERIALISERING

- Het algehele kleurgebruik van de gevel is neutraal en terughoudend;
- Indien de gevel wordt vervangen, dient deze een eigentijdse uitstraling te krijgen die past bij het groen waarmee het gebouw omzoomd wordt;
- Voor de gevelbekleding worden gebroken witte gevelelementen en details in lichte aardse tinten gebruikt;
- Details in de gevel worden benut om de verticale parcelering te benadrukken;
- Kozijnen, gevelbeëindiging, verbijzonderingen en dergelijke worden uitgevoerd in terughoudende tinten;
- Materialen die afwijken van het hoofdmateriaal van de elementen kunnen in een afwijkende kleur worden toegepast;
- De daken en dakterrassen hebben een natuurlijke uitstraling met hout en waar mogelijk met groen;
- Vanwege de veranderende eisen die mogelijk over 10 jaar gesteld worden aan bouwmethodiek en materialisering, kan de uitwerking van de gevel van het huidige kantoorgebouw afwijken van de woontoren uit fase 1.

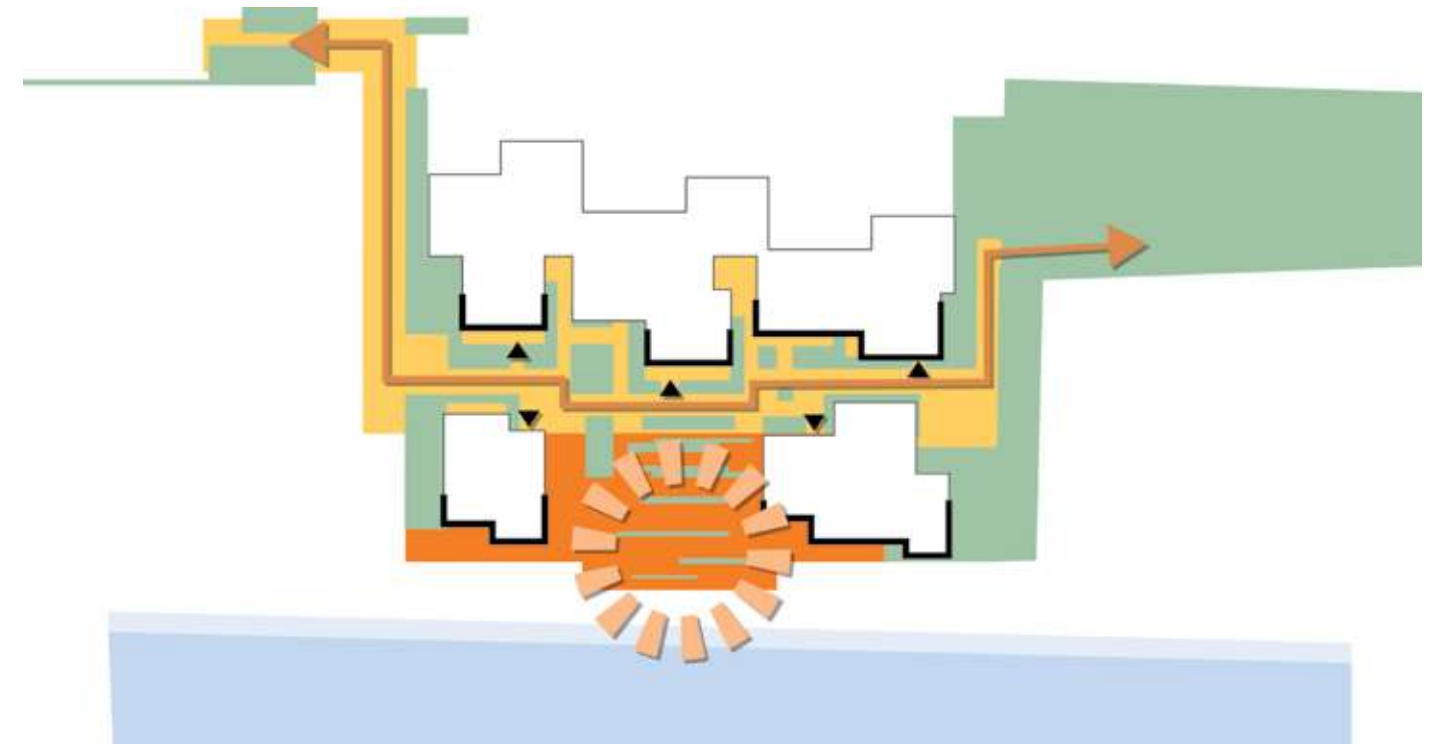
REFERENTIES DETAILLERING EN MATERIALISERING



Afbeelding 19: Impressie detaillering en materialisatie

RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

- Parkeren is hoofdzakelijk uit het zicht en wordt zoveel mogelijk in en op het parkeergebouw opgelost;
- De parkeerplaatsen in het openbare gebied maken na realisatie van fase 2 deel uit van het ontwerp van de buitenruimte;
- Het plein aan het binnengebied krijgt een groene uitstraling en heeft een relatie met de plinten. De oost-west richting is dominant en terug te vinden in de vormgeving;
- De inrichting van het groene entree gebied van het gebouw sluit aan op de uitstraling en vormgeving van het plein en de plinten, de oost-west richting is dominant en terug te vinden in de vormgeving;
- De randen van het gebied hebben een groen karakter, langs de randen van de plinten is er een openbaar en verhard van karakter;
- De zuidgrens van het plangebied heeft een openbaar karakter en zoekt een relatie met de plinten.

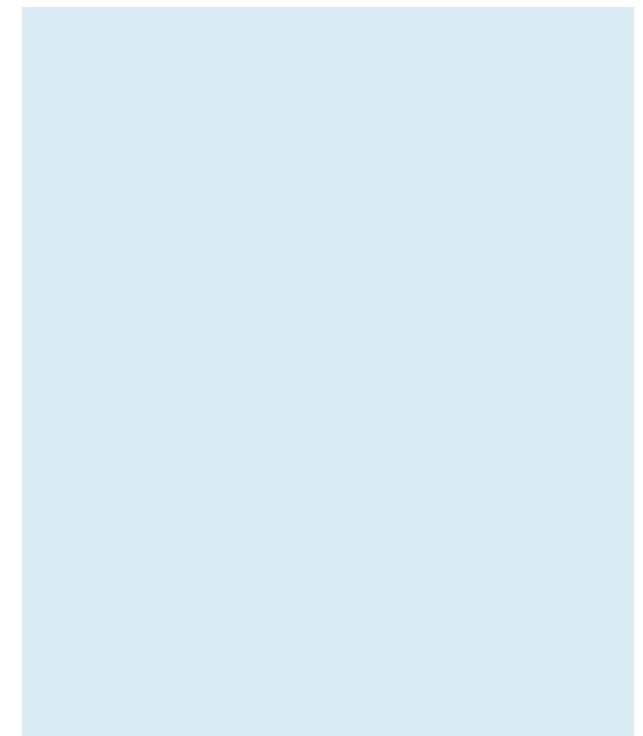


Afbeelding 21: Concept buitenruimte



Afbeelding 22: Referentiebeelden buitenruimte

REFERENTIES BUITENRUIMTE



Afbeelding 23: Referentiebeelden boomsoorten

RHO ADVISEURS

