HARLINGEN

BEELDKWALITEITSPLAN

MIDLUMERLAAN



21 oktober 2021
in opdracht van De Bouwvereniging



Het plangebied - bestaande situatie

VOORWOORD

Voorliggend document is opgesteld in opdracht van De Bouwvereniging. Dit document bevat de ruimtelijke criteria voor het plangebied Almenum in Harlingen. Bij de aanbesteding zal op deze criteria worden getoetst. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het terrein beschermd en versterkt. Het plan omvat het gefaseerd slopen van 162 woningen en 155 nieuw te bouwen woningen en voorzieningen. Het stedenbouwkundig plan is in samenwerkingsverband opgesteld met De Bouwvereniging, Gemeente Harlingen, Huurdersvereniging Harlingen, Stichting huurdersbelangen Harlingen en KAW en maakt onderdeel uit van de aanbestedingsstukken. In maart 2021 is het stedenbouwkundig plan vastgesteld door de stuurgroep.

Doel beeldkwaliteitsplan
Dit beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument voor de architect en toetsingsdocument voor de welstandcommissie. Het doel is het vastleggen van de ruimtelijke kwaliteit voor de inrichting van het plangebied en de vormgeving van de bouwwerken. Het geeft hiervoor een aantal regels waaraan de inrichting en de vormgeving aan moet voldoen. De regels zorgen voor een bepaalde mate van samenhang tussen de bebouwing onderling en de directe omgeving.

Relatie tot welstandsnota
Voor het gebied geldt de huidige welstandsnota Harlingen uit 2015. Bij de ontwikkeling van dit gebied vormt het beeldkwaliteitplan het kader voor de ontwikkeling en vormt het uitgangspunt voor de welstandelijke toets.

Relatie tot bestemmingsplan
Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de uiterste marges voor bebouwingshoogte, -oppervlak en positie. Het beeldkwaliteitsplan borgt hierin de ruimtelijke kwaliteit.

Geen rechten
Aan het weergegeven beeldmateriaal en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De opgenomen referentiebeelden geven de beoogde sfeer weer of geven een toelichting op bepaalde aspecten, maar voldoen niet altijd aan alle beeldkwaliteitsaspecten. Toetsing van de bouwplannen vindt plaats aan de hand van de criteria. Dit geldt zowel voor het materiaalgebruik als de inrichting van de openbare ruimte. Het document geeft de contouren van het stedenbouwkundig plan weer, maar legt zich niet vast op de definitieve maatvoering van de bouwblokken.



INHOUD

VOORWOORD

1 INLEIDING 4
1.1 HUIDIGE SITUATIE 5
1.2 HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN 6

2 OPENBARE RUIMTE 8
2.1 CONCEPT 9
2.2 DE STRAAT 11
2.3 WANDELGROEN 13
2.4 PLEINEN VOOR ONTMOETING 15
2.5 BINNENTUINEN 17

3 DE BEBOUWING 20
3.1 BEBOUWING VERSUS OPENBARE RUIMTE 21
3.2 HOOGTE EN ORIËNTATIE 24
3.3 ARCHITECTUUR 25

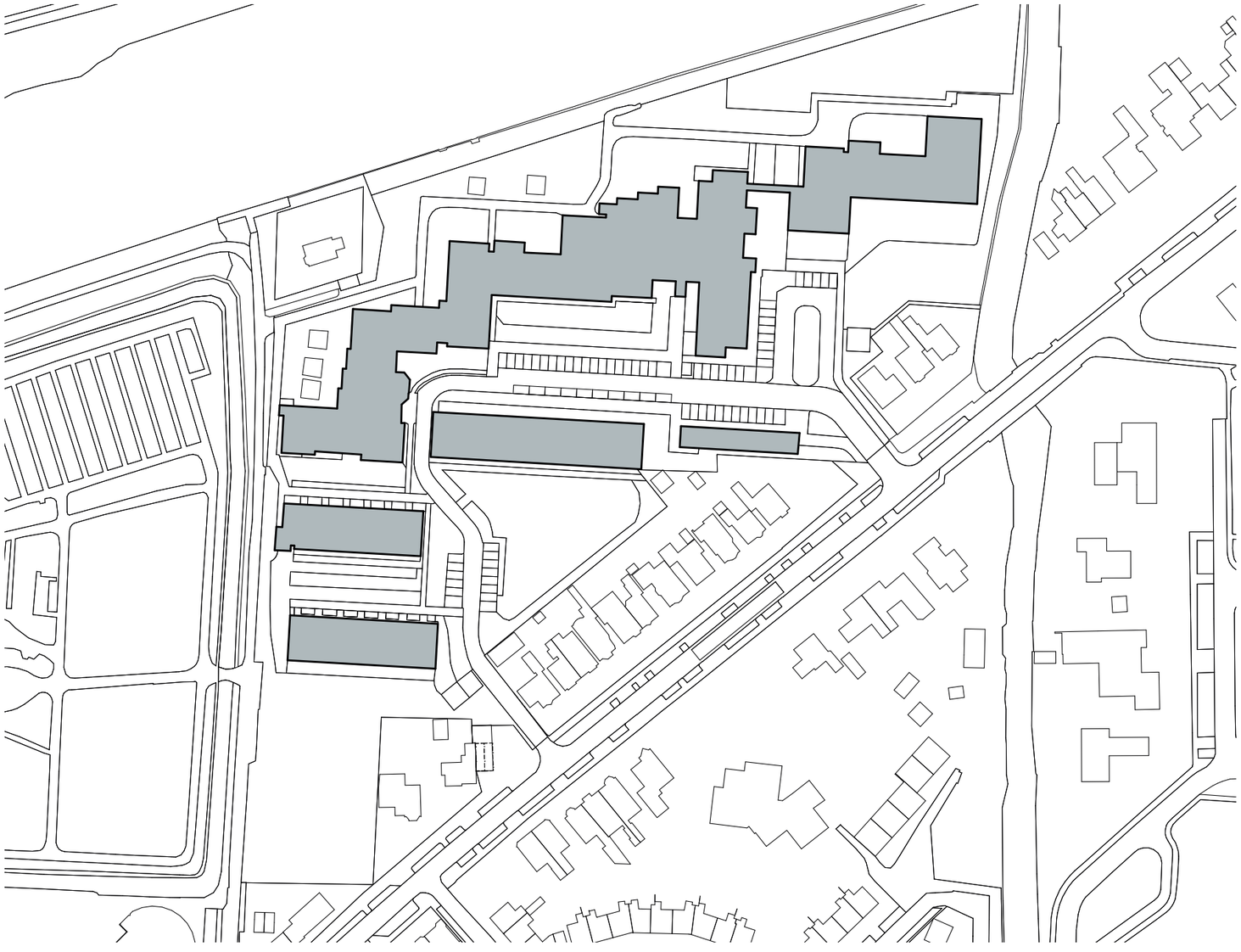
4 TOETSINGSCRITERIA 28

01

INLEIDING

1.1 HUIDIGE SITUATIE

Het terrein van Almenum ligt op een unieke locatie aan het van Harinxmakanaal. Het uitzicht op het vaarverkeer wordt hier zeer gewaardeerd. Echter ligt het complex uit de jaren 70 weggestopt achter de woningen aan de Midlumerlaan met een weinig uitnodigende uitstraling. Door het gefaseerd slopen van 162 woningen en het nieuw bouwen van 155 woningen biedt dit een unieke kans om van het terrein een aantrekkelijk gebied te maken voor zowel bewoners als omwonenden en stadsgenoten.



Bestaande situatie

1.2 HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het plan bestaat uit 155 woningen, waarvan 130 in eigendom van De Bouwvereniging, 25 woningen in de vrije huursector en enkele voorzieningen. Het plan gaat uit van een veilige en prettige leefomgeving. Het is daarom van belang dat het plan helder en overzichtelijk is door logische verbindingen te en duidelijke hoofdentrees toe te passen.

Gemêleerd palet aan openbare ruimte
Het overkoepelende concept betreft gebouwen in zoveel mogelijk groen. Dit "groen" bestaat uit een gemêleerd palet aan openbare en meer private zones. De bebouwing wordt opgedeeld in drie bouwblokken, waarbij de tussenruimten worden vormgegeven met twee pleinen. Deze pleinen stimuleren ontmoeting tussen omwonenden en bewoners. Het hoofdplein zorgt voor een directe visuele verbinding tussen de Midlumerlaan en het van Harinxmakanaal. Aan dit hoofdplein zal de plint van het hoogte-accent voorzien worden van ondersteundende en commerciële voorzieningen die geschikt zijn voor zowel de bewoners als de omwonenden. Het plan heeft een tweetal kenmerkende binnentuinen in de twee linker gelegen bouwvolumes. Deze zijn bedoeld als gezamenlijke buitenruimte voor de bewoners van Almenum en de woningen vrije huursector. Een gezellige plek in de luwte waar activiteiten onder de bewoners kunnen plaatsvinden.

Privacy
Helderheid en privacy zijn belangrijke aspecten binnen het plan. Openbare functies worden daarom duidelijk gescheiden van de private functies. Er is rekening gehouden met de privacy van de bebouwing aan de Midlumerlaan door de nieuwbouw op voldoende afstand te positioneren. De orientatie op het kanaal komt tegemoet met de wens om de zichtrelatie te versterken.



Nieuwe situatie

02

OPENBARE RUIMTE

2.1 CONCEPT

De bebouwing staat zo vrij mogelijk in een groene omgeving. Het terrein is opgedeeld in 4 verschillende typen zones, namelijk:

- De straat;
- Het wandelgroen;
- Ontmoetingspleinen;
- Binnentuinen

Elke zone heeft een eigen karakter, waardoor verschillende activiteiten worden gestimuleerd op het terrein. De overgangen tussen deze zones verdienen extra aandacht, met name de overgangen tussen de zones met een privater karakter.

Huidige kwaliteiten
Het huidige terrein van Almenum heeft kwaliteiten waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan. Om het concept van "gebouwen in het groen" te blijven volgen is het raadzaam om het bestaande groen te handhaven waar het kan. Hierbij is de groene afscheiding tussen de woningen aan de Midlumerlaan en de bebouwing van Almenum extra van belang, omdat deze de achtertuinen afschermt.

De muur aan de westzijde van het terrein moet behouden blijven. Deze zorgt in combinatie met het aangrenzende groen voor een karakteristiek beeld bij de Begraafplaatslaan.

Als laatste is de kanaalzijde een unieke locatie op het terrein. Het voorbijgaande vaarverkeer wordt door bewoners erg gewaardeerd. Er wordt wel gevraagd om deze locatie meer verblijfskwaliteit te geven.



De verschillende openbare ruimtes



Muur langs de Begraafplaatslaan - Westzijde



Groene afscheiding bij achtertuinen Midlumerlaan



Kanaal



Groene afscheiding bij de achtertuinen van Midlumerlaan - Oostzijde

2.2 DE STRAAT

Aansluitend op de huidige toegangen, wordt het terrein ontsloten door een duidelijke eenrichtingsweg. Vanaf deze hoofdweg splitsen twee wegen naar een geconcentreerd aantal parkeerplekken. De straat heeft een groen karakter dat past bij het concept "gebouwen in het groen".

Groene parkeerplekken
Autoverkeer parkeert hier zoveel mogelijk uit het zicht. Naast positionering, dragen bomen en heggen tussen en rondom parkeerplekken hier aan bij. De gebruiksintensiteit van parkeerplekken bepaalt de uitstraling; Parkeerplaatsen direct aan de straat kunnen verhard zijn. Minder intensief gebruikte parkeerplekken, zoals de zone ten zuidwesten van het terrein, kunnen worden uitgevoerd in grasbetontegels voor een groener karakter. Invalide parkeerplekken zijn dichtbij hoofdentrees gepositioneerd op een wijze zodat het zicht over het plein naar het kanaal niet wordt geblokkeerd. Met behulp van materialisatie kunnen deze parkeerplekken onderdeel worden van de pleinen.

Veilige straat
Veiligheid staat in deze straat voor op. Oversteekplekken worden vergezeld door verkeersremmende maatregelen, zoals drempels of wegversmallingen. Daarnaast wordt laden en lossen dichtbij de hoofdingangen gedaan en zoveel mogelijk uit het zicht van de bewoners.

Groene bufferzone
Tussen de bebouwing van Almenum en de achtertuinen van de woningen aan de Midlumerlaan ligt een groene omzoming van bomen en struiken. Deze moet worden gehandhaafd met betrekking tot privacy. Daarnaast zal de bufferzone ten opzichte van de huidige situatie duidelijker in het zicht zijn. Er wordt daarom ook gevraagd aandacht te besteden aan het versterken van de groenkwaliteit over de gehele bufferzone.





Verharde parkeerplaatsen met bomen



Grasbetontegels



Parkeerveld met heggen en bomen

2.3 WANDELGROEN

Het terrein is als voetganger of fietser op verschillende plekken op een veilige manier te betreden. Een nieuwe, veilige entree wordt gecreëerd bij de zuidwest gelegen parkeerzone. Door de nieuwe positie van de wandelpaden is het mogelijk om op een veilige manier een "rondje Almenum" te wandelen.

Veilig en makkelijk te wandelen
Het wandelgroen moet wandelingen stimuleren middels een wandelpad door een aantrekkelijke groene zone van bomen en struiken. Verharding komt hier voornamelijk voor in de vorm van voet-/fietspaden. De voetpaden zijn geschikt voor mensen die slecht ter been zijn, door bijvoorbeeld geen hoogteverschillen en goede verlichting toe te passen. Ook zijn deze breed genoeg, zodat twee scootmobiels elkaar kunnen passeren. Daarnaast is het nodig om water van het pad af te voeren, zodat mogelijkheden tot uitglijden wordt voorkomen. Langs dit pad zijn genoeg rustmogelijkheden door het plaatsen van bankjes met aantrekkelijke zichtpunten. Aan het kanaal kan windhinder voor komen, waardoor het gewenst is om bankjes beschutter te plaatsen door deze te combineren met struiken of bomen. Bij het plaatsen van nieuwe bomen moet rekening worden gehouden dat deze niet het zicht van de bewoners van Almenum op het kanaal beperken, of dat deze te veel zonlicht blokkeren.





Toegankelijke voetpaden



Genoeg rustmogelijkheden



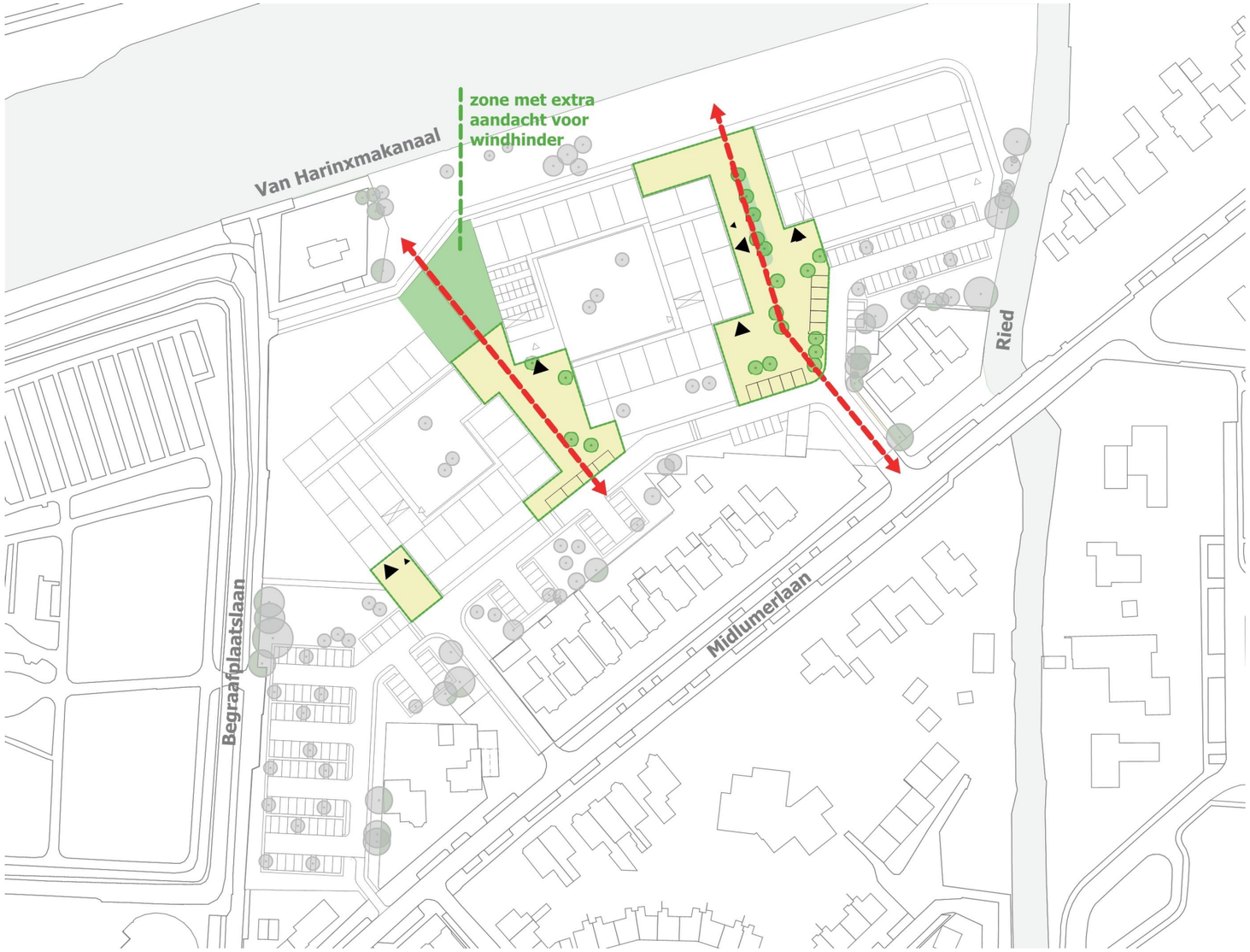
Gebouwen in het groen

2.4 PLEINEN VOOR ONTMOETING

De pleinen worden zodanig ingericht dat ze uitnodigen tot verblijf en ontmoeting. De twee pleinen maken een verbinding met het van Harinxmakanaal. Het (rechter) hoofdplein maakt een directe, visuele verbinding met het kanaal vanaf de Midlumerlaan. Het linker plein maakt naast een verbinding met het kanaal ook een verbinding mogelijk tussen de twee binnentuinen (zie 2.5).

Uitstraling
De pleinen zijn verhard, hebben geen hoogteverschillen en water wordt goed afgevoerd. Beide pleinen worden aangekleed met groen, zoals bomen, bloemen en struiken. Er zijn voldoende mogelijkheden om te zitten door bijvoorbeeld gebruik van banken of plantenbakken met zitvoorzieningen. Voor meer gezelligheid op het hoofdplein kunnen de commerciële voorzieningen gekoppeld worden aan een terras. Voor de bewoners van Almenum is een terras aansluitend op het restaurant/zaal gedeelte aan de kanaalzijde zeer gewenst.

Hoofdentrees
Aan de pleinen zijn de hoofdentrees van de gebouwen duidelijk in het zicht gepositioneerd, waarbij de afstand tot aan de weg minimaal is. De hoofdentrees van dit gebouw zijn bij binnenkomst vanaf de Midlumerlaan direct te herkennen door rondom bankjes en fietsenrekken te positioneren. De invalide parkeerplaatsen kunnen zo dicht mogelijk bij de entree geplaatst worden door deze te beschouwen als onderdeel van het plein. Bij de positionering van deze parkeerplekken moet rekening worden gehouden met de doorkijk naar het kanaal. De hoofdentree van het linker woningblok krijgt een eigen kleinere voorruimte.



Windhinder
Bij de inrichting van de pleinen moet rekening worden gehouden met windhinder. Aan het linker plein wordt meer windhinder verwacht. Hier zullen dus extra voorzorgsmaatregelen getroffen moeten worden. In de zone aangegeven op de kaart kunnen bijvoorbeeld extra bomen en/of struiken geplaatst worden. Dit kan ook gedaan worden met een speciaal kunstwerk.



Tussenruimte/plein met groen karakter



Rondom hoofdentrees zitvoorzieningen en fietsenstalling



Tussenruimte/plein is helder en overzichtelijk

2.5 BINNENTUINEN

De binnentuinen zijn bedoeld voor de bewoners en hun bezoekers. De binnentuinen worden niet afgesloten om een visuele verbinding te behouden tussen de twee bouwblokken. De overgang vanaf het plein naar een binnentuin moet echter wel visueel aanwezig zijn, om het private karakter te verduidelijken. Deze afscheiding mag daarom niet hoger zijn dan een halve meter.

Activiteiten
De binnentuinen stimuleren ontmoeting en buitenactiviteiten onder de bewoners. Ontmoeting kan ontstaan door tafels en stoelen te plaatsen, maar ook door zones met bijvoorbeeld een geurtuin, moestuin en/of jeu-de-boulesbaan. De binnentuinen hebben een groene uitstraling met heldere paden.

Verblijfskwaliteit
Rondom de binnentuin loopt een pad. Tussen de voordeuren op maaiveld en dit pad is genoeg privéruimte voor extra verblijfskwaliteit, zodat dit een aantrekkelijke plek wordt om bij de voordeur te zitten. Deze privéruimte wordt gedemarqueerd met een afscheiding niet hoger dan een halve meter. Eveneens geldt dit voor de galerijen. Deze zijn breed genoeg om twee scootmobiels elkaar te laten passeren en hebben verblijfskwaliteiten zo afgeschermd mogelijk van weersinvloeden. De ballustrades zijn transparant vormgegeven, zodat de binnentuin vanaf de galerij zittend te bekijken is.

Gebouwentrees vanuit binnentuin
De binnentuinen zijn toegangelijk vanaf een entree dichtbij de lift. Deze entree is duidelijk in het zicht en wordt versterkt met een terras. Door deze entree in de oksel dichtbij de hoofdentrees te plaatsen ontstaat een interne verbinding van de straat naar de binnentuin.





Doorkijk binnentuinen



Plekken voor interactie onder bewoners



Transparante galerij



Groen karakter

03

DE BEBOUWING

3.1 BEBOUWING VERSUS OPENBARE RUIMTE

Om de beschreven kwaliteiten van de buitenruimten te kunnen waarmaken moet rekening worden gehouden met de aansluiting van de bebouwing.

Privé buitenruimten
De privé buitenruimten kunnen bestaan uit verdiepte, halfverdiepte en volledig uitpandige balkons. Op basis van de oriëntatie ten op zichte van de zon, kan bepaald worden welk type balkon kan worden toegepast. Balkons aan de noordzijde kunnen half verdiept of uitpandig en aan de zuidzijde volledig verdiept. Balkons zijn voldoende transparant voor uitzicht en zicht op het terrein. Daarnaast hebben de balkons samenhang met de architectuur van de bebouwing, waarbij de uistraling van "opgeplakte" balkons moet worden voorkomen. Op de begane grond worden de privé buitenruimtes afgescheiden met een natuurlijke afscheiding, niet hoger dan een halve meter.

Galerijen en binnengangen met verblijfskwaliteit
De galerijen worden mee ontworpen in de gevelcompositie. Zowel de galerijen als de binnengangen moeten aantrekkelijk zijn om te verblijven. De galerijen bieden daarnaast genoeg ruimte om twee scootmobiels elkaar te laten passeren.
De ballustrade is voldoende transparant genoeg om de binnentuin te zien vanaf zithoogte. De bewoner van een galerijwoning heeft dan altijd de mogelijkheid om in de schaduw of in de zon buiten te gaan zitten (balkon of galerij). Bewoners moeten droog en in de luwte gebruik kunnen maken van de galerijen. De galerijen kunnen worden voorzien van windschermen, passend bij de architectuur. Daarnaast is de bovenste galerij overdekt. De binnengangen zijn niet te lang en hebben voldoende ruimte en daglicht. Daarnaast bieden ramen aan het einde van de gangen de mogelijkheid overzicht op het terrein te houden.



Balkons als onderdeel van het gebouw



Windschermen bij galerijen



Persoonlijke ruimte bij galerijen





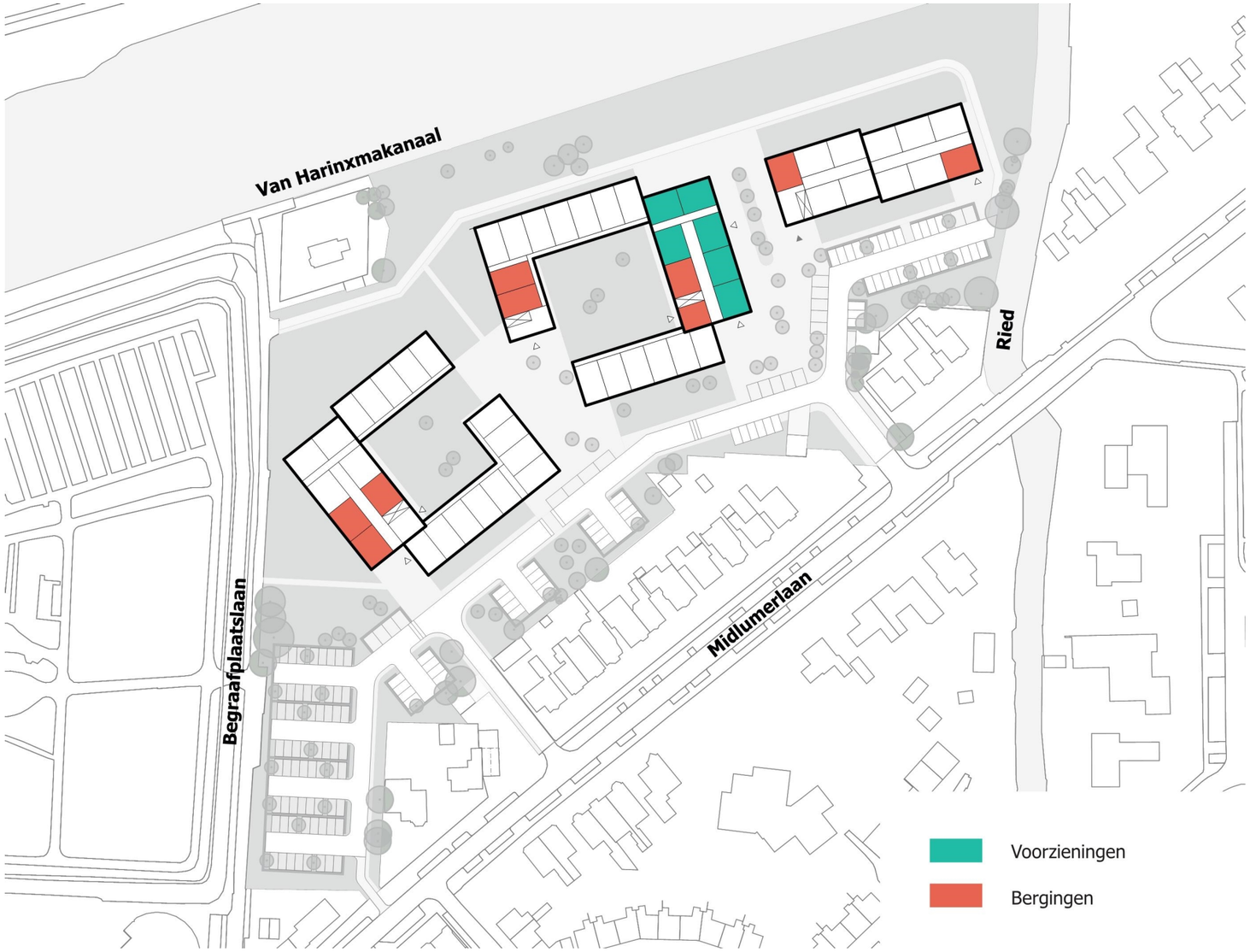
Persoonlijke ruimte op begane grond

Gevels bij bergingen
Bergingen zijn zorgvuldig geclusterd binnen de gebouwen. Buitenwanden bij bergingen en fietsenstallingen moeten zorgvuldig gedetailleerd en mee ontworpen worden in de gevelcompositie. De buitenbergingen voor Almenum worden gekoppeld aan de woningplattegrond, waardoor een gezamenlijke fietsenstalling op de begane grond volstaat. Bij een fietsenstalling kan daarom meer transparantie in de gevel toegepast worden.

Gevel bij algemene en commerciële voorzieningen
In de plint van de toren aan het hoofdplein komen voorzieningen voor de bewoners en commerciële voorzieningen. Dit zijn voorzieningen, zoals een restaurant, keuken, supermarktje en kapper. Om bij te dragen aan de levendige straten en pleinen, dienen de gevels bij deze functies zo transparant mogelijk worden uitgevoerd.



Transparante plint



4.2 HOOGTE EN ORIËNTATIE

De hoogte en oriëntatie van de bebouwing weegt in dit plan zwaar mee. Dit heeft te maken met zonlicht, uitzicht en privacy. De hoogte accenten van 5 bouwlagen bieden zicht richting het Wad. De balkons en de meeste ramen moeten gericht zijn naar het Wad (westzijde) of naar de kanaalzijde. Vanaf de 3-laagse bebouwing moet zicht, richting de woningen aan de Midlumerlaan, beperkt worden. Dit kan gedaan worden door rekening te houden met de richting van de balkons. Daarnaast worden ramen beperkt bij kopgevels van de hoogte accenten, die gericht zijn op de achtertuinen van de bewoners aan de Midlumerlaan.



3.3 ARCHITECTUUR

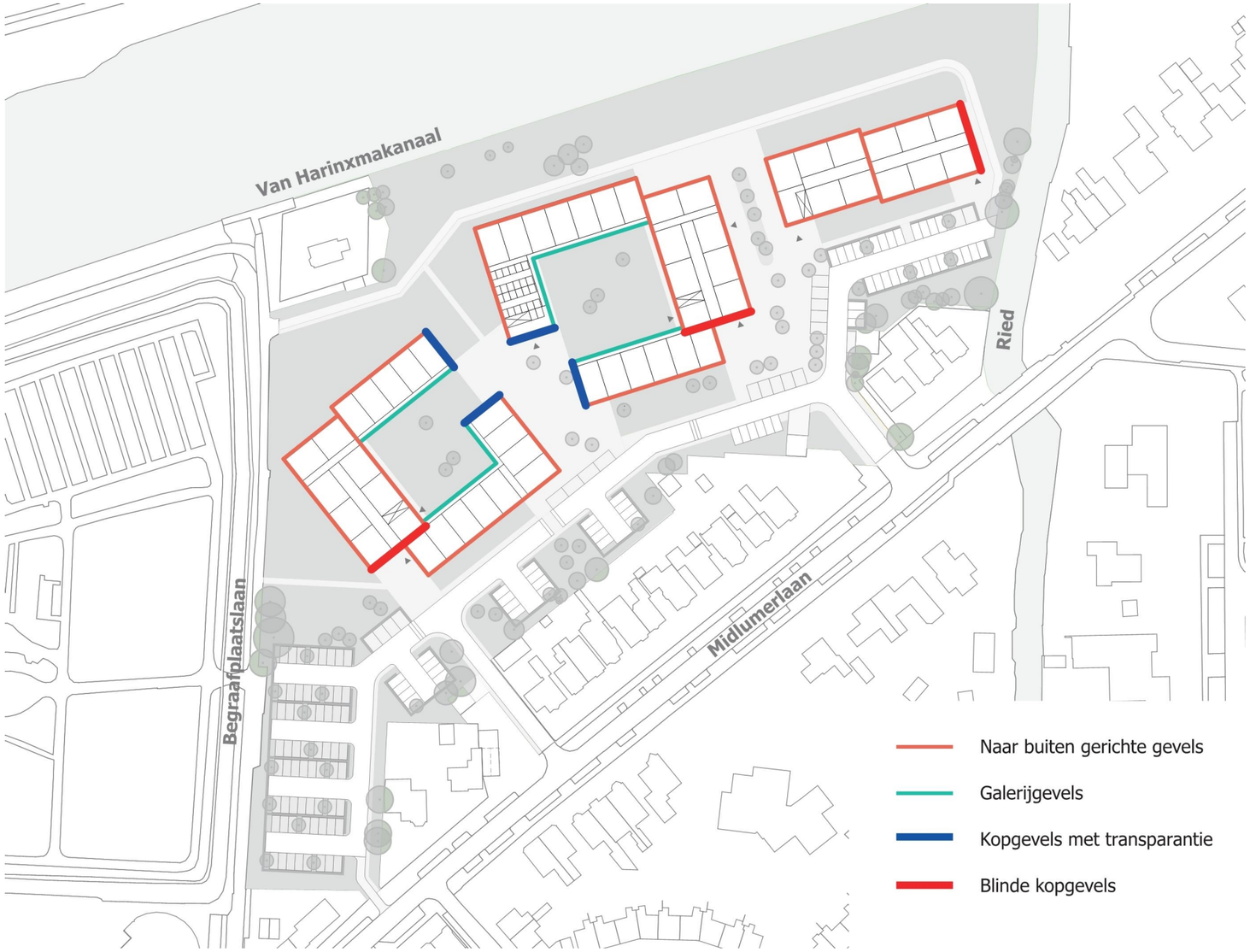
De 3 bouwblokken hebben een samenhangende uitstraling in kleur, materiaalgebruik en gevelcompositie. De samenhang wordt benadrukt door accenten in de gevel die voor een horizontale geleding zorgen.

Uitstraling openbare ruimte versus binnentuin
De naar buiten gerichte gevels maken een connectie met de openbare ruimte en de omliggende bebouwing. Deze moeten daarom ontworpen worden met baksteen als hoofdmateriaal. In de binnentuinen moet een intieme en warme uitstraling gecreëerd worden. De galerijgevels aan de binnentuinen maken daarom een onderscheid in kleur en/of materiaalgebruik ten opzichte van de naar buiten gerichte gevels. Deze stimuleren, in combinatie met de plattegrondindeling, interactie met de binnentuin. De gevels van de hoogte-accenten aan de binnentuin zijn gelijk aan de naar buitengerichte architectuur, waardoor hier een gevarieerder beeld ontstaat.

Herkenbaar en overzichtelijk
De bebouwing moet herkenbaar en overzichtelijk zijn. Nissen of rare hoeken moeten worden voorkomen. Extra aandacht moet besteed worden aan duidelijke hoofdentrees. Dit kan bijvoorbeeld met een nis, belettering, hoge entree of kader.

Kopgevels
Waar mogelijk worden overhoekse balkons toegepast en wordt transparantie aan de kopgevels gebracht met ramen. Om de privacy voor omwonenden te kunnen waarborgen ontstaan blinde gevels op prominente plekken. Deze blinde kopgevels moeten worden verrijkt door bijvoorbeeld een symbool of versiering. Per bouwblok kan dit verschillen om herkenning en een eigen identiteit te geven.

Installaties
Installaties op het dak, zoals zonnepanelen of liftschacht, worden vanaf maaiveld zoveel mogelijk uit het zicht gehouden. Dit kan door voldoende afstand vanaf de dakrand en, waar mogelijk, een hogere dakrand toe te passen.





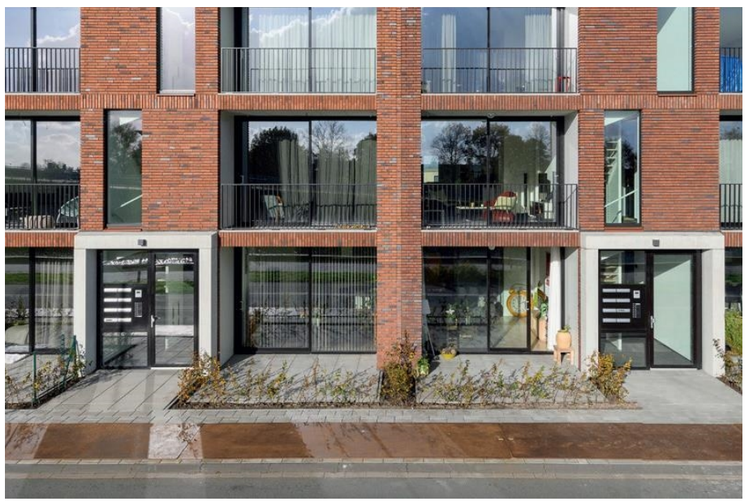
Galerijgevels in contrast met de naar buiten gerichte gevels



Extra aandacht bij blinde kopgevels



Samenhang door horizontale belijning, kleurgebruik en materialisering



Duidelijke entrees



04

TOETSINGSCRITERIA

4.0 TOETSINGSCRITERIA

Bouwwerken zijn in architectuurstijl, vorm, maatverhouding, materialisering consequent uitgevoerd. Materiaalgebruik, textuur, kleur en lichtwerking zijn oprecht, ze ondersteunen het karakter van het bouwwerk en zijn in overeenstemming met het ontwerp idee; gebouwen in het groen

Samenhang van de bouwblokken
- Onderlinge samenhang in kleur en materiaalgebruik
- Samenhang in gevelcompositie
- Toepassen van gevelaccenten voor een horizontale geleding die de samenhang vergroot.

Naar buitengerichte gevels
- Baksteengevel met aandacht voor textuur en lichtwerking door metselverbanden en rollagen

Gevels gericht naar binnentuin
- Onderscheidend in kleur- en/of materiaalgebruik ten opzichte van de naar buiten gerichte gevels
- Intieme en warme uitstraling
- Stimuleert interactie met binnentuin in combinatie met de plattegrond

Kopgevels
- Waar mogelijk transparantie aanbrengen met ramen
- Waar mogelijk overhoekse balkons/loggia's toepassen
- Blinde kopgevels verrijken met een symbool of versiering, zodat er een eigen karakter kan ontstaan

Buitenruimten
- Balkons, loggia's en galerijen op de verdiepingen worden mee ontworpen in de gevelcompositie (niet als "opgeplakte" elementen)
- Galerij heeft verblijfskwaliteit door genoeg ruimte te bieden en zoveel mogelijk afgeschermd van weersinvloeden

Plint

Privé buitenruimte
- Bij de naar buitengerichte privé buitenruimten een groene afscheiding toepassen (maximaal een halve meter hoog)
- Bij de voordeur van de galerij-appartementen is genoeg ruimte voor verblijfskwaliteit en wordt gedemarqueerd met afscheidingen die niet hoger is dan een halve meter

Gevels bergingen
- Mee ontworpen in gevelcompositie
- Bij gezamenlijke fietsenstalling zoveel mogelijk transparantie

Gevels algemene en commerciële voorzieningen
- Transparantie toepassen bij de openbare functies om bij te dragen aan levendige straten en pleinen

Entrees
- Extra aandacht besteden aan duidelijke hoofdentrees

Dak
- Installaties hebben genoeg afstand van de dakrand om zicht vanaf maaiveld te beperken
- Waar mogelijk een verhoogde dakrand toepassen



PROJECTNAAM

Stedenbouwkundig plan Almenum Harlingen

OPDRACHTGEVER

De Bouwvereniging

STATUS

Definitief

DATUM

21 oktober 2021

Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

KAW
Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl