

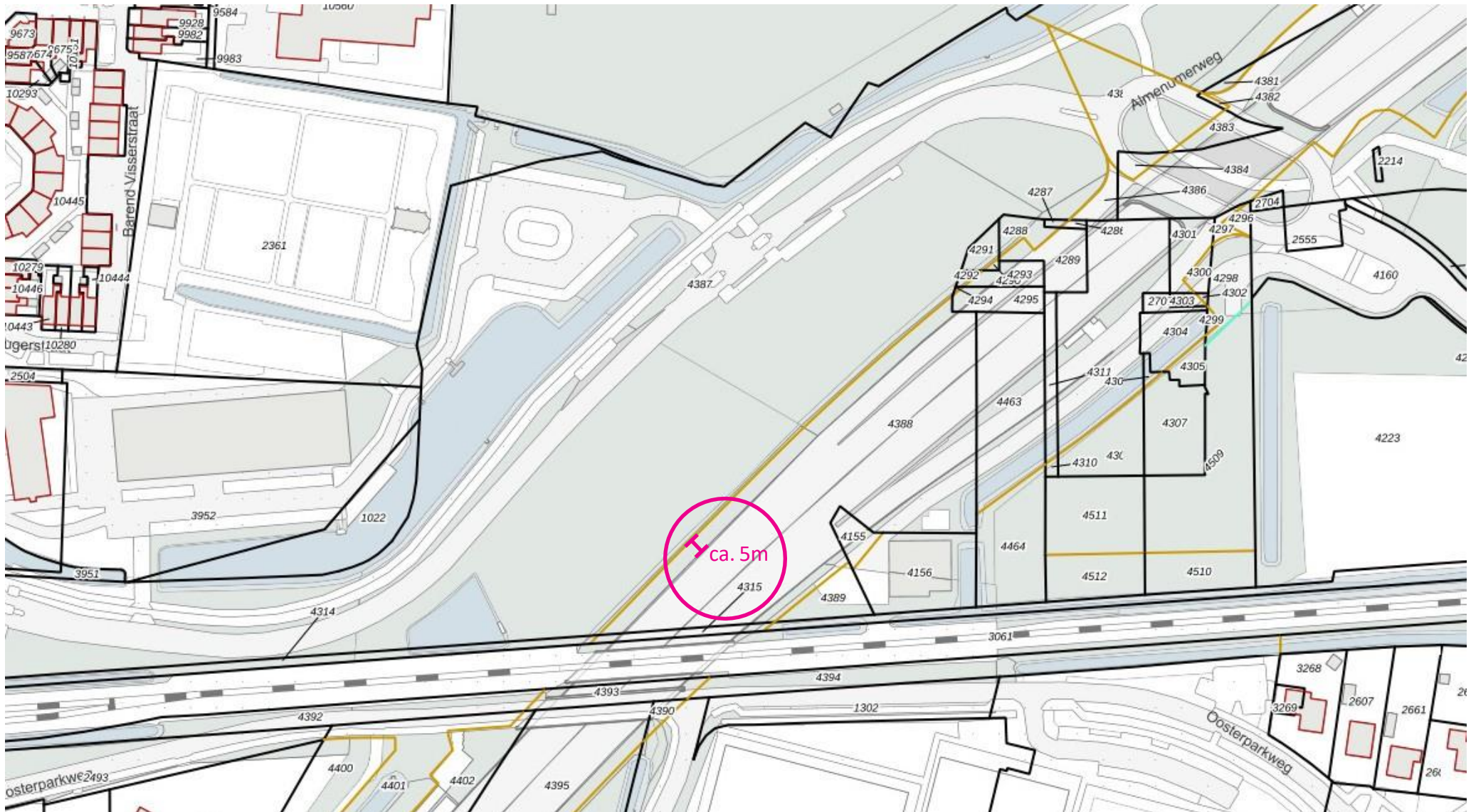


Studie locatie N31

ruimtelijke mogelijkheden
juli 2020



locati
e



- Bij de modellen is rekening gehouden met een kadastergrens die over het gebied ligt. Dit is een grens van ca. 5m uit de rand van de weg. Wij gaan ervan uit dat de grond van Rijkswaterstaat is. (**deze informatie komt van internet en is niet precies ingemeten*)

kadaster

Deze locatie aan de Oostroute, die de N31 via de Ovatonde verbindt met de Stationsweg en het centrum, maar die ook het centrum via de Stationsweg verbindt met geheel Harlingen-oost is een cruciale schakel, zo niet de meeste cruciale van Harlingen.

Terecht wijst de gemeente er in zijn beleidsdocumenten op dat deze knoop een stedelijke menging van functies en een representatieve ruimtelijke opzet en uitdrukking moet krijgen.

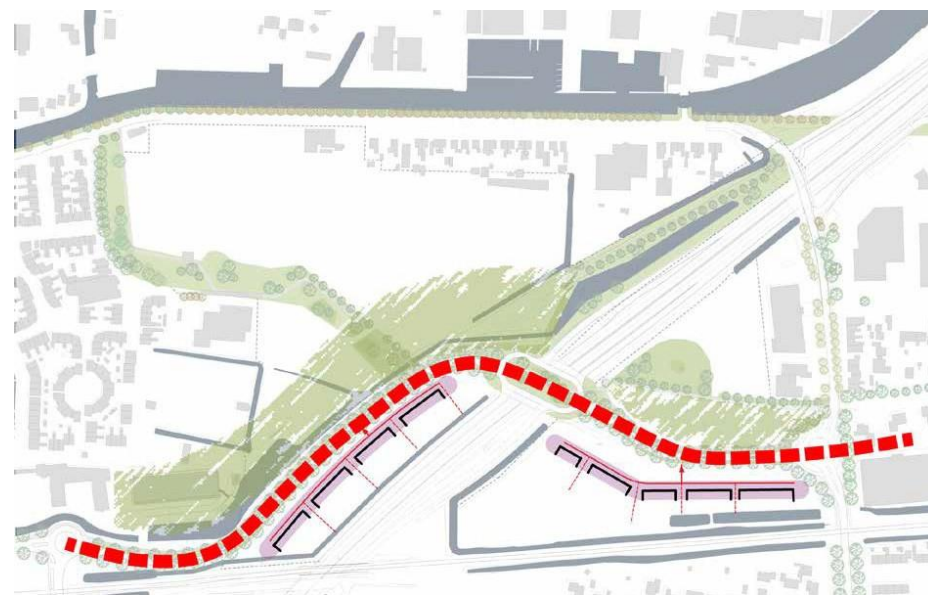
Een representatief, stedelijk en samenhangend entreegebied komt nooit op vanzelfsprekende wijze tot stand maar heeft duidelijke regie. In dit gebied geldt dat wel in bijzondere mate, aangezien in deze gehele sectie verschillende functies hun plaats zullen vinden en er geen sprake zal zijn van bijvoorbeeld alleen kantoren of woningen.

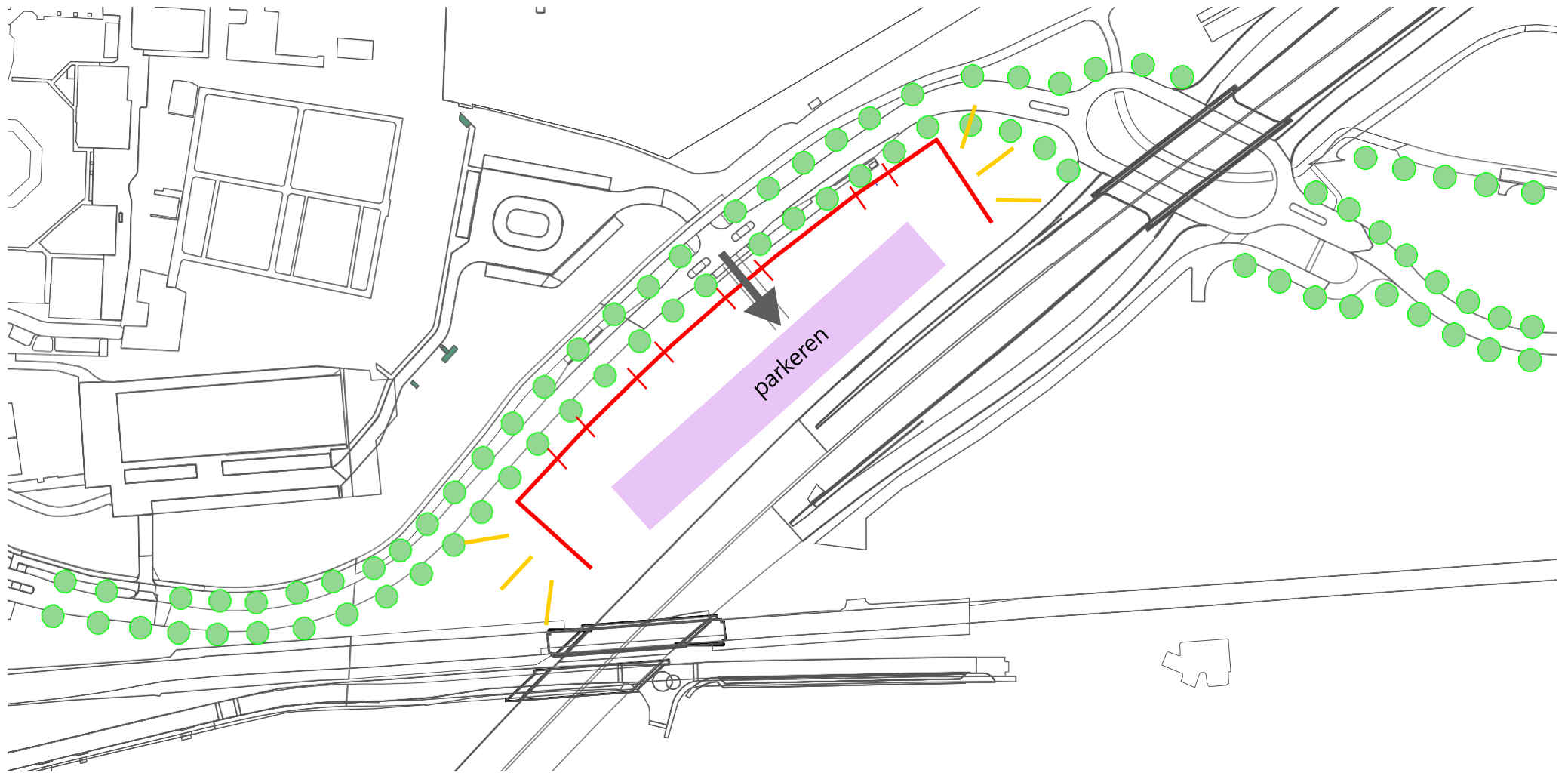
Het bovenstaande streefbeeld zal dus ook gehaald moeten worden met bedrijfsfuncties, die zich hier vanuit hun geringere behoefte aan representatie juist minder goed voor lenen.

Om voor deze voor Harlingen zo belangrijke nieuwe weg in de huidige situatie tóch nog de doelstellingen van een representatief, stedelijk en samenhangend entreegebied te realiseren zal sterk moeten worden ingezet op drie 'bouwstenen'. De kwaliteit van de openbare ruimte, met name het groen, de kwaliteit van de voorerven van de bebouwing, en voor wat betreft de zuidelijke wand van de nieuwe Almenumerweg-west (en oost) vragen om een sterke stedenbouwkundige onderlegger waarin een stedelijke, representatieve wandvorming mogelijk wordt gemaakt. Parkeren op het achtererf of – indien niet mogelijk op het zijerf achter een 'groene wand' – , groene voorerven en samenhangende architectuur met stedelijke aspiraties moeten hier een onderdeel van uitmaken.



Groenstructuur van de 'Centrale Zone' (bron: De Zwarte Hond)





- Langs de nieuwe Almenumerweg wordt gestreefd naar een eenduidige 'stedelijke' wand en begeleiding
- Om een goede laan te kunnen realiseren ligt de rooilijn van de bebouwing 10m van de weg. Eventueel fietspad en voetpad kunnen hierin opgenomen worden. Ruimte voor een parallelweg ontbreekt.
- Parkeren gebeurt uit het zicht en achter de bebouwing.
- Er is één aansluiting op de Nieuwe Almenumerweg.
- De koppen (beide gezichtslocaties) zijn afwijkend tov de rest. (kan in vorm of hoogte)

ruimtelijke uitgangspunten

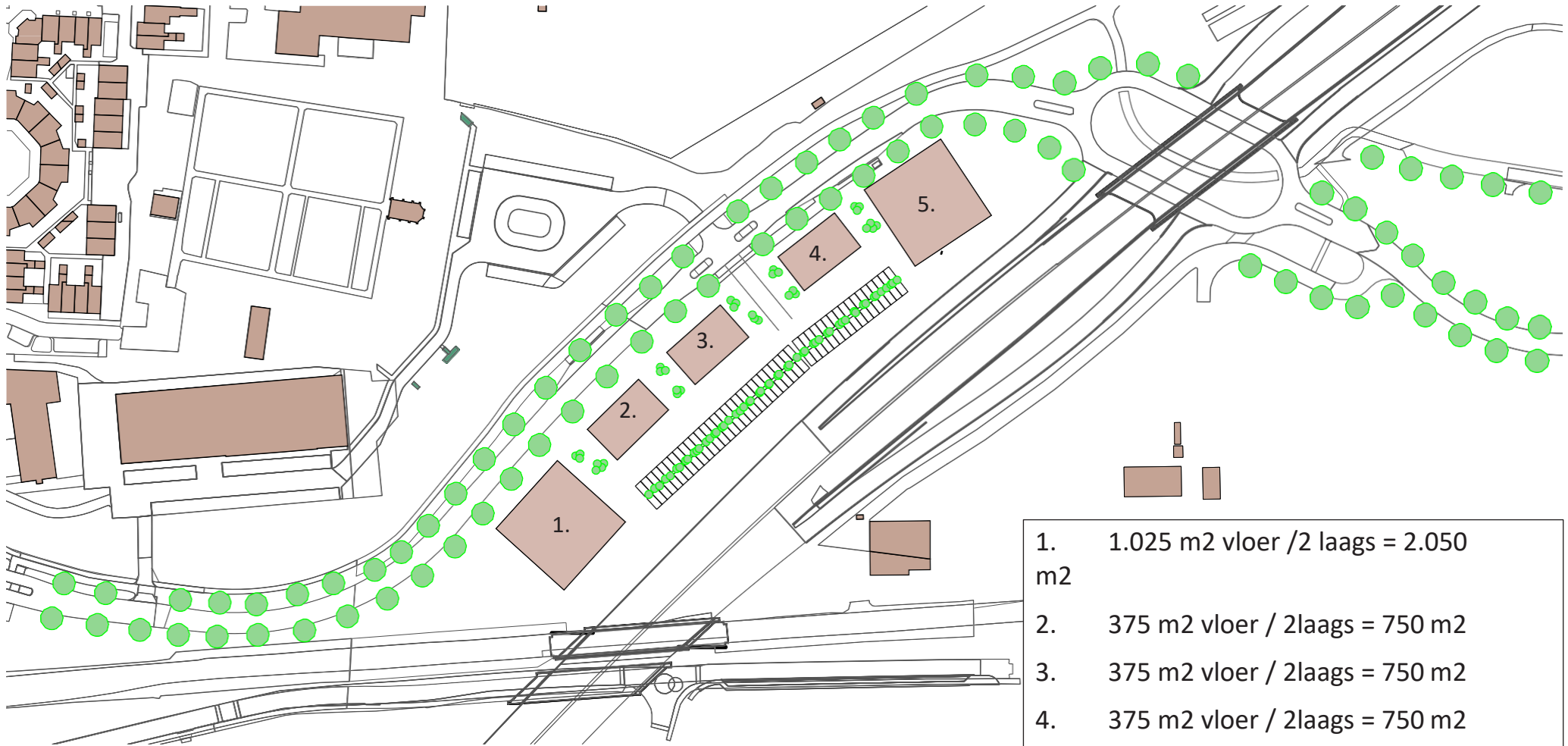
Kenmerken:

- gebouwen hebben een eenduidige vorm en zijn sterk familie van elkaar
- gebouwen hebben een duurzame en transparante uitstraling
- horizontale lijn wordt benadrukt
- gebouwen minimaal 2 lagen hoog
- stedelijke wand is opgebouwd uit paviljoens in een groene ruimte
- gebouwen hebben hoofdentree's aan de Almenumerweg
- parkeren achterzijde in het groen



referenties
uitstraling

Modellen



- Hele wand 2-laags = **6.350 m²**
- ca.92 parkeerplaatsen op achtererf mogelijk

volgens geldende normen

- nodig:
- 6.350 m² kantoor (zonder balie) = 130 pp
 - 6.350 m² kantoor (met balie) = 181 pp
 - 6.350 m² bedrijfsverzamel = 117 pp

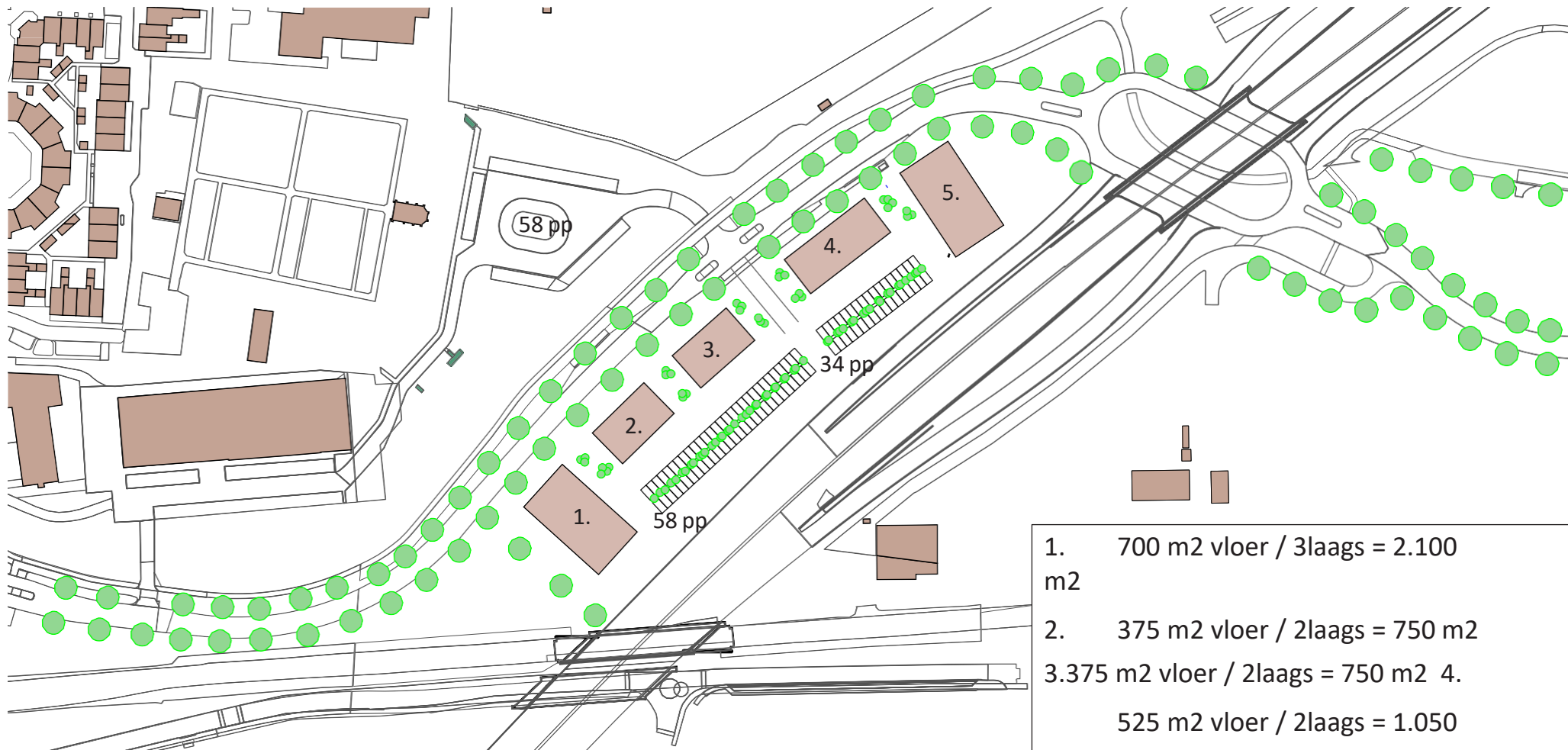
1.	1.025 m ² vloer /2 laags = 2.050 m ²
2.	375 m ² vloer / 2laags = 750 m ²
3.	375 m ² vloer / 2laags = 750 m ²
4.	375 m ² vloer / 2laags = 750 m ²
5.	1.025 m ² vloer /2 laags = 2.050 m ²

Werken	Vignet- gebied	Eenheid	Aandeel bezoekers
kantoor (zonder baliefunctie), bijvoorbeeld administratief en zakelijk		2,05 per 100 m ² bvo	5%
commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)		2,85 per 100 m ² bvo	20%
bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)		2,35 per 100 m ² bvo	5%
bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)		1,05 per 100 m ² bvo	5%
bedrijfsverzamelgebouw		1,85 per 100 m ² bvo	9%

Opmerkingen bij werken

- Bedrijfsverzamelgebouw: een gelijkwa x van kantoren (zonder baliefunctie), arbeidsextensieve en arbeidsintensief n.

basis invulling #1



- 1. 700 m2 vloer / 3laags = 2.100 m2
- 2. 375 m2 vloer / 2laags = 750 m2
- 3. 3.375 m2 vloer / 2laags = 750 m2
- 4. 525 m2 vloer / 2laags = 1.050 m2
- 5. 700 m2 vloer / 3laags = 2.100 m2

- gebouwen 1 en 5 (koppen) 3-laags , wand 2-laags = **6.750 m2**

- ca.92 parkeerplaatsen op achtererf mogelijk

- volgens geldende normen

nodig:

- 6.750 m2 kantoor (zonder balie) = 138 pp
- 6.750 m2 kantoor (met balie) = 192 pp
- 6.750 m2 bedrijfsverzamel = 124 pp

Werken	Vignet- gebied Eenheid	Aandeel bezoekers
kantoor (zonder baliefunctie), bijvoorbeeld administratief en zakelijk	2,05 per 100 m2 bvo	5%
commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	2,85 per 100 m2 bvo	20%
bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	2,35 per 100 m2 bvo	5%
bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	1,05 per 100 m2 bvo	5%
bedrijfsverzamelgebouw	1,85 per 100 m2 bvo	9%

Opmerkingen bij werken

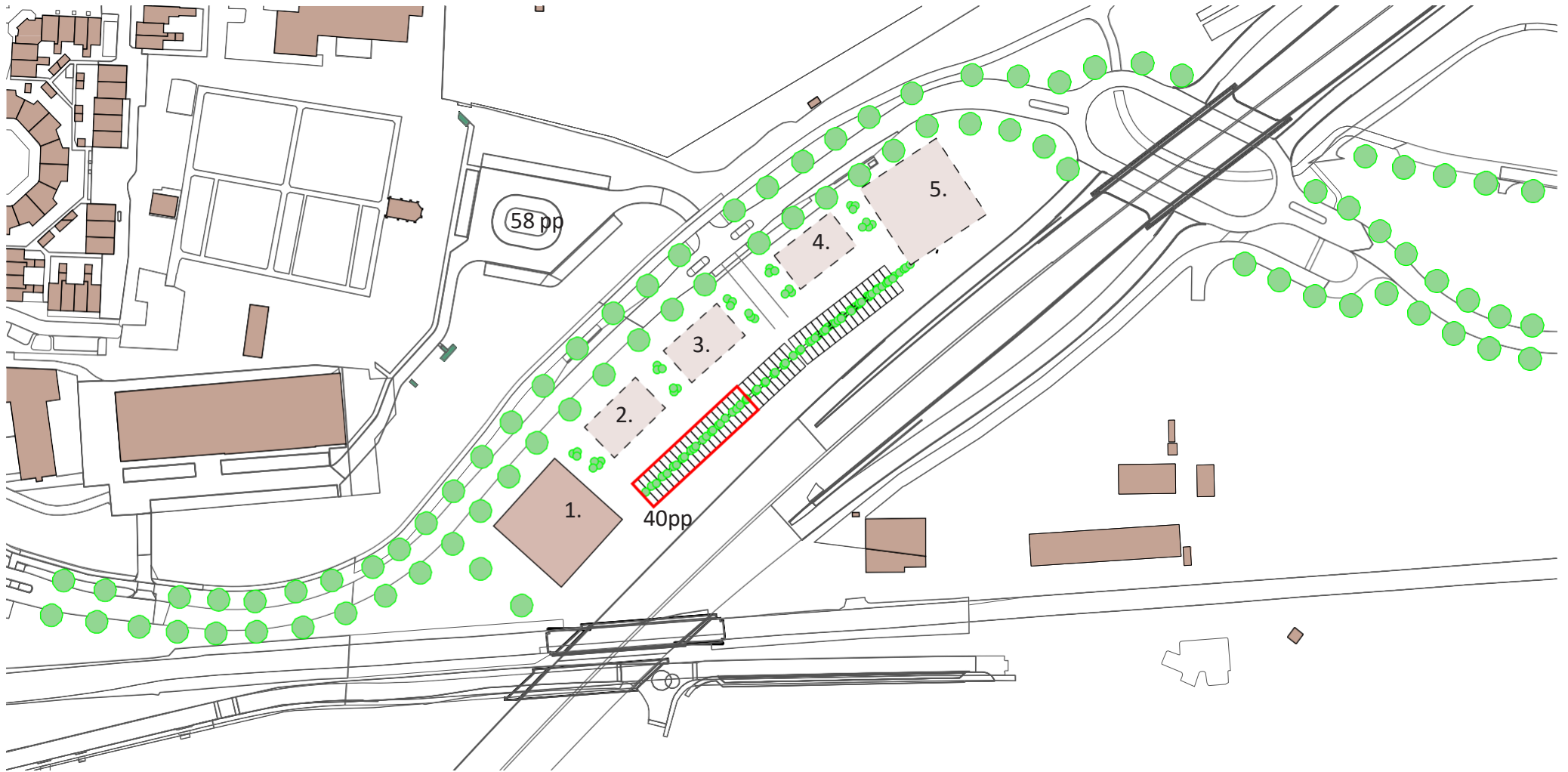
- Bedrijfsverzamelgebouw: een gelijkwa x van kantoren (zonder baliefunctie), arbeidsextensieve en arbeidsintensief n.

basis invulling #2

- Het aantal parkeerplaatsen bepaalt de mogelijkheden van de ontwikkeling van de N31 locatie. Het creëren van een stedelijke wand (belangrijkste uitgangspunt) is iets waar stevig aan vastgehouden moet worden. Dit is/wordt een belangrijke entree van de stad Harlingen, zeker straks ook met de mogelijke ontwikkeling van het Spaansen terrein.
- Wij denken dat de wand minimaal 2 lagen hoog moet zijn en dus circa 6.000-6.500 m² zal bevatten.
- Ons advies is, mocht er vastgehouden worden aan maaiveldparkeren, een maximale hoeveelheid voor het stadskantoor te hanteren. Bij 2.000 m² max. 30pp (norm = 1.5 pp per 100m² kantoor) en bij 3.000m² max 40pp (norm 1.33pp per 100m² kantoor)
- Hiermee ontstaat er zekerheid dat er niet eerst een ontwikkeling komt die vervolgens de mogelijkheden van de overigen op slot zet. Met als resultaat 1 a 2 gebouwen op een parkeerterrein.



- stadskantoor gebouw 1 = 2laags= ca 2.000 m2
- advies 30 parkeerplaatsen (norm 1.5pp/100m2)



- stadskantoorXL gebouw 1 = 3laags= ca 2.000 m2 +ca 1.000 m2 (vierkantsdijk) = **3.000 m2**
- advies 40 parkeerplaatsen (norm 1.33pp/100m2)



- stadskantoor gebouw 1 = 3 laags= ca 2.000 m²
- advies 30 parkeerplaatsen (norm 1.5pp/100m²)



- stadskantoorXL gebouw 1 = 3laags= ca 2.000 m2 + ca 1.000 m2 (vierkantsdijk) = **3.000 m2**
- advies 40 parkeerplaatsen (norm 1.33pp/100m2)

- Wij adviseren om de ontwikkeling van een stadskantoor op deze locatie te zien als onderdeel van een gebiedsontwikkeling voor de hele locatie
- Wordt er gekozen voor een stadskantoor (2.000 of 3.000 m²) en vast gehouden aan de geldende parkeer- normen dan zijn wij van mening dat het realiseren van een 'stedelijke' wand een probleem wordt. De kans dat de ontwikkeling een incident wordt is groot. Met als resultaat een enkel gebouw met parkeerter- rein. Het moet anders dan bv de Lidl/Plus en Vierkantsdijk.
- Om een wand als resultaat te hebben betekent dat er voor het stadskantoor maximaal 30 pp bij 2.000 m² en max. 40pp bij 3.000m² op maaiveld op het achtererf gerealiseerd kunnen worden.
- Gesprek Rijkswaterstaat over grens kadastergrens. Kan je parkeerplaatsen dichterbij de rand van de weg maken dan zijn er ca. 30pp extra mogelijk op locatie.
- Bebouwing moet minimaal 2 lagen hoog zijn, bij voorkeur de koppen 3-laags.
- De gebouwen zijn transparante paviljoens in het groen die gezamenlijk een 'stedelijke' wand realiseren.
- De gebouwen hebben een adres en entree aan de Almenumerweg

Project: Strategisch Huisvestingsplan
Onderwerp: Stedenbouwkundige analyse locaties
Datum: 14 juli 2020

Op dit moment wordt er gewerkt aan een aanvullend onderzoek voor het Strategisch Huisvestingsplan. Om het onderzoek in perspectief te plaatsen heeft onze stadsbouwmeester (stedenbouwkundig adviseur) voor de vier voorkeurslocaties een korte visie gegeven over de stedenbouwkundige inpassing van het Stadskantoor op de betreffende locaties.

Modern versus monument

Allereerst wordt de afweging voor een locatie gebaseerd op basis van nieuwbouw of verbouw, oftewel modern versus monument. De gemeente Harlingen wil zich profileren binnen de provincie Friesland, de ontwikkeling van het Westerzeedijkgebied is hier een goed voorbeeld van. De vraag is nu; ga je investeren in iets wat al sterk en oud is of ga je pionieren en werk je aan de toekomst?

Centrum

Het Stadhuis is een symbool van de gemeente in het centrum en past in de historische stijl van de binnenstad. Het investeren in het centrum geeft een signaal vanuit de gemeente dat Harlingen trots is op zijn erfgoed, cultuur en de binnenstad ziet als basis voor de toekomst. Het is een vertrouwde keuze voor burgers en ambtenaren en kent (op stedenbouwkundig vlak) minder risico's dan nieuwbouw.

N31

De N31 locatie is locatie waar nog geen definitieve functie voor bepaald is. De intentie is er om een stedelijke wand te realiseren die onderdeel wordt van de verbinding tussen oost en west Harlingen. Het is een nieuwe locatie waar een moderne uitstraling te verwachten is in het ontwerp. Hoewel de locatie goed bereikbaar, ruim genoeg en visueel veel mogelijk is, is de locatie nieuw en niet vertrouwd. Gezien de ligging en grootte van het perceel zal N31 locatie volledig ontwikkeld/bebouwd moeten worden of volledig groen gelaten moeten worden, om het geheel stedenbouwkundig kloppend te maken. Dit zou ook voorkomen dat het Stadskantoor een incident zou worden of dat er ongewenste bebouwing naast het Stadskantoor zou komen, wat er voor zorgt dat dit de uitstraling van de werkomgeving niet ten goede komt.

Westerzeedijk

De Westerzeedijk is qua planvorming verder ontwikkeld dan de N31 locatie. Dat voorkomt dat het Stadskantoor op deze locatie een incident wordt. Het stadskantoor kan bij de Westerzeedijk als aanjager van het gebied gelden. Zeker vlek 1 (Aldi locatie) kan als schakelpunt fungeren tussen binnenstad, Willems haven en Westerzeedijkgebied. Qua ruimte voldoet de locatie en past de realisatie van het Stadskantoor binnen de ontwikkeling. De Westerzeedijk is een locatie die past bij het imago van Harlingen als stad aan het water.

Waddenpromenade

De Waddenpromenade is een unieke en bijzondere locatie. Voor de Waddenpromenade geldt ook dat de locatie past bij het imago van Harlingen en kan als aanjager dienen voor de rest van het gebied. De directe omgeving aan het wad, in de haven en tegen de binnenstad garandeert eigenlijk dat er kwalitatief goed gebouwd wordt gerealiseerd. Spannend is wel de beperkte ruimte en de combinatie met toeristische activiteiten.