

[CONCEPT]

BEELDKWALITEITPLAN MARITIEME ACADEMIE

HARLINGEN

RHO ADVISEURS

OKTOBER 2021

RHO ADVISEURS



PROJECT: Beeldkwaliteitplan Maritieme Academie

PROJECTNR: 20210876

PROJECTLEIDING: Thomas de Jong

Gemeente Harlingen

Voorstraat 35
8861 BD Harlingen
tel. 14 0517

Rho adviseurs voor leefruimte

Weena 505 (Delftse Poort)
Hoofdingang Rho 36e verd.
3013 AL Rotterdam
t: 010-2018555
e: info@rho.nl
w: www.rho.nl

OKTOBER 2021

INHOUD

1. INLEIDING	4
2. HUIDIGE SITUATIE	5
3. GEWENSTE ONTWIKKELRICHTING	7
4. DE GEPLANEDE ONTWIKKEING	8
5. BEELDKWALITEIT BEBOUWING	10
6. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	12

1. INLEIDING

AANLEIDING

Aan de oostelijke ingang van Maritieme Academie Harlingen, ter hoogte van Almenumerweg, ligt het initiatief voor de bouw van de huisvesting van de academie. De ontwikkeling heeft stedenbouwkundig impact op de omgeving. Voor dit gebied geeft de huidige welstandsnota geen relevante aanwijzingen om te sturen op beeldkwaliteit. Dit beeldkwaliteitplan voorziet daar in.

JURIDISCH KADER en RELATIE TOT WELSTANDSNOTA

Zonder vastgesteld welstandsbeleid kan er geen welstandstoets plaatsvinden. Voor het gebied geldt de huidige welstandsnota Harlingen uit 2021. Bij de ontwikkeling van dit gebied vormt het beeldkwaliteitplan het kader voor de ontwikkeling en vormt het uitgangspunt voor de welstandelijke toets. 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 aan de Almenumerweg 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:

- De ruimtelijke kwaliteit aan de Almenumerweg te waarborgen;
- Te zorgen dat het ontwerp passend is in de omgeving
- De welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

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. 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.

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.

2. HUIDIGE SITUATIE

PLANGEBIED

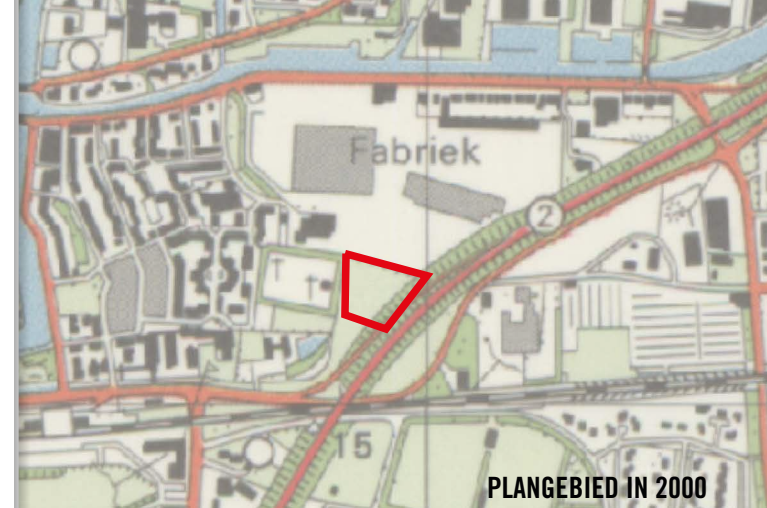
De ontwikkeling vindt voornamelijk plaats op kadastraal kavel 4611, gelegen tussen de diverse onderwijsgebouwen van de Maritieme Academie, de begraafplaats en een voormalig fabrieksterrein in. Het kadastrale kavel 4611 heeft een oppervlakte van circa 3.300m². In de huidige situatie wordt het kavel ontsloten via Almenumerweg en dient het plot als parkeerterrein. Dit terrein gaat ontwikkeld worden voor de huisvesting van studenten. Naast deze hoofdfunctie moeten er op de begane grond en in de plint onder andere een werkcafé, kantine met keuken, een vergaderplek en een podium komen.

OMGEVING

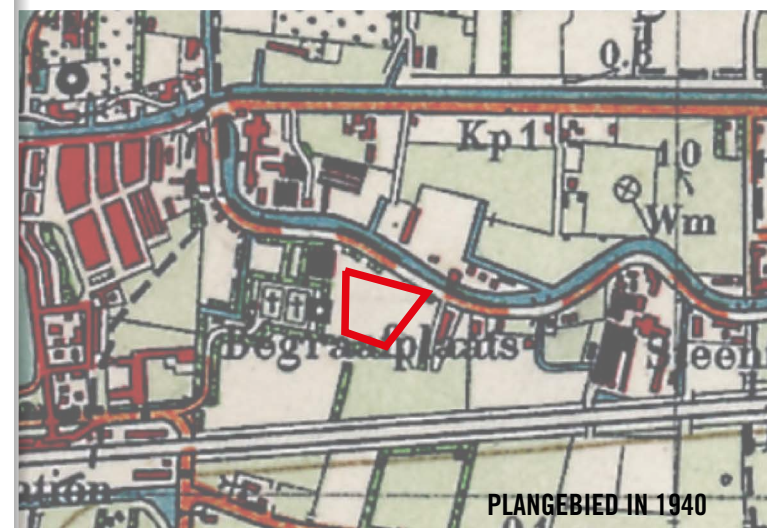
Het plangebied ligt ten zuidoosten van het centrum en is erg gunstig gelegen. Zo ligt deze direct naast afslag 18 van de verdiepte N31. Dit is de centrale hoofdontsluiting voor autoverkeer naar Harlingen. Ook is het openbaarvervoer op steenworp afstand. De bus halteert voor het terrein en treinstation Harlingen ligt op een afstand van slechts enkele minuten lopen. Vanaf de Almenumerweg is het plangebied goed zichtbaar. Enkel een waterpartij scheidt de twee gebieden van elkaar. Deze bufferzone zorgt voor een gepaste afstand van deze hoofdontsluiting. Deze afstand is passend, omdat het zeer

aannemelijk is dat de geplande ontwikkeling als beginpunt fungeert, wanneer het voormalig fabrieksterrein tot ontwikkeling komt.

Vanaf de Almenumerweg gezien is het gebied ten westen van het plangebied, een woonbuurt die zijn oorsprong vindt in de jaren '30 en die in de jaren '80 flink is uitgebreid, de Trebolbuurt. Boven het plangebied ligt het afgesloten voormalig fabrieksterrein. Dit fabrieksterrein kent een zeer lage architectonische waarde en heeft daarom op het beeldkwaliteitsplan geen directe invloed. Wel relevant is de mogelijke toekomstige ontwikkelingen op deze plek en de ontsluiting van het terrein langs het plangebied. Tot slot liggen meerdere rijksmonumenten vlakbij het plangebied, zoals het stationsgebouw, de voormalige conciërgewoning en het hoofgebouw van voormalig Rijks Hogere Burger School "Simon Vestdijk"



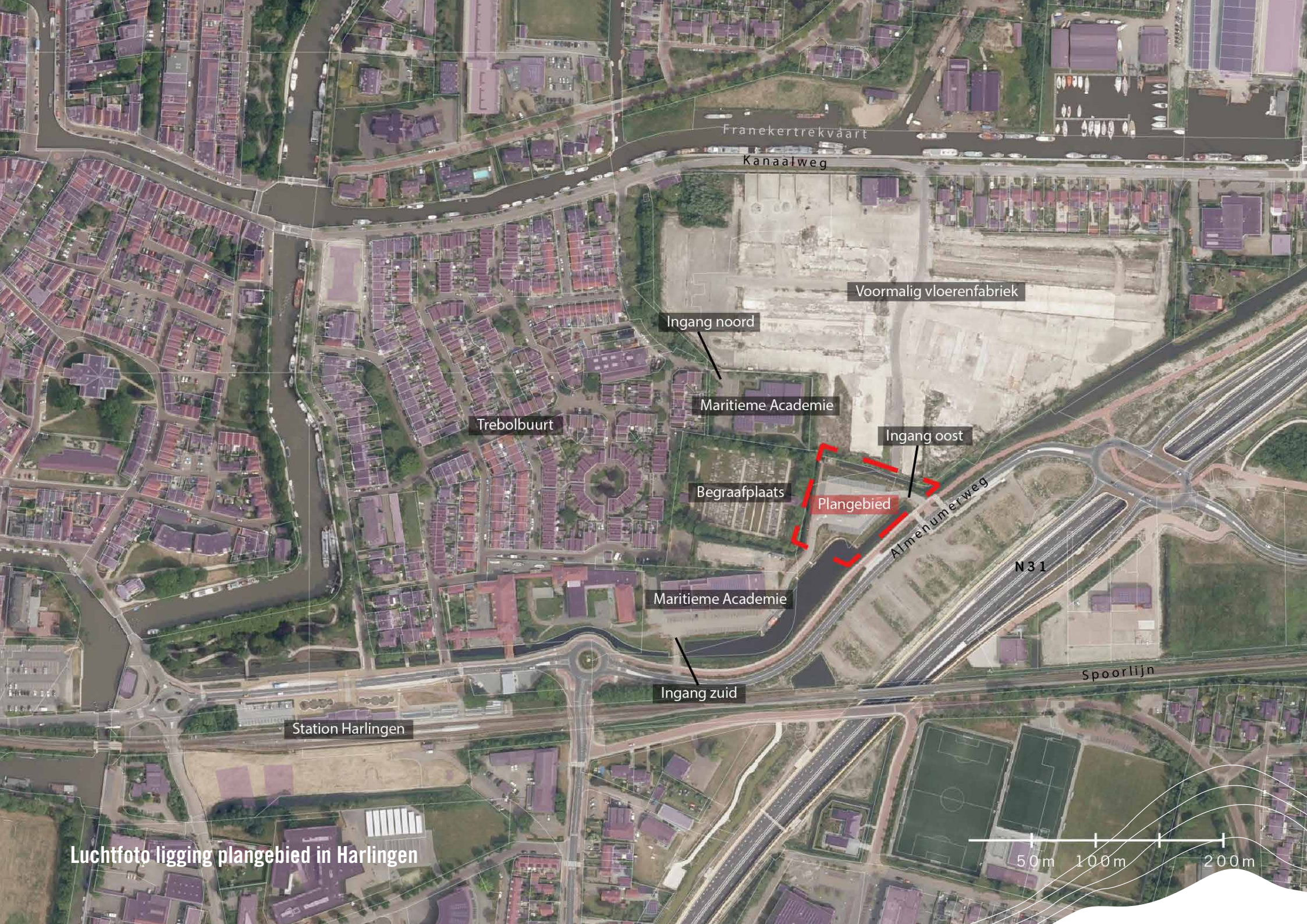
PLANGEBIED IN 2000



PLANGEBIED IN 1940



PLANGEBIED IN 1908



Franeekertrekvaart

Kanaalweg

Voormalig vloerenfabriek

Ingang noord

Maritieme Academie

Trebolbuurt

Ingang oost

Begraafplaats

Plangebied

Almenumerweg

N31

Spoorlijn

Maritieme Academie

Ingang zuid

Station Harlingen

Luchtfoto ligging plangebied in Harlingen

50m 100m 200m

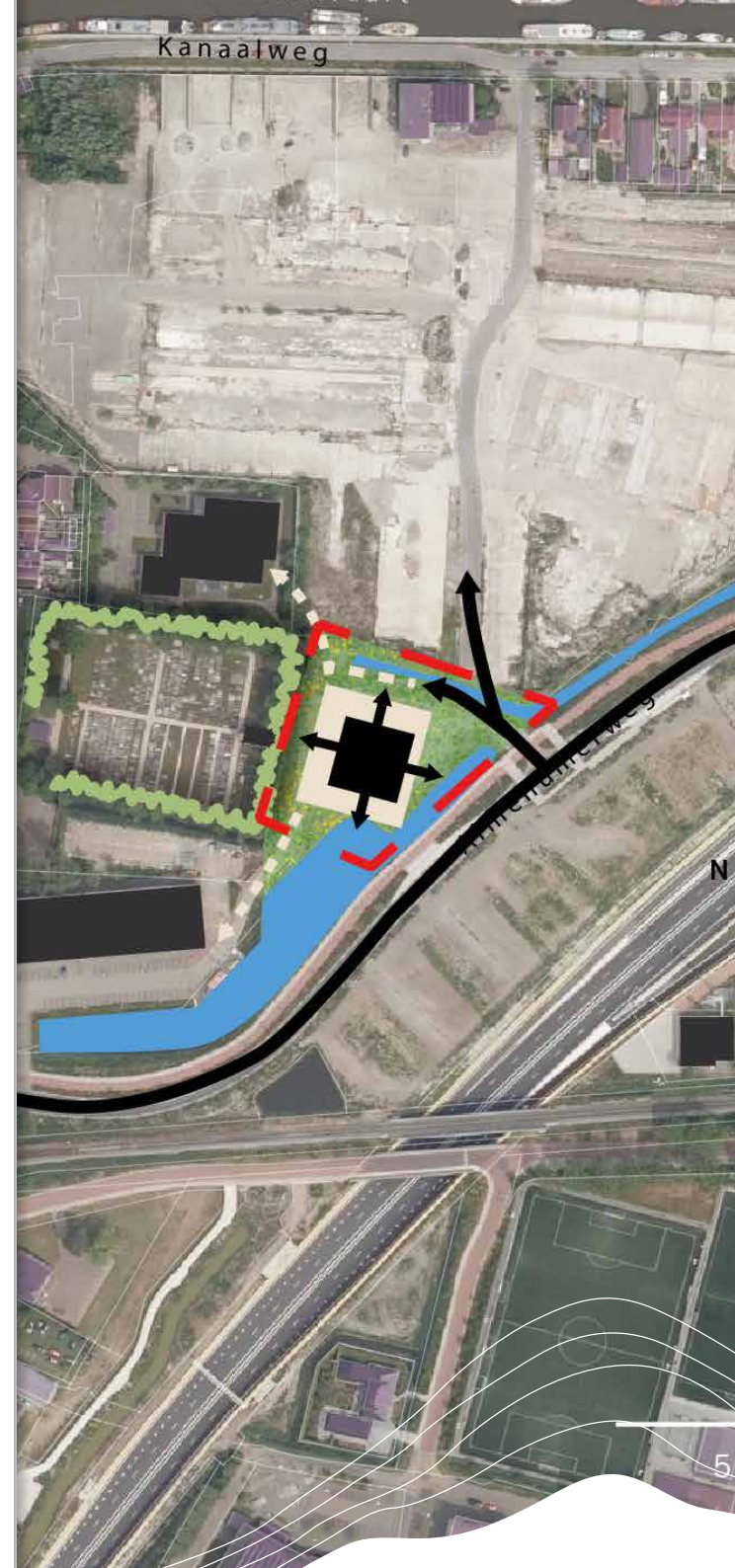
3. GEWENSTE ONTWIKKELRICHTING

Door de bijzondere ligging van het plangebied, is een hoogwaardige ontwikkeling van belang. Op de eerste plaats heeft het gebouw een entreefunctie voor Harlingen. Het ligt op een prominente zichtlocatie en het is het eerste gebouw wat je tegenkomt als afrit 18 wordt genomen. Ten tweede moet het gebouw de schakel worden tussen de diverse onderwijsgebouwen van de Maritieme Academie. Hiermee wordt het gebouw een belangrijke verbindend element in een groter geheel. Tot slot kan het gebouw het beginpunt markeren als het voormalig fabrieksterrein tot ontwikkeling komt.

Vanwege bovenstaande punten is een alzijdig, hoogwaardig gebouw gewenst. Deze alzijdigheid moet tot stand komen door het gebouw een openkarakter te geven en de buitenruimte rondom het gebouw te integreren in het ontwerp. Een bouwhoogte tot 18 meter, of 5 verdiepingen, is gezien de mate van stedelijkheid en ligging van het plangebied verantwoord. In de gemeente Harlingen geldt een notitie bouwhoogte, waarin het advies is om niet hoger te bouwen dan 5 bouwlagen, waarbij de grens op 15 meter ligt. De extra hoogte bovenop deze 15 meter maakt het echter mogelijk om een representatieve plint te maken. De gemeenteraad zal in dit geval afzonderlijk moeten afwegen of afgeweken wordt van de bouwhoogte.

De (openbare) ruimte rondom het gebouw moet zo groen mogelijk worden ingericht. Hittestress, wateropvang en biodiversiteit zijn onderwerpen die in het ontwerp opgenomen dienen te worden. Tevens moet in het ontwerp het maritieme karakter naar voren komen. Verder is het belangrijk dat de naastgelegen begraafplaats ruimtelijke wordt ingepast en de twee functies niet met elkaar mogen botsen. Het voorstel is het gebied, waar de gebouwen van de Maritieme Academie in staan, primair in te richten voor de voetganger. Een eventuele doorgaande route voor motorvoertuigen is duidelijk ondergeschikt.

Het plangebied wordt omsloten via de Almenumerweg, zoals dit nu ook al het geval is. Wel moet ervoor gezorgd worden dat het plangebied geen onderdeel wordt van een doorgaande route. Een extra aftakking is daarom noodzakelijk, om een mogelijke ontwikkeling van het fabrieksterrein niet te belemmeren.



4. DE GEPLANDE ONTWIKKELING

HET GEBOUW

Binnen het plangebied is een gebouw gepland waarvan de maximale hoogte bijna 18 meter is. Deze 18 meter is verdeeld over 5 bouwlagen, waarvan de begane grond een extra hoge plint kent. De begane grond heeft een rechthoekige vorm, met daarbovenop een L-vormig deel waarin de slaapvertrekken zijn gesitueerd. Het L-vormige deel bestaat uit twee delen, waarvan de ene vier verdiepingen hoog en de ander drie verdiepingen hoog is. Op deze wijze ontstaat er in zijn geheel een speels afwisselend beeld met diverse bouwhoogtes.

Het L-vormige deel is zo ver mogelijk naar het noorden geplaatst. Op deze manier ontstaat er een duidelijke oriëntatie en opening naar de Almenumerweg, omdat het gebouw zich richting deze zijde opent. Dit wordt versterkt doordat het gebouw aan deze kant met de voeten in het water staat. Tot slot kennen de zijdes langs de Almenumerweg grote glazen plinten. Dit versterkt het open karakter en geeft het geheel vanaf de Almenumerweg een uitnodigende uitstraling.

OPENBARE RUIMTE

De hoofdingang is aan de westzijde gesitueerd. Op deze plek vormt de hoofdingang een logische en rechtstreekse toegang tot de overige onderwijsgebouwen, omdat de nieuwbouw de spil vormt tussen de diverse

bestaande onderwijsgebouwen en deze via een looproute langs de westzijde met elkaar worden verbonden. De bevoorrading en het parkeren zijn gesitueerd aan de noordzijde. Deze voorzieningen liggen hier zoveel mogelijk uit het zicht van de Almenumerweg.

Het water wordt goed bij het plan betrokken door een vlonder en trappenpartij richting het water te maken. Voor het kavel zelf wordt voor de ontsluiting een extra aftakking gemaakt langs de huidige inrit. Langs deze aftakking wordt geparkeerd.

Hoe de overgang wordt gemaakt richting de buurkavels is op moment van toetsing nog niet duidelijk.



IMPRESSIE VAN DE VOORZIENE
ONTWIKKELING



VOORZIENE ONTWIKKELING



5. BEELDKWALITEIT BEBOUWING

De huisvesting voor de Maritieme Academie krijgt in meerdere opzichten een bijzondere positie. Op de eerste plaats vormt het gebouw de spil tussen de diverse onderwijsgebouwen en krijgt het een centrale plek binnen het onderwijsterrein. Ten tweede staat het gebouw op een goede zichtlocatie langs de Almenumerweg en is het het eerste gebouw wat je tegenkomt wanneer je afrit 18 richting Harlingen neemt. En tot slot, kan het gebouw het entrepunt zijn, wanneer het achterliggende voormalige fabrieksterrein tot ontwikkeling komt. Vanwege deze bijzondere positie worden hoge beeldkwaliteitseisen opgesteld.

WELSTANDSCRITERIA

- **Het gebouw heeft een passende maat en schaal.** Het past binnen het geheel van het onderwijsterrein, maar tegelijkertijd mag het langs de Almenumerweg een wat stedelijk karakter hebben. Een hoogte van maximaal 18 meter, of 5 verdiepingen, is verantwoord.
- **Het gebouw heeft eenzijdige uitstraling.** De hoofdingang mag een extra accent krijgen

om zo de leesbaarheid rondom het gebouw te vergroten.

- **De oost- en zuidzijde langs de Almenumerweg moeten een open en uitnodigende uitstraling krijgen**
- **De zijdes noord- en westzijde zijn voor het functioneren van het onderwijsterrein belangrijke zijdes.** De noordzijde is geschikt voor de facilitaire functies, waarbij aandacht is voor bevoorrading. Om te voorkomen dat dit als de achterzijde wordt ervaren moet er aandacht zijn voor de openheid en geleding van de gevel. Een volledig gesloten plint aan deze zijde is niet wenselijk.
- **Er wordt gebruik gemaakt van verschillende bouwhoogtes.** Dit moet voorkomen dat er één massale bouwmassa wordt gerealiseerd.
- **De gevels hebben een vlakke uitstraling, zij het met een beperkt reliëf.** Met aandacht voor textuur en lichtwerking door toepassing van metselverbanden en

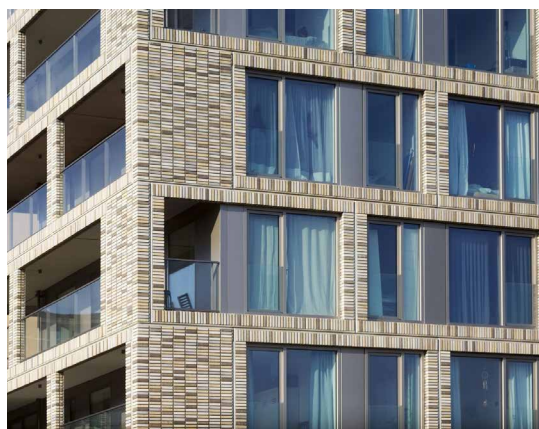
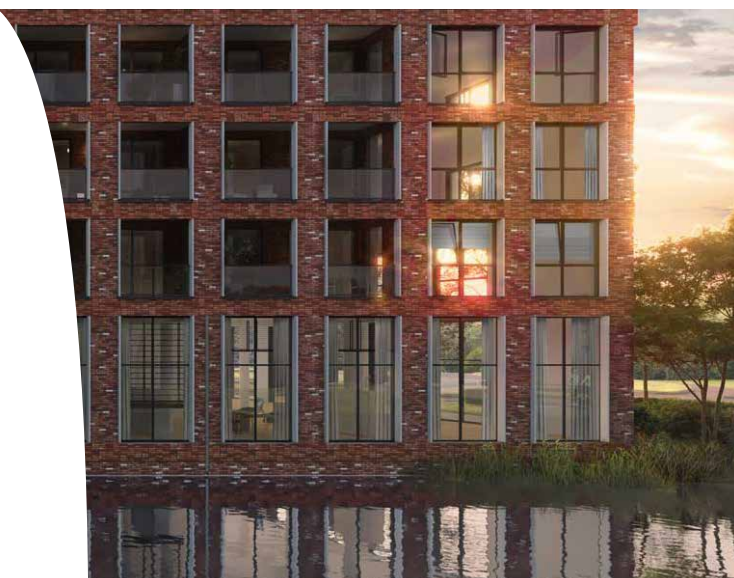
rollagen. Uitkragende elementen zijn naast een luifel niet wenselijk.

- **Er wordt gebruik gemaakt van zachte aardstinten.** Felle contrasterende kleuren zijn niet passend in de omgeving.
- **Gevels worden met name in metselwerk uitgevoerd.** In lijn met de meeste bebouwing in de omgeving en passend in de stedelijke structuur.
- **Installaties waaronder pv panelen hebben voldoende afstand tot de dakrand** om het zicht vanaf maaiveld te beperken. Lage dakvlakken worden zorgvuldig ontworpen rekening houdend met het zicht vanuit het gebouw.
- **Secundaire materialen zoals bijvoorbeeld glas, zink, hout en staal worden ondergeschikt aan het metselwerk toegepast.**
- **Naamsaanduidingen worden mee ontworpen in het geheel.** Met extra reclame-uitingen wordt behouden omgegaan.

VOORBEELD VAN AARDSE TINTEN



REFERENTIE BEELDEN GEBOUW



ZICHTBAAR DUURZAAM



ZICHTBAAR DUURZAAM!

Maak de duurzaamheid van het gebouw zichtbaar. Dit is goed voor het imago van het terrein als geheel. Op gebouwniveau betekent dit bijvoorbeeld het gebruik van groene daken, groene wanden, zonne-panelen en andere duurzame systemen.



6. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Zoals gezegd heeft het gebouw een bijzondere positie. Dat betekent dat naast het gebouw ook de (openbare) ruimte rondom het gebouw van hoge kwaliteit moet zijn. Daarbij ligt direct tegenover het plangebied, aan de westzijde, een begraafplaats met een kapel uit 1907. Dit zijn twee functies die niet vaak naast elkaar voorkomen. Een respectvolle inpassing aan deze zijde is dan ook noodzakelijk om de twee functies niet met elkaar te laten botsen.

Verder moet de alzijdige uitstraling terugkomen in de (openbare) ruimte rondom het gebouw in een zo groen mogelijke setting. De 'voetganger' staat centraal in de openbare ruimte. Er wordt naast een veilige route, verblijfsplekken geboden. Een motorvoertuig moet ook gebruikt kunnen maken van de route tussen de onderwijsgebouwen, maar is duidelijk ondergeschikt aan de voetganger. De ontsluiting van het kavel vindt plaats middels een nieuwe aftakking van de huidige inrit. Een extra aftakking is noodzakelijk, om een mogelijke ontwikkeling van het fabrieksterrein niet te belemmeren.

- **De alzijdige uitstraling komt terug in de (openbare) ruimte rondom het gebouw en is zorgvuldig vormgegeven;**
- **De 'voetganger' staat centraal;**
- **Motorvoertuigen zijn duidelijk ondergeschikt aan de voetganger;**
- **Parkeren wordt landschappelijk ingepast en is vanaf de Almenumerweg nauwelijks tot niet zichtbaar;**
- **Verharding wordt geminimaliseerd en er wordt interactie gezocht met het water. Hittestres, wateropvang en biodiversiteit zijn onderwerpen die zijn opgenomen in het ontwerp;**
- **De zijde langs de begraafplaats kent een respectvolle inpassing waar extra aandacht naartoe gaat;**
- **Ontsluiting van het kavel vindt plaats middels een nieuwe aftakking.**
- **Fietsen worden geparkeerd in een externe fietsenstallingen.**
- **Afvalcontainers worden integraal meegenomen in het totaalontwerp.**
- **De 'boulevardroute' tussen de gebouwen kent een maritieme uitstraling. Dit wordt mede bereikt door de reddingsboten en de aanleg van een steiger.**
- **Doorgaande verbinding van het water om met roeiboten naar openwater en kanalen te kunnen.**

