



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

HARLINGEN, VESTE BEELDKWALITEITPLAN

30 APRIL 2025
25490-R

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar.

Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: [hyperlink](#).

AUTEURSRECHT

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedenbouw bv. Harns Invest en Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedenbouw bv.

**IN OPDRACHT VAN:
OWC HARNs INVEST - KUIN BV**

Bestaande uit:



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

INLEIDING

VESTE

HET BEELDKWALITEITPLAN

LEESWIJZER

UITGANGSPUNT

RELATIE VAN HET PLAN MET HARLINGEN

MATERIAAL EN KLEUR

BASISPRINCIPES

BASIS VAN DE BEBOUWING

GESLOTENHEID BOUWBLOKKEN

ERFAFSCHIEDINGEN

DELFTSE STOEPE

ACCENTEN

ENERGIE OPWEKKING

WOONSFEREN

MARITIEM INDUSTRIEEL

OD HARLINGS

NAUTISCH KLEINSCHALIG

HOF WONEN

ECOLOGIE

AMBASSADEURS

NATUURINCLUSIEVE BOUWVELDEN

NESTVOORZIENINGEN

VERGROENING

SEDUMDAKEN

4

4

4

5

6

7

8

9

9

11

13

16

17

19

20

21

25

28

32

34

34

35

35

36

37

INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de geplande ontwikkeling van het voormalige Spaansenterrein in woord en beeld. Het beeldkwaliteitplan voorziet de gewenste beeldkwaliteit van de ontwikkelvelden en de verbinding tussen openbaar en privé. Hierbij wordt de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de verschillende delen en tussen stedenbouw, landschap en architectuur binnen het gebied gewaarborgd.

VESTE

Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. en Harns Invest (OWC Harns Invest – Kuin BV) ontwikkelen het voormalige Spaansenterrein in Harlingen tot een hoogwaardig woongebied met appartementen en grondgebonden woningen, genaamd Veste.

Veste ligt ten zuiden van de Franekertrekvaart, aan de noordoostzijde van het stationsgebied en aan de oostzijde van de binnenstad van Harlingen en ligt dan ook op een gunstige plek om te dienen als verlenging van deze binnenstad. Het terrein is lang in gebruik geweest voor de productie van bouwmaterialen, eerst de productie van

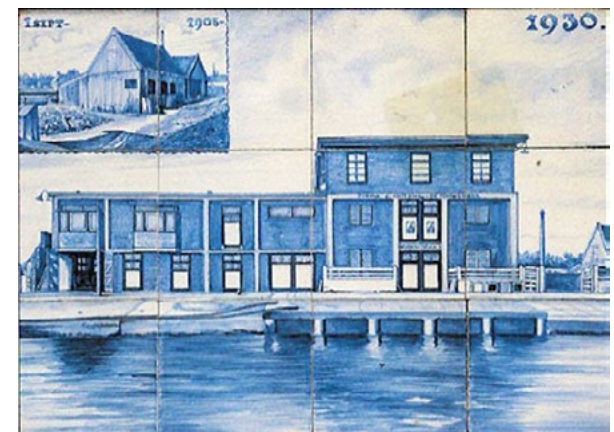
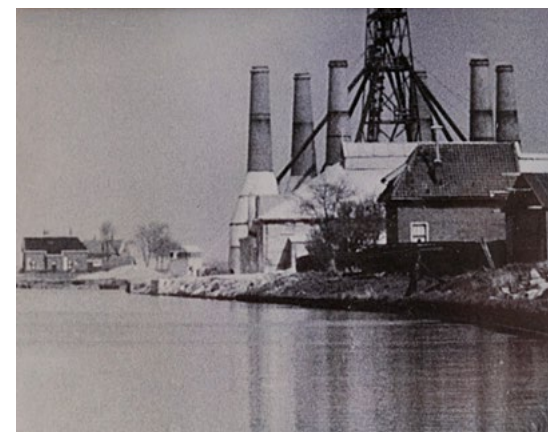
baksteen en dakpannen later is hier betonproductie voor in de plaats gekomen. Het terrein ligt in de binnenbocht van de oude trekvaart die Harlingen economisch en fysiek verbond met Franeker en Leeuwarden. Nu de industrie heeft plaatsgemaakt dient deze locatie voor de perfecte plek voor een nieuwe woonwijk die aansluit bij het karakter en de historie van het gebied en de omgeving. Dit wordt gedaan door:

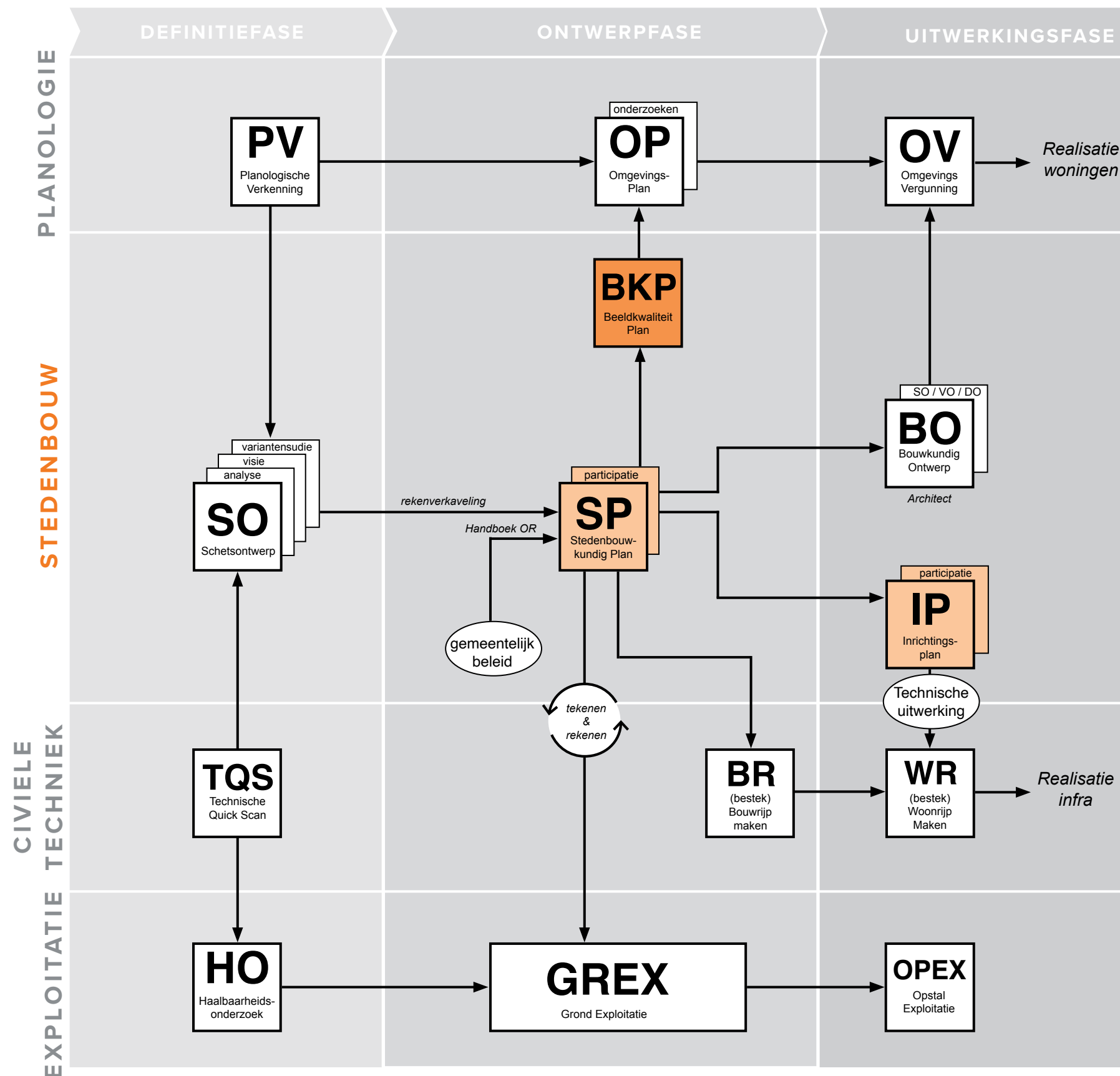
- Stedelijke binnenmilieus die aansluiten bij de binnenstad van Harlingen en hier ook op verschillende manieren naar verwijzen;
- Het terugbrengen van de oude trekvaart in de vorm van een groen park die functioneert voor de hele wijk;
- Verschillende belevingen van het water, denkend aan het maritieme karakter aan de noordzijde, het natuurlijke karakter van het water aan de oostzijde en verwijzingen naar het historische water van de trekvaart.

HET BEELDKWALITEITPLAN

Dit beeldkwaliteitplan zal dienen als toetsingskader voor de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitplan legt daarvoor ambities vast voor het toekomstige Veste, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van Veste tijdens de ontwikkeling en daarna te bewaken, evenals de samenhang tussen openbaar privé, de samenhang tussen de verschillende gebieden binnen het plan en de samenhang met de omgeving. Hiertoe is in het document een aantal, richtlijnen, ambities en oplossingsrichtingen verbeeld en beschreven.

De referentiebeelden door het gehele document zijn in eerste instantie bedoeld als inspiratie voor de architect. Echter mogen de beelden betrokken worden bij de welstand beoordeling enkel op het op dat moment beschreven onderwerp, bij merendeel van de beelden staat dit onder de desbetreffende afbeelding beschreven.





UITGANGSPUNT

Het stedenbouwkundig plan is het uitgangspunt van dit beeldkwaliteitplan. Dit plan wordt gezien als een uitbreiding van de binnenstad van Harlingen, het plangebied wordt fysiek hiermee verbonden door de continuering van het profiel van de Kanaalweg. Vervolgens wordt er door gesloten bouwblokken die zowel stedenbouwkundig als architectonisch aansluiting vinden bij de bebouwing van de binnenstad en de toepassing van stedelijke straatprofielen een stedelijk binnenmilieu gecreëerd. De auto komt het plan binnen via een heldere entree vanaf de Almenumerweg waarna het autoverkeer afgewikkeld wordt via een ontsluitingslus. Hierdoor wordt het voor de toekomstige bewoners aantrekkelijker om te voet of te fiets naar het centrum te gaan, hiervoor zijn er verschillende aansluitingen met de Kanaalweg. Het parkeren wordt zo veel mogelijk uit het zicht gesitueerd door dit grotendeels binnen de bouwblokken te positioneren. Verspreid tussen de bouwblokken zijn verschillende (groene) plekken gesitueerd met elk hun eigen functie en sfeer. Eén daarvan is de haven die zorgt dat het maritieme karakter van de Kanaalweg en Harlingen het plan ingetrokken wordt. De oude trekvaart wordt getransformeerd tot 'groene long', een parkzone centraal in het plan waar ruimte is voor spelen, ontmoeten en groen. Dit vormt een eigentijdse en functionele verwijzing naar het cultureel erfgoed van het oude Jaagpad en de trekvaart.



Het stedenbouwkundig plan

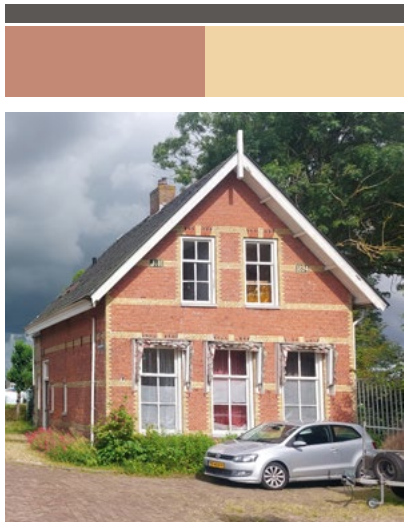
RELATIE VAN HET PLAN MET HARLINGEN

Door de aansluiting van Veste met de binnenstad van Harlingen is er met aandacht gekeken naar de bebouwing van het centrum. Een aantal beeldkwaliteitkenmerken zijn uit deze omgeving voortgevloeid. Soms zijn stijlenmerken van de historische bebouwing - al dan niet in een moderne vertaling - overgenomen. Daarnaast is er ook gekeken naar de directe omgeving van het plangebied. In deze paragraaf wordt beschreven op welke manieren Veste gaat aansluiten op zijn omgeving.

CENTRUM HARLINGEN



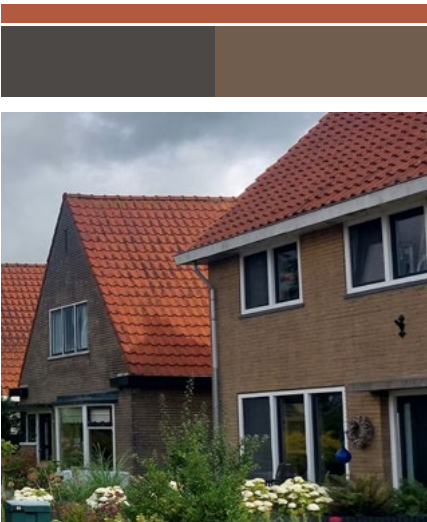
TOLHUISJE



OUD JAAGPAD



KANAALWEG



MARITIEME ACADEMIE



MATERIAAL EN KLEUR

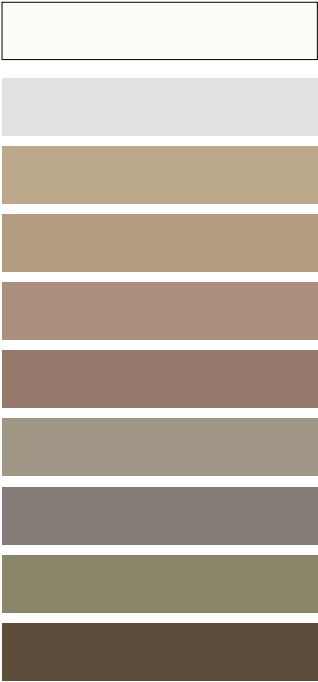
Voorgestelde materialen en kleuren voor Veste zijn in harmonie met kleuren en materialen van de bebouwing in de omgeving van het plangebied en in het centrum van Harlingen. Er is gekozen voor primair gebruik van bakstenen in verschillende aardse tinten met mogelijkheid voor lichte/gekeimde en hele donkere stenen voor een incidentele onderbreking van de aardse tinten. Daklijsten kunnen in het wit uitgevoerd worden voor contrast tussen het dak en de aardse gevels en als verwijzing naar de omgeving, echter zijn daklijsten die matchen met het dak ook toegestaan. Voor kozijnen en eventuele lijstgevels of accenten is er qua kleurgebruik gekozen voor wit, zwart, monumentaal groen en/of gelijke kleuren als het metselwerk.

UITGANGSPUNTEN VOOR HET GEHELE PLAN

- Gevels zijn net als in de omgeving in basis uitgevoerd in baksteen, afgewisseld met siermetselwerk en accenten;
- Borstweringen in natuursteen zijn mogelijk;
- Een “bandbreedte” binnen het kleurenpalet van aardse kleuren biedt ruimte voor variatie binnen het plan en aansluiting aan de randen;
- Incidenteel mag er een gebouw uitspringen door ander kleurgebruik dan de aardse tinten, zoals wit gekeimde of gestucte gevel of een hele donkere gevel;
- Accenten, lijstgevels en kozijnen zijn mogelijk met kleurgebruik van wit, zwart, monumentaal groen, natuurlijke kleuren of gelijke kleuren als het metselwerk of door (sier)metselwerk in een van de kleuren binnen het gradiënt;
- Daken zijn voorzien van donkergrijze (gesmoorde), zwarte of rode keramische pannen;
- Daklijsten uitgevoerd in wit, grijsinten en rood (bijpassend bij de daken).

GEVELS

CENTRUM



OUD JAAGPAD



KANAALWEG



MARITIEME ACADEMIE



TOLHUISJE



DAKEN OMGEVING



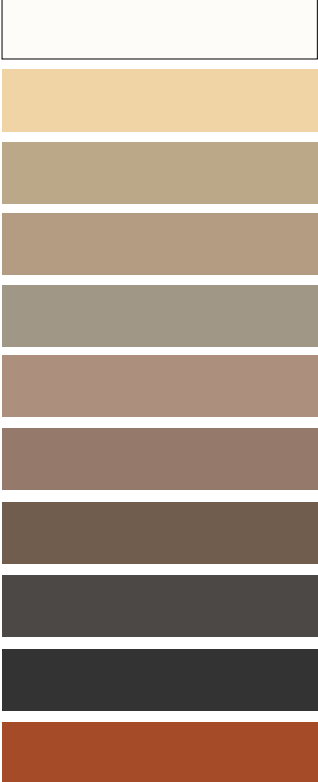
KOZIJNEN & DAKLIJSTEN



VESTE

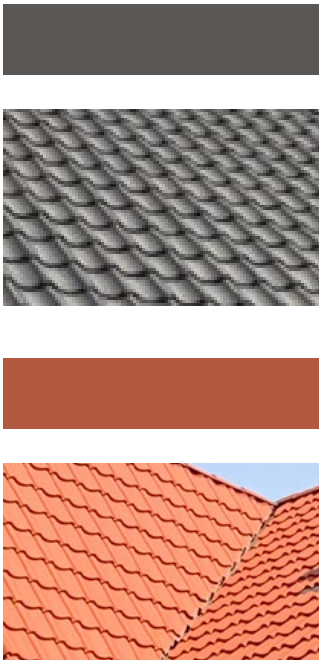
GEVELS

1 familie aan aardse tinten



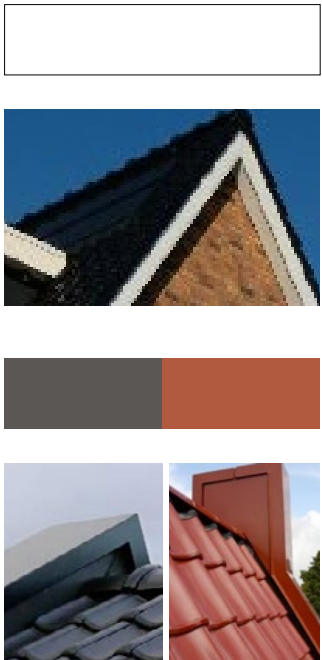
DAKEN

Antraciet/zwart & rood



DAKLIJSTEN

Wit, antraciet & rood



KOZIJNEN

Zwart, wit, monumentaal groen, natuurlijke kleuren & gelijke kleur als het metselwerk. Voor bebouwing die verwijzen naar het oud harlingse karakter.



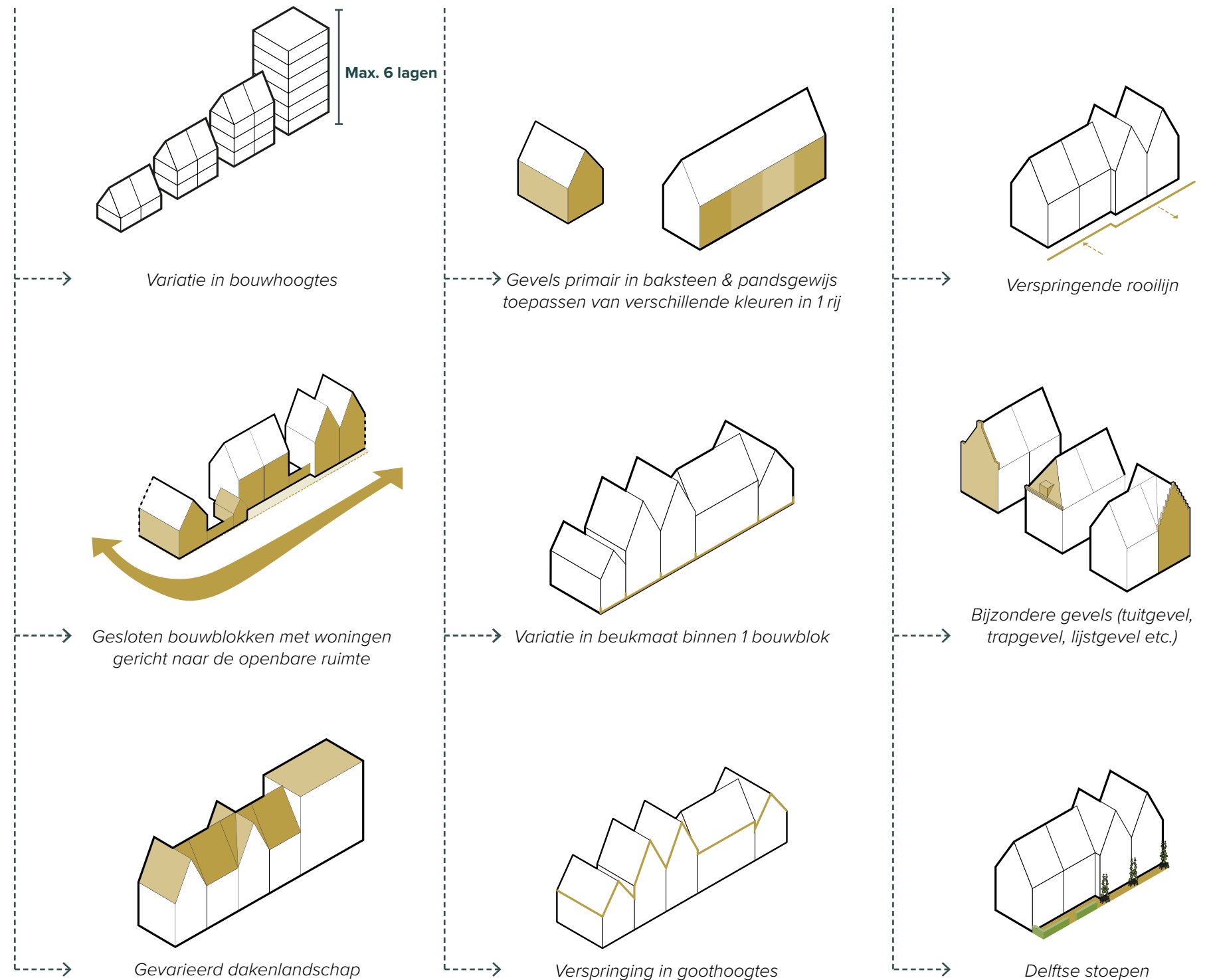
BASISPRINCIPES

BASIS VAN DE BEBOUWING

In de basis worden de volgende principes over het hele plan toegepast. Hierdoor ontstaat er eenheid in het plan en sluit het plan met zijn basisprincipes al aan bij de binnenstad van Harlingen.

- Er is een range aan bouwhoogtes;
- De bouwblokken dienen een gesloten uiterlijk te hebben waarbij de woningen gericht zijn naar de openbare ruimte;
- Een gevarieerde nieuwe wijk door:
 - Gebruik van verschillende kappen, kaprichtingen en kapkleuren. Plat dak is mogelijk op plekken waar een meer industriële uitstraling gewenst is;
 - Gevels zijn primair in baksteen en er kunnen pandsgewijs verschillende kleuren toegepast te worden in 1 rij;
 - Variatie in beukmaat binnen 1 bouwblok;
 - Verspringingen in goothoogtes;
 - Verspringende rooilijnen;
 - Het gebruik van bijzondere gevels;
 - Incidenteel kunnen 2 naast elkaar gelegen woningen qua beeldkwaliteit als 1 pand gezien worden.
- Primair gebruik van Delftse stoepen;
- Gridverdraaiingen zijn toegestaan op bijvoorbeeld hoeken van bouwblokken.

UITGANGSPUNTEN

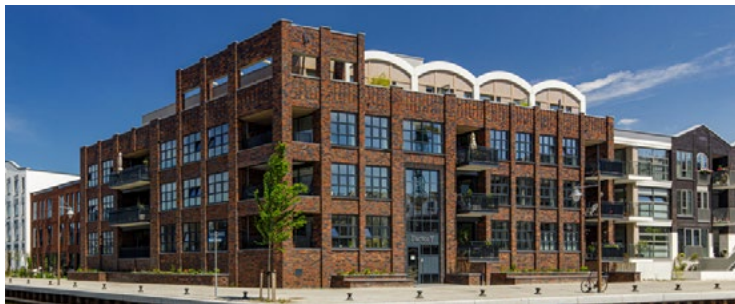




Koppeling met de binnenstad van Harlingen. Verschillende beukmaten, goot- en verdiepinghoogte, kleuren, kappen en/of kaprichtingen & bijzondere gevels in 1 rij



Verspringende rooilijn



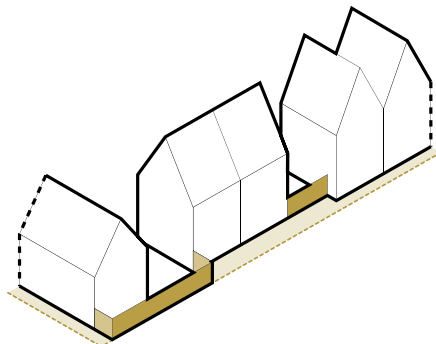
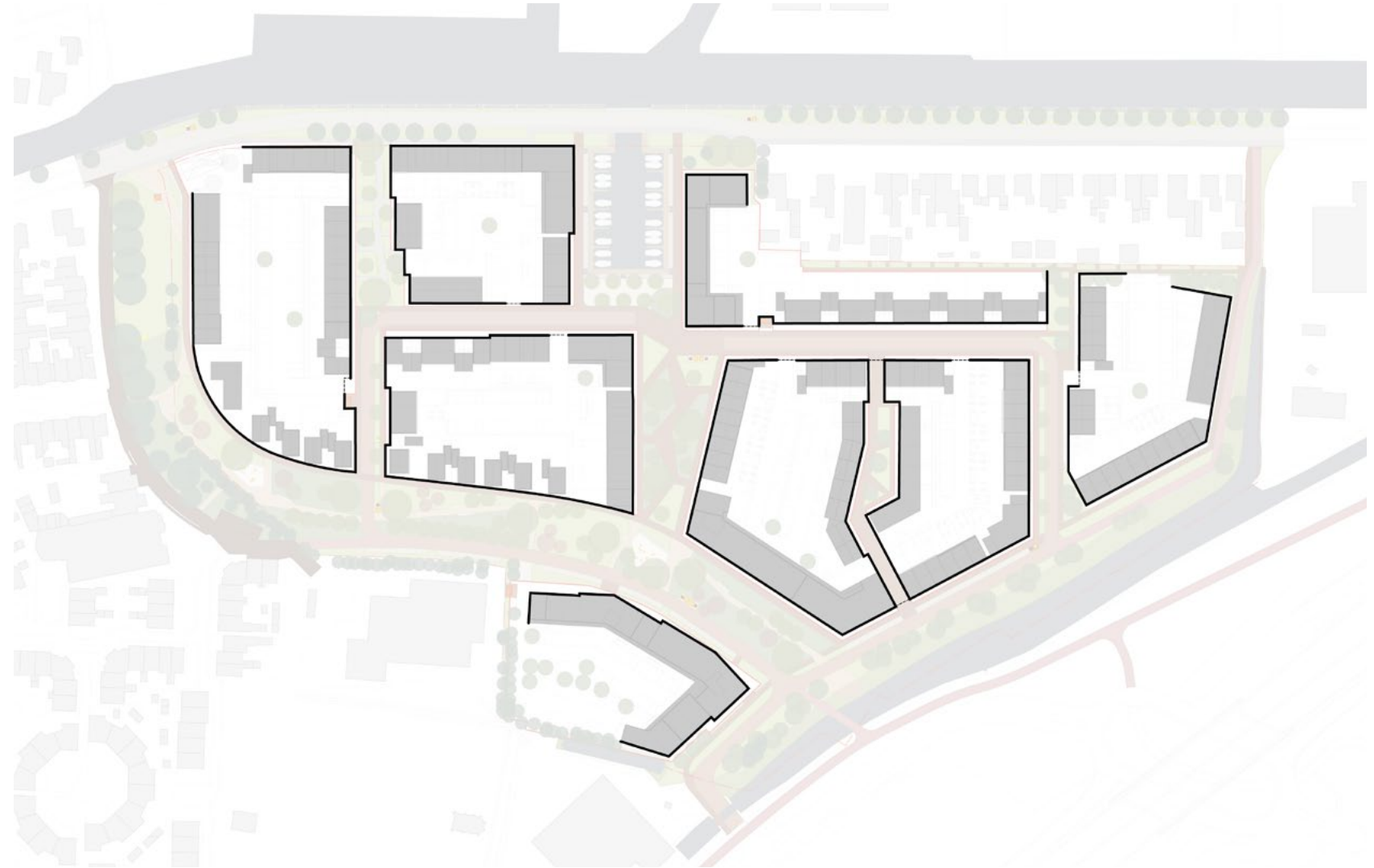
Koppeling met het maritieme/industriële verleden van de locatie

Delftse stoepen

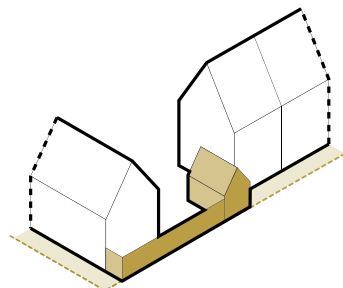
GESLOTENHEID BOUWBLOKKEN

Voor de aansluiting bij het centrum wordt op deze locatie gericht op het creëren van gesloten bouwblokken. Om dit te realiseren, ook tussen de losstaande bebouwing door, wordt er gewerkt met architectonische oplossingen voor opritten, inritten en steegjes en worden erfafscheidingen, bijgebouwen en trafo's zoveel mogelijk geïntegreerd. Dit wordt allemaal samengetrokken door het materiaal- en kleurgebruik.

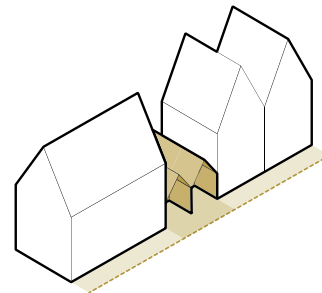
- De erfafscheidingen langs de buitenranden van het bouwblok worden integraal ontworpen (voorzijdes en zij erfgrenzen);
- De garages/bergingen en aan- en bijgebouwen (& trafo) die aan de buitenzijdes van het bouwblok gesitueerd zijn worden integraal ontworpen;
- Opritten, steegjes en (parkeer)hof ingangen worden zo veel mogelijk mee ontworpen in het bouwblok waardoor de gevellijn door lijkt te lopen;
- Op hoeken vindt tweezijdige oriëntatie plaats waarbij een entree ook net om de hoek gesitueerd kan worden (met eventueel hoekverdraaiingen).



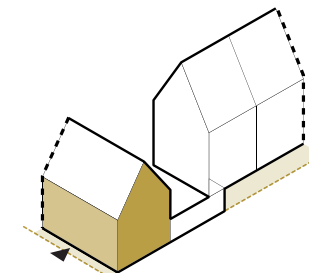
Integraal ontworpen erfafscheiding



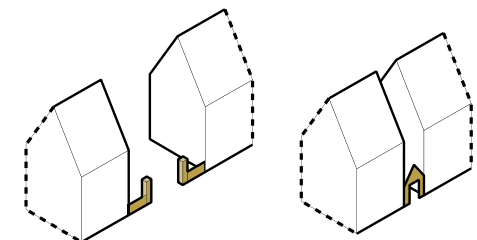
*Garages/bergingen en aan- en bijgebouwen (& trafo) aan buitenzijdes van het blok integraal ontwerpen
Op beeldbepalende plekken wordt er een kap op de garage/berging voorgesteld*



Oprit met garage mee ontworpen in het bouwblok

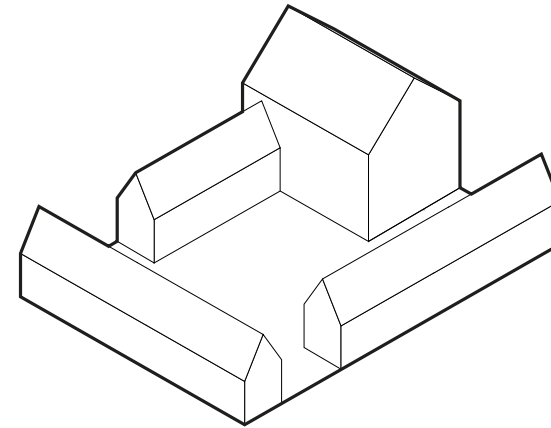


Tweezijdige oriëntatie op de hoek (met een hoekverdraaiing mogelijk)

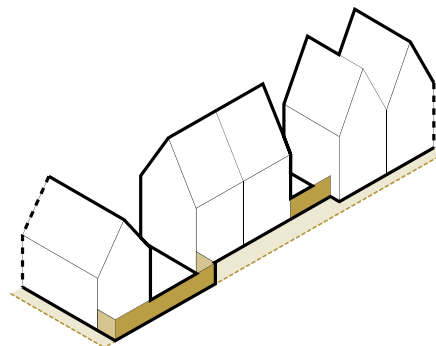


Steegjes en (parkeer)hof ingangen mee ontwerpen

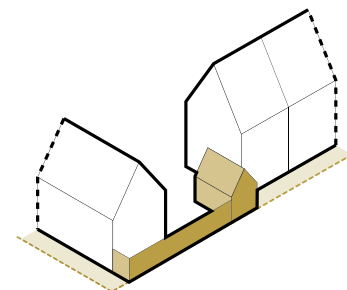
UITGANGSPUNTEN



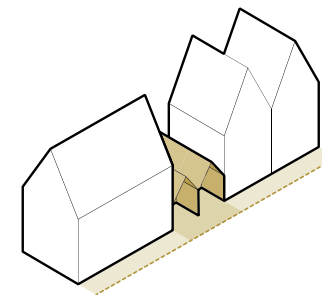
GESLOTEN BOUWBLOKKEN
VOORBEELD UITWERKINGEN



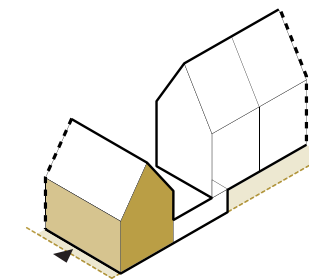
*Integraal ontworpen
erfafscheiding*



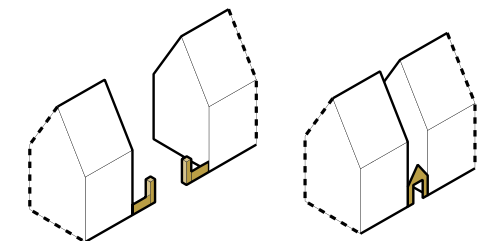
*Garages/bergingen en aan- en bijgebouwen (& trafo)
aan buitenzijdes van het blok integraal ontwerpen
Op beeldbepalende plekken wordt er een kap op de
garage/berging voorgesteld*



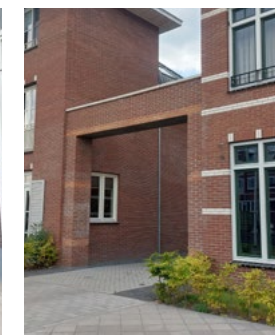
*Oprit met garage mee
ontworpen in het bouwblok*



*Tweezijdige oriëntatie op de hoek
(met een hoekverdraaiing mogelijk)*



*Doorgangen (steegjes en (parkeer)hof
ingangen) mee ontwerpen*

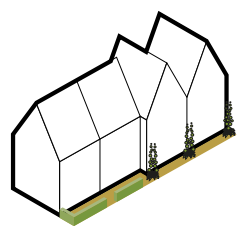


BEELDKWALITEIT

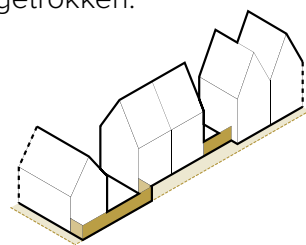
ERFAFSCHIEDINGEN

Aan de voorkanten van de woningen wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten erfafscheidingen. Bij de rijwoningen en herenhuizen komt een Delftse stoep. Bij appartementen zijn terrassen gesitueerd. Bij 2 onder een kap woningen aan de stedelijke straat komt een lage haag ter vergroening van de straat. Aan het park zitten groene Delftse stoepen en voortuinen met een laag muurtje om zo ook aan het park de stedelijkheid terug te brengen en de bouwblokken optisch te sluiten. In tegenstelling tot de stedelijkheid aan de buitenzijdes van de bouwblokken dienen de binnenzijdes zo groen mogelijk te worden. Om dit te bereiken wordt hier gewerkt met hoge begroeide hekwerken die ook voor de bergingen en garages langs lopen en begroeide pergola's. Om de gesloten bouwblokken te creëren zijn de erfafscheidingen belangrijke factoren:

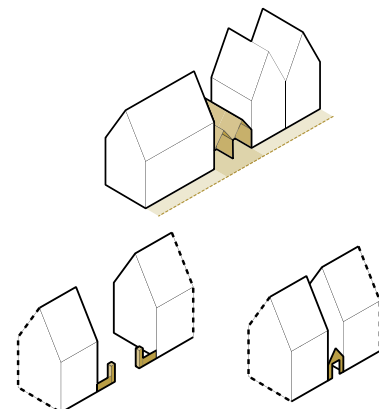
- Bij bepaalde hoeken en aan de zijkanten van tuinen wordt gewerkt met een hoge muur die aansluit op de bebouwing;
- Lage muurtjes bij de voortuin sluiten het bouwblok langs het park waar de bebouwing niet sluitend is;
- Garages/bergingen en aan- en bijgebouwen die aan de buitenzijdes van het bouwblok gesitueerd zijn worden geïntegreerd in de erfafscheiding of de bebouwing en hebben op beeldbepalende plekken een kap;
- Bij opritten, doorgangen en (parkeer)hof ingangen wordt de gevellijn (optisch) doorgetrokken.



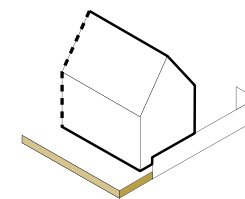
Delftse stoep



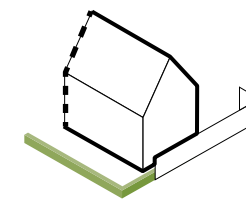
Hoge muur



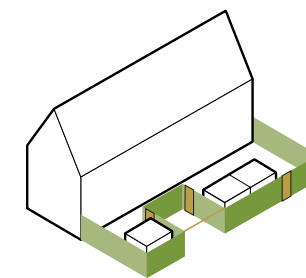
(optisch) Doortrekken
gevellijn bij opritten &
doorgangen



Laag muurtje



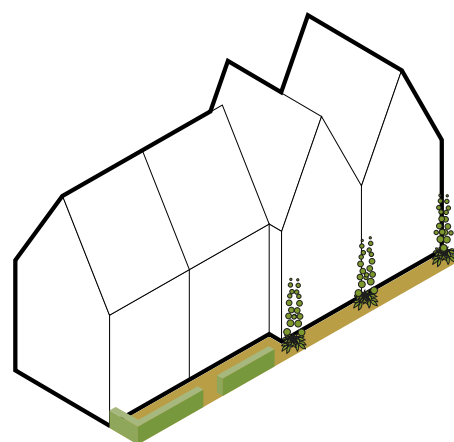
Lage haag



Hoge groene erfafscheiding

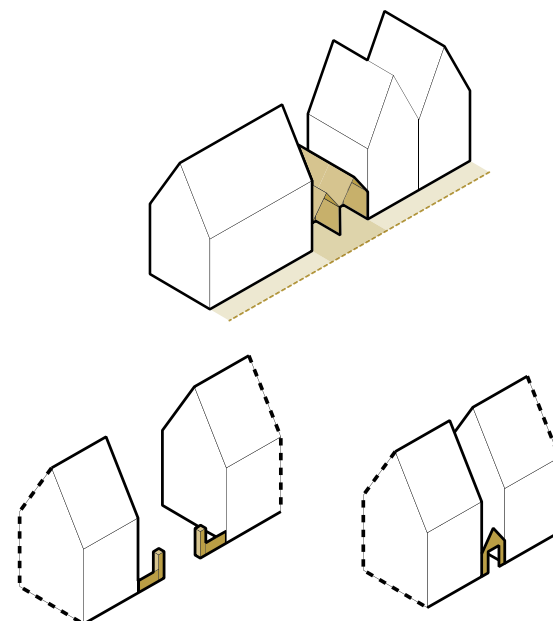
Doortrekken erfafscheiding bij
parkeren op eigen terrein





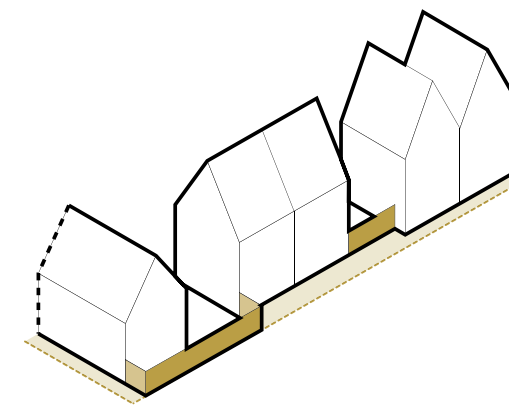
Delftse stoep

Delftse stoepen zorgen bij de rijwoningen en herenhuizen ervoor dat er wel een privé ruimte aan de voorkant van de woningen gesitueerd kan zijn zonder het stedelijke karakter van de straten te verliezen.



(optisch) Doortrekken gevellijn bij opritten & doorgangen

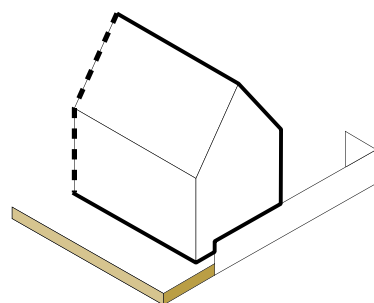
Om het bouwblok ook bij opritten, garages en doorgangen een gesloten bouwblok te laten lijken worden deze meegenomen in het architectonische ontwerp.



Hoge muur

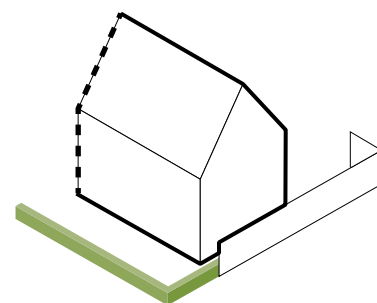
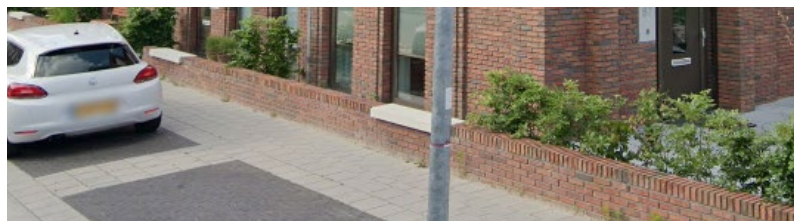
Muren als erfafscheiding zorgen voor een stedelijke manier om privé en openbaar te scheiden en versterkt het gevoel van een gesloten bouwblok.





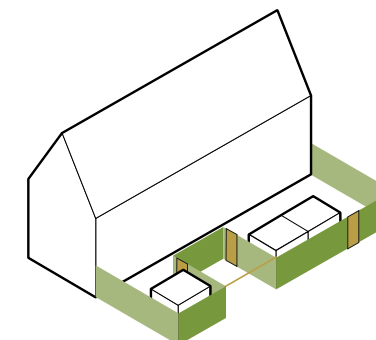
Laag muurtje

Bij de vrijstaande woningen en woningen waar er voortuinen gesitueerd zijn kan een laag muurtje ervoor zorgen dat de harde grens van het gesloten bouwblok wordt voortgezet, waar de bebouwing dat minder doet. Door dit aan het park te situeren wordt deze parkzone ook stedelijker.



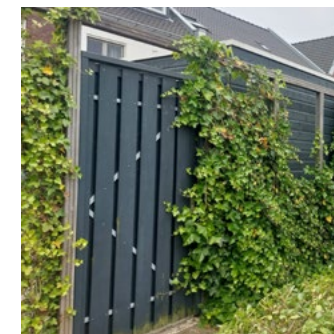
Lage haag

De twee onder een kap woningen aan de stedelijke straat krijgen een voortuintje met een lage haag om groen in het versteende straatbeeld te brengen. Ook de twee onder een kap woningen langs de oever die een voortuin hebben krijgen een lage haag.

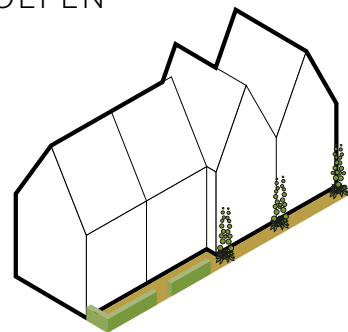


Hoge groene erfafscheiding

Aan de achterzijdes, rond de parkeerhoven, zijn groene erfafscheidingen gesitueerd. Dit begroeide hekwerk loopt ook circa 0,2m voor de bergingen/garages langs voor een zo groen mogelijk parkeerhof. Parkeren op eigen terrein zal met een begroeide pergola groen worden ingepast.



DELFTSE STOEPEN



EISEN/REGELS

- De diepte van de Delftse stoepen verschillen vanwege de verspringende rooiliijn. De maximale diepte is 1,8 meter, de minimale diepte 1 meter;
- De Delftse stoepen dienen iets van groen te bevatten, daarvoor zijn meerdere mogelijkheden:
 - Plantenpotten;
 - Plantenvakken, onder de ramen of op de kavelgrens tussen 2 kavels in;
 - Een lage haag op de kavelgrens aan de voorzijde (met name waar de Delftse stoep wat dieper is).
- Primair gebruik van klinkers, hoogwaardig beton kan ook;
- Kleur en verband van de bestrating van de Delftse stoepen mogen per huis verschillen (net als de gevels per huis verschillen);
- Kleurgebruik in afstemming met architectuur;
- De kavelgrens wordt bij een Delftse stoep aangegeven door een doorlopende betonnen opsluitband, gecombineerd door een eventuele lage haag of paaltjes (met kettingen);
- Mee ontwerpen van zitelementen is mogelijk, neerzetten van bankjes en bloempotten door bewoners is toegestaan.



Stedelijke Delftse stoepen, klein groen



Lage haag bij diepere Delftse stoepen



Groene Delftse stoep



Mee ontworpen zit elementen

Paaltjes en kettingen

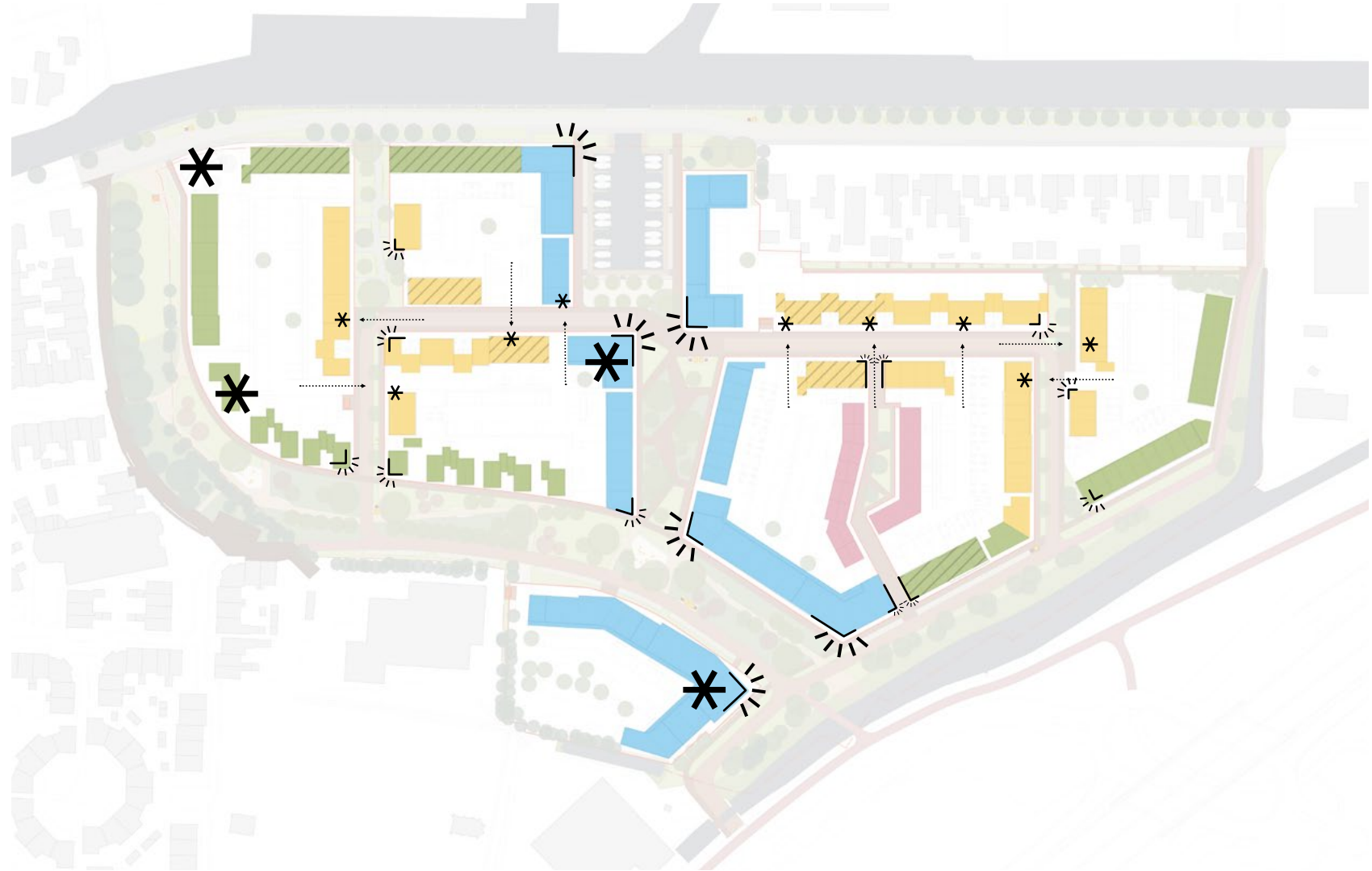


Verschillende patronen & kleuren mogelijk

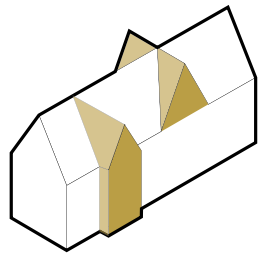
ACCENTEN

Er wordt onderscheid gemaakt tussen 3 soorten accenten:

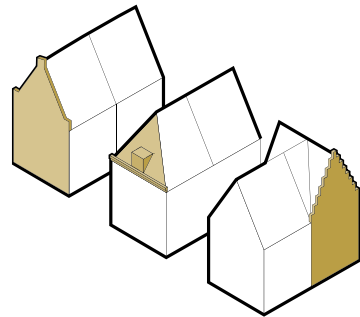
- ✱ Er zullen (kleinere) accenten gebruikt worden in een rij op plekken waar men bijvoorbeeld tegenaan rijdt of waar men tegenaan kijkt vanuit bepaalde zichtlijnen vanuit de bouwblokken.
- ☛ Op prominente plekken in het plan zoals uitstekende hoeken en hoeken waar men 'tegenaan rijdt' zullen accenten worden geplaatst.
- ✱ Verder zijn in het plan een aantal locaties die door hun positie of geschiedenis van belang zijn voor het stedenbouwkundig plan. Door op deze plaatsen tevens een accent te plaatsen doen we recht aan de wens om de posities in het plan te markeren.



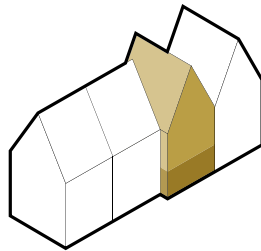
✱ ACCENTEN



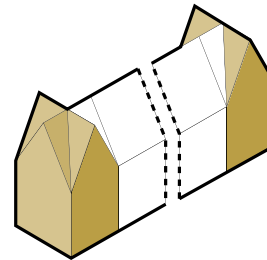
Risalië of gedraaide kap als accent



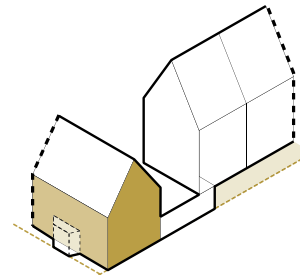
(extra) Bijzondere gevels (tuitgevel, trapgevel, lijstgevel etc.)



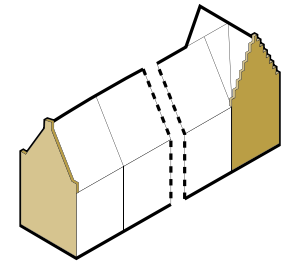
Uitspringende plint/gevel kleur



Draaiing in kaprichting

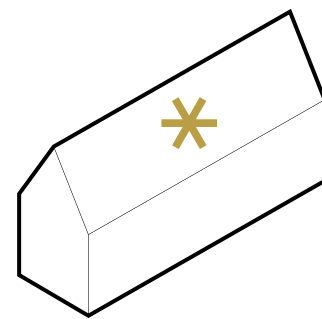


*Twee zijde oriëntatie op de hoek met extra details (zoals een erker)
Gridverdraaiing hier ook mogelijk*

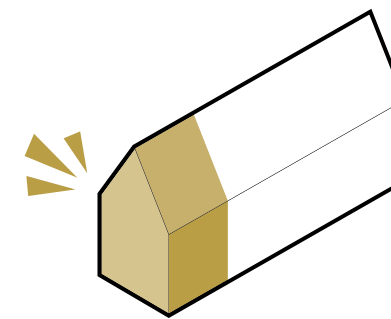


Verbijzondering van de gevel

UITGANGSPUNTEN

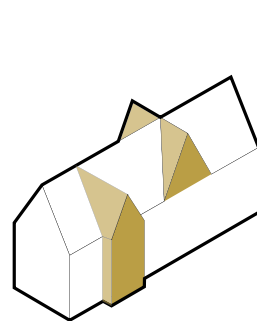


ACCENTEN

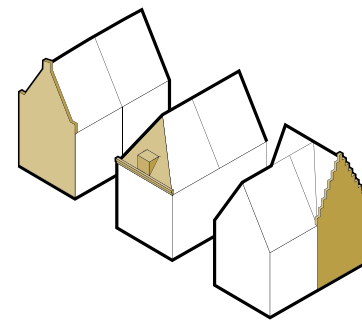


HOEKACCENT

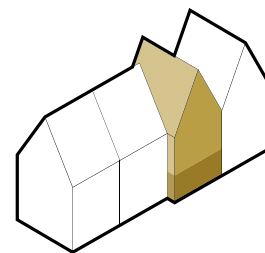
VOORBEELD UITWERKINGEN



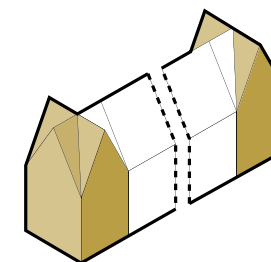
Risaliet of gedraaide kap als accent



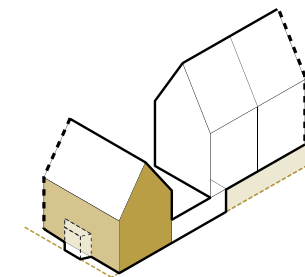
(extra) Bijzondere gevels (tuitgevel, trapgevel, lijstgevel etc.)



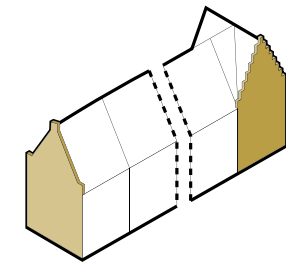
Uitspringende plint/gevel kleur



Draaiing in kaprichting



Twee zijdige orientatie op de hoek met extra details (zoals een erker)



Verbijzondering van de gevel



BEELDKWALITEIT

ENERGIE OPWEKKING

Bij toepassing van PV-panelen zijn antracietkleurige daken de standaardoplossing. Echter is een variatie aan kleuren van daken voor de stedelijke sfeer, identiteit van het plan en de aansluiting op de binnenstad van Harlingen erg belangrijk. Om alsnog voldoende PV-panelen kwijt te kunnen in het plangebied kan gedacht worden aan de volgende mogelijke oplossingen:

- Toepassing van eventuele roodkleurige PV-panelen op rode daken;
- Daken met twee verschillende kleuren;
 - Bij een langskap ervaart men op straatniveau enkel het voordakvlak van een woning. Door een voordakvlak rood te houden maar het achterdakvlak zwart te maken wordt dit achterdakvlak geschikt voor toepassing van standaard PV-panelen.



Zwarte PV-panelen



Rode PV-panelen Foto: todoensolar.com

EISEN/REGELS - PV PANELEN

- PV-panelen bij voorkeur geïntegreerd in ontwerp woningen;
- Plaatsing in volledige rijen strak onder de nok - verrommeling voorkomen;
 - Belangrijk: geen 'Tetris'-patronen.

EISEN/REGELS - WARMTEPOMP

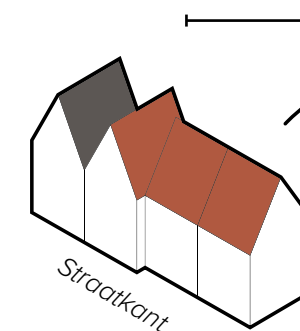
- Warmtepomp niet zichtbaar vanaf openbare weg;
 - Warmtepomp situeren aan de achterzijde van de woning;
 - Indien de warmtepomp gesitueerd is aan de zijkant van de woning dan dient deze niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare weg.



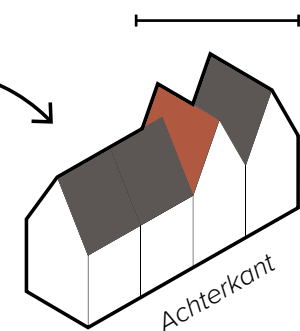
Geen 'Tetris'-patronen

PRINCIPE

Langskap: 1 dakvlak zichtbaar vanaf de straat, dus kleuren van beide zijdes kunnen verschillen ten gunste van PV-panelen



Dwarskappen: beide dakvlakken zichtbaar vanaf de straat, dus beide dakvlakken van 1 woning zelfde kleur



WOONSFEREN

Veste vormt één woonmilieu, maar binnen dit woonmilieu kan je verschillende sferen onderscheiden:

- Zo heb je centraal in het gebied veel appartementen langs belangrijke onderdelen van de openbare ruimte en bij de entree, waardoor dit het centrum vormt van het plan. Dit centrale deel krijgt een maritiem industrieel karakter en meer stevigheid door de appartementen, verwijzend naar het industriële verleden van dit terrein en passend bij het maritieme van de haven;
- Langs de stedelijke binnenstraatjes heb je het stadse wonen met het oud Harlingse karakter, verwijzend naar het centrum van Harlingen;
- Langs de trekvaart, de natuurvriendelijke oever en de Kanaalweg woont men heerlijk aan het groen of het water. Hier komt een kleinschalig nautisch karakter aangezien alle 3 de zones gekoppeld zijn aan (historische) water elementen. Deze 3 nautisch kleinschalige zones zullen elk net anders ingestoken worden omdat ze alle 3 aan een ander soort water element grenzen;
- En dan is er nog het hofje die zijn eigen sfeer heeft, losstaand van de grote structuren van het groen en de straten.

In de overgangszones van de nautisch kleinschalige en de oud Harlingse woonsfeer naar de Maritiem industriële woonsfeer wordt het kleinschalig maritiem of het oud Harlings gecombineerd met het industriële van de woonsfeer maritiem industrieel.

De principes, uitgangspunten en regels in het hiervoor gaande hoofdstuk zijn voor al deze sferen geldig. In dit hoofdstuk zal per sfeer specifiek ingegaan worden op het beoogde beeld van dat deel van het plan.

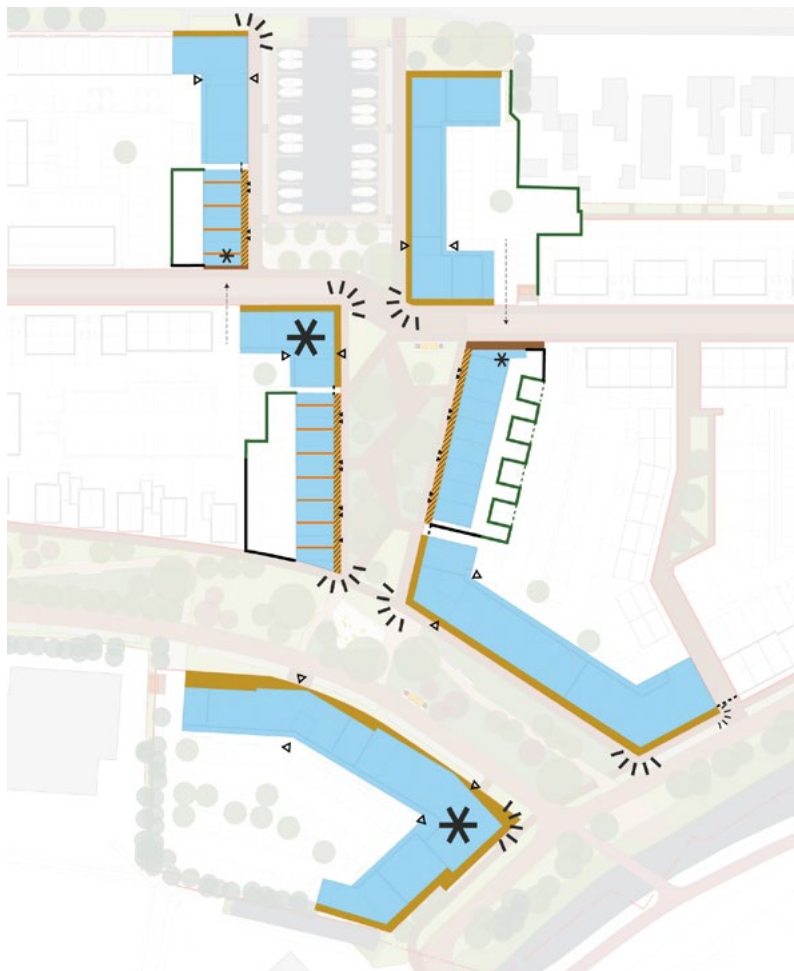


LEGENDA

- Maritiem industrieel
- Oud Harlings
- Nautisch kleinschalig
- Hof wonen
- /// Overgangszone naar Maritiem industrieel

MARITIEM INDUSTRIEEL

Centraal in het plan ligt de woonsfeer 'maritiem industrieel'. Deze sfeer onderscheidt zich van de rest van het plan omdat hier de woningdichtheid hoger ligt, aangezien hier alle appartementen gesitueerd zijn. De gebouwen zijn hier daarom wat steviger waardoor deze woonsfeer zich goed leent voor een maritiem industrieel karakter. Het industriële verwijst naar het industriële verleden van het plangebied en het maritieme maakt het passend bij de haven. Deze woonsfeer vormt een centraal gebied langs belangrijke openbare ruimtes, de entree van het plangebied, het einde van de trekvaart, het groene plein en de haven. Op de kop van de haven is een belangrijk accent gesitueerd en de gebouwen in het zuiden dienen echt de entree van het plangebied vorm te geven, hier dienen daarom ook accenten geplaatst te worden.



LEGENDA

- Delftse stoep
- Meeontworpen zitelement
- Terras appartementen
- (Hoek) accenten
- Nokrichting
- Entree grondgebonden en appartement
- Begroeid hekwerk hoog
- Hoge muur
- Doortrekken gevellijn bij opritten en de doorgangen

EISEN/REGELS

- Bouwhoogtes:
 - Rijwoningen van 2 lagen met overwegend een kap. 3 Lagen met plat dak is mogelijk naast appartementen, voor de overgang;
 - Herenhuizen van 3 lagen met een kap;
 - Appartementen van maximaal 6 woonlagen (inclusief eventuele kap).
- Buitenruimtes grondgebonden woningen van maximaal 1,8m diep en minimaal 1m diep:
 - Delftse stoepen bevatten een vorm van (klein) groen (plantenbakken, groenvakken of een lage haag) en zijn niet allemaal hetzelfde vormgegeven.
- Appartementen hebben op de begane grond een terras, dit kan (deels) inpandig of (deels) uitpandig;
- Uitpandige balkons zijn mogelijk. Uitpandige balkons zijn maximaal 1 woning breed en worden niet aan elkaar geschakeld;
- Industrieel en maritiem karakter, denk hierbij aan pakhuizen en stevigere industriële bebouwing;
- De lange wanden van de appartementen verbreken:
 - Parcellering voor het creëren van een uitstraling van pakhuizen;
 - Verspringingen in het aantal bouwlagen en goothoogtes;
 - Verspringing in de rooilijn;
 - Verschillende daken;
 - Gebruik van verschillende gevelvormen en kleuren.
- Achtergevels van de appartementen, grenzend aan de binnenterreinen van de blokken, mogen worden voorzien van een galerijontsluiting, deze appartementen dienen aan de voorzijde ook een geparcelleerde uitstraling te krijgen;
- Gesloten bouwblokken worden 'bijeengehouden' met architectonische middelen bij opritten, inritten en steegjes & geïntegreerde erfafscheidingen, bijgebouwen en trafo's;
- De bebouwing op de hoeken van een bouwblok hebben geen blinde gevels en een tweezijdige oriëntatie;
- Bij appartementen dienen bergingen aan de achterzijde de voorkeur, gesloten gevels waar bergingen in de plint aanwezig zijn dienen verfraaid te worden:
 - Detailering in metselwerk;
 - Geïntegreerde plantenbakken met eventuele zitrand (gelijk aan de terrassen op de begane grond).
- Inpandige fietsenstallingen in de plint krijgen een open uitstraling naar buiten toe, zonder lange gesloten gevels;
- Entrees zijn goed herkenbaar vanaf de openbare ruimte en toegankelijk op straatniveau;
- Erfafscheidingen rond het parkeerhof bestaan uit begroeid hekwerk die ook voor de bergingen/garages langs lopen;
- Accenten op bepaalde hoeken en plekken waar men 'tegenaan' rijdt of loopt.

APPARTEMENTEN



Appartementen met verschillende soorten daken, gevels, hoogtes en rooilijnen



Appartementen met een industrieel (pakhuis) karakter

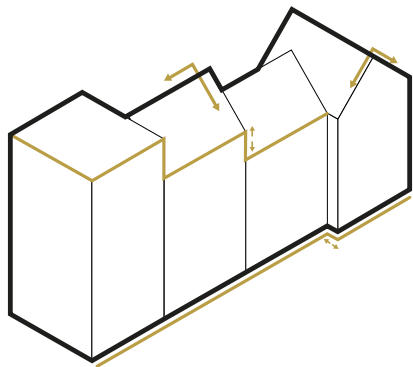


Metselwerk en beplanting (met zitrand) om de bergingen in de plint te verbloemen

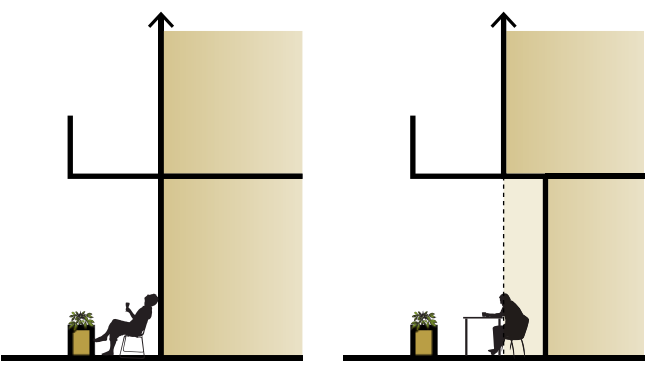


Terras op begane grond met muurtje

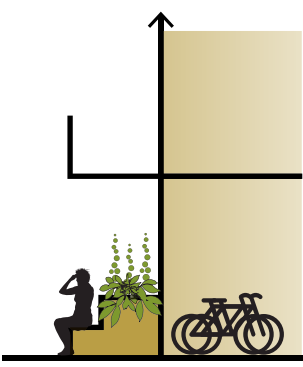
SPECIFIEKE PRINCIPES



Onderbreking van de lange wanden. Platte daken mogen meer voorkomen bij dit industriële karakter



Appartementen op de begane grond krijgen een terras met laag muurtje, het terras kan vergroot worden door het gedeeltelijk inpandig toe te passen



Beplanting met zitrand op plekken waar zich bergingen in de plint bevinden

GRONDGEBONDEN



Herenhuizen en rijwoningen met pakhuis karakter



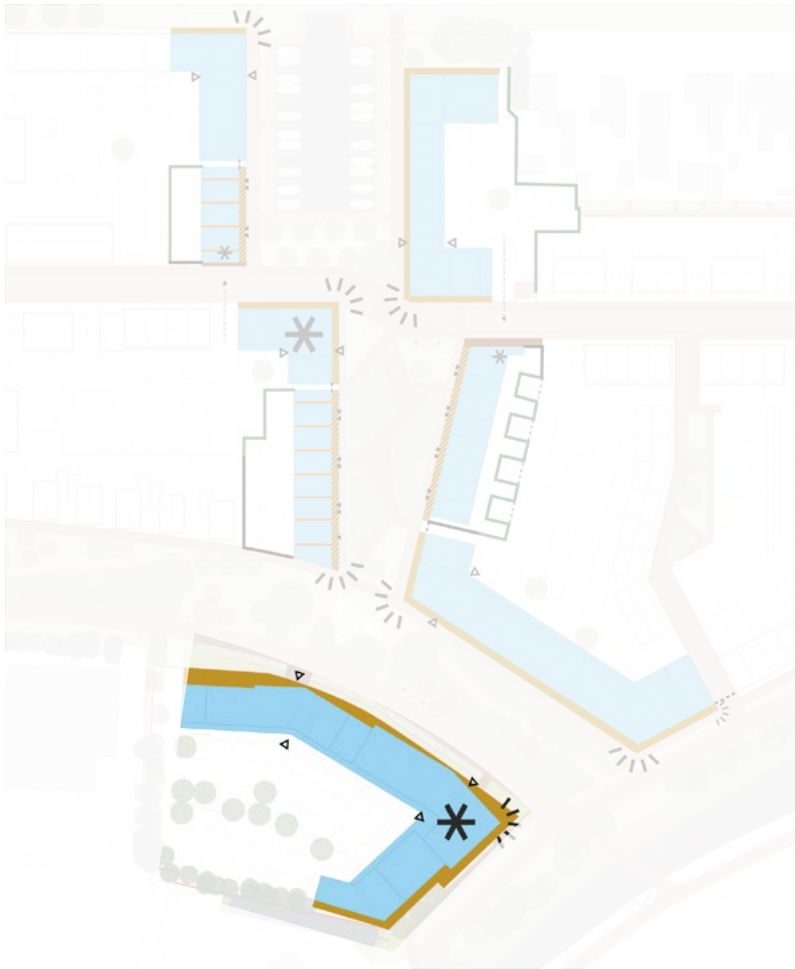
Herenhuizen en rijwoningen met pakhuis karakter



Gesloten bouwblokken

Delftse stoep met (optioneel) meeontworpen zitelement

BLOK I



Fietsenstalling in de plint met open uitstraling



Metselwerk en beplanting (met zitrand) om de bergingen in de plint te verbloemen



Terras op begane grond met muurtje



Gebouw als één geheel ervaren



Appartementen met verschillende soorten daken, gevels, hoogtes en rooilijnen

OUD HARLINGS

De woonsfeer 'oud Harlings' is gesitueerd langs de stedelijke straten in het stedelijke binnenmilieu. De oud Harlingse woonsfeer verwijst naar het centrum van Harlingen. Deze straten worden daarom gekenmerkt door hun smalle stedelijke straatprofiel met daarlangs voornamelijk Delftse stoepen. De opritten met garages dienen hier zo veel mogelijk mee ontworpen te worden in het bouwblok zodat de gevellijn optisch door lijkt te lopen voor het vormen van de gesloten bouwblokken. Om de oost-west straat iets te vergroenen krijgen hier de 2 onder 1 kap woningen iets diepere voortuintjes met een lage haag.

Het 'oud Harlings' wordt centraal in het plan onderbroken door de woonsfeer 'maritiem industrieel'. De oud Harlingse woningen die op de overgang naar de maritiem industriële sfeer staan mogen dan ook een wat meer industriële uitstraling krijgen.

EISEN/REGELS

- Bouwhoogtes:
 - Rijwoningen van 2 lagen met overwegend een kap (met een enkele uitzondering van 1 laag met kap);
 - Een 3 lagen met plat dak is (als accent) ook toegestaan als overgang naar de appartementen in de woonsfeer 'maritiem industrieel'.
- Buitenruimtes van de rijwoningen in de vorm van Delftse stoepen van maximaal 1,8m diep en minimaal 1m diep;
- Delftse stoepen bevatten een vorm van groen (plantenbakken, groenvakken of een lage haag) en zijn niet allemaal hetzelfde vormgegeven, verschil in kleuren en patronen aansluitend bij de architectuur is wenselijk;
- Buitenruimtes van de 2 onder 1 kap woningen langs de stedelijke straat krijgen een lage haag;
- Aansluiten bij het karakter van het centrum van Harlingen door individualiteit van de woningen:

- Verschillende goothoogtes;
- Verspringing in de rooilijn;
- Verschillende en draaiende kappen;
- Gebruik van verschillende gevelvormen en kleuren.
- Op de overgangen naar de maritiem industriële sfeer is het gewenst om al meer naar het industriële karakter over te gaan;
- Gesloten bouwblokken worden 'bijeengehouden' met architectonische middelen bij opritten, inritten en steegjes & geïntegreerde erfafscheidingen, bijgebouwen en trafo's;
- De bebouwing op de hoeken van een bouwblok hebben geen blinde gevels en een tweezijdige oriëntatie;
- Accenten op bepaalde hoeken en plekken waar men 'tegenaan' rijdt of loopt;
- Erfafscheidingen rond het parkeerhof bestaan uit begroeid hekwerk die ook voor de bergingen/garages langs lopen.



LEGENDA

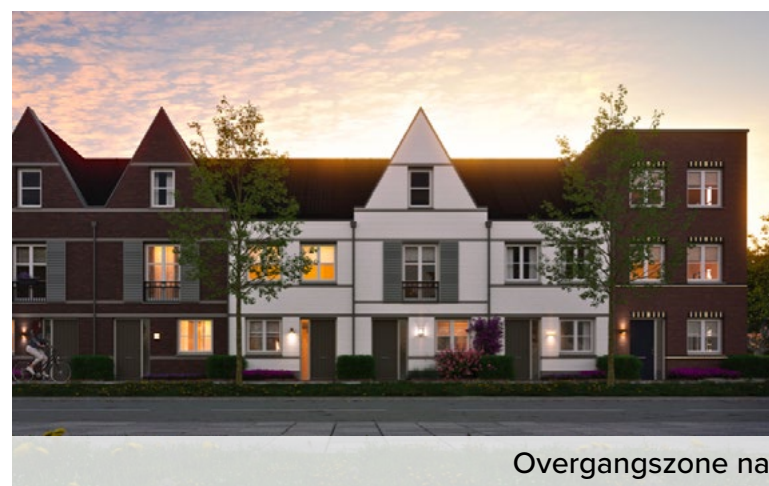
- Overgangszone naar maritiem industrieel
- Delftse stoep
- Meeontworpen zitelement
- (Hoek)accent
- Nokrichting
- Entree
- Begroeid hekwerk hoog
- Hoge muur
- Lage haag
- Doortrekken gevellijn bij opritten en de doorgangen



Woningen met verschillende kappen, gevels, rooijlijnen, kleuren en/of materialen ter verwijzing naar de binnenstad



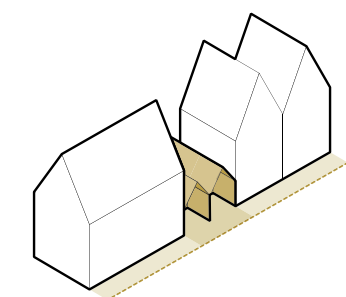
Versimpelde architectuur voor sociale huurwoningen



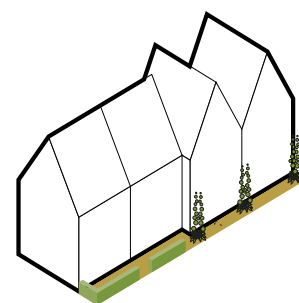
Overgangszone naar maritiem industriële zone



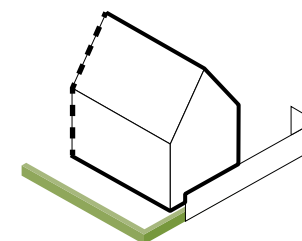
SPECIFIEKE PRINCIPES



Garages en opritten mee ontworpen in het bouwblok



Delftse stoep bij de rijwoningen



Lage haag bij de twee onder een kap woningen aan de stedelijke straat

NAUTISCH KLEINSCHALIG

Langs de oude trekvaart, de natuurvriendelijke oever en de Kanaalweg is de woonsfeer 'nautisch kleinschalig' gesitueerd. Deze sfeer is gesitueerd langs de randen van het plangebied die gelegen zijn aan het water en het groen. Vanwege het water is een nautische sfeer hier passend. Door het groen langs deze randen kan het hier wat kleinschaliger, ook ter aansluiting met de omgeving. In deze sfeer zijn 3 randen te onderscheiden die elk net anders ingestoken worden omdat ze alle 3 aan een ander soort (historisch) water element grenzen:

- Langs het park komt een kleinschaligere en open sfeer richting het groen, met ook meer vrijstaande woningen, kleinschaliger, met nautische elementen als verwijzing naar de oude trekvaart. De bouwblokken mogen bij de vrijstaande woningen aan het park een wat minder gesloten uiterlijk krijgen omdat dit losstaande objecten zijn en omdat hier een minder stedelijke sfeer heerst dan in het binnenmilieu van het plan. Wel dient het een onderdeel te blijven van het gesloten bouwblok, dit wordt gedaan door lage muurtjes als erfafscheiding te plaatsen bij de voortuinen, die vervolgens aansluiten op de rest van het bouwblok (de hoge erfafscheidingen en de gesloten bebouwing) en zo de harde grens van het bouwblok voort zet. Op de plek van de stins komen grondgebonden woningen die qua architectuur gezamenlijk verwijzen naar dit historische gebouw die hier gesitueerd was, als accent aan het park;
- Langs de oever zal richting de maritiem industriële sfeer het kleinschalige nautische karakter overgaan in de industriële sfeer, als opbouw naar de appartementen van de maritiem industriële sfeer die in het zuiden ook aan de oever grenzen;
- Ook zal aan de Kanaalweg het kleinschalig nautische karakter overgaan in de maritiem industriële sfeer met zijn pakhuizen, door langs de Kanaalweg herenhuizen te plaatsen.



LEGENDA

- Overgangszone naar maritiem industrieel
- Delftse stoep
- Meeontworpen zitelement
- Hoekaccent
- Accent
- Nokrichting
- Entree grondgebonden
- Begroeid hekwerk hoog
- Hoge muur
- Laag muurtje
- Lage haag
- Doortrekken gevellijn bij opritten en de doorgang naar het hofje

EISEN/REGELS

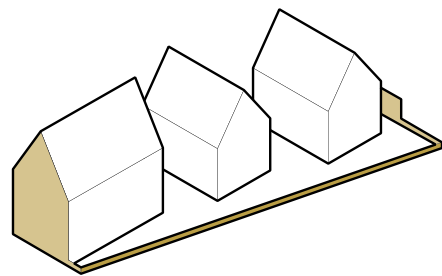
- Bouwhoogtes:
 - Rij- en vrijstaande woningen van 2 lagen met overwegend een kap;
 - Een 3 lagen met plat dak is (als accent) ook toegestaan als overgang naar de appartementen in de woonsfeer 'maritiem industrieel';

- Herenhuizen van 3 lagen met een kap.
- Buitenruimtes:
 - In de vorm van Delftse stoepen van maximaal 1,8m diep en minimaal 1 meter diep;
 - Kleine voortuinen met laag muurtje aan het park.
- Delftse stoepen bevatten een vorm van groen (plantenbakken, groenvakken of een lage haag) en zijn niet allemaal hetzelfde vormgegeven, verschil in kleuren en patronen aansluitend bij de architectuur is wenselijk;
- Aansluiten bij het karakter van het nautische van Harlingen door individualiteit van de woningen:
 - Verschillende goothoogtes;
 - Verspringing in de rooilijn;
 - Verschillende en draaiende kappen;
 - Gebruik van verschillende gevelvormen en kleuren.
- Gesloten bouwblokken worden 'bijeengehouden' met architectonische middelen bij opritten, inritten en steegjes & geïntegreerde erfafscheidingen, bijgebouwen en trafo's;
 - Bij de vrijstaande woningen en woningen met een voortuin wordt het bouwblok aan elkaar gesloten door een laag muurtje;
- De bebouwing op de hoeken van een bouwblok hebben geen blinde gevels en een tweezijdige oriëntatie;
- Accenten op bepaalde hoeken en plekken waar men 'tegenaan' rijdt of loopt;
- Erfafscheidingen rond het parkeerhof bestaan uit begroeid hekwerk die ook voor de bergingen/garages langs lopen.

DE GROENE LONG



SPECIFIEKE PRINCIPES



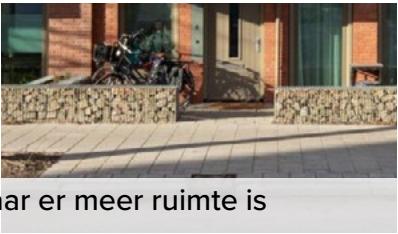
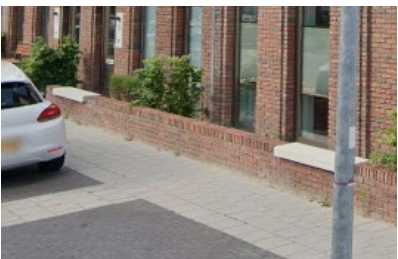
De woningen op de plek van de stins krijgen een tuintje in plaats van een Delftse stoep. Hierbij wordt er gebruik gemaakt van een laag muurtje als erfafscheiding om zo toch het bouwblok te 'sluiten'



Rij- en vrijstaande woningen met verschillende kappen, gevels, rooilijnen en/of materialen



Rij- en vrijstaande woningen met verschillende kappen, gevels, rooilijnen en/of materialen



Verwijzing naar de stins
(In grondgebonden woningen)



Groene Delftse stoep met (optioneel) meeontworpen zitelement

Laag muurtje met kleine voortuinen waar er meer ruimte is

DE OEVER



Rij- en geschakelde woningen met verschillende kappen, gevels, rooilijnen en/of materialen



Overgangszone naar maritiem industriële zone

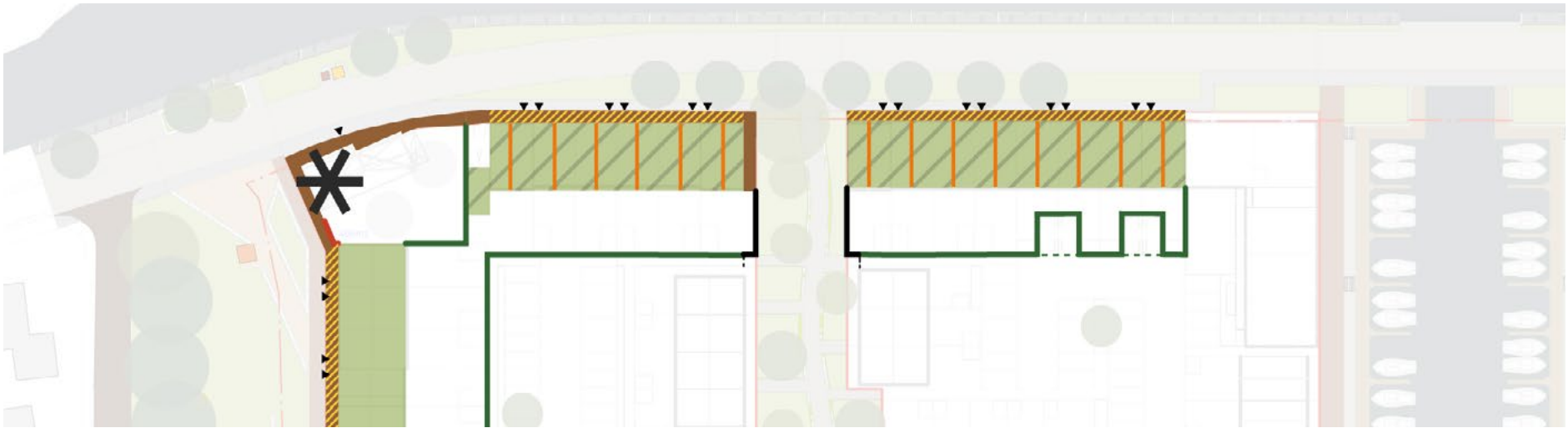


Groene Delftse stoep met (optioneel) meeontworpen zitelement

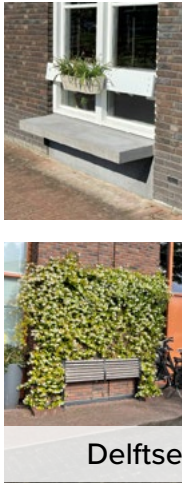
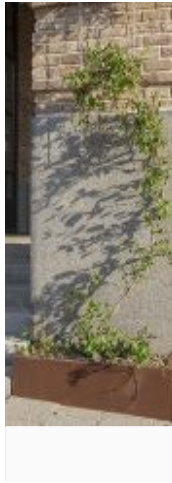


Lage haag bij diepere Delftse stoepen

DE KANAALWEG



Herenhuizen met een nautisch karakter aan de Kanaalweg als opbouw richting de maritiem industriële zone met de pakhuizen



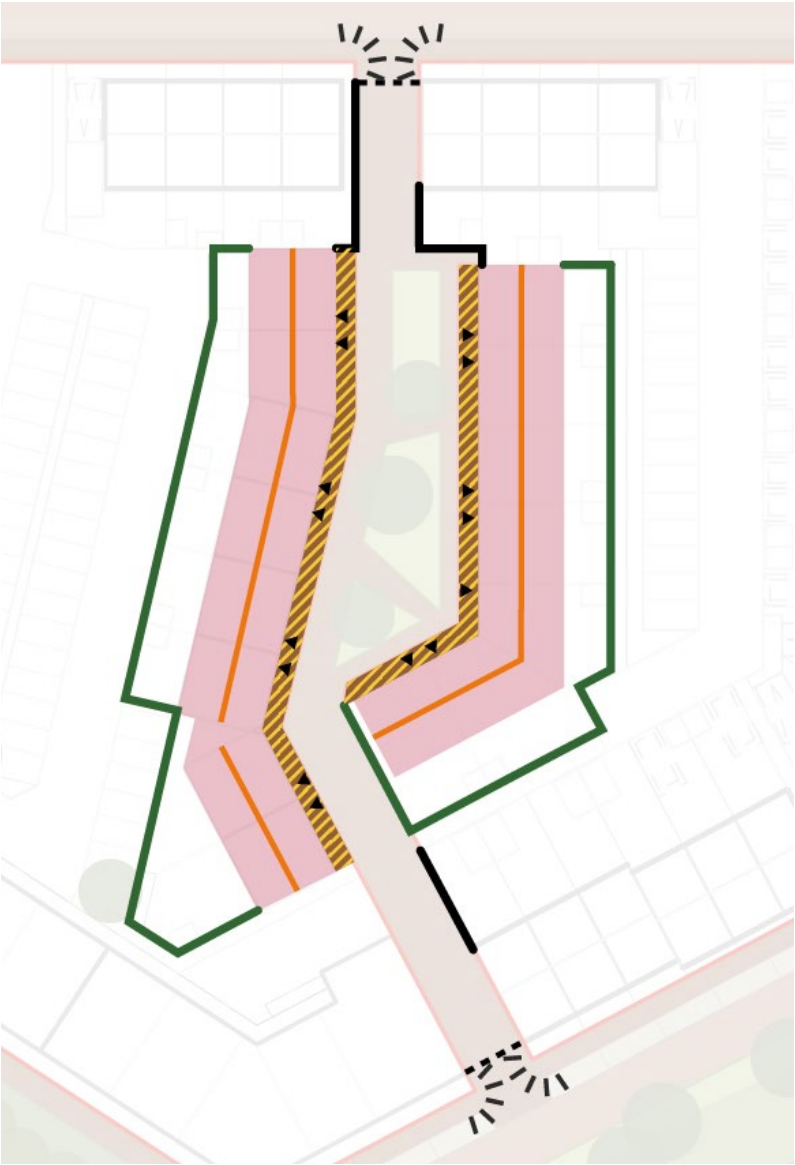
Delftse stoep met (optioneel) meeontworpen zitelement

HOF WONEN

Het hofje is een opzichzelf staande ruimte los van de grotere structuren van de straten en het groen. Dit is gericht op senioren. Hierdoor is het wenselijk om zitelementen mee te ontwerpen in de Delftse stoepen, zodat men op elk moment van de dag, of in de achtertuin of op de Delftse stoep, in de zon kan zitten.

Omdat ‘hof wonen’ een eigen wereldje is, is hier de mogelijkheid om aan de binnenzijde van het hofje af te wijken van het materiaalgebruik en de stijl van de rest van het plan.

De entree's van het hofje dienen geaccentueerd te worden, denk hierbij aan tweezijdige oriëntatie, een poort of een bijzondere vorm of plaatsing van de bebouwing aan weerszijden van de entree.



LEGENDA

-  Delftse stoep
-  Meeontworpen zitelement
-  Hoekaccent
-  Nokrichting
-  Entree
-  Begroeid hekwerk hoog
-  Hoge muur
-  Doortrekken gevellijn bij de doorgang naar het hofje

EISEN/REGELS

- Bouwhoogtes: Rijwoningen van 1 laag met een kap;
- Buitenruimtes in de vorm van Delftse stoepen van maximaal 1,8m diep en minimaal 1m diep;
- Delftse stoepen bevatten een vorm van groen (plantenbakken, groenvakken of een lage haag);
- Binnen het hof krijgt de bebouwing eenheid en is het niet de bedoeling dat er individualiteit per woning ontstaat zoals in de rest van het plan;
- Afwijkend materiaalgebruik binnen het hof is mogelijk;
- Gesloten bouwblokken worden ‘bijeengehouden’ met architectonische middelen bij opritten, inritten en steegjes & geïntegreerde erfafscheidingen, bijgebouwen en trafo's;
 - Entree van het hof dient mee ontworpen te worden in het bouwblok;
- De bebouwing op de hoeken van een bouwblok hebben geen blinde gevels en een tweezijdige oriëntatie;
- Accenten op bepaalde hoeken en plekken waar men ‘tegenaan’ rijdt of loopt;
- Erfafscheidingen rond het parkeerhof bestaan uit begroeid hekwerk die ook voor de bergingen/garages langs lopen.



Delftse stoep met (optioneel) meeontworpen zitelement



1 laag met kap, afwijking in materiaal mogelijk



Accentuering van de entree naar het hofje toe

ECOLOGIE

Ten behoeve van ecologie worden voorgestellen gedaan met oog op 'de 4 V's': voedselvoorziening, veiligheid, verplaatsing en voortplanting. In de bebouwde omgeving zien we voornamelijk ecologische kansen voor de ontwikkeling van de bouwvelden binnen Veste op de volgende vlakken:

- Ingrepen in/aan de architectuur (te denken valt aan nestkasten, tillen, ruimte in de spouw, groene daken, groen in de tuinen e.d.);
- Vergroening van de bouwvelden.

AMBASSADEURS

We kiezen om de ecologie toe te lichten **3 ambassadeurs** voor het gebied. Dit zijn soorten die al in of rond het plangebied voorkomen en naar verwachting ook de toekomstige locatie zullen bewonen. Een van de ambassadeursoorten is bedreigd en we willen de achteruitgang van deze populatie tegengaan. Samen vertellen de ambassadeurs het verhaal van 'mens en dier'. Keuzes in inrichting en beheer komen ten goede aan deze soorten.

Vleermuizen

Vleermuizen foerageren het liefst dichtbij en jagen binnen een straal van 2-5 kilometer van hun verblijfplaats. Als nachtdieren is het daarbij belangrijk dat er veel donkerte is en dat verlichting niet op hun verblijven en routes schijnt. Vleermuizen navigeren door de lijnen van bomen en water in het landschap. Hun menu bestaat voornamelijk uit vliegende insecten. Vleermuizen jagen in de beschutting van opgaande elementen, boven water en bij grasvelden.

- In gevels kunnen (gekoppelde) inbouw- of opbouwkasten worden opgenomen. Aan de groenstroken in het plan zijn kasten op de hoeken van zuid-westgevels interessant. Ook kan ruimte in de spouwmuur worden opgenomen die toegankelijk is voor vleermuizen, of kunnen maatregelen worden genomen waardoor vleermuizen toegang hebben tot een overstek of dakgoot. In de dakconstructie of onder dakpannen kan ruimte worden opgenomen. De ruimtes dienen als zomer-/kraam-/paarverblijf;

Huismus

Huismussen leven graag in de buurt van mensen. Hun nestplaats is doorgaans in of aan een gebouw en veel van hun voedsel komt bewust of onbewust van mensen.

- In gevels kunnen in- of opgebouwde nestkasten worden opgenomen. Minimaal 5 kasten of broedplaatsen bij elkaar, bij voorkeur aan dakgoten en op noord- en/of oostgevels.
- De aanplant van voldoende (groenblijvende en stekelige) struiken, hagen en gevelbegroeiing zorgt voor dekking binnen korte afstand van nestvoorzieningen.

Zweefvlieg

Soorten: Geelbandwimperzweefvlieg, Friese bijvlieg, Nazomergirtje, waterzweefvliegen etc.

Zweefvliegen zijn er in alle soorten en maten en in Nederland zijn er 363 soorten waarvan de helft bedreigd wordt. De Geelbandwimperzweefvlieg leeft in zowel gesloten als open biotopen en bezoeken uiteenlopende soorten bloemen. Mannetjes vliegen 1-2 meter boven de grond en de vrouwtjes tussen de vegetatie van kruiden, bloemen of struiken. De dieren zijn van grote ecologische waarde en behoren tot de belangrijkste bestuivers van zowel wilde bloemen als landbouwgewassen.

- Ze schuilen en leven tussen kruidenrijke- en bloemrijke graslanden, struiken en dood hout;
- De larven voeden zich met bladluizen, bacteriën in rottend organisch materiaal en/of planten;
- Het aanplanten van diverse kruidenrijke- en bloemrijke beplanting, struiken en het laten liggen van dood organisch materiaal bevordert hun levenswijze en verhelpt verdere afname van de populatie;
- Het creëren van schuilplaatsen zoals kruidenrijke- en bloemrijke graslanden, struiken en dood hout biedt onderdak en bescherming;
- Er dienen meerdere en verschillende kruidenrijke en bloemrijke struiken te worden toegevoegd, zodat de zweefvlieg uit een ruim assortiment nectardragende planten te kunnen kiezen.

NATUURINCLUSIEVE BOUWVELDEN

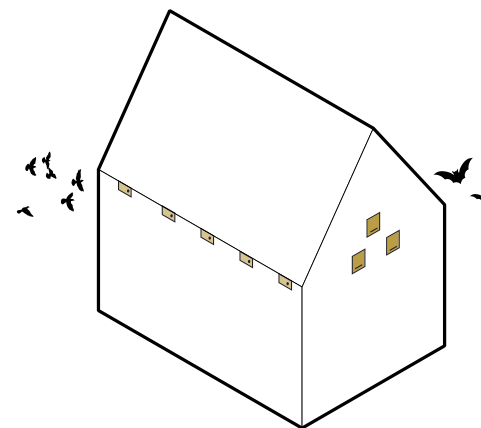
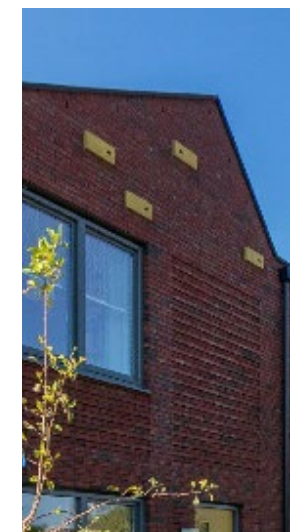
Natuurinclusieve tuinen, muren en gevels dragen bij aan een duurzame en biodiverse leefomgeving. Door natuurlijke elementen krijgen ze een waardevolle rol in het ecosysteem. Dit kan op verschillende manieren behaald worden en zal op deze en de volgende pagina toegelicht worden.

NESTVOORZIENINGEN

Door nestkasten en -voorzieningen te verwerken in de bebouwing wordt dit gebied niet alleen een woongebied voor de mens maar ook voor de dieren, dieren zijn tenslotte ook bewoners van deze toekomstige ontwikkeling. Neem bijvoorbeeld de dwergvleermuis die deze nestkasten gebruiken om hun verblijfplaats in stand te kunnen houden. Dit bevordert de biodiversiteit in stedelijke gebieden, waar de natuurlijke habitats wat beperkter zijn.

- Voor de vleermuizen zijn met name de zuid/west hoeken van de gebouwen aan de groene long interessant voor nestkasten en -voorzieningen.
- Voor de huismus de noord/oost gevels van de gebouwen. Hiervoor dienen minimaal 2 kasten of broedplaatsen bij elkaar geplaatst te worden, maar liever meer, bij voorkeur aan dakgoten. Huismussen leven namelijk graag samen in een kolonie.

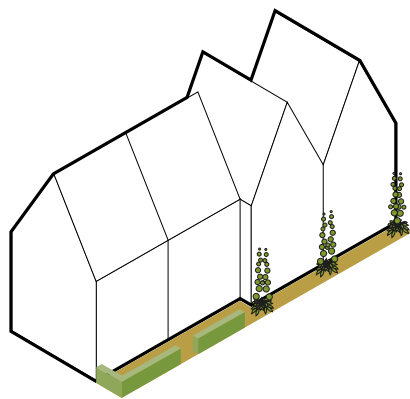
Om juist ook de biodiversiteit te integreren in de gebouwen is er straks niet alleen een functionele ruimte, maar ook een levend ecosysteem waar de natuur een plek heeft.



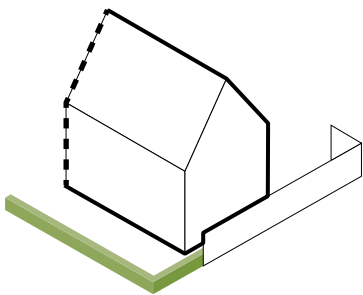
Nestvoorzieningen aan of in de gevel

VERGROENING

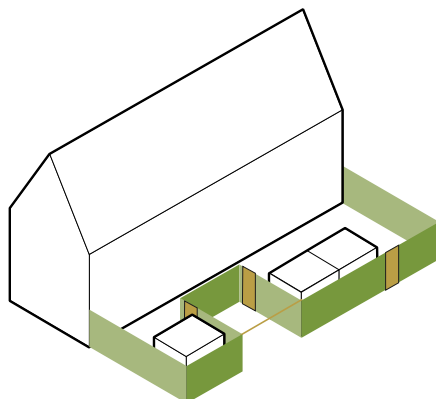
Natuurinclusieve gevels zijn onder andere het vergroenen van de gevels waar er ruimte is voor flora en fauna. Dit kan bij gevels van de woningen maar ook bij de bergingen, tuinmuren, garages en/of trafo's. Door gevelbegroeiing in de nabijheid van nestvoorzieningen toe te passen en in de tuinen hagen, struiken, groene erfafscheidingen en stekelige, groenblijvende, bloeiende en/of vruchtdragende beplanting te plaatsen creëer je mogelijkheden voor dekking en voedselbronnen voor soorten als de huismus en de insecten.



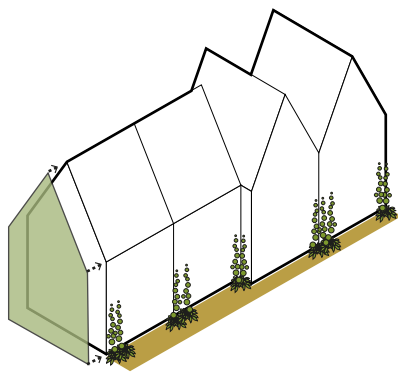
Groen toepassen in/op de Delftse stoepen



Groenblijvende, stekelige, bloeiende en/of vruchtdragende hagen/beplanting toepassen.



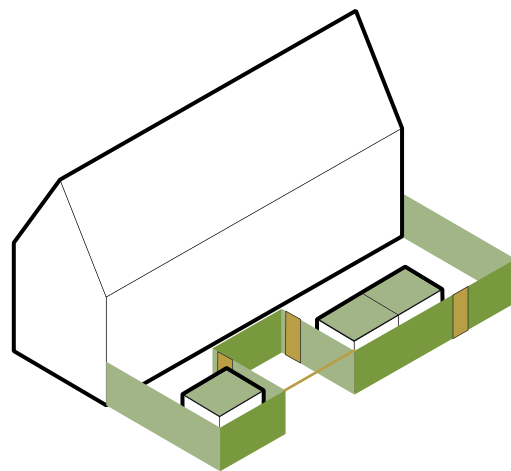
Groene erfafscheidingen



Gevelbegroeiing

SEDUMDAKEN

Sedumdaken zijn niet alleen een esthetische aanwinst, maar ook een cruciaal element in het bevorderen van biodiversiteit en het vergroenen van woonwijken. Deze daken, bedekt met verschillende soorten vetplanten, bieden een waardevolle habitat voor insecten, vogels en andere dieren. Door deze groene ruimtes wordt er een grotere variëteit aan flora en fauna aangetrokken, wat bijdraagt aan een gezonder ecosysteem. Waar mogelijk kunnen platte daken van garages, bergingen en bijgebouwen (aan de binnenterreinen) vergroend te worden met sedumdaken. Het is meteen een slimme manier om een sterkere verbinding te maken tussen mens en natuur. Neem bijvoorbeeld de huismus die op kleine insecten kan jagen die in het sedum zitten. Door deze groene daken toe te voegen, wordt er een meer ecologische verantwoorde en aantrekkelijke woonomgeving gecreëerd voor iedereen.



Sedumdaken op platte garages, bergingen en bijgebouwen

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl