

Beeldkwaliteitplan

Nieuw Trebol HARLINGEN



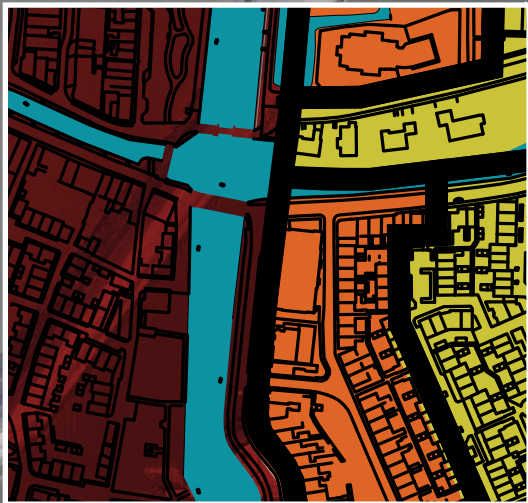
R

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Status
Datum
Projectnummer
Opdrachtnummer

Beeldkwaliteitplan Nieuw Trebol Harlingen
24-05-2019
20181632
Harnis Invest



Uitsnede Welstandsnota



De ligging van het plangebied weergegeven op de luchtfoto van Harlingen

1 Inleiding

Aanleiding

Net buiten het historisch centrum van Harlingen bevindt zich sinds 1910 stadsschouwburg en zalencentrum Trebol (verder te noemen Trebol). Het gebouw had een rijke architectuur vergelijkbaar met de omliggende bebouwing. Sinds de jaren '60 is het pand meerdere keren verbouwd, waarbij de oorspronkelijke karakteristiek verloren is gegaan. Al enige tijd wordt er gesproken over de toekomst van Trebol. De eigenaar van het gebouw en theater heeft uiteindelijk besloten te stoppen en het gebouw te verkopen. De nieuwe eigenaar wil op deze locatie een woongebouw met appartementen realiseren. Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan noodzakelijk.

Juridisch kader

In de Welstandsnota Harlingen uit 2015 is aan het gebied langs de singels het regime 'bijzonder' toegeschreven. Dat betekent dat elk ontwerp nadrukkelijk aandacht krijgt en dat de eisen met betrekking tot het ontwerp op zichzelf en in relatie tot de context hoog zijn. Nieuwbouw dient zich te voegen in de omgeving en een bijdrage te leveren aan de kwaliteiten van de omgeving. De ontwikkeling Nieuw Trebol heeft ditzelfde doel. De specifieke welstandscriteria uit de welstandsnota zijn echter niet allemaal één op één toe te passen op een grote (niet voorziene) ontwikkeling als deze. Daarom is een nieuw kader, beeldkwaliteitplan opgesteld dat in hoofdlijnen aansluit op de welstandsnota, maar zich meer specifiek richt op de locatie Nieuw Trebol. Dit beeldkwaliteitplan vervangt de bestaande welstandsnota en

wordt ook als zodanig vastgesteld. Op basis van dit beeldkwaliteitplan kan de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen op de Trebollocatie 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 aansluiting op het openbare gebied.

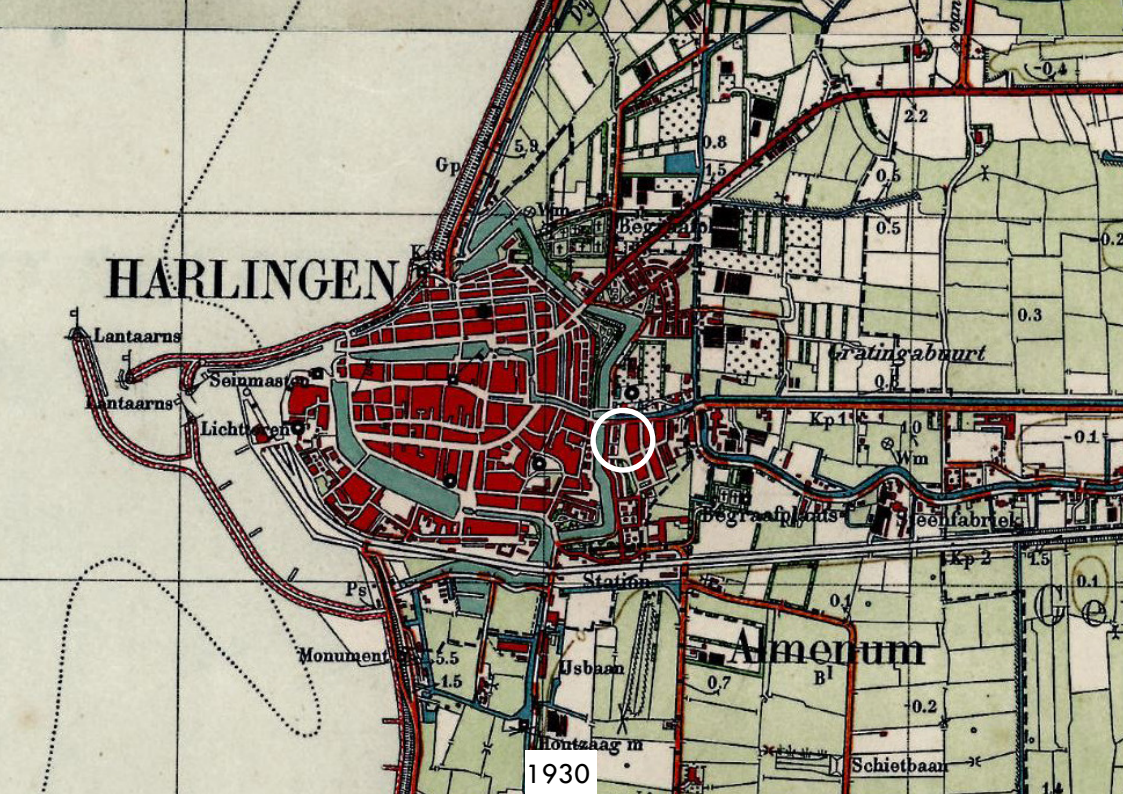
Het kwaliteitsdocument is opgesteld met als doel om :

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

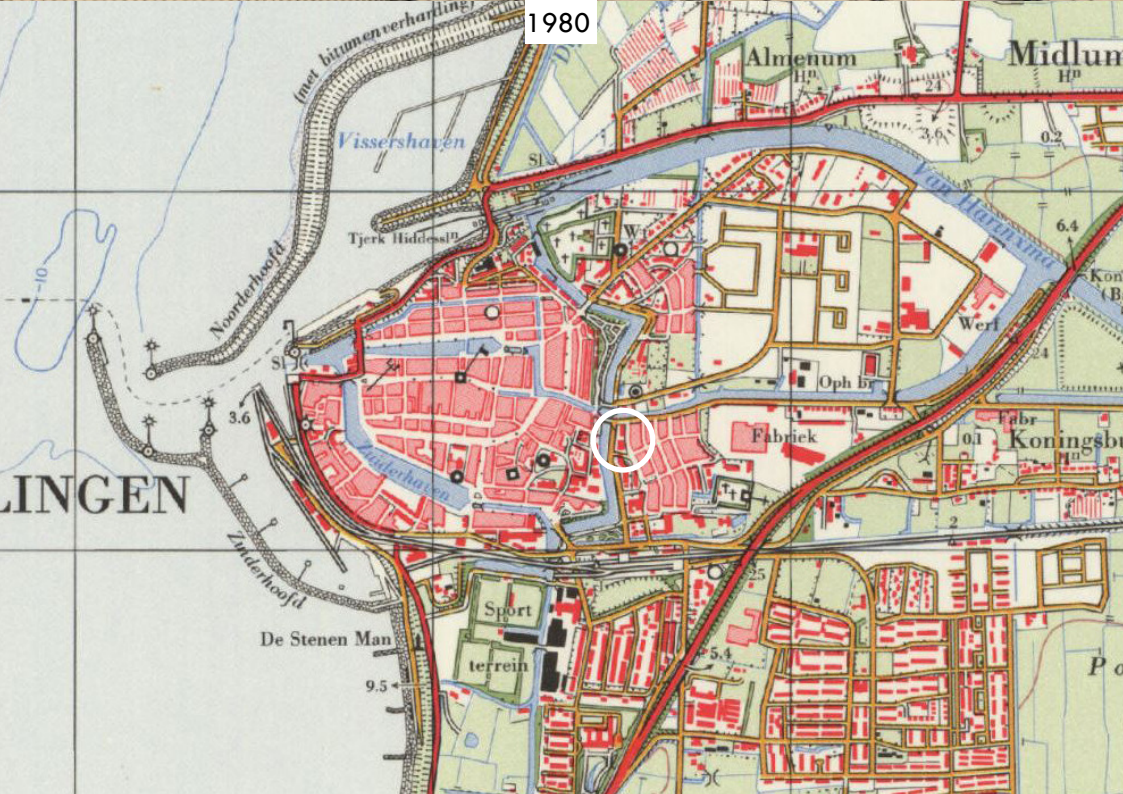
De beschreven criteria hebben niet het karakter van bestemmingsplanregels. Dat wil zeggen: ze zijn bedoeld als inspirerend kader. Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om incidenteel af te wijken van de criteria op economische, maatschappelijke of inhoudelijke gronden. De uitvoering hiervan is volgens artikel 3.2.5, 3.2.6 of 3.2.7 van de Welstandsnota Harlingen 2015.



1880
1980



1930
2016



2 Historische ontwikkeling Harlingen

Omstreeks 1157 sticht Eilwardus Ludinga het klooster Ludingakerke in het dorp Almenum. De monniken graven grachten om de handelsvaart beter mogelijk te maken. De buurt ten westen van Almenum, Harlingen, wordt daardoor zó belangrijk dat deze in 1234 stadsrechten krijgt. Daarmee is Harlingen één van de oudste steden in Friesland. Twee eeuwen lang bestaat Harlingen, 'gelegen op een bogtigen uithoek der kust', in de schaduw van de universiteitsstad Franeker. Maar door de verbinding met de zee neemt de welvaart gestaag toe. Vroeger lag de stad westelijker dan vandaag, maar de zee slaat regelmatig land weg. In 1543 en 1565 breidt men uit in noordelijke richting, zodat de Noorderhaven de binnenhaven wordt, die hij nu nog is. Rond de jaren 1600 beleefde Harlingen een tijdperk van grote economische bloei. In 1580 vond er dan ook een stadsuitbreiding plaats in oostelijke richting. Er ontstonden nieuwe vestinggrachten, zoals de Noordoostersingel en de Zuidoostersingel, waar in de huidige situatie het plangebied aan grenst.

Naast het verwijden en verdiepen van de zeehaven, werden ook nieuwe sluizen en waterkeringen aangelegd. Al snel werden de havens opnieuw te klein en te ondiep voor het grote aantal schepen en de pakhuisruimte ontoereikend voor alle aangevoerde waren. Daarom werd in 1597 besloten de stad naar het westen en het zuiden uit te breiden. In de 17de eeuw bereikte de bloei van Harlingen zijn hoogtepunt en werd er veel handel gedreven met het buitenland. De stad kent op dat

moment veel nijverheid. Er zijn scheepswerven, bierbrouwerijen, zout- en zeepziederijen, steen- en pottenbakkerijen, kalkovens, graan- en zaagmolens. Maar zoals dat al eerder het geval was met de Hanzesteden aan de toenmalige Zuiderzee, wordt Harlingen in de volgende eeuwen voorbijgestreefd door Amsterdam en Rotterdam. Toch blijft Harlingen als kustvaart- en vissershaven met veel voorzieningen en het nieuw gegraven Van Harinxmakanaal van groot economisch belang voor Friesland.

Vanaf 1900 vinden voorzichtig de eerste planmatige uitbreidingen plaats buiten de vestingwerken, de Trebolbuurt met als onderdeel daarvan het Trebol theater, maakt onderdeel uit van de stadsuitbreiding. Onderstaand een foto uit begin 20ste eeuw van het Trebol theater.





Oosterstraat



Franeekertrekvaart

Zuidoostersingel



Oosterstraat

Franeekertrekvaart



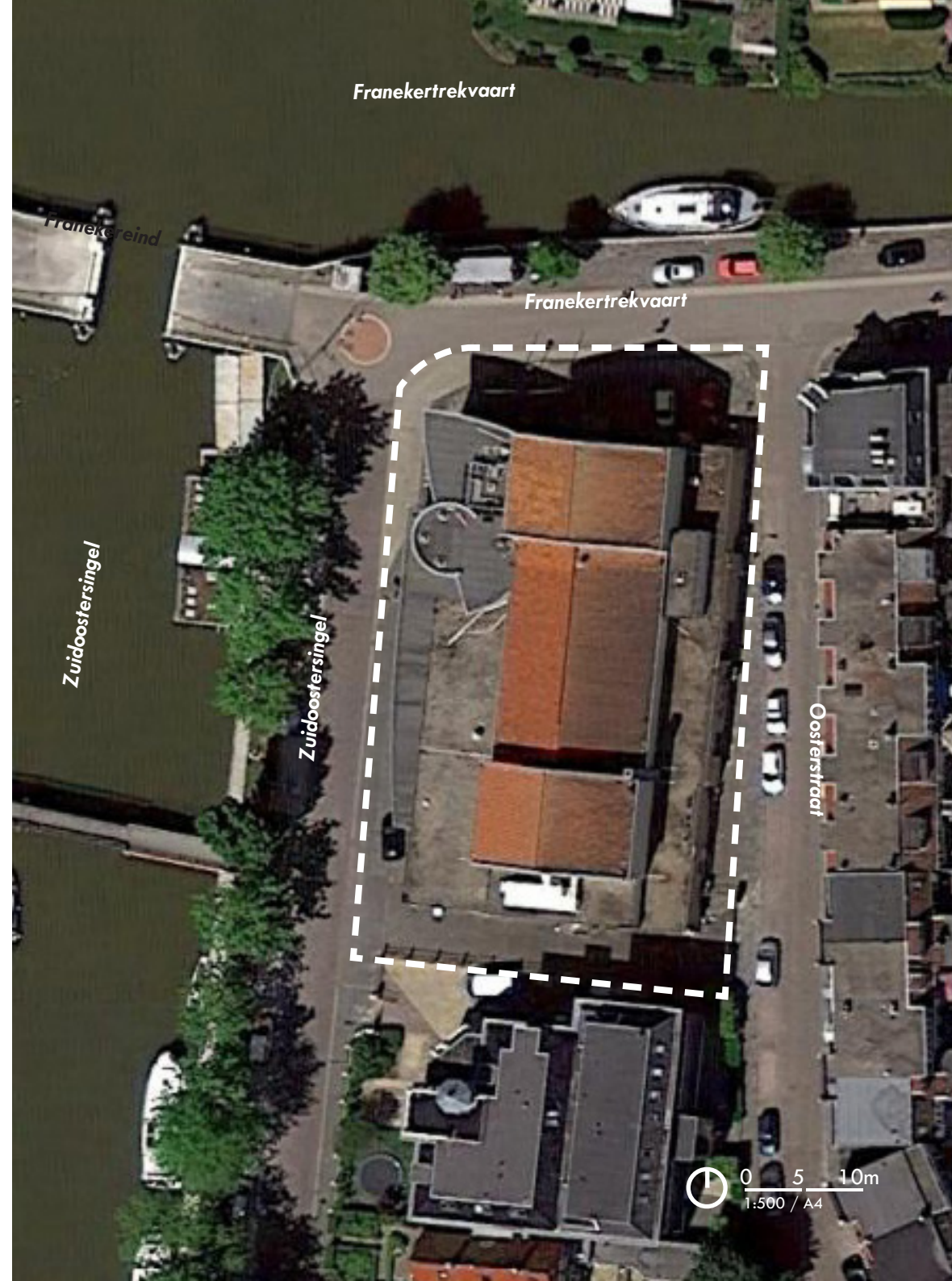
Zuidoostersingel

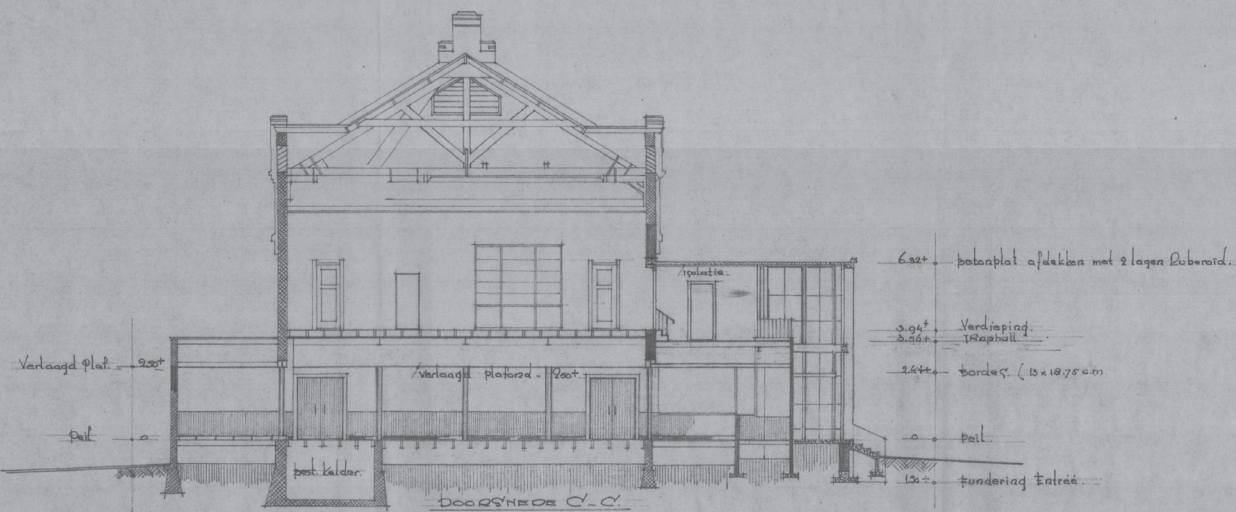
Huidig beeld Trebollocatie in de omgeving

3 Huidige situatie

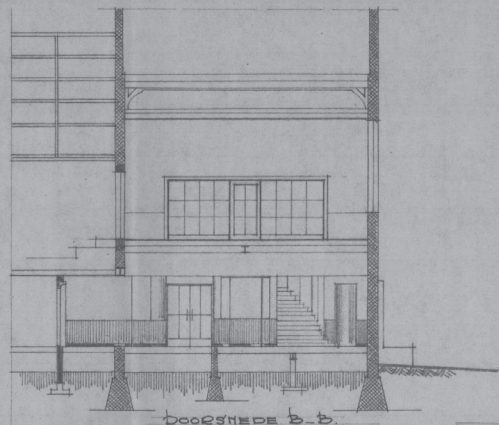
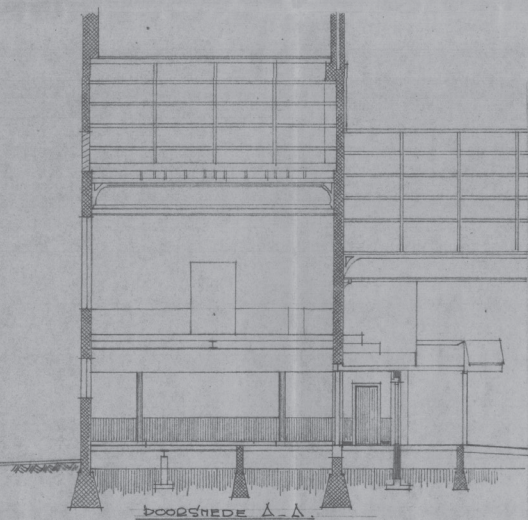
Het plangebied ligt direct aan de oostoever van de Zuidoostersingel. Het plangebied maakt onderdeel uit van de eerste stadsuitbreidingen ten oosten van de vestingwerken. Het ligt daarmee op de grens met het historisch centrum van Harlingen en de ten oosten gelegen wijk Trebolbuurt. De Trebolbuurt bestaat hoofdzakelijk uit woningen uit begin 20ste eeuw, bestaande uit één of twee bouwlagen met kap. Langs de Zuidoostersingel heeft de Trebolbuurt een statig karakter, met rijk gedetailleerde herenhuizen en de herbestemde zeevaartschool die het beeld bepalen. De Zuidoostersingel onderscheidt zich van de rest van het gebied. Het beeld aan de Franekertrekvaart wordt bepaald door woningen zoals deze in de Trebolbuurt voorkomen. Deze hebben een relatief sobere detaillering voor woningen uit die tijd, in één laag met een kap. Dit geldt ook voor de woningen aan de oostzijde van het plangebied in de Oosterstraat. De woning op de hoek Franekertrekvaart / Oosterstraat bestaat uit twee lagen met een kap en geeft daarmee de hoek een hoogteaccent.

Trebol neemt een bijzondere positie in in de omgeving. Het is, of beter gezegd was, een beeldbepalend en karakteristiek solitair gebouw van relatief forse omvang, op een beeldbepalende plek op de hoek van de Zuidoostersingel en de Franekertrekvaart. De oude contouren van de schouwburg zijn duidelijk te herkennen: twee kopmassa's met daartussen een lager volume. Met name aan de singelzijde zijn er in de loop der jaren veel nieuwe massa's bijgekomen. Het gebouw is dusdanig verbouwd dat het historische karakter is verdwenen.





bestaand metselwerk
 nieuw
 beton



Buurt bij
 ingekomen stuk no. 159
 d.d. 20 JULI 1955
 dossier no.

ARCHITECTENBUREAU B.N.A. W.K.			
WERK: VERBOUWING DE SCHOUW			
GEMEENTE: HAZELINGEN			
BETREFT: BESTEKEKENING - BEVAT			
DOORSNEDEN			
SCHAAL: 1:60	GEF. 1/8	D.D. 4	
GEZ.	GEZ.	GEW. 1	
WEEKTE 93	SANTAL BL. VIE	BLADT	

Blauwdruk



Ontwerpschets nieuwbouwplan

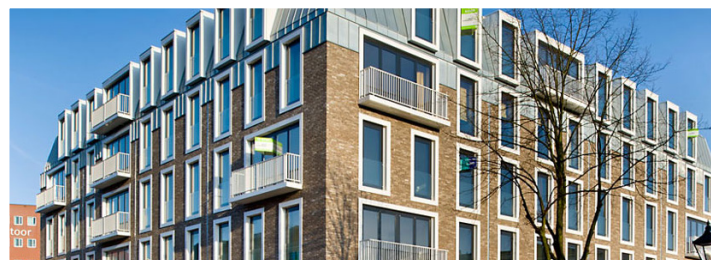
4 Ontwikkelingen

De klassiek geïnspireerde nieuwbouw moet de oostelijke entree van de binnenstad weer extra uitstraling geven. Met het restaureren van de drie monumentale bruggen is hiervoor al een prachtige aanzet gegeven. Het idee is om een markant gebouw met een hoogwaardige, moderne uitstraling te realiseren, met een knipoog naar het verleden.

De ontwerpen van het nieuwe gebouw zijn inmiddels bekend en hiernaast afgebeeld. Dit geeft de ambitie qua architectuur weer. Het gebouw sluit aan op het beeld van de historische binnenstad van Harlingen, op een duurzame en toekomstbestendige manier.

De basis van het ontwerp gaat terug naar de architectuur van het oude Trebol aan het begin van de 20ste eeuw. De ontwikkelaar is hiervoor in de gemeentearchieven gedoken waar de oude blauwdrukken nog terug te vinden waren. Deze zijn op de pagina hiernaast afgebeeld. De architect heeft deze tekeningen vertaald naar een digitaal model. Dit vormt het vertrekpunt voor een nieuw gebouw. Qua stedenbouwkundige opzet wordt nadrukkelijk aangesloten op het oorspronkelijke gebouw, een vergelijkbaar volume met twee koppen en een lager middengedeelte. Er wordt een hoogwaardige architectuur nagestreefd waarbij in de nieuwbouw een groot deel van de beeldkenmerken terugkomen; pinakels, daklijsten, sierbanden, boogramen, enzovoort. Het gebouw biedt ruimte aan 16 appartementen in het hogere segment.

Door de nieuwe woonfunctie zullen er in verhouding meer ramen in het gebouw komen. Ook zullen er voor die functie andere elementen bij komen zoals entrees en balkons. Tevens moet er rondom het gebouw worden voorzien in de parkeerbehoefte.



5 Gewenst beeld

Het wensbeeld voor Nieuw Trebol is zowel stedenbouwkundig als architectonisch passend binnen de historische context van deze plek en sluit aan op het beeld van de binnenstad van Harlingen. Er wordt een nieuw gebouw gerealiseerd dat is geïnspireerd op het oorspronkelijke gebouw en zich voegt in de cultuurhistorische omgeving. Het uitgangspunt is een moderne interpretatie om hiermee aan te sluiten bij de maatstaven van deze tijd. Qua stedenbouwkundige opzet wordt nadrukkelijk aangesloten op het huidige gebouw, een vergelijkbaar volume met twee kopmassa's en een lager tussenvolume. De architectonische uitwerking is hoogwaardig en komt tot uiting in de detaillering en het materiaalgebruik.

De korrelmaat, vormtaal, detaillering, materialisering en het kleurgebruik van het historische gebouw en de bebouwing in de omgeving worden gerespecteerd bij het ontwerp van de nieuwe bebouwing.

Korrelmaat

Het wensbeeld betreft één pand bestaande uit samengestelde volumes. De breedtemaat van de delen waaruit de gevel wordt opgebouwd, komt qua beeld overeen met het oorspronkelijke gebouw, de daadwerkelijke footprint wijkt af. De historische massaopbouw en het solitaire karakter van het gebouw is het uitgangspunt.

Hoogte en kapvorm

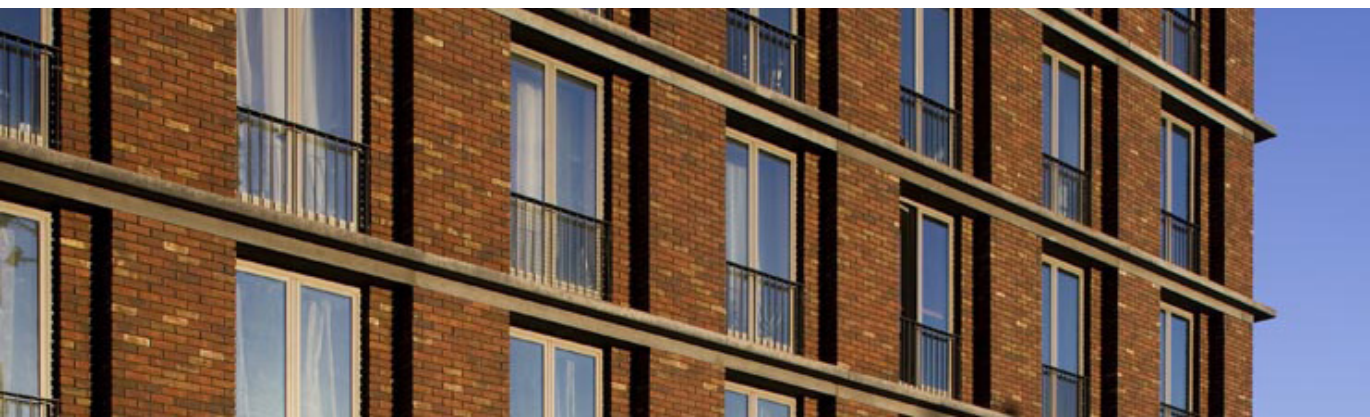
Het gebouw bestaat uit drie lagen, met een vierde laag in beide kopvolumes en de kap. De massa is onderverdeeld in twee hogere koppen en een lager middengedeelte. De kapvorm is een zadeldak in een langskap.

Moderne interpretatie

Er wordt gestreefd naar een moderne interpretatie van het oorspronkelijke ontwerp dat aansluit bij de historische context van de locatie. De relatie met de omgeving kan worden versterkt door in het gevelbeeld te refereren aan de historische bebouwing van de omgeving. De materialisering en detaillering bieden hier ruimte voor.

Materialen

De gevel wordt opgetrokken in metselwerk, waarbij aardse tinten het beeld bepalen. Ornamenten, daklijsten, gevelbanden en overige gevelverbijzonderingen worden uitgevoerd in een licht, contrasterend kleurgebruik, waardoor deze worden benadrukt. Gezien de moderne interpretatie zijn naast hout ook andere, eigentijdse materialen mogelijk om kozijnen en dergelijke vorm te geven. Voor de daken dienen donker antraciete dakpannen of lestenen te worden toegepast. Het algehele gevelbeeld dient qua kleur- en materiaalgebruik te passen in de uitstraling van de binnenstad van Harlingen.



Referentiebeelden

6 Welstandscriteria Nieuw Trebol

Hoofdvorm en oriëntatie

- Nieuwbouw wordt vormgegeven passend bij het oorspronkelijk historisch stedenbouwkundige bouwvolume.
- De massa is onderverdeeld in twee hogere kopmassa's en een lager middengedeelte.
- De twee kopmassa's kennen zowel aan de voor- en achterzijde een diepere bebouwingsmaat dan het middendeel.
- De koppen onderscheiden zich van het middendeel door (beperkte) onderlinge maatverschillen, zoals verschil in goot- en nokhoogte.
- De bebouwing telt drie lagen met een vierde laag in de twee kopmassa's en kap.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak in de langsrichting.
- De oriëntatie van het gebouw is alzijdig.

Gevelindeling

- Het gevelbeeld is zowel qua uitstraling als indeling en ritmiek passend binnen de bebouwingskarakteristiek van de omgeving.
- Alle gevels zijn beeldbepalend, kennen een hoogwaardige architectonische uitstraling en een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte. Zijgevels zijn niet geheel gesloten.
- De gevelindeling is verticaal gericht door middel van een compositie van gevelopeningen.

- Horizontale lijnen kunnen worden benadrukt in de vorm van gevelbanden, plinten en (dak)lijsten.
- Dakkapellen zijn symmetrisch geplaatst en als ondergeschikt, maar zorgvuldig vormgegeven object mee-ontworpen.
- Galerij-ontsluitingen zijn niet toegestaan.
- Een actieve en representatieve plint, die zoveel mogelijk transparant is, gericht op wisselwerking met de openbare ruimte. Geen gevels van bergingen op de begane grond gericht op de openbare ruimte.

Detaillering en materialisering

- De huidige historische context van de binnenstad van Harlingen is het uitgangspunt bij de detaillering, materialisering en kleurgebruik.
- Het algehele kleurgebruik van de gevel is terughoudend.
- De gevel wordt uitgevoerd in metselwerk.
- Voor het metselwerk worden aardse tinten gebruikt.
- Zorgvuldige architectuur is gewenst, rijk aan detaillering.
- Kozijnen, lijsten en dergelijke worden uitgevoerd in hout of metaal, in wit/creme of traditionele kleuren, passend in het straatbeeld. Kunststof kozijnen zijn toegestaan mits deze de uitstraling en vormgeving van houten kozijnen hebben.
- Signaalkleuren of pasteltinten zijn niet toegestaan.



Referentiebeelden

- Secundaire materialen zoals bijvoorbeeld glas, zink, hout en staal, worden ondergeschikt aan het metselwerk toegepast.
- De dakbedekking bestaat uit grijze of zwarte pannen of leistenen.
- De gevelbeëindiging wordt als architectonisch element behandeld, bijvoorbeeld door het toepassen van een bewerkte dakrand.
- Eventuele latere toevoegingen in de stijl van het betreffende hoofdvolume uitvoeren.

Overig

- Ondersteunende voorzieningen (afvalcontainers, bergingen etc.) zoveel mogelijk in het gebouw oplossen. Indien dit niet mogelijk is: afvalcontainers ondergronds en bergingen als architectonische eenheid mee-ontwerpen.



Leeuwarden - Rotterdam - Deventer - Middelburg - Eindhoven