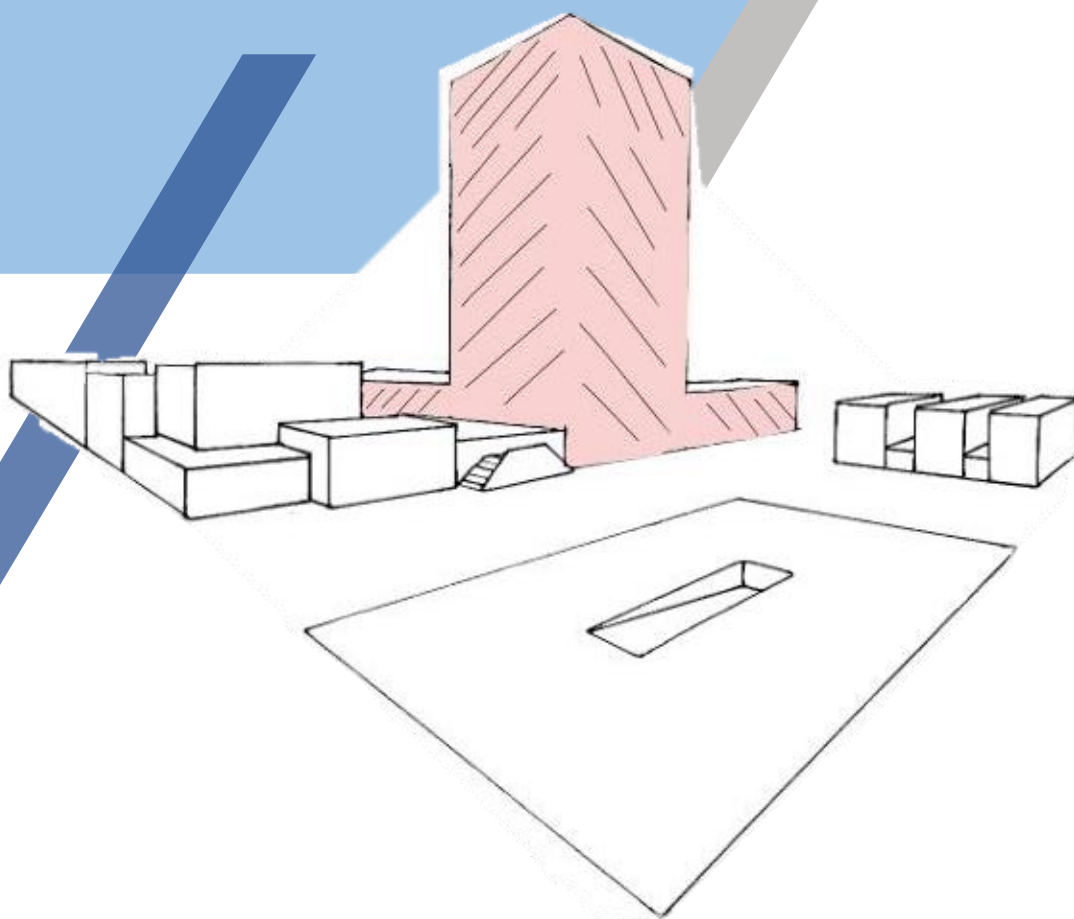


Programma van Eisen

Het vernieuwde centrum van Heerenveen



Programma van Eisen

Het vernieuwde centrum van Heerenveen

Opdrachtgever Martijn Brunsting, projectleider van Adema architecten
in naam van WoonFriesland

NHL Stenden hogeschool te Leeuwarden
Bouwkunde leerjaar 2
NHL-begeleider Tom Smits

September 2023

Studenten
Rixt Veldman (1323284)
Stijn Cuperus (5162521)
Laura Heijmans (5058937)
Ruben Hogeterp (4884825)
Allard van Wigcheren (5041791)

Figuur 1 Afbeelding voorpagina (eigen werk).

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	3
Hoofdstuk 2. Concrete eisen en wensen	4
2.1 Gebruikseisen	4
2.1.1 Wie gaat er wonen of gebruiken	4
2.1.2 Waar staat het gebouw	4
2.2 Functies en prestaties	5
2.2.1 Toegankelijkheid	5
2.2.2 Bereikbaarheid	5
2.2.3 Ruimte behoeften	6
2.2.4 Bouwfysische conditie	8
2.2.5 Veiligheid	9
2.3 Beeldverwachtingen	10
2.4 Interne voorwaarden	12
2.5 Externe eisen en voorwaarden	13
2.5.1 Eisen bouwbesluit en beeldkwaliteitsplan	13
2.5.2 Welstand en bestemmingsplan	14
2.5.3 Technische voorwaarden	15
2.6 Aanvullende wensen	16
2.6.1 Wensen vanuit de visie	16
2.6.2 Wensen vanuit vragenuur	17
2.6.2 De belangrijkste wensen	18
Hoofdstuk 3. Belangrijke beslissingen	19
3.1 Uitkomsten vlekkenplan	19
3.2 Samengevat Visie	19
3.3 Verbinding tussen het PvE met de visie	20
Hoofdstuk 4. Eerste concept	21
Bijlagen I Schetsen	22

Hoofdstuk 1. Inleiding

Op het gemeente Kuperesplein in Heerenveen is momenteel een pand van WoonFriesland gevestigd. Gezien WoonFriesland naar een ander pand is verhuisd staat dit pand helaas leeg. Momenteel is er veel vraag naar woningen en huisvesting. Niet alleen in heel Nederland maar ook in de gemeente. Ook kampt de gemeente met het probleem dat het gemeente Kuperus plein alleen wordt gebruikt voor parkeergelegenheid en niet heel veel toevoegt aan de beeldkwaliteit van de stad. Om deze problemen aan te pakken wil gemeente Heerenveen wil hier graag een woontoren realiseren. De architect voor het project is Adema Architecten. Eén van de architecten werkzaam aan de toren is Martijn Brunsting.

Om het project op een zo goed mogelijke manier te realiseren heeft Martijn Brunsting de tweede jaar studenten van de opleiding bouwkunde op het NHL gevraagd om in 19 weken een woontoren te realiseren op deze plek.

Het doel hiervan is om op deze manier veel verschillende ideeën te creëren die wellicht de architect kunnen helpen om een zo goed mogelijk project neer te zetten wat erg relevant is. Voor de studenten is het doel om de toren op de juiste manier te realiseren met de juiste stappen. Hiervoor is een opdracht vanuit school gekoppeld. Voor de studenten is het doel om met de gestelde groepjes de opdracht te behalen.

Hoofdstuk 2. Concrete eisen en wensen

In het hoofdstuk concrete eisen en wensen worden veel aspecten beschreven met betrekking tot het te bouwen bouwwerk. Hier wordt besproken welke gebruikerseisen zijn opgesteld. Er wordt gekeken voor welke organisatie het gebouw gebouwd wordt en wie in het gebouw gaan wonen. Ook wordt er gekeken waar het gebouw komt te staan. Verder worden ook de functies en prestaties van het gebouw omschreven. Beeldverwachtingen worden ook omschreven. Ook worden zowel de interne als de externe eisen en voorwaarden beschreven.

2.1 Gebruikseisen

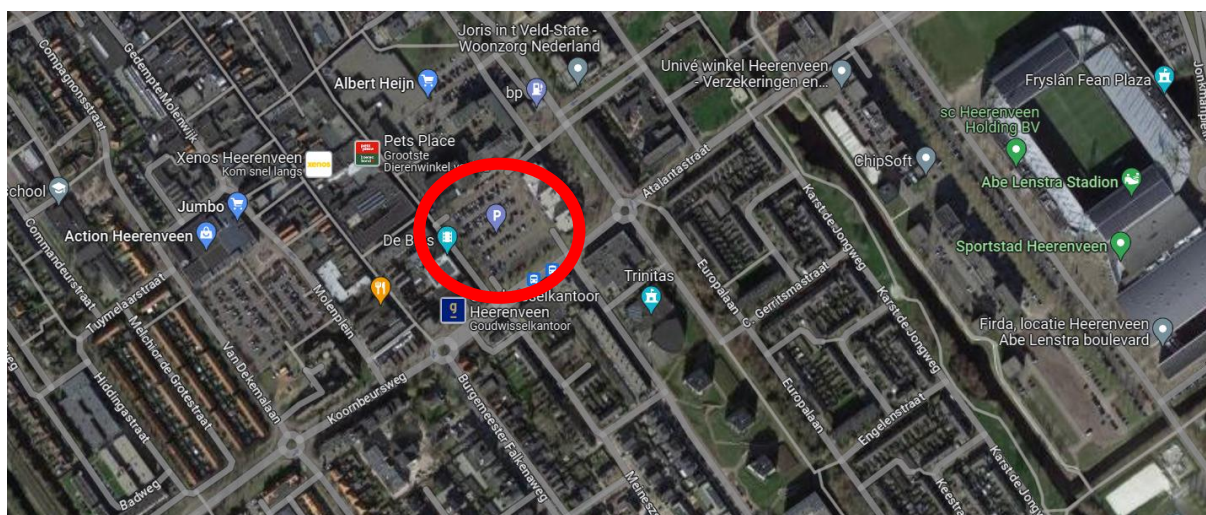
In het onderdeel gebruikseisen wordt besproken wie in de nieuwe toren gaan wonen of er gebruik van gaan maken. Ook wordt er besproken waar het gebouw staat en wordt dit weergegeven.

2.1.1 Wie gaat er wonen of gebruiken

De 80 tot 100 woningen die in de toren gerealiseerd gaan worden zijn bedoeld voor sociale huur. De organisatie is WoonFriesland. Deze organisatie biedt woonruimte aan voor mensen die willen huren via sociale huur. Via de organisatie van WoonFriesland wordt bepaald welke sociale huurders in aanmerking komen voor de appartementen in de woontoren. De onderste plint van het gebouw krijgt een gemeenschappelijke functie. Dit houdt in dat er ruimtes in komen die ook voor niet-bewoners te gebruiken zullen zijn.

2.1.2 Waar staat het gebouw

Het gebouw wordt gebouwd aan de rand van het Gemeente Kuperusplein te Heerenveen. Hier was eerst het oude kantoorgebouw van WoonFriesland gevestigd. Dit gebouw had als adres Gemeente Kuperusplein 66-68. Dit oude gebouw wordt getransformeerd naar een nieuwe woontoren. Het plein bevindt zich aan de randt van het centrum van Heerenveen, en op loopafstand van het Abe Lenstra stadion. Dit is te zien op de luchtfoto van het gebied en de omgeving (figuur 4)



Figuur 2 Projectlocatie Burgermeester Kuperusplein te Heerenveen (Before you continue to Google Maps, z.d.-b).

2.2 Functies en prestaties

In het onderdeel functies en prestaties wordt besproken hoe toegankelijk de woontoren is waarmee de eisen wat betreft toegankelijkheid voor mensen met een rolstoel beschreven wordt. Daarnaast wordt de bereikbaarheid van de toren laten zien en welke ruimtes er minimaal of maximaal in het gebouw komen en wat de eisen hieraan zijn.

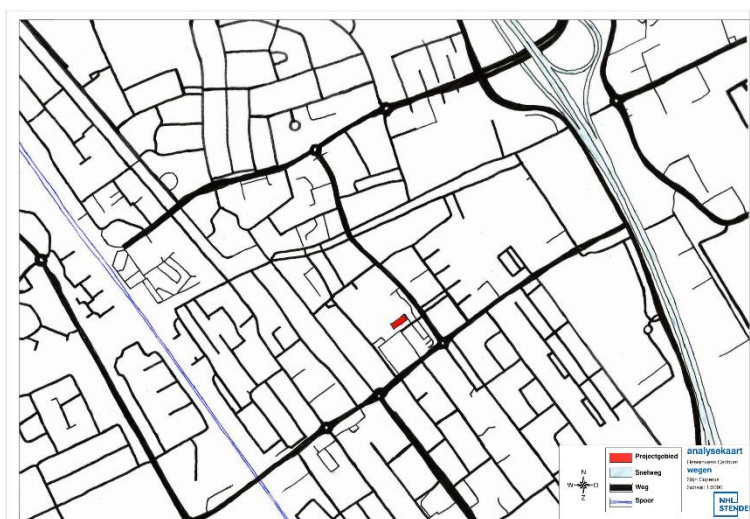
2.2.1 Toegankelijkheid

De woontoren wordt toegankelijk gemaakt voor mensen met een rolstoel of mensen die mindervalide zijn. Daarom komen er geen drempels hoger dan 20mm in de woontoren. Alle delen die met de trap toegankelijk zijn, zijn ook toegankelijk met de lift of eventueel helling als het hoogteverschil niet meer dan 1000mm betreft.

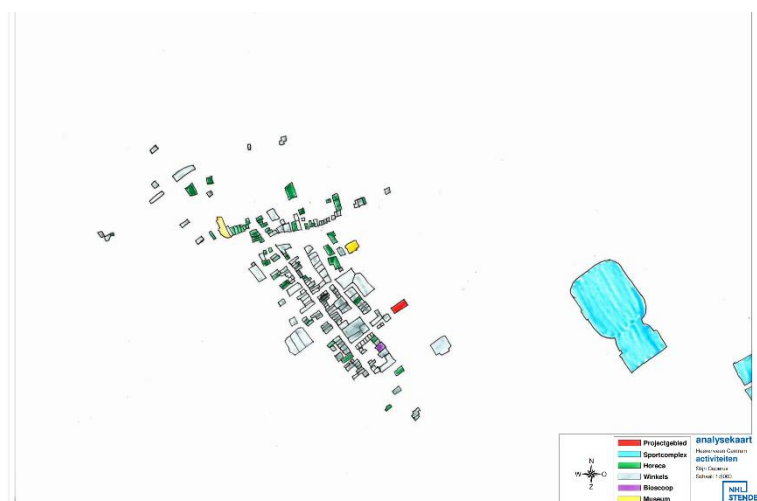
2.2.2 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de toren is erg goed doordat het tegen doorgaande wegen aan ligt, Dit is te zien in de wegeanalyse (figuur 5). Hierdoor kan er vanuit de woontoren makkelijk met de auto gereisd worden.

In de winkel/horeca analyse (figuur 6) is te zien dat de woontoren naast het centrum zit waardoor alle belangrijke behoeften in de buurt zijn.



Figuur 4 Analysekaart wegen (eigen werk)



Figuur 3 Analysekaart winkels en horeca (eigen werk)

2.2.3 Ruimte behoeften

Doormiddel van het maken van een vlekkenplan en met behulp van de eisen van de opdrachtgever en gemeente is er een lijst gemaakt van alle ruimtes die benodigd zijn voor de woontoren. Hierin staat ook hoeveel er van deze ruimtes nodig zijn, op welke verdiepingen deze komen en wat de oppervlakten minimaal en maximaal zijn. In tabel 3 is te zien welke ruimtes minimaal in de woontoren komen.

Ruimte	Locatie	Min grootte	Max grootte	Hoeveelheid	Beschrijving
entree	begane grond	100m ²	-	1	
Hall / verkeersruimte	elke verdieping	-	-	ten minste 1 per verdieping	
fietsenstalling	begane grond	100m ²	-	1	minstens 5.5m breed
berging	op de begane grond en of 1e verdieping	5m ²	-	1 per woning	
Technische ruimte	sowieso een op de begane grond	10	-	minstens 1	ruimte waar alle gezamenlijke installaties toegankelijk zijn
Trappenhuis	naast de lift op iedere verdieping onder elkaar.	minimale afmeting van het bouwbesluit	-	1	
lift	naast het trappenhuis op iedere verdieping onder elkaar.	minimale afmeting van het bouwbesluit	-	ten minste 2	
Gemeenschappelijke ruimte	begane grond	200m ² voor alle ruimten	-	ten minste 3	
Appartement type 1	op elke verdieping behalve de begane grond	50m ²	50m ²	10-20% van 80-100 woningen	woning met 1 slaapkamer
Appartement type 2	op elke verdieping behalve de begane grond	60m ²	65m ²	20-50% van 80-100 woningen	woning met 2 slaapkamers
Appartement type 3	op elke verdieping behalve de begane grond	70m ²	75m ²	20-50% van 80-100 woningen	woning met 2 slaapkamers

Tabel 1 ruimte behoeften eigen werk

De eisen van de verschillende appartement types zijn als volgt:

Appartement type 1:

50m² met 1 slaapkamer en een wc in de badkamer

Appartement type 2:

60-65m² met 2 slaapkamers en een badkamer en een los toilet.

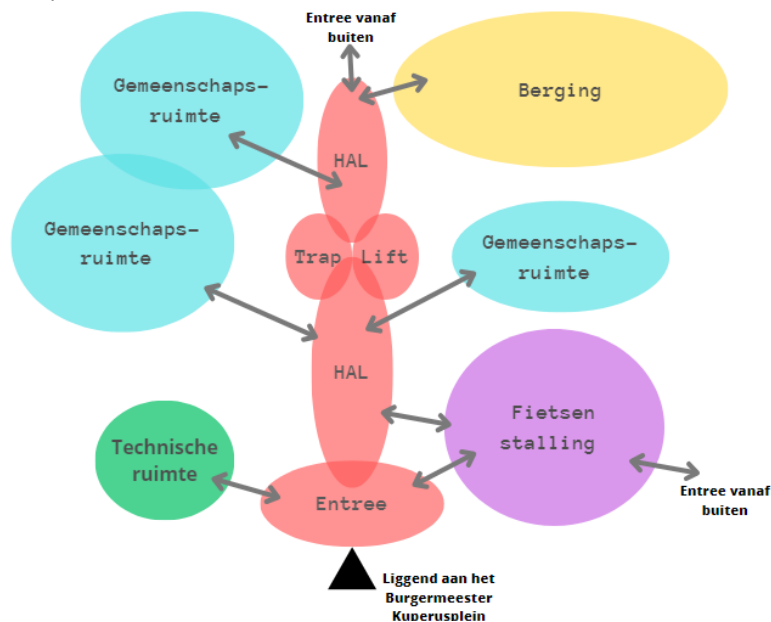
Appartement type 3:

70-75m² met 2 slaapkamers en een badkamer en een los toilet.

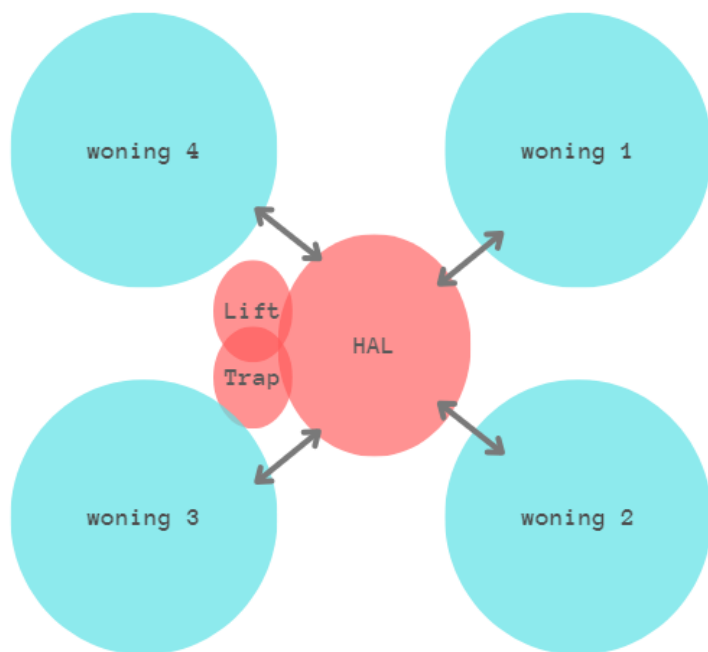
Vlekkenplan en relatieschema

Binnen de groep is er individueel onderzoek gedaan naar referenties. Van de verschillende referenties zijn er vlekkenplannen en relatieschema's gemaakt. Gezamenlijk zijn de plannen, schema's en criteria met elkaar vergeleken. Naar aanleiding van de vergelijking zijn er vlekkenplannen en relatieschema's opgesteld voor het project in Heerenveen. Zo is duidelijk in beeld gebracht hoe de woontoren ingedeeld wordt.

Vlekkenplan:



Figuur 5 begane grond vlekkenplan, project woontoren Heerenveen (eigen werk)



Figuur 6 verdiepingen 5-16 vlekkenplan, project woontoren Heerenveen (eigen werk)

Relatieschema:

Tabel 3 Begane grond relatieschema, project woontoren Heerenveen (eigen werk)

Begane Grond	Entree	Hall	Fietsenstalling	Berging	Technische Ruimte	Trappenhuis	Lift	GR	GR	GR	Wasruimte
Entree		+	+		+			-	-	-	
Hall (verkeersruimte)	+		+	+		+	+	+	+	+	-
Fietsenstalling	+	+		+							
Berging		+	+								
Technische Ruimte	+										
Trappenhuis		+					+	-	-	-	
Lift		+				+		-	-	-	
GR (Gemeenschappelijke Ruimte)	-	+									
GR	-	+									
GR	-	+									
Wasruimte		-									

Tabel 2 Verdiepingen 5-16 relatieschema, project woontoren Heerenveen (eigen werk)

Verdieping	Hall	Appartement	Trappenhuis	Lift
Hall		+	+	+
Appartement	+			
Trappenhuis	+			+
Lift	+		+	

2.2.4 Bouwfysische conditie

Een woontoren waar verschillende appartement in komen, moet voldoen aan bouwfysische eisen die gesteld worden zodat de kwaliteit van leven in de woontoren gewaarborgd wordt. Oftewel de technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van gezondheid. Deze eisen kunnen onder de volgende onderwerpen verdeeld worden; licht, temperatuur, ventilatie en geluid. Ieder appartement moet hieraan voldoen.

Licht

De eisen op het gebied van licht waaraan voldaan moet worden zijn:

- Minimaal 0,5 m² aan daglichtoppervlakte per verblijfsruimte;
- Minimaal 10% aan daglichtoppervlakte van de vloeroppervlakte in m² van een verblijfsgebied.

Bij een bijeenkomstfunctie, zoals de sociale ruimtes gelden er geen minimale daglichtoppervlaktes.

Temperatuur

De eisen op het gebied van temperatuur waaraan voldaan moet worden zijn:

- Een scheidingsconstructie waarvoor een warmteweerstand als bedoeld in artikel 5.3 geldt, heeft aan de zijde die grenst aan een verblijfsgebied een factor van de temperatuur van de binnen oppervlakte, die niet kleiner is dan 0,65.

Ventilatie

De eisen op het gebied van ventilatie waaraan voldaan moet worden zijn:

- Voorziening van luchtverversing is aanwezig zodat nadelige kwaliteit van de binnen lucht wordt voorkomen;
- Een verblijfsgebied heeft een voorziening van luchtverversing met een capaciteit van ten minste 0,9 dm³/s per vierkante meter vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s;
- Een verblijfsruimte heeft een voorziening van luchtverversing met een capaciteit van ten minste 0,7 dm³/s per vierkante meter vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s;
- Per kooktoestel, in ieder appartement, is een voorziening van luchtverversing aanwezig met een capaciteit van ten minste 21 dm³/s;
- Een toiletruimte heeft een luchtverversing voorziening met een capaciteit van ten minste 7 dm³/s;
- Een badruimte heeft een luchtverversing voorziening met een capaciteit van ten minste 14 dm³/s;

- Toevoer van verse lucht op een natuurlijke manier is regelbaar in het gebied van 0% tot 30% van de capaciteit;
- Een voorziening voor mechanische toevoer van verse lucht heeft een dichtstand, is regelbaar in het gebied van 10% tot 100%;

- Een gemeenschappelijke verkeersruimte heeft een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste 0,5 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die ruimte;
- Een schacht voor een lift heeft een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste 3,2 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die liftschacht.

Geluid

De eisen op het gebied van geluid waaraan voldaan moet worden zijn:

- Uitwendige scheidingswand van een verblijfsgebied heeft een geluidwering met een minimum van 20 dB;

Artikel 3.3. Industrie-, weg- of spoorweglawaai en artikel 3.4. Luchtvaarlawaai zijn niet van toepassing bij dit project, aangezien de projectlocatie zich niet bevindt vlak bij een luchthaven, industrie of een spoorweg.

2.2.5 Veiligheid

Op het gebied van veiligheid zijn er ook een aantal eisen waaraan het ontwerp moet voldoen. Deze kunnen onderverdeeld worden in de onderwerpen: sterkte, brandveiligheid en inbraakveiligheid.

Sterkte

De eisen op het gebied van sterkte waaraan voldaan moet worden zijn:

- Een bouwwerk moet voldoende bestand zijn tegen de daarop werkende krachten;
- De bouwconstructie mag niet bezwijken

Brandveiligheid

De eisen op het gebied van brandveiligheid waaraan voldaan moet worden zijn:

- Een vloer, trap of hellingbaan waarover of waaronder een vluchtroute voert, bezwijkt niet binnen 30 minuten bij brand in een sub-brandcompartiment waarin de vluchtroute niet ligt;
- Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin die bouwconstructie niet ligt, niet binnen een tijdsduur van 60 minuten, als er geen vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 7 meter boven het meetniveau;
- Als een vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 7 meter en geen vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 13 meter boven het meetniveau bevat de tijdsduur 90 minuten;
- Als een vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 13 meter boven het meetniveau bevat de tijdsduur minimaal 120 minuten tot bezwijken.

Inbraakveiligheid

De eisen op het gebied van inbraakveiligheid waaraan voldaan moet worden zijn:

- Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in scheidingswanden moeten voldoen aan de weerstandsklasse 2.

2.3 Beeldverwachtingen

Voor het centrum van Heerenveen is er een visie vastgesteld die in hoofdlijnen de ontwikkelingsrichtingen van het centrum vertellen. De eerste stap is de herontwikkeling van de locatie aan het Burgermeester Kuperusplein. In de komende jaren zal het centrum verder stapsgewijs transformeren. Voor deze fases is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld, om de visuele en ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving te waarborgen en te verbeteren.

De locatie

De locatie bevindt zich in de noordoosthoek van het Burgermeester Kuperusplein. Dit plein is een bronpunt voor het centrum, de nadruk ligt hier sterk op de verkeersfunctie. De locatie is ingericht voor autoverkeer, waardoor ruimtelijke samenhang niet terug te vinden is. Er is daarnaast ook geen relatie tussen voetgangers en de voorzieningen eromheen. Een samenhang tussen de gebouwen en de openbare ruimte is een erg van belang, er moet een verblijfsgebied ontstaan. De locatie is namelijk een verbinding tussen winkelgebied en de sportstad.

Zowel in massa als in vormgeving dient het aanzicht zich te onderscheiden van de naast gelegen gebouwen, zoals een landmark. De vormgeving van de kroon van de hoogte versterkt de bekenbaarheid van het plein.

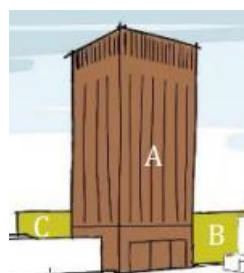
Kleur en materiaal

Bakstenen in verschillende geeltinten bepalen het gevelbeeld aan de noord- en oostzijde van het plein. Door de verschillende materialen en kleurgebruik van de gebouwen om het plein zorgen voor weinig samenhang in het gehele beeld. De herontwikkeling van de noordzijde van het plein, de projectlocatie, moet een eenduidige vormgeving krijgen waarbij er niet te veel verschillende materialen en kleuren worden toegepast. Hierbij worden er geen trendgevoelige materialen of kleuren toegepast.

- De plint en middendeel is vervaardigd uit baksteen, in genuanceerde en warme uitstraling;
- Bevat een licht, bruine kleurstelling (figuur 7).



Figuur 7 Genuanceerde baksteen, licht bruine kleur



Criteria

- De nieuwbouw bestaat uit drie segmenten: A: toren, B: wand en C: appartementen dak park;
- De nieuwbouw vormt een samenhangend geheel;
- De architectuur voegt zich vanzelfsprekend in de bestaande omgeving;
- De toren versterkt de identiteit van de plek en het centrum;
- De nieuwbouw heeft een sterke interactie met het openbare gebied;
- De aansluiting op het 2^e maaiveld is zorgvuldig vormgegeven;
- De toren springt licht naar voren ten opzichte van de gevel van de wand.

Hoofdvorm criteria

- De toren heeft maximaal 16 bouwlagen, met een klassieke opbouw (plint, middendeel en kroon);
- De plint heeft minimaal 2/3 lagen, afgestemd op het 2^e maaiveld;
- De kroon als herkenbaar silhouet op de toren, die de verticaliteit versterkt;
- Bevat een uitgenodigd vormgegeven entree op menselijke maat;
- Bevat gevels met open en lichte uitstraling;
- Balkons zijn geïntegreerd in het gevelontwerp en in principe inpandig. Eventuele uitkragende balkons worden ingetogen vormgegeven en domineren niet het gevelbeeld;
- Wand heeft maximaal 4 bouwlagen van 15 meter hoog en bestaat uit 1 bouwvolume;
- Dak park heeft maximaal 3 bouwlagen en 15 meter hoog.

Overgang naar het openbare gebied

- Robuuste vormgeving van de overgang tussen het privégedeelte en het openbaar gebied;
- Vanaf het openbaar gebied is de menselijke maat beleefbaarheid. Het gedeelte van de gevel dat grenst aan het maaiveld De gevels kennen geen anonieme uitstraling;
- Overgangszone maakt onderdeel uit van de architectuur van het gebouw.

2.4 Interne voorwaarden

De interne voorwaarden die aan dit project zijn verbonden worden bepaald door restricties van inwendige mensen. De financiën vallen hier onder omdat dit één van de harde eisen waar noodzakelijk aan voldaan moet worden. Ook de planning is hier een onderdeel van omdat deze vanuit de opdracht is bepaald en noodzakelijk om nageleefd te worden door de lengte van het semester.

Financiën

Adema Architecten heeft in overleg met WoonFriesland besloten op een budget van €160.000,- tot €180.000,- per appartement. Het totale complex 80 tot 100 appartementen komen variërend op de keuze van de architecten van het project. Met een kleine rekensom betekent dit dat het minimale budget €12.800.000,- is ($€160.000 \times 80$). Het maximale budget is dus €18.000.000,- ($€180.000 \times 100$).

Deze prijzen zijn inclusief alle kosten die verbonden zijn aan het bouwen van voorzieningen binnen de woontoren. Dit betekent dat wanneer er dure materialen worden gebruikt voor bijvoorbeeld de entree dat dit doorslaat in de prijs van de woningen.

De appartementen worden sociale huurwoningen en hiervoor is de doelgroep niet altijd even welvarend in financieel opzicht. Bij voorkeur zal dus altijd de financieel meer aantrekkelijke optie gekozen worden omdat dit beter is voor de toekomstige bewoners.

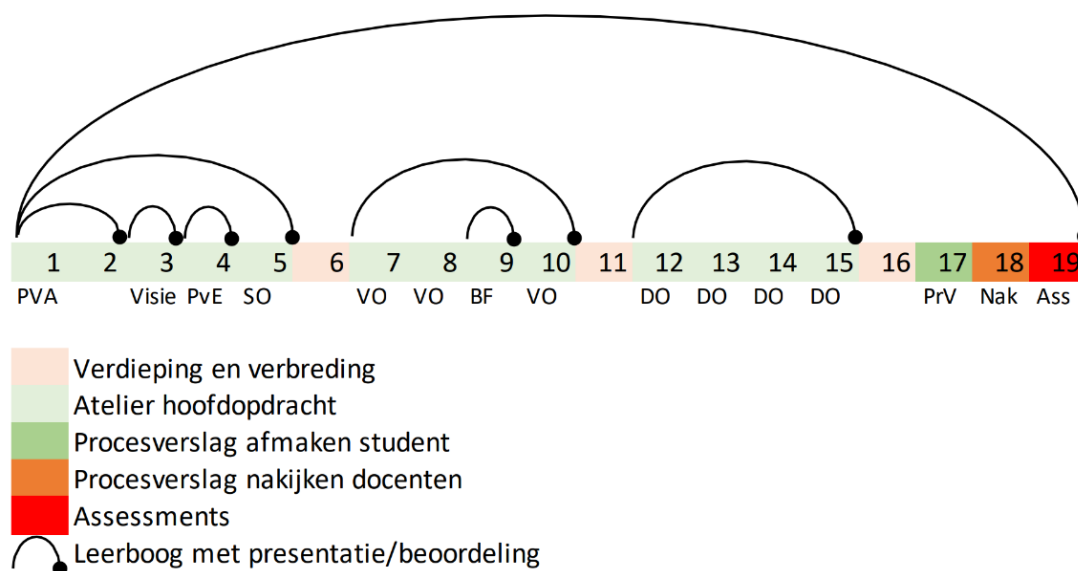
- Financiën, (budget belemmeringen, beperkingen)
- Planning (de planning voor komende weken).

Planning

De komende weken gaat er worden gekeken naar verschillende aspecten van het project. Het is belangrijk dat al deze onderwerpen gewerkt worden omdat de woontoren goed in elkaar moet steken en niet al te veel gebreken mag hebben.

In een tijdsbestek van 19 weken wordt het volledige project uitgewerkt tot een DO (Definitief Ontwerp). In de tussentijd wordt het meerdere keren getest in de vorm van een beoordeling in verschillende perioden van het project.

In figuur 8 wordt weergegeven op welke momenten er feedback kan worden gehaald. Ook is er in dit figuur te zien dat er eerst wordt gewerkt aan een SO (Schets Ontwerp) in de eerste 5 weken. In week 7 tot en met 10 wordt dit uitgewerkt tot een VO (Voorlopig Ontwerp). En tot slot wordt er dus in week 12 tot en met 15 gewerkt aan het DO.



Figuur 8 Planning V&O project

2.5 Externe eisen en voorwaarden

De externe eisen en voorwaarden worden bepaald door alles wat vanuit buiten bepaald is. Het bouwbesluit en het beeldkwaliteitsplan zijn hier twee voorbeelden van omdat dit documenten zijn waar niks intern aan veranderd kan worden. Ook het bestemmingsplan en de welstandscommissie zijn hier een onderdeel van.

2.5.1 Eisen bouwbesluit en beeldkwaliteitsplan

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit bestaat uit 9 hoofdstukken welke allemaal van toepassing zijn voor dit project. Er zijn wel veel aspecten in specifieke artikelen die niet van toepassing zijn. Zo is de woontoren die gebouwd wordt een nieuwbouwproject en dus hoeft er niet worden voldaan aan de eisen voor bijvoorbeeld verbouw. De woontoren krijgt naast een woonfunctie ook een bijeenkomstfunctie en een winkelfunctie. Dit is voor de gemeenschappelijke ruimte in de vorm van een buurthuis op de begane grond. Het is dus belangrijk dat bij het kijken naar het bouwbesluit ook wordt gekeken naar deze functies als er ontworpen wordt.

Beeldkwaliteitsplan

In Hoofdstuk 2.1 wordt beschreven wat het rijksbeleid is op dit project, dit is samen te voegen in 4 opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In hoofdstuk 3.2 is vermeld wat de eisen zijn van de provincie. Deze zijn ook onderverdeeld in 4 opgaven:

1. Zuinig ruimtegebruik.
2. Omgevingskwaliteit als ontwerpbasis.
3. Koppelen van ambities.
4. Gezondheid en veilig.

Hoofdstuk 3.3 staat in het teken van focus op de specifieke leefomgeving binnen de gemeente. Deze zij verdeelt in 5 pijlers welke de gemeente dus het belangrijkste vindt.

1. Centrum van Heerenveen.
2. Inbreiding en verbetering van het bestaande.
3. Toekomstgericht aanbod.
4. Kwaliteit
5. Afronden uitbreidingslocaties Jubbega, Nieuwehorne en Tjalleberd.

2.5.2 Welstand en bestemmingsplan

Welstand

De welstandseisen gaan over plaatsing, hoofdvorm, kleuren en materialen van het gebouw. De buitenkant van een pand moet passen in de omgeving. Deze eisen staan ook wel vermeld in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is al behandeld in hoofdstuk 4.3 Beeldverwachting.

Uiteindelijk zal de welstandscommissie controleren of de woontoren voldoet aan de welstandseisen. Voordat Gemeente Heerenveen een omgevingsvergunning kan verlenen, wordt er eerst advies gevraagd aan de welstandscommissie.

Bestemmingsplan

Voor gemeente Heerenveen staan alle welstandseisen in de welstandnota. Bij de nota horen drie kaarten. Een kaart met welstandsniveaus, een kaart met welstandsgebieden en een kaart met beeldkwaliteitsplannen. Voor elk gebied gelden andere welstandseisen. In de welstandnota staat welke eisen gelden voor welke gebieden (Gemeente Heerenveen, 2023). In hoofdstuk 2.3 zijn de beeldkwaliteitseisen die van invloed op de woontoren zijn, reeds al benoemt.

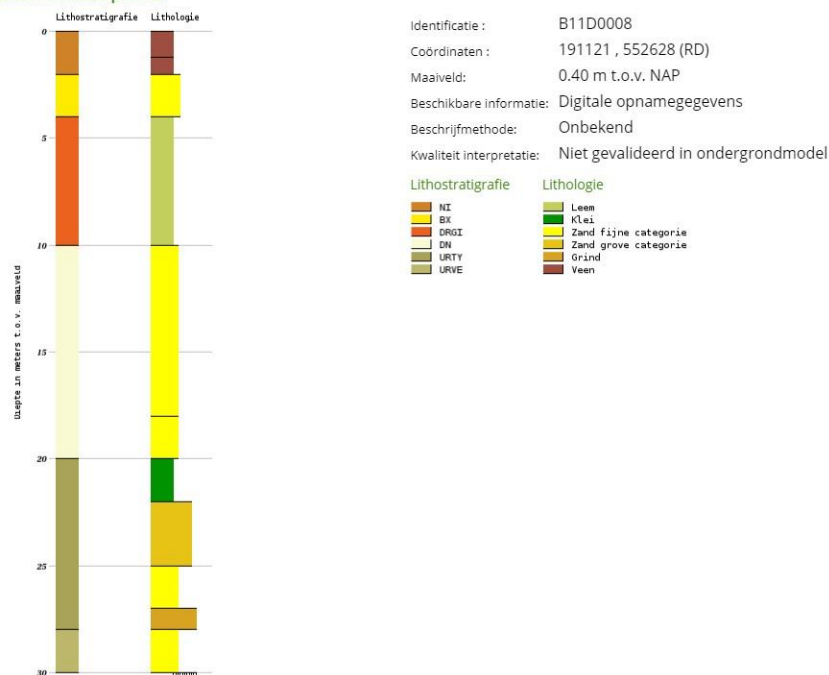
Voordat gemeente Heerenveen een omgevingsvergunning kan verlenen, wordt er eerst advies gevraagd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie controleert of de woontoren wel aan de welstandseisen voldoet.

2.5.3 Technische voorwaarden

Bodemgesteldheid

Tijdens de bouw van de woontoren wordt er rekening gehouden met de draagkracht van de grond en wordt er gebruik gemaakt van een fundering met genoeg draagkracht voor het gebouw. Hiervoor worden er ten minste het aantal sonderingen gemaakt als de constructeur aangeeft. In figuur 9 is een indicatie te zien van de grondsamenstelling van een sondering uit de buurt.

Boormonsterprofiel



Figuur 9 Indicatie bodemsamenstelling Heerenveen (Dino loket, sd)

Verkeer/openbaar vervoer

Het projectgebied ligt tegen doorgaande wegen aan. Hierdoor is het makkelijk te bereiken met de auto. Voor deze auto's wordt een oplossing bedacht waardoor er tenminste 1 auto per appartement geparkeerd kan worden. Dit hoeft geen oplossing binnen het terrein te worden maar wordt wel opgelost binnen een radius van 100m vanaf de ingang van de woontoren.

De woontoren is op loopafstand van meerdere busstations en het treinstation van Heerenveen. Hierdoor zou er vanuit de woontoren makkelijk geleefd kunnen worden zonder dat de bewoners een auto nodig hebben.

2.6 Aanvullende wensen

Voor het ontwerpen van de woontoren in Heerenveen spelen verschillende eisen een belangrijke rol, zoals in de hierboven hoofdstukken beschreven. Hierbij behoren ook een aantal belangrijke wensen. Deze wensen zijn ontstaan op basis van visies, gebiedsanalyse, vragenuurtje met de opdrachtgever en de visie voor het project van de woontoren.

4.6.1 Wensen vanuit de visie

Er is onderzoek gedaan naar verschillende onderdelen zoals visies en gebiedsanalyse. Hieruit is uiteindelijk de visie ontstaan voor het project, de woontoren in Heerenveen. Uit deze verschillende onderwerpen zijn wensen naar voren gekomen die kunnen worden meegenomen in het project. Hieronder worden de wensen per onderdeel besproken.

Gebiedsanalyse

Uit de interviews en locatiebezoek blijkt dat er op de locatie aan het Burgermeester Kuperusplein enkele belangrijke aandachtspunten zijn. Er is een grote afname van groene ruimtes. De bewoners benadrukken het belang van het behouden van sociale voorzieningen, zoals het buurthuis en de mix van verschillende doelgroepen. Tegelijkertijd tonen winkels in de buurt enthousiasme over de komst van 80 à 100 nieuwe appartementen, omdat dit nieuwe klanten aantrekt. Daarnaast mist het wel een ruimtelijke samenhang tussen de verschillende gebouwen, mensen en voorzieningen. De locatie ligt namelijk erg centraal en is zo verbonden met het winkelgebied en de sportstad.

Visie Heerenveen en WoonFriesland

De visie van het centrum van Heerenveen speelt een rol bij het ontwerpen van de woontoren evenals de visie van de opdrachtgever Woon Friesland.

- De visie van gemeente Heerenveen luidt als volgt;

“Heereveen centrum; Ook 'n gouden plak” als gemeente wordt er gericht op vier speerpunten; Heerenveen als centrum voor (top)sport, werk en voorzieningen & toekomstbestendige woningen & gezonde, klimaatbestendige en leefbare wijken en dorpen & kwaliteit en veerkracht van het landschap

- De visie van de opdrachtgever WoonFriesland is als volgt;

“Onze missie Woon Friesland is het sociaal verhuurbedrijf met als missie dat wij samen werken aan goed en betaalbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben. Onze klantvisie vanuit onze missie is: dit doen wij elke dag met hart en ziel, in één keer goed, onder het motto Gewoon dóen!”

Visie project Heerenveen

Uit deze verschillende punten is de visie voor dit project, in Heerenveen, ontstaan. De visie beschrijft de meest belangrijke onderdelen en is als volgt; “De woontoren staat symbool voor vooruitgang en gemeenschapsbinding, waarbij het doel is om een circulair, groene en meer menselijke stadsruimte te creëren. Het kan gezien worden als een landmark in het centrum van Heerenveen.”

2.6.2 Wensen vanuit vragenuur

Om het project in goede banen te leiden is er een vragenuur beschikbaar gesteld met de opdrachtgever van het project. Dit is Martijn Brunsting. Tijdens dit uur hadden studenten werkend aan het project de kans om vragen aan de heer Brunsting te stellen. Vanuit deze vragen zijn er verschillende wensen vanuit de opdrachtgever naar voren gekomen. De meeste wensen van de opdrachtgever sloten aan op de visie van de gemeente en WoonFriesland. De volgende wensen vanuit het vragenuur zijn de wensen waar architectenbureau Harmony zich op gaat richten.

Parkeerprobleem

Een van de punten wat nog een probleem vormt is het parkeren. Parkeren gebeurt momenteel op het Gemeente Kuperusplein zelf. Met de visie van de gemeente is het de bedoeling om het plein te vergroenen. Echter verdwijnen hierdoor dus een hele hoop parkeerplekken op het plein. Aan de andere kant komen er 80 tot 100 appartementen bij op het plein, die ook allemaal moeten parkeren. Hierdoor is het handhaven van genoeg parkeergelegenheid nog een hele uitdaging die Harmony graag aan gaat.

Fietsgarage/berging

Met de komst van 80 tot 100 nieuwe woningen, komen er ook een hele hoop fietsen bij in het gebied. De wens is om hier een gezamenlijke plek voor te creëren waar alle fietsen samen gestald worden. Ook zullen alle nieuwe bewoners spullen met zich meebrengen die geborgd moeten worden. Hiervoor is de wens er dat er samen met de fietsen een soort fietsgarage/berging gecreëerd wordt.

Groene gevel

Tijdens het vragenuur werd er aan de heer Brunsting gevraagd waarom er geen groen in de gevel is gebruikt. De heer Brunsting gaf aan dat dit erg duur is, en dat dit erg veel onderhoud kost. Wel hadden ze dit natuurlijk het liefste gezien dat er wel groen werd gebruikt in de gevel. Deze wens sluit goed aan op de wens van Harmony.

Sociaal algemene ruimte

De laatste wens die de heer Brunsting uitsprak was een sociaal algemene ruimte in de onderste plint. Het moet een open plint worden die een duidelijke entree laat zien. In de onderste plint gaat geen woonruimte komen. Hierdoor is de wens uitgesproken om een sociaal algemene ruimte te creëren in de onderste plint.

2.6.2 De belangrijkste wensen

Samenvattend, voor het ontwerp van de woontoren spelen verschillende wensen een cruciale rol. Deze zijn voortgekomen uit verschillende onderzoeken naar visies, gebiedsanalyses, en een vragenuur met de opdrachtgever, Martijn Brunsting. De visie voor het project is gericht op het ontwikkelen van een circulaire, groene, en menselijke stadsruimte die symbool staat voor vooruitgang en gemeenschapsbinding. Om het ontwerp goed te kunnen toetsen aan de wensen zijn deze duidelijk gemaakt in tabel 4.

Tabel 4 Belangrijkste wensen

Gebiedsanalyse	Groene ruimtes
	Sociale voorzieningen (buurthuis)
	Mix van doelgroepen
	Ruimtelijke samenhang tussen gebouwen, mensen en voorzieningen
Visie Heerenveen & WoonFriesland	Een samenhang/verbondenheid in het centrum
	Toekomst bestendig
	Leefbaarheid
	Goed en betaalbare woningen
Visie project	Symbool/ landmark
	Gemeenschapsverbinding
	Circulair
	Groenere stadruimte
	Menselijke stadruimte
	Hoofdentree richting het Burgermeester Kuperusplein
Opdrachtgever	Parkeerprobleem
	Fietsgarage/berging
	Groene gevel die niet duur is en onderhoudsvriendelijk is
	Sociaal algemene ruimte

Hoofdstuk 3. Belangrijke beslissingen

Het is belangrijk dat er verschillende beslissingen worden genomen voor het programma van eisen en daarbij het gemaakte vlekkenplan van de woning. Met als aanvulling de visie en de samenhang van de elementen onderling.

3.1 Uitkomsten vlekkenplan

Door referentieonderzoek te doen naar indelingen en plattegronden van woontorens is er de kennis opgedaan die verwerkt zijn in het huidige vlekkenplan. De belangrijkste elementen die daaruit voort zijn gekomen zijn:

Vlekkenplan begane grondvloer:

- Entree gelegen aan het gemeente Kuperusplein;
- Grote centrale hal gelegen aan de entree;
- Wokkeltrap en liftschacht centraal gelegen;
- Vanuit de hal en entree fietsenstalling te betreden;
- Fietsenstalling voorzien van entree/uitgang;
- Aan de andere kant van het gebouw bergingsruimte met entree;
- Technische ruimte gelegen aan de hoofdentree;
- Overige ruimtes bedoeld voor gemeenschappelijke functies.

Vlekkenplan verdiepingvloer:

- Alles moet verbonden zijn met de hal;
- Een centrale wokkeltrap en liftschacht in het midden van de verdieping;
- De appartementen als ring om de trap en lift heen;
- Elk appartement heeft zijn eigen inpandig balkon;
- Elk appartement is zo ingedeeld dat zonlichtinval maximaal wordt benut.

3.2 Samengevat Visie

Doormiddel van het maken van een groene toren wordt het centrum van Heerenveen verbonden. De groene toren dient als een landmark van Heerenveen en heeft een plek waar mensen samen kunnen komen.

De onderwerpen circulair, verbinding en vergroening zijn met elkaar verbonden. Doordat er gebruik gemaakt wordt van circulaire bouwmaterialen en groene gevels geeft het gebouw een natuurlijk gevoel en komt er meer groen in het centrum. Daarnaast wordt er doormiddel van de uitstraling en de groene gevel ook het centrum van Heerenveen verbonden met de woontoren.

Door gebruik te maken van veel glas en een open plint geeft het gebouw een verwelkomend gevoel waardoor mensen uit heel Heerenveen zich verbonden voelen met de toren.

Het is belangrijk dat er verbinding gecreëerd wordt tussen de mensen, de omgevingen en het vergroenen van het gebied.

De visie van het project luidt als volgt;

“De woontoren staat symbool voor vooruitgang en gemeenschapsbinding, waarbij het doel is om een circulair, groene en meer menselijke stadsruimte te creëren. Het kan gezien worden als een landmark in het centrum van Heerenveen.”

3.3 Verbinding tussen het PvE met de visie

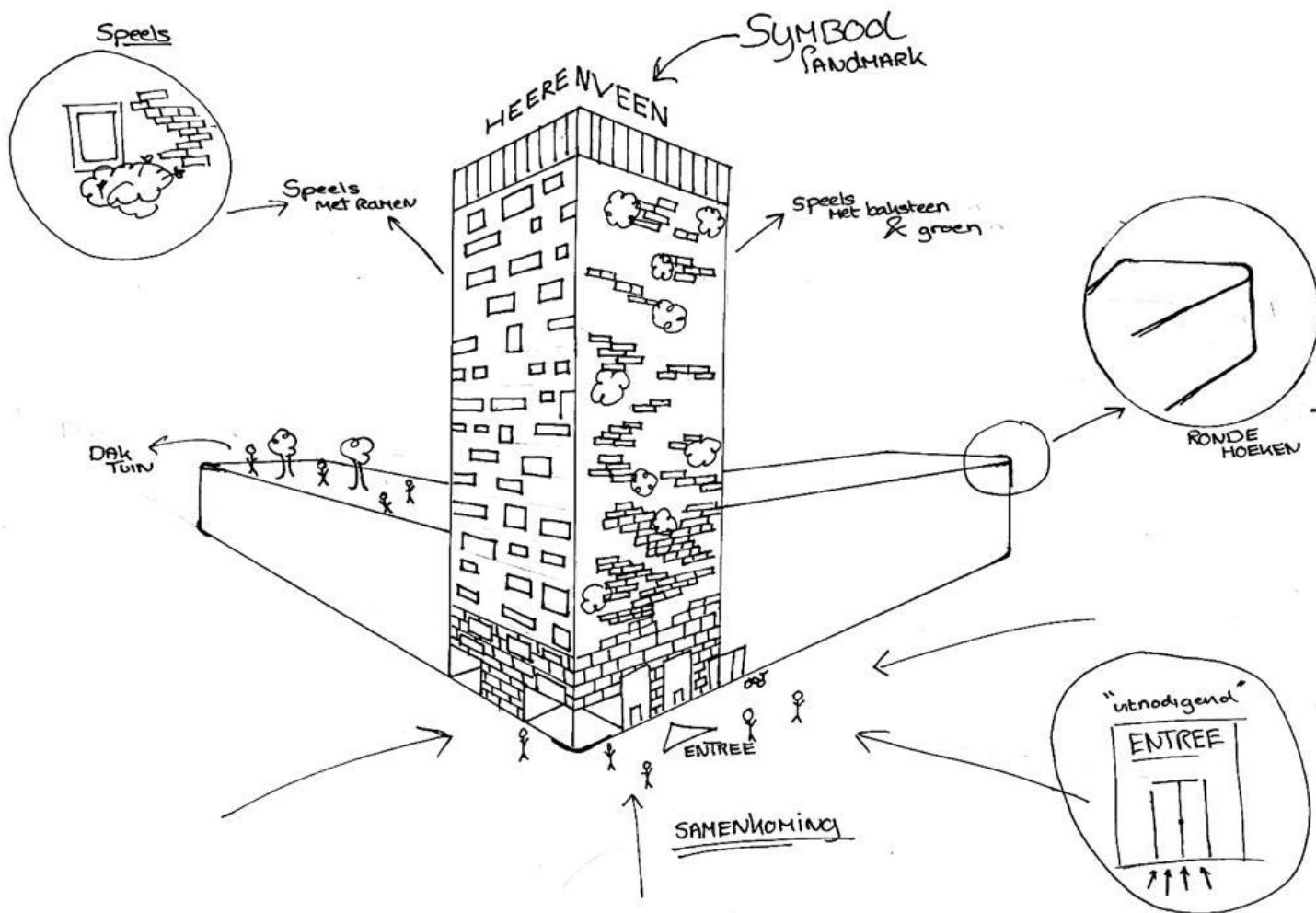
De visie en het PvE vormen samen de fundering om een goede eerste structuurschets te kunnen neerzetten, deze twee elementen zijn met elkaar verbonden doordat er in het PvE een verzameling van eisen en wensen zijn die weer aan sluit bij de visie. Zoals hierboven te lezen is bestaat de visie uit 3 thema's:

1. Circulair bouwen;
2. Verbinding;
3. Vergroening.

De visie is voortgevloeid uit een gebiedsanalyse, wensen van de opdrachtgever en visie gemeente Heerenveen. Dit vorm een 'beeld' van hoe men het voor zich ziet. Het PvE daarentegen is de geschreven verzameling van de eisen en wensen. Dit zorgt als opvulling van de visie voor een duidelijk kader voor alle betrokkenen, zodat iedereen weet aan welke voorwaarden er voldaan moet worden en deze ook getoetst kunnen worden.

Het concept, de eerste schets, is een samensmelting van het PvE en de visie. Beide onderdelen zijn verwerkt in het concept. Doormiddel van een schets wordt er laten zien wat er met de visie bedoeld wordt. Het is de eerste stap na het creëren van een PvE en een visie. Uiteindelijk wordt het concept omgezet naar een structuurontwerp om dit vervolgens uit te werken naar een definitief ontwerp.

Hoofdstuk 4. Eerste concept



Bijlagen I Schetsen

