



SNEL (T)HUIS LOCATIE PASTORIELAAN, HEERENVEEN

STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING, 19 JANUARI 2023

COLOFON

Snel (T)huis locatie Pastorielaan | Heerenveen
Stedenbouwkundige onderbouwing

Oosterhout/Maastricht
IND-0472488-02b-Stedenbouwkundige Onderbouwing



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl



Opdrachtegever:

K.R. Poststraat 101
8441 EN Heerenveen
0513-43 91 00
noord@vanWijnen.nl

www.vanwijnen.nl

VRIJGAVE

Opsteller(s):
Remond Baselmans, Sjoerd van Dolen

2

Goedkeuring:
Mark van der Poll

Vrijgave:
19-01-2023

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING	5
1.2 AMBITIE	5
1.3 DOEL	5
1.4 LEESWIJZER	5
1.5 PLANGEBIED	5
ANALYSE	7
2.1 FOTOANALYSE	8
2.2 HISTORISCHE ANALYSE	10
2.3 TYPERING OMGEVING	11
RUIMTELIJK CONCEPT	12
3.1 PLANFILOSOFIE DE GROENE GENERATIE	13
3.2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUURSCHETS	14
STEDENBOUWKUNDIG PLAN	15
4.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	16
4.2 PROFIELEN	17
4.3 BEBOUWING	22
4.4 PARKEREN EN VERKEER	23
4.5 GROEN EN WATER	25
4.6 ERFAFSCHEIDING EN HAGEN	26
4.7 SFEERBEELD OPENBARE RUIMTE	28
4.8 SFEERBEELD BEBOUWING	29



INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Heerenveen heeft met spoed behoefte aan tijdelijke woningen voor de opvang van doelgroepen. Door de gemeente Heerenveen is de voorliggende locatie aan de Pastorielaan daarvoor aangedragen.

Van Wijnen biedt met het plan 50 woningen aan volgens het ‘Fijn Wonen Snel (T)huis’ concept. Met het concept biedt Van Wijnen een oplossing voor het woningtekort door het versneld realiseren van tijdelijke woningen. De woningen worden in de Van Wijnen fabriek in Heerenveen gemaakt en op de locatie geassembleerd. Na de gebruikperiode kunnen de woningen gedemonteerd worden en elders opnieuw gebruikt worden.

Het betreft reguliere huurwoningen in het betaalbare assortiment en sociale huurwoningen.

1.2 AMBITIE

De ambitie is om een tijdelijke, maar ook aantrekkelijke en klimaat adaptieve woonbuurt te realiseren aan de noordostrand van Heerenveen. De woonwijk is gericht op woningen in de sociale huur (30 stuks) en vrije sector huur (20 stuks). De woningen worden gerealiseerd voor een tijdelijke periode. De woonbuurt ligt dicht tegen een recreatief aantrekkelijke groenstructuur met veel wandelpaden.

1.3 DOEL

Het doel van de stedenbouwkundige onderbouwing is om het plan toe te lichten. Aan de hand van een bondige analyse van de locatie en Heerenveen is een ruimtelijk concept opgesteld. Het stedenbouwkundige plan, de diverse facetkaarten en de sfeerbeelden geven een toelichting op de ontwikkeling van de locatie Pastorielaan met het concept ‘Fijn Wonen Snel (T)huis’. Bij deze ontwikkeling zijn tal van onderzoeken uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan.

1.4 LEESWIJZER

Het document bestaat uit 3 delen:

- De analyse: In dit hoofdstuk worden de locatie, de historische analyse en de typering van de omgeving bondig in beeld gebracht.
- Het ruimtelijk concept: In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk concept toegelicht middels de uitleg van de planfilosofie van CB5 en de stedenbouwkundige structuurschets. Het ruimtelijk concept geeft houvast aan de ruimtelijke vormgeving van het stedenbouwkundige plan.
- Het stedenbouwkundig plan: Vervolgens wordt in het laatste deel het stedenbouwkundig plan toegelicht aan de hand van een plankaart, profielen, facetkaarten en sfeerbeelden.

1.5 PLANGEBIED

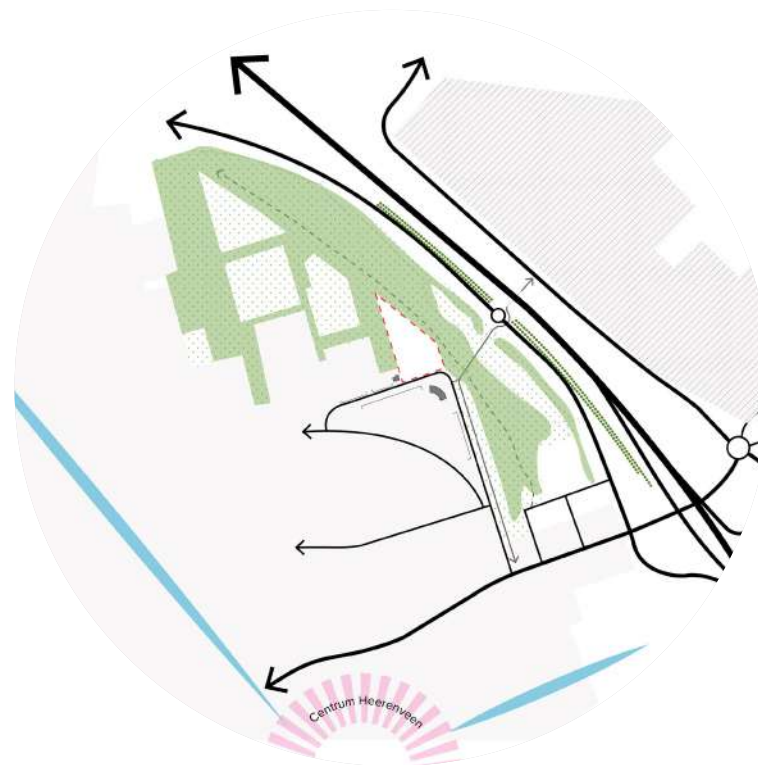
Het plangebied Snel (T)huis Pastorielaan is gesitueerd aan de Van Beyma Thoe Kingmaweg. De grond is gemeentelijk eigendom en onderdeel van het kadastraal perceel A11528. Het plangebied is begrenst op de rand van de watergang.



Afbeelding 1: locatie Pastorielaan Snel (T)huis in Heerenveen



LOCATIE PLANGEBIED



ANALYSE

2.1 FOTOANALYSE



Foto 1: Van Beyma Thoe Kingmaweg, westelijke aanrijroute naar locatie



Foto 2: Van Beyma Thoe Kingmaweg, rand bestaande woning



Foto 3: Van Beyma Thoe Kingmaweg, westelijk aanzicht planlocatie



Foto 4: Pastorielaan, zuidelijke aanrijroute naar locatie



Foto 5: Appartementen op de hoek van de Pastorielaan en Van Beyma Thoe Kingmaweg



Foto 6: Pastorielaan, zuidelijk aanzicht planlocatie



Foto 7: Zicht op het plangebied vanaf Van Beyma Thoe Kingmaweg - naar noordwesten



Foto 8: Zicht op het plangebied vanaf Van Beyma Thoe Kingmaweg - naar noorden



Foto 9: Zicht op het plangebied vanaf Van Beyma Thoe Kingmaweg - naar noordoosten

FOTO'S PLANGEBIED



Weinmakker

Buitenbaan

Van Beyma Thoe Kingmaweg

Zonnebloemstraat

pastorieleaan

K.R. Poststraat

CB5

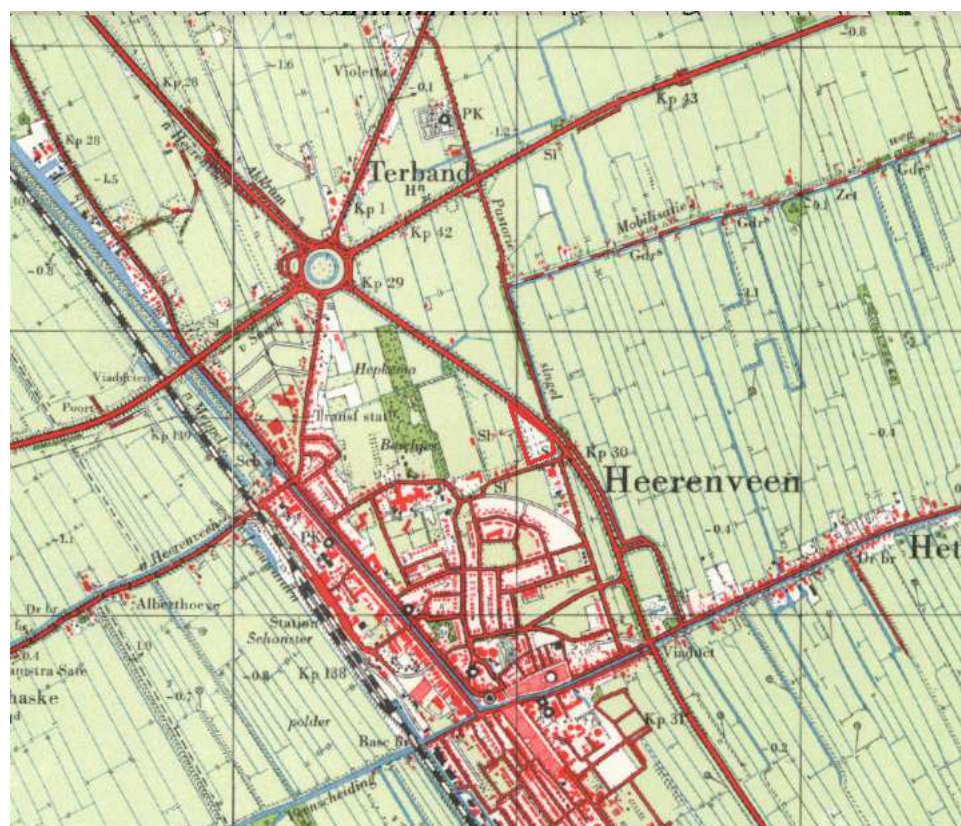




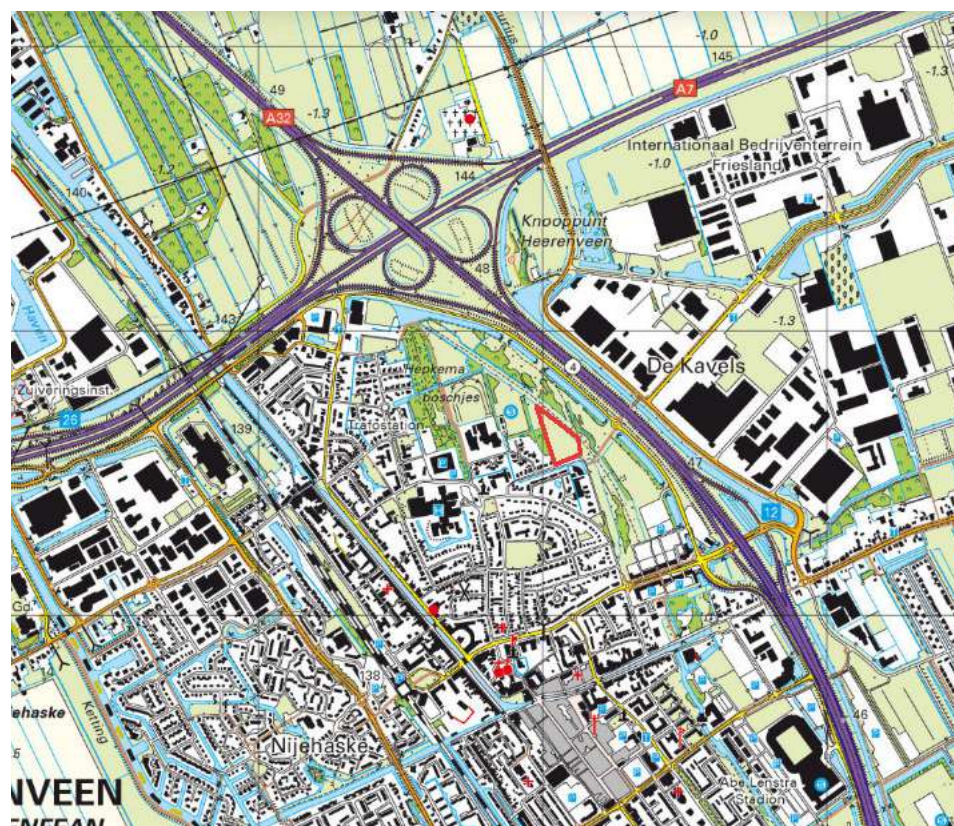
Topografische kaart omstreeks 1930 (www.topotijdreis.nl)



Topografische kaart omstreeks 1990 (www.topotijdreis.nl)



Topografische kaart omstreeks 1960 (www.topotijdreis.nl)



Topografische kaart omstreeks 2020 (www.topotijdreis.nl)

2.2 HISTORISCHE ANALYSE

In de historische kaarten is goed de opbouw van Heerenveen en de omgeving van de locatie zien.

Topografische kaart 1930

In 1930 bestaat de kern Heerenveen uit organisch gegroeide bebouwing langs de vaarten. Op de kruising van de vaarten bevindt zich het centrum. Kenmerkend voor het noordoostelijke kwadrant is de dominante richting in het landschap als gevolg van de strokenverkaveling en de wegen richting de kern Heerenveen. In het kwadrant bevindt zich ook de ijsbaan.

Topografische kaart 1960

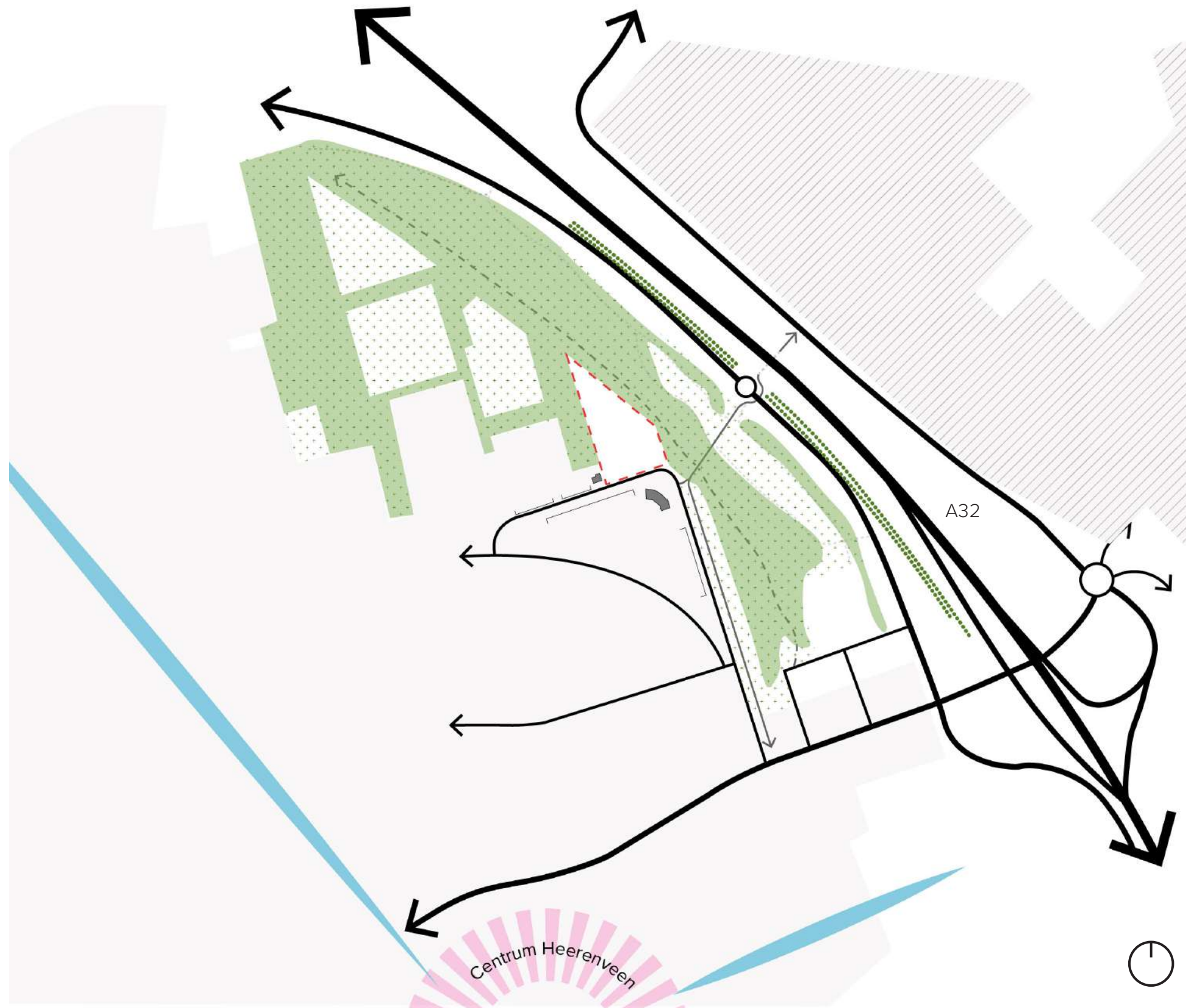
Eind jaren vijftig ontstaat er ten noorden van Heerenveen een belangrijke verkeersknoop in de vorm van een grote rotonde met zes provinciale wegen die daar op aan sluiten. Heerenveen breidt zich geleidelijk aan uit richting het oosten met planmatige woonwijken. Langs de provinciale weg N32 wordt een laanstructuur aangeplant.

Topografische kaart 1990

Heerenveen blijft groeien. De provinciale weg N32 wordt de nieuwe grens tussen landschap en kern. Aan de noordoostzijde ontstaat tussen de kern en de N32 een kamerstructuur met sportvelden. De locatie blijft een agrarisch perceel. De oorspronkelijke strokenverkaveling is deels verdwenen door de dominante structuren van de N32 en de nieuwe woonwijken.

Topografische kaart 2020

De provinciale wegen worden uitgebreid tot snelwegen. De A32 komt verder oostelijk te liggen waardoor het tracé van de N32 vrij komt. De groenstructuren blijven wel herkenbaar achter in het landschap en vormen nu een aantrekkelijk groen wandelgebied aan de rand van de kern.



2.3 TYPERING OMGEVING

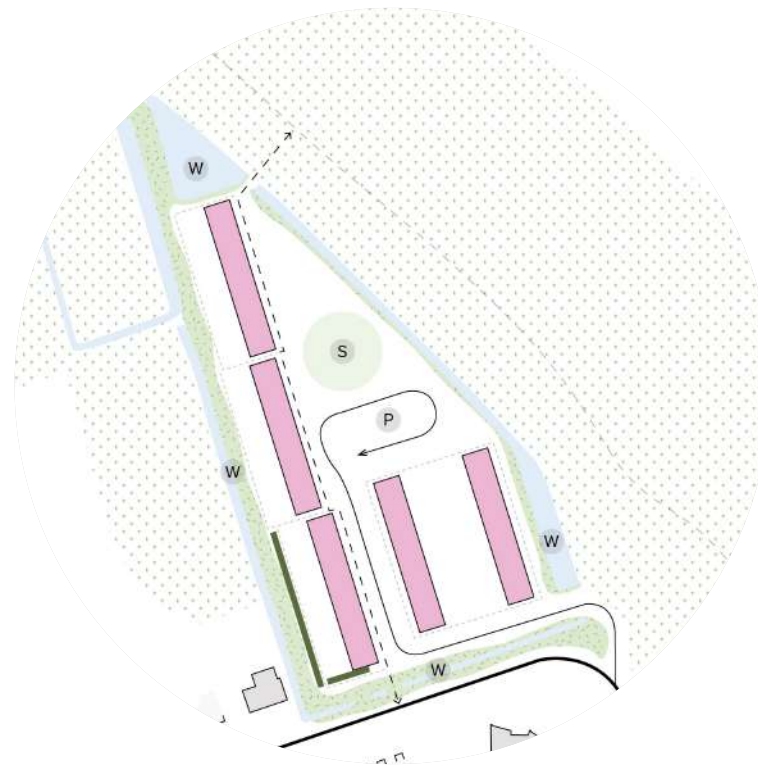
Zoals uit de historische analyse blijkt is de noordostrand van Heerenveen een opeenstapeling van tijdslagen in chronologische volgorde:

- Het oorspronkelijke landschapspatroon: deels nog herkenbaar in enkele hoofdwegen en het slotenpatroon rondom de locatie.
- Het voormalige tracé van de N32.
- De projectmatige uitbreidingen van Heerenveen.
- Functies aan de rand zoals een school en sportvelden.
- Het nieuwe tracé van de A32.

Tussen de kern en de A32 is een groen gebied overgebleven met lanen, bosschages en velden dat dooraderd is met verschillende type routes (fietspaden, wandelpaden, struinpaden).

De locatie is een open veld dat tegen de kern aan is gesitueerd en met lokale wegen ontsloten wordt. Daarmee ligt het op een interessante overgang tussen kern en groengebied.

- Centrum Heerenveen
- Kern Heerenveen
- ▨ Bedrijventerrein
- Groengebied met lanen, bosschages en velden
- Snelwegen
- Hoofdwegen
- Lokale wegen
- Fietspaden
- Wandelpaden
- ▭ plangebied



RUIMTELIJK CONCEPT

ONTWERPPRINCIPE 1

Natuur bij huis heeft exponentiële meerwaarde



ONTWERPPRINCIPE 3

Stimuleer mensen naar buiten te gaan

ONTWERPPRINCIPE 2

Sturen op groen beeld, verhard enkel waar nodig



ONTWERPPRINCIPE 4

Maak zichtbaar en bewust

3.1 PLANFILOSOFIE DE GROENE GENERATIE

Vanuit CB5 (stedenbouw, landschap, architectuur) zien wij een omslag naar het denken in woongebieden die verder gaan dan alleen 'klimaat adaptief ontwerpen'. Het gaat veel breder over het realiseren van woonkwaliteit en het op kleine schaal aanpakken van andere problemen (klimaat, CO2/fijnstof, mobiliteit, biodiversiteit, gezonde leefomgeving) waar we als maatschappij mee te maken hebben. CB5 heeft de ontwerpfilosofie van de 'Groene Generatie' gedefinieerd volgens vier ontwerpprincipes:

1 Natuur bij huis heeft exponentiële meerwaarde:

Streven naar substantiële hoeveelheid groen in alle straten. Het groen wordt landschappelijk aangelegd met ruimte voor flora & fauna, biodiversiteit en inheemse soorten.

2 Sturen op groen beeld, verhard enkel waar nodig:

De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd met behoud van functionaliteit rondom bereikbaarheid en parkeren. Het straatbeeld wordt minder gericht op de auto en meer op verblijfskwaliteit.

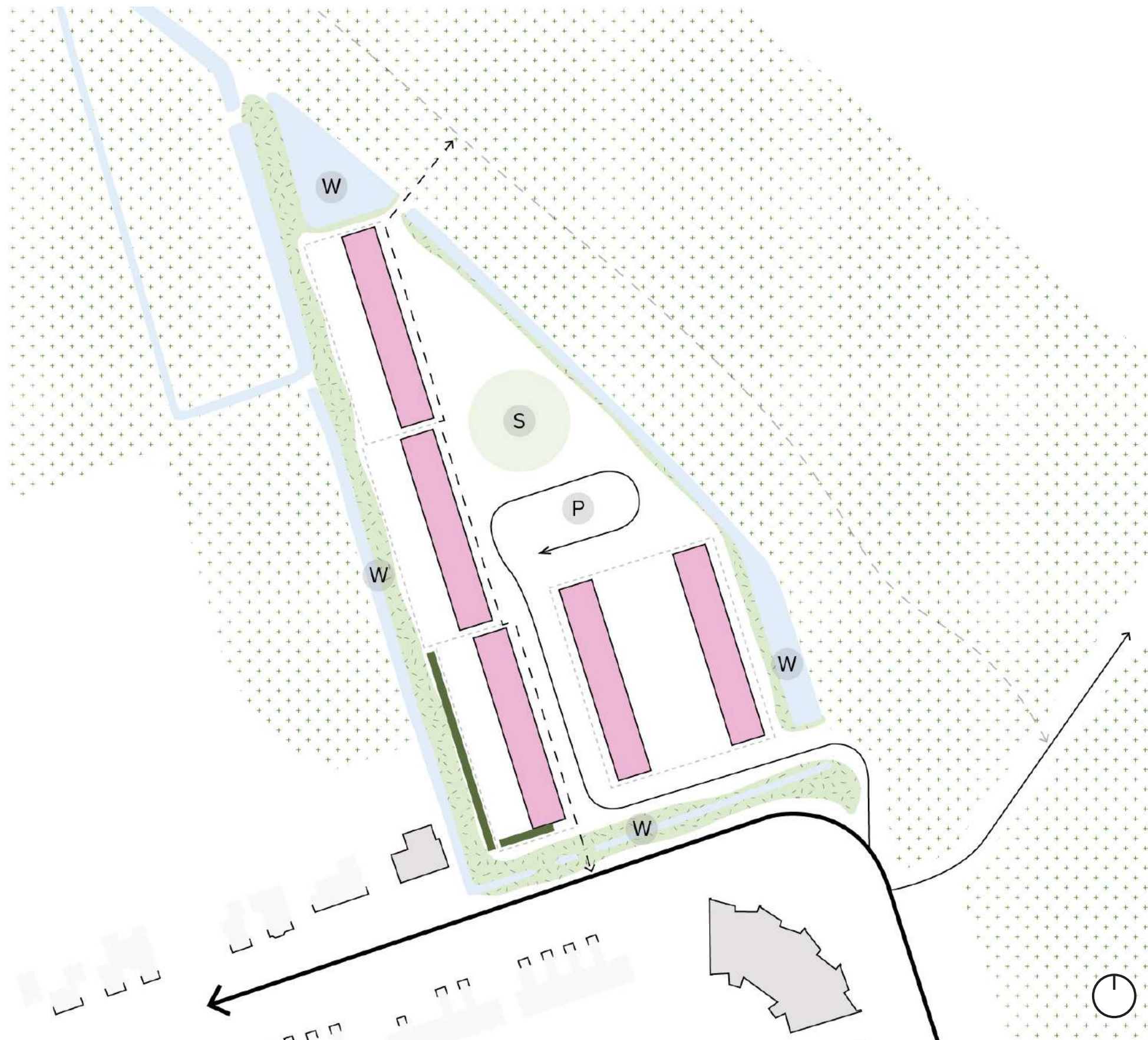
3 Stimuleer mensen naar buiten te gaan:

De buitenruimte biedt ruimte om buurtbewoners te ontmoeten en met elkaar activiteiten te ondernemen. Jong en oud moet gestimuleerd worden om naar buiten te gaan, dus een inclusieve openbare ruimte die voor iedereen te gebruiken is.

4 Maak zichtbaar en bewust:

Door de maatregelen rond klimaat, energie, biodiversiteit zichtbaar te maken, worden bewoners zich bewust van hun leefomgeving. Doel is om bewoners bewust te maken en te stimuleren om deze lijn op eigen perceel door te zetten.

CB5 heeft deze principes met succes toegepast in de volgende plannen: De Tuinderij (Zundert), Heem van Selis (Boxtel) en Stadstuinen Heiveldhoef (Breda).



3.2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUURSCHETS

De opzet van de locatie aan de rand van Heerenveen wordt bepaald door de vorm van de locatie (driehoek omringd door water) en het principe van lange rijen van Snel (T)huis.

De onregelmatige vorm van de kavel wordt opgevangen door een ruime centrale groenzone die ruimte biedt voor spelen en verblijven. Vanaf de groene ruimte is zicht op de laanbomenstructuur van het voormalige tracé van de N32.

De locatie wordt vanaf de Pastorielaan ontsloten. De Van Beyma Thoe Kingmaweg is daarvoor te smal. De interne ontsluitingslus van de locatie vormt een circuit over de centrale parkeerplaats. De overige openbare ruimte bestaat uit woonpaden, enkele daarvan zijn toegankelijk voor auto's. Op deze paden is de auto duidelijk te gast.

De randen van de locatie worden ingericht met natuurlijk ingericht groen bestaande uit oevers en kruidenrijk grasland. Deze rand moet toegankelijk blijven voor onderhoud aan de watergangen.

Aan de zuidwestrand worden de nieuwe woningen omkaderd door een bredere landschappelijke haag om het zicht op de bestaande woning af te schermen.

Door de klimaat adaptieve inrichting met veel groen, de verbrede watergangen met natuurvriendelijke oevers en de woonpaden wordt de planfilosofie van 'De Groene Generatie' vormgegeven. Daarmee sluit de buurt aan op de hedendaagse opgave van een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN



5.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De stedenbouwkundige visie is opgebouwd rondom een aantal principes:

- Rijen van ca. 10 woningen voor efficiëntie in het bouwproces en reductie bouwkosten (principe van Snel (T)huis).
- Betaalbaar bouwen voor vrije sector en sociale huurwoningen in een beukmaat van 5,10 meter.
- Efficiënte verkaveling (inclusief wegen en parkeren) en daarmee zuinig ruimtegebruik op de locatie waarbij het groen centraal geclusterd wordt in een centrale zone.
- Het creëren van een aantrekkelijk en groen woonmilieu.
- Een ontwerp volgens de planfilosofie van 'De Groene Generatie' met een klimaat adaptieve openbare ruimte die bewoners activeert om deze te gebruiken.
- Met wandelpaden vanuit het plan aansluiten op de bestaande padenstructuren aan de oostzijde.
- De locatie dient circa 1 meter opgehoogd te worden om voldoende drooglegging voor woningen en riolering te krijgen.

Plandata

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| • Plangebied | 13.535 m ² |
| • Data op basis plangebied: | |
| • Dichtheid | 36,9 wo/ha |
| • Uitgeefbaar | 38,4 % |
| • Verharding | 25,1 % |
| • Groen en water | 36,4 % |
| • Groen per woning | 97 m ² /wo |

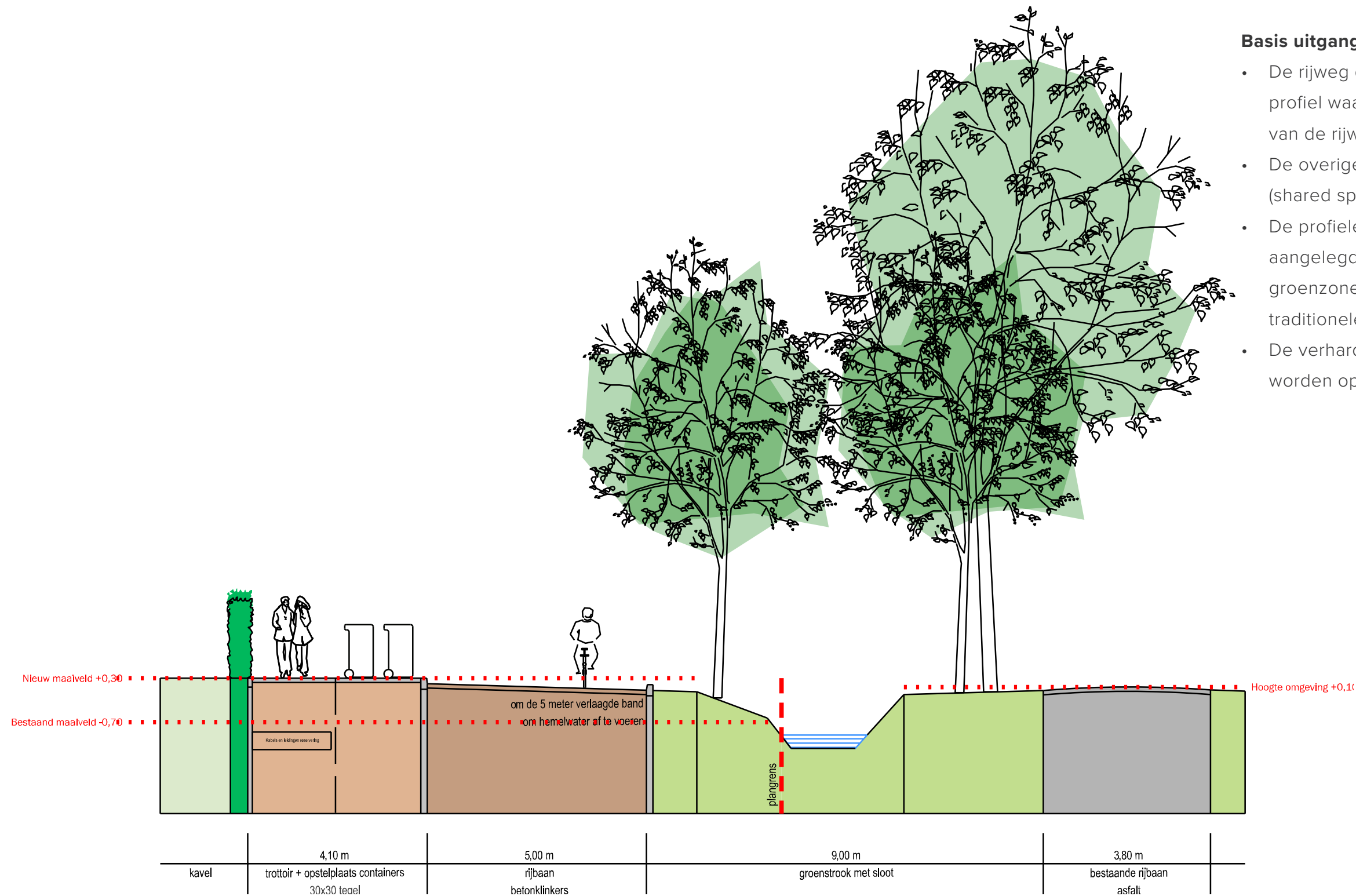
STEDENBOUWKUNDIG PLAN (1:1000)

4.2 PROFIELEN

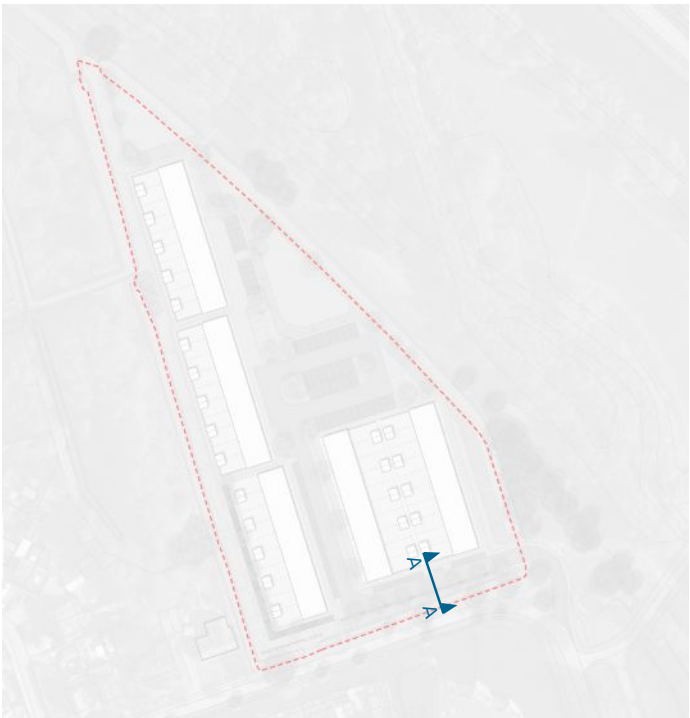
De profielen zijn schetsen en worden verder uitgewerkt in overleg met de deskundigen van de gemeente Heerenveen.

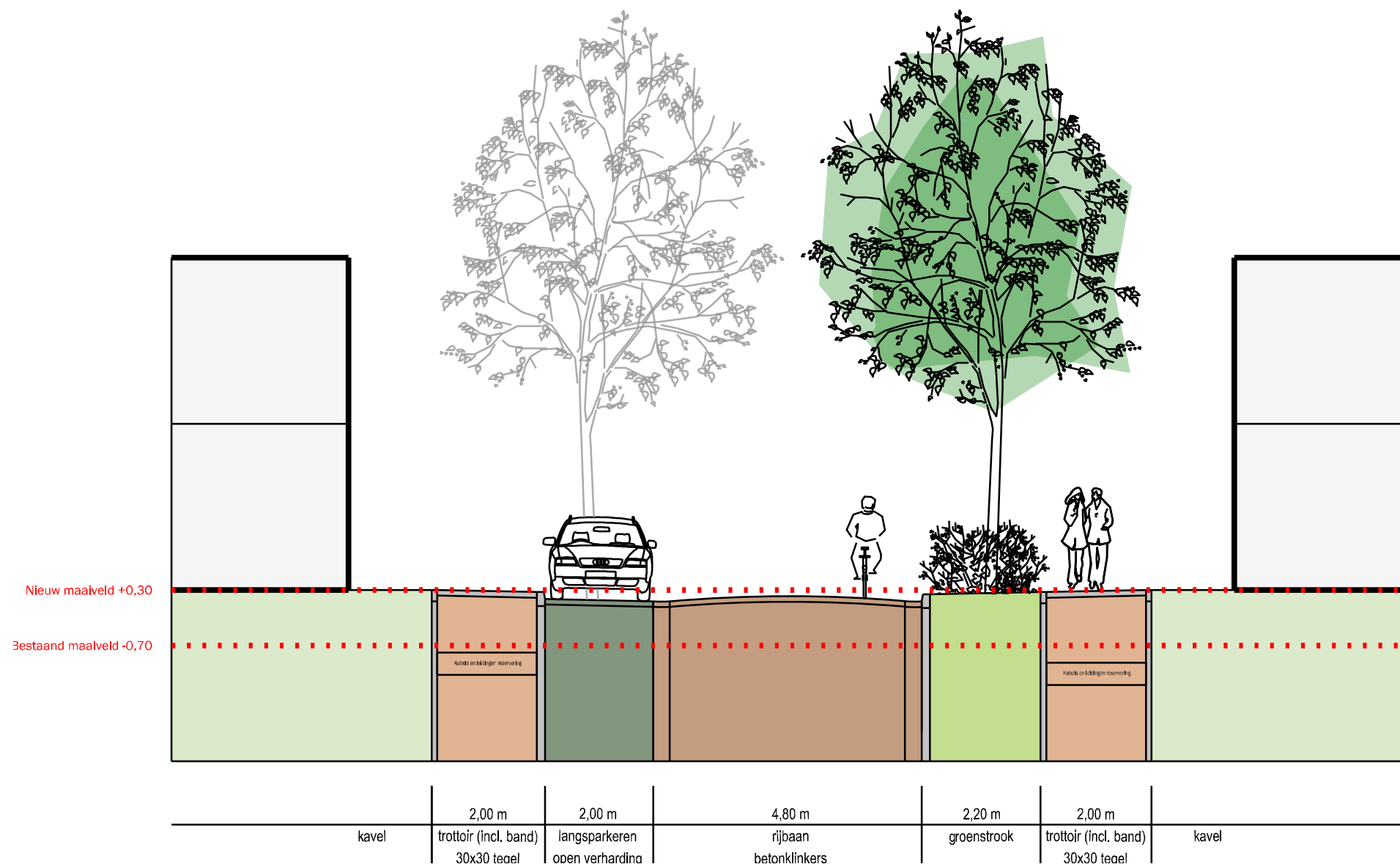
Basis uitgangspunten

- De rijweg door het gebied wordt aangelegd als een geleed profiel waarbij de parkeerplaatsen zich bevinden op niveau van de rijweg.
- De overige openbare ruimte wordt ingericht als een erf (shared space).
- De profielen worden zoveel mogelijk op-één-oor aangelegd waarbij ze afwateren op de aangrenzende groenzones. Waar dit niet kan, wordt gewerkt met een traditionele HWA.
- De verharding wordt geminimaliseerd en waar mogelijk worden open verhardingen toegepast.



Profiel AA (1:100)

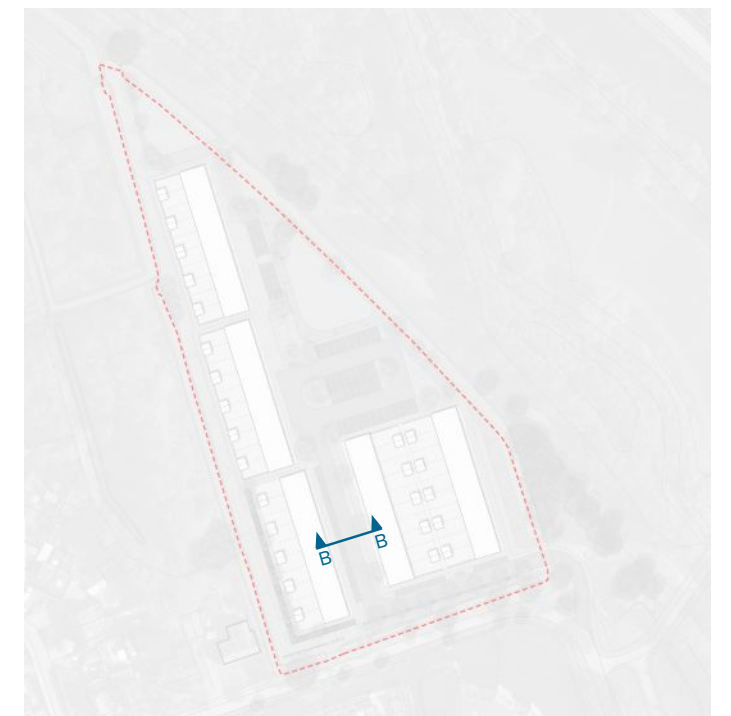


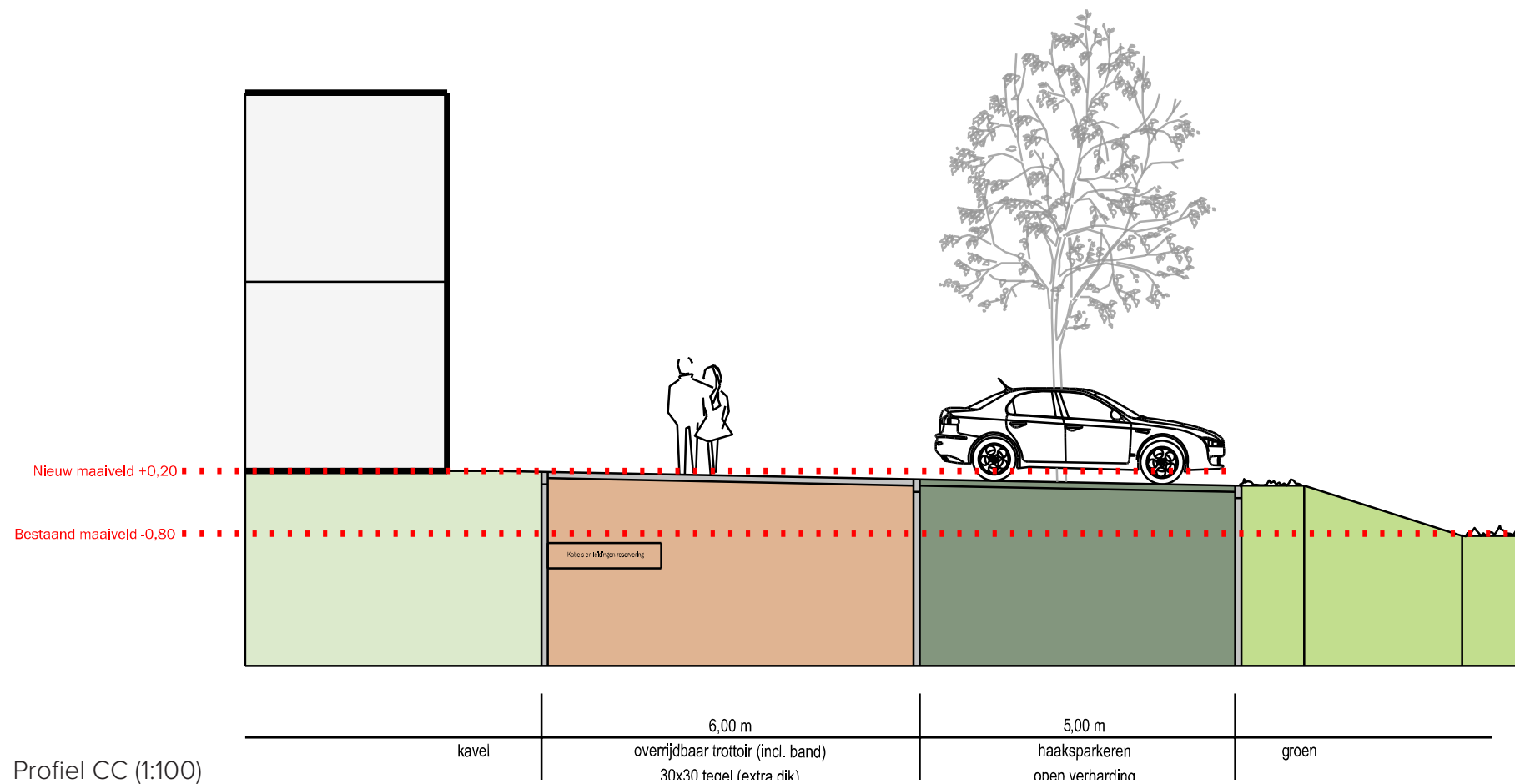


Profiel BB (1:100)

Afmetingen

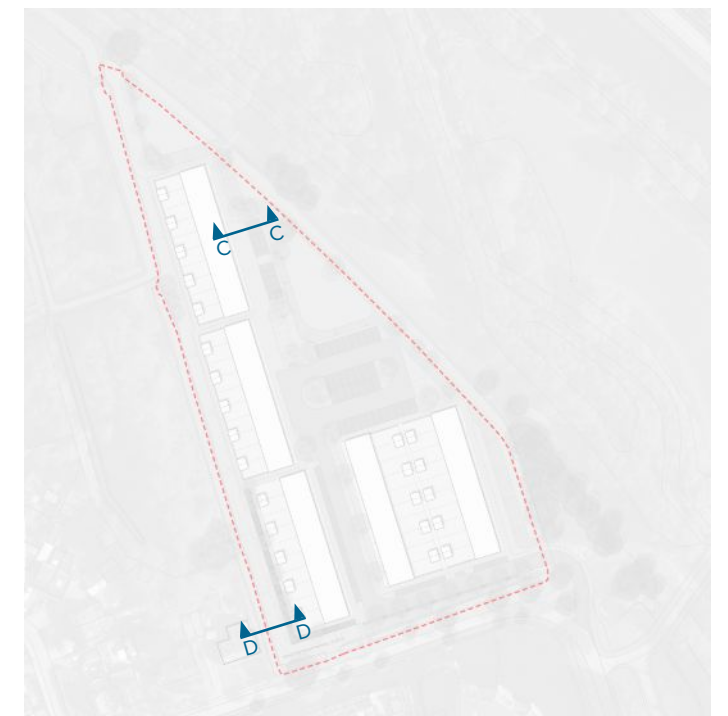
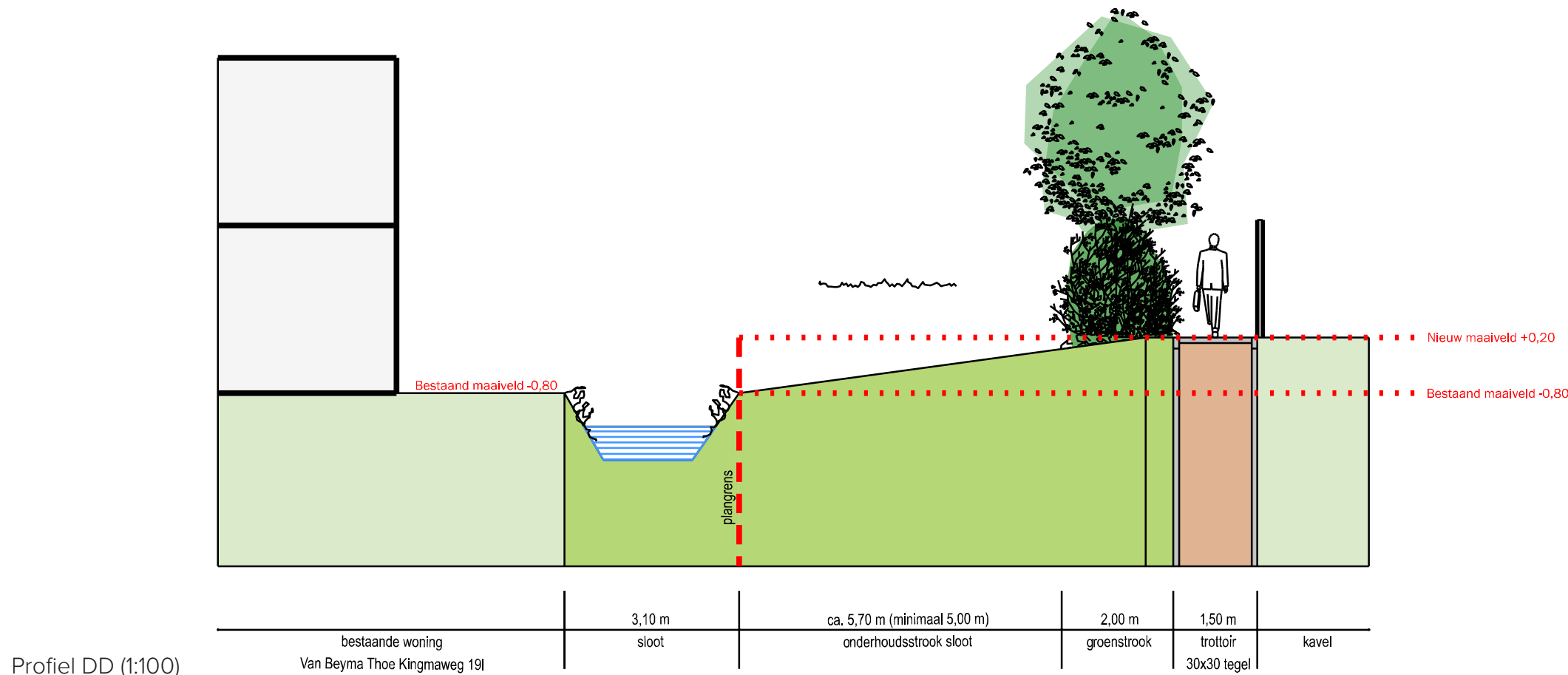
- Rijweg van 5,0 meter, op parkeergedeelte 6,0 meter
- De bochtstralen zijn afgestemd op de brandweer en vuilnisauto. Doordat de wegen 5,0 en 6,0 meter breed zijn volstaat een bocht met een straal van 5,0 meter.
- De breedte van het overrijdbare pad is 6,0 meter zodat er haaks geparkeerd kan worden.
- Voor alle rijwoningen is minimaal een trottoir van 2,0 meter aanwezig. Het achterpad is minimaal 1,5 meter.
- Langsparkeren met breedte van 2,0 meter indien trottoir, is er geen trottoir nodig dan langsparkeren met uitstapstrook van 2,5 meter. De lengte is 6,0 meter,
- Haaksparkeren met lengte 5,0 meter en breedte van 2,5 meter bij een rijstrook van 6,0 meter.

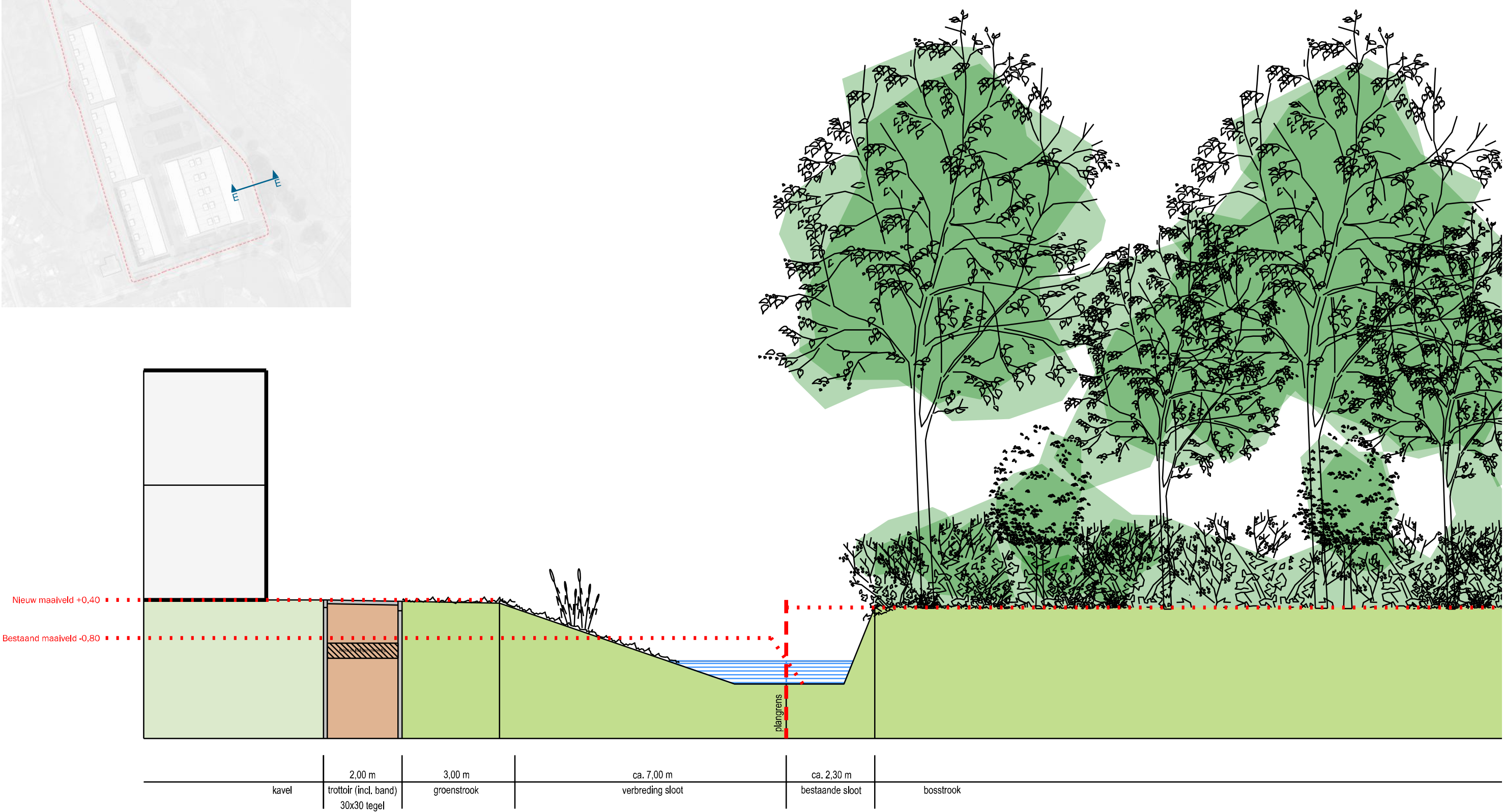




Taluds

- De locatie wordt circa 1 meter opgehoogd.
- Aan de oostzijde komen taluds van 1:3 omdat deze gekoppeld zijn aan de speelplek. Op enkele punten wordt het taluds steiler (max 1:1,5) in verband met de bouwblokken en wegen. Indien steiler dan is een technische voorziening (bijvoorbeeld een schaskorf) nodig.
- Aan de zuid- en westzijde wordt het bestaande talud gehandhaafd, daarboven komt het talud om het hoogteverschil op te vangen:
 - Aan de zuidzijde verloopt het talud van 1:1,5 aan oostzijde (entreeweg) tot 1:4 bij het wandelpad.
 - Aan de zuidwest- en westzijde wordt het talud 1:5 (indien geen groenstrook) tot 1:7 (bij groenstrook). Het taluds is tevens het onderhoudspad.



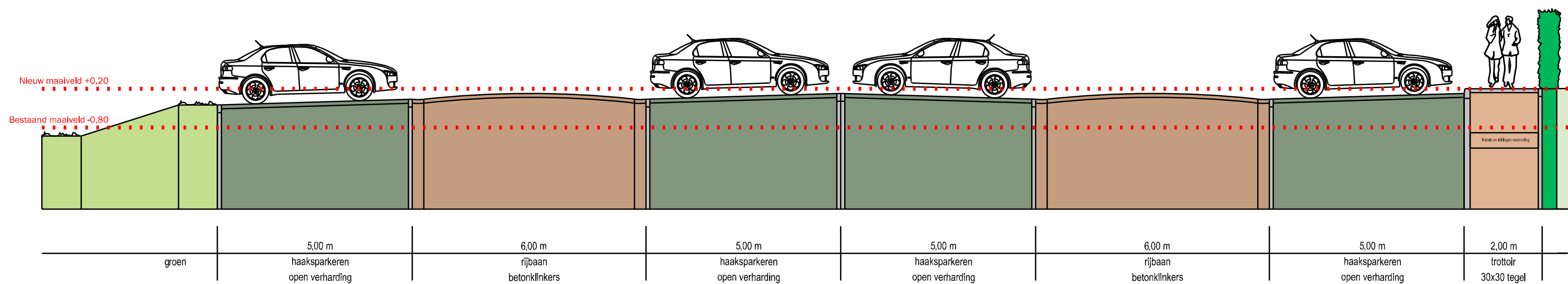


Profiel EE (1:100)



Overig

- Materialisering nader af te stemmen met gemeente Heerenveen.
- Veel bomen (schaduwwerking) plaatsen in de groenzones. Als plantgaten worden gebruikt de boomgrootte afstemmen op de beschikbare groeiruimte. Bij voorkeur de bomen situeren in de grotere groenzones.
- Om parkeren in het groen tegen te gaan worden hoge banden langs de rijweg toegepast. In de gedeelde ruimte worden hiervoor bomen en obstakels geplaatst (houten paaltjes, boomstammen).
- De bocht bij de entree op de Pastorielaan is 8,0 meter en de strekdam over de watergang heeft een breedte van 8,5 meter. Deze zijn bepaald aan de hand van de vrachtwagen die de woningen levert en op termijn nodig is bij het afbreken van de woningen.
- Op drie plaatsen is opstelruimte aangeduid voor rolcontainers van circa 0,5 m² per rolcontainer. De loopafstand is maximaal 90 meter.



Profiel FF (1:100)



4.3 BEBOUWING

Binnen de locatie wordt één woningtype toegepast met een beukmaat van 5,1 meter voor de tussenwoningen en 5,35 meter voor de hoekwoningen. De woningen krijgen een diepte van 8,80 meter. De woningen worden uitgevoerd in twee lagen met een plat dak.

De voortuin is 1,5 meter diep. De achtertuin varieert van 9,20 meter (sociale huurwoningen) tot 10,2 meter (vrije sector huurwoningen). In de achtertuin bevindt zich de berging. Alle woningen hebben een ontsluiting via een achterpad zodat rolcontainers in de achtertuin gezet kunnen worden.

Aan de westzijde worden in drie blokken van tien eenheden de sociale huurwoningen gesitueerd. De drie blokken vormen samen een wand. Tussen de blokken ligt een pad naar het achterpad.

Aan de oostzijde vormen de twee blokken van tien eenheden met huurwoningen in de vrije sector samen een bouwblok. Het bouwblok krijgt hierdoor een alzijdig karakter. In het bouwblok wordt een achterpad toegepast.

- 20 Vrije sector huurwoningen
- 30 Sociale huurwoningen



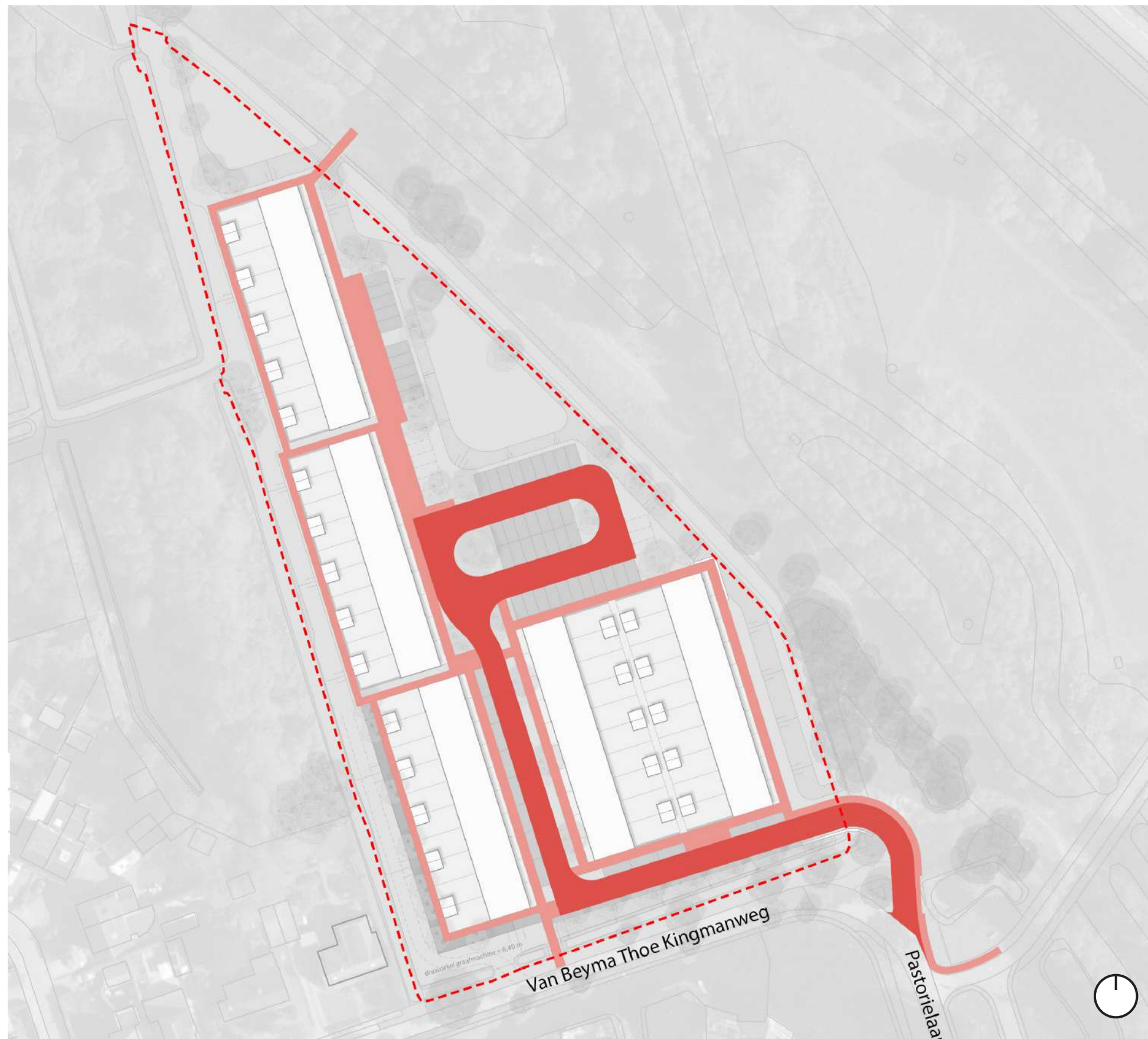
4.4 PARKEREN EN VERKEER

Parkeernormen

- Voor de parkeerbalans wordt er geen onderscheid gemaakt in deelgebieden. De grote parkeervoorziening ligt centraal en voor iedereen op korte loopafstand.
- Het uitgangspunt is de 'Nota Parkeernormen Gemeente Heerenveen 2020'. De locatie ligt in 'rest bebouwde kom'. In het gebied gelden twee parkeernormen:
 - Huur, midden segment <€1000 (vrije sector huurwoning) 1,2 pp/wo
 - Huur, midden segment < liberalisatiegrens (sociale huurwoning) 1,0 pp/wo
- In het plan worden reserveparkeerplaatsen opgenomen, deze zijn niet meegeteld in de parkeerbalans.

Parkeerbalans

- Parkeerbehoefte
 - Vrije sector huur: 20 x 1,2 = 24 PP
 - Sociale huur: 30 x 1,0 = 30 PP
 - totaal: 54 PP
- Aangelegde parkeerplaatsen 58 PP
- Parkeerbalans +4 PP
- Reserveparkeerplaatsen 8 PP



Type straten

- Aansluiting omgeving:
 - De Van Beyma Thoe Kingmaweg is circa 3,5 meter breed en te smal om de woonwijk te ontsluiten.
 - De Pastorielaan is circa 4,5 meter breed.
 - De woonwijk wordt in de bocht aangesloten op de Pastorielaan. Door richting de Van Beyma Thoe Kingmaweg een scherpe bocht te leggen wordt deze draai voor auto's moeilijk. Daarmee wordt wegrijden in deze richting ontmoedigd. De logische ontsluitingsroute naar hogere orde wegen is via de Pastorielaan.
- Binnen het plangebied:
 - Het rondrijdcircuit van de rijweg (van entree tot hoofd parkeerplaats).
 - Een kort doodlopend pootje ingericht als woonpad ter ontsluiting van parkeren voor het noordelijke blok.
- Fietser bevindt zich op de rijbaan.

Type paden

- Overrijdbare stoep: Voorlangs de rijwoningen aan het park is het trottoir (6,0 meter) breed .
- Trottoir: Rondom het blok met rijwoningen ligt een doorgaand trottoir evenals voor de overige rijwoningen.
- De wandelpaden hebben doorsteken naar de omgeving (noord en zuid).

Brandweer en vuilnisauto

Met de rijweg, het rondrijdcircuit op het parkeerterrein en de overrijdbare stoep kan de brandweer overal op minimaal 40 meter van alle woningen komen.

De opstelplaatsen voor de rolcontainers zijn gesitueerd aan de rijweg. Met het rondrijdcircuit op het parkeergebied heeft de vuilnisauto een keermogelijkheid.



4.5 GROEN EN WATER

Groen

- Het verblijfs- en speelgroen wordt geconcentreerd in de centrale groenzone met uitzicht op het groen rondom het voormalige tracé van de N32.
- De centrale groenzone wordt beperkt opgehoogd zodat het droog genoeg is als speelplek. Daarmee wordt het een plateau tussen het bestaande en nieuw maaiveld.
- Aan de achterzijde van de westelijke woonblokken en aan de voorzijde van het oostelijke blok is er een strook van 5,0 meter open groen voor onderhoudswerkzaamheden (talud 1:5 tot 1:7) aan het water en de oevers. Het water en de oevers aan de zuidzijde kan vanaf de overzijde van de watergang onderhouden worden.
- In het straatje met aan weerszijden bebouwing bevindt zich aan de oostzijde een groenstrook van 2,0 meter breed.
- De doorsteken naar de achterpaden zijn voorzien van een groenstrook.
- Achter het zuidwestelijke blok bevindt zich een landschappelijke haag (uitwerking zie blz 27).
- Aan de zuidzijde bevindt zich een lage landschappelijke haag (1,2 m hoog) om in schijnende lichten naar bestaande woningen te beperken (uitwerking zie blz 27).

Water

- In totaal wordt 10,1% van de totale hoeveelheid aan nieuwe verharding gecompenseerd met nieuw aan te leggen water.
- Als verhardingspercentage is aangehouden:

• Trottoir en rijwegen	100%
• Open verharding parkeren	50%
• Uitgeefbare kavels	60%
- Aan de centrale groene ruimte wordt de watergang niet verbreed. Mocht er nog extra ruimte voor water nodig zijn, dan kan de watergang langs deze ruimte verbreed worden.



4.6 ERFAFSCHIEDING EN HAGEN

Groene erfafscheiding

- Voor woningen worden op privéterrein groene erfafscheidingen voorzien:
 - Gaashekwerk met hедера.
 - Hoogte van circa 1,80 meter.
 - Verplichting om in stand te houden.
- Afbeeldingen staan op volgende bladzijde.

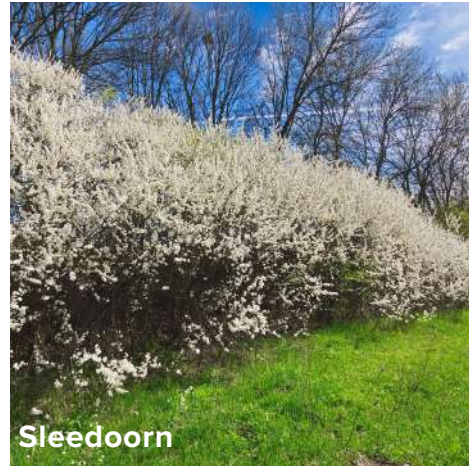
Vrij in te vullen

- De volgende erfafscheidingen zijn vrij in te vullen:
 - Tussen de percelen van de woningen.
 - Op de voorpercelen.
 - De achterzijde van het zuidwestelijke blok. Op deze plek zijn de achtertuinen namelijk al met de landschappelijke haag in openbaar gebied afgeschermd.

Principe van landschappelijke haag



Vuilboom



Sleedoorn



Hondsroos



Lijsterbes



Zachte berk



Els



Gelderse roos



Meidoorn

Tuinafscheiding van klimop



Klimop



Landschappelijke haag

- Aan de zuidwestzijde wordt een brede landschappelijke haag gesitueerd om het zicht vanaf de bestaande woning op de locatie te beperken (hoge deel) en overlast door verlichting te voorkomen (lage deel)
- Deze landschappelijke haag werkt visueel tevens als groene erfafscheiding.
- De haag is gesitueerd in openbaar gebied, derhalve wordt deze beheerd door de gemeente.
- Afmetingen:
 - Hoge deel:
 - minimale hoogte van 2,0 meter;
 - breedte van 2,0 meter;
 - Lage deel:
 - hoogte van 1,2 meter;
 - breedte tussen de 1,0 en 2,0 meter;
- Voor de haag minimaal 3 soorten toepassen uit onderstaand assortiment:
 - meidoorn (*Crataegus mongyna*);
 - hondsroos (*Rosa canina*);
 - zachte berk (*Betula pubescens*);
 - lijsterbes (*Sorbus aucuparia*);
 - els (*Alnus glutinosa*);
 - vuilboom (*Rhamnus frangula*);
 - sleedoorn (*Prunus spinosa*);
 - gelderse roos (*Viburnum opulus*).
- De haag wordt voorzien van enkele kleine bomen.



Wonen aan een natuurlijk aangelegd parkzone met speelaanleidingen



Halfverharding parkeren



Natuurvriendelijke oevers



Natuurvriendelijke open ruimte



Materialisatie openbare ruimte met een minimale verharding en toepassen grasstenen.



Natuurlijke speelelementen

4.7 SFEERBEELD OPENBARE RUIMTE

De afbeeldingen geven een sfeer van de openbare ruimte met:

- een klimaat adaptieve en natuurlijke aanleg;
- natuurvriendelijke oevers;
- ruimte om te spelen en te recreëren.



Vogelvlucht, zicht vanuit het noord-westen*



Vogelvlucht, zicht vanuit het noord-oosten*



Vogelvlucht, zicht vanuit het zuid-oosten*

5.8 SFEERBEELD BEBOUWING

Binnen het Snel (T)huis concept is er voor deze locatie een specifieke gevel ontworpen binnen het Fijn Wonen concept met een gele baksteen.

De illustraties hiernaast geven een beeld van de woonwijk en de situering in de omgeving*:

- De afstand tot aangrenzende percelen en woningen.
- De situering in de groene rand van Heerenveen.
- De opzet van de buurt met een centrale groene ruimte.

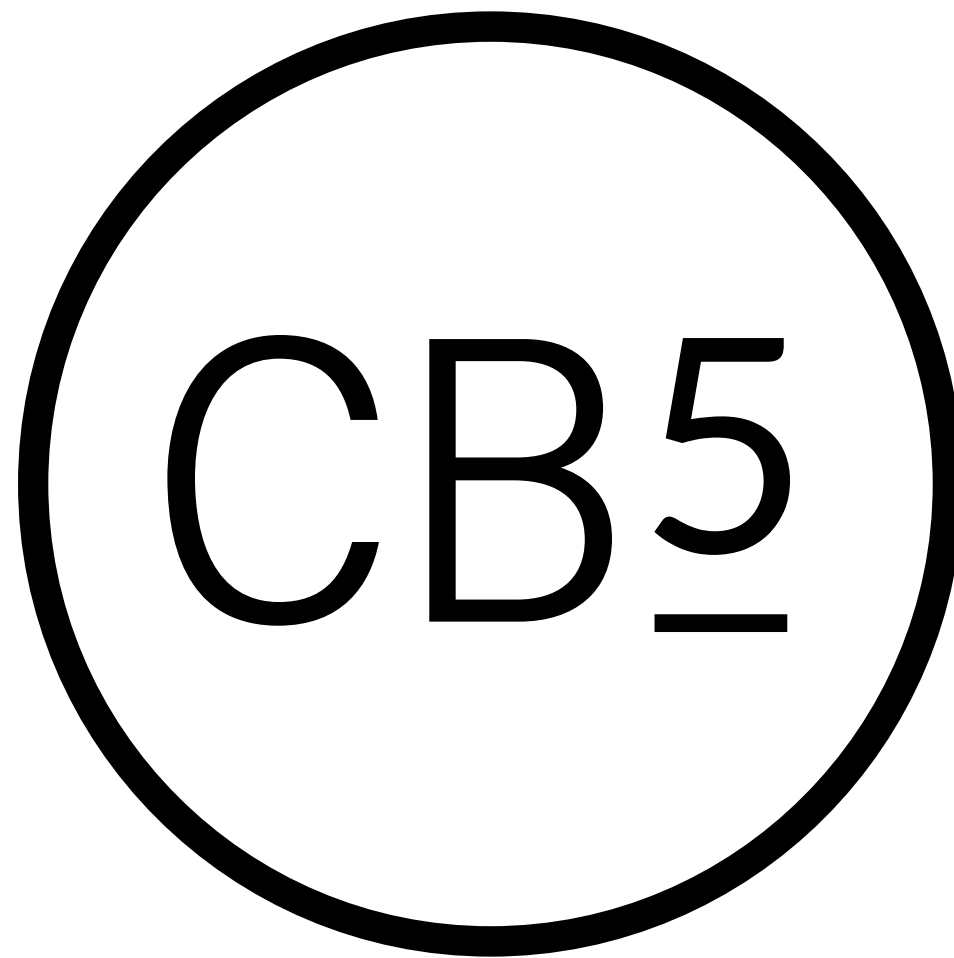
* De illustraties op deze pagina zijn niet geupdatet voor de laatste gevelbeelden.

De illustraties op de volgende pagina geven een beeld van de schaal en maat van de blokken met hun gevels:

- De verdeling van de ramen en deuren over de gevels.
- Per woning een verschil in de baksteendetaillering waardoor de lengte van het grotere blok wordt gebroken (voorkomen van teveel repetitie).
- Als hoofdmateriaal een gele baksteen en als ondergeschikt materiaal een witte baksteen.
- De baksteendetaillering in de gevels zorgt ervoor dat er een levendig gevelbeeld ontstaat.
- In de gevels worden bakstenen met een verschillende diepte toegepast waardoor de gevels meer textuur krijgen.
- Het toepassen van een duidelijke afbakening van de dakrand met een brede rollaag. Deze architectonische ingreep is nodig om de gevel een afronding te geven aan de bovenkant.



Het laatste ontwerp van het gevelbeeld (oostelijke blok)



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl