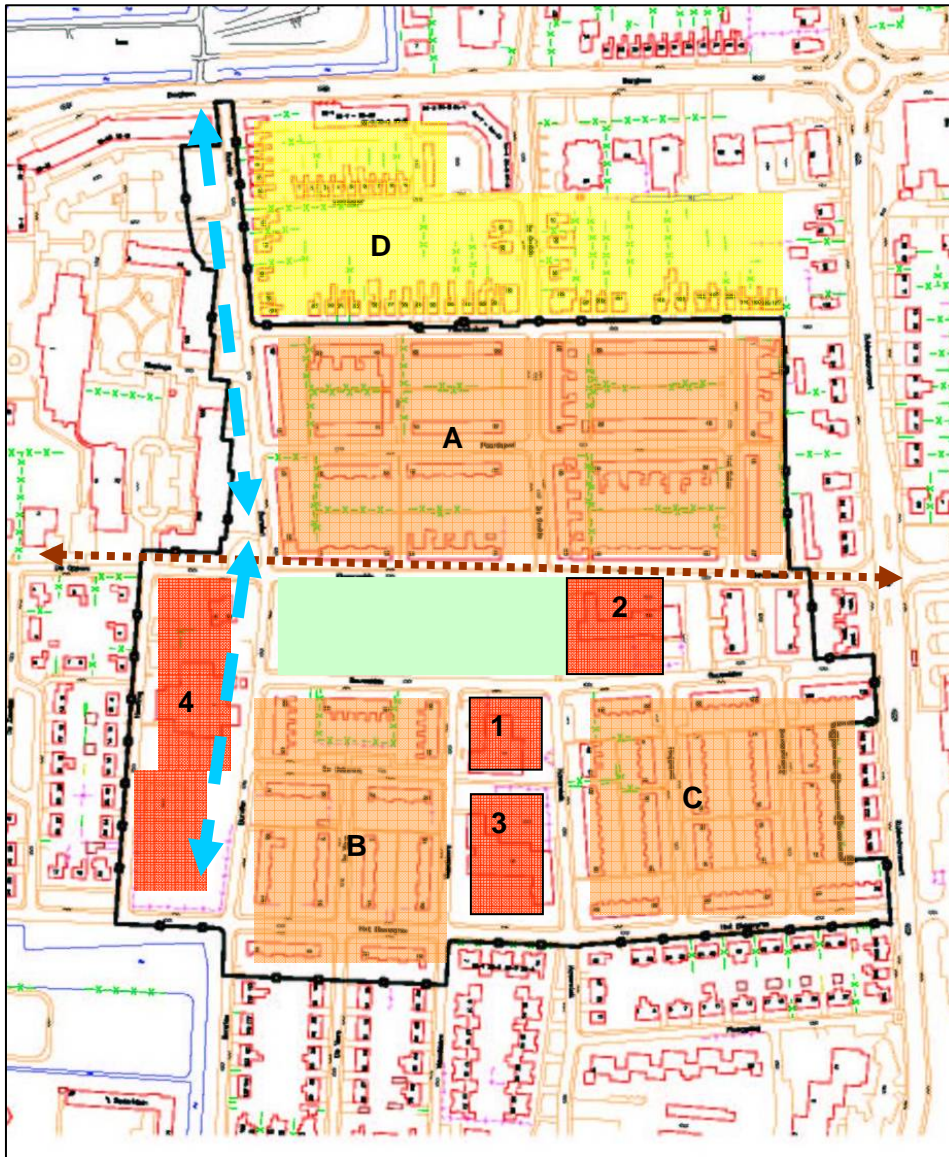


6.2 Het deelproject Klaverweide/Bouwakker en omgeving

In het centrale deel van de wijk zijn een aantal projecten voorgenomen die een grote relatie met elkaar hebben.



- De centrale noord-zuid wateras.
- De oost – west fietsroute en de verbetering van de Klaverweide.
- De drie nieuwbouwlocaties (1, 3 en 4)
- De drie ingrijpende woningverbetering- of herstructureringslocaties (A, B en C)

Voor de drie nieuwbouwlocaties gelden de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

Locatie 1

Nieuwbouw op de locatie van de voormalige garage aan de zuidzijde van de Bouwaker dient samen met de verbetering van de naastliggende woonbuurt ontwikkeld te worden. De noordelijke bebouwing dient georiënteerd te zijn op het groene gebied van de Bouwaker / Klaverweide en door een bebouwingswand met een duidelijke rooilijn dit gebied te begrenzen. De oriëntatie is niet alleen stedenbouwkundig van belang maar ook uit oogpunt van sociale veiligheid.

Richtlijnen:

Wand aan Bouwaker vml. garagebedrijf	(locatie1)
Plaatsing	
<i>situering</i>	in de rooilijn van de naastliggende bebouwing
<i>type</i>	wandvorming appartementengebouw
<i>oriëntatie</i>	gericht op de Bouwaker, eventueel de hoek om
<i>bijgebouwen</i>	indien gebouwd, dan op achterterrein
Hoofdvorm	
<i>bouwlagen</i>	drie aan de Bouwaker, twee waar de hoek wordt omgegaan
<i>kapvorm</i>	plat
<i>bijgebouwen</i>	indien gebouwd dan een bouwlaag en plat
<i>schaal</i>	geen richtlijn
<i>vormkarakteristiek</i>	samenhang met overige wandvormende bebouwing
Aanzichten	
<i>gevelexpressie</i>	aansluiting zoeken bij de karakteristiek van het buurtmozaïek
<i>geleding</i>	geen aangehangen balkons of galerijen aan de voorzijde
<i>verhoudingen</i>	geen richtlijn
Opmaak	
<i>Materiaal en kleurtoon</i>	baksteen of gepleisterd
<i>Detailering</i>	geen richtlijn
Diversen	
<i>Ambitieniveau</i>	meer dan gemiddeld, deze bebouwing vormt het hart van de wijk
<i>parkeren</i>	op eigen erf aan de achterzijde
Aantallen	ca. +21
Categorie	sociaal huur en betaalbaar koop

Locatie 2

Locatie 2 is de locatie van de voormalige school aan de oostzijde van de groene ruimte. Op deze vierzijdige ruimte is de oriëntatie op de groene ruimte belangrijk. Maar ook aan de begrenzing aan de noord- en zuidzijde dient aandacht te worden besteed.

Deze locatie wordt benut voor de nieuwbouw van de huidige basisschool de Spreng in combinatie met buitenschoolse opvang en een aantal buurtvoorzieningen zoals een peuterspeelzaal en een voorziening voor jeugd en jongeren. De buitenvoorzieningen kunnen waar mogelijk gecombineerd worden met de buurtvoorzieningen in de groene ruimte.

Richtlijnen

Nieuwbouw school	(locatie 2)
Plaatsing	
<i>situering</i>	binnen de rooilijn van de naastliggende bebouwing
<i>type</i>	een samengesteld gebouw voor onderwijs en buurtvoorzieningen
<i>oriëntatie</i>	driezijdige oriëntatie
<i>bijgebouwen</i>	ondergeschikt
Hoofdvorm	
<i>bouwlagen</i>	maximaal twee (incidenteel drie) bouwlagen
<i>kapvorm</i>	geen richtlijn
<i>bijgebouwen</i>	één bouwlaag en plat
<i>schaal</i>	geen richtlijn
<i>vormkarakteristiek</i>	samengesteld gebouw
Aanzichten	
<i>gevelexpressie</i>	herkenbare functie / functieonderdelen
<i>geleding</i>	geen richtlijn
<i>verhoudingen</i>	geen richtlijn
Opmaak	
<i>Materiaal en kleurtoon</i>	geen richtlijn
<i>Detailering</i>	geen richtlijn
Diversen	
<i>Ambitieniveau</i>	meer dan gemiddeld, deze bebouwing vormt het hart van de wijk
<i>parkeren</i>	voldoende fietsenstalling, parkeervoorziening voor personeel op eigen terrein
Aantallen	n.v.t.
Categorie	n.v.t.

Locatie 3

De locatie van de huidige basisschool de Spreng kan na nieuwbouw op locatie 2 benut worden voor woningbouw. De woningen dienen stedenbouwkundig en architectonisch aan te sluiten op hun omgeving en de daarmee aan de kenmerken van het mozaïek. Het grootste deel van de woningen zal bestaan uit sociale huurwoningen, een beperkt deel uit betaalbare koopwoningen.

Richtlijnen:

Locatie de Spreng	(locatie 3)
Plaatsing	
<i>situering</i>	in de rooilijnen overeenkomstig de naastliggende bebouwing
<i>type</i>	wandvormende grondgebonden gezinswoningen, korte rijen of twee onder een kap
<i>oriëntatie</i>	evenwijdig aan de aanliggende straat
<i>bijgebouwen</i>	tenminste drie meter achter de voorgevellijn
Hoofdvorm	
<i>bouwlagen</i>	twee met kap
<i>kapvorm</i>	overwegend zadeldak
<i>bijgebouwen</i>	vrijstaand: een bouwlaag en plat, aangebouwd eventueel met zadeldak.
<i>schaal</i>	geen richtlijn
<i>vormkarakteristiek</i>	traditioneel, aansluitend bij het karakteristiek van het mozaïek
Aanzichten	
<i>gevelexpressie</i>	geen richtlijn
<i>geleding</i>	geen richtlijn
<i>verhoudingen</i>	geen richtlijn
Opmaak	
<i>Materiaal en kleurtoon</i>	baksteen
<i>Detailering</i>	geen richtlijn
Diversen	
<i>Ambitieniveau</i>	gemiddeld
<i>parkeren</i>	bij twee onder een kap: parkeren op eigen erf
Aantallen	ca. 18
Categorie	sociaal huur, incidenteel betaalbaar koop

Locatie 4

Locatie 4 ligt in de centrale as. Daardoor verdraagt deze locatie een grotere bouwhoogte tot vijf bouwlagen (15 meter). Na sloop van de bestaande bebouwing zijn er in de strook tussen de Hooiweg en de Burefen maximaal vijf slanke gebouwen mogelijk. Omwille van de slankheid mogen er niet meer dan twee appartementen per verdieping

Centrale as	(locatie 4)
Plaatsing	
<i>situering</i>	vrij in de groene ruimte
<i>type</i>	appartementengebouw
<i>oriëntatie</i>	alzijdig
<i>bijgebouwen</i>	geen
Hoofdvorm	
<i>bouwlagen</i>	vijf
<i>kapvorm</i>	plat
<i>bijgebouwen</i>	n.v.t.
<i>schaal</i>	slank
<i>vormkarakteristiek</i>	afgeleide van de locatie
Aanzichten	
<i>gevelexpressie</i>	modern
<i>geleding</i>	geen richtlijn
<i>verhoudingen</i>	geen richtlijn
Opmaak	
<i>Materiaal en kleurtoon</i>	licht
<i>Detallering</i>	geen richtlijn
Diversen	
<i>Ambitieniveau</i>	meer dan gemiddeld
<i>parkeren</i>	op eigen erf
Aantallen	50 (voor de contingenten) verminderd met het bestaande aantal
Categorie	deels sociale/betaalbare huur deels betaalbaar koop levensloop bestendig, geschikt voor intensieve zorg aan huis

De vernieuwingsbuurten zijn buurten waar een keuze gemaakt moet worden tussen sloop van bestaande woningen en nieuwbouw of renovatie van de bestaande woningen.

Buurt A en buurt B

De vernieuwingsbuurten ten noorden van de Klaverweide en ten zuiden van de Bouwakker bestaan uit woontechnisch matige woningen met een lage beeldkwaliteit. Nader onderzoek dient uit te wijzen of gehele of gedeeltelijke sloop en nieuwbouw de meest wenselijke optie is of dat de woningen ingrijpend gerenoveerd zullen worden. De toekomstige doelgroep en intensief overleg met de huurderorganisatie zal deze keuze bepalen.

Ter voorbereiding van deze keuze zijn alle woningen in 2006 opnieuw geïnventariseerd. Hieruit is in ieder geval de conclusie getrokken dat bij renovatie, alle woningen ook aan de buitenzijde ingrijpend worden aangepast.

Aansluitend op de op de woningvernieuwing zal ook de volledige openbare ruimte vernieuwd worden.

Voor de bebouwingsstroken aansluitend aan de Klaverweide en de Bouwakker gelden dezelfde richtlijnen als voor de ontwikkellocatie 1: daar zal een drie laags hoge pleinwand met appartementen worden gebouwd.

Het daarachter liggende deel van de buurt zal overwegend blijven bestaan uit rijenwoningen, met als doel de rijen korter te maken dan nu het geval is. Incidentele nieuwbouw met twee onder een kap woningen wordt niet uitgesloten. Voor deze buurten geldt dat de richtlijnen van ontwikkellocatie 3 kunnen worden toegepast.

Aantallen	saldo naar verwachting ca + 25
Categorie	grotendeels sociale huur deels sociaal en betaalbaar koop voor appartementen geldt: levensloop bestendig, geschikt voor intensieve zorg aan huis

Buurt C

De meest zuidoostelijke buurt heeft een hogere beeldkwaliteit. Verbetering van de woningen, mogelijk met incidentele sloop, is de meest gewenste optie. Woningbouwvereniging Smallerland gaat deze optie uitwerken.

Aantallen	saldo naar verwachting ca -5
Categorie	grotendeels sociale huur, incidenteel sociaal koop

Buurt D

Buurt D grenst aan de gebieden met huurwoningen van de Corporatieholding Friesland. Het is een buurt met individuele particuliere woningen, meestal vrijstaand, soms geschakeld. De kwaliteit van de woningen is overwegend redelijk tot goed, maar soms ook minder. De kwaliteit van de woonomgeving is matig. De Corporatieholding Friesland zal met de gemeente en de particuliere bewoners onderzoeken of een integraal verbeteringsplan mogelijk en wenselijk is. Slechte of matige woningen kunnen dan verbeterd worden en de woonomgeving kan worden aangepast aan de huidige eisen.

Aantal woningen

De Corporatieholding Friesland heeft in dit gebied de volgende aantallen woningen:

De buurt ten zuiden van de Bouwakker:

Burefen	7
De Schoven	12
Vlasakkers	7
Het Blauwgras	13
De Vore	14

totaal	53 vervanging of ingrijpende verbetering

De buurt ten noorden van de Klaverweide:

Burefen	15
Fabriekslaan	25
Het Schar	19
Klaverweide	28 (deels te slopen ten behoeve van appartementen)
De Greide	9

totaal	96 vervanging of ingrijpende verbetering

De Woningbouwvereniging Smallingerland heeft in dit gebied de volgende aantallen woningen:

Bouwakker	17 (te slopen ten behoeve van appartementen)
Boekweitkamp	22
Roggepad	22
Haverstuk	11
Het Blauwgras	18

totaal	90 verbetering, incidentele sloop