

Herontwikkelingsvisie SSG-2



Publicatiedatum:

11 Juni 2021

Inhoudsopgave

1	Deskresearch
2	Visie & schetsen
3	Onderbouwing
4	Definitief ontwerp

1. Deskresearch

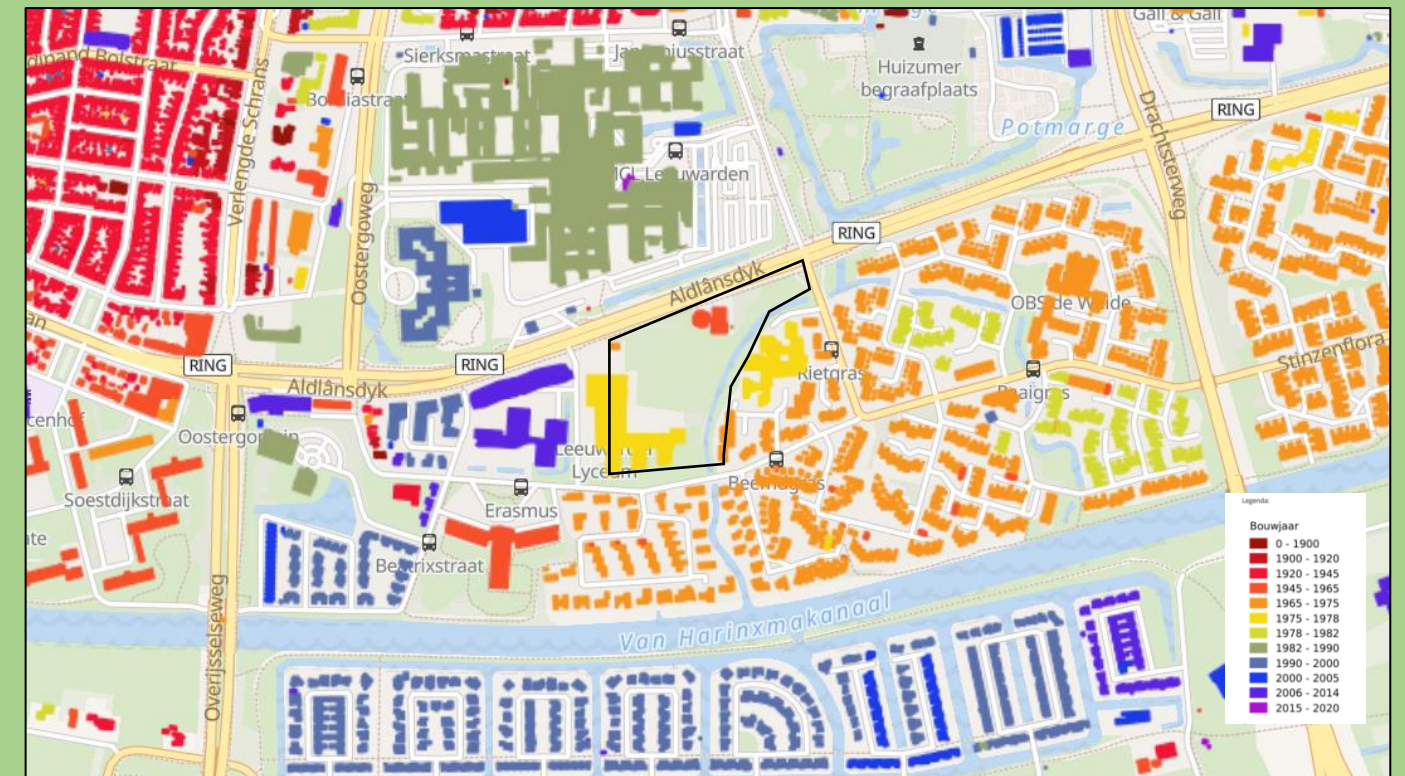
Inleiding op de wijk en de buurt.



Afbeelding 3: Reductiekaart groen. Wat hierop valt te zien is dat er aan de noordoostkant boven het plangebied een groenstructuur ligt. Dit is het Abbingapark.



Afbeelding 5: Reductiekaart water. Onderaan de kaart loopt een breed stuk water, het van Harinxmakanaal. Deze loopt met een kleine aftakking richting het plangebied in de vorm van de 'Wirdumervvaart'.



Afbeelding 4: Reductiekaart bebouwing. Zoals te zien is aan de vele oranje gekleurde bebouwing valt op dat het grootste deel van de omliggende woningen gebouwd is in de periode van 1965 tot en met 1975.



Afbeelding 6: Hittestress kaart, Deze kaart geeft de hittestress aan in het gebied, zoals te zien is komt er voornamelijk vanuit de bovenzijde van het gebied veel hitte. Dit is een meer stedelijk gebied.

1. Deskresearch

Inleiding op de wijk en de buurt.

	Aldlân-west	Rapenburg	Gemeente LW.
Adressendichtheid	1.805 adressen / km2	2.139 adressen / km2	2.134 adressen / km2

 *Adressendichtheid die wordt overgenomen.*

Huishoudens	Aldlân-west	Rapenburg	Gemeente LW.
Aantal huishoudens	1 095	640	62.411
Eenpersoonshuishoudens	50 %	63 %	27%
Huishoudens zonder kind	29 %	29 %	27%
Huishoudens met kind	21 %	7 %	36%
Gemiddelde huishoudensgrootte	1,8	1,5	1,9

Leeftijdverhouding

Tot 15 jaar	10 %	3 %	15%
15 – 45 jaar	34 %	27 %	42%
45 – 65 +	78 %	85 %	69%

 *Percentages die positief zullen worden beïnvloed*

Om zowel de wijk als de buurt beter inzichtelijk te krijgen is er analytisch onderzoek gedaan naar diverse onderdelen:

- de adressendichtheid,
- de soorten huishoudens,
- de leeftijdsverhouding

De adressendichtheid in de wijk is 1805 adressen/km2, waarbij in de buurt Rapenburg de dichtheid met 300 woningen hoger ligt.

Wat opvalt in de aanwezige adressen is dat veel adressen bewoont worden door eenpersoonshuishoudens. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezige serviceflat en verzorgingstehuis. Daardoor is het percentage 45 -65+ in de buurt hoger dan gemiddeld in Leeuwarden.

Daarnaast valt op dat in de buurt Rapenburg erg weinig jongeren wonen onder de 15 jaar. Het percentage 15-45 jarigen is vrij stabiel vergeleken met de gemeente Leeuwarden zelf.

Kijkend naar de verhouding koop- en huurwoningen valt op dat er een redelijke balans is. in de buurt Rapenburg, waar het SSG terrein zich ook bevindt, zijn er wel meer koopwoningen dan huurwoningen.

Deskresearch

Gebiedstypering Aldlân & de Hemrik.

Verhouding verhard/onverhard:

45 – 55% verhard/onverhard.

Woningdichtheid:

2000 adressen / km²

Functies:

Wonen, werken, waterberging en groen.

Natuurkernen:

Tuinen en plantsoenen waardevolle gebieden verbinden met buitengebied

Waterverbindingen:

Aaneengesloten laanbeplanting of singel met natuurvriendelijke oevers en struweel

kwaliteitsBeleving:

Stil / levendig



Hiërarchie:

Auto prevaleert boven fietsers en voetganger.

Voetgangers en fietsers:

Goed bereikbaar als voetgangers en fietser.

OV:

Tenminste bus

Auto en parkeren:

parkeren geconcentreerd of op eigen terrein, goed ruimtelijk ingepast.



Strategisch water accent:

Vasthouden en afvoeren.

Waterkwaliteit:

Strategie: voorkom verontreiniging door lozing, houd water van verschillende ecologische kwaliteit gescheiden, stroming van schoon naar vuil streefwaarde



Energie in het Algemeen:

Energievisie opstellen, EPL >7



2. Visie

In onze visie staat het creëren en ontwikkelen van meer betaalbare woningen centraal. Anno 2021 is er een landelijk woningtekort. De vraag stijgt al jaren terwijl het aanbod ondermaats meegroeit. Het gevolg; woningkrapte, waar vooral de starter met een kleiner budget de nadelige gevolgen van meekrijgt. Om hierop in te spelen willen wij het SSG terrein her ontwikkelen met als doel om meer betaalbare woningen te creëren voor de doelgroep: starters en kleine gezinnen. De bebouwing willen wij klimaat adaptief ontwikkelen, wat inhoudt dat er rekening wordt gehouden met de zowel de regionale- als lokale wateroverlast en hittestress en hier indien nodig op wordt ingespeeld.

Alles wat zal worden gerealiseerd in het concept zal connectie moeten vormen met de directe omgeving, specifiek kijkend naar de bouwmassa, materiaalkeuze en groen- en water structuur.

Kortom,

1. Betaalbare woningen realiseren voor starters en gezinnen.
2. Klimaat adaptief wonen realiseren rekening houdend met de wateroverlast en hittestress.
3. Woningen realiseren in een groene- en waterrijke omgeving.

Plan van Wensen

Met betrekking tot het hele SSG terrein:

- De herinrichting sluit aan op de directe omgeving aan iedere zijde op zowel de groenstructuur als bebouwingsstructuur.
- De herinrichting springt in op de landelijke behoefte naar betaalbare woningen.
- De herinrichting springt in op de behoefte naar meer (recreatie)groen in de stedelijke (binnen)stad.
- De herinrichting speelt in op het klimaat en draagt bij aan minder lokale hittestress en creëert betere opvang van water.
- De herinrichting speelt in op de leeftijdsverhouding en zorgt voor meer balans: in dit geval de *% huishoudens met kinderen & jongeren tot 15 jaar* vergroten.
- De woningen die zullen worden gerealiseerd moeten inspelen op het klimaat en voldoen aan de nieuwe bouweisen omtrent duurzaamheid.
- De herinrichting moeten leiden tot een goede balans tussen groen en bebouwing, waarbij het groen een recreërende en open structuur kent. (60% groen staat tot 40% bebouwing max.)
- De herinrichting moet leiden tot een betere verbinding tussen de omliggende wateren (Het water dat door het Abbingapark loopt & het van Harinxmakanaal / Wirdumervaart)
- De herinrichting moet inspelen op eventuele hinder van de Aldlânsdyk (horizonvervuiling, geluid etc.).
- Het huidige schoolgebouw moet aansluiten op de omschreven visie en bovenstaande eisen.

Vlekkenplan

Het vlekkenplan visualiseert in grove lijn de omschreven visie en het bijbehorende PvW. Het vlekkenplan springt in op het landelijke woningtekort en creëert ruimte voor woningen aan zowel de Oost- als Westzijde van het terrein. Aan de Oostzijde wordt ruimte gecreëerd voor geschakelde woningen gericht op huishoudens met kinderen en starters en aan de westzijde appartementencomplexen gericht op zowel huishoudens met kinderen, alleenstaanden als samenwonenden. Beide bebouwingsgebieden worden samengebracht door de verbindingsstrook die door het toepassen van groen en water harmonie en overgang creëert. De overgangszone aan de Noordzijde begeleidt groenrijk de Aldlânsdyk en zorgt voor een bufferzone naar het terrein en de achterliggende wijk.



Clusterwoningen: in de vorm van appartementencomplexen.



Clusterwoningen: in de vorm van geschakelde woningen.



Verbindingsstrook: in de vorm van openbaar groen met een verbindend karakter tussen de overige 'vlekken'.



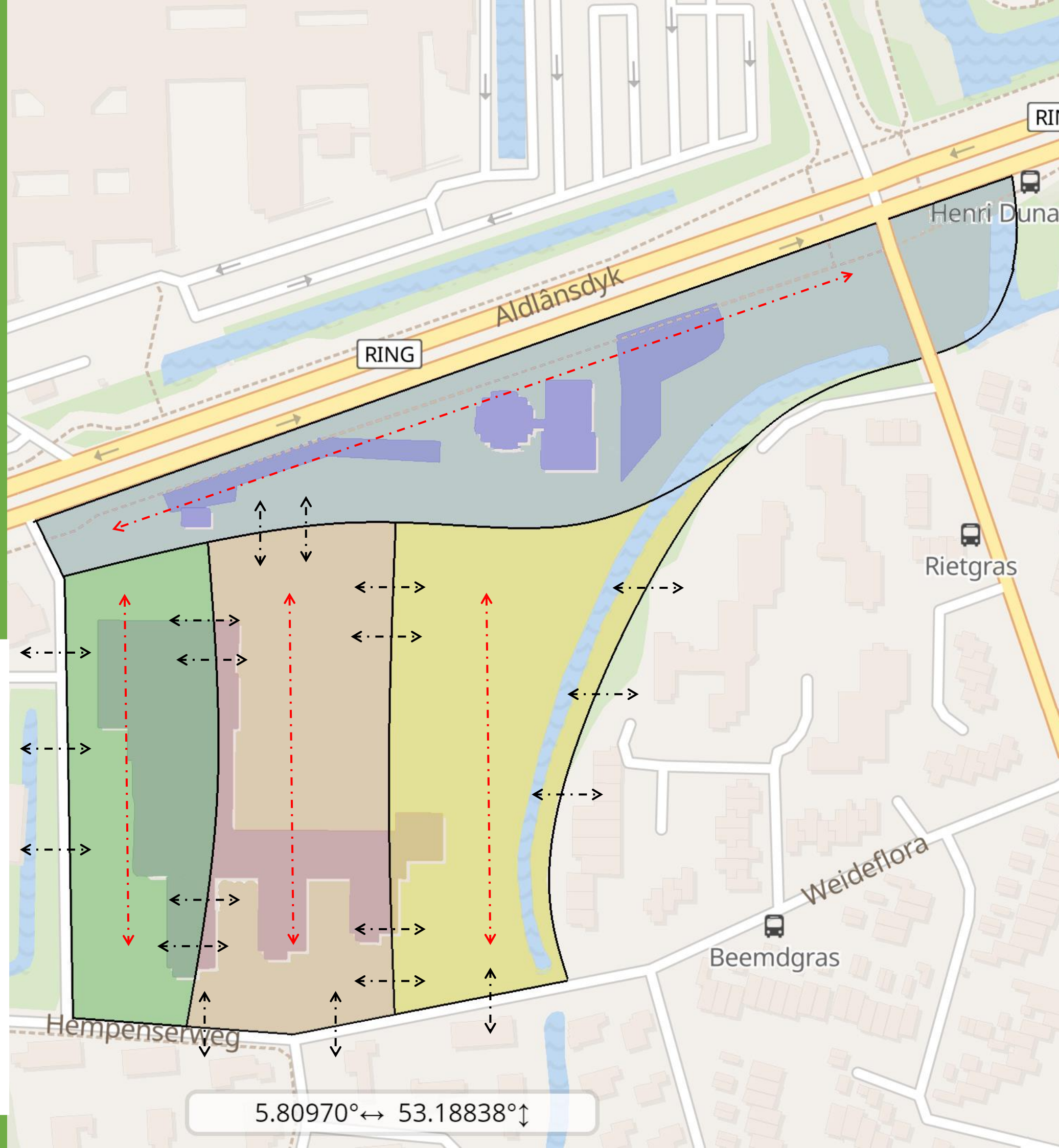
Overgangszone: tussen de Aldlânsdyk en het terrein in de vorm van bebossing.



Te creëren structuurlijn.



Te creëren groene verbinding.

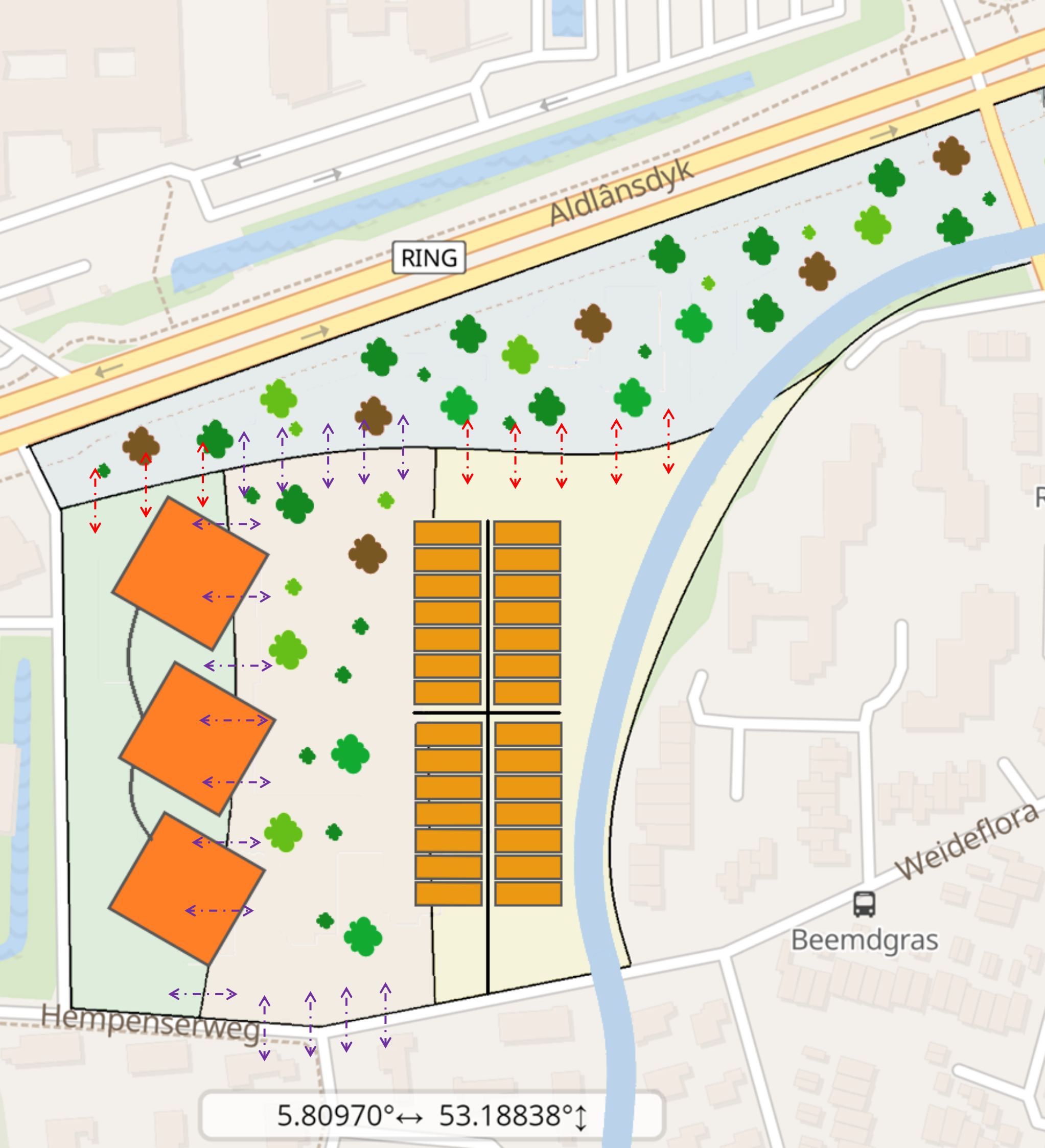


Vlekkenplan

Doorontwikkelde versie

Op basis van het bestaande vlekkenplan is er een doorontwikkelde variant gemaakt, waarin meer details in de bouwstructuur zijn aangegeven.

Vooraf belangrijk in deze schets zijn de verbindingen. In deze variant wordt onderscheid gemaakt tussen een te creëren groene structuurverbinding en een te creëren groene openbare verbinding. Tussen de overgangszone en de verbindingstrook moet een openbaar groene verbinding komen die om de appartementencomplexen heen loopt. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van het terrein versterkt. Het is van belang om deze sub overgang te creëren om het openbare groen breder en beter aan te laten sluiten op de directe omgeving aan zowel de oost- als zuidzijde.



-  Clusterwoningen: Appartementencomplexen
-  Clusterwoningen: Geschakelde woningen
-  Groen
-  Water
-  Te creëren groene structuurverbinding.
-  Te creëren openbaar groene verbinding.

Schetsvariant 1

Bij schetsvariant 1 hebben de appartementencomplexen en de geschakelde woningen een centrale ligging op het terrein. Dit wordt gedaan om samenhang en verbinding te creëren tussen de bebouwing. De appartementen zijn licht gedraaid om zo meer daglicht in de appartementen te kunnen creëren. Aan de zuidzijde van het gebied bevindt zich een parkeermogelijkheid voor de bewoners van de appartementencomplexen en bezoekers van het terrein/omgeving.

De geschakelde woningen bevinden zich in drie evenwijdige rooilijnen aan de oostzijde van het gebied. De woningen vormen een hof waarbij er samenhang met het terrein als oostelijke omgeving wordt middels het groen en water.

Het water en groen zijn verspreid aanwezig en zorgen voor meer ruimtelijke kwaliteit op het terrein als voor de omgeving, mede doordat het een openbare functie kent. Met het creëren van groen en water op het terrein wordt ingespeeld op de behoefte naar meer stedelijk groen in de (binnen)stad en tevens zorgt het ook voor een betere wateropvang en een vermindering van de hittestress.



Clusterwoningen: Appartementencomplexen



Clusterwoningen: Geschakelde woningen



Groen



Water

Schetsvariant 2

Schetsvariant 2 richt zich op het clusteren van de infrastructuur, wat in theorie kan leiden tot centralisatie van bepaalde voorzieningen en hiervan optimalisatie en een vergroting van het % groen op het terrein.

De appartementencomplexen zijn t.o.v. van schetsvariant 1 meer richting het westen geplaatst wat leidt tot meer ruimte in het midden van het terrein. Tussen de appartementencomplexen en de geschakelde woningen in is een groter algemene parkeervoorziening gerealiseerd wat dient als een 'hub'. Dit houdt in dat iedere woning wel per auto bereikbaar is, maar geen parkeerplek op eigen terrein kent. Daarentegen zijn de parkeerplekken geclusterd en weggewerkt onder een semi ingegraven parkeerkelder met groen afgewerkt dak. Ook biedt de hub plek voor bezoekers. De opzet van de woningclusters is identiek gebleven aan schetsvariant 1.

Het water en groen zijn verspreid aanwezig en zorgen voor meer ruimtelijke kwaliteit op het terrein als voor de omgeving, mede doordat het een openbare functie kent. Met het creëren van groen en water op het terrein wordt ingespeeld op de behoefte naar meer stedelijk groen in de (binnen)stad en tevens zorgt het ook voor een betere wateropvang en een vermindering van de hittestress.



-  Clusterwoningen: Appartementencomplexen
-  Clusterwoningen: Geschakelde woningen
-  Groen
-  Water

Schetsvariant 3

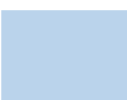
Schetsvariant 3 is een bundeling van schetsvariant 1 & 2. In schetsvariant 3 zijn de appartementencomplexen meer naar de westzijde geplaatst en is de zone tussen beide clusters woningen gebruikt om meer ruimte te creëren voor water.

Daarnaast is het parkeren gescheiden gebleven en niet gecentraliseerd, wat leidt tot meer infrastructuur, maar daarentegen wél voor een betere bereikbaarheid en toegankelijkheid van het terrein voor zowel bewoners als bezoekers. Ook biedt deze schetsvariant ruimte voor mogelijke voorzieningen in alle drie de appartementencomplexen op de begane grond. De toepassing en invulling kan variëren van sport- tot horecamogelijkheid, dit valt nader te bepalen.

Deze variantschets biedt ruimte voor meer recreatie doormiddel van een gecreëerd 'plein' waar een buitensportschool, een speelmogelijkheid en zitplekken voor omwonenden en bezoekers moet worden gerealiseerd.

De geschakelde woningen zijn identiek gebleven, wel zijn er diverse parkeergelegenheden toegevoegd in het begin evenals in het midden van het 'hofje'.



-  Recreatieveld
-  Clusterwoningen: Appartementencomplexen
-  Clusterwoningen: Geschakelde woningen
-  Groen
-  Water

Toelichting varianten

Variant 1:

Variant 1 kenmerkt zich door centraal liggende appartementencomplexen die geclusterd liggen. Hierdoor sluiten deze minder goed aan op de omgeving, mede doordat de afstand tussen voornamelijk de appartementencomplexen en het Erasmus fors toeneemt. Ook wordt hierdoor de structuurverbinding voor het groen minder, omdat het groen en water vooral de randen vullen en eigenlijk om de centrale woonkern heen liggen.

Variant 2:

Variant 2 onderscheidt zich door het clusteren van de infrastructuur met de daarbij komende centrale parkeergelegenheid en verkeer. Dit verstoort de groenstructuur van het terrein, omdat de overgangsstrook deels teniet wordt gedaan. Ook de verbinding en dynamiek tussen de appartementencomplexen en geschakelde woningen is hierdoor weggevallen. Echter zorgt deze variant wel voor meer groen omdat er minder infrastructuur aanwezig is op het terrein.

Variant 3:

Variant 3 kent een goede verbinding met de directe omgeving middels groen en water. Ook op het terrein worden de verbinding tussen de groenstructuren en de bebouwing gewaarborgd. Daarnaast biedt de variant meer ruimtelijke kwaliteit aan in de vorm van meer water en recreatievoorzieningen.

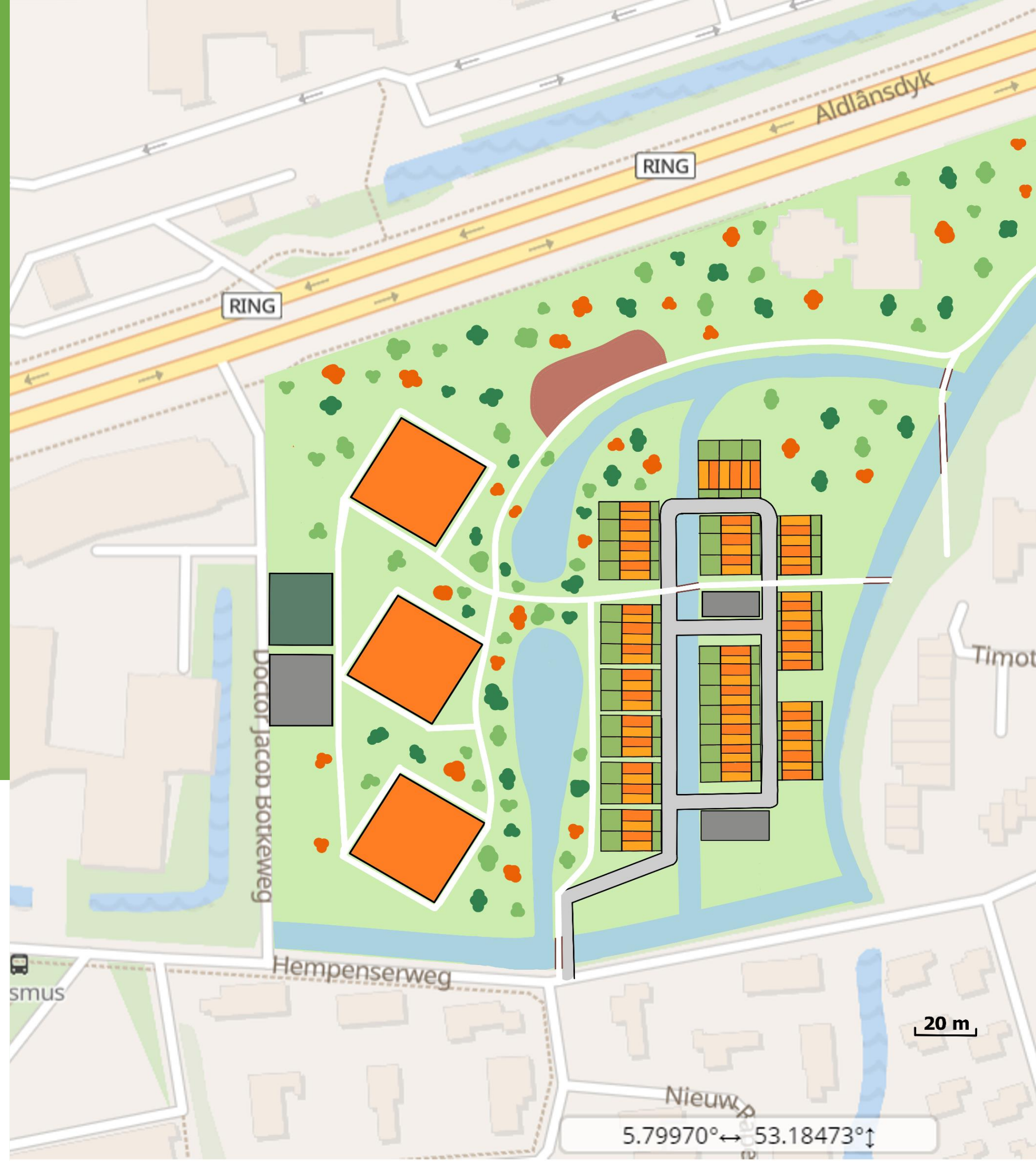
Toetsing punten:	Variant 1	Variant 2	Variant 3
De herinrichting sluit aan op de directe omgeving aan iedere zijde op zowel groenstructuur als bebouwingsstructuur.	+-	++	++
De herinrichting springt in op de landelijke behoefte naar betaalbare woningen.	++	++	++
De herinrichting springt in op de behoefte naar meer (recreatie)groen in de stedelijke (binnen)stad.	+-	+-	++
De herinrichting speelt in op het klimaat en draagt bij aan minder lokale hittestress en creëert betere opvang van water.	++	++	++
De woningen die zullen worden gerealiseerd moeten inspelen op het klimaat en voldoen aan de nieuwe bouweisen omtrent duurzaamheid.	++	++	++
De herinrichting moeten leiden tot een goede balans tussen groen en bebouwing, waarbij het groen een recreërende en open structuur kent. (60% staat tot 40%)	+-	++	+-
De herinrichting moet leiden tot een betere verbinding tussen de omliggende wateren (Het water dat door het Abbingapark loopt & het van Harinxmakanaal / Wirdumervaart)	++	+-	++
De herinrichting moet inspelen op eventuele hinder van de Aldlânsdyk (horizonvervuiling, geluid).	++	++	++
De te creëren structuurverbindingen en groene verbindingen aangegeven in het vlekkenplan worden gewaarborgd en komen terug in variant.	+-	+-	++
Totaal:	++ (5) +- (4) -- (0)	++ (6) +- (3) -- (0)	++ (8) +- (1) -- (0)

++ Voldoet aan de wens / +- Voldoet gedeeltelijk aan de wens / -- Voldoet niet aan de wens

Conceptschets

De conceptschets visualiseert in grote lijnen weer hoe het plan uitgevoerd gaat worden. Op basis van het vlekkenplan, het Programma van Wensen en de varianten worden er woningen aan de West- en oostkant van het terrein gerealiseerd. In het Westen worden drie appartementencomplexen geplaatst, bestaande uit c.a. 42 appartementen. Deze appartementen zijn bedoeld voor een diverse doelgroep. In het Oosten worden c.a. 39 geschakelde woningen geplaatst met het oog op een jonge doelgroep. In het midden van het terrein wordt een groene strook aangelegd die de twee woongebieden samenbrengt. Deze strook heeft verschillende voordelen: het brengt de twee woongebieden samen, het zorgt voor een waterbuffer, het vermindert hittestress, het zorgt voor een goede groenstructuur en versterkt daardoor de ruimtelijke kwaliteit. Aan de noordzijde begeleidt een groene overgangszone de Aldlânsdyk. Deze zorgt voor een geluids- en zicht buffer naar het terrein en de achterliggende wijk.

-  Clusterwoningen: Appartementencomplexen
-  Clusterwoningen: Geschakelde woningen
-  Groen
-  Water
-  Recreatieveld



3. Onderbouwning

Appartementencomplexen aan de westkant.

Wat:

- 3 gelijkvormige, moderne appartementencomplexen ruimte biedend voor ca. 42 woningen. De appartementencomplexen vormen één geheel met het groen om de complexen heen en het groen wordt dusdanig ingericht dat het een verlengstuk is van de complexen als het terrein.

Waarom:

- Het realiseren van de appartementencomplexen biedt ruimte voor 42 betaalbare woningen, wat meehelpt in het landelijke woontekort.
- Het realiseren van 3 appartementencomplexen biedt de mogelijkheid om meer ruimte vrij te laten voor groen- en waterstructuren. Het aanleggen van meer groen- en waterstructuren draagt bij aan betere ruimtelijke kwaliteit voor de bewoners en zorgt hierdoor ook voor aan aantrekkelijke parkfunctie.
- Het realiseren van appartementencomplexen sluit aan op de directe omgeving aan de westzijde, waar het verzorgingstehuis De Erasmus ook al hoogbouw vormt.



Onderbouwing

Geschakelde woningen aan de oostkant.

Wat:

- C.a. 39 geschakelde woningen met een robuuste uitstraling, in een 'hof' vorm waarbij kenmerkende eigenschappen afgesteld worden op de woningen ten oosten van het terrein en eenheid vormen met de appartementencomplexen.

Waarom:

- Het realiseren van de geschakelde woningen biedt ruimte voor c.a. 39 woningen en draagt bij aan het landelijke woningtekort.
- Het realiseren van de geschakelde woningen sluit aan op de directe omgeving aan de oostzijde, mede doordat er zowel op infrastructureel- als stedenbouwkundig gebied overeenstemming en verbinding wordt gecreëerd.
- Het realiseren van de clusterwoningen kent twee positieve gevolgen voor de wijk; er komen meer huishoudens met kinderen en er zullen meer jongeren onder de 15 jaar komen. Dit komt de leeftijdsverdeling als de huishoudensverdeling in de wijk ten goede.



Onderbouwing

Overgangszone aan de Noordkant.

Wat:

- Een brede overgangszone aan de noordzijde van het terrein bestaande uit een bosschage met reliëf mee slingerend met de Aldlânsdyk. De bosschage bestaat uit voornamelijk dichtgegroeid bos, maar biedt ook ruimte voor wandelpaden en eventueel recreatie.

Waarom:

- De Aldlânsdyk kent horizonvervuiling wat afkomstig is van auto's als belichting. Mede doordat wij bebouwing realiseren op het terrein willen wij een buffer creëren.
- Het bestemmingsplan van “*Leeuwarden - Wielenpôle, Schepenbuurt, de Plantage en omgeving*” heeft een db gehalte van 55 – 57 dB opgemeten, niet een hoog gehalte, maar wel storend.
- De overgangszone, bestaande uit een bosschage, zorgt niet alleen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het terrein, maar zorgt ook voor meer klimaat adaptatie; minder hittestress en meer wateropvangmogelijkheid.



Onderbouwing

Verbindingsstrook in het midden van het terrein.

Wat:

Een verbindingsstrook bestaande uit groen en water, met als voornaamste reden: het creëren van een natuurlijke overgang tussen de appartementencomplexen aan de Oostzijde en de geschakelde woningen aan de Westzijde.

Waarom:

Het realiseren van de verbindingsstrook op het terrein kent diverse beweegredenen:

- o Het creëren van een natuurlijke overgang tussen de appartementencomplexen en de geschakelde woningen, waarbij het realiseren van recreatiemogelijkheden en het verbeteren van de leefbaarheid van het terrein centraal staat.
- o Door de aanleg van verbindingsstrook wordt er ingespeeld op de toenemende hittestress en toenemende piekwateroverlast.
- o Het aanplanten van bomen zorgt daarnaast ook voor een zichtafscheiding tussen de appartementencomplexen en geschakelde woningen.
- o Stedelijk groen is ook goed voor de gezondheid. Het zorgt onder andere voor minder stress, en mensen die in een groene omgeving wonen zijn minder vaak ziek.



Onderbouwing

Huidige schoolgebouw, Leeuwarder Lyceum – staat van het gebouw.

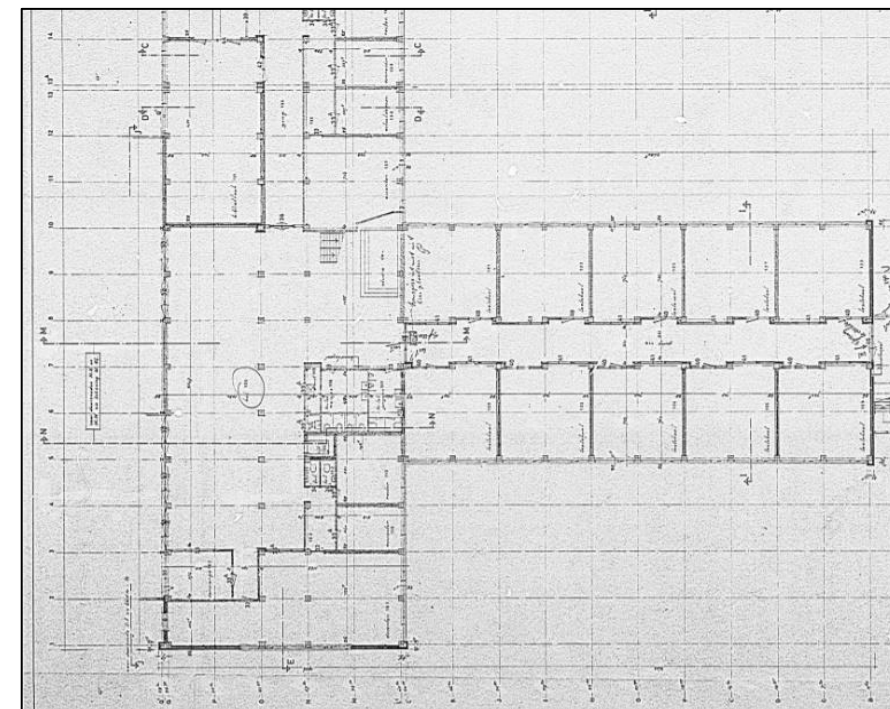
Wat:

Er zal geen gebruik worden gemaakt van het huidige schoolgebouw van het Leeuwarder Lyceum.

Waarom:

- Het gebouw is vrij oud (42 jaar)
- Ramen van enkelglas, wat zorgt voor veel warmteverlies
- **Afmetingen normale lokalen: 7,00 meter bij 7,00 meter.**
De lokalen worden gescheiden door dragende wanden. Hierdoor is het niet mogelijk om de wanden weg te halen waardoor één lokaal niet voldoet aan de afmetingen voor een appartement.
- **Afmetingen practicum lokalen: 14,00 meter bij 7,00 meter**
Hierdoor is het gebruik van deze lokalen wel mogelijk maar in combinatie met de normale lokalen is het niet mogelijk om in het zuidelijke deel woningen te plaatsen en ook financieel niet aantrekkelijk.
- De fundering van het huidige schoolgebouw bestaat uit een oude betonfundering. Deze zal een last van een appartementencomplex, bestaande uit 7 à 8 verdiepingen, niet kunnen dragen. Dit geldt voor alle delen van het schoolgebouw.

Welke materialen zullen worden gebruikt voor:		
de fundering?	betonpalen	
de trasramen?	betonplaten	
de dragende buitenwanden?	beton- en staalkonstrukties	
de niet-dragende buitenwanden?	idem	
de dragende binnenwanden?	betonkonstrukties	
de niet-dragende binnenwanden?	betonsteen	
de dakbeschieting?	durisol - mevriet platen	
de dakbedekking?	der bigum dakbedekking	
de vloeren?	begr.: beton	verd. beton
de plafonds?	diverse soorten	
de trappen?	beton	
de bodemsluiting?	beton	
	binnen het gebouw	buiten het gebouw
de schoorstenen?	plaatstaal	plaatstaal
de gasafvoerkanalen?	P.V.C.	P.V.C.
de ventilatiekanalen?	P.V.C.	-
de standleidingen?	gsg. ijzer	P.V.C.
de liggende leidingen?	-	P.V.C.
de grondleidingen?		



Stedenbouwkundig plan

SSG-terrein, Leeuwarden

N

1 : 1000



In het stedenbouwkundig plan, dat wordt weergegeven op pagina 27, wordt een nieuwe mogelijke situatie van het terrein weergegeven, waarin het creëren van woningen voor starters en gezinnen centraal staat. Dit op een klimaat adaptieve manier in een groene- en waterrijke omgeving.

Ten westen van het plangebied worden drie appartementencomplexen gerealiseerd waar 42 woningen ontstaan. De appartementencomplexen kennen een aansluitende bouwmassa en –vorm op de omgeving en zoeken verbinding met zowel de omgeving als de rest van het terrein d.m.v. de open groen structuur die aanwezig is.. Het autoverkeer kan worden opgevangen aan de Doctor Jacob Botkeweg. Hier zijn parkeermogelijkheden gerealiseerd.

Aan de oostzijde bevindt zich een 'hof' waar 39 geschakelde woningen worden gerealiseerd. Deze woningen kennen open karakter en zoeken verbinding met elkaar in de 'sub' wijk zelf evenals met het overige terrein. Dit mede door de aanliggende verbindingstrook tussen de bebouwingsclusters. Deze verbindingstrook zorgt naast een overgang ook voor meer recreatiemogelijkheid en ruimtelijke kwaliteit.

Aan de Noordzijde van het terrein bevindt zich een brede groenstrook die de Aldlânsdyk slingerend begeleidt d.m.v. bosschage en reliëf en hierdoor ook een buffer creëert tot de gecreëerde bebouwing. Dit leidt tot een reducering van het geluidsoverlast als de horizonvervuiling.

Het groen op het terrein kent een verbindende factor met het Abbingapark. Deze verbinding wordt gecreëerd door de overgangszone, mede door diverse verbindingspaden en wandelroutes.



Onderdeel 1: Appartementencomplexen



Onderdeel 1 bedraagt het nieuwe ontwerp tot verbetering van het terrein en het creëren van woningen. Anno 2021 is er grote vraag naar woningen. De nieuwe situatie schetst een idee hoe er woningen, in de vorm van appartementencomplexen kunnen worden gerealiseerd op het SSG terrein.

In het ontwerp worden aan de Westzijde van het huidige SSG terrein drie appartementencomplexen geplaatst bestaande uit 6 verdiepingen goed voor 42 woningen. Door dat de appartementencomplexen zich bevinden aan de Westzijde van het terrein wordt er een zachte buffer en overgang gecreëerd tussen de Erasmus <-> onderdeel 2 (zie pagina 32) en tussen de Aldlânsdyk <-> de wijk.

De complexen bevinden zich in verticaal en evenwijdig verband van elkaar en zijn t.o.v. de Noordpijl 25 graden gedraaid richting het Oosten. De begane grond van ieder complex biedt de ruimte voor een entreë, opslag en een voorziening. Parkeren kan gezamenlijk in de groen bedekte parkeervoorziening gelegen langs de Doctor Jacob Botkeweg. De gebouwen zelf kennen een modern speels karakter bestaande uit voornamelijk steen en hout als hoofdelement.

Mede door de keuze voor appartementencomplexen is er meer ruimte voor groen en water. deze ruimte is dan ook volledig benut en kent een openbare functie.

Pluspunten

- + Meer woningbouw
- + Meer ruimtelijke kwaliteit
 - > wijk, buurt als stad
- + Verbetering leefbaarheid
- + Meer ruimtelijke cohesie
- + Klimaat adaptief
- + Ruimte voor voorzieningen

Minpunten

- Relatief een dure verbetering
- Vanuit het oogpunt woningbouw meer mogelijk



Onderdeel 2: Geschakelde woningen (*subwijk*)



Onderdeel 2 bedraagt de verbetering van het terrein d.m.v. het creëren van geschakelde woningen. Anno 2021 is er grote vraag naar woningen, en in het bijzonder in de steden. De situatie geeft een idee hoe er woningen, in de vorm van geschakelde woningen, kunnen worden gerealiseerd op het SSG terrein gericht op starters en klein gezinnen weer.

In het plan wordt aan de Oostzijde van het huidige SSG terrein 39 geschakelde woningen gerealiseerd. De woningen zullen bestaan uit 2 of 3 bouwlagen met een zadeldak. De woningen zullen met de voordeur richting de openbare weg staan, wat zorgt voor een open en sociaal straatbeeld, waarbij de voortuinen een verbindende functie hebben. Parkeren kan op verschillende parkeerhubs in de sub wijk. De woningen zelf kennen een robuust en dorps karakter, bestaande uit voornamelijk steen en hout.

De woningen zijn omgeven door een water- en bosrijke omgeving. Een aantal van de woningen zullen ook direct verbonden zijn met het water. De geschakelde woningen zoeken evenals de appartementencomplexen verbinding met het overige terrein door middel van de verbindingsstrook. Echter is deze verbinding puur gericht op samenhang en NIET op het creëren van openbare ruimte.

Pluspunten

- + Meer woningbouw
- + Verbetering leefbaarheid
- + Meer ruimtelijke cohesie
- + Doelgroep zorgt voor levendigheid
- + Relatief autoluw

Minpunten

- Relatief een dure verbetering
- Vanuit woningbouw oogpunt meer mogelijk
- Beperkte doelgroep
- Woningen minder goed bereikbaar door gedeelde parkeerplaats



Onderdeel 3: Verbindingspark



Onderdeel 3 bedraagt een verbindingspark. Dit verbindingspark heeft als voornaamste functie om een natuurlijke overgang te creëren tussen de aanwezige bebouwingsclusters. Ook creëert het gebied meer ruimtelijke kwaliteit voor bewoners als omwonenden.

Het gebied kent veel wandelpaden en leuke 'offroad' routes. Aan de noordzijde van het verbiningspark bevindt zich een openbare buitensportschool en zitgelegenheden waar evt. kleine foodtrucks kunnen staan.

Ook springt de verbindingsstrook in op de vraag naar stedelijk groen en draagt het bij aan minder hittestress en een betere opvang voor water. vooral in piekuren is dit van belang.

Pluspunten

- + Verbinding met omliggende wateren
- + Meer stedelijk groen
- + Minder hittestress

Minpunten

- Mogelijkheid tot woningbouw op deze plaats wordt niet benut
- Gevoelig voor sociale overlast
- Zorgt voor onderhoud



Onderdeel 4: Overgangszone en verbinding Abbingapark



Onderdeel 4 bedraagt het ontwerp tot verbetering van het terrein d.m.v. een groenrijke overgangszone tussen de Aldlânsdyk, het Abbingapark en de woningbouw op het SSG terrein. Om het aanwezige decibelniveau en de huidige horizonvervuiling te reduceren wordt er een groenrijke overgangszone gerealiseerd. Deze overgangszone, bestaande uit bomen, bosschage en reliëf, dient als een reducerende factor voor het decibelniveau en de horizonvervuiling van de Aldlânsdyk.

In de groene overgangszone worden slingerende wandelpaden geplaatst waardoor de groenstructuur kan dienen als park. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van het terrein verbeterd.

De groene overgangszone kent een verbindende factor met het Abbingapark d.m.v. een door lopende groenstructuur en een gemarkeerde wandelroute. Deze route zal beginnen in het Abbingapark om vervolgens het kruispunt, ten noordoosten van het terrein, over te steken om uiteindelijk uit te komen op het terrein. De route wordt aangegeven met markeringen op het wegdek zodat duidelijk is waar de route langs loopt.

Pluspunten

- + Verbinding Abbingapark
- + Meer stedelijk groen
- + Minder hittestress
- + Reduceren decibelniveau
- + Verminderen horizonvervuiling
- + Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Minpunten

- Verbinding Abbingapark gaat over een kruispunt



Einde.