

Hart voor Tinga

Op zoek naar synergie en duurzame ruimtelijke ontwikkeling
Versie 2.0



Gebiedsgerichte verkenning De Spil, Sneek

Inhoud

Hart voor Tinga

Op zoek naar synergie en een duurzame ruimtelijke ontwikkeling

Inleiding	pagina 3
Hoofdstuk 1: Proces en inventarisatie	pagina 4
Hoofdstuk 2: Programma van wensen	pagina 8
Hoofdstuk 3: Ruimtelijk concept en scenario's	pagina 10
Hoofdstuk 4: Eindpresentatie, conclusies en vervolg	pagina 20
Colofon en dankwoord	pagina 21

Situatie

Wijkvereniging 'De Spil' vormt samen met de (Jumbo) supermarkt het hart van de woonwijk Tinga in Sneek.

De woonwijk Tinga kenmerkt zich als groene woonbuurt met in het hart een prachtige parkachtige ruimte met een fijnmazige langzaam verkeersstructuur. Rondom De Spil verandert de kwaliteit van de openbare ruimte echter sterk. Het wijkgebouw is afgeschreven en heeft een armoedige uitstraling. De openbare ruimte rondom het wijkgebouw is ongedefinieerd en weinig aantrekkelijk door zijn stenige inrichting en uitstraling. De slimme en zorgvuldige inpassing van de tijdelijke huisvesting van Accolade (de 'One woningen') verzacht dit enigszins, maar staat op zichzelf en is van tijdelijke aard.

Het gebied rondom de Spil vormt het centrum van de wijk. Door de realisatie van de brug over de ringweg A7 vervult het gebied inmiddels ook een belangrijke functie als entree voor de buurt. De programmering en ruimtelijke vormgeving blijft hier momenteel bij achter.

Er liggen echter veel kansen voor een programmatische verbetering:

- De locatie van de Jumbo komt vrij voor herontwikkeling door Bruzan
- Bruzan wil graag 22 grondgebonden woningen bouwen op de locatie van de supermarkt
- Woonzorg organisatie Talant wil rondom de Spil graag 32- 40 zorgwoningen bouwen
- De wijkvereniging wil graag een up-to date accommodatie behouden in de wijk
- Er is behoefte aan een centraal plein in de wijk
- Er zijn initiatieven voor een buurt tuin en een bewegingsroute door de wijk
- Mogelijk kunnen er nog meer stakeholders worden betrokken
- Wellicht zijn er kansen voor samenwerking en synergie die meerwaarde kunnen opleveren

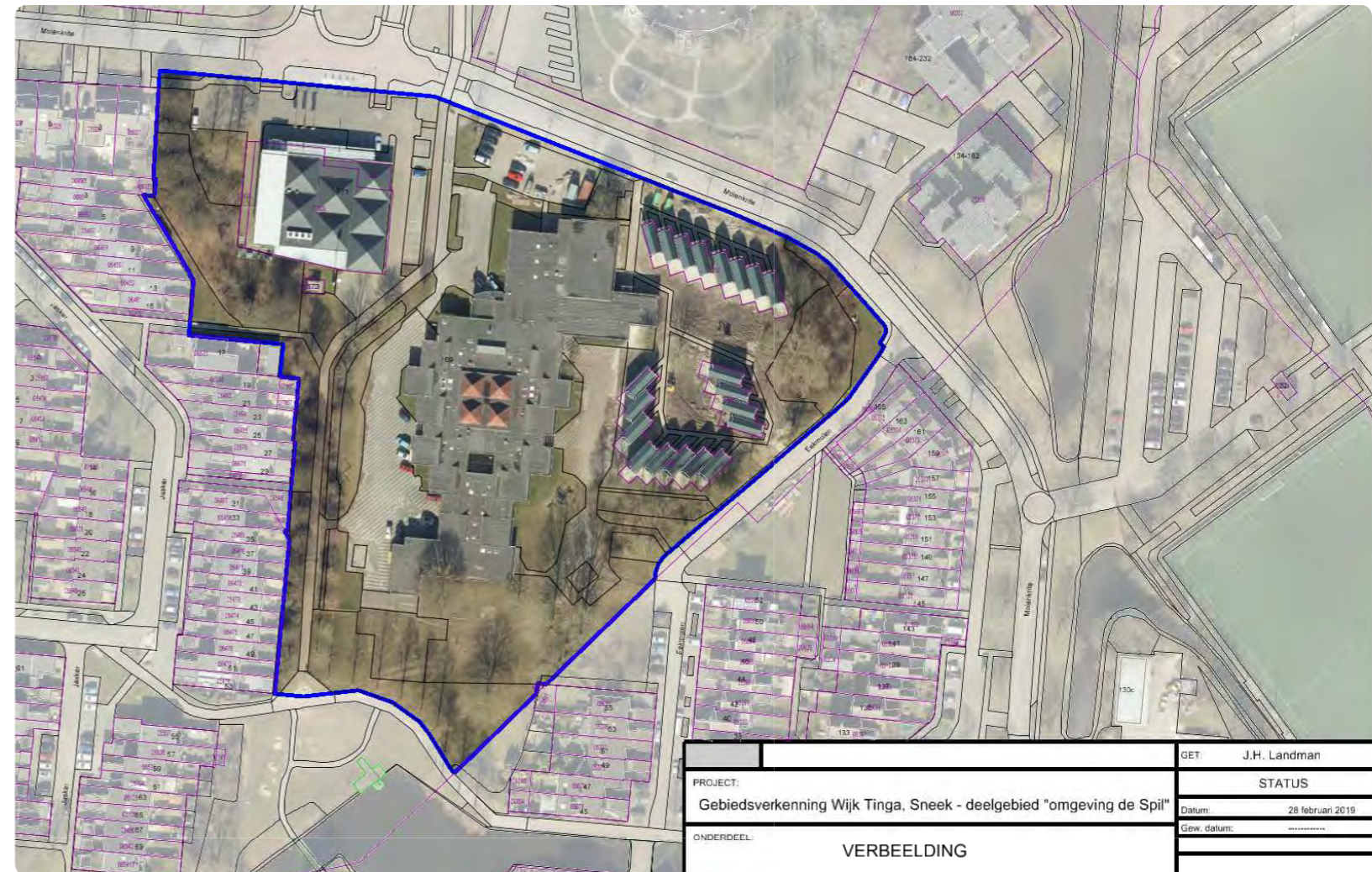
Ook liggen er veel kansen om met heldere ingrepen de ruimtelijke kwaliteit rondom het wijkgebouw en de supermarkt te verbeteren. Het gebied kan mogelijk worden herontwikkeld tot een kwalitatief hoogwaardig wijkcentrum met een representatieve uitstraling. Ook kan de verbinding met het achterliggende plantsoen worden versterkt en de verkeersveiligheid worden verbeterd.

Er zijn ook vragen. Deze hebben met name betrekking op de financiering van bijvoorbeeld een nieuwe wijkvoorziening. Mogelijk kan door samenwerking tussen bekende- en nog onbekende stakeholders een haalbaar exploitatiemodel worden ontwikkeld waardoor een ruimtelijke en programmatische herstructurering mogelijk wordt.

Opdracht

Aan WAA is gevraagd om in samenspraak met wijkbewoners, de wijkvereniging en stakeholders kansen te inventariseren die kunnen leiden tot gebiedsgerichte win/win situaties waarbij gezocht wordt naar integraliteit, draagvlak en duurzaamheid. In dit rapport omschrijven we het proces en de uitkomst van deze inventarisatie.

Vervolgens is deze inventarisatie vertaald naar een aantal kansrijke ruimtelijke scenario's. De scenario's zijn in een drietal klankbordgroep besprekingen besproken en aangescherpt. Zij geven richting aan de verdere discussie en keuzes die programmatisch, financieel en politiek gemaakt moeten worden.



I: Proces en Inventarisatie

1.1 Proces

Aan de hand van het “Plan van Aanpak Tinga” is WAA in gesprek gegaan met alle betrokken stakeholders in de wijk Tinga. Te weten:

- Bestuur wijkvereniging De Spil
- Wijkpanel Tinga
- Bruzan
- Talant
- Gemeente Sudwest Fryslân
- Buurbewoners

Om alle stakeholders voldoende ruimte te geven om wensen en ideeën kenbaar te maken hebben de onderstaande overleg- en informatiemomenten plaats gevonden:

- Startbijeenkomst voor alle buurt bewoners en betrokkenen
- Inventariserende één-op-één gesprekken met betrokken stakeholders (oriëntatiefase)
- Drie klankbordgroep gesprekken met alle stakeholders om mogelijke scenario's te bespreken en verder uit te werken (scenariofase)
- Een eindpresentatie van onze bevindingen voor alle betrokkenen en buurtbewoners
- Evaluatiegesprek met de klankbordgroep ter afronding

In de oriëntatiefase zijn met name de persoonlijke belangen van de stakeholders ter sprake gekomen en is er kennis gedeeld die een ieder vanuit haar of zijn perspectief heeft verkregen. Te denken valt aan ontbrekende functies in de wijk, actuele behoeftes en eerdere (pogingen tot) samenwerking.

Tijdens de scenariofase is duidelijk geworden dat men in staat is om naar elkaar te luisteren, belangen te respecteren en gezamenlijk te kijken naar oplossingen en mogelijke kwaliteitsverbeteringen die elkaar kunnen versterken.

In de volgende paragrafen doen wij kort verslag van de gevoerde gesprekken met daarbij de belangrijkste aandachtspunten per stakeholder.

1.2 Informatieavond en eerste inventarisatie

In mei 2019 is door WAA en de gemeente Súdwest Fryslân een eerste informatie avond georganiseerd. De tijdens deze informatieavond was hoog. Dat bevestigt ons gevoel dat De Spil belangrijk is voor de Wijk Tinga. Ook de betrokkenheid vanuit de aangrenzende wijken is groot. Het plan van aanpak wordt door WAA gepresenteerd. Er wordt op deze avond veel gesproken over het voortraject. De buurt laat zich hierover kritisch uit en geeft aan dat er vanuit de gemeente duidelijkheid gegeven moet worden over de toekomst van wijkcentrum De Spil.

Expliciet zijn er op de 1e informatieavond vier vragen gesteld:

1. Aan welke voorzieningen is in de wijk behoefte?
2. Wat kan er worden verbeterd aan de openbare ruimte rondom de Spil?
3. Welke kansen ziet u nog meer voor de wijk?
4. Welke onderwerpen zijn interessant voor andere thema bijeenkomsten?

Deze vragen hebben de discussie gevoerd en is ook de bodem voor de één-op-één interviews.

In de discussie die wordt gevoerd komen in algemene zin de volgende onderwerpen ter sprake: Voortbestaan- en huisvesting van wijkvereniging De Spil, Verkeersveiligheid en parkeren, Vrijwilligers, Samenstelling wijk (inwoners) in relatie tot de woningdifferentiatie, Voorzieningen voor ouderen en jongeren en de onderhoud van het openbaar groen. Ook wordt er gelegenheid gegeven om zich als “geïnteresseerde” te melden om deel te nemen in een bewonersafvaardiging in de klankbordgroep waarin de door WAA opgestelde scenario's zullen worden besproken en uitgewerkt. Er melden zich circa 10 personen aan, die WAA als 6e stakeholders-groep zal interviewen.

1.3 Interviews stakeholders

Na de eerste informatiebijeenkomst hebben we met alle betrokken stakeholders individuele gesprekken gevoerd waarbij elke partij persoonlijk wensen en aandachtspunten kenbaar heeft gemaakt. Op basis van deze inventarisatie is een programma van wensen geformuleerd. Hieronder doen we kort verslag.

27-05-2019, gesprek met Bruzan, ontwikkelaar, Gemeentekantoor Sneek

Bruzan is toekomstig eigenaar van de Jumbo locatie en wil hier op termijn circa 22 grondgebonden woningen bouwen. Uitrusten van grond binnen het gebied is wat Bruzan betreft een bespreekbare optie. Woningen zullen zowel in koop als huur worden ontwikkeld in een nader te bepalen samenstelling. Duurzaamheid moet een speerpunt zijn voor nieuwe bebouwing.

Qua situering zijn de volgende wensen benoemd: Wonen aan openbaar groen, Minder “eigen” tuin en Parkeren aan de straat. Bruzan heeft als aandachtspunt dat een “gebiedsgerichte aanpak” meer tijd zal kosten dan een individuele ontwikkeling op eigen locatie.

27-05-2019, gesprek met bestuur wijkvereniging De Spil, De Spil Sneek

Het wijkcentrum wordt door veel verenigingen gebruikt. Het wijkcentrum vervult niet alleen een functie voor Tinga, maar trekt ook veel bezoekers uit de aangrenzende wijken. Veel verenigingen hebben in het gebouw een ‘eigen’ ruimte. De gymzaal, de grote activiteitenruimte en de entreezaal met horeca worden intensiever en multifunctioneel gebruikt. Rondom de zomerperiode (circa juni t/m augustus) wordt de Spil minder intensief gebruikt.

Het wijkgebouw van de Spil is functioneel, maar slecht onderhouden. Er is groot onderhoud of vervanging nodig. Het bestuur van De Spil geeft aan dat het pand nodig moet worden gerenoveerd en verduurzaamd. Voorkeur heeft een transformatie naar energie neutraal / nul op de meter. De Spil ziet mogelijkheden om efficiënter met ruimte om te gaan, maar houdt bij voorkeur vast aan het aantal te verhuren ruimtes. Nieuwbouw is bespreekbaar, maar mag niet ten koste gaan van de functionaliteit van het wijkgebouw. Het bestuur spreekt met name zijn zorg uit over het behoud van de gymzaal omdat deze door veel verenigingen gebruikt wordt en een essentieel programma onderdeel vormt van De Spil en het verenigingsleven. De Spil staat open voor samenwerking met Talant als het gaat om bijvoorbeeld een nieuwe ‘huiskamer’ functie voor de wijk.

Het bestuur van De Spil geeft aan dat fasering een belangrijk aandachtspunt is voor de gebiedsontwikkeling. Het wijkcentrum moet kunnen door functioneren tijdens de transformatie. De herstructurering moet daarom door de gemeente goed gecoördineerd worden.

05-06-2019, gesprek met Talant, Kantoor Alliade, Heerenveen

Talant wil in de wijk Tinga graag een woonzorgcomplex realiseren. Talant kiest voor Tinga omdat het “een gewone” wijk is met voldoende voorzieningen. Talant ziet het gebied rondom De Spil als uitstekende woonlocatie ten aanzien van het centrum en de bereikbaarheid van de locatie. De mogelijke synergie en samenwerking met het wijkcentrum wordt positief beoordeeld en als kansrijk gezien. Ook de nabije ligging van Tinga State draagt bij aan deze locatiekeuze.

De beoogde invulling van eventuele nieuwbouw in Tinga biedt ruimte aan (ver)pleeghuiszorg. Dat wil zeggen verstandelijk gehandicapten zorg – jong en oud. De gewenste omvang bedraagt 32 - 40 eenheden en het realiseren van een centrale entree, een bijeenkomstruimte en eigen buitenruimte in de vorm van een afsluitbare tuin.

Suggesties zijn nog om het parkeren te combineren met jeugdzorg (deze locatie ligt tegenover het projectgebied). Ook kan bijvoorbeeld onderzocht worden of er een buurtbusdienst door vrijwilligers kan worden opgezet in samenwerking met de buurtvereniging.

Qua planning en fasering is het voor Talant van belang om de uitgangspunten en ontwikkelkaders voor eind 2020 te kunnen vast stellen ten behoeve van interne doelstellingen.

05-06-2019, gesprek met het Wijkpanel Tinga, Gemeente kantoor Sneek

“Groen hart met spel, sport en recreatie voor jong en oud.” Dat is het motto van Wijkpanel Tinga voor de wijk.

Het Wijkpanel refereert naar een wijkvisie (document) dat circa 5 tot 6 jaren terug is opgesteld in samenwerking met de Gemeente. Het wijkpanel benadrukt dat Tinga een “goede en leefbare wijk” is voor haar bewoners.

Het Wijkpanel geeft aan dat de wijkfunctie van De Spil zeer belangrijk is voor de wijk en moet blijven bestaan. Hoe dat moet en in welke hoedanigheid laten ze graag over aan het bestuur van De Spil zelf. Het Wijkpanel ziet voordelen in de samenwerking Talant / Alliade op het sociale vlak. Ook hechten ze belang aan de meerwaarde die de vele vrijwilligers leveren en die sterk verbonden is met de activiteiten die in De Spil worden georganiseerd.

Andere aandachtspunten van het Wijkpanel is het behoud van functies in de wijk: De school is al weg en de supermarkt zal naar verwachting ook naar de rand van de wijk verdwijnen.

Het wijkpanel vindt het belangrijk dat bij de herinrichting van het projectgebied voldoende aandacht is voor de planning / fasering zodat de wijkfuncties beschikbaar blijven. Andere inrichtingsmogelijkheden bij de aanpak van het gebied zijn een buurttuin, survivalbaan (let op veiligheid), een pannakooi, sportplein en een beweegroute. Hier lopen al diverse ideeën en initiatieven voor. Deze kunnen mogelijk worden opgepakt.

05-06-2019, gesprek met het Gemeente Sudwest Fryslân (SW), Gemeente Kantoor Sneek

We spreken met de gemeente in haar rol als stakeholder en belanghebbende, net als de andere partijen. “Het gaat om integrale leefbaarheid; om de mensen en de functies en niet alleen over een wijkgebouw”, zo stelt de gemeente. Daarbij moeten de ambities van Accolade en Bruzan ook op wijkniveau worden beoordeeld. Renovatie- of nieuwbouw-scenario's voor De Spil behoren wat de gemeente betreft beide tot de ruimtelijke mogelijkheden en zullen in een volgend stadium aan de hand van de gebiedsverkenning zowel kwalitatief als financieel nader afgewogen worden.

De gemeente geeft aan om zorgvuldig om te willen gaan met de bestaande groenstructuur en te behouden wat waardevol is. WAA ontvangt de gemeentelijke groen-inventarisatie die hierbij als leidraad kan dienen. De directe omgeving van de Spil is stenig en hard. Het realiseren van een visuele relatie vanaf de brug en de Molenkrite met het achterliggende plantsoen ziet de gemeente als kans om de groenstructuur te versterken.

Het algemeen belang van de Gemeente SW Fryslân is om een kwalitatieve impuls te genereren voor het gehele projectgebied. Duurzaamheid is belangrijk, niet alleen op ruimtelijk niveau, maar zeker ook op menselijk niveau.

03-07-2019, gesprek met wijkbewoners Tinga, De Spil Sneek

De geïnteresseerden die hier aanwezig zijn hebben zich aangemeld op de eerste informatieavond. Het betreft vooral omwonenden. Een aantal aanwezigen wonen naast of achter de supermarkt / de Spil. Zij hebben vooral belang bij het behoud van het groen.

Daarnaast worden een aantal ruimten verhuurd aan Carex. De gebruikers die via deze verhuurder gebruik maken van de Spil zijn in mindere mate in het vizier terwijl zij ook bijdragen aan de leefbaarheid van Tinga.

De aandachtspunten die door wijkbewoners worden meegegeven zijn:

Realiseren van goede speelvoorziening voor kinderen in de wijk; Een huiskamerfunctie / wijkontmoetingsplek in de Spil wordt gemist en is gewenst; De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is slecht en kan worden verbeterd met bijvoorbeeld een buurtbus. Er wordt ook aangegeven dat parkeren hier en daar problematisch is. In de wijk is op sommige plekken behoefte aan extra parkeerruimte. Ideeën voor de openbare ruimte: Buurttuin, voor wat oudere kinderen, voetballen, sport en / of een pannakooi.

Op maatschappelijk vlak komt de woningdifferentiatie in de wijk ter sprake. Men is kritisch op het realiseren van nog meer sociale huurwoningen. Men zou liever “midden huur” in de wijk zien.

Tijdens deze avond worden bewoners gevraagd te participeren in het het vervolg proces. Er melden zich twee wijkbewoners aan die zitting zullen nemen in de klankbordgroep als bewonersvertegenwoordiging.

Foto: Hendrik Huitema

Wijkvereniging
De Spil
zegt

Nee

tegen
nieuwe locatie!

Wij willen investeren in duurzaamheid waaronder zonnecollectoren.

I: Ruimtelijke en stedenbouwkundige analyse

1.4 Ruimtelijke- en stedenbouwkundige inventarisatie

Naast de inventarisatie van het programma van wensen hebben we een analyse gemaakt van de stedenbouwkundige situatie en een aantal ruimtelijk kansen en uitgangspunten geformuleerd.

Plangebied

Het gebied rondom wijkgebouw De Spil kenmerkt zich als het hart van de wijk en bestaat uit een grote, deels groene, openbare ruimte waarin twee belangrijke wijkfuncties zijn gesitueerd (het wijkgebouw van De Spil en de supermarkt). Het plangebied grenst aan de noordzijde direct aan de wijkkring (Molenkrite) en aan de zuidzijde aan het groene wijkplantsoen ten zuiden van de Omloop. Het wijkcentrum is centraal gesitueerd aan de wijkontsluitingsweg en het centrale wijkplantsoen. Aan de Westzijde van het wijkcentrum bevinden zich de tijdelijke 'One' woningen. De locatie van de supermarkt komt op korte termijn vrij voor herontwikkeling door Bruzan. De 'One' woningen blijven nog csa. 8 jaar staan. Het projectgebied is goed bereikbaar en wordt ontsloten vanaf de Molenkrite.

Positieve waarden

In het gebied rondom De Spil zijn een aantal positieve waarden aanwezig:
 Het eerste dat opvalt is het prachtige plantsoen aan de zuidzijde van het plangebied. Het park vormt het groene hart van de wijk en heeft een belangrijke recreatieve functie. Aan de Westzijde van het plangebied grenzend aan de naastliggende woonbuurt bevindt zich langs het fietspad een robuuste groenzone met waardevolle bomen. Zij vormen de scheiding tussen de private- achtertuinen en het publieke plantsoen.

Negatieve waarden

De directe openbare ruimte rondom De Spil kenmerkt zich door veel verharding. Met name het gebied tussen Jumbo en Wijkgebouw en de Molenkrite bestaat voornamelijk uit verharde parkeerplaatsen waardoor de groenstructuur van het plantsoen wordt doorbroken. De openbare ruimte heeft hierdoor weinig verblijfskwaliteit. Komend vanaf de brug over de A7 zorgt dit voor een weinig aantrekkelijk entree van het hart van de wijk. Een visuele verbinding vanaf de brug met het prachtige groene plantsoen wordt door de tussenkomst van het supermarktgebouw en de parkeerplaatsen naast De Spil aan het oog onttrokken en is niet voelbaar vanaf de Molenkrite. Door een reorganisatie van de openbare ruimte en het toevoegen van openbaar groen kan deze kwaliteit worden verbeterd.

Uitstraling van wijkgebouw De Spil

Het wijkgebouw van de Spil is aan de buitenzijde slecht onderhouden en heeft rondom een weinig aantrekkelijke uitstraling. Dit wordt versterkt doordat het gebouw niet volledig in gebruik is en de lokalen aan de plantsoenzijde gebruikt worden voor opslag en tijdelijke bewoning. Renovatie en of vernieuwing van het wijkgebouw kan de kwaliteit en uitstraling van de openbare ruimte een nieuwe impuls geven.

Sociale veiligheid rondom wijkgebouw De Spil

Het wijkgebouw richt zich qua oriëntatie voornamelijk richting de Molenkrite en legt weinig tot geen relatie met het achterliggende plantsoen waardoor hier door gebrek zichtrelaties een "achterkant" situatie is ontstaan die aan deze zijde van het plantsoen afbreuk doet aan het gevoel van sociale veiligheid. Dit wordt versterkt door de achtertuin situatie van de woningen die verderop aan het plantsoen grenzen.

Groeninrichting, speel- en spelvoorzieningen

De groenstructuur rondom De Spil is door de gemeente geïnventariseerd en geklassificeerd. De boomstructuur aan de westzijde en langs de Molenkrite dient behouden en versterkt te worden. Verder constateren we dat er rondom De Spil erg veel bestraat oppervlak aanwezig is. Aan de Oostzijde is de groenstructuur kwalitatief minder samenhangend. Het groen en de speeltoestellen die aan de zuidzijde van De Spil in het plantsoen zijn gesitueerd worden weinig gebruikt en het groenonderhoud oogt hier minder verzorgd.

Verkeersveiligheid Molenkrite

Verkeersveiligheid rondom De Spil is voor verbetering vatbaar. De kruising ter plaatse van de nieuwe brug over de A7 met de Molenkrite en de aansluiting van verschillende parkeerterreintjes (supermarkt, De Spil, Jeugdhulp Friesland) levert een minder veilige verkeerssituatie op.

Kansen

Naar aanleiding van de ruimtelijke analyse kunnen een aantal kansen en doelstellingen worden benoemd die de positieve waarden kunnen versterken en de negatieve waarden kunnen wegnemen. Samengevat benoemen we:

- Het versterken van de bestaande groenstructuur rondom De Spil
- Het realiseren van een aantrekkelijke en representatieve entree van de wijk
- Het verbeteren van de uitstraling van het wijkcentrum door renovatie of nieuwbouw
- Het verbeteren van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte
- Het verbeteren van de sociale veiligheid rondom de Spil
- Het verbeteren van de verkeersveiligheid rondom de Molenkrite



Parkeerterrein bij de supermarkt



Parkeerterrein bij het wijkcentrum



Parkeerterrein tussen wijkcentrum en supermarkt



Wijkcentrum De Spil heeft een weinig representatieve uitstraling



Zicht op de locatie van de One woningen vanuit het plantsoen



Groene hart van Tinga

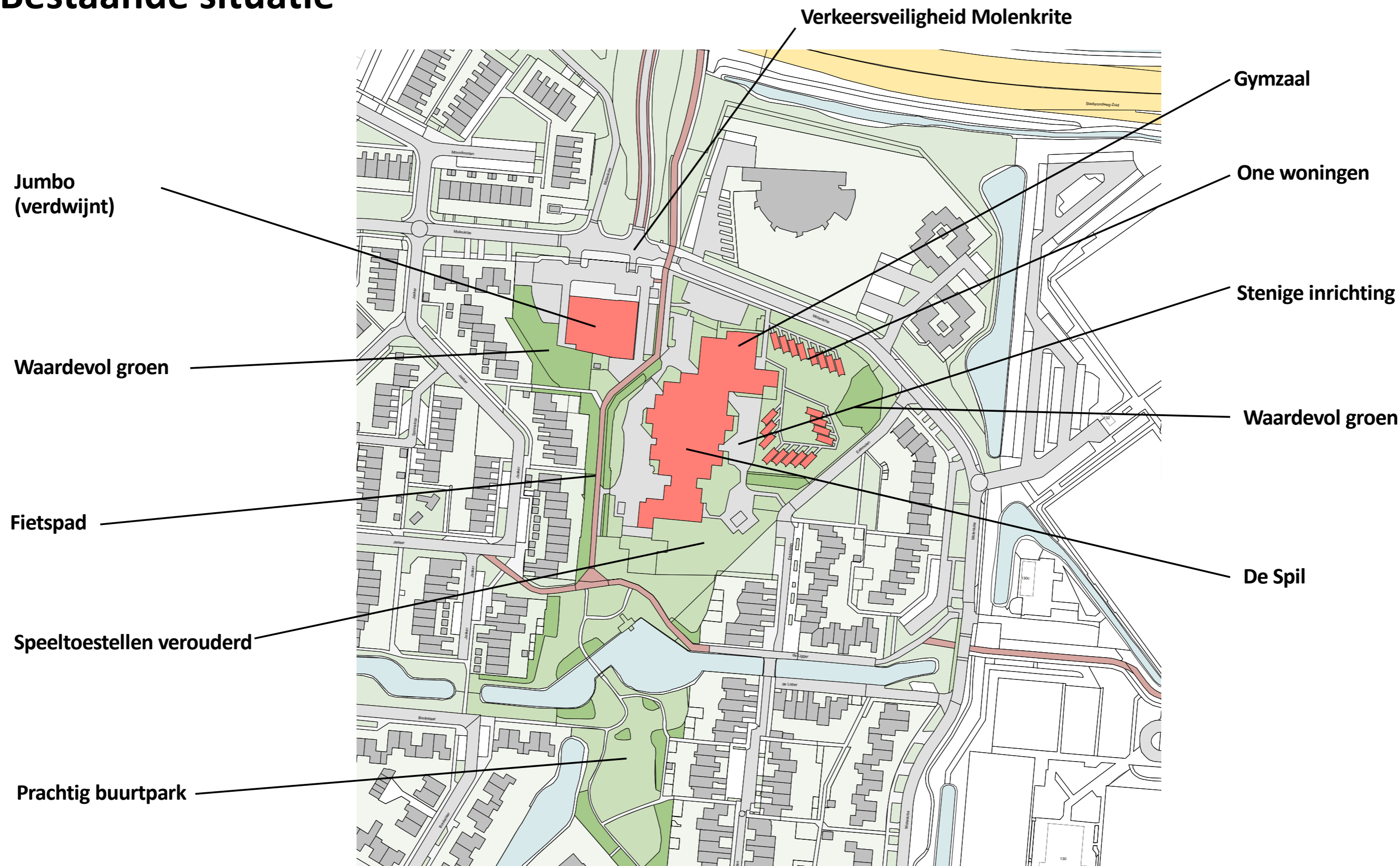


De bouwkundige staat en de uitstraling van het wijkgebouw is slecht



De speelvoorzieningen in het plantsoen liggen achteraf en zijn slechtonderhouden

Bestaande situatie



2: Programma van wensen

2.1 Programma van wensen

Naar aanleiding van de interviews met de betrokken partijen en de ruimtelijke analyse is in de eerste klankbordbijeenkomst een programma van wensen vastgesteld dat als uitgangspunt is genomen voor het opstellen van een drietal ruimtelijke scenario's:

Functioneel programma

- Duurzaam Wijkcentrum de Spil (renovatie of nieuwbouw) + buitenruimte + gymzaal
- Huiskamerfunctie voor de buurt waar men elkaar kan ontmoeten
- Buurttuin
- Beweegroute, beginnend en eindigend bij de Spil
- Upgrading speelvoorziening en trapveld
- 32 tot 40 Zorgwoningen Talant met ondersteunende functies en eigen buitenruimte
- 12 eengezinswoningen + 10 levensloopbestendige woningen Bruzan
- Voldoende parkeergelegenheid
- Bereikbaarheid openbaar vervoer / buurtbusverbinding wordt gemist

Ruimtelijk programma

- Het versterken van de bestaande groenstructuur rondom De Spil
- Het realiseren van een aantrekkelijke en representatieve entree van de wijk
- Het verbeteren van de uitstraling van het wijkcentrum door renovatie of nieuwbouw
- Het verbeteren van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte
- Het verbeteren van de sociale veiligheid rondom de Spil
- Het verbeteren van de verkeersveiligheid rondom de Molenkrite

Synergie

- Samenwerking wijkcentrum, buurtvereniging en Talant in exploitatie huiskamerfunctie
- Gezamenlijke buurtbus voor personenvervoer door Gemeente en Talant.
- Uitrust van gronden Gemeente en Bruzan t.b.v. een hoogwaardige herstructurering

Overige aandachtspunten

- Oog voor verschillende gebruikersgroepen
- Fasering van werkzaamheden en aanpak
- Aanvullend sociaal wijkprogramma kan transformatieproces en leefbaarheid in de wijk verder versterken.

2.2 Klankbordgroep gesprekken

Op basis van de inventariserende gesprekken en het daaruit voortkomende programma van eisen zijn door WAA drie ruimtelijke scenario's opgesteld. De eerste ruimtelijke scenario's zijn in drie klankbordgroep bijeenkomsten besproken en verder uitgewerkt.

Een aantal voorgestelde scenario's zijn daarbij afgefallen, zoals bijvoorbeeld het voorstel om een nieuw wijkcentrum op de locatie van de supermarkt te realiseren. De nabije ligging ten opzichte van de er aan grenzende woningen, de ruimtelijke kwaliteit en de onzekere fasering van de verplaatsing van de supermarkt werden daarbij door de klankbordgroep als te negatief ervaren.

Ook het scenario van een groot plantsoen met daarin solitaire gebouwen werd als minder samenhangend gezien. Ook staat dit scenario een snelle aanpak in de weg omdat de locatie van de 'One' woningen pas later vrij komt voor herontwikkeling. Ook dit scenario is afgefallen.



Eerste schetsmatige scenario's die zijn besproken en bediscussieerd in de klankbordgroep

De discussie over de verschillende ruimtelijke scenario's leverde veel inzichten op met betrekking tot kwaliteit, faseerbaarheid en onderlinge samenwerking. Uiteindelijk zijn door de klankbordgroep drie scenario's verder uitgewerkt. De uitgewerkte scenario's worden in hoofdstuk 3 nader toegelicht en besproken.

Klankbordgroep bijeenkomst



3: Ruimtelijk concept en scenario's

3.1 Ruimtelijke scenario's

In deze paragraaf beschrijven we drie ruimtelijke scenario's die vanuit verschillende invalshoeken elk hun eigen kwaliteit hebben en die de basis vormen voor verdere keuzes en uitwerking. De scenario's zijn in de klankbordgroep besproken en aangescherpt. De ruimtelijke scenario's laten drie kansrijke ontwikkelmogelijkheden zien die zowel qua fasering, financiering en ruimtelijke kwaliteit van elkaar verschillen. In deze gebiedsverkenning maken we nog geen keuze, maar zetten we de plussen en minnen die naar voren zijn gekomen in de klankbordgroep voor elk scenario op een rij.

3.2 Ruimtelijk concept: Een 'Groene As'

Het ruimtelijke raamwerk voor de drie scenario's is in basis gelijk en gaat uit van het versterken van de groenstructuur rondom de Spil en het introduceren van een nieuwe 'Groene As' waaraan op verschillende wijze nieuwe programma onderdelen kunnen worden gekoppeld.

Door de verplaatsing van de Jumbo-supermarkt ontstaat een kans om een nieuwe "Groene As" te creëren vanaf de Brug over de A7 die de Molenkrite zowel fysiek als visueel verbindt met het wijkplantsoen. Door de stenige parkeerplaatsen rondom De Spil te reorganiseren kan de groenstructuur verder worden versterkt waardoor het wijkgebouw rondom in het groen komt te liggen. De uitstraling van de wijk transformeert aan de Molenkrite van stendig en hard, naar representatief en groen. De nieuwe 'Groene-As' biedt ruimte voor een nieuwe wandel- en beweegroute waaraan tevens gewenste sport- en spel functies kunnen worden geplaatst. Het langzaam verkeersnetwerk van de wijk wordt erdoor versterkt.

Het concept van een nieuwe 'Groene-As' biedt veel nieuwe basiskwaliteit en is in alle hierna omschreven scenario's als ruimtelijk uitgangspunt geïntegreerd.



Zicht op de entree van de wijk, gezien vanaf de brug over de A7



Tinga heeft een prachtig groen hart

Scenario 1 | Renovatie bestaande wijkcentrum

3.1 Transformatie van het bestaande wijkcentrum

Dit scenario gaat uit van het behoud en renovatie van het huidige wijkgebouw. Een scenario dat door de het bestuur van de Spil nadrukkelijk als voorkeursscenario wordt gezien. Op dit moment is ca 60% van het gebouwcomplex in gebruik door de Spil (ca. 2000 m2 BVO). Overige ruimten staan leeg of worden via Carex verhuurd aan tijdelijke bewoners en gebruikers. Door deze delen van het gebouwcomplex te slopen ontstaat een compact wijkgebouw en ruimte voor een nieuw woon-zorgcomplex met buurtplein aan de zuidzijde ervan. De uitstraling van het wijkcentrum wordt verbeterd door een upgrade van de gevels. Het parkeerterrein aan de Westzijde van het wijkgebouw maakt plaats voor de 'Groene-As' waardoor het wijkgebouw aan het plantsoen komt te staan. Door toevoeging van meer transparantie kan de uitstraling van het wijkcentrum rondom sterk worden verbeterd. Aan de noordzijde wordt het bestaande parkeerterrein iets verkleind om ruimte te maken voor een representatief entreeplein van de vernieuwde Spil. Functioneel kan De Spil worden uitgebreid met een huiskamer-functie voor de buurt.

Herontwikkeling Jumbo locatie Bruzan: Ruimte voor groen!

Op de locatie van de supermarkt worden 15 grondgebonden woningen gerealiseerd in een mix van koop en huur. De rooilijn van de woningen wordt wat verder naar achter gelegd zodat ruimte ontstaat voor een brede 'Groene-As' die zorgt voor een prachtige visuele verbinding vanaf de brug over de A7 richting het wijkplantsoen. De voorgevels van de nieuwe woningen worden aan deze 'Groene-As' gesitueerd. Hierdoor ontstaat meer toezicht op de openbare ruimte waardoor de sociale veiligheid rondom De Spil wordt verbeterd. De robuuste groenzone tussen de nieuwe grondgebonden woningen en het westelijk deel van de wijk blijft bestaan en zorgt voor voldoende afstand en privacy rondom de achtertuinen van de nieuwe grondgebonden woningen.

Ruimtelijke inpassing woonzorgcomplex Talant: Wonen in het groen!

Ten zuiden van het wijkcentrum, midden in het plantsoen, is ruimte voor het ontwikkelen van een nieuw woon-zorgcomplex. Het nieuwe woon-zorgcomplex biedt ruimte aan 32 tot 40 zorgwoningen en is maximaal twee bouwlagen hoog. Het complex krijgt een representatieve alzijdige uitstraling en draagt bij aan meer sociale veiligheid in het wijkplantsoen. De groene ruimte die zij inneemt wordt gecompenseerd door de aanleg van de 'Groene-As' aan de westzijde. Zowel het wijkcentrum als het nieuwbouwcomplex van Talant worden aan dit verlengde plantsoen gesitueerd.

Nieuw buurtplein

Tussen het wijkcentrum en de nieuwe ontwikkeling van Talant ontstaat een nieuw buurtplein waaraan de entrees van een nieuwe huiskamerfunctie en het woon-zorgcomplex kunnen worden gesitueerd. Het buurtpleintje kan als buurttuin en ontmoetingsplek worden ingericht en vervult tevens een belangrijke rol in de mogelijke samenwerking tussen Talant en de huiskamerfunctie in het wijkgebouw. Aan de Oostzijde van het nieuwe buurtplein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor Talant en het wijkcentrum.

Inrichting Groene As

De 'Groene-As' biedt ruimte om een nieuw wandelpad met beweegroute aan te leggen die de langzaam verkeersstructuur van de wijk versterkt. Ook is in deze nieuwe plantsoenstrook ruimte voor nieuwe speelvoorzieningen voor de jongere en oudere jeugd.

Verkeersveiligheid en openbaar vervoer

De verkeersveiligheid aan de Molenkrite wordt aanzienlijk verbeterd doordat het parkeerterrein van de supermarkt komt te vervallen. De verkeerssituatie wordt hierdoor veiliger en overzichtelijker. Op dit moment stopt er geen bus in Tinga. Door de vergrijzing is hier, nu- en in de nabije toekomst, steeds meer behoefte aan. Daarnaast wordt de fietsverbinding onder de A7 door veel ouderen niet als veilig ervaren. Ter plaatse van het nieuwe entreeplein van De Spil kan aan de Molenkrite een buurtbushalte worden ingepast om te voorzien in een sterker openbaar vervoersnetwerk. Een ander voorstel dat naar voren komt is om personenvervoer van Talant tevens in te zetten als buurtbus.

Fasering

Qua fasering is Scenario 1 goed uitvoerbaar. Alle betrokken stakeholders kunnen onafhankelijk van elkaar met de nieuwe (her)ontwikkeling starten. Transformatie van het bestaande wijkgebouw zorgt voor veel overlast en vraagt hoogstwaarschijnlijk om een gefaseerde interne aanpak en mogelijk om tijdelijke herhuisvesting van verenigingsactiviteiten.

Aandachtspunten

- Het wijkcentrum is centraal gesitueerd aan de Molenkrite en representeert de beeldkwaliteit van Tinga. Een hoogwaardige upgrading van de uitstraling van het wijkcentrum is in dit scenario dan ook een nadrukkelijke voorwaarde voor het realiseren van gewenste ruimtelijke kwaliteit.
- De bouwtechnische staat van het wijkcentrum is slecht. De kosten voor een kwalitatief hoogwaardige en duurzame transformatie zullen relatief hoog zijn. Mogelijkheden en kosten moeten nader worden onderzocht en afgewogen worden.
- Tijdens de transformatie moet het verenigingsleven door kunnen functioneren. Hoe dit zou kunnen moet nader onderzocht worden.
- Mogelijkheden voor beter- en betaalbaar openbaar vervoer in Tinga moeten nader worden onderzocht.
- De bouwlocatie van Bruzan is door de de 'Groene As' verkleind en kan op termijn gecompenseerd worden op de locatie van de One woningen
- Beweegroute, speelvoorzieningen en parkeren is indicatief weergegeven en moet nader worden gespecificeerd en uitgewerkt.



Continuering bomenrij langs Molenkrite

15 eengezinswoningen, Huur en koop, Bruzan | Accolade

Buurtplein voor ontmoeting

Gerenoveerd Wijkcentrum

Behoud groenzone

Nieuwe groene As

Nieuwe speeltoestellen

Buurttuin

Beweegroute met verschillende bewegelementen

32 - 40 zorgwoningen Talant, (max. 3 bouwlagen)

Trapveld

Positief

- Verbindende groene as zorgt voor een groene omgeving
- Samenwerking Talant en De Spil rondom centraal buurtplein
- Wijkcentrum blijft op huidige locatie
- Nieuwe woningen aan het plantsoen zorgen voor meer sociale controle
- 7 eengezinswoningen versterken de ruimtelijke structuur
- Faseerbaarheid: Iedereen kan meteen aan de slag

Minder positief

- Ondanks de renovatie blijft het wijkcentrum een oud gebouw
- Oriëntatie van het wijkcentrum richting buurtplein lastig realiseerbaar
- Overlast wijkcentrum tijdens de renovatie



Scenario 2 Nieuwbouw wijkcentrum op huidige locatie

3.2 Vervangende nieuwbouw op de huidige locatie

Het belangrijkste verschil met scenario 1 is dat scenario 2 uitgaat van vervangende nieuwbouw voor De Spil op de huidige locatie. Door het realiseren van een nieuw wijkgebouw kan meer ruimtelijke kwaliteit worden gerealiseerd dan in scenario 1. Het nieuwe wijkgebouw kan programmatisch optimaal worden afgestemd op programmatische wensen en onderhoudsarm, duurzaam en energieneutraal worden uitgevoerd. Daarmee wordt zowel kwalitatief als exploitatie technisch een voordeel behaald. Ook qua stedenbouwkundige inpassing zal een nieuw gebouwt ontwerp qua oriëntatie en uitstraling beter kunnen worden afgestemd op de beoogde eindsituatie. Ruimtelijk gezien heeft scenario 2 de meeste kwaliteit.

In dit nieuwbouw scenario gaan we ervanuit dat in alle functionele en programmatische wensen van wijkvereniging De Spil (inclusief de sportfunctie van de gymzaal) in de nieuwbouw variant kunnen worden opgenomen. Door efficiënt en multifunctioneel ruimtegebruik kan een compacter gebouw worden gerealiseerd. We zijn daarbij in dit scenario uitgegaan van een Bruto Vloer Oppervlak (BVO) van 1500 m2 in plaats van de 2000 m2 BVO die De Spil momenteel in gebruik heeft. Eventuele verdere optimalisering moet nader onderzocht worden.

Stedenbouwkundig neemt het wijkcentrum een prominente positie in aan de Molenkrite. Door de compactere footprint van het wijkcentrum en de vrije ligging aan het plantsoen is het ruimtelijk wenselijk dat het bouwvolume aan de Molenkrite steviger aangezet wordt in 2 - 3 bouwlagen. Hierdoor ontstaat ruimte om bijvoorbeeld een hogere gymzaal in te passen en om boven op het wijkcentrum 10 - 20 appartementen te realiseren voor koop of huur. Door hier qua programmering en woningtypologie goede keuzes te maken kan de woningdifferentiatie in Tinga worden versterkt. Het extra woonprogramma levert tevens een extra bijdrage in de grond exploitatie en kan bijdragen in de financiële haalbaarheid van van een nieuw wijkcentrum.

De compactere footprint van het wijkcentrum kan het buurtplein tussen het wijkcentrum en de woonzorgwoningen van Talant ruimer worden opgezet waardoor meer ruimte voor een buurttuin en speelvoorziening kan worden gerealiseerd.

Fasering

Qua fasering is Scenario 2 Voor Bruzan en Talant goed uitvoerbaar, maar voor het wijkcentrum is het lastiger. Om het wijkcentrum te laten door functioneren tijdens de bouw moet gefaseerd gebouwd en gesloopt worden of het wijkcentrum moet tijdelijk met alle activiteiten verhuizen.

Aandachtspunten

- In dit scenario wordt gekozen voor nieuwbouw van het wijkcentrum. De financiële haalbaarheid hiervan moet nader worden onderzocht en worden afgewogen tegen het transformatie model in scenario 1
- Tijdens de realisatie van het nieuwe wijkgebouw moet het verenigingsleven door kunnen functioneren. Hoe dit zou kunnen moet nader onderzocht worden.
- Overige aandachtspunten komen overeen met scenario 1



Continuering bomenrij langs Molenkrite

15 eengezinswoningen, Huur en koop, Bruzan | Accolade

Nieuw Wijkcentrum met bovenliggende appartementen in maximaal 3 bouwlagen

Nieuwe groene As

Behoud groenzone

Buurtplein voor ontmoeting

Nieuwe speeltoestellen

Buurttuin

Beweegroute met verschillende bewegelementen

32 - 40 zorgwoningen Talant, (max. 3 bouwlagen)

Trapveld

Positief

- Verbindende groene as zorgt voor een groene omgeving
- Nieuw wijkcentrum
- Extra woningen op wijkcentrum geven 'body' en dragen bij aan financiële haalbaarheid
- Samenwerking Talant en De Spil rondom centraal buurtplein
- Wijkcentrum blijft op de huidige locatie
- Nieuwe woningen aan het plantsoen zorgen voor meer sociale controle
- 7 eengezinswoningen versterken de ruimtelijke structuur
- Oriëntatie wijkcentrum en De Spil gesitueerd aan buurtplein

Minder positief

- Overlast en fasering wijkcentrum tijdens realisatie nieuwbouw
- Faseerbaarheid: Bouwen op huidige locatie wijkcentrum kan alleen fasegewijs



Scenario 3 Nieuw wijkcentrum in het plantsoen

3.3 Nieuw wijkcentrum in het plantsoen

In dit scenario wisselen het wijkgebouw en de woonzorgwoningen van positie. Er wordt net zoals in scenario 2 uitgegaan van een nieuwe wijkvoorziening van 1500 m² BVO. Dit heeft als voordeel dat qua fasering het wijkcentrum kan blijven door functioneren tijdens de realisatie van de nieuwbouw. Na realisatie van het nieuwe gebouw wordt het huidige wijkcentrum gesloopt en herontwikkeld met 32 tot 40 zorgwoningen voor Talant.

Ruimtelijk gezien is de meer zuidelijke positionering van het wijkcentrum aan het fietspad van de Omloop minder voor de hand liggend omdat zij minder direct zichtbaar en bereikbaar is vanaf de Molenkrite. Aan de andere kant biedt deze positionering wel kans om een uniek wijkpaviljoen te realiseren in het groene hart van de wijk. Ruimtelijk gezien verdient een eenlaags bouwvolume de voorkeur waarbij een groene uitstraling de kwaliteit van het wijkplantsoen verder kan versterken. De mogelijkheid om extra woonprogramma te realiseren komt daarmee te vervallen.

De zorgwoningen van Talant liggen in dit scenario juist wel aan de Molenkrite. Het gebouwvolume kan nu worden uitgevoerd in maximaal drie bouwlagen waardoor programmatisch wat meer ruimte ontstaat voor en gezamenlijke binnentuin voor de bewoners.

Overige uitgangspunten zijn grotendeels identiek aan scenario 2.

Fasering

Qua fasering is Scenario 3 Voor Bruzan en het Wijkcentrum goed uitvoerbaar, maar voor het Talant is een snelle realisatie van het nieuwe wijkcentrum een voorwaarde. Zij kunnen pas starten met de nieuwe ontwikkeling als het oude wijkcentrum gesloopt is.

Aandachtspunten

- In dit scenario wordt gekozen voor nieuwbouw van het wijkcentrum. De financiële haalbaarheid hiervan moet nader worden onderzocht en worden afgewogen tegen het transformatie model in scenario 1
- De ontwikkeling van woonzorgwoningen Talant kan pas plaatsvinden op het moment dat een nieuw wijkcentrum is opgeleverd. De haalbaarheid van scenario 3 is daarom sterk afhankelijk van het tijdsplan dat nodig is om tot een afweging te komen omtrent renovatie of nieuwbouw van het wijkcentrum.

Naast scenario 3 is in de klankbordgroep ook nog een 4e scenario besproken waarbij de nieuwbouw van de Spil op de locatie van de Jumbo supermarkt is gesitueerd. Qua fasering levert dit scenario voor Talant en De Spil veel voordelen op. Wel ontstaat een afhankelijkheid met betrekking tot de verplaatsing van de Jumbo supermarkt naar de nieuwe locatie. Ook ruimtelijk gezien verdient dit scenario niet de voorkeur omdat het wijkcentrum niet vrijstaand, maar erg dicht op de woonbebouwing wordt gesitueerd. Ook kan de ruimtelijk ingreep van de 'Groene-As' minder helder en robuust worden vormgegeven. Het scenario is daarom verder niet uitgewerkt en gepresenteerd.



Continuering bomenrij langs Molenkrite

15 eengezinswoningen, Huur en koop, Bruzan | Accolade

32 - 40 zorgwoningen Talant, (max. 3 bouwlagen)

Behoud groenzone

Nieuwe groene As

Buurttuin

Nieuwe speeltoestellen

Buurtplein voor ontmoeting

Beweegroute met verschillende bewegelementen

Nieuw Wijkcentrum

Trapveld

Positief

- Verbindende groene as zorgt voor een groene omgeving
- Wijkcentrum kan doorfunctioneren tijdens nieuwbouw
- Nieuw wijkcentrum midden in het groen
- Samenwerking Talant en De Spil rondom centraal buurtplein goed georganiseerd
- Nieuwe woningen aan het plantsoen zorgen voor meer sociale controle
- 7 eengezinswoningen versterken de ruimtelijke structuur
- Oriëntatie wijkcentrum en De Spil gesitueerd aan buurtplein

Minder positief

- Faseerbaarheid: Bouwen voor Talant op huidige locatie wijkcentrum kan pas na realisatie van het nieuwe wijkcentrum



Stedenbouwkundig kader

3.4 Doorkijk locatie One-woningen

De gebiedsvisie betreft ook de locatie van de 'One' woningen. Deze locatie zal pas later worden herontwikkeld. Daardoor ontstaan er ruimtelijk veel kansen om het hart van Tinga verder te versterken. Het is dan ook zinvol om in deze verkennende fase vooruit te kijken naar de toekomstige ruimtelijke mogelijkheden en de stedenbouwkundige kaderstelling.

In de verkenning die we hier in beeld brengen schetsen we twee mogelijke principes voor een toekomstige invulling. Deze zijn hiernaast weergegeven in figuur 1 en figuur 2.

Verleggen van Eekmolen

Een belangrijke kwaliteitsverbetering betreft het realiseren van een nieuwe kwalitatief hoogwaardige begrenzing van het wijkplantsoen aan de Oostzijde. De woonbebouwing grenst hier op dit moment met de achtertuinen aan de openbare ruimte. Dit 'strokenbouw' principe kenmerkt zich door sfeer van achterkanten en zorgt voor weinig toezicht op de openbare ruimte in het plantsoen. Door het realiseren van straatgerichte woningbouw met achtertuinen aan de binnenzijde van het bouwblok kan deze situatie worden verbeterd.

Om tot een optimale ruimtelijke situatie te komen kan het straatprofiel van de Eekmolen recht worden doorgetrokken tot aan de Molenkrite. Door het toevoegen van ca. 20 grondgebonden woningen kan het open bouwblok oostelijk van het plangebied worden getransformeerd tot een ruim gesloten bouwblok. Het wijkplantsoen krijgt nu aan de verlegde Eekmolen een nieuwe heldere begrenzing waardoor de sociale veiligheid en de ruimtelijke kwaliteit van het plantsoen sterk wordt verbeterd. Het wijkcentrum en het woonzorgcomplex worden met deze ingreep zichtbaar aan de Eekmolen gesitueerd en daardoor nog beter ontsloten.

De lichtgekleurde bouwvlakken geven indicatief de ruimte weer voor de toekomsige bebouwing. Afhankelijk van te kiezen scenario en de definitieve programering kan het stedenbouwkundig kader verder worden uitgewerkt.



Figuur 1: verleggen van de Eekmolen

Nieuwbouw op de locatie van de 'One' woningen

Een tweede mogelijkheid is om op de locatie van de 'One'-woningen een derde bouwblok te situeren. De Eekmolen hoeft daarbij niet verlegd te worden. Deze ingreep is daardoor minder ingrijpend maar levert een minder helder gedefinieerde openbare ruimte op omdat het openbouwblok niet wordt afgemaakt en de achtertuinen aan de openbare ruimte blijven gesitueerd. In deze vrijstaande ontwikkeling is meer vrijheid in de programmering omdat er ook in een appartementen typologie gebouwd kan worden. Het aantal te realiseren woningen zal daarmee vergelijkbaar zijn aan het eerste voorstel. In afstemming met Bruzan kan een gronduitruil plaatsvinden om de ingeleverde grondpositie die benodigd is voor de 'Groene-As' te compenseren.

Conclusie:

Stedenbouwkundig gezien levert het doortrekken van de Eekmolen de meeste toegevoegde waarde op. Deze variant heeft ruimtelijk gezien dan ook de voorkeur.

De vlekkenplannen in figuur 1 en 2 kunnen als kaderstelling dienen voor een verdere toekomstige uitwerking.



Figuur 2: Nieuw bouwblok op de locatie 'One' woningen

4: Eindpresentatie, conclusies en vervolg

4.1 Afrondende informatieavond

In November hebben we een tweede informatieavond georganiseerd waar alle geïnteresseerden kennis hebben kunnen nemen van de verschillende scenario's. Vanuit de wijk werd in het algemeen positief gereageerd op de kwaliteitsimpuls die in de scenario's wordt geschetst.

Door veel gebruikers van De Spil werd het renovatie scenario als meest positief beoordeeld omdat dit scenario de minste impact lijkt te hebben op het kunnen door functioneren van De Spil. Zij zien dit vooralsnog als enig haalbaar scenario. Andere buurtbewoners zien juist veel in een nieuwbouw scenario's waarbij een nog mooier hart voor Tinga kan ontstaan.

De locatie ten zuiden van de huidige Spil wordt in alle scenario's bebouwd. Vaak is benoemd dat een toename van bouwprogramma niet ten koste mag gaan van het groene hart van de wijk. De nieuwe 'Groene- As' en het nieuwe buurtplein kunnen hierin voorzien en worden als zeer positief beoordeeld.

Veel wijkbewoners hechten belang aan het behoud van een gymzaal in het wijkcentrum. Ook de komst van een woon-zorgcomplex in de buurt wordt merendeel positief ontvangen. Wel spreekt men in het algemeen vaak de zorg uit over bouwfasering en mogelijke overlast van het herstructureringstraject.

Naar aanleiding van de inloopavond zijn veel bezwaren kenbaar gemaakt die betrekking hebben op de bouw van grondgebonden woningen aan de Eekmolen zoals hieronder in de scenario's te zien is. In de in hoofdstuk 3 gepresenteerde definitieve scenario's is deze oplossing komen te vervallen. In paragraaf 3.4 laten we een toekomstbeeld zien waarbij ruimte ontstaat voor een aanvullend woonprogramma.

4.2 Conclusies en vervolg

De drie scenario's laten elk een kansrijke ruimtelijke ontwikkeling zien die veel nieuwe kwaliteit biedt aan het hart van Tinga. De uiteindelijke keuze voor een van de scenario's hangt af van kwalitatieve, financiële, en planning-technische parameters. Deze moeten in een vervolg traject nader onderzocht en afgewogen worden om tot een gefundeerde keuze te kunnen komen.

Stedenbouwkundig gezien levert scenario 2 (nieuwbouw wijkcentrum op de huidige locatie) in combinatie met het mogelijk verleggen van de Eekmolen ruimtelijk de meeste kwaliteit. Een nieuw gebouw voor wijkcentrum kan optimaal worden vormgegeven en wordt het visitekaartje van de wijk. Het wijkgebouw is centraal gepositioneerd aan de Molenkrite en kan worden aangevuld met extra levensloopbestendige appartementen. Het woonzorgcomplex van Talant ligt mooi ingepast in wijk aan het rustige plantsoen en sluit aan bij de aangrenzende woonbuurt. Het tussenliggende buurtplein kan een nieuwe ontmoetingsplek worden in de wijk en een verbindende schakel vormen tussen De Spil en het Woonzorgcomplex van Talant.

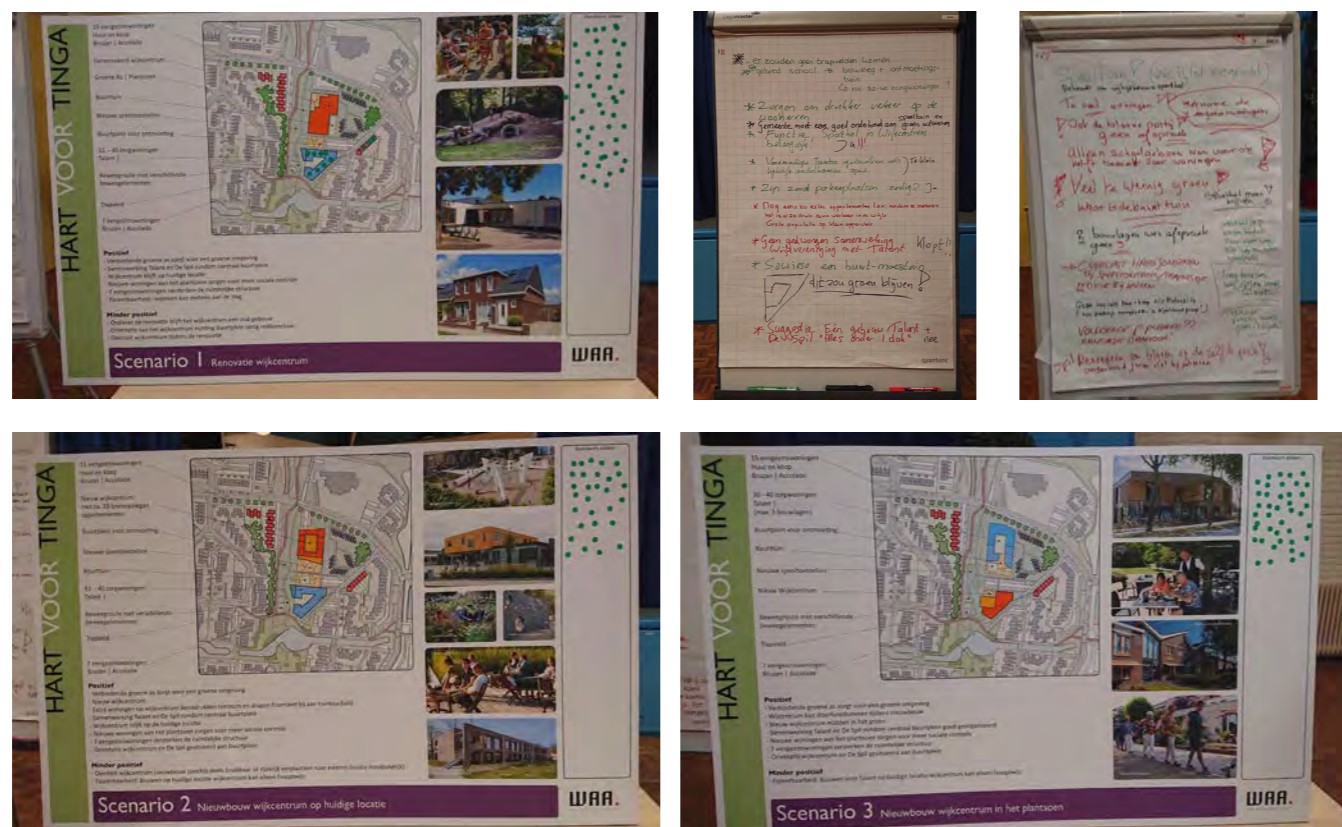
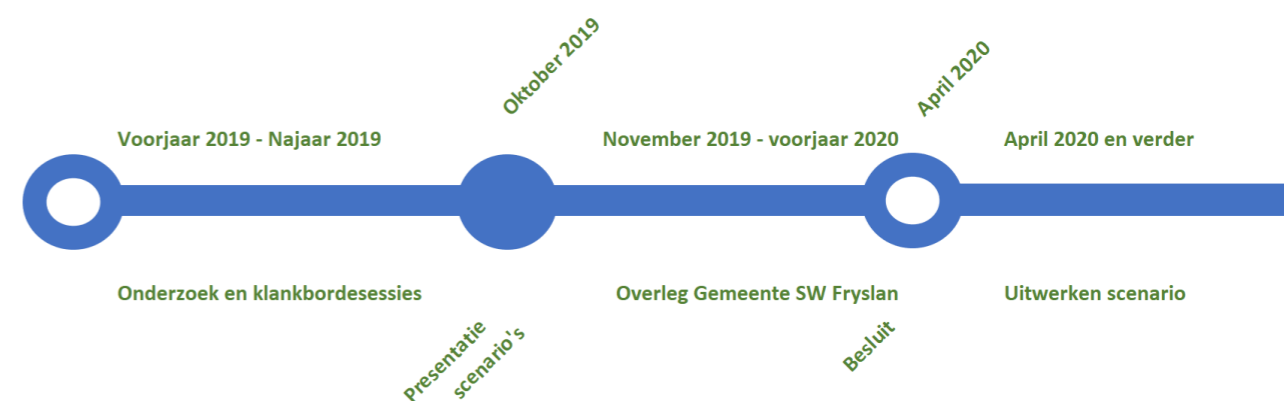
Deze samenwerking biedt (overigens ook in de andere twee scenario's) veel kansen als het gaat om integratie, exploitatie van een nieuwe huiskamerfunctie en gedeelde mobiliteit. De woningen van Bruzan vormen een nieuwe bebouwings rand aan de 'Groene-As'. Door de Eekmolen te verleggen kan ook aan de andere zijde op termijn een nieuwe bebouwingsrand aan het plantsoen gerealiseerd worden waardoor de scheiding tussen 'openbaar en privé' helder wordt vormgegeven hetgeen ten goede komt aan de sociale veiligheid in het hart van Tinga. De nieuwe 'Groene-As' kan nader worden uitgewerkt waarbij gewenste buurtfuncties zoals een beweegroute, goede speelvoorzieningen voor de jeugd en een buurttuin prachtig kunnen worden geïntegreerd.

Financieel gezien zal in een vervolg traject geïnventariseerd moeten worden wat het beste scenario is voor De Spil. De verschillen tussen renovatie en nieuwbouw moeten daarbij zowel financieel als programmatisch worden afgewogen. Daarbij zal ook inzichtelijk gemaakt moeten worden wat qua fasering mogelijk is zodat het wijkcentrum tijdens de transformatie kan door functioneren.

Zodra zich hier meer duidelijkheid over aftekent kunnen nader keuzes worden gemaakt en kan een van de scenario's verder worden uitgewerkt.

4.2 Planning

Qua planning kan het vervolgtraject er als volgt uit zien:



Geïnteresseerden konden op de eindpresentatie een sticker plakken bij hun voorkeursscenario. Opmerkingen werden genoteerd.

Opdrachtgever:

Gemeente Súdwest Fryslân
Projectleider: Dhr. M. Faasse

Opdrachtnemer:

Wind Architecten Adviseurs (WAA)
Architect: S. Betten
Ondersteuning: J. Schurink

Datum & Versie:

Maart 2020, versie 2.0

Vormgeving & lay-out:

Wind Architecten Adviseurs (WAA)

Totstandkoming, met dank aan:

Gemeente Súdwest Fryslân (<https://sudwestfryslan.nl/>)
Wijkvereniging De Spil (bestuur) (<http://despilsneek.nl/>)
Talant Zorg en Ondersteuning (<https://www.talant.nl/>)
BruZan Projecten (<https://www.bruzan.nl/>)
Accolade (<https://www.accolade.nl/>)
Wijkpanel Tinga (<https://www.wijkpaneltinga.nl/>)
De Friesland Zorg (<https://www.defriesland.nl/>)
Buurtbewoners Tinga

Niet te vergeten:

Carex (& huurders in het wijkgebouw) (<https://www.carex.nl/>)
Jeugdhulp Friesland (<https://jeugdhulpfriesland.nl/>)
Jumbo Supermarkten (<https://www.jumbo.com/>)

