

VITALE TIJDELIJKE BUURT
VOOR 150 HUISHOUDENS
STEDEBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN
PIM MULIERSTRAAT 7 (OUDE MANEGE)



Súdwest Fryslân, mei 2024

1 AANLEIDING

Op de voormalige manegelocatie wordt een tijdelijke vitale buurt gerealiseerd voor maximaal 150 huishoudens waar de komende 15 jaar verschillende doelgroepen een plek kunnen krijgen.

De tijdelijke woningen die hier komen, zijn huurwoningen voor de sociale huur, midden huur en de vrije sector. Dit betekent een gemengde buurt voor verschillende doelgroepen. Hier kunnen bijvoorbeeld mensen wonen die gaan samenwonen, mensen die kleiner willen wonen, mensen die niet in aanmerking komen voor een reguliere huurwoning en bijvoorbeeld starters die nog bij hun ouders wonen en een plekje voor zichzelf zoeken. Daarnaast wordt, om de taakstelling te kunnen realiseren, 24 van de 150 woningen beschikbaar stellen voor statushouders; mensen met een verblijfsvergunning die een eigen plekje zoeken.

Het is de bedoeling op de 'manegelocatie' in Sneek een vitale tijdelijke buurt te ontwikkelen voor 150 huishoudens. Met daarbij de volgende invulling.

Woningbouwprogramma

150 Circulaire en demontabele woningen die voldoen aan het Bouwbesluit voor permanente bouw.

Doelgroep

In de te huisvesten doelgroepen wordt een verdeling gemaakt conform de doelgroepenverordening van de gemeente. Dit betekent:

- | | |
|--|-------------|
| ○ Sociale huur, niveau Sneek | 48 woningen |
| ○ (waarvan 24 voor statushouders) | |
| ○ Sociale huur (onder liberalisatie grens) | 20 woningen |
| ○ Midden huur | 32 woningen |
| ○ Vrije sector huur | 50 woningen |



Figuur 1 - Satellietfoto van projectlocatie aangegeven met rode stempel, schaal 1:5000



Figuur 2 - Satellietfoto van projectlocatie, schaal 1:1000

2 HISTORISCHE CONTEXT EN WAARDEN

Hieronder zijn historische kaarten van de locatie en wijde omgeving weergegeven met sprongen in de tijd van ongeveer 30 jaar. De afbeeldingen zijn op grote schaal gemaakt om een brede historische context te bieden van de projectlocatie in Sneek.

De projectlocatie bevindt zich langs de Stadsrondweg Noord. Deze stamt uit de jaren 90 en lijkt aan deze kant van de stad evenwijdig getekend aan de Kleisterwei en Sint Martensdyk bij Thabor en Pophorne.



Figuur 3 – Historische kaarten 2021 en 1994, projectlocatie aangegeven met rode stempel

In 1994 was de verkavelingsstructuur in het nog onbebouwd gebied nagenoeg hetzelfde als in 1935 en daarvoor. In 2021 is te zien dat het plaats heeft gemaakt voor grotere langwerpige kavels die op rationele wijze tussen de Stadsrondweg Noord en de Kleisterwei/Sint Martensdyk zijn getekend.

Veel van de ontwikkelingen tussen 1994 en 2021 volgen de belangrijkste waterstructuren. Bijvoorbeeld het sportcomplex dat met een evenwijdige structuur ten noorden van de Franeker vaart ligt. Of de nieuwbouwontwikkeling De Loten die de duidelijke oorspronkelijke watergangen intact heeft gelaten en nieuw water heeft toegevoegd op basis van de eerdere polderstructuur.



Figuur 4 – Historische kaarten 1965 en 1935, projectlocatie aangegeven met rode stempel

Duidelijk is dat de huidige oriëntatie van de projectlocatie een woekering is in de oorspronkelijke landschapsstructuur. Waar andere voorgenoemde ontwikkelingen aansluiten op historie, is de manege met kavel op etalerende wijze georiënteerd op de Stadsrondweg Noord.

3 OMGEVINGSVISIE

De locatie ligt nabij de Groene Wiggen van Sneek, waar veel recreatieve functies en groen plus water gedacht zijn.

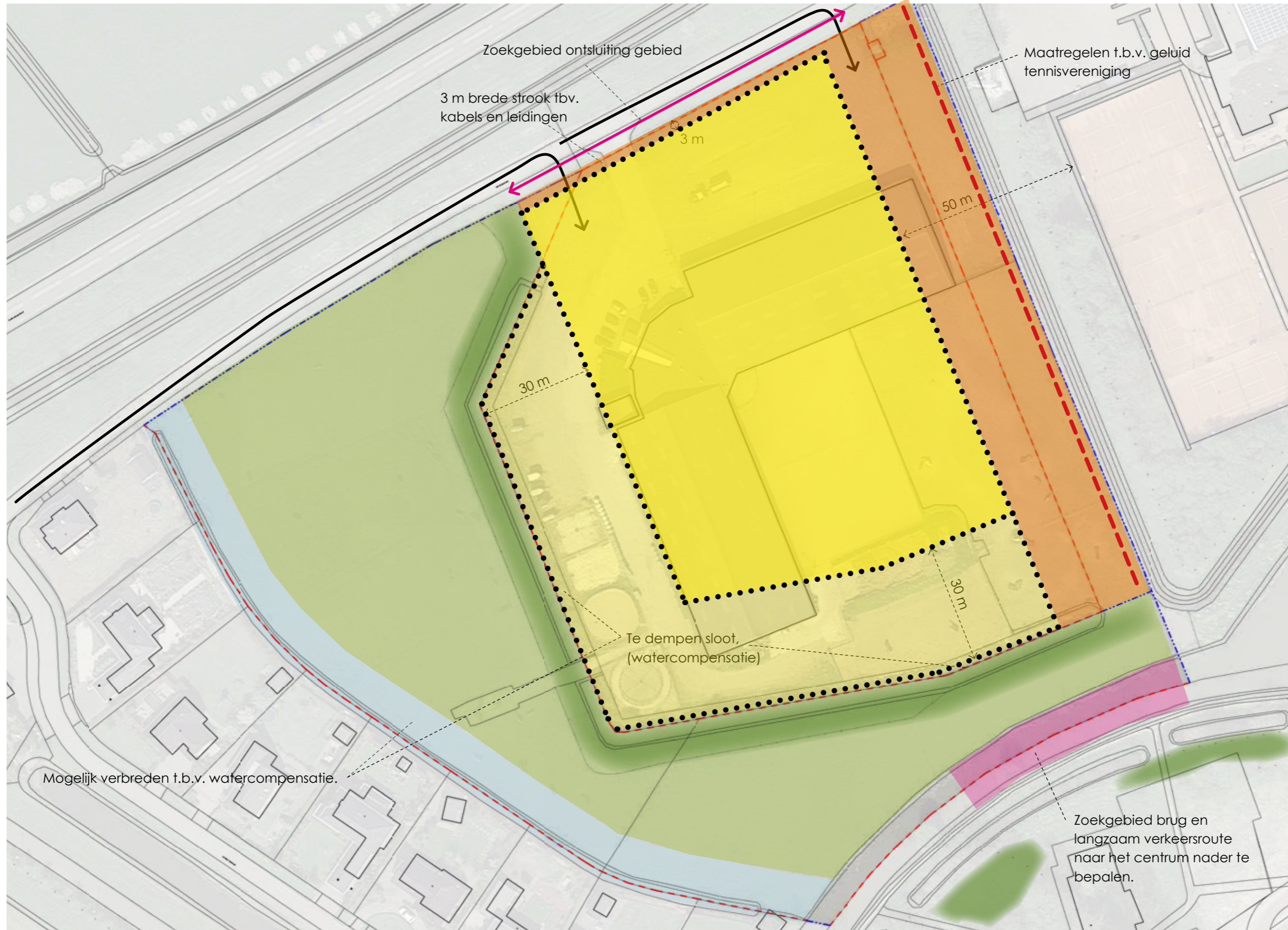


Figuur 5 - Omgevingsvisie 1.0 (2020), Ideekaart

Omgevingsvisie 1.0 (2020): "De groene wiggen vormen de groene contramal van de stad en een transitiezone tussen stad en land. Deze moeten behouden worden. In de wiggen kunnen opgaven samenkomen: klimaat, energie, natuur, (stads)landbouw en bijvoorbeeld sport, mits ze de groene kwaliteit versterken. Benader deze opgaven in samenhang vanuit een integrale visie op de gehele stad. Trek samen op met de boeren in de omgeving, op weg naar een gezamenlijke ontwikkeling van de stadsrand/transitiezone."



Figuur 6 - Uitwerking Groene Wiggen Sneek



Zoekgebied ontsluiting gebied

3 m brede strook fbv. kabels en leidingen

3 m

Maatregelen t.b.v. geluid tennisvereniging

50 m

30 m

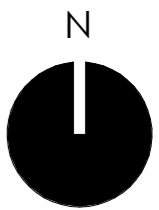
Te dempen sloot, (watercompensatie)

30 m

Mogelijk verbreden t.b.v. watercompensatie.

Zoekgebied brug en langzaam verkeersroute naar het centrum nader te bepalen.

- Bestaande bossages, te behouden
- Bestaande weiland, te behouden
- Wegen, groen en parkeren geen bebouwing
- Wonen, wegen, groen en parkeren 2 bouwlagen, bij voorkeur met kap, max 8 m. Een flauwe hellingshoek is daarbij mogelijk, goothoogte max. 6 m
- Wonen, wegen, groen en parkeren 3 bouwlagen, max 10 m



KADERS

1. Ontsluiting (nader af te stemmen)

Ontsluiting voor het autoverkeer via het huidige verkeerssysteem van de Pim Mulierstraat. Het verkeerssysteem in de nieuwe buurt zelf gaat uit van weinig autogebruik, de toegangsweg kan twee richtingen hebben, de overige wegen mogelijk één richting. Op deze manier ontstaat een verkeersluw karakter maar met goede bereikbaarheid voor bijvoorbeeld vuilnisophaaldienst.

Ook wordt de nieuwe buurt beperkt ingericht voor de auto (minder parkeervoorzieningen, wel leenauto plekken) en er wordt ingezet op korte langzaam verkeerroutes om het gebruik van de fiets te stimuleren.

Ten behoeve van een goede langzaam verkeersroute naar het centrum, de scholen en supermarkt, dient er een fiets- en voetgangersbrug te worden aangelegd over de bestaande vaart (doorvaar hoogte gelijk aan bestaande bruggen in deze vaart). Positie van de brug in nauw overleg met beheer, met zoveel mogelijk behoud bestaand groen.

2. Bouwhoogte

Bouwhoogten op het perceel zijn onderverdeeld in twee hoogten. Langs de zuid- en westzijde een strook van 30 m breed met 2 bouwlagen, bij voorkeur met (flauwe) kap, goothoogte 6 m. en hoogte max. 8 m. Een derde bouwlaag is in deze 30 m strook niet toegestaan. Daarnaast moet de kapvorm zodanig gekozen worden dat de lage gootzijde van de kap zo veel mogelijk naar de omgeving is gericht waardoor de bouwmassa vanuit de omgeving zo weinig mogelijk opvalt. In het middengebied 3 lagen plat afgedekt mogelijk, max 10 m. hoog.

3. Groen, bossages en sociale samenhang

Er wordt bij de ontwikkeling uitgegaan van een zo groen en sociaal mogelijke invulling van het terrein. Dat houdt in het behouden en versterken van de huidige groen- en waterstructuur van de locatie plus de bijbehorende natuur (weiland tussen C. Kanstraat en manegeterrein). Specifiek het intact houden van de bestaande groensingel als buffer naar de nabijgelegen woningen. Deze buffer dient zowel om geluid, zicht en licht zo veel mogelijk tegen te houden.

Het uitgangspunt is om het groen en water te gebruiken voor het creëren van een prettig leefklimaat. Ook wordt er aandacht besteed aan de sociale invulling door middel van het realiseren van prettige verblijfsplekken binnen het plangebied, deze zijn met name naar binnen gericht.

Ook wordt sociale samenhang gestimuleerd door middel van het creëren van een goede fiets- wandelverbinding naar de voorzieningen en de binnenstad.

4. Water en compensatie

Het is mogelijk de bestaande sloot op het terrein te dempen, deze zal echter gecompenseerd moeten worden in hetzelfde peilgebied. Daarnaast is er waarschijnlijk een toename verhard oppervlakte, waardoor er extra waterberging in hetzelfde peilgebied gedaan moet worden.

De wens vanuit de bewoners van de C Kanstraat is om de sloot achter hun woningen te verbreden. Water en compensatie dient afgestemd te worden met het Wetterskip.

5. Geluidszones

Op de strook grond aan de oostzijde van het plangebied geldt een beperking vanwege het geluid van de tennisbanen. Tussen de tennisbanen en de woningen moet minimaal 50-75 m. afstand zitten, afhankelijk van hoogte van bebouwing en bv dove gevels. Aan de noordzijde geldt een geluidszone van de rondweg.

6. Oriëntatie en privacy

De oriëntatie van de bouwblokken kan zowel oost-west als ook noord-zuid zijn. Aandachtspunt is dat de inrij op de omliggende tuinen en balkons zo veel mogelijk wordt beperkt.

7. Licht- en geluidsoverlast beperken

Zowel geluids- als ook licht hinder moet worden voorkomen. Om overlast te voorkomen dient de verlichting zorgvuldig vorm gegeven te worden. Bossages, geluidswering en eventueel andere maatregelen zorgen er voor dat er op de omliggende percelen geen hinder ontstaat. Daarnaast de hoogte, richting en sterkte van lichtbronnen zodanig kiezen dat deze geen hinder opleveren voor de omgeving. (bv. lage lantaarnpalen met een relatief zwakke lichtbron i.p.v. hoge lantaarnpalen).

8. Hoofdvorm

Bouwhoogte vastgesteld onder punt 2. Geleding, woningtypologie, ontsluiting, type balkons (indien aanwezig) is aan de inschrijvers. Hierbij rekening houden met de tijdelijkheid van deze locatie en de verplaatsbaarheid van de woningen.

9. Aanzichten

Architectuur heeft een eigentijds karakter. Kopgevels, galerijen, eventuele balkons en nood- trappen mee ontwerpen zodat het een totaal ontwerp wordt .

Er is extra aandacht voor de beleving van de bebouwing vanaf de rondweg.

10. Opmaak, detaillering kleur- en materiaal gebruik

- Gebruikte materialen zijn duurzaam/bestendig en kwalitatief hoogwaardig.
- Kleurstelling en materiaal hebben een sprekende, representatieve uitstraling.
- De bebouwing is zorgvuldig/kwalitatief gedetailleerd.
- Kleurgebruik is passend in omgeving en zijn rustige, natuurlijke sfeer.

11. Openbare ruimte en erfafscheidingen

De inrichting van het terrein is sober en doelmatig met een groen karakter. Openbare ruimte heeft een hoge gebruikswaarde en wordt zorgvuldig ontworpen met het oog op de tijdelijke levensduur en eventuele verplaatsbaarheid (bv. groen | speelweide | ontmoetingsplek).