

De Steiger, Stampersgat

STUDIE DORPSHUIS
B1426 - 20 / 05 / 2021

Let op:

Deze analyse is ter inspiratie. Deze analyse is uitgegaan van de bouw van 4 appartementen bovenop de nieuwbouw van gezondheids-/zorgcentrum. Inmiddels hebben we de keuze gemaakt om geen appartementen te realiseren. Zie ook toegelicht in het programma van eisen.

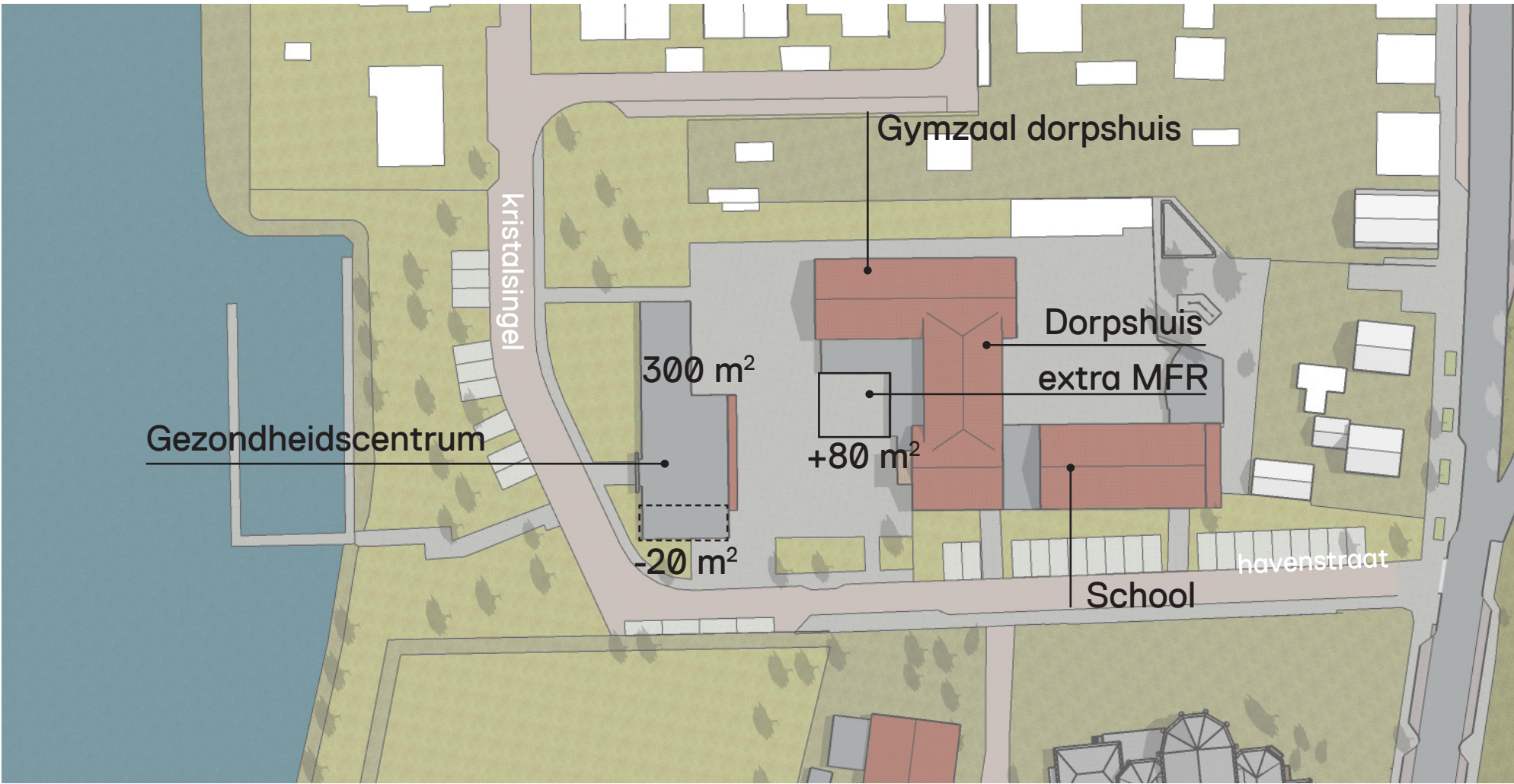


TenBrasWestinga

ARCHITECTUUR / INTERIEUR
en STEDENBOUW

Programma van eisen

Ruimte	Bestaand	Nieuw	Vershil
Gymzaal dorpshuis (sportzaal, kleedlokalen, toiletten en berging)	365 m2	365 m2	-
Dorpshuis: huiskamer/horeca*	169 m2	249 m2	+80 m2
Dorpshuis overige ruimtes	495 m2	495 m2	-
Gezondheidscentrum	320 m2	300 m2	-20 m2



Inleiding Studie Stampersgat

In opdracht van de gemeente Halderberge hebben wij een stedenbouwkundige studie uitgevoerd naar de mogelijke inpassing van een nieuwe ontwikkeling bij het dorps huis De Steiger in Stampersgat. Aansluitend op de eerste verkenning van Dorpslab zijn 2 scenario's onderzocht.

Het eerste scenario is uitgewerkt in 3 varianten (1a, b en c) en volgt onderstaande uitgangspunten:

- Nieuwbouw gezondheidscentrum
- Uitbreiding dorps huis met multifunctionele ontmoetingsruimte / horecafunctie
- Woonprogramma toevoegen op gezondheidscentrum

Het tweede scenario gaat uit van minimale aanpassingen volgens onderstaande uitgangspunten:

- Gezondheidscentrum aanpassen door deels te slopen
- Uitbreiding dorps huis met multifunctionele ontmoetingsruimte / horecafunctie
- Geen woonprogramma toevoegen

Naast de ruimtelijke inpassing van de volumes zijn de volgende onderwerpen bij de verschillende scenario's meegenomen: inpassing bestemmingsplan, behoud van waardevolle bomen, eigendomsgrenzen en parkeeroplossingen.

De varianten zijn besproken met Stichting Dorps huisbeheer De Steiger en de klankbordgroep van gebruikers van het dorps huis. Voor hun is behoud van groen en een plein, dat meer ruimte biedt voor het organiseren van de dorps activiteiten zonder dat auto's die activiteiten hinderen, belangrijk. Ook deze wensen zijn meegenomen in de studie.

Bestemmingsplan:

Het onderzoeksgebied heeft de bestemming 'maatschappelijk'. In de noordoost hoek heeft het veldje de bestemming 'groen'. Diverse voorgenomen aanpassingen aan het dorps huis passen niet in het huidige bestemmingsplan:

- In alle scenario's wordt het te bebouwen oppervlak overschreden.
- Ter plaatse van het huidige gezondheidscentrum wordt de maximale bouwhoogte in scenario 1 overschreden.
- De bestemming 'maatschappelijk' voorziet niet in woonprogramma.
- De bestemming 'maatschappelijk' staat alleen ondersteunende horeca toe (geen commerciële)
- De bestemming 'groen' voorziet niet in de functie parkeren

Dit betekent dat er een bestemmingsplan wijziging noodzakelijk is. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet moet de procedure worden gevolgd voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Waardevolle bomen:

De bomen die vermeld zijn op de lijst van waardevolle bomen, bevinden zich op het veldje aan het water. Op het veld met de bestemming 'groen' staat 1 waardevolle boom. Alle waardevolle bomen kunnen in alle scenario's behouden blijven.

Eigendomsgrenzen:

Het onderzoeksgebied heeft 2 eigenaren: de gemeente Halderberge en de stichting van de school, de Borgesiusstichting.

De eventueel extra toe te voegen parkeerplaatsen langs de Havenstraat liggen op grond in eigendom van de Borgesiusstichting. Achter de gymzaal bevindt zich ook grond in eigendom van de Borgesiusstichting. De nieuwbouw van het gezondheids-/zorgcentrum is in scenario 1a en 2b deels gesitueerd op het juridisch eigendom van het Borgesiusstichting. In scenario 1a is circa 92 m2 grond van de Borgesiusstichting nodig; in scenario 1b betreft dat circa 27 m2.

Stichting Dorps huisbeheer De Steiger heeft alleen recht van opstal op de bestaande bebouwing. Dit zal naar de nieuwe situatie aangepast moeten worden.

De Borgesiusstichting heeft in overleg met de gemeente Halderberge haar medewerking verleend om het bovengenoemde eigendom in de ruimtelijke analyse te betrekken. In de verdere uitwerking zal in overleg met de Borgesiusstichting afspraken over het grondeigendom gemaakt worden.

Parkeeroplossingen:

Voor de parkeeroplossingen hebben we integraal in de omgeving gekeken naar het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen en dubbelgebruik, ook in relatie tot de nieuwe geplande ontwikkelingen. Hiervoor is in opdracht van de gemeente een telling uitgevoerd waarbij het dubbelgebruik op verschillende tijdstippen is onderzocht. Dit heeft geleid tot een aantal extra parkeerplaatsen in de Havenstraat, als de ontwikkeling bij de kerk doorgaat. Deze extra parkeerplaatsen zijn apart weergegeven in de tekeningen.

In scenario 1, waarbij 4 woningen worden toegevoegd aan het programma, zullen op basis van de Kadernota Parkeren 2017-2021 van de gemeente Halderberge 9 extra parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen gerealiseerd moeten worden. Deze zijn aan de noordoostzijde van de woningen weergegeven. Dat is een logische positionering ten opzichte van de entrees van de appartementen en doet geen afbreuk aan het concept met een groot open plein in verbinding met het water. Het toevoegen van extra parkeerplaatsen aan de Havenstraat geeft ook ruimte voor een herbestemming van de kerk.

Wensen klankbordgroep:

Scenario 1, waarbij het gezondheidscentrum in het verlengde van de huidige gymzaal wordt gepositioneerd, biedt de meeste kansen om alle wensen te realiseren. Dit scenario heeft voor iedereen de voorkeur.

Dit scenario benut de kansen voor het creëren van een open en ruim dorpsplein dat over de Kristalsingel de relatie met het water legt, wat zeker waardevol is voor de toevoeging van de gewenste horecafunctie. Die verbinding tussen dorpsplein en water kan worden versterkt als de Kristalsingel anders ingericht wordt, zodat de auto te gast is. Dit levert niet alleen veel ruimtelijke kwaliteit op, maar ook meer gebruiksmogelijkheden op het plein. De groene ruimte direct bij de aanlegsteiger blijft behouden.

Van de varianten 1a, 1b en 1c biedt scenario 1b ons inziens de meeste voordelen. Het plein is weliswaar een fractie kleiner dan in scenario 1a, maar de ruimte aan de zijde van het groene veld kan beter worden ingericht met het parkeren en de fiets-toegang naar het schoolplein. De woningen hebben buitenruimte aan het plein (west georiënteerd). In de plint zijn de horecafunctie en het gezondheidscentrum gesitueerd, samen vormt dit een levendige pleinwand. Scenario 1c heeft niet de voorkeur van Stichting Dorpshuisbeheer De Steiger omdat het gezondheids-/zorgcentrum nog meer op het plein is gepositioneerd. Het bouwvolume blijft dan wel binnen de eigendomsgrenzen.

Zoals eerder benoemd verbeeldt scenario 2 de minimale variant. Deze variant levert niet de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op. Dit scenario levert weinig nieuwe kansen. Het plein blijft liggen tussen de bebouwing. Het bestaande gezondheidscentrum draagt weinig bij aan de ambitie voor het toevoegen van de horecafunctie.

Conclusie:

Het gewenste programma, inclusief de toevoeging van woonprogramma is goed mogelijk op de locatie. Door het draaien van het gezondheidscentrum in de richting van de bestaande gymzaal ontstaat er een veel groter plein. Dit plein kan visueel en ruimtelijk doorgezet worden richting het water, wat de verblijfskwaliteit enorm verbetert.

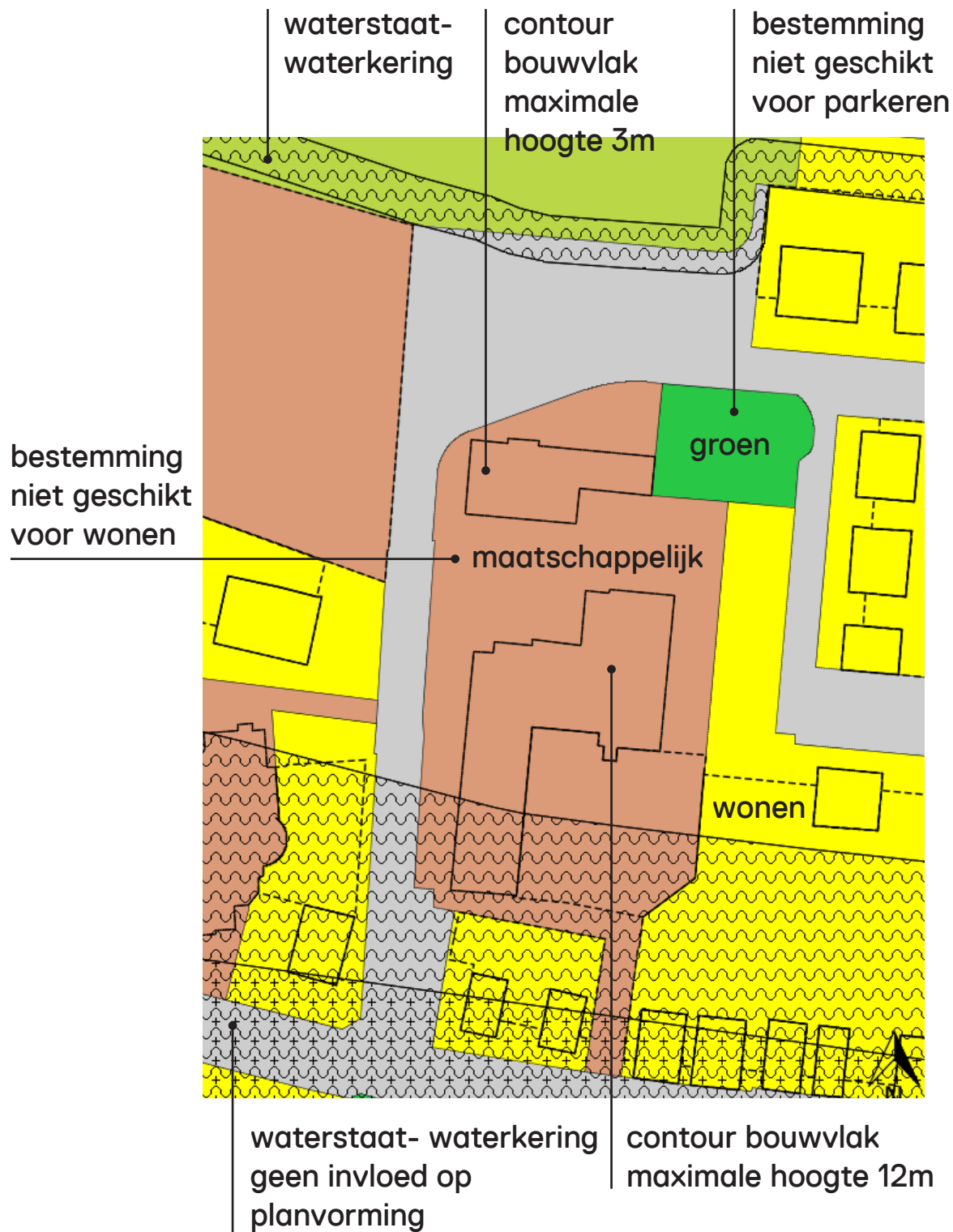
Afspraken over eigendomsgrenzen zullen gemaakt moeten worden met de Borgsiusstichting.

Bij verdere ontwikkeling is een planologische procedure onvermijdbaar.

De extra parkeerplaatsen voor het woonprogramma kunnen makkelijk worden ingepast aan de noordoost zijde van de locatie. Ook de eventueel extra benodigde parkeerplaatsen aan de Havenstraat voor ontwikkeling bij de kerk kunnen worden ingepast, zonder dat dat ruimtelijke beperkingen oplevert.



Bestemmingsplan



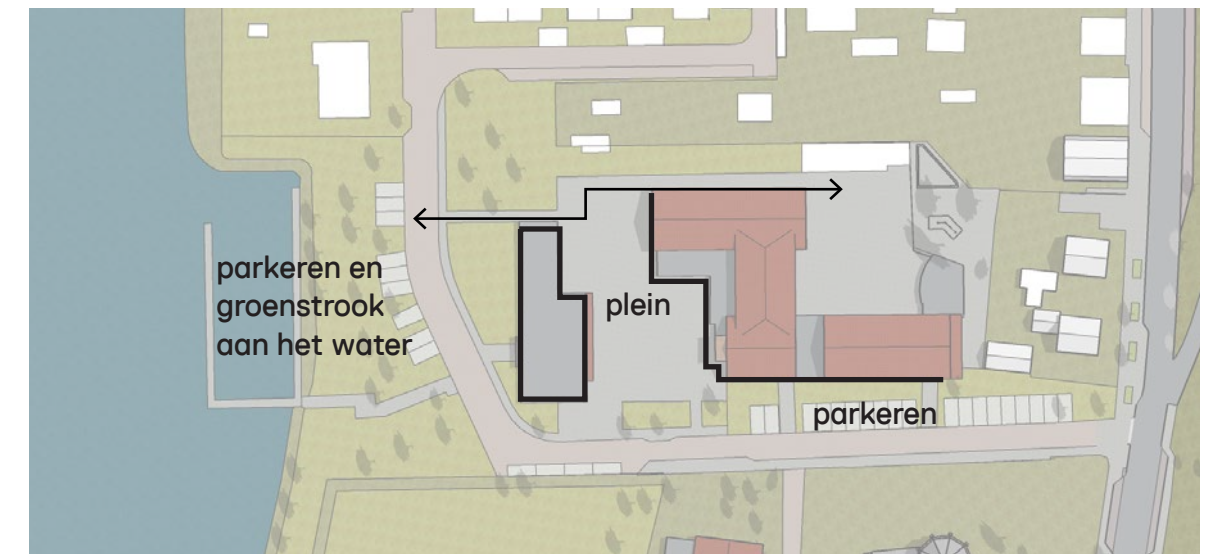
Eigendomssituatie



Vertrekpunt

Aandachtspunten stedenbouwkundig studie:

- Parkeeroplossing
- Behoud waardevolle bomen
- Vergroten plein
- Intieme sfeer en betere gebruiksmogelijkheden plein
- Nabijheid water benutten: 'dorpsplein aan het water'
- Geen hinder van verkeer bij activiteiten
- Sfeervolle huiskamer van het dorp met horecafunctie



Vertrekpunt

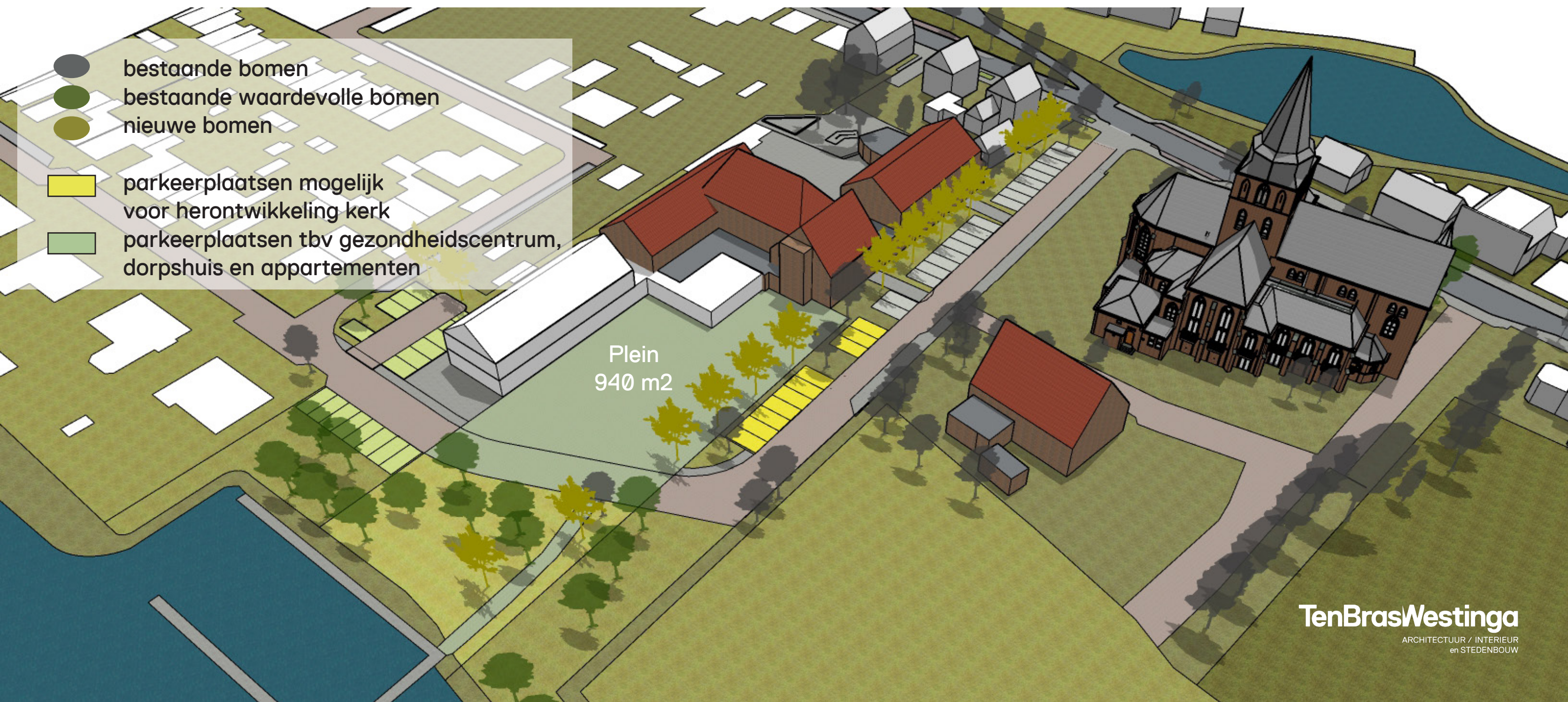
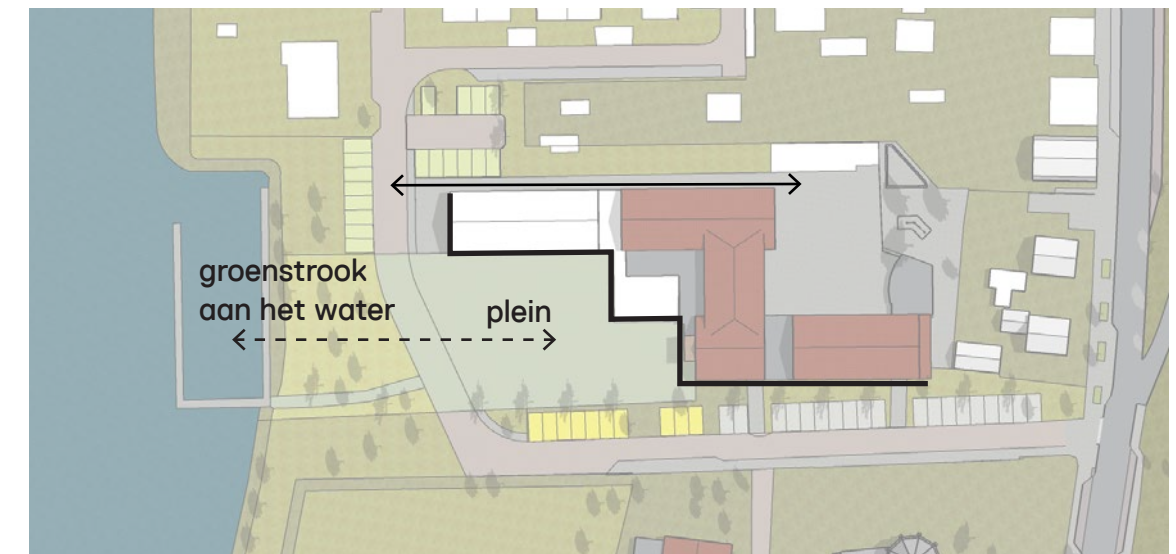
Eigendomssituatie

- Gemeente Halderberge
- Borgesiusstichting



Scenario 1a

- Nieuwbouw gezondheidscentrum met appartementen in verlengde gymzaal
- Uitbreiding dorpshuis met ontmoetingsruimte aan het plein, in verbinding met de nieuwbouw
- Groot plein 940 m²
- Het plein wordt optisch verlengd tot aan het water
- Parkeerplaatsen groenstrook aanlegsteiger worden opgeschoven
- Parkeerplaatsen naast de nieuwbouw tbv appartementen



- bestaande bomen
- bestaande waardevolle bomen
- nieuwe bomen
- parkeerplaatsen mogelijk voor herontwikkeling kerk
- parkeerplaatsen tbv gezondheidscentrum, dorpshuis en appartementen

Scenario 1a

Eigendomssituatie

- Gemeente Halderberge
- Borgesiusstichting

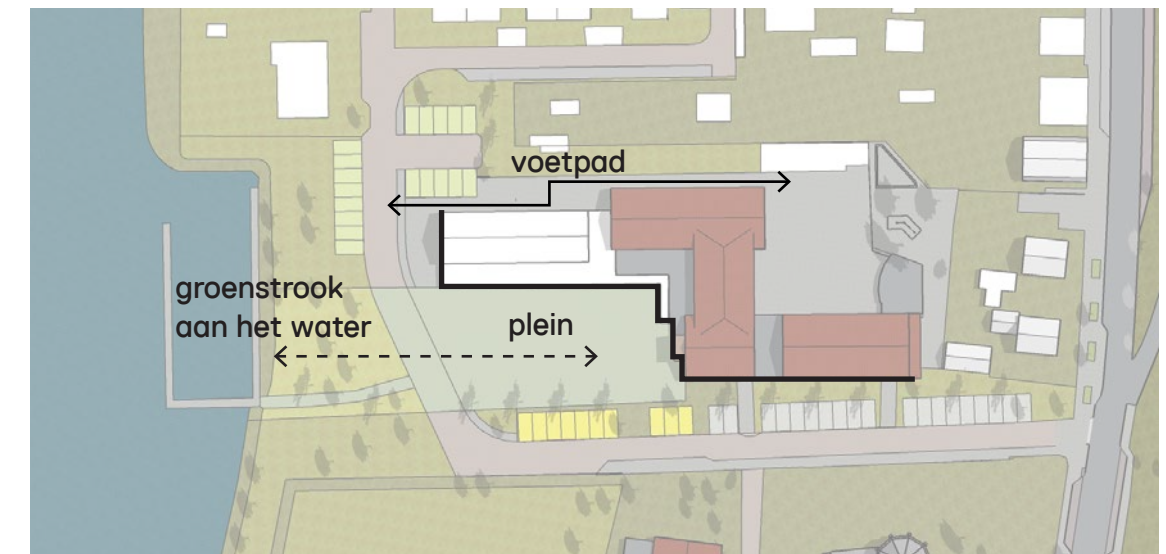
De nieuwbouw is deels gesitueerd op het eigendom van de Borgesiusstichting: 92 m2

MFR / horecafunctie



Scenario 1b

- Gezondheidscentrum en uitbreiding dorpshuis samen in de plint onder nieuw woonprogramma
- Buitenruimte woningen aan het plein op het westen
- Ruimte voor voetpad vanaf de Kristalsingel naar schoolplein
- Groot plein 820 m²
- Het plein wordt optisch verlengd tot aan het water
- Parkeerplaatsen groenstrook aanlegsteiger worden opgeschoven
- Parkeerplaatsen naast de nieuwbouw tbv appartementen

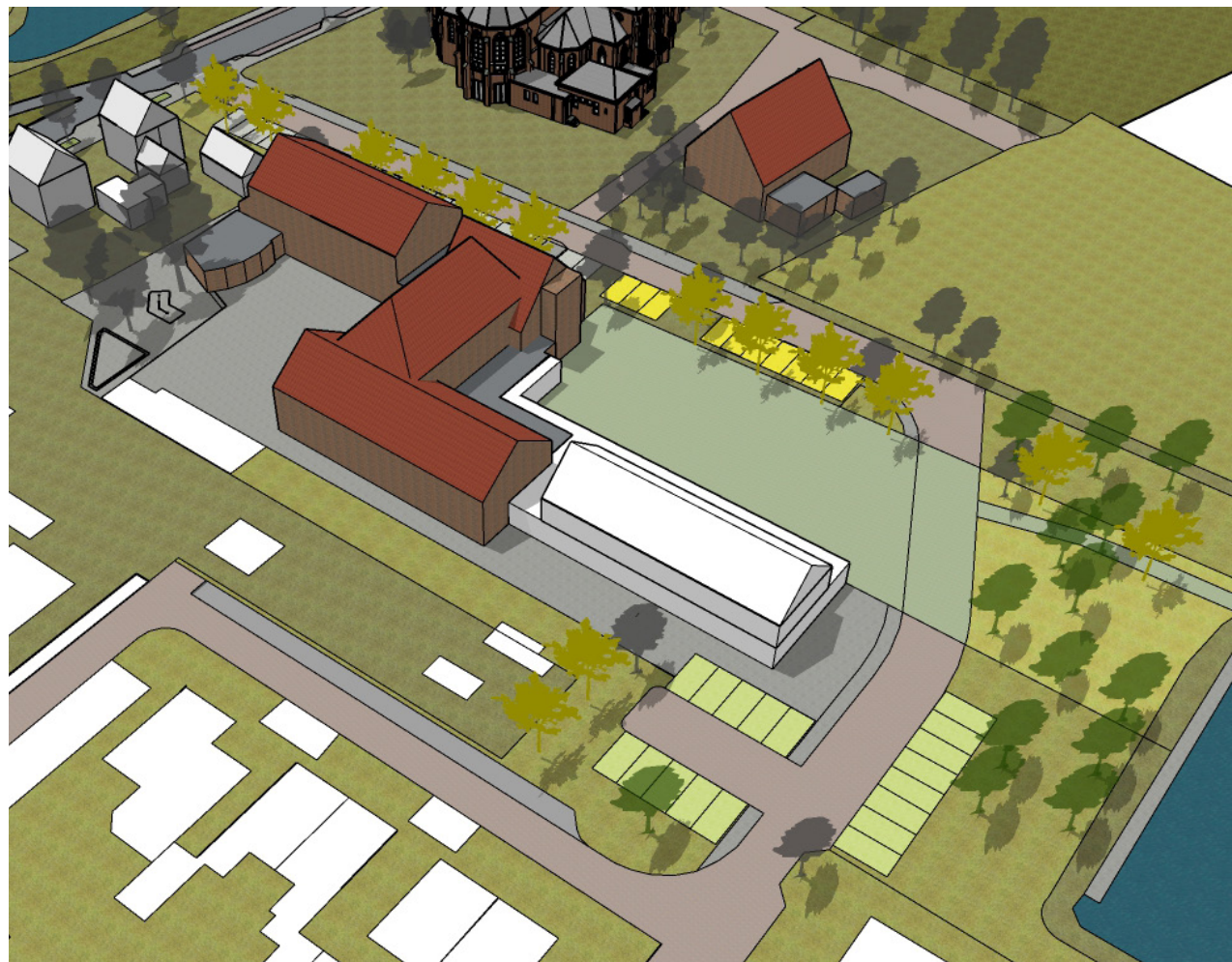


Scenario 1b

Eigendomssituatie

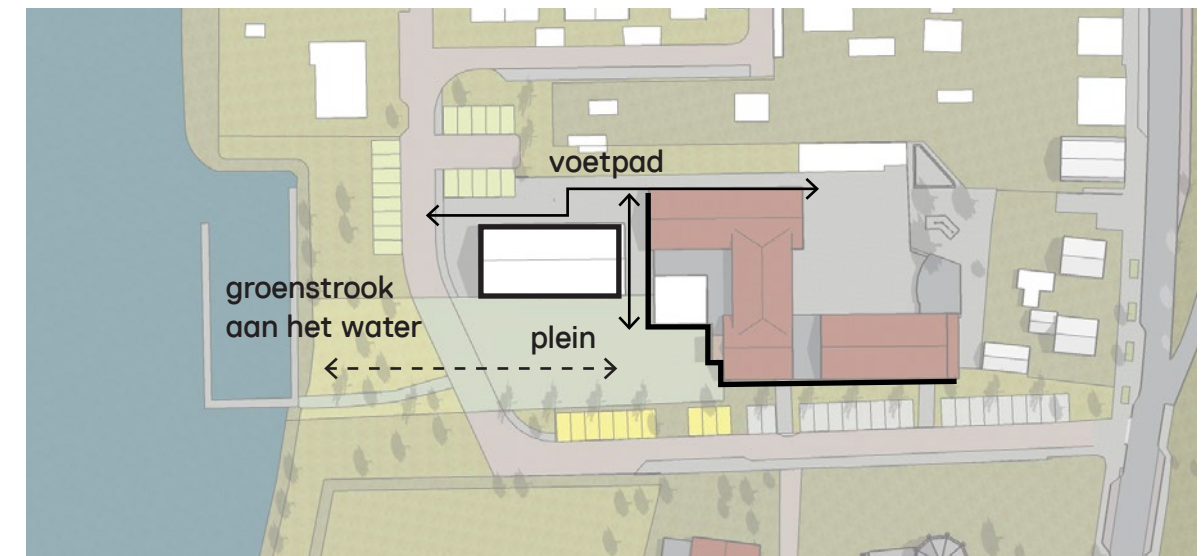
- Gemeente Halderberge
- Borgesiusstichting

De nieuwbouw is deels gesitueerd op het eigendom van de Borgesiusstichting: 27 m²



Scenario 1c

- Nieuwbouw vrijstaand blok, gezondheidscentrum geen verbinding met dorpshuis
- Groot plein 715 m²
- Ontwikkeling volledig op eigendom gemeente Halderberge
- Ruimte voor voetpad vanaf de Kristalsingel naar schoolplein
- Het plein wordt met een groene strook verlengd richting het water
- Parkeerplaatsen groenstrook aanlegsteiger worden opgeschoven
- Parkeerplaatsen naast de nieuwbouw tbv appartementen



Scenario 1c

Eigendomssituatie

- Gemeente Halderberge
- Borgesiusstichting

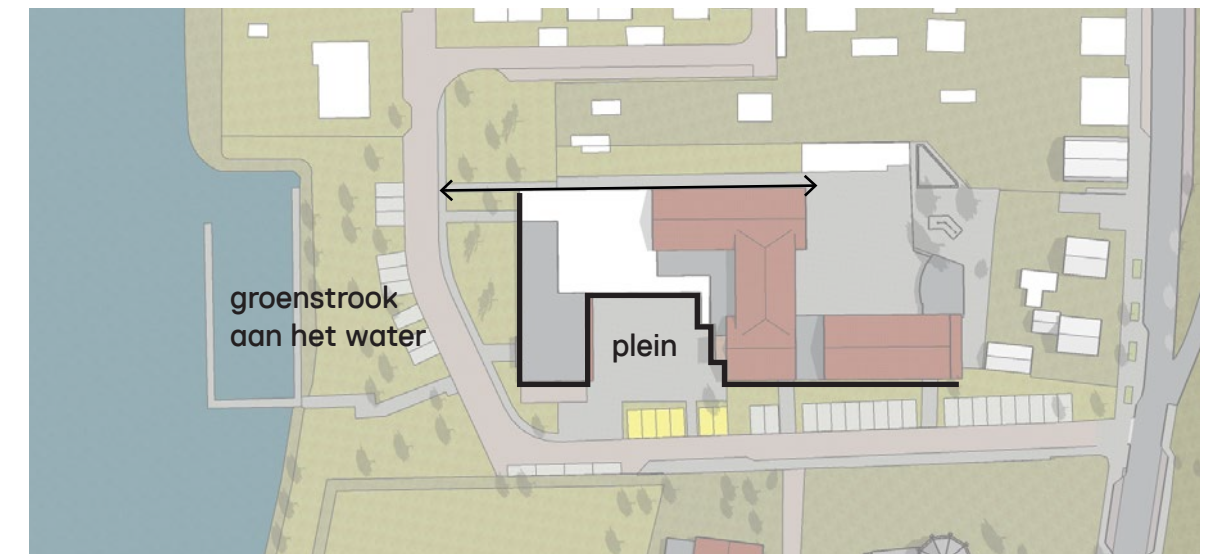
Ontwikkeling volledig op eigendom gemeente Halderberge

MFR / horecafunctie



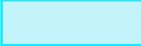
Scenario 2

- Bestaand gezondheidscentrum deels slopen en uitbreiden richting gymzaal met gewenst programma
- Geen woonprogramma toevoegen
- Plein blijft 475 m²
- Ruimtelijke relatie met het water minimaal



Scenario 2

Eigendomssituatie

-  Gemeente Halderberge
-  Borgesiusstichting

De nieuwbouw is deels gesitueerd op het eigendom van de Borgesiusstichting: 58 m²



Referenties plein

