Waldhoornplein, een gebied met volop kansen!



Samengesteld door: Team Vastgoed en Ruimtelijke Ontwikkelingen
Versie 31 oktober 2023

Scenariostudie Waldhoornplein

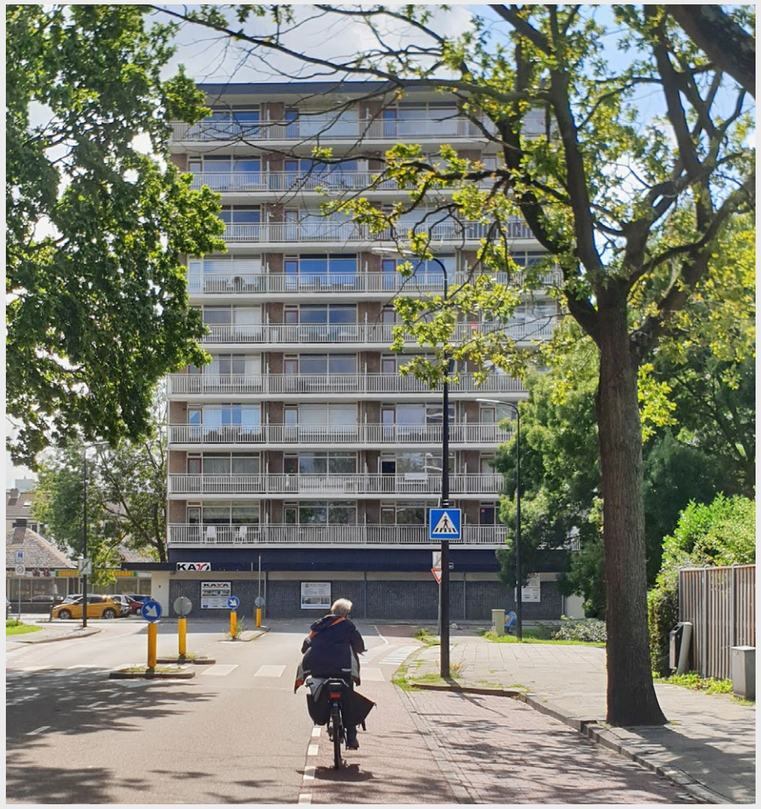
Deze studie licht de ambities toe voor het Waldhoornplein. Tevens schets deze studie mogelijke scenario's bij herontwikkeling van het winkelcentrum en de Marimbahallocatie, beide gelegen aan het Waldhoornplein. De verschillende scenario's voor beide locaties kunnen gecombineerd worden. De ontwikkelingen van de locaties kunnen los van elkaar plaats vinden. De volgende onderdelen worden achtereenvolgens toegelicht:

Pagina 2 Stedenbouwkundige ambities
Pagina 3 Landschappelijke ambities
Pagina 4 Functionele ambities (gezondheidscentrum, sport, activiteitencentrum)
Pagina 5 Scenario's voor herontwikkeling voorzieningen- / winkelcentrum
Pagina 6 Scenario's voor herontwikkeling locatie Marimbahal
Pagina 7 Afweging scenario's locatie Marimbahal
Pagina 8 t/m 10 Gecombineerde scenario's voorzieningencentrum + Marimbahallocatie





Stedenbouwkundige ambities



Ambitie 1 en 2. Woongebouw op eindpunt Harpsingel blijft een zelfstandig herkenbaar pand. Activeren van de plint.



Ambitie 3. Bergingen aan de straatzijde maken de straat levenloos. Wenselijk is om aan deze zijde de voorkanten van voorzieningen (bijv. kapper, dierenwinkel en bloemist) te plaatsen. Dit geeft een zichtbaar winkelplein en een levendige straat met meer toevallige ontmoetingen.



Ambitie 3. Foto van huidig winkelplein, aan de binnenzijde in de schaduw. Winkels zijn niet zichtbaar vanaf de straat. Wens is een omklapping van het winkelplein naar de straatzijde van de Bazuinlaan.



Ambitie 4. De entree van het winkelcentrum vanaf de Banjostraat, is een donkere doorgang. Het is wenselijk om deze doorgang te verbreden en uit te voeren zonder overkapping.



Ambitie 5. Mocht de Marimbahallocatie herontwikkeld worden, dan komt er ruimte vrij voor een woongebouw op een unieke locatie (bij groen, winkels en OV), kunnen wandelroutes versterkt worden en kan de biodiversiteit een impuls krijgen.

Ambitie 1. Het pand op het eindpunt van de Harpsingel heeft een slak volume. Een krachtig zelfstandig element dat de Harpsingel beëindigt. Het gebouw blijft daarom een zelfstandig gebouw. Een vergrote plint behoort wel tot de mogelijkheden.

Ambitie 2. De plint van het gebouw wordt geactiveerd. De plint kan huisvesting bieden aan bijvoorbeeld het Chinees Indisch restaurant Golden House (dat nu in het piramidepand zit), aan de kapper aan het Waldhoornplein of bijvoorbeeld aan de bloemist aan de Bazuinlaan. Tevens is denkbaar dat hier een huisartsenpraktijk komt. Uitgangspunt bij activering is dat de gevel een hoogwaardige architectonische uitstraling krijgt, omdat de plint het eindpunt van de Harpsingel markeert.

Ambitie 3. Het heeft sterk de voorkeur om de bergingen aan de Bazuinlaan te verplaatsen naar de binnenzijde. Hierdoor krijgen de voorzieningen een voorkant aan de Bazuinlaan. De voorzieningen zitten nu verborgen in het binnengebied, aan de schaduwzijde. Situering van winkels, horeca etc. aan de Bazuinlaan geeft meer zichtbaarheid van de winkels (meer klandizie), meer levendigheid op straat en meer toevallige ontmoetingen (sociale cohesie). Het is de zonnige zijde. Kleine terrassen zijn aan deze zijde denkbaar.

Ambitie 4. De entree van het winkelcentrum vanaf de Banjostraat is een donkere doorgang. Bij behoud van de winkelplint aan de binnenzijde is het wenselijk om deze doorgang te verbreden en de overkapping weg te halen. De entree naar het winkelplein wordt daarmee meer herkenbaard en plezierig.

Ambitie 5. Wanneer er gekozen wordt voor de herontwikkeling van de gehele Marimbahallocatie, ontstaat de kans om een meerlaags woongebouw aan het water te realiseren, in de nabijheid van winkels en OV. Een hoogwaardig woonmilieu. In de plint kunnen functies komen, zoals een activiteitenruimte en beweegruimte voor de nieuwe bewoners en de buurt.

Landschappelijke ambities









Ambitie 1. Aan de oostzijde van de Admiraal Helfrichsingel, ter hoogte van het winkelcentrum, ontbreekt een bomenrij van de 1e grootte. Deze bomenrij wordt toegevoegd. Het geeft het gebied meer allure. Verkoeling op warme dagen, maakt straat beter bestand tegen hoosbuien en goed voor de biodiversiteit.

Ambitie 2. Aan de Bazuinlaan ontbreekt tevens een bomenrij. Ook deze wordt toegevoegd. Dit worden bomen van de 2e grootte (iets kleiner dan van 1e grootte).

Ambitie 3. De bomen in de Banjostraat krijgen betere groeiplaatsen, door onder andere grotere boomspiegels met onderbeplanting. De boomspiegels zijn nu erg klein, waardoor weinig regenwater de grond in kan en weinig beluchting is. Bomen groeien daardoor slechter en gaan eerder dood. Met een eenvoudige ingreep, tegels eruit, wordt de conditie van de bomen beter.

Ambitie 4. Mensen zijn graag in groen en maken graag een rondwandeling dichtbij huis samen en/of met de hond. De Marimbahal blokkeert een mooi rondje om de singel. Wanneer er gekozen wordt om de sporthal weg te halen, kan het rondje singel worden hersteld. Looprondjes zijn goed om mensen meer te laten bewegen. Tevens goed voor spontane ontmoetingen in de buurt, het versterkt de sociale cohesie.

Ambitie 5. Bij herontwikkeling Marimbahallocatie kan het water worden uitgebreid en natuurlijke oevers worden gerealiseerd. Goed voor de biodiversiteit. Tevens wordt met natuurlijke oevers de waterbergingscapaciteit van de wijk flink vergroot.

Ambitie 6. Bij herontwikkeling Marimbahallocatie kan de zichtrelatie tussen buurten worden hersteld. Tevens wordt de beleefbaarheid van de singel vergroot, wat een impuls geeft aan de woonkwaliteit.

Ambitie 7. Bij de herontwikkeling van het gebied wordt het parkeerterrein meer vergroend: het toepassen van groenparkeren, extra bomen en hagen. De extra vergroening brengt meer verkoeling op zomerse dagen, zorgt voor meer waterberging bij hoosbuien en betekent impuls biodiversiteit. Bovendien geeft het extra allure.

Ambitie 8. Eventueel nieuwe eenlaagse gebouwen krijgen een groen dak, bij voorkeur met vaste planten, struiken en/of kleine bomen. Het heeft de voorkeur om van het dakvlak een daktuin te maken voor bewoners.

Functionele ambities



Scenario met een iets vergrote plint aan Bazuinlaan



Scenario met vergrote plint aan Waldhoornplein







Bij herontwikkeling winkelplein (zie ook scenario's op pagina 5) zijn diverse locaties voor een huisartsenpraktijk denkbaar, zie gele vlekken in afbeeldingen hierboven. Daarnaast zijn er ook mogelijkheden bij verbouw of sloop Marimbahal (zie pagina 6)

Mogelijkheden sportvoorziening: optie 1. behoud Marimbahal, optie 2. nieuwe sportzaal of 3. beweegruimte.

Huisartsenpraktijk/ Gezondheidscentrum
Een huisartsenpraktijk of een gezondheidscentrum met apotheek en fysiopraktijk zijn op vele locaties in het gebied denkbaar. Een gezondheidscentrum kan gesitueerd worden in de bestaande (nu nog gesloten) plint aan de Admiraal Helfrichsingel, mits een goede uitstraling. Tevens zijn er mogelijkheden op het Waldhoornplein in de huidige plint, bij vergroting van de plint of in de plint van een eventueel nieuw woonblok op de locatie van het Piramidepand (zie afbeeldingen hierboven). Het is daarbij zeker denkbaar dat de huidige voorzieningen zoals de kapper, nagelstudio, snackbar en het Chinees Indisch restaurant een andere plek krijgen in de plint van het winkelcentrum. Vele opties zijn daarbij mogelijk.

Bij een verbouwde Marimbahal is ook hier een huisvestingsmogelijkheid voor een gezondheidscentrum.

Bij volledige herontwikkeling van de Marimbahallocatie zijn kansen op de begane grond van de nieuwe panden (zie pagina 6).

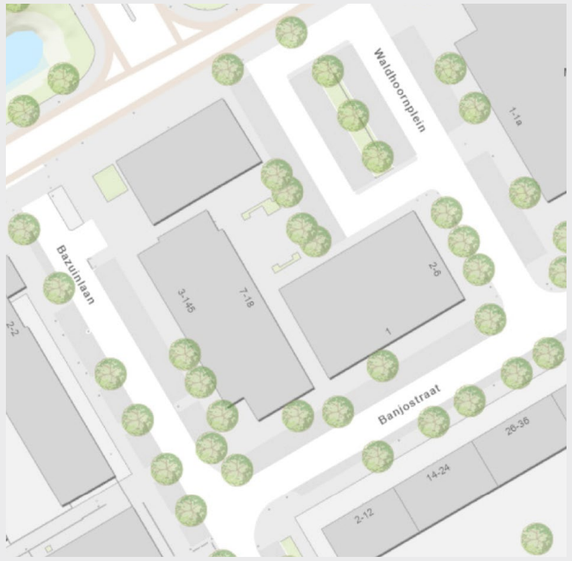
Sporthal/sportzaal/beweegruimte
Bij behoud of renovatie Marimbahal wordt de sporthal aan het Waldhoornplein behouden.

Wanneer er wordt gekozen voor herontwikkeling Marimbahallocatie, om woningbouw en een groenimpuls mogelijk te maken, bestaat de mogelijkheid om variant 1: een klein woongebouw en een permanente sportzaal van ca. 855m2 te realiseren. Of variant 2: het bouwen van een groot woongebouw met in de plint beweegruimte (bijvoorbeeld gecombineerd met een activiteitencentrum). Zie verdere toelichting pagina 6.

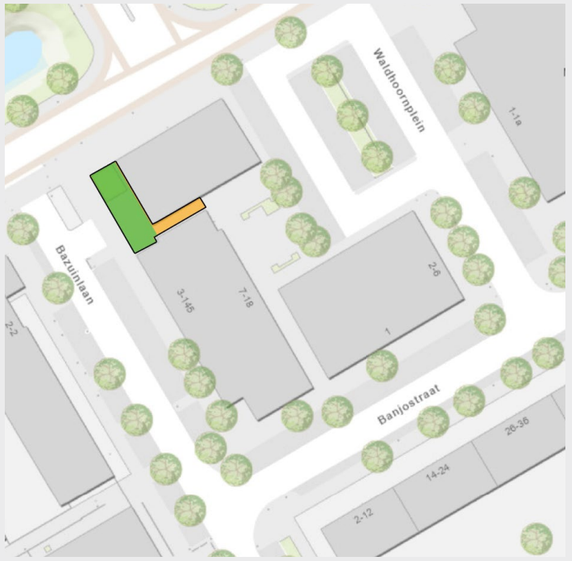
Activiteitencentrum
Op diverse plekken is een activiteitencentrum denkbaar in de plint. Naar verwachting is dit het meest (financieel) haalbaar als dit gecombineerd kan worden in de plint van een nieuw woongebouw met woningen voor ouderen en/ of zorg. De ruimte kan dan meer efficiënt gebruikt worden. Scenario 4, op pagina 6, is de meest haalbare variant voor een activiteitencentrum, omdat dit model kan voorzien in de meeste woningen voor senioren.

Supermarkt aan Waldhoornplein minder wenselijk
Het is wenselijk om grote supermarkten vooral in stadscentrum Bogaard te plaatsen, om een levendig stadscentrum te waarborgen. Een grote supermarkt aan de Admiraal Helfrichsingel of aan het Waldhoornplein is daarom minder wenselijk.

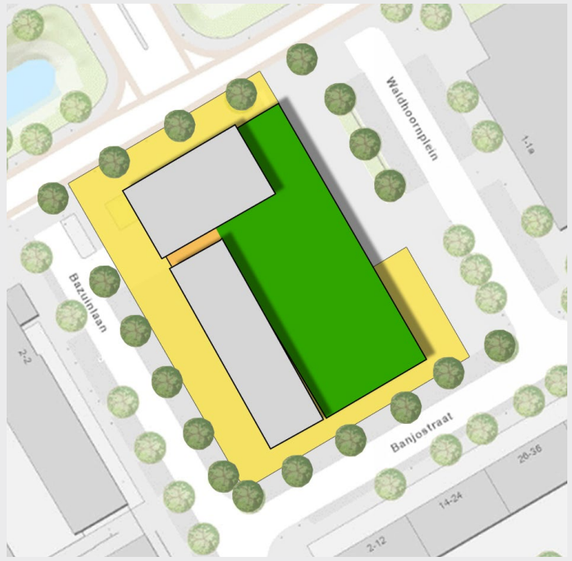
Scenario’s voor herontwikkeling voorzieningencentrum Waldhoornplein



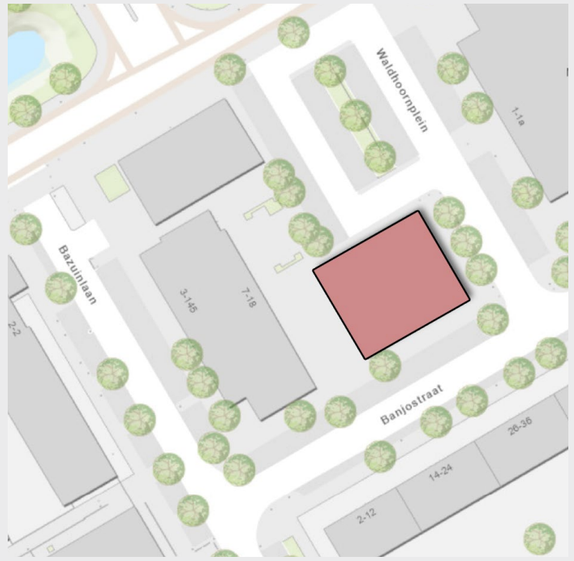
Scenario 1. Behoud bestaande volumes



Scenario 2. Uitbreiding plint aan westzijde, aan de Bazuinlaan.



Scenario 3. Uitbreiding plint aan Waldhoornplein. Winkelplein aan Bazuinlaan.



Scenario 4. Woongebouw van max. vier bouwlagen

Verschillende ontwikkelingen zijn mogelijk voor het wijkwinkelcentrum. Hieronder worden een aantal scenario’s toegelicht.

Scenario 1. Behoud bestaande volumes
In scenario 1 wordt de bestaande plint van het woongebouw op eindpunt Harpsingel geactiveerd (wat in elk scenario gebeurt). In dit scenario 1, worden geen aanbouwen gerealiseerd en komt er geen nieuwbouw. In de plint van de woontoren kan bijvoorbeeld het Chinees Indisch restaurant komen of een huisartsenpraktijk. De plinten aan het Waldhoornplein kunnen naast de huidige functies, tevens ruimte bieden aan bijvoorbeeld een apotheek en fysiopraktijk. In het Piramidepand kan het restaurant blijven en ook andere invullingen zijn hier denkbaar. Door plinten anders in te vullen, kunnen zij geoptimaliseerd worden, waardoor een meer levendig gebied ontstaat.

Scenario 2. Uitbreiding plint westzijde
In scenario 2 wordt de plint aan de westzijde iets vergroot, om meer ruimte te bieden aan de functie op de begane grond in het woongebouw. Voor de invulling van de plinten zijn ook in dit scenario veel mogelijkheden denkbaar.

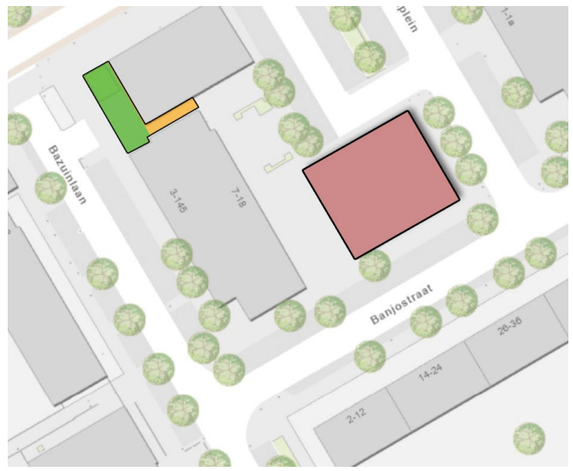
Scenario 3. Uitbreiding plint Waldhoornplein
In scenario 3 worden de bergingen omgeklapt en komen de nieuwe entrees van de voorzieningen aan de Bazuinlaan. De winkelsentrees aan de Bazuinlaan, maakt de winkelplint beter zichtbaar, brengt meer levendigheid op straat en zorgt voor meer toevallige ontmoetingen (goed voor sociale cohesie). Bovendien is deze zijde de zonnige zijde, kleine terrassen zijn hier mogelijk. Dak van plint wordt groen (bijv. een daktuin voor bewoners). Omdat de omklapping de herkenbaarheid van het winkelgebied vergroot en de straatzijde verlevendigt, is de omklapping heel wenselijk.

Scenario 4. Woongebouw
In scenario 4 komt op de locatie van het Piramidepand een woongebouw van maximaal vier bouwlagen. Ook wordt de doorgang naar het winkelgebied verbreed, waardoor de entree aan deze zijde prettiger wordt. De nieuwbouw kan volledig een woongebouw worden. Een publiekgerichte plint met daarboven woningen (3 lagen) is tevens goed mogelijk.

Combinaties van scenario’s
Een combinatie van scenario 2 of 3 met scenario 4 is denkbaar (zie scenario 5 en 6 hieronder). Het is wel of een uitbreiding aan de westzijde van de plint van het woongebouw of een omklapping en uitbreiding van de plint aan het Waldhoornplein.



Combi-scenario 5



Combi-scenario 6

Scenario’s voor herontwikkeling locatie Marimbahal



Scenario 1. Renovatie Marimbahal



Scenario 2. Verbouwing Marimbahal



Scenario 3. Herontwikkeling locatie Marimbahal. Nieuw gebouw en nieuwe sportzaal.



Scenario 4. Herontwikkeling locatie Marimbahal. Nieuw gebouw met een gemengd programma.

Scenario 1. Renovatie Marimbahal
Bij renovatie wordt de Marimbahal opgeknapt en verduurzaamd.
Hierbij worden ruimtes herschikt, zodat er tevens ruimte is voor bijvoorbeeld een gezondheidscentrum* en een activiteitencentrum.

Scenario 2. Verbouwing van de Marimbahal
Bij een verbouwing wordt een nieuwe aanbouw gerealiseerd aan de voorzijde. Deze aanbouw is een of twee bouwlagen hoog. De aanbouw biedt ruimte aan bijvoorbeeld kleedruimten, een gezondheidscentrum* en een activiteitencentrum.

Scenario 3. Een permanente sportzaal
Bij herontwikkeling is het mogelijk om op de locatie een permanente sportzaal te plaatsen van ca. 855m2, 7 meter hoog en een woongebouw. In de plint van het woongebouw kan een huisartsenpraktijk* gevestigd worden of een activiteitencentrum. In dit scenario wordt het rondje lopen om de singel hersteld en ontstaan zichtrelaties tussen de wijken. De biodiversiteit krijgt een impuls door aanleg van natuurvriendelijke oevers en waterbergingscapaciteit buurt neemt toe.

Scenario 4. Herontwikkeling Marimbahallocatie. Woongebouw met gemengd programma in plint (bijv. nieuwe beweegruimte)
Volledige nieuwbouw biedt de kans voor een woongebouw met een gemengd programma in de plint, waarin verschillende functionaliteiten tot synergie leiden. De plint kan bijvoorbeeld huisvesting bieden aan een huisartsenpraktijk*, beweegruimte (300m2) en een activiteitencentrum. Op de verdiepingen kunnen (senioren)woningen komen. Het rondje lopen om de singel wordt hersteld en er ontstaan nieuwe zichtrelaties tussen de wijken. De biodiversiteit krijgt een impuls en waterbergingscapaciteit buurt neemt toe.

*Opmerking: een huisartsenpraktijk of gezondheidscentrum heeft ook kansen bij herontwikkeling wijkwinkelcentrum, zie pagina 2.

Afweging scenario’s locatie Marimbahal

	Scenario 1 Renovatie sporthal	Scenario 2 Verbouwing sporthal	Scenario 3 Sportzaal	Scenario 4 Beweegruimte
Financieel	– – –	– – – –	++	++++
Sportmogelijkheid	++++	+++	++	+
Gezondheidscentrum	++	++++	++	++++
Activiteitencentrum	+++	+++	+++	++++
Woningbouw	– – – –	– – – –	++	++++

Toelichting Financieel

Scenario 1. Renovatie sporthal
De kosten voor onderhoud + opknapbeurt (exclusief verduurzamen) van de Marimbahal bedragen ruim 1,4 miljoen euro (pp 2023). Hierin zijn geen functionele aanpassingen opgenomen. Voor het verduurzamen van de Marimbahal is een aanvullende investering nodig van ruim 2 miljoen euro (pp 2023). Hierbij moet rekening worden gehouden met nieuwe regelgeving per 2030 die aan zal geven dat ook sportaccommodaties dan tenminste energielabel A++ moeten hebben. De Marimbahal zal ook aangepast moeten worden aan de huidige functionele eisen. Dit levert nog een aanvullende investering op. Bij een permanente renovatie zijn de investeringskosten: (onderhoud + opknapbeurt + verduurzamen) circa 4 miljoen euro + functionele aanpassingen.

Voor een tijdelijke oplossing tot 2030 kan worden volstaan met alleen onderhoud + opknapbeurt. De kosten daarvoor zullen dan in 6 jaar moeten worden afgeschreven, hetgeen bij een exploitatie met geringe inkomsten (ca. 15 uur verhuur per week, GGD is dan immers vertrokken) zal leiden tot een jaarlijks tekort (verlies) van circa €380.000,-.

Scenario 2. Verbouw sporthal naar sportzaal
Verbouw betekent dat het resterende deel een horizon heeft ver over 2030. Het resterende deel van de Marimbahal zal dan tenminste label A++ moet hebben. Delen slopen en de overgebleven delen van 1970 aan laten sluiten op de nieuwe aanbouw en het geheel laten voldoen aan de toekomstige duurzaamheidsregelgeving en functionele eisen, kost circa 6 miljoen euro.

Scenario 3. Bouw permanente sportzaal van ca. 7 meter hoog
Stichtingskosten van een nieuwe sportzaal zijn minimaal 4 miljoen euro. De scholen in de nabijheid hebben een eigen sportzaal. De bezetting van deze nieuwe sportzaal op de Marimbahallocatie zal daarom vooral ‘s avonds en in de weekenden zijn (minder dan wanneer gebruik gecombineerd kan worden). Dit scenario maakt ook de realisatie van een klein woongebouw mogelijk.

Scenario 4. Realisatie beweegruimte van ca. 4 meter hoog, 300m2, geïntegreerd in woongebouw
In dit scenario wordt een beweegruimte van ca. 300m2 geïntegreerd in de plint van een groot woongebouw met ca. 55 woningen. De stichtingskosten voor de beweegruimte zijn ruim 1,5 miljoen euro.

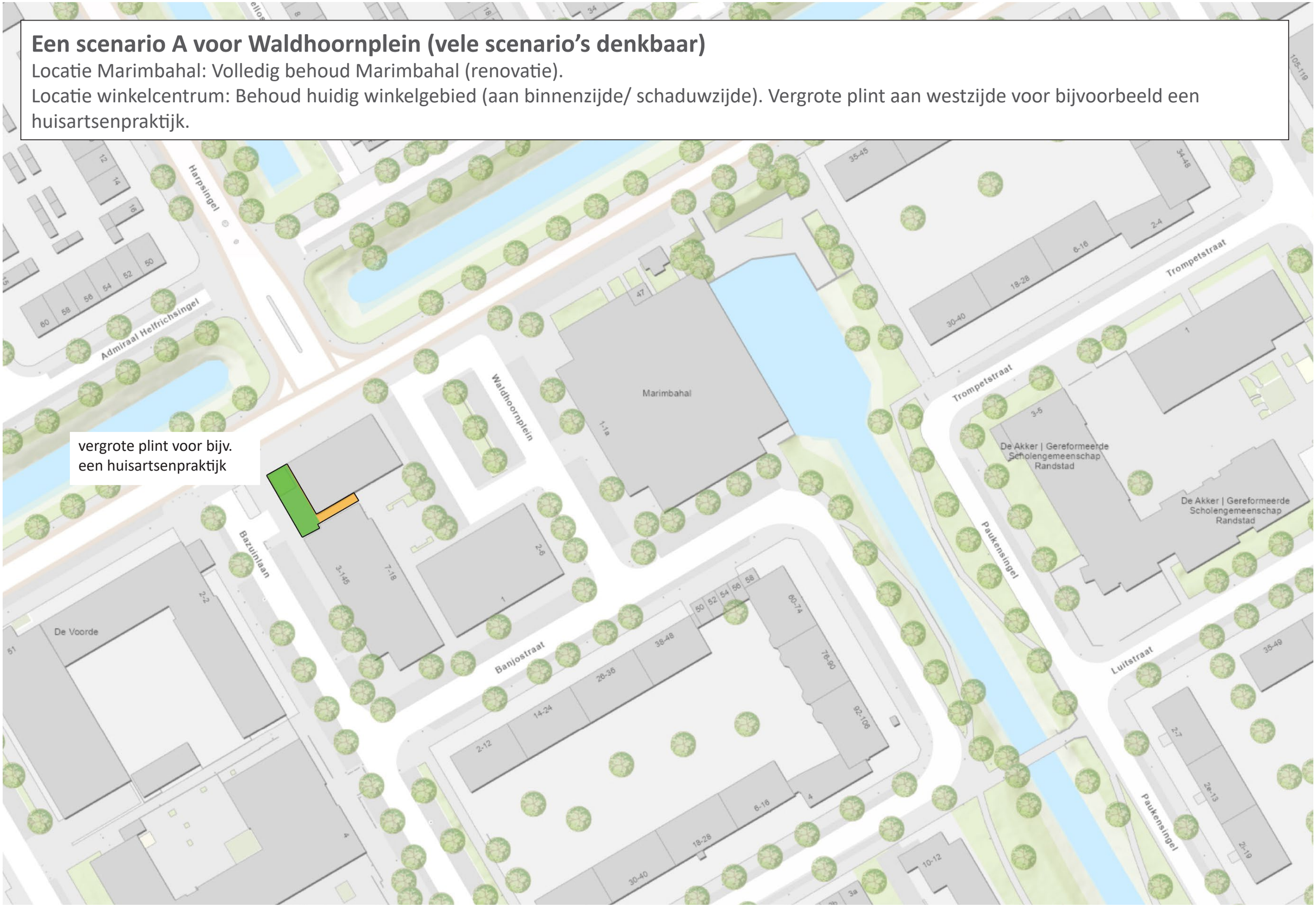




Voorbeelden van een beweegruimte

Een scenario A voor Waldhoornplein (vele scenario’s denkbaar)

Locatie Marimbahal: Volledig behoud Marimbahal (renovatie).
Locatie winkelcentrum: Behoud huidig winkelgebied (aan binnenzijde/ schaduwzijde). Vergrote plint aan westzijde voor bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk.



Een scenario B voor Waldhoornplein (vele scenario's denkbaar)

Locatie Marimbahal: Het realiseren van een sportzaal en een klein woongebouw.
Locatie winkelcentrum: Behoud huidig winkelgebied (aan binnenzijde/schaduwzijde). Vergrote plint aan westzijde voor bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk.



Een scenario C voor Waldhoornplein (vele scenario’s denkbaar)

Met in de afbeelding mogelijke opties voor de invulling van de plinten, rekening houdend met enkele omgevingswensen.
Locatie Marimbahal: Herontwikkeling Marimbahallocatie. Groot woongebouw met gemengde functies in de plint, o.a. beweegruimte.
Locatie winkelcentrum: Winkelplein aan Bazuinlaan. Entree Chinees Indisch restaurant aan Banjostraat. Bergingen aan binnenzijde.

