

Stedenbouwkundig plan locatie Dwingel De Goorn

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:

Gemeente Koggenland

Documentnaam:

Locatie Dwingel in De Goorn KOGGENLAND

Wijzigingsdatum:

21 februari 2023

Wissing B.V.

Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

T + 31 (0)180 61 31 44
www.wissing.nl

ruimtelijke
denkers
wissing

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Analyse	6
3. Programma	8
4. Plan	10



1. Inleiding

De Jozefschool in De Goorn is verhuisd en hierdoor is de huidige locatie vrijgekomen voor herontwikkeling. De gemeenteraad heeft aangegeven, dat zij graag een nieuwe ontwikkeling zou zien op deze locatie.

Plangebied

Het plangebied betreft primair de locatie van de voormalige Jozefschool, met aangrenzende plantsoenen en de naastgelegen parkeerplaats van het zwembad / sporthal.

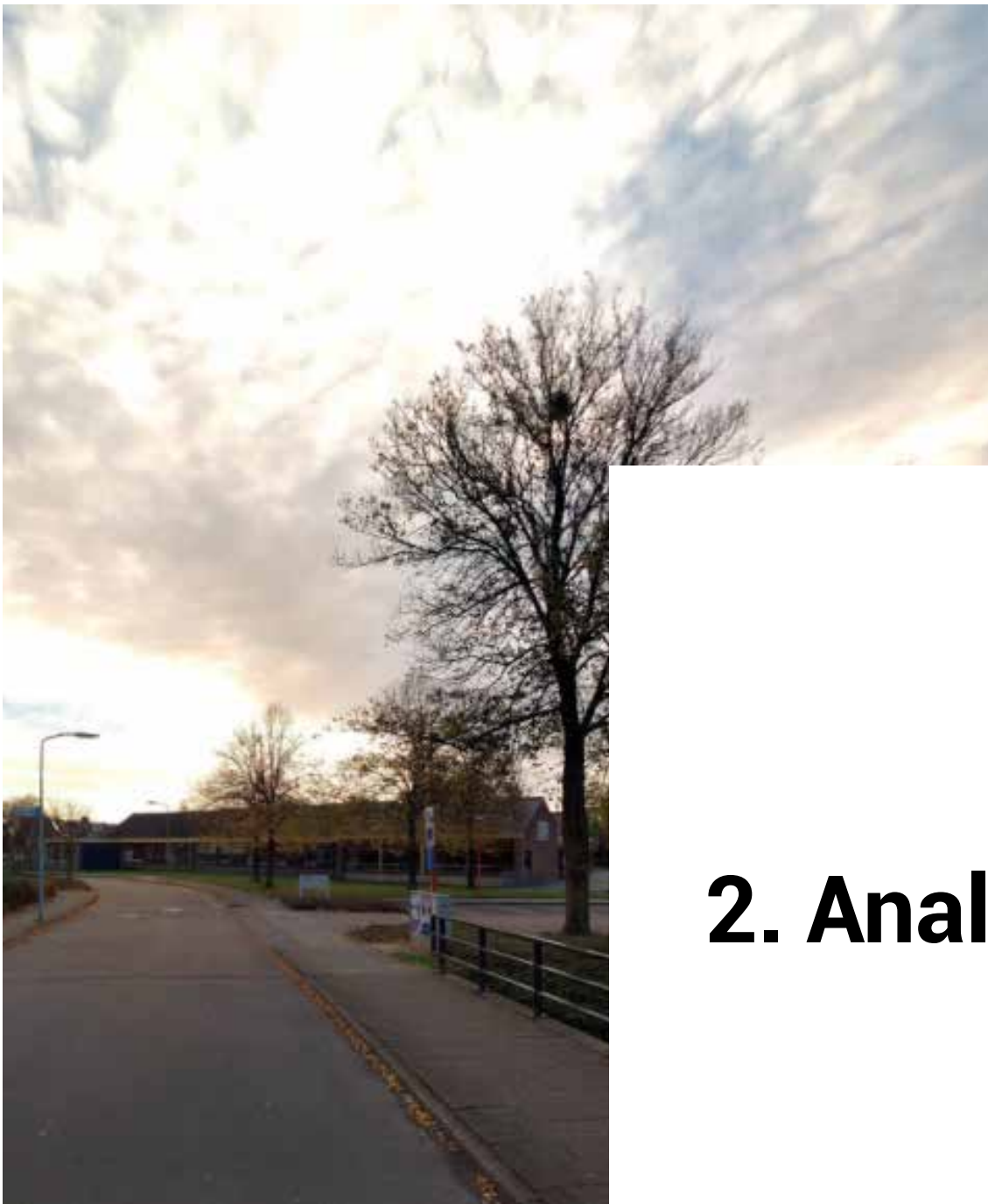
Ontwikkeling

De nieuwe ontwikkeling op de locatie zal bestaan uit dat er een HOED met 4 huisartsen komt uit omliggende kerken en een apotheek.

Tevens heeft het woningbedrijf van de gemeente Koggenland aangegeven op deze locatie graag sociale huurwoningen te realiseren/af te nemen. Tevens heeft zich een organisatie voor een kinderdagverblijf gemeld, welke ook een plek op deze locatie dient te krijgen.

plangebied (bron: <https://streetsmart.cyclomedia.com>)





2. Analyse



De locatie ligt op een bijzondere plek in De Goorn. Het ligt achter het dorpslint. Het is de entreeplek naar de achterliggende wijk vanaf het dorpslint. De Dwingel, waar het plangebied aan ligt, is de enige verbindingsweg tussen een groot deel van de dorpskern en een groot deel van de nieuwbouwwijken. De planlocatie ligt direct in de zichtlijn van deze aankomstroute. Het bouwvlak is zo georiënteerd dat het verkeer bij binnenkomst wordt meegenomen in de flauwe bocht naar links en als het ware de wijk in wordt geleid.

1-11-2020



3. Programma



programma locatie Dwingel + ruimtebeslag

Programma locatie Dwingel

Het programma bestaat uit een HOED (4 huisartsenpraktijken met apotheek) en opvang (kinderdagverblijf). Dit wordt aangevuld met appartementen van gemiddeld 75 m² bvo.

1. HOED met apotheek: ca. 925 m² bvo (ca. 800 m² gbo) voor de HOED (huisartsen onder één dak) en apotheek
2. Opvang: 590 m² bvo (ca. 500 m² gbo) plus buitenruimte van circa 200 m²

Dit programma wordt op de begane grond aangevuld met 350 m² aan aanvullende zorg / maatschappelijk of met 4 appartementen. Daarnaast wordt het programma op eerste verdieping aangevuld met ca. 16 appartementen en op de tweede verdieping met ca. 12 appartementen. De appartementen hebben een gemiddeld oppervlak van ca. 75m² bvo.

Totale programma:

Begane grond:

- 925 m² HOED met apotheek
- 560 m² opvang
- 350 m² zorg / maatschappelijk of 4 appartementen

Eerste verdieping:

- 16 appartementen

Tweede verdieping:

- 12 appartementen



4. Plan

Het plan gaat uit van een gebouw dat uit verschillende delen bestaat. Het gebouw richt zich op de Dwingel en het parkeren is aan de zij- en achterkant gesitueerd. Het gebouw dient zowel aan de zijde van de Dwingel als aan de zijde van het parkeren ingangen te krijgen. Aan de zijde van de Dwingel is de entree met name bedoeld voor voetgangers en fietsers. Mensen die met de auto komen zullen vanaf de parkeerplaats naar binnen gaan.

Centraal in het gebouw ligt de HOED met apotheek. Aan de westzijde komt de kinderopvang met buitenruimte. Het programma aan de oostkant is nog flexibel. Hier kunnen 4 appartementen op de begane grond gerealiseerd worden of deze ruimte kan gebruikt worden door één of meerdere zorg- / maatschappelijke partijen.

Op de verdiepingen komen appartementen. Deze worden aan de zijde van de Dwingel ontsloten. De kopse appartementen hebben hun ontsluiting hier dwars op. De buitenruimten van de appartementen zijn zoveel mogelijk gericht op het westen en het zuiden.

Het parkeren komt voor het grootste deel aan de westzijde en zuidzijde van het gebouw. Via de huidige entree aan de Dwingel wordt het nieuwe parkeerterrein ontsloten. Het parkeerterrein krijgt een tweede toegang via de Kanteel. Eenrichtingsverkeer op het parkeerterrein is een optie.



Begane grond:

- 925 m² HOED
- 588 m² opvang
- 350 m² zorg / maatschappelijk of 4 appartementen



Eerste verdieping:

- 16 appartementen



Tweede verdieping:

- 12 appartementen



Stedenbouwkundig plan



Ontsluiting

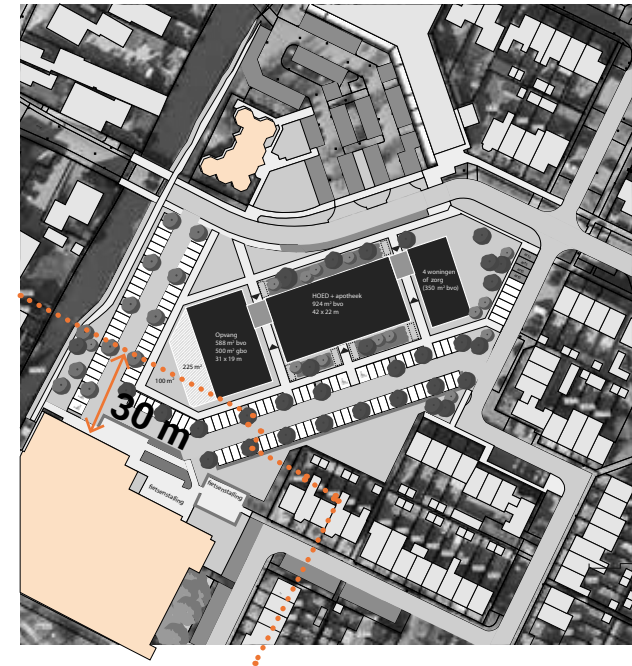
Het plangebied wordt ontsloten via de huidige inrit naar de parkeerplaatsen bij de sporthal. Tevens komt er een aansluiting voor auto's op de Kanteel. Hierdoor is het niet meer nodig om te voorzien in een keerlus op het parkeerterrein. Het gebouw heeft zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde een entree. Hierdoor is het ook eenvoudig vanaf de parkeerplaatsen te bereiken.



Groen

De bestaande bomen zijn zoveel mogelijk behouden zodat het gebied een groene aanblik heeft. Aan de randen van het gebied, met name daar waar het plangebied grenst aan de achterzijde van de woningen, wordt op de volgende manier omgegaan met het bestaande groen:

1. 4 grote lindes behouden en tijdens de sloop en bouw de plek beschermen
2. verplanten van 9 jonge bomen in het najaar binnen de gemeente of plangebied
3. indien bomen oud en in slechte staat zijn worden deze vervangen
4. grote oude eik wordt behouden
5. grote oude eik wordt behouden, de iepen en berken kunnen eventueel weg als ze niet ingepast kunnen worden



Milieuafstand

Zowel de sporthal, het zwembad als het restaurant kunnen hinder veroorzaken ten opzicht van gevoelige functies als wonen. Er zijn hiervoor richtafstanden, waarbuiten geen nader onderzoek nodig is. Er zijn 2 categorieën richtafstanden, voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied. Hier is sprake van een gemengd gebied. In een gemengd gebied heeft het restaurant geen richtafstand. De richtafstanden van de sporthal en het zwembad zijn gelijk en bedraagt 30 meter. In het stedenbouwkundig plan ligt het gehele gebouw buiten de richtafstanden. Alleen een deel van de buitenruimte van de opvang ligt binnen de richtafstand. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Parkeersituatie bij sporthal / zwembad			Werkdagochtend		Werkdagmiddag		Werkdagavond		Werkdagnacht		Koopavond		Zaterdagmiddag		Zaterdagavond		Zondagmiddag	
Bestaande functies	Parkeernorm	100%	Aanwezigheids- percentage	Benodigde parkeerplaatsen	Aanwezigheids- percentage	Benodigde parkeerplaatsen	Aanwezigheids- percentage	Benodigde parkeerplaatsen	Aanwezigheids- percentage	Benodigde parkeerplaatsen	Aanwezigheids- percentage	Benodigde parkeerplaatsen	Aanwezigheids- percentage	Benodigde parkeerplaatsen	Aanwezigheids- percentage	Benodigde parkeerplaatsen	Aanwezigheids- percentage	Benodigde parkeerplaatsen
Sporthal, 2283 m2 bvo	2,9 per 100 m2 bvo	66,2	50%	33,10	50%	33,10	100%	66,20	0%	0,00	100%	66,20	100%	66,20	100%	66,20	75%	49,65
Zwembad, 207 m2 bassin	11,5 per 100 m2 bassin	23,8	50%	11,90	50%	11,90	100%	23,80	0%	0,00	100%	23,80	100%	23,80	100%	23,80	75%	17,85
Totaal				45,00		45,00		90,00		0,00		90,00		90,00		90,00		67,50
Totaal 56 parkeerplaatsen beschikbaar bij zwembad / sporthal in de bestaande situatie				Nog 11 beschikbaar		Nog 11 beschikbaar		34 pp te kort		Nog 56 beschikbaar		34 pp te kort		34 pp te kort		34 pp te kort		12 pp te kort

Parkeerplaatsen voor planontwikkeling			Werkdagochtend		Werkdagmiddag		Werkdagavond		Werkdagnacht		Koopavond		Zaterdagmiddag		Zaterdagavond		Zondagmiddag	
Nieuwe functies	Parkeernorm	100%	Aanwezigheids- percentage	Benodigde parkeerplaatsen	Aanwezigheids- percentage	Benodigde parkeerplaatsen	Aanwezigheids- percentage	Benodigde parkeerplaatsen	Aanwezigheids- percentage	Benodigde parkeerplaatsen	Aanwezigheids- percentage	Benodigde parkeerplaatsen	Aanwezigheids- percentage	Benodigde parkeerplaatsen	Aanwezigheids- percentage	Benodigde parkeerplaatsen	Aanwezigheids- percentage	Benodigde parkeerplaatsen
4 huisartsenpraktijken 824 m2 bvo	3,3 per 100 m2 bvo	27,19	100%	27,19	75%	20,39	10%	2,72	0%	0,00	10%	2,72	10%	2,72	10%	2,72	10%	2,72
Apotheek 100 m2 bvo	3,4 per apotheek	3,4	100%	3,40	75%	2,55	10%	0,34	0%	0,00	10%	0,34	10%	0,34	10%	0,34	10%	0,34
32 appartementen van +- 75 m2	1,2 per appartement	38,4	50%	19,20	50%	19,20	90%	34,56	100%	38,40	80%	30,72	60%	23,04	80%	30,72	70%	26,88
Kinderdagverblijf 588 m2 bvo	1,4 per 100 m2 bvo	8,23	100%	8,23	100%	8,23	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kinderdagverblijf 's morgens max 56 kindplaatsen en 's middags max 70 kindplaatsen	65% x 0,25 x 0,75			56 kinderen		6,83	70 kinderen	8,53	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Totaal				77,22		64,85		58,91		37,62		38,40		26,10		33,78		29,94

Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen zonder bestaande uitwijking naar het parkeerterrein aan overkant van de Dwingel	109,85	103,91	127,62	38,40	123,78	116,10	123,78	97,44
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen met bestaande uitwijking naar het parkeerterrein aan overkant van de Dwingel	109,85	103,91	93,62	38,40	89,78	82,10	89,78	85,94

Rekeninghoudend met de bestaande parkeerdrukke en bestaande uitwijking naar het parkeerrein aan de overkant van de Dwingel is de werkdagochtend maatgevend met 110 benodigde parkeerplaatsen bij de HOED, sporthal en zwembad.								
Parkeerplaatsen over of te kort met 110 parkeerplaatsen bij de HOED, sporthal en zwembad, zonder bestaande uitwijking naar parkeerterrein aan overkant van de Dwingel	0	6	-18	71	-14	-7	-14	12
Parkeerplaatsen over of te kort met 110 parkeerplaatsen bij de HOED, sporthal en zwembad, met bestaande uitwijking naar parkeerterrein aan overkant van de Dwingel	0	6	16	71	20	27	20	24

Parkeren

Het plan gaat uit van 110 parkeerplaatsen. Daarvan zijn er 4 plekken gereserveerd voor de huisartsen en er zijn 4 plakken voor mindervaliden gereserveerd. De overige parkeerplaatsen zijn openbaar. Er kan zowel naast het gebouw als achter het gebouw geparkeerd worden. Dit maakt ook dat ze dubbel gebruikt kunnen worden en er niet meer parkeerplaatsen worden aangelegd dan nodig.

De benodigde parkeerplaatsen zijn berekend aan de hand van de huidige geldende normen. Voor het zwembad / sporthal is rekening gehouden met de bestaande 56 parkeerplaatsen.

Door rekening te houden met dubbelgebruik met de parkeerplaatsen van het zwembad/sporthal is dit op alle tijdstippen van de week voldoende voor de ontwikkeling.

Fietsparkeren

Bij de entrees van het nieuwe gebouw wordt rekening gehouden met fietsparkeerplekken voor de bezoekers. Bezoekers kunnen zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van het gebouw bij de entree parkeren.

De fietsparkeerplekken van het zwembad / de sporthal die midden op het huidige parkeerterrein liggen worden verplaatst. De huidige fietsenstalling op de stoep voor het gebouw wordt daarvoor uitgebreid.

Laden en lossen

Er zijn twee laad en losstroken in het plan, aan de Dwingel en voor de entree van het zwembad / sporthal.



