B3

Locatiestudie Maatschappelijke voorziening Moesel

Doelstelling en Programma van Eisen Maatschappelijke voorziening Moesel

Doelstelling

→ Nieuwe ontmoetingsplek voor de buurt;

→ Centraal gelegen (in Moesel);

→ Clusteren van functies;

→ Nieuw maatschappelijk hart voor Moesel;

→ Goed zichtbaar, bereikbaar en toegankelijk;

→ Goede relatie met overige voorzieningen (winkels, zorgvoorzieningen, groen);

→ Combineren met woningen; (ouderen)

→ Flexibel in te richten voor evt. verandering in functie (toekomstbestendig);

→ Plaats voor de verenigingen;

→ Locatie met veel reuring.

Programma

Er zijn twee verenigingen die voor hun activiteiten afhankelijk zijn van een ruimte met de omvang van de zaal van het Buurtcentrum Moesel. Het betreft de Carnavalsvereniging De Vêrkusköp en de Harmonie Weert-Zuid. Beide verenigingen hebben specifieke ruimtebehoefte.

De kleinere zaal wordt gebruikt voor verschillende verenigings-activiteiten. Hoofdzakelijk betreft het gebruik voor bijeenkomsten met activiteiten waarbij men kan zitten. De ruimte moet geschikt zijn voor 30 personen en voorzien zijn van tafels en stoelen.

Het gebruik van de grotere zaal is maar een paar keer per jaar. Door in de constructie te kiezen voor een manier waarop de kleinere zaal eenvoudig tijdelijk kan worden vergroot kunnen exploitatiekosten (en mogelijk ook stichtingskosten) worden voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan de mogelijkheid de gevel te ontsluiten met de tent die eenvoudig aan de buitenkant van de gevel kan worden verankerd. Voor de faciliteiten van de bar en toiletvoorziening wordt bij grotere evenementen gebruik gemaakt van de permanente voorzieningen van de kleine zaal en het café.

Oppervlaktes

→ Café van 230 vierkante meter BVO, inclusief keukentje voor café en zaaltje

→ Bergruimte café 20 vierkante meter BVO (Mag ook deels de hoogte in)

→ Bergruimte zaaltje 10 vierkante meter BVO (mag ook deels de hoogte in)

→ Bergruimte harmonie 120 kuub BVO

→ Bergruimte carnaval 40 kuub BVO

→ Kleine zaal 200 vierkante meter BVO

→ Kleine zaal moet met 400 vierkante meter BVO kunnen worden opgeplust tot grote zaal

→ Voldoende sanitaire voorzieningen die gebruikt kunnen worden door café, zaaltje en "grote zaal". Deze voorzieningen moeten bij voorkeur in de totaal vernoemde vierkante meters BVO worden ingepast

totaal ± 1000m2

Mogelijke Locaties

Locatie 1 - Buurtcentrum Moesel

→ De locatie ligt goed in het zicht en in de directe omgeving is voldoende buitenruimte aanwezig voor buitenactiviteiten en parkeren (+)

→ Combinatie met ouderenwoningen mogelijk (+)

→ De locatie ligt op afstand van het winkelcentrum waardoor de gewenste onderlinge relatie ontbreekt (-)

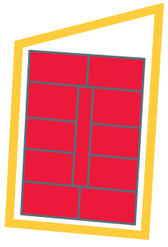
→ Ligging buiten het centrum (-)

→ Bij nieuwbouw is een tijdelijke oplossing voor het buurtcentrum nodig

→ De locatie van de Microhal komt vrij voor nieuwe ontwikkelingen

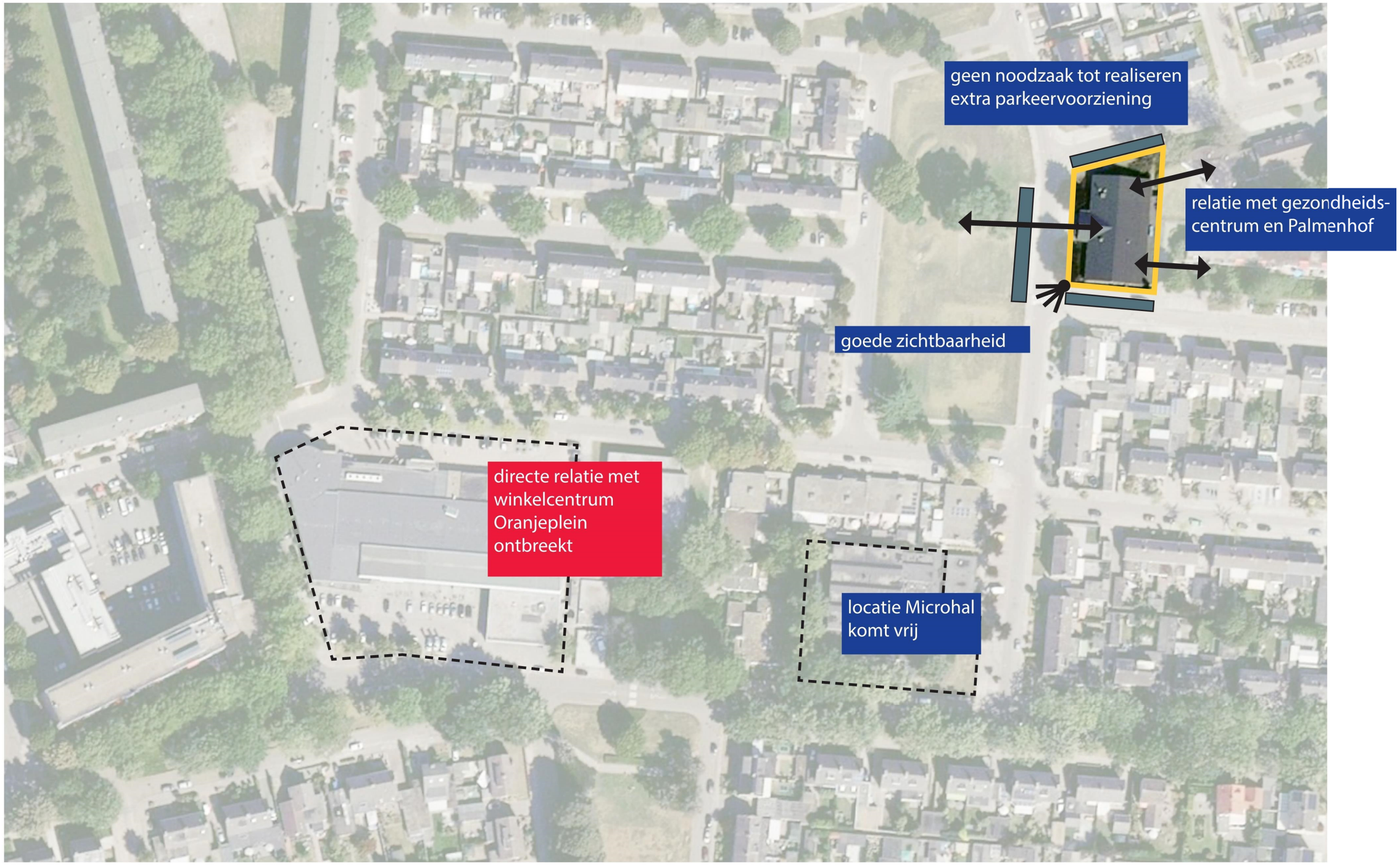
Conclusie

In de drie scenario's voor de gebiedsvisie wordt de centrumfunctie van het Oranjeplein versterkt door het koppelen van de huidige voorzieningen aan nieuwe functies en het verankeren van het centrum in de groen- en mobiliteitsstructuur. Locatie Buurtcentrum Moesel past niet in deze visie.



Atriumhaus - Atelier Kempe Thill, Bremen

Huidige bebouwing	± 800 m2
Locatie	±1300 m2
Maatschappelijk complex - laag 1	1000 m2
10 woningen (100m2) per laag x 2 lagen	2000 m2
overig / buitenruimte	300 m2

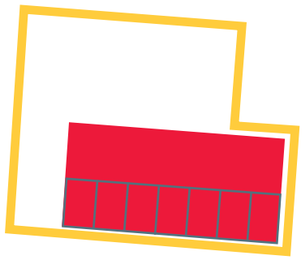

geen noodzaak tot realiseren extra parkeervoorziening
relatie met gezondheids-centrum en Palmenhof
goede zichtbaarheid
directe relatie met winkelcentrum Oranjeplein ontbreekt
locatie Microhal komt vrij

Locatie 2 - Microhal / Microbar

- → Locatie is onderdeel van het voorzieningencluster Moesel (+)
- → Huidige gebruikers zijn tevreden over de locatie (+)
- → Zichtbaarheid is goed omdat het in de aanloop naar het winkelcentrum ligt (+)
- → Nabijheid winkelcentrum (+)
- → Buitenruimte kan bij nieuwbouw worden gecreëerd (+)
- → De grootte van de locatie biedt de mogelijkheid andere voorzieningen toe te voegen (+)
- → Combinatie met ouderenwoningen mogelijk (+)
- → Tijdelijke oplossing Microbar nodig
- → Locatie Buurtcentrum Moesel komt vrij voor nieuwe ontwikkelingen

Conclusie

De locatie biedt veel ruimte om het gewenste programma te realiseren in combinatie met ouderenwoningen en kan relatief snel worden ontwikkeld.



Huidige bebouwing	± 1700 m2
Locatie	± 2500 m2
Maatschappelijk complex	1000 m2
7 woningen (100m2) per laag x 2 lagen	1400 m2
overige ruimte	500 m2

locatie Buurtcentrum
Moesel komt vrij
nabijheid
winkelcentrum
Geen noodzaak tot realiseren
extra parkeervoorziening
goede zichtbaarheid
en bereikbaarheid
aan de Nassaulaan

Locatie 3 - Kerk (Verrezen Christus)

→ Dicht bij het winkelcentrum (+)

→ Mooie buitenruimte aanwezig (+)

→ Relatie met het winkelcentrum kan worden verbeterd door herinrichting van de tussenliggende ruimte waarmee tegelijkertijd het probleem van de achterzijde van de Jumbo kan worden aangepakt (+)

→ De kerkfunctie kan in de maatschappelijke voorziening een plaats krijgen, het kerkgebouw zal echter moeten wijken.

→ Huidig gebouw is verouderd en niet bruikbaar vanwege hoogteverschillen en gebrek aan daglicht, nieuwbouw noodzakelijk.

→ Locatie is geen eigendom van de gemeente (-)

→ Nieuwbouw eventueel geschikt maken voor het houden van kerkdiensten (+)

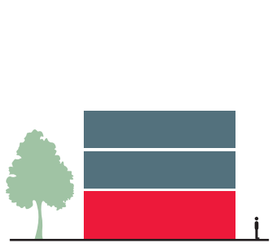
→ Combinatie met ouderenwoningen mogelijk (+)

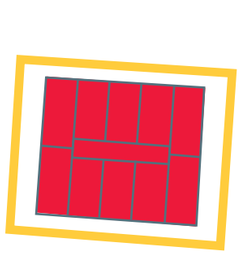
→ Locaties Buurtcentrum Moesel of Microhal zullen voor de komende jaren moeten worden opgeknapt en komen daarna vrij voor nieuwe ontwikkelingen.

→ Locatie is niet op de korte termijn beschikbaar (-)

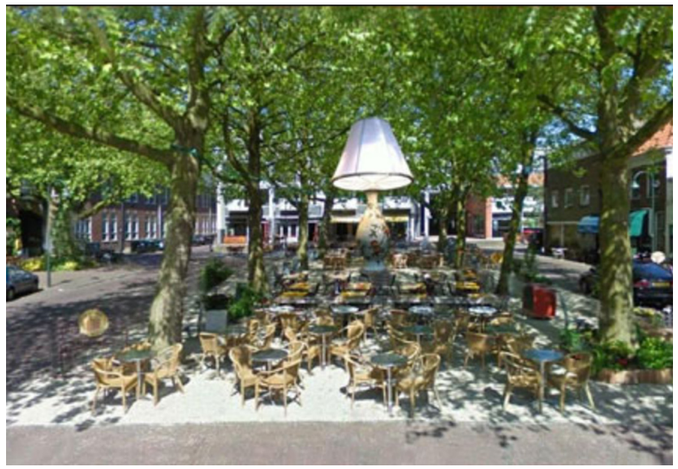
Conclusie

De locatie is centraal gelegen in het voorzieningencluster van Moesel en heeft de beschikking over een mooie groene buitenruimte en een directe relatie met de winkels. Daarmee is deze locatie zeer geschikt voor nieuwbouw in combinatie met ouderenwoningen in samenhang met de aanpak van de achterzijde van het winkelcentrum. Locatie 3 Kerk (Verrezen Christus) past in de scenario's voor de gebiedsvisie omdat het onderdeel is van het voorzieningencluster. De gemeente beschikt niet over de locatie.





Huidige bebouwing	±800 m2
Locatie	±1800 m2
Maatschappelijk complex - laag 1	1000 m2
10 woningen (100m2) per laag x 2 lagen	2000 m2
overige / buitenruimte	800m2



Functiemenging met kleinschalig plein - Doelenplein, Delft

Theetuin - De Kwakel, Linschoten

locatie Buurtcentrum
Moesel komt vrij
gebruik maken van huidige
parkeerplaatsen bij de kerk
verbinding met
voorzieningen
plantsoen
gebruiken voor
buitenactiviteiten
locatie Microhal
komt vrij

Locatie 4 - Plantsoenen Nassaulaan

Plantsoen voor kerk van de Verrezen Christus

→ Nieuwbouw op deze locatie gaat ten koste van de monumentale bomen en het groen. Voor deze locatie inzetten op een betere zichtbaarheid en gebruik van groen, voegt kwaliteit toe aan het voorzieningencluster (-)

→ Bruikbaar als tijdelijke locatie, maar alsnog niet gewenst (-)

Plantsoen Johan Willem Frisolaan

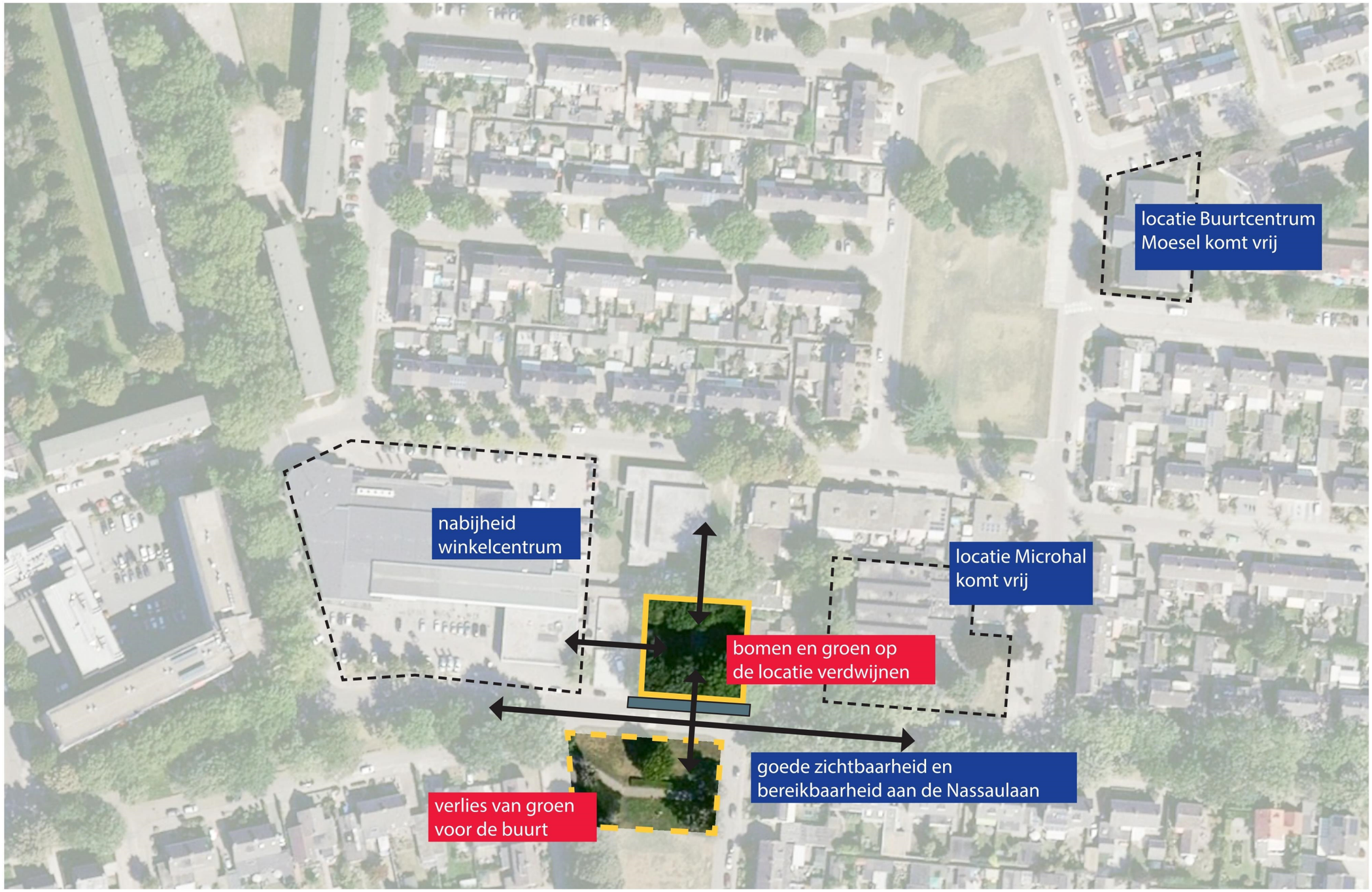
→ Johan Willem Frisolaan is een belangrijke entreeroute van wijk die leidt naar het voorzieningencluster. Nieuwbouw op het plantsoen verstoort het zicht vanaf de Johan Willem Frisolaan op het centrum van Moesel. (-)

→ Verlies van groene ruimte cq. leefkwaliteit voor de buurt (-)

→ Past niet in de gebiedsscenario's (-)

→ Bruikbaar als tijdelijke locatie voor te verplaatsen voorzieningen

Tijdelijk paviljoen in park, Vroesenpark Rotterdam


locatie Buurtcentrum
Moesel komt vrij
nabijheid
winkelcentrum
locatie Microhal
komt vrij
bomen en groen op
de locatie verdwijnen
goede zichtbaarheid en
bereikbaarheid aan de Nassaulaan
verlies van groen
voor de buurt

Conclusies

In de drie ontwikkelingsscenario's voor Keent en Moesel is de versterking van het voorzieningencluster Moesel een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent dat de locatie voor het nieuwe maatschappelijke complex in dit voorzieningencluster zal moeten worden gezocht.

De locatie Microhal/Microbar/de Stegel (locatie 2) komt in deze studie als meest geschikte locatie naar voren. De locatie maakt deel uit van het voorzieningencluster en in de nabijheid van het winkelcentrum gelegen. De zichtbaarheid aan de Nassaulaan is goed en de locatie biedt veel ruimte voor de combinatie van het maatschappelijk complex en ouderenwoningen. Vanwege de eigendomssituatie kan de ontwikkelingstermijn hier kort zijn.

De locatie van de kerk (Verrezen Christus) (locatie 3) biedt veel mogelijkheden om te komen tot een goede inpassing van het maatschappelijk complex. Ook hier geeft nieuwbouw in combinatie met de herinrichting van de openbare ruimte de kans om het voorzieningencluster op te waarderen. Het tijdspad is hier echter onzeker.

De overige locaties passen niet in de gebiedsscenario's en zijn daarom niet gewenst:

→ de locatie van de huidige buurtvoorziening Moesel (locatie 1) is te ver van het centrum gelegen

→ het bebouwen van het plantsoen bij de kerk van de Verrezen Christus of het palntsoen aan de Johan Willem Frisolaan zijn ongewenst vanwege het verloren gaan van het groen en open ruimte

→ Met een gecombineerde ontwikkeling op de locatie Microhal komt het voorzieningencentrum buiten de in de scenario's geschetste ruimtelijke hoofdstructuur te liggen

→ In de studie is ook gekeken naar de mogelijkheden voor de integratie van het maatschappelijk complex met de winkels bij herstructurering van het winkelcentrum Oranjeplein. Gelet op de eigendomssituatie en de onzekerheden voor wat betreft het tijdspad en de haalbaarheid is niet voor dit scenario gekozen.