

Onderwerp: afronding haalbaarheidsstudie De Hoekstee

Beste mensen,

Het is weer een hele tijd geleden dat jullie een bericht hebben ontvangen over de nieuwe Hoekstee. De bouwkosten voor een nieuw gebouw zijn heel hoog. Er is lang getwijfeld of we wel door moesten gaan op de ingeslagen weg. Inmiddels is besloten dat we toch gaan inzetten op de realisatie van de eerder gepresenteerde plannen. Er is gekozen om het gebouw als volledige nieuwbouw op de huidige plek te realiseren. De komende weken zal het benodigde geld formeel geregeld worden. Vervolgens kan een projectteam aan de slag met het daadwerkelijke ontwerp.

Een samenvatting van alle informatie en het resultaat van de 'haalbaarheidsstudie' is te vinden in de bijlage. Als jullie nog vragen hebben kun je mij altijd even een berichtje sturen.

Zodra het geld formeel geregeld is en er een projectteam is voor de volgende stap krijgen jullie daar natuurlijk weer een berichtje van. Het projectteam zal jullie dan ook weer betrekken bij het opstellen van het daadwerkelijke ontwerp.

Jullie enorm bedankt voor de grote betrokkenheid en het scherpe meedenken. Dat heb ik bijzonder gewaardeerd.

Met vriendelijke groet,

Adrian Boogaard
Gemeente Rotterdam
Mobiel: 0614227692

publieksversie



Documentnummer: D2503-192071

Inhoud

1.	Samenvatting	4
2.	Doel van de haalbaarheidsstudie	5
2.1	Aanleiding	5
2.2	Doelstelling	5
2.3	Resultaat	5
2.4	Onderliggende documenten	5
3.	Huidige situatie	6
3.1	Algemene gegevens	6
3.2	Uitgevoerde onderzoeken	6
3.3	Resultaat onderzoeken	6
4.	Participatie	8
4.1	Participatieplan	8
4.2	Participatie in cijfers	8
4.3	Resultaat participatieproces	8
5.	Programmatistische verkenning en advies SfNR	10
5.1	Inleiding	10
5.2	Conclusies belangrijkste keuzes	10
6.	Voorkeursprogramma	12
6.1	Inleiding	12
6.2	Basisprogramma	12
6.3	Aanvullend programma	12
6.4	Niet opgenomen in programma	13
6.5	Voorkeursprogramma in cijfers	13

7.	Voorkeurslocatie	14
7.1	Inleiding	14
7.2	Voorkeursgebied: in centrum woonwijk	14
7.3	Alternatief: volkstuintencomplex 'De Noort Bonnen'	14
7.4	Voorkeurslocatie: Mercatorweg 50	15
8.	Volumestudie	16
8.1	Inleiding	16
8.2	Nieuwbouw	16
8.3	Renovatie	16
8.4	Deels renovatie	16
8.5	Voorkeursvariant: nieuwbouw	16
9.	Tijdelijke huisvesting	18

Bijlagen

1. Samenvatting

In dit eindverslag vindt u de resultaten van de uitgevoerde haalbaarheidsstudie naar een nieuwe De Hoekstee in Hoek van Holland. De uitkomst van de haalbaarheidsstudie is dat:

- het beste een volledig nieuw multifunctioneel centrum gebouwd kan worden
- op de huidige locatie (Mercatorweg 50)
- en met als programma een Huis van de Wijk inclusief jongerenhub en podiumzaal, een dubbele gymzaal, een publiekslocatie en een Centrum voor Jeugd en Gezin.

2. Doel van de haalbaarheidsstudie

2.1 Aanleiding

De huidige Hoekstee is gebouwd in de jaren '70 en is dus nu zo'n 50 jaar oud. Het gebouw voldoet niet meer aan de eisen, die gesteld worden aan een maatschappelijke voorziening. Daarom is er geld gereserveerd om een nieuwe Hoekstee te realiseren. Tevens moet ook de sporthal, die bouwkundig verbonden is met de Hoekstee, vernieuwd worden.

De eerste ideeën zijn verkend in een zogenaamd "Ontwerpend Ontwikkelen" traject¹. Het is nu tijd om een nieuwe stap te zetten. Hoe kunnen we een gebouw maken waar het dorp weer generaties plezier van heeft en waar zou dit gebouw het beste gebouwd kunnen worden? Op de huidige plek of dichterbij het centrum?

2.2 Doelstelling

Een beter, mooier, bruikbaar en duurzamer wijkgebouw De Hoekstee waarvan komende generaties dorpsbewoners en medewerkers met nog meer plezier gebruik maken. Dit alles moet gerealiseerd worden binnen de in het Integraal Huisvestingsplan opgenomen financiële kaders en met een Kostendeckende Huur die acceptabel is voor betrokken partijen.

2.3 Resultaat

Een voorkeurslocatie voor een nieuwe De Hoekstee en een gedragen en herleidbaar ruimtelijk PVE waarin staat beschreven hoeveel vierkante meters er in de Nieuwe Hoekstee minimaal nodig zijn, wat de relaties zijn tussen verschillende ruimtes en welke mogelijkheden er zijn tot flexibel gebruik van de ruimtes. Doel is dat de huidige gebruikers, maar ook nieuwe gebruikers, een plek kunnen krijgen in de Nieuwe Hoekstee.

2.4 Onderliggende documenten

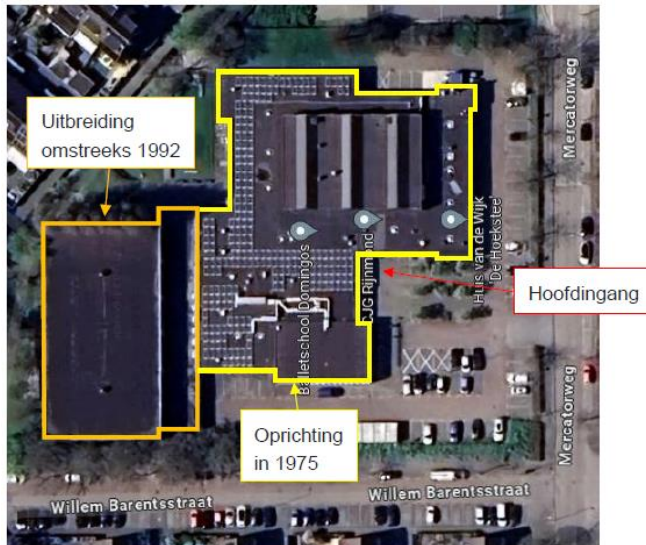
Voor deze haalbaarheidsstudie is door het projectteam een procesplan opgesteld en goedgekeurd door de opdrachtgever (kenmerk D2401-183713). Vervolgens is er een participatieplan opgesteld en goedgekeurd door de opdrachtgever en de dorpsraad (kenmerk D2401-183627).

¹ De Hoekstee, Programma en locatie van het nieuwe publieke Hart van de Hoek, Studio for New Realities, juli 2022

3. Huidige situatie

3.1 Algemene gegevens

Het pand is opgericht in 1975 (Bron: BAG Viewer) en omstreeks 1992 aan de achterzijde uitgebreid met een sporthal. Het pand staat niet geregistreerd als monument. Het gebouw heeft een bruikbaar vloeroppervlak van 4340m². Het terrein bestaat uit 2.750m² bestraat oppervlak. Het pand is gelegen in bestemmingsplan Hoek van Holland – Woongebied. Het heeft de enkelbestemming 'maatschappelijk – 2' (artikel 11) met een maximum bouwhoogte van 8 meter.



3.2 Uitgevoerde onderzoeken

Voor het in beeld brengen van de huidige situatie zijn een drietal onderzoeken uitgevoerd:

1. Meerjarenonderhoudsplan 2019-2058 & conditiemeting NEN 2767, d.d. 28-2-2019 uitgevoerd door Van Dorp Installaties B.V. Rotterdam (kenmerk D2407-222060)
2. Funderingsonderzoek Mercatorweg 50, d.d. 8-4-2024 uitgevoerd door Evers Partners Engineers (kenmerk D2407-222081)
3. Inspectie kwaaitaal-vloeren Mercatorweg 50, d.d. 11-4-2024 uitgevoerd door Evers Partners Engineers (kenmerk D2407-222086)

3.3 Resultaat onderzoeken

Uit het meerjarenonderhoudsplan & conditiemeting blijkt dat de hoofddraagconstructie in een redelijke tot goede conditie verkeerd. Het schilderwerk verkeerd in een matige staat. De dakbedekking en veel technische installaties naderen het einde van de technische levensduur. Dit betreft o.a. de CV installaties, boilers, luchtbehandelingskasten, dakventilatoren, luchtgordijnen, de luchtbehandelingskasten, de elektrische installaties, de regelkasten, verdeelinrichtingen, binnenverlichting, nood/vluchtwegaanduiding, leidingsystemen, afsluiters, etc. Daarnaast naderen ook de brandslanghaspels en (brand)beveiligingsinstallaties het einde van de technische levensduur.

Vanuit het beheer is bekend dat er regelmatig storingen zijn aan de verwarmingsinstallaties. Het gebouw is moeilijk te verwarmen waarbij de warmte zich ook ongelijkmatig verspreid. Bij storingen in de elektrische installaties blijkt het zoeken van de storing een puzzel door het vele doorlussen van leidingen. Diverse plafondsysteem zijn verouderd en aan vervanging toe. Hetzelfde geldt voor de vouwwanden in de podiumzaal die zijn afgeschreven.

De fundering van het oorspronkelijk hoofdgebouw uit 1975 bestaat uit houten palen met beton oplangers en betonnen funderingsbalken. Het gevelmetselwerk vertoont nauwelijks gebreken. Uit de lintvoeg- en vloerwaterpassing blijken de rotaties nihil te zijn met plaatselijk een matige rotatie, dit betreft geen tot hooguit een architectonische schadetypering. Het pand heeft een zeer gelijkmatige zetting ondergaan. Uit de grondwaterstandmetingen volgt dat het waarschijnlijk is dat er geen (kortstondige) droogstanden van het paalhout zijn voorgekomen. Gezien de visuele staat van het pand en de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt de staat van de fundering beoordeeld als voldoende. Binnen 25 jaar zijn geen of geringe onderlinge zakkingsverschillen te verwachten. Er is een beperkte verhoging van de belasting mogelijk.

Bij geïnspecteerde kweekvloerelementen is veelal betonschade en betonrot zichtbaar. In een aantal vloervelden is ook sprake van scheurvorming en blootliggende wapening. Hierbij moet worden opgemerkt dat slechts een beperkt deel van het totale vloerveld is geïnspecteerd:

- Circa 652 m² is geïnspecteerd.
- Circa 291 m² bestaat uit geïsoleerde vloerelementen.
- Circa 360 m² zou volgens oude tekeningen bestaan uit geïsoleerde vloerelementen.
- Circa 1487 m² (sportzaal en kleedkamers) bestaat waarschijnlijk (gezien de bouwperiode) niet uit kweekvloerelementen.
- 1462 m² is niet geïnspecteerd omdat deze vloervelden niet toegankelijk zijn.

Op basis van de beschikbare informatie kan wel worden aangenomen dat alle kweekvloeren zijn aangetast en vervangen of verstevigd moeten worden.

4. Participatie

4.1 Participatieplan

Bij de start van de haalbaarheidsstudie is een participatieplan vastgesteld (D2401-183627). Het participatieproces is grotendeels verlopen conform het vastgestelde plan. In de loop van het proces bleek de keuze om kindercentrum Het Kompas en dansstudio Domingos pas later te benaderen niet juist. Met beide betrokkenen zijn daarom ook gesprekken gevoerd.

4.2 Participatie in cijfers

Tijdens het proces is er twee keer een presentatie gegeven voor de dorpsraad. Op 15 februari 2024 is het participatieplan besproken. Op 7 juni 2024 zijn de tussenconclusies gedeeld. In september zal de eindconclusie bij de dorpsraad worden besproken. Daarnaast is conform het participatieplan tussentijds vier keer de algemene stand van zaken besproken met een vertegenwoordiger van de dorpsraad (de heer Blankers).

In de periode december 2023 t/m mei 2024 zijn 25 gesprekken gevoerd met individuele stakeholders (zie overzicht gespreksverslagen in bijlage). Daarnaast is met 16 individuele stakeholders per e-mail afstemming gezocht. Verder hebben de projectmanager en projectmedewerker met grote regelmaat (vaak wekelijks) vanuit de huiskamer in De Hoekstee gewerkt. Hier zijn zij met regelmaat door bezoekers aangesproken m.b.t. de voortgang van het project.

Op 11 april 2024 heeft er een bewonersavond plaatsgevonden met ongeveer 80 bezoekers. Op 27 mei 2024 heeft er een bewonersavond plaatsgevonden met 35 bezoekers. En op 24 juni 2024 heeft er een bewonersavond plaatsgevonden met 32 bezoekers. Een laatste bewonersavond zal na het vaststellen van de haalbaarheidsstudie plaatsvinden om de conclusies te delen.

In de hal van De Hoekstee hangen borden met het procesverloop. Op deze borden konden mensen ook stickers plakken met hun op- en aanmerkingen. Er is ook een filmpje gemaakt m.b.t. het project om zo meer mensen te bereiken. Ook hebben er artikelen gestaan in de krant en in het digitale wijkblad.

4.3 Resultaat participatieproces

Tijdens het Ontwerpend Ontwikkelen traject is al besloten dat voor Hoek van Holland als kleine kern een specifieke aanpak nodig is². Binnen de kleinere kernen spelen vaak andere opgaven dan in de stad Rotterdam en ook op het gebied van voorzieningen zijn ze vaak op zichzelf gericht of op andere woonkernen in de directe omgeving. Daarom is maatwerk geleverd. De meest in het oog springende resultaten van het participatieproces betreffen:

- Een podiumzaal in het wijkgebouw met eigen voorzieningen;
- Voldoende ruimte voor behoud van huidige gebruikers;
- Een aparte jongerenhub;
- Kleine overlegruimtes voor vergaderingen, individuele gesprekken, etc.
- Een aparte spoelkeuken;
- Extra bergruimte;
- Ruimte voor Domingos (dubbelgebruik);
- Een dubbele gymzaal zodat gebruik bereikbaarder wordt voor bredere doelgroep;
- Dubbelgebruik van kleedruimtes voor sport en podiumzaal;

² Kleine kernen betreffen Hoogvliet, Rozenburg, Heijplaat, Pernis en Hoek van Holland

- Brede deuren voor de biljartruimte.

Tijdens het participatieproces is ook gepleit voor het behoud van kindercentrum Het Kompas. Rotterdam heeft geen huisvestingsopgave voor dergelijke voorzieningen. Met Het Kompas zijn een aantal mogelijkheden verkend (D2312-24657 & D2406-63508). Tijdens die gesprekken is echter (nog) geen oplossing gevonden. Concreet betekent dit dat gemeente Rotterdam geen vierkantemeters realiseert voor het kindercentrum.

Door de keuze van een dubbele gymzaal is er in de toekomst geen plek meer voor bepaalde competitiesporten. In het geval van De Hoekstee betekent dit concreet dat er in de toekomst geen competitie meer gespeeld kan worden door ONDO korfbal en hockyvereniging Westland. Hier is contact over geweest met de betreffende verenigingen. Zij geven aan dat een dubbele gymzaal ook voor het trainen minder interessant wordt, waardoor zij ook een andere trainingslocatie moeten gaan zoeken. Toch is er gekozen voor een dubbel gymzaal omdat de bezetting van de huidige sporthal te laag is. Het is de verwachting dat een dubbele gymzaal beter benut zal worden omdat deze een gunstiger huurtarief kent.

Als laatste wordt er nog gekeken of de dubbele gymzaal zo uitgevoerd kan worden dat turnvereniging HSV 1946 hier in de toekomst gebruik van kan gaan maken. Concreet betekent dit dat er gekeken wordt of er een valkuil toegevoegd kan worden aan het programma van eisen. Hier is nog nader overleg over met de turnvereniging. De benodigde ruimte voor een valkuil is daarom vooralsnog meegenomen als reservering.

5. Programmatistische verkenning en advies SfNR

5.1 Inleiding

Met input van de uitkomsten van het Ontwerpend Ontwikkelen traject en het doorlopen participatieproces heeft Studio for New Realities (SfNR) een uitgebreide ruimtelijk- programmatische verkenning uitgevoerd. Via de beantwoording van een aantal sleutelvragen met bijbehorende conclusies is Studio for New Realities gekomen tot een advies met betrekking tot het te realiseren programma³.

5.2 Conclusies belangrijkste keuzes

Welke functies vormen de basis van de Hoekstee?

De essentie van de Hoekstee zit in het Huis van de Wijk met zeven multifunctionele ruimtes⁴ - waarvan er drie gekoppeld kunnen worden tot grote podiumzaal, en waarvan er twee voorlopig een enkele gebruiker hebben⁵: een biljartzaal en een ruimte voor muzieklessen/instrumentenberging – en daarnaast een dubbele gymzaal voor sport, Jongerenhub, het Centrum voor Jeugd & Gezin en de Publiekslocatie.

Wat zijn andere functies die er passen?

Studio for New Realities adviseert de multifunctionele ruimtes flexibel in te richten, waardoor veel verschillende activiteiten er een plek kunnen krijgen of d.m.v. slimme opbergruimte tevoorschijn getoverd kunnen worden. Als mogelijke aanvulling op het PvE noemt Studio for New Realities bijvoorbeeld de VVV, de bibliotheek, een (para)medisch centrum, een kindercentrum of commerciële horeca.

Kiezen we voor gymzalen of een sporthal?

Onder de aanwezigen bij de werksessies voor de nieuwe Hoekstee gingen veel stemmen op voor een dubbele gymzaal vanwege de lagere tarieven, met voorrang voor Hoekse verenigingen. Dit ondanks dat enkele huidige huurders (met name korfbalvereniging ONDO) daar niet of beperkt gebruik van kunnen maken. Ook de afdeling Sport van de gemeente kiest voor een dubbele gymzaal i.v.m. betere bezetting.

Komt de podiumzaal terug?

Studio for New Realities adviseert de podiumzaal terug te laten komen in een vergelijkbare vorm als nu. Het niveau van uitwerking is voor uitwerking in een latere fase.

³ Een vernieuwde Hoekstee voor Hoek van Holland: Advies programma en ontwerpprincipes, blz. 66-69

⁴ In het adviesrapport van Studio for New Realities wordt de muziekrimte ook aangemerkt als een multifunctionele ruimte. In het vervolg van dit eindrapport wordt de muziekrimte gezien als een aparte ruimte.

⁵ De biljarttafels en muziekinstrumenten verhinderen effectief dubbelgebruik. Er zijn systemen denkbaar waarbij biljarttafels 'in de vloer verdwijnen', maar deze zijn duur en technisch ook storingsgevoelig. Het projectteam heeft dit type oplossingen voor dubbelgebruik beoordeeld als niet realistisch en niet doelgericht.

Combineren we de sport- en podiumzaal?

Studio for New Realities adviseert om dit niet te doen. Dit is zeer uitgebreid onderzocht en blijkt praktisch lastig, met name omdat de piektijden van sport en podiumactiviteiten hetzelfde zijn⁶. Dit betekent dus dat Scenario 1 wordt geadviseerd (podiumzaal gecombineerd met MFRs en aparte dubbele gymzaal).

⁶ Een vernieuwde Hoekstee voor Hoek van Holland: Advies programma en ontwerpprincipes, bijlage 2 Verkenning dubbelgebruik en weekplanning

6. Voorkeursprogramma

6.1 Inleiding

Op basis van de eerste resultaten van de ruimtelijk-programmatische verkenning heeft een consensusoverleg plaatsgevonden (verslag D2404-99014). Tijdens dit overleg is overeenstemming over het gewenste programma bereikt tussen vertegenwoordigers van de diverse opdrachtgevers (voorkeursscenario).

6.2 Basisprogramma

Voor het basisprogramma wordt het advies van Studio for New Realities (zie eerdere hoofdstuk) grotendeels overgenomen. Het betreft dus denklijn 1B met een Huis van de Wijk (incl. jongerenhub), een dubbele gymzaal, een aparte podiumzaal⁷, publiekslocatie en een Centrum voor Jeugd & Gezin. De diverse functies versterken elkaar en uit het participatieproces is ook gebleken dat hier draagvlak voor is onder Hoekenezen en andere betrokkenen.

Vooraf voor het Huis van de Wijk was een belangrijk uitgangspunt dat de bestaande activiteiten en verenigingen een plek hebben in het nieuwe gebouw en er ook ruimte is voor nieuwe invulling. Dit is mogelijk door de realisatie van een huiskamer, zes multifunctionele ruimtes en een ruimte voor muzieklessen/instrumentenberging. Drie van de multifunctionele ruimtes zijn samen te koppelen tot een podiumzaal. In de bijlage is een voorbeeld invulling van het ruimtegebruik door verenigingen/activiteiten opgenomen (kenmerk D2409-2705).

Studio for New Realities adviseert te onderzoeken of er meer interactie mogelijk is tussen de publiekslocatie en de overige gebruikers. Deze wens is er ook vanuit Facilitaire Dienstverlening. De wens is dat een verbeterde interactie zal leiden tot een nog betere dienstverlening. In het ontwerpproces zal nader onderzoek worden gedaan hoe het ontwerp van het gebouw een bijdrage kan leveren aan deze interactie.

6.3 Aanvullend programma

Ook voor het aanvullende programma wordt het advies van Studio for New Realities overgenomen. De activiteiten die horen bij een atelierruimte, expositieruimte, werkplaats en mediaruimte kunnen in de te realiseren multifunctionele ruimtes een plek krijgen. Dit is vooral een kwestie van programmering, waarbij het uitgangspunt altijd dubbelgebruik is. In afwijking van het advies van Studio for New Realities zullen hier geen extra vierkantemeters voor worden gerealiseerd. Met het nu voorliggende voorstel wordt al een maximale maatwerkinvestering gedaan. Dit vraagt dus scherpe keuzes in de programmering.

⁷ Zie voor een uitgebreide afweging en uitwerking van diverse scenario's: Een vernieuwde Hoekstee voor Hoek van Holland: Advies programma en ontwerpprincipes, bijlage 2 Verkenning dubbelgebruik en weekplanning

6.4 Niet opgenomen in programma

Functies als een (para)medisch centrum, een kindercentrum of commerciële horeca zullen niet integraal worden opgenomen in het basisprogramma van De Hoekstee. Gemeente Rotterdam heeft hier geen huisvestingsopgave voor. Mogelijkerwijs kan dit wel verder worden onderzocht of dergelijke functies een plek kunnen krijgen in een bredere gebiedsontwikkeling op of nabij de beoogde locatie van de nieuwe Hoekstee.

Functies als de VVV en de bibliotheek worden ook niet toegevoegd als aanvullend programma. De bibliotheek heeft aangegeven blij te zijn met de huidige locatie aan het Brinkplein. De VVV heeft een plek bij het metrostation 'Hoek van Holland Haven'. Daar is vooralsnog geen behoefte aan herhuisvesting.

6.5 Voorkeursprogramma in cijfers

De bovenstaande keuzes resulteren in de volgende oppervlaktes per functie:

Functie	Bruto Vloeroppervlak
Huis van de Wijk, incl. jongerenhub	1858m ²
CJG	291m ²
Publiekslocatie	741m ²
Sport	1305m ²
Totaal	4195m²

Daarnaast is er nog sprake van buitenruimte met auto en fietsparkeerplaatsen en een tuindeel voor het Huis van de Wijk. De ruimtelijke, functionele en technische eisen zijn opgenomen in het Programma van Eisen dat is opgesteld als onderdeel van deze haalbaarheidsstudie (kenmerk D2407-222381).

7. Voorkeurslocatie

7.1 Inleiding

Binnen het traject Ontwerpend Ontwikkelen is in 2022 samen met gebruikers en belanghebbenden een eerste vrije verkenning gedaan voor wat de wensen en voorwaarden zijn voor een nieuwe Hoekstee⁸.

Op basis van de uitkomst van dit traject zijn drie mogelijke locaties vastgesteld:

- Scenario A: Ontwikkeling binnen de Bertus Bliekhuis locatie (2 plots: noord & zuid)
- Scenario B: Ontwikkeling aan de Rietdijkstraat (op de huidige parkeerplek)
- Scenario C: Herontwikkeling op de huidige locatie (Mercatorweg 50)

Tijdens de haalbaarheidsfase is opnieuw gekeken op welke locatie de nieuwe Hoekstee het beste gebouw kan worden.

7.2 Voorkeursgebied: in centrum woonwijk

Tijdens de gesprekken met de huidige gebruikers van De Hoekstee is gevraagd naar welke locatie de voorkeur uitgaat van de gebruikers zelf. Een meerderheid van 95% gaf aan dat het nieuwe gebouw bij voorkeur in het centrum van het woongebied gebouwd zou moeten worden⁹. Als belangrijkste reden is genoemd dat de locatie dan het beste bereikbaar is voor de beoogde doelgroep.

De Huurdersvereniging Hoek van Holland heeft zich om diezelfde reden ook uitgesproken voor een locatie in het centrum van de woonwijk (verslag D2402-46631). De ondernemersvereniging Hoek van Holland heeft aangegeven geen grote voordelen in een centrumlocatie te zien (verslag D2402-46631)¹⁰. Bij e-mail van 17 juni 2024 heeft de ondernemersvereniging bevestigd dat de centrumopties naar het oordeel van de vereniging niet geschikt zijn voor het programma van de nieuwe Hoekstee.

Daarnaast zijn er een drietal algemene bewonersavonden georganiseerd en zijn betrokkenen breed opgeroepen om ideeën te delen met het projectteam. Tijdens deze avonden is er (in kleiner verband) wat discussie en verder gesprek geweest over de voor- en nadelen van de diverse locatieopties. Maar dit heeft niet geleid tot een (groep van) stakeholder(s) met een duidelijk andere mening/standpunt.

Op de dorpsraadsvergadering van 13 juni 2024 zijn de resultaten gepresenteerd en besproken. Ook de dorpsraad heeft uitgesproken dat een locatie in het centrum van de woonwijk de voorkeur heeft.

7.3 Alternatief: volkstuinencomplex 'De Noort Bonnen'

Met deze locatievoorkeur kwamen er twee concrete locaties in beeld. De eerste is de huidige locatie van De Hoekstee (Mercatorweg 50). Als alternatieve locatie wordt volkstuinencomplex 'De Noort Bonnen' genoemd. Het grote voordeel van de locatie is dat er dan geen tijdelijke huisvesting nodig is tijdens de (ver)bouw van De Hoekstee.

Na een eerste verkenning is in samenspraak met de dorpsraad besloten om hier een verdiepende studie naar te doen (dorpsraadsvergadering 13 juni 2024). Op 26 juni 2024 (verslag D2404-99014) en

⁸ De Hoekstee, *Programma en locatie van het nieuwe publieke Hart van de Hoek*, Studio for New Realities, juli 2022.

⁹ Een locatie op of nabij Mercatorweg 50 (huidige locatie De Hoekstee)

¹⁰ Scenario A (Bertus Bliekhuis) en scenario B (Rietdijkstraat)

op 25 juli 2024 (verslag D2404-99014) is hierover gesproken met het bestuur van de volkstuindersvereniging.

De uitkomst is dat het volkstuinencomplex geen haalbare en realistische locatie is voor de nieuwe Hoekstee (notitie D2407-222837). Een overgrote meerderheid van de leden van de volkstuinvereniging is tegen een verhuizing. Daarnaast is er geen alternatieve locatie op loopafstand van het dorp beschikbaar, is de bouw van De Hoekstee op de locatie van de volkstuinen vanuit cultuurhistorisch oogpunt ongewenst en past een verhuizing niet in de volkstuinenvisie Rotterdam 2024. Ook past een verhuizing niet in het beoogde tijdspad, is het financieel uitdagend en worden bezwaren voorzien van omwonenden die het proces jaren kunnen vertragen.

7.4 Voorkeurslocatie: Mercatorweg 50

De huidige Hoekstee staat aan de Mercatorweg 50. Uit alle gesprekken die zijn geweest kwam naar voren dat iedereen dit een zeer geschikte locatie vindt (100% score). Er is sprake van een goede bereikbaarheid en de locatie ligt in het centrum van het woongebied. Bovendien past een multifunctioneel gebouw qua functie in het geldende bestemmingsplan. Het perceel is in eigendom van de gemeente en maakt onderdeel uit van een breder voorzieningencluster met het zwembad, een basisschool en de openbare speelplek.

Een nadeel van deze locatie is dat tijdens de (ver)bouw voorzien met worden in tijdelijke huisvesting. Dit is een belangrijk aandachtspunt en moet tijdens het verdere ontwikkelproces concreet worden uitgewerkt. Wel passen hier een aantal opmerkingen:

1. De ondernemersvereniging heeft aangegeven mogelijkheden te zien in leegstaanden (winkel)panden. Ook wijzen ze op de mogelijkheid om kerkzalen in de omgeving te huren voor voorstellingen of grote bijeenkomsten.
2. Het bestuur van CV ONS heeft aangegeven dat er op het Recreatieoord misschien ook mogelijkheden zijn voor tijdelijke huisvesting.
3. De sporthal heeft een lage bezettingsgraad. Twee grote gebruikers hebben aangegeven wellicht niet terug te komen als huurder van een dubbele gymzaal. De tijdelijke huisvestingsopgave voor het sportdeel is dan relatief klein.
4. Het welzijnsprogramma hoeft niet als één geheel tijdelijk gehuisvest te worden. In een tijdelijke situatie kunnen verenigingen ook op aparte locaties bij elkaar komen. Dit vereenvoudigt de tijdelijke huisvestingsopgave.

In het DirectieOverleg Maatschappelijke Ontwikkeling - StadsOntwikkeling (DOMOSO) is ingestemd met de keuze om op de huidige locatie te gaan herontwikkelen.

8. Volumestudie

8.1 Inleiding

Op basis van het voorkeursprogramma en de voorkeurslocatie is een volumestudie uitgevoerd (zie bijlage, document D2407-222837). Hierbij zijn drie varianten uitgewerkt:

1. Nieuwbouw;
2. Deels renovatie;
3. Renovatie.

8.2 Nieuwbouw

Bij de nieuwbouw variant ontstaat er een compact gebouw. Er ontstaat een gebouw dat goed en flexibel ingepast kan worden in de groene structuur van de omliggende wijk en kansen geeft voor meer openbare ruimte of een aanvullende gebiedsontwikkeling. Ook kan in deze variant optimaal invulling worden gegeven aan belangrijke wensen die gebruikers door hebben gegeven. Ook geeft nieuwbouw de meeste mogelijkheden voor de realisatie van een zo energie neutraal mogelijk gebouw en is de levensduur voor de toekomst langer dan wanneer gekozen wordt voor renovatie en deels renovatie. Een nadeel is de tijdelijke huisvesting (zie vorige hoofdstuk) en het feit dat het bestaande gebouw gesloopt moet worden.

8.3 Renovatie

De renovatievariant geeft optimaal invulling aan het hergebruik van het bestaande gebouw. Dit is duurzaam qua hergebruik. Het gebouw kan functioneel worden ingericht en de herinneringen van dorpsbewoners m.b.t. het bestaande blijven levend. Nadeel is dat niet alle wensen en ideeën die zijn opgehaald in de haalbaarheidsfase een plek kunnen krijgen in de renovatie variant. Met de nieuwe eisen qua ruimtegebruik is het sowieso erg passen en meten om alles een plek te geven. Doordat het gebouw alleen uit een begane grond bestaat, neemt het gebouw ook in de toekomst veel ruimte in. Deze ruimte zou ook anders gebruikt kunnen worden. Als laatste moet worden opgemerkt dat een grootschalige renovatie financieel niet bij voorbaat substantieel goedkoper is dan een nieuwbouw variant. Dit komt onder andere doordat de afschrijftermijn bij renovatie korter is (20 jaar) dan bij nieuwbouw (40 jaar).

8.4 Deels renovatie

Als derde variant is onderzocht of beide varianten gecombineerd kunnen worden. De bestaande sporthal en podiumzaal blijven behouden. Daartussen wordt een dubbellaags nieuwbouw deel gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er meer ruimte om het programma te realiseren. Ook ontstaat er meer openbare ruimte. Het nadeel is dat er dan nog altijd sprake is van blinde gevels ter plaatse van de gym- en podiumzaal op maaiveld en dat niet alle wensen en ideeën die zijn opgehaald in de haalbaarheidsfase een plek kunnen krijgen. Ook ontstaat er een gebouw met drie funderingstypen wat kan leiden tot ongelijke zetting.

8.5 Voorkeursvariant: nieuwbouw

Het doel van de haalbaarheidsstudie is te komen tot een beter, mooier, bruikbaar en duurzamer dorpsgebouw De Hoekstee waarvan huidige en komende generaties dorpsbewoners met nog meer plezier gebruik maken¹¹. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en studies heeft de realisatie van volledige nieuwbouw daarom de voorkeur. Bij een nieuwbouwvariant kunnen én alle wensen

¹¹ Een vernieuwde Hoekstee voor Hoek van Holland: Advies programma en ontwerpprincipes, blz. 20

gerealiseerd worden én ontstaat er tegelijkertijd meer openbare ruimte die gebruikt kan worden voor andere wensen en ontwikkelingen. Ook geeft nieuwbouw de mogelijkheid het gebouw functioneler te maken én duurzamer (materiaal, levensduur en energiegebruik). Ruimtes kunnen beter worden gepositioneerd en worden ingericht voor de beoogde activiteit. Ook kan er maximaal invulling worden gegeven aan de wens om te komen tot een 'naar buiten gekeerd' gebouw. Door materiaalgebruik, de nieuwste installaties en goede isolatie kan er minimaal een bijna energie neutraal gebouw worden gerealiseerd. Met nieuwbouw ontstaat de beste kans voor een optimaal gemeenschapshuis waarmee ook komende generaties Hoekenezen weer goud in handen hebben op een vertrouwde plek in het dorp¹².

¹² Een vernieuwde Hoekstee voor Hoek van Holland: Advies programma en ontwerpprincipes, blz. 22-23

9. Tijdelijke huisvesting

Er is nog geen uitgebreid onderzoek gedaan naar tijdelijke huisvestingsmogelijkheden. Veel hangt af van het moment waar op daadwerkelijk wordt begonnen met de realisatie van de nieuwbouw.

Wel is er een QuickScan uitgevoerd om de bestaande sporthal (uitbreiding 1992) tijdelijk in te richten voor diverse functies. Het basisidee is dat dit deel bouwkundig en installatietechnisch vrij eenvoudig is af te koppelen van hoofdgebouw dat is opricht in 1975. Met Ruimtelijke Ontwikkeling en Advies is afgesproken dat de nieuwbouw op het plot van het bestaande hoofdgebouw herbouwd wordt. Hierdoor is het mogelijk om de bestaande sporthal pas te slopen nadat de nieuwbouw is gerealiseerd.

Voor de sportactiviteiten is geen tijdelijke huisvesting nodig. Dit geeft de mogelijkheid om het sportgedeelte tijdelijk te gebruiken voor de huisvesting van andere functies. Er is een vlekkenplan opgesteld waarbij dit bouwdeel is ingedeeld in diverse multifunctionele ruimtes.

De sporthal is qua oppervlakte groot genoeg om de activiteiten van het Huis van de Wijk en het Centrum voor Jeugd- en Gezin onder te brengen. Maar dan zal er voor het de publiekslocatie een externe tijdelijke huisvesting gerealiseerd moeten worden. Alternatief is dat het Huis van de Wijk en het Centrum voor Jeugd- en Gezin niet het volledige programma in tijdelijke huisvesting onderbrengen waardoor er ruimte ontstaat om (een deel van) de publiekslocatie onder te brengen in de sporthal. Afhankelijk van de exacte oppervlakte behoefte zal er dus extra tijdelijke huisvesting georganiseerd moeten worden.

Als er op basis van deze eerste verkenning interesse is om deze optie verder te verkennen zal per functie gekeken moeten worden wat daadwerkelijk de eisen zijn aan een tijdelijke locatie. Dan kan dit verder worden uitgewerkt op haalbaarheid.

Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van dit procesplan:

1. De Hoekstee, Programma en locatie van het nieuwe publieke Hart van de Hoek, Studio for New Realities, juli 2022 (kenmerk D2407-222041)
2. Participatieplan traject 1: ruimtelijk PvE (kenmerk D2401-183627)
3. Een vernieuwde Hoekstee voor Hoek van Holland: Advies programma en ontwerpprincipes, Studio for New Realities, juni 2024 (kenmerk D2407-222043)
4. Ruimtelijk, functioneel en technisch Programma van Eisen. Haalbaarheidsstudie vernieuwing De Hoekstee, Hoek van Holland, april 2025 (kenmerk D2407-222381)
5. Notitie locatie volkstuinderscomplex HvH t.b.v. nieuwe De Hoekstee (kenmerk D2407-222837)
6. Volumestudie de nieuwe Hoekstee (kenmerk D2407-222837)
7. Voorbeeld ruimtegebruik de nieuwe Hoekstee, april 2025 (kenmerk D2409-2705)
8. Concept Demarcatie (kenmerk D2409-6805)
9. Meerjarenonderhoudsplan 2019-2058 & conditiemeting NEN 2767, d.d. 28-2-2019 uitgevoerd door Van Dorp Installaties B.V. Rotterdam (kenmerk D2407-222060)
10. Funderingsonderzoek Mercatorweg 50, d.d. 8-4-2024 uitgevoerd door Evers Partners Engineers (kenmerk D2407-222081)
11. Inspectie kwaaitaal-vloeren Mercatorweg 50, d.d. 11-4-2024 uitgevoerd door Evers Partners Engineers (kenmerk D2407-222086)
12. Tijdelijke huisvesting vlekkenplan plattegrond (kenmerk D2412-1277)
13. Tijdelijke huisvesting vlekkenplan gevels (kenmerk D2412-1265)
14. Tijdelijke huisvesting vlekkenplan (kenmerk D2412-1242)