

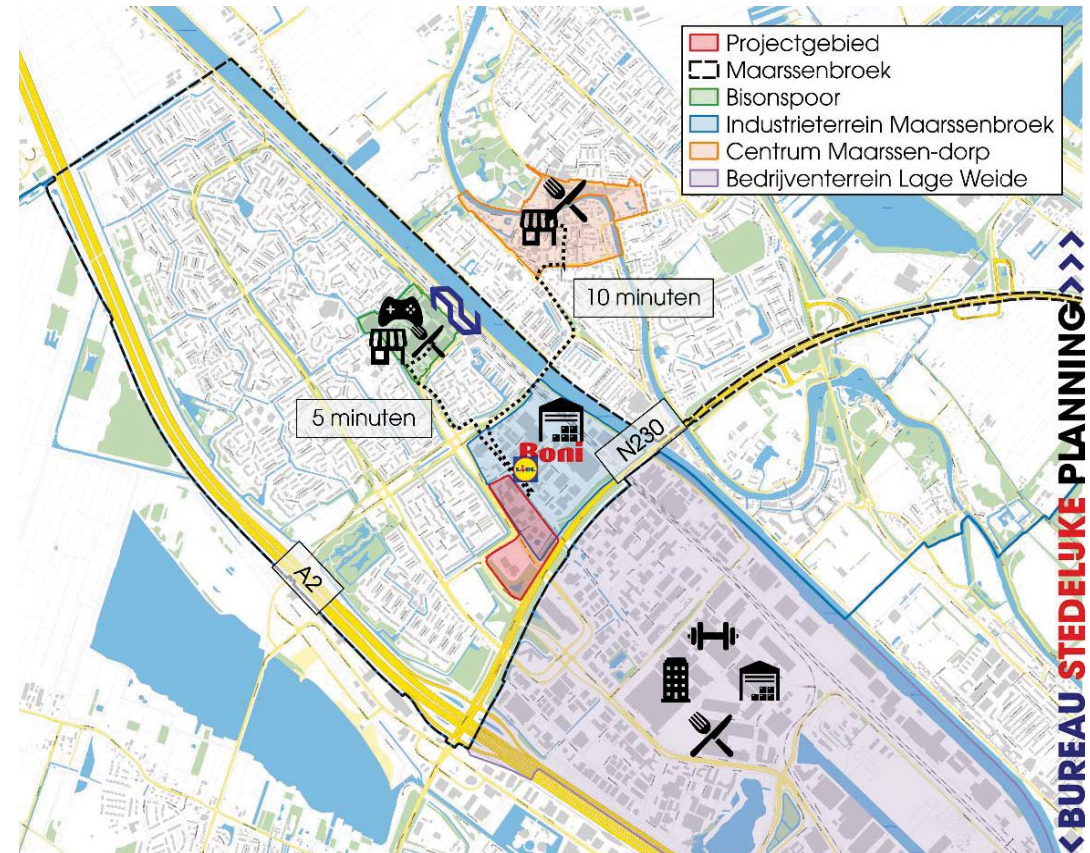
PRESENTATIE RESULTATEN PLINTENVULLING

09-05-2022

ARJEN VAN TELLINGEN & ELLEN SCHOLTEN

LOCATIE EN CONCURRENTIE

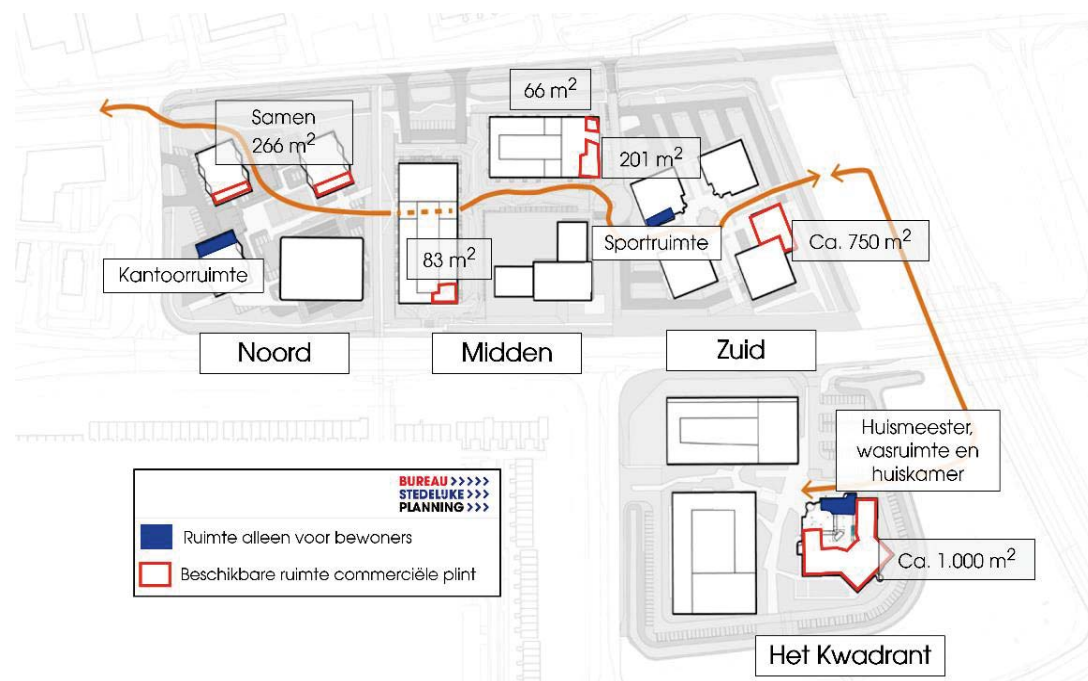
- Ligging aan de rand van Maarssenbroek
- Regio goed bereikbaar
- Belangrijkste nabij voorzieningenclusters:
 - Bisonspoor
 - Centrum Maarssen-Dorp
 - Industrieterrein Maarssenbroek
 - Bedrijventerrein Lage Weide



PROGRAMMA EN BESCHIKBARE RUIMTE IN PLINTEN

- 2.500 woningen, verdeeld over vier deelgebieden
- Aantal voorzieningen voor eigen bewoners (kantoorruimte in Noord, sport in Zuid en was- en huiskamer in Het Kwadrant
- Opgeteld ca. 2.300 m² bvo aan mogelijke openbare plintruimte in huidige programma/tekeningen

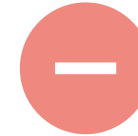
GEBIED	M² BVO	OVERWEGING INVULLING ONTWIKKELAARS
Noord	266	Er komt ook een ruimte van 448 m² met werkplekken voor de bewoners.
Midden	350	Wens voor koffietent nabij busstation, overige ruimtes aan Planetenbaan nog vrij.
Zuid	750	Alleen commerciële ruimte mogelijk in het nieuw te bouwen gebouw. Er zit nu al een sportruimte met sauna in bestaande gebouw, deze zijn enkel toegankelijk voor de bewoners.
Het Kwadrant	1.000	Ontwikkelaar ziet mogelijkheden voor kleinschalige horeca en shop to-go.
Totaal	ca. 2.300	



KWALITEITEN (KANSEN), KNELPUNTEN (BEDREIGINGEN)



- Groot toekomstig draagvlak
- Mogelijke verdere ontwikkeling rondom gebied in de toekomst
- Gunstige ligging in regio
- Goed verbonden met Bisonspoor (hub)
- Uniform gebied door de ontwikkelkaders
- De toekomstige doelgroepen zullen naar buiten gericht zijn. (o.a. verblijf/vermaak in openbare ruimte en behoefte horeca)



- Het gebied ligt enigszins ingesloten, met name Het Kwadrant
- Ruim aanbod aan voorzieningen nabij.
- De direct omgeving van het gebied is (nog) niet aantrekkelijk.
- Groot contrast met de rest van Maarssenbroek.
- Aangesloten plinten lastig te realiseren (uitgestrekt en hoogteniveauverschil)
- Lage parkeernorm → geen ruimte voor grote auto aantrekkende functies

POSITIONERING GEBIED



We kunnen twee varianten onderscheiden:

- 1. Basis.** Hierbinnen hebben de plintfuncties primair een functie voor de bewoners van de Planetenbaan en het Kwadrant zelf, met een zeer beperkte toevloeiing uit omliggende wijken.
- 2. Plus.** Hierbinnen hebben de plintfuncties naast een functie voor de eigen bewoners ook een functie voor primair de werknemers uit omliggende bedrijventerreinen en secundair de bewoners uit omliggende wijken als Bloemstede.

GEBIEDSPOTENTIE PLANETENBAAN/HET KWADRANT

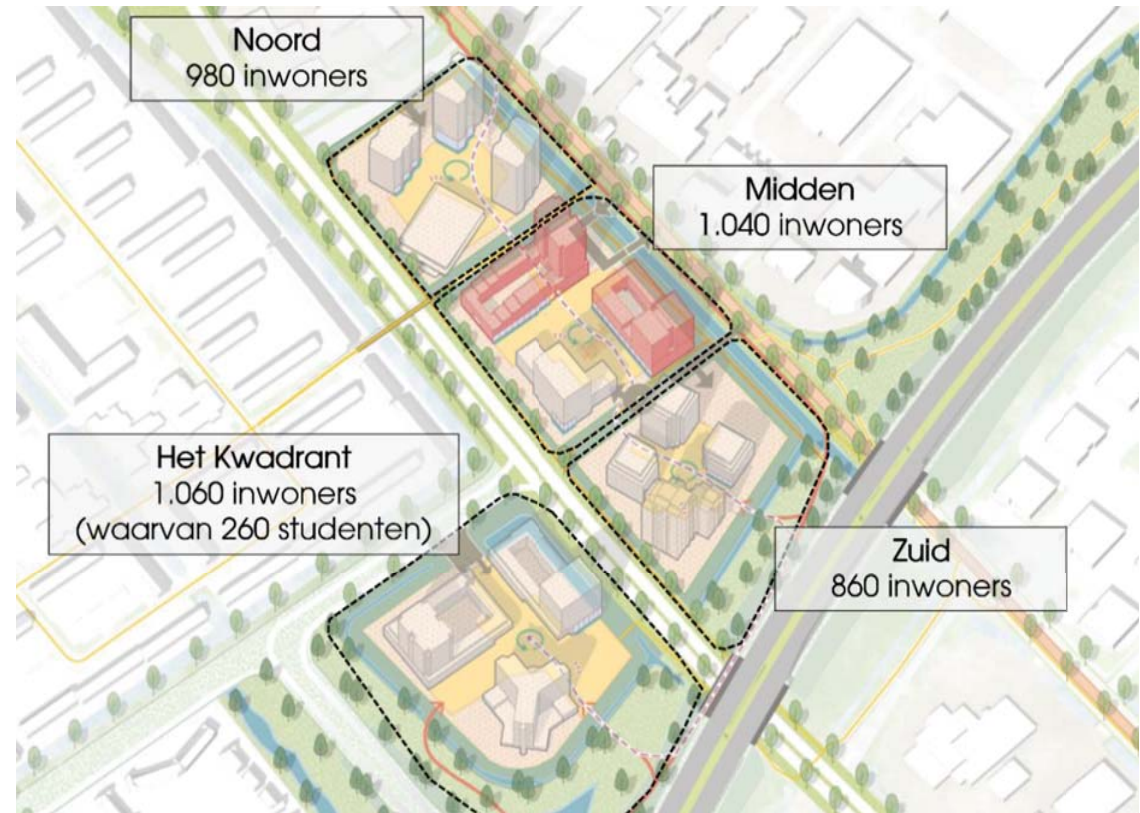


Een **hoogstedelijk én tegelijkertijd groen** gebied dat in bebouwing (hoogbouw) en type woningen (appartementen) **contrasteert met bestaande delen van Maarssen**. Daarmee vormt het een aanvulling en vult het een behoefte op. Voor plintfuncties hebben de toekomstige inwoners veel mogelijkheden rondom, maar voor de **leefbaarheid is het toevoegen van niet-wonen functies** in het gebied essentieel. Ook is er binnen het bestaande aanbod ruimte voor de toevoeging van vernieuwende concepten waarmee het ook waarde toevoegt voor de omliggende bewoners. Zo ontstaat een fijne woonlocatie waar mensen graag verblijven



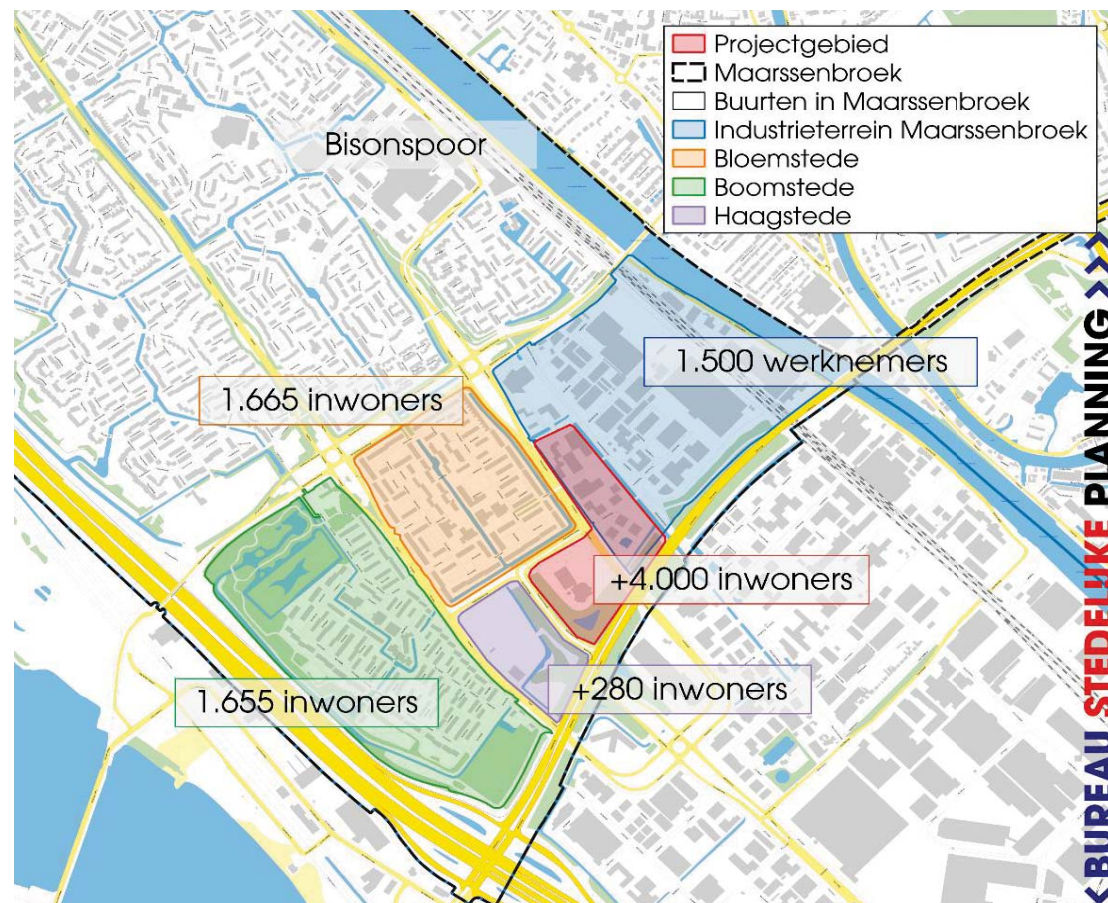
BEWONERS EN DOELGROEPEN

- **Inwoners: ca. 4.000**
2.560 woningen * woningbezetting van 1,6 (260 studentenwoningen 1,0)
- **Type bewoners:**
Op basis van de type woningen en de locatie met name één- en tweepersoonshuishoudens. Daarna mogelijk empty nesters en senioren



DOELGROEPEN OPENBARE FUNCTIES IN DE PLINT

GEBIED	INW.	WERKNEMERS
Primair: Planetenbaan en Het Kwadrant	4.000	-
Secundair: omliggende buurten bewoners en werknemers	3.600	1.500
Industrieterrein Maarssenbroek	-	1.500
Bloemstede	1.665	-
Boomstede	1.655	-
Haagstede	+280	



MOGELIJKHEDEN FUNCTIES PLINTEN

Voor de verschillende plintfuncties (niet zijnde wonen) zijn de kwanitatieve en kwalitatieve behoefte bepaald. Voor de Plus variant zullen we voor een aantal functies ook rekening houden met de rondom het gebied aanwezige doelgroepen. De behoefte aan de volgende functies is onderzocht:

- Detailhandel
- Horeca (met plusvariant)
- Leisure - specifiek sportvoorzieningen – (met plusvariant)
- Diensten (met plusvariant)
- Maatschappelijke voorzieningen
- Werken / bedrijvigheid



BEST PASSENDE FUNCTIES

FUNCTIE		BEHOEFTE	(ON)MOGELIJKHEDEN
	Horeca	++	- Koffietent(en), maximaal 3 - Restaurant (s), maximaal 2
	Sport	+	1-2 sportvestigingen 1 regulier (fitness) en 1 aanvullend (yoga, spinning, boksen) - Een groot centrum mogelijk in plusscenario
	Diensten	+	1 tot 2 verkooppunten - Keuze voor: fietsenmaker, kapper, schoonheidssalon of wasserette
	Maatschappelijke voorzieningen	+	- Buurtkamer (voor alle gebieden samen) - Fysiotherapeut, gecombineerd met sport - Kinderopvang (bij genoeg vraag vanuit de markt)
	Werken/ bedrijvigheid	○	1 kleinschalig kantoor (zakelijk, creative, design) - Flexwerkplekken
	Detailhandel	×	Geen mogelijkheden

MINIMAAL EN MAXIMAAL PROGRAMMA FUNCTIES IN PLINT

- Minimaal vereiste functies voor dynamische woonwijk:
 - Horeca
 - Sport
 - Buurthuis
 - Werkruimten
- **Minimale omvang:** 1.200 m² bvo voor dynamische wijk met functies voor eigen bewoners
- **Maximale omvang:** 3.650 m² bvo met functies voor eigen bewoners en omgeving

	INSCHATTING HAALBAAR PROGRAMMA IN M ² BVO	RUIMTEVRAAG PER VESTIGING M ² BVO
Detailhandel	0	
Horeca	600 – 1.000	• 100 (koffietent) • 200 – 400 (restaurant)
Dienstverlening	0 – 150	• 50 - 100
Sport	250 – 750	• 250 – 500
Maatschappelijk (zorg – buurtkamers – kinderdagopvang)	100 – 1.000	• 200 (buurthuis) • 100 – 25- (fysio) • 200 – 500 (tandarts)
Werken	250 – 750	• 250
Totaal	1.200 - 3.650	

RUIMTELIJKE UITWERKING - VOORWAARDEN

- **Clustering van functies zorgt voor meerwaarde (Hart van de wijk)**

- Economische haalbaarheid
- Samenhang tussen de bewoners en verschillende gebieden
- Dynamisch gebied te krijgen, levendigheid gedurende de hele dag

Langs traffic locaties en wenselijk dat er pleingevoel is. Het middengebied leent zich hiervoor het best. Hier kan een 'hart van de buurt' ontstaan.

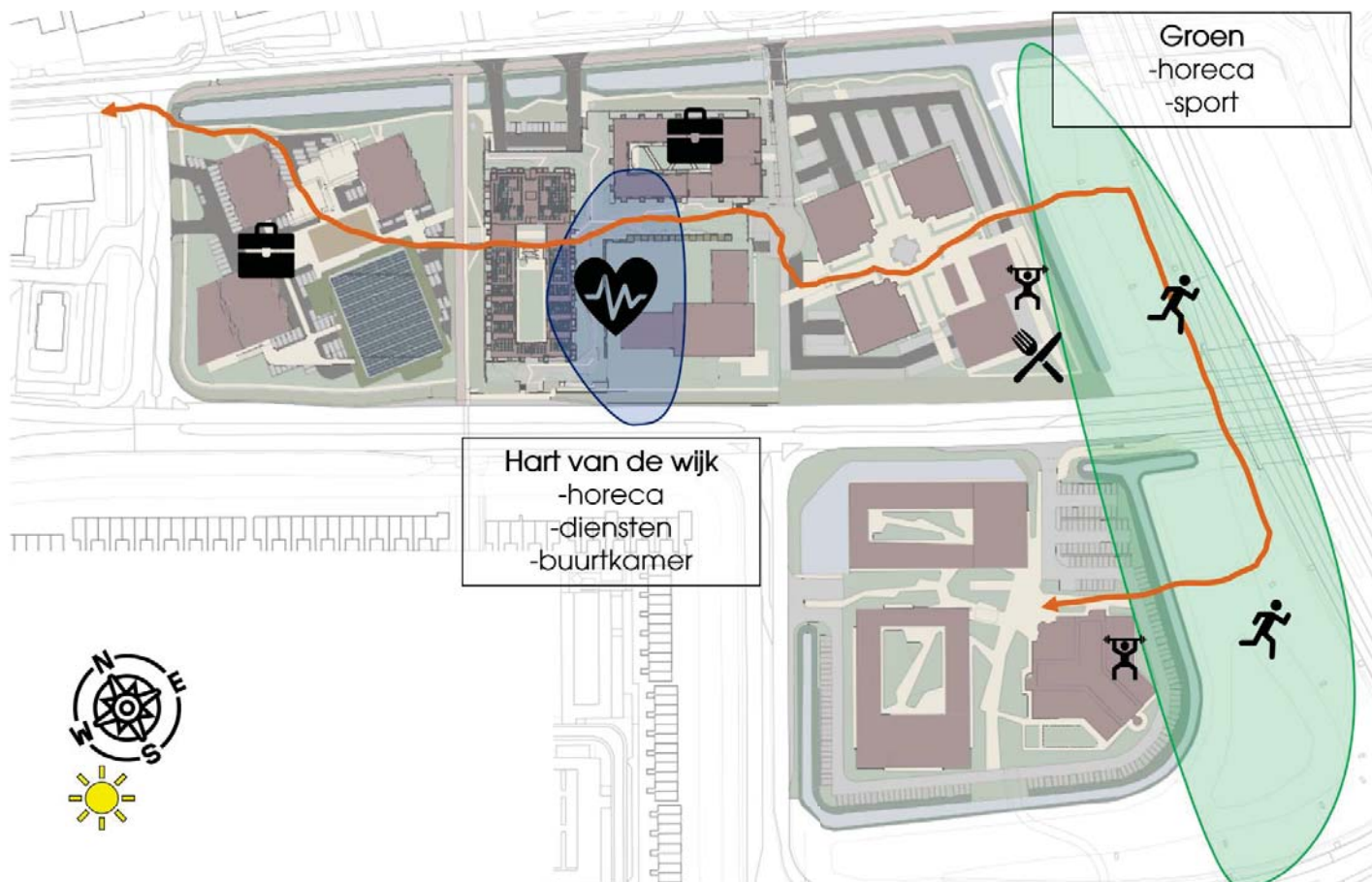


- **Niet-wonen functies buiten de clustering op passende plekken**

Buiten de clustering primair voor wonen, maar wanneer passend kunnen hier ook niet-woonfuncties landen. Werken en sport kan buiten het cluster en horeca met terras leent zich goed aan de oostelijke rand langs het park.



RUIMTELIJKE UITWERKING



DIENTEN REFERENTIES

BUBBLE AND STITCH

Door de relatief kleine woningen is er minder ruimte voor een eigen wasmachine. Bubble and Stitch uit Hilversum is een moderne wasserette en stomerij. De stomerijkluizen kunnen klanten hun kleding achter laten en het programma kiezen. Naar ca. 2 dagen is de kleding gestoomd terug.



Bron: <https://bubble-stitch.com/>

LOLA BIKES & COFFEE



Dienstverleners die slim inspelen op de functie van het diensten (bijvoorbeeld fietsenmaker) en daarbij ook nog een ander verdienmodel (horeca) integreren bieden een bijzondere beleving en hebben door twee inkomstenbronnen meer overlevingskansen. Lola Bikes & Coffee uit Den Haag is een goed voorbeeld met een combi van functies.

Bron: Lolabikesandcoffee.nl / Racefietsblog.nl

HORECA REFERENTIES

BAR BETON

Steeds meer horecagelegenheden gaan over op een hybride concept. Door toename van het thuiswerken is er behoefte aan afwisseling van de werkplek of een plek om samen te komen. Bar Beton uit Utrecht is een goed hybride concept met zowel normaal horecadeel als aparte ruimtes om (zakelijk) te huren en flexwerkplekken



Bron: bar-beton.nl

BUURTEN



Horeca als huiskamer voor jong en oud. In Utrecht bestaat het concept 'buurten' met vier buurtlocaties waar je op ieder moment van de dag terecht kunt voor een vergadering, lunch of diner. Er worden regelmatig evenementen in samenwerking met de buurt georganiseerd.

Bron: kombuurten.nl

BOEFJES EN BARISTA'S: EEN BAKKIE GELUKT

Boefjes en Barista's combineert spelen, ontdekken en ontmoeten met koffiedrinken. Het idee is het creëren van ontmoetingsplekken om de jongste en oudste deelnemers van onze samenleving laten van elkaar te leren en een leuke dag te hebben.



Bron: boefjesenbaristas.nl

REFERENTIECONCEPTEN

DIENSTEN REFERENTIES

BUBBLE AND STITCH

Door de relatief kleine woningen is er minder ruimte voor een eigen wasmachine. Bubble and Stitch uit Hilversum is een moderne wasserette en stomerij. De stomerijkluizen kunnen klanten hun kleding achter laten en het programma kiezen. Naar ca. 2 dagen is de kleding gestoomd terug.



Bron: <https://bubble-stitch.com/>

LOLA BIKES & COFFEE



Dienstverleners die slim inspelen op de functie van het diensten (bijvoorbeeld fietsenmaker) en daarbij ook nog een ander verdienmodel (horeca) integreren bieden een bijzondere beleving en hebben door twee inkomstenbronnen meer overlevingskansen. Lola Bikes & Coffee uit Den Haag is een goed voorbeeld met een combi van functies.

Bron: Lolabikesandcoffee.nl / Racefietsblog.nl

HORECA REFERENTIES

BAR BETON

Steeds meer horecagelegenheden gaan over op een hybride concept. Door toename van het thuiswerken is er behoefte aan afwisseling van de werkplek of een plek om samen te komen. Bar Beton uit Utrecht is een goed hybride concept met zowel normaal horecadeel als aparte ruimtes om (zakelijk) te huren en flexwerkplekken



Bron: bar-beton.nl

BUURTEN



Horeca als huiskamer voor jong en oud. In Utrecht bestaat het concept 'buurten' met vier buurtlocaties waar je op ieder moment van de dag terecht kunt voor een vergadering, lunch of diner. Er worden regelmatig evenementen in samenwerking met de buurt georganiseerd.

Bron: kombuurten.nl

BOEFJES EN BARISTA'S: EEN BAKKIE GELUKT

Boefjes en Barista's combineert spelen, ontdekken en ontmoeten met koffiedrinken. Het idee is het creëren van ontmoetingsplekken om de jongste en oudste deelnemers van onze samenleving laten van elkaar te leren en een leuke dag te hebben.



Bron: boefjesenbaristas.nl

REFERENTIECONCEPTEN

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN REFERENTIES

FYSIO.COM

Fysio.com heeft verschillende locaties in Amsterdam. Binnen de kleinschalige locaties staat aandacht voor de individu centraal. De stijl is modern en met fysiotherapeuten met elk hun eigen expertise zijn er voor veel klachten oplossingen.



Bron: bar-beton.nl

BUURTKAMER



Een buurthuis zorgt voor een ontmoetingsplek voor de inwoners van de buurt. In Tilburg is buurthuis Jeruzalem recent vernieuwd. Hier komt jong en oud samen voor activiteiten

Bron: AD.nl; Nieuw buurthuis voor bewoners Jeruzalem, 'de mooiste wijk van Tilburg', maart 2019

SPORT REFERENTIES

FIG

FIG is een Food and Gymbar. Naast een plek om gezond te eten en te drinken bieden zij ook diverse sportlessen aan met namen als Barre Burn en Boxing x Booty. NB: De sportschool gaat op een andere locatie door doordat het horeca deel te grote klappen heeft gehad in coronatijd. Als concept past het echter goed bij de jonge inwoners.



Bron: <https://fig-workouts.nl/>

YOGA POINT



Yoga Point brengt op verschillende plekken in het land diverse yoga en pilateslessen. Op kleinschalig niveau met meestal een zaal en een hoek voor thee na afloop vormt het een ontmoetingsplek voor de buurt en omgeving.

Bron: <https://yogapoint.nl/yoga-amsterdam-noord/>

FIT FOR FREE

Fit for Free of Basic-fit zijn betaalbare fitnesslocaties. Door deze betaalbaarheid zijn ze goed toegankelijk voor de jonge doelgroep, maar ook voor ouderen die minder te besteden hebben. Door een breed aanbod en veel apparaten is er voor ieder iets wils.



Bron: <https://www.fitforfree.nl/>

REFERENTIECONCEPTEN

WERKEN REFERENTIES

VINYARD FOOD & DRINKS

Werken bij horecagelegenheden wordt steeds normaler. Vineyard op bedrijventerrein Lage Weide is hier een voorbeeld van. Het restaurant heeft verschillende zakelijke faciliteiten. Er is een gedeelte met werkplekken waar de tafels zijn voorzien van aansluit- en oplaadpunten en je kunt er gratis printen en scannen.



Bron: vineyardfoodanddrinks.nl/

DE STADSTUIN



Een voorbeeld zijn de flexwerkplekken van de Stadstuin. Zowel zzp-ers die enkel een bureau nodig hebben als makers kunnen hier een plek huren. Er zijn ook vergaderruimtes en veelal ook een locatie voor een evenement. Met locaties in Utrecht, Den Bosch, Rotterdam en Soest bewijst het concept zich als een laagdrempelige flexwerkplek.

Bron: www.Tribes.world/

URBANIZER ARCHITECTENBUREAU

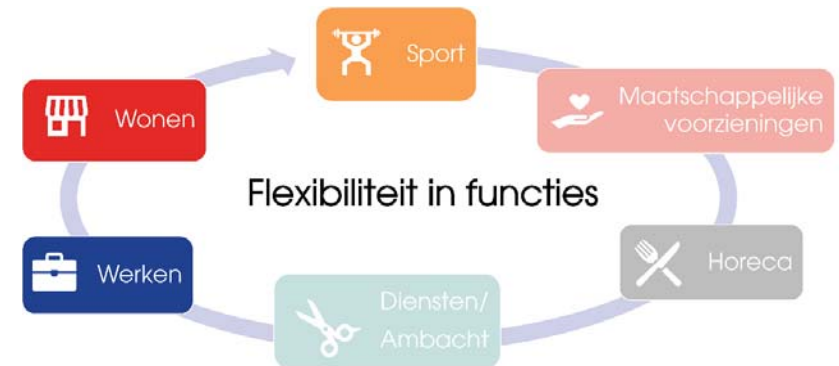
Architectenbureaus hebben niet veel ruimte nodig en vestigen zich vaak in de stad. Naast een kleine ruimte voor werkplekken hebben ze vaak een ruimte voor een maquette werkplaats, ter grootte van 45-100 vierkante meter. Een voorbeeld is architectenbureau Urbanizer op de Wittenvrouwensingel in Utrecht.



Bron: www.urbanizer.nl

BELANGRIJKE RANDVOORWAARDEN

- Flexibiliteit essentieel
 - Functioneel: bestemming
 - Fysiek: bebouwing
- Woningen in plint dragen ook bij aan levendigheid en leefbaarheid
- Wees voorzichtig met de veel intern gerichte voorzieningen



An aerial photograph of a city landscape. A wide river flows diagonally across the upper portion of the image. To the left of the river is a dense residential area with many small houses. To the right is a mix of residential and commercial buildings, including some large industrial-style structures. In the center, a proposed development of several tall, modern high-rise buildings is shown, surrounded by greenery and a winding path. The word "VRAGEN?" is superimposed in large, bold, black letters over the proposed development.

VRAGEN?