Gemeente Maarssen

Massastudie multifunctioneel centrum Bisonsport

Gemeente Maarssen

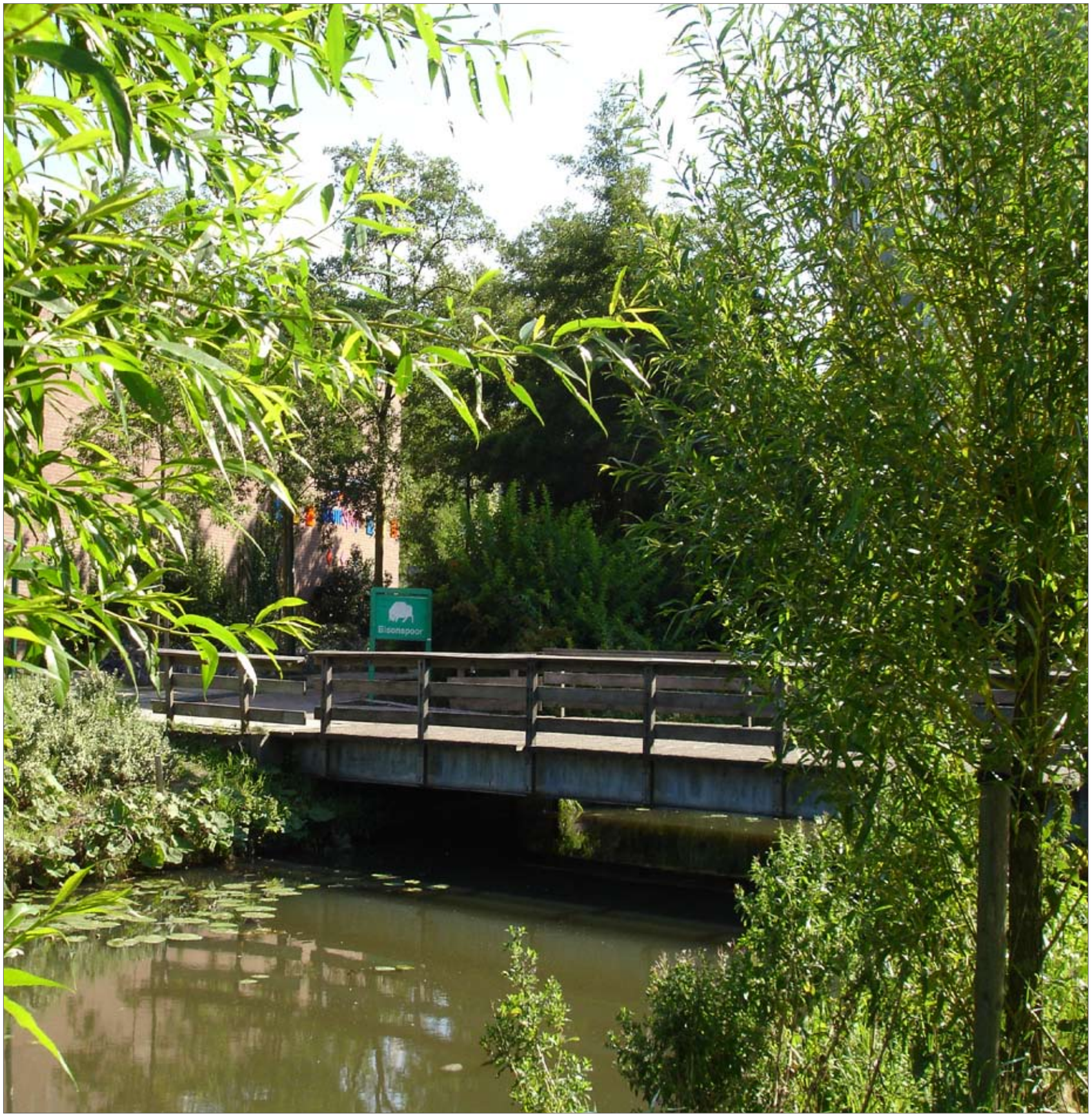
Bisonsport

Massastudie - Multifunctionele centrum Bisonsport
en huidige locatie biliotheek

Februari 2009

Kenmerk 2543/R2009-01/EC

SVP
architectuur en stedenbouw



Inhoud

Inleiding **1**
Doel van de massastudie 1

Bestaande situatie **3**

Nieuwe situatie **5**
Algemeen 5
Bouwvolume's 5
Langzaamverkeer 5
Autoverkeer 7
Parkeren 7

Programma van Eisen **9**
Locatie Zwembad en Sporthal Bisonsport 9
Locatie huidige bibliotheek 9

Programma BG **10**
Locatie Zwembad en Sporthal Bisonsport 10
Locatie Bibliotheek 10

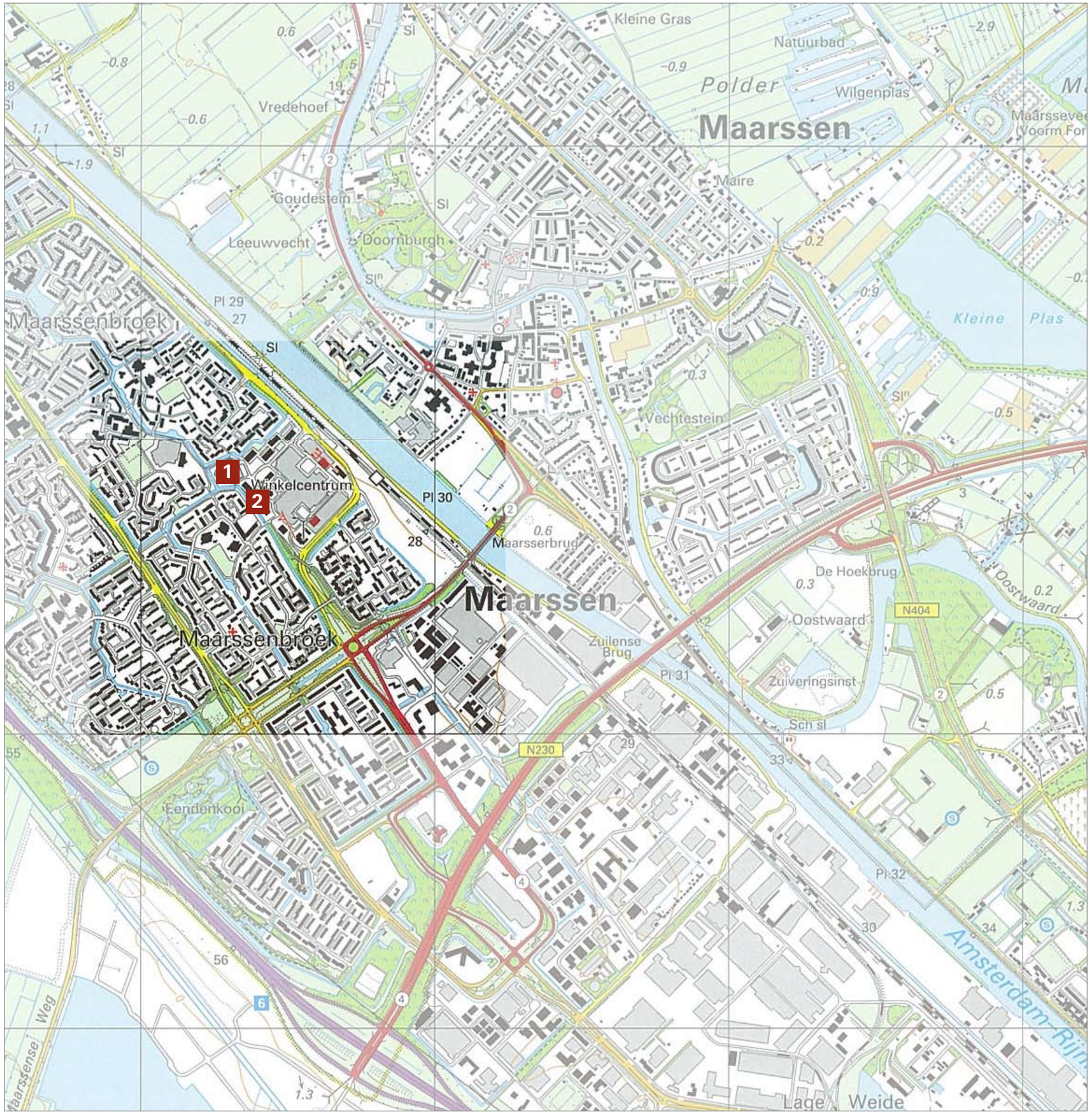
Programma 1E V **11**
Locatie Zwembad en Sporthal Bisonsport 11
Locatie Bibliotheek 11

Programma 2E-5E V **12**
Locatie Zwembad en Sporthal Bisonsport 12
Locatie Bibliotheek 12

Multifunctioneel centrum Optie 1 **14**

Multifunctioneel centrum Optie 2 **15**

Referentiebeelden **17**
Algemeen 17
Samenhang en verschil 17
Kleur- en materiaalgebruik 17



1 *zwembad en sporthal Bisonsport*

2 *bibliotheek*

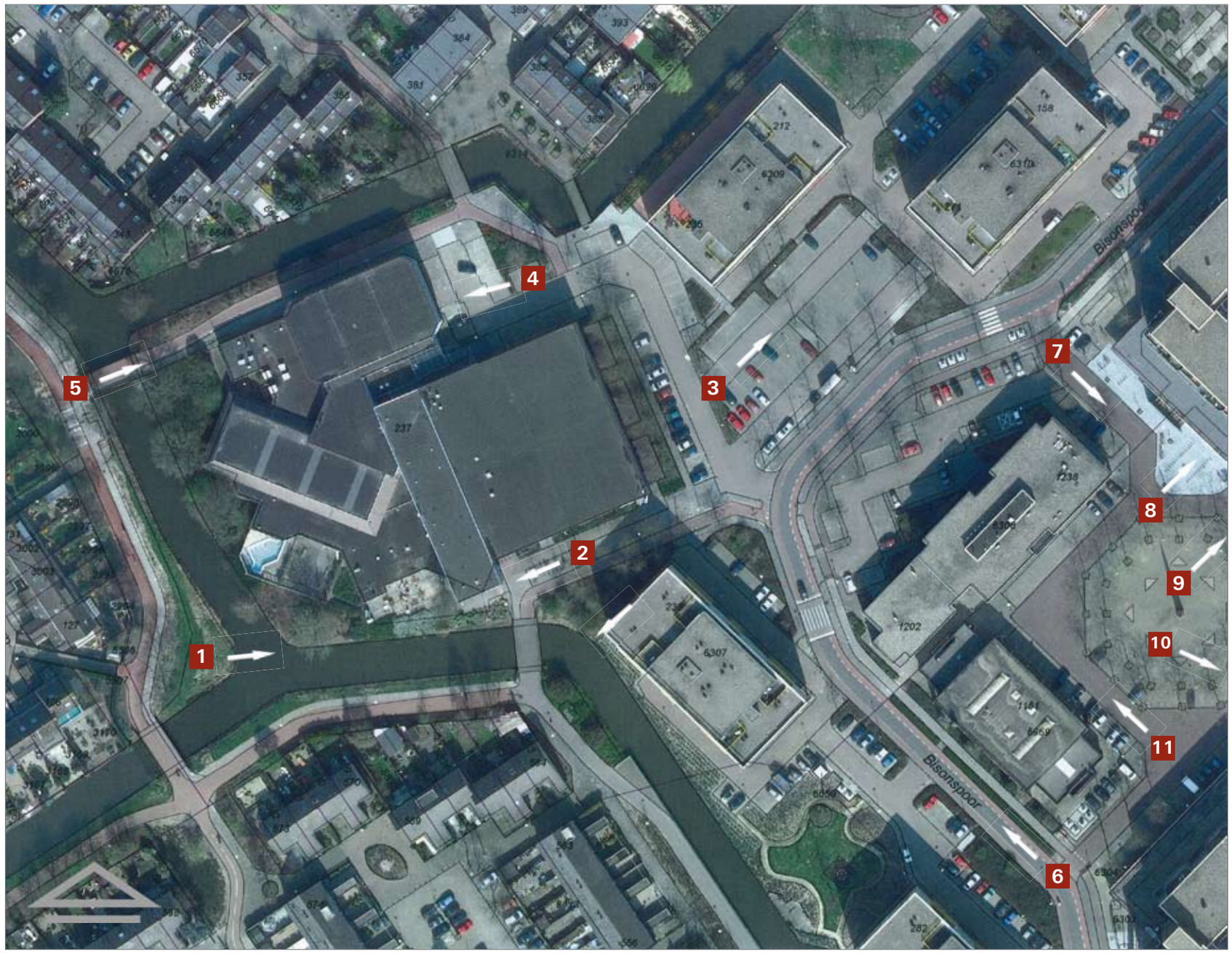
plangebied massastudie

Inleiding

Doel van de massastudie

Nabij het winkelcentrum Bisonspoor te Maarssen ligt een zwembad met sporthal. De gemeente wil dit gebouw vernieuwen en wil tevens van de gelegenheid gebruik maken extra woningbouw toe te voegen. Deze studie heeft tot doel de ruimtelijke randvoorwaarden te verkennen voor het nieuwe complex.

De bibliotheek, die nu tegenover het winkelcentrum is gesitueerd, zal in het nieuwe multifunctionele complex opgenomen worden. Hierdoor komt de huidige locatie vrij voor een nieuwe ontwikkeling.


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
Bisonspoor
Bisonspoor

5

4

1

2

3

8

7

11

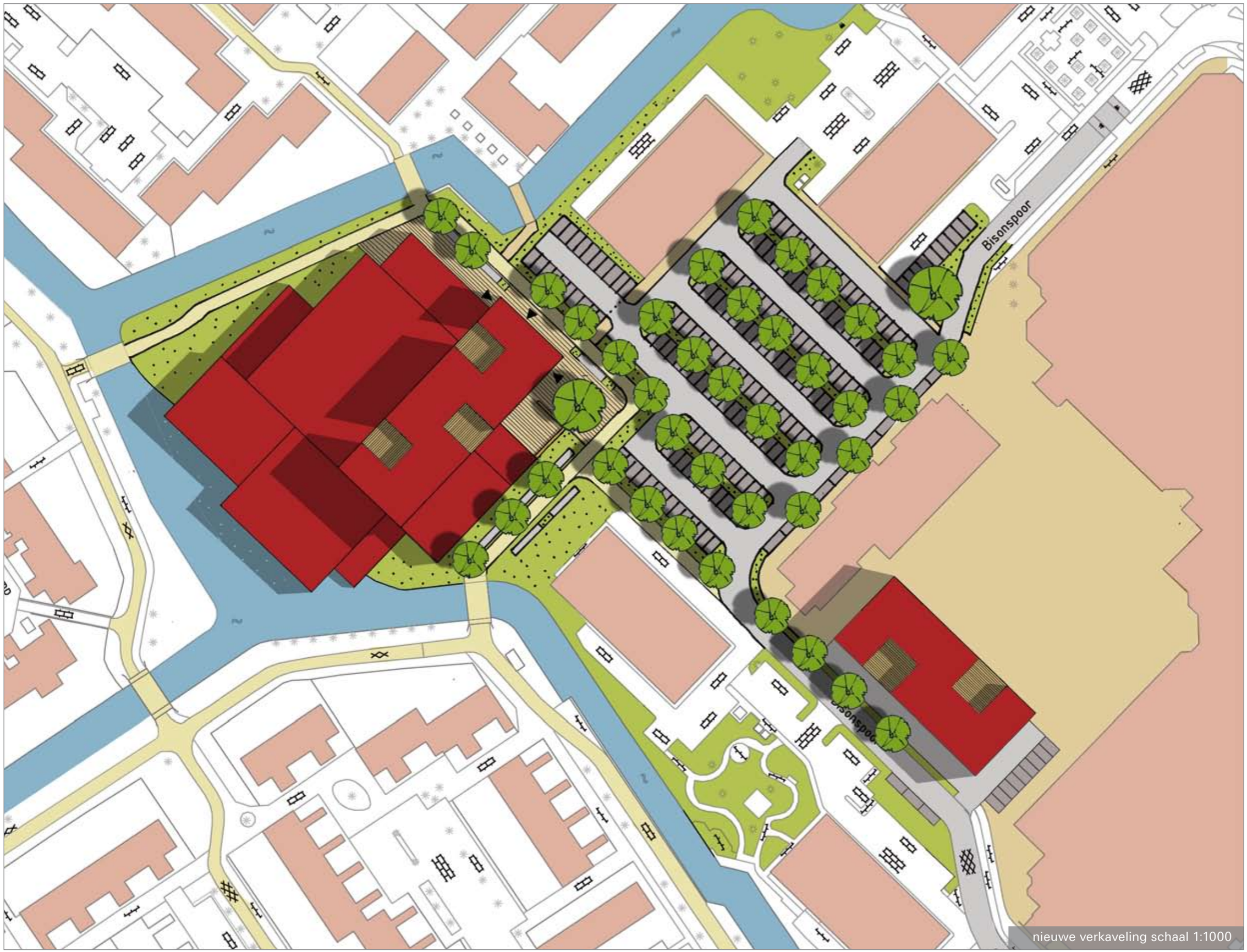
9

6

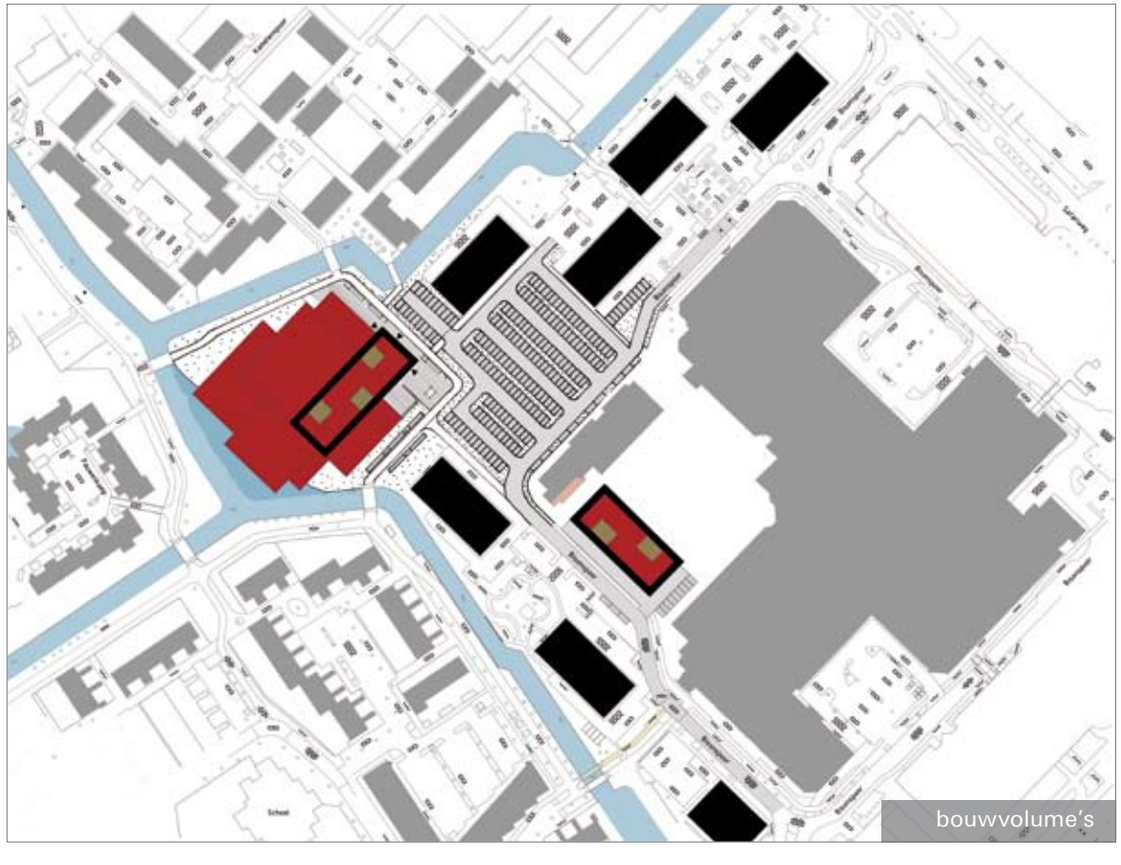
10

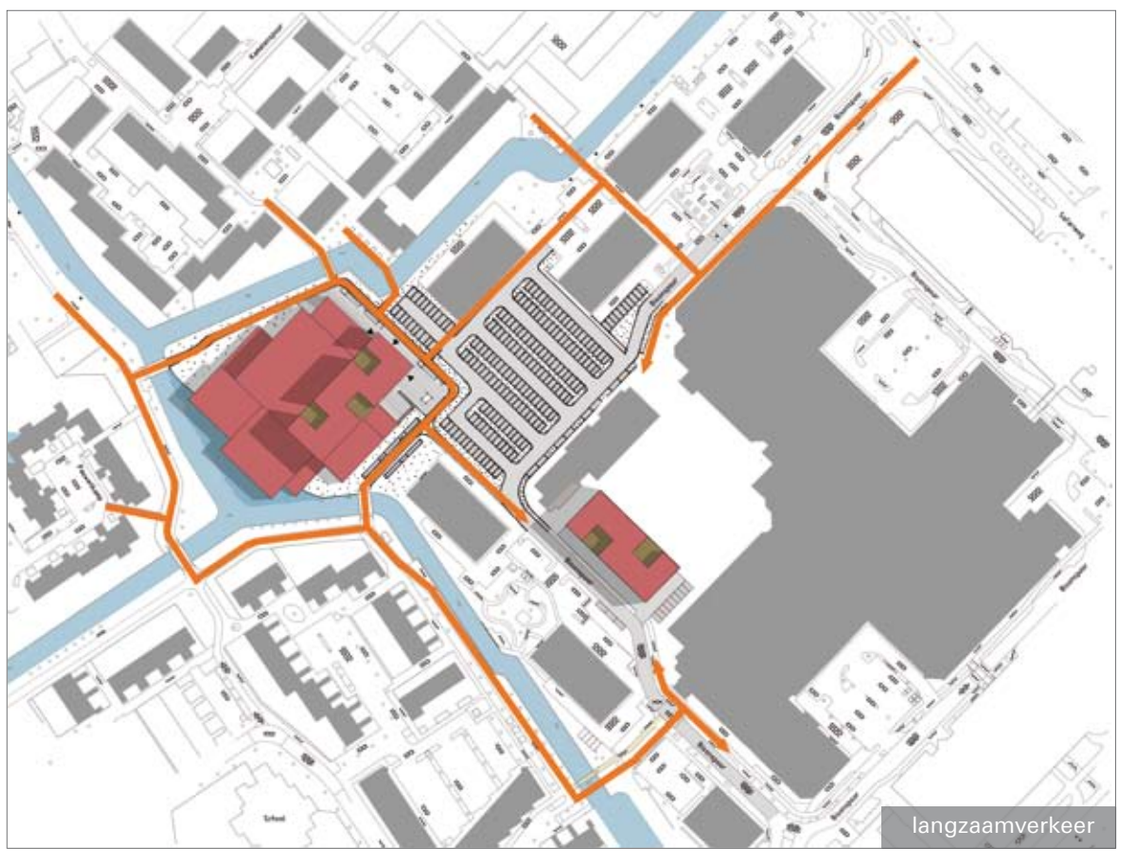
Bestaande situatie

De locaties liggen in een jaren ‘70 uitbreidingswijk die gekenmerkt wordt door een rafelige structuur van doodlopende woonerven met eengezinswoningen. Het winkelcentrum uit dezelfde tijd is grootschalig van volume en orthogonaal van opzet.
De locatie van de bibliotheek voegt zich in deze rechthoekige structuur en ligt aan het plein voor het winkelcentrum. Er zijn plannen om het plein en het winkelcentrum te renoveren.
Het huidige zwembad ligt in een willekeurig ogende hoekverdraaiing aan de rand van het centrum. Het gebouw is erg gesloten van karakter en heeft geen aantrekkelijke uitstraling. Vanuit de omliggende woonwijken gezien wordt het zwembad aan het oog onttrokken door groene randen.
Het parkeren vindt plaats op een versnipperde en inefficiënte wijze tussen de gebouwen.



nieuwe verkaveling schaal 1:1000


bouwvolume's


langzaamverkeer

Nieuwe situatie

Algemeen

Het nieuwe multifunctionele centrum hoort wat betreft programma en volume bij het centrum en zal dan ook in de orthogonale structuur worden opgenomen die kenmerkend is voor dit deel van de wijk. Er wordt een nieuw plein gecreëerd waaraan het multifunctionele centrum als volume prominent gelegen is. Ook de hoofdentree bevindt zich, direct in het zicht gelegen, aan het plein.
Aan de kant van de naastgelegen woonwijken blijft het bestaande groen gehandhaafd of kan gedeeltelijk vervangen worden door water. Het nieuwe volume krijgt een geleed karakter waardoor een optimale aansluiting met de omgeving verkregen kan worden.

Bouwvolume's

Het nieuwe multifunctionele centrum bestaat uit verschillende volumes waaronder verschillende functies/activiteiten gesitueerd worden.
Dit bouwblok bepaalt aan de noordzijde de uitstraling van het centrum en vormt aan de zuidzijde een belangrijk onderdeel van de nieuwe pleinwand. Daarom dient dit bouwblok alzijdig vormgegeven te worden. Op de begane grond aan de pleinzijde is het wenselijk publieksgerichte functies op te nemen zoals de horecagelegenheid die goed op de zon en het plein is georiënteerd. Verbijzonderingen in de gevel, zoals bijvoorbeeld terugspringende geveldelen achter kolommen, kunnen de entree benadrukken.

Op de plek van de huidige bibliotheek komt een nieuw volume. Het nieuw te ontwikkelen woonblok zal samen met het woonblok op het multifunctionele complex de richtingen van de bestaande bouwblokken accentueren.

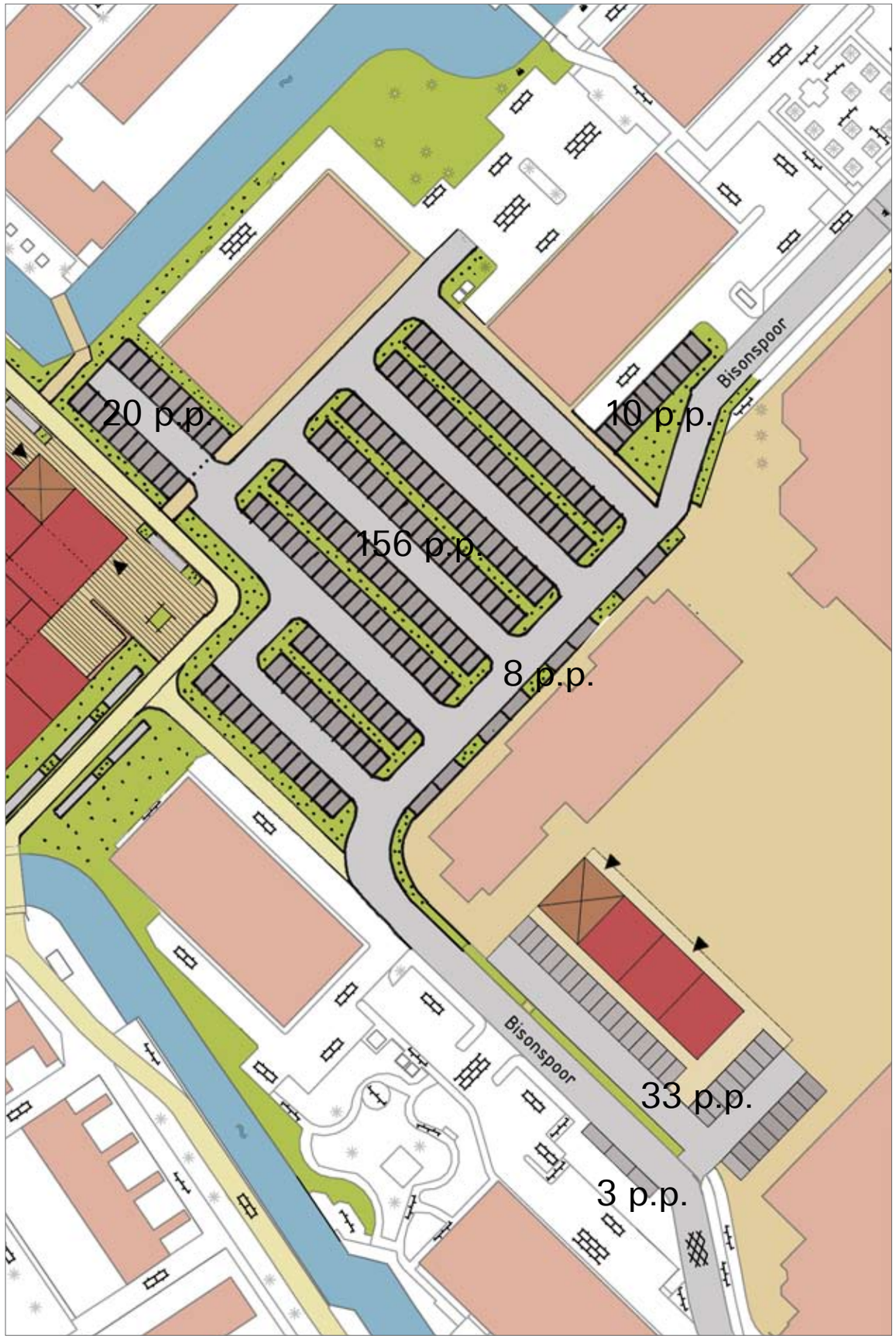
Het bouwblok grenst direct aan de openbare ruimte. Door gebruik te maken van een terugspringende begane grond, zowel aan de pleinzijde als aan de wegzijde, kan een prettige wandelroute langs het volume en het plein worden gecreëerd.

De bouwhoogte van de woongebouwen in het centrumgebied bedraagt maximaal 6 bouwlagen.

Langzaam verkeer

Eén van de doelstellingen van de aanpak van het gebied betreft het verbeteren van de uitstraling. Vanuit de noordelijke woongebieden is het multifunctionele centrum dé entree naar het centrum van Maarssen voor voetgangers en fietsers. De fietsverbinding aan de zuidzijde krijgt een open karakter.

Voor Bisonspoor is het uitgangspunt dat fietsers en voetgangers overal moeten kunnen komen. De belangrijkste fietsroutes van en naar de binnenstad, het multifunctionele centrum, het winkelcentrum en naar de omgeving zijn vormgegeven als vrijliggende fietspaden. Met name de fietsroutes van en naar de voorzieningen dienen logisch en veilig te zijn. Op primaire routes heeft de fietser voorrang. De fietsverbindingen hebben een duidelijke aansluiting richting bestaande en nieuwe voorzieningen.



voorzieningen	m² bvo	parkeernorm	
sterk stedelijk		min.	max.
zwembad (per 100 m² oppervlak bassin)	700	7,0	9,0
horeca (café / bar / cafetaria)	233	4,0	6,0
sporthal (per 100 m² bvo)	2.380	1,5	2,0
bibliotheek (per 100 m² bvo)	1.061	0,3	0,5
jongerencentrum (per 100 m² bvo)	497	1,0	3,0
wonen (midden duur)	40+33	1,2	1,4

Tabel 1.1 Bovenstaande normen zijn conform de algemeen vigerende parkeernormen uit de ASVV 2004

voorzieningen	werkdagmiddag	werkdag avond	zaterdagmiddag
sterk stedelijk			
zwembad (per 100 m² oppervlak bassin)	50%	100%	100%
horeca (café / bar / cafetaria)	50%	100%	100%
sporthal (per 100 m² bvo)	40%	90%	85%
bibliotheek (per 100 m² bvo)	70%	100%	75%
jongerencentrum (per 100 m² bvo)	40%	100%	60%
wonen (midden duur)	60%	100%	60%

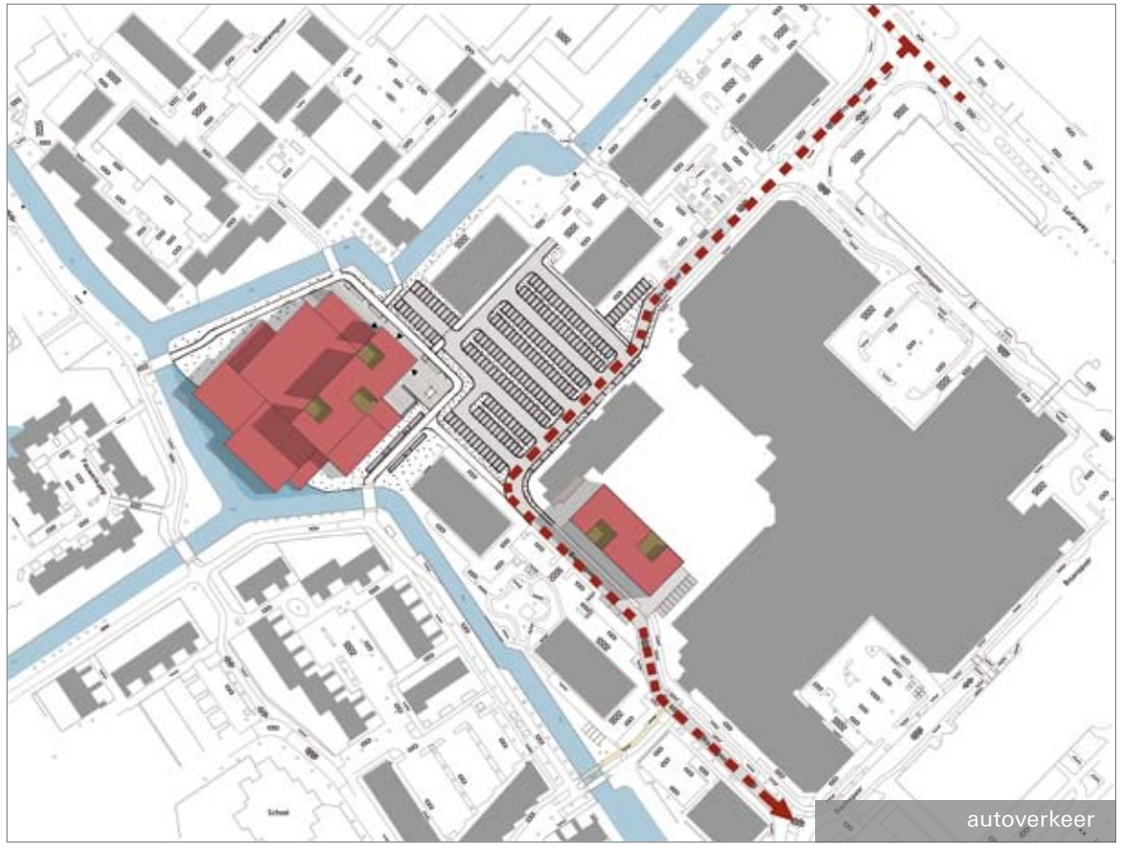
Tabel 1.2 Aanwezigheidpercentages (ASVV, 2004)

voorzieningen	werkdagmiddag		werkdag avond		zaterdagmiddag	
sterk stedelijk	min.	max	min.	max	min.	max
zwembad (per 100 m² oppervlak bassin)	25	32	49	63	49	63
horeca (café / bar / cafetaria)	0	0	0	0	0	0
sporthal (per 100 m² bvo)	14	19	32	43	31	41
bibliotheek (per 100 m² bvo)	2	4	3	5	2	4
jongerencentrum (per 100 m² bvo)	2	6	5	15	3	9
wonen (midden duur)	44	53	88	102	44	53
totaal	87	114	177	**228**	129	170

Tabel 1.3 Parkeervraag
horeca wordt aangemerkt als sportkantine en derhalve niet als aparte functie meegenomen in het rekenvoorbeeld

	werkdagmiddag		werkdag avond		zaterdagmiddag	
	min.	max	min.	max	min.	max
vraag	87	114	177	**228**	129	170
aanbod	230	230	230	230	230	230
resultaat	143	116	53	2	102	60

Tabel 1.4 Parkeerbalans


autoverkeer

parkeren

Nieuwe situatie

Autoverkeer

De doorgaande kronkelige verkeersweg rondom het centrum is rechtgetrokken waardoor er een overzichtelijk beeld ontstaat. De parkeerplaatsen zijn logisch en helder gestructureerd, zodat er meer plekken beschikbaar zijn.

Parkeren

Locatie zwembad en sporthal Bisonsport

De verkeerskundige quickscan Bisonsport van Goudappel Coffeng adviseurs (april 2008) is als richtlijn genomen voor deze studie.

Voor de ontwikkeling van het multifunctioneel centrum gelden de parkeernormen zoals weergegeven in tabel 1.1. De parkeerbalans is berekend met behulp van de parkeernormen uit de ASVV 2004.

Bij de parkeerbalans zijn de volgende uitgangspunten richtinggevend geweest:

- Het Programma van Eisen van de gemeente Maarssen heeft als leidraad gediend bij het bepalen van de oppervlakten van de verschillende functies.
- De locaties worden aangemerkt als ‘sterk stedelijk’.
- Het plangebied ligt op de rand van het winkelcentrum Bisonspoor en de omringende wijken. Er is daarom gekozen voor een zone ‘centrum’.
- Het rekenmodel maakt gebruik van de minimum een maximum normen om een compleet beeld te kunnen krijgen.
- De nieuwe stedenbouwkundige situatie is uitgangspunt geweest.

De extra verkeersdruk die het multifunctioneel centrum oplevert is bepaald op basis van ervaringcijfers van Goudappel Coffeng adviseurs.

Vanzelfsprekend dienen de parkeeroplossingen zodanig te zijn ontworpen dat parkeren op maaiveld de voorkeur heeft boven ondergrondsparkeren. Dit vraagt om logische ontwerpoplossingen vanuit het stedenbouwkundig plan.

Uitgangspunt is een zo efficiënt mogelijke benutting van de parkeercapaciteit (dubbel gebruik).

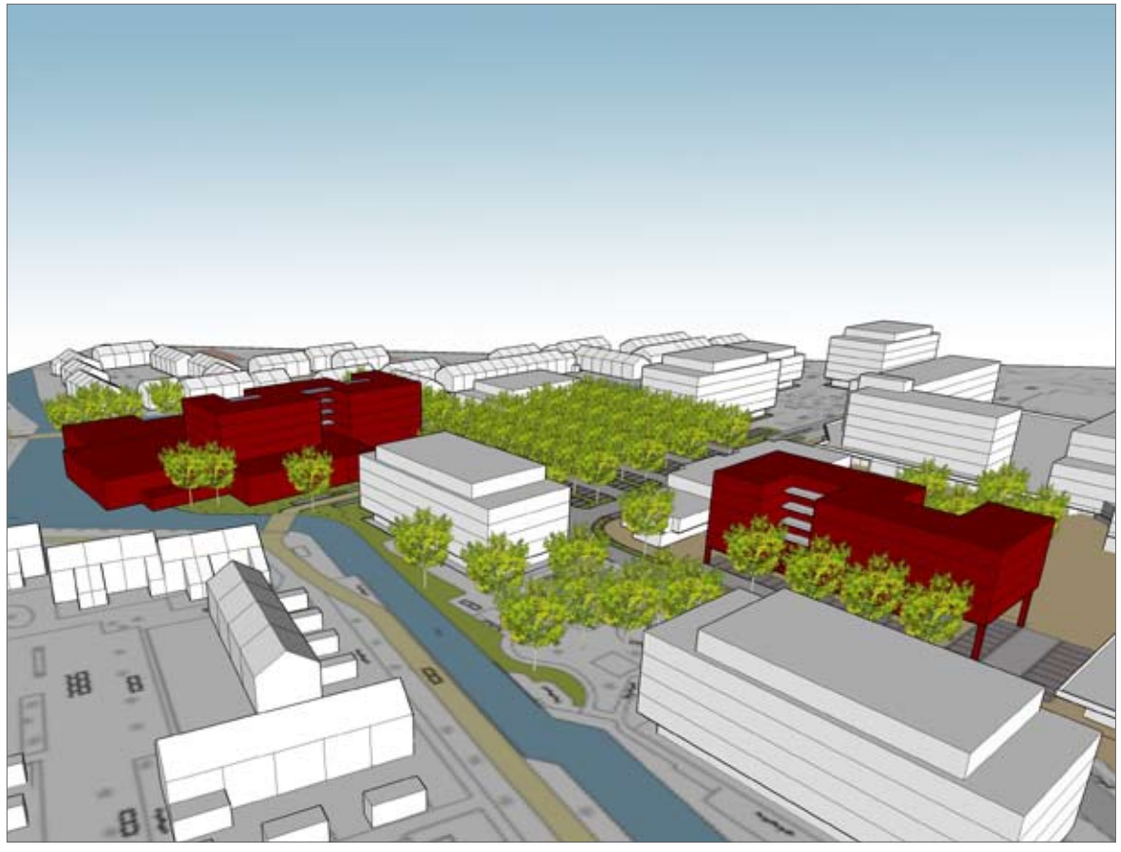
Het huidige aantal van 159 parkeerplaatsen is tot 194 parkeerplaatsen uitgebreid.

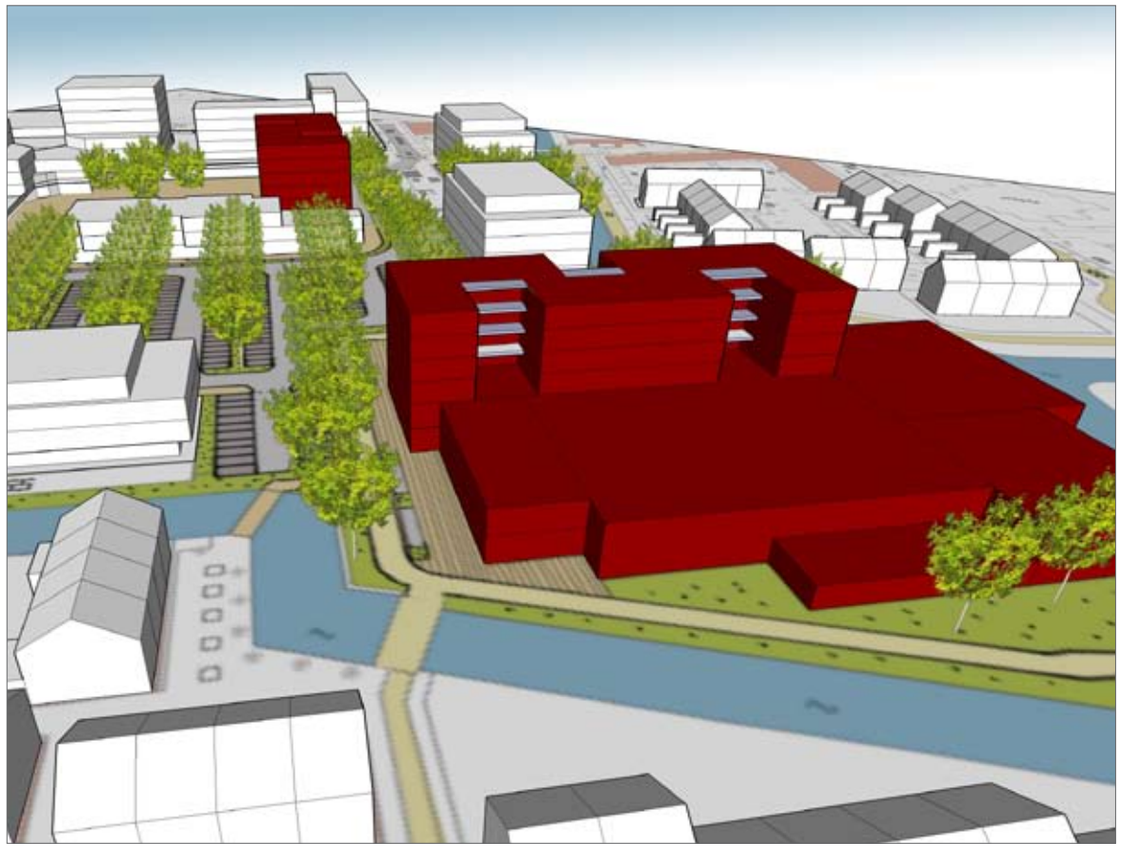
Tussen de parkeervakken is een groene zone gereserveerd om bomen in op te nemen. Vanuit de woonwijk worden de voetgangers en de fietsers via een vrije zone over het plein geleid richting het winkelcentrum en de rest van de omgeving.

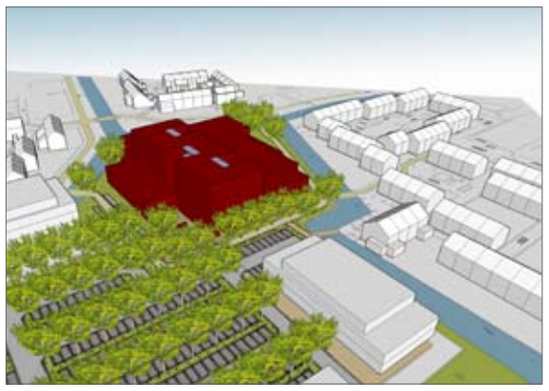
Locatie huidige bibliotheek

Op deze locatie worden 33 seniorenappartementen gerealiseerd. De parkeerbalans is berekend met behulp van de parkeernormen uit de ASVV 2004.

Het parkeren wordt op maaiveld opgelost met 33 parkeerplaatsen nabij het gebouw en de rest van het parkeren in de omgeving.







Programma van Eisen

Locatie Zwembad en Sporthal Bisonsport

Het nieuwe multifunctionele complex krijgt een sport- en cultureel karakter. In het bouwvolume worden een zwembad, een sporthal, een bibliotheek en een Jongerencentrum opgenomen aangevuld met appartementen. Gedacht wordt aan appartementen voor starters die zich in deze sportieve omgeving snel thuis zullen voelen. Het gebouw is opgedeeld in verschillende volumes die aansluiten in hoogte op de naastgelegen bebouwing.

De sport- en culturele voorzieningen bevinden zich in de lagere delen van het bouwvolume en zijn rondom een centrale entreehal georganiseerd. De levendige functies zijn aan de pleinzijde gesitueerd.

De appartementen en het jongerencentrum worden via een eigen entree ontsloten.

In het nieuwe volume kunnen op verschillende manieren de diverse functies worden ingepast. Er zijn twee varianten afgebeeld (pagina 14 en 15).

Overzicht functies:

- zwembad 2.780 m² + 50 m² (glijbaan)
- sporthal 2.256 m²
- horeca 233 m²
- bibliotheek 1.061 m²
- Jongerencentrum 497 m²
- starterswoningen 40 van ca. 85 m²

Locatie huidige bibliotheek

Als de bibliotheek gaat verhuizen komt de locatie vrij voor een nieuwe ontwikkeling. Na renovatie van de omgeving zal deze plek zeer geschikt zijn voor woningbouw in een gedifferentieerd aanbod en zal de sociale controle aan het plein toenemen.

Op deze locatie worden 33 seniorenappartementen gerealiseerd.

In de plint van het gebouw onstaat ruimte voor een commerciële functie die heel goed aansluit op het voorliggende plein. Een volume van 6 lagen voegt zich moeiteloos in de omgeving.

Ten behoeve van de appartementen zullen parkeerplaatsen op maaiveld onder het blok worden opgenomen. Tevens zijn er genoeg parkeermogelijkheden in het winkelcentrum om de extra parkeerplaatsen voor een functie op de begane grond te kunnen opvangen.

Overzicht functies:

- voorzieningenplint 360 m²
- 33 senioren appartementen van ca. 100-110 m²
- 40 parkeerplaatsen (33x1,2) waarvan 33 nabij het gebouw en 7 in de omgeving zijn geprojecteerd. De parkeerbalans is berekend met behulp van de parkeernormen uit de ASVV 2004

De inrichting van het plein voor het winkelcentrum verandert in de toekomst. In de huidige situatie wordt geparkeerd. In de toekomstige situatie zullen deze parkeerplaatsen verdwijnen, maar terugkomen op andere plekken in het gebied. Het plein is dan ook geen onderdeel van deze studie.

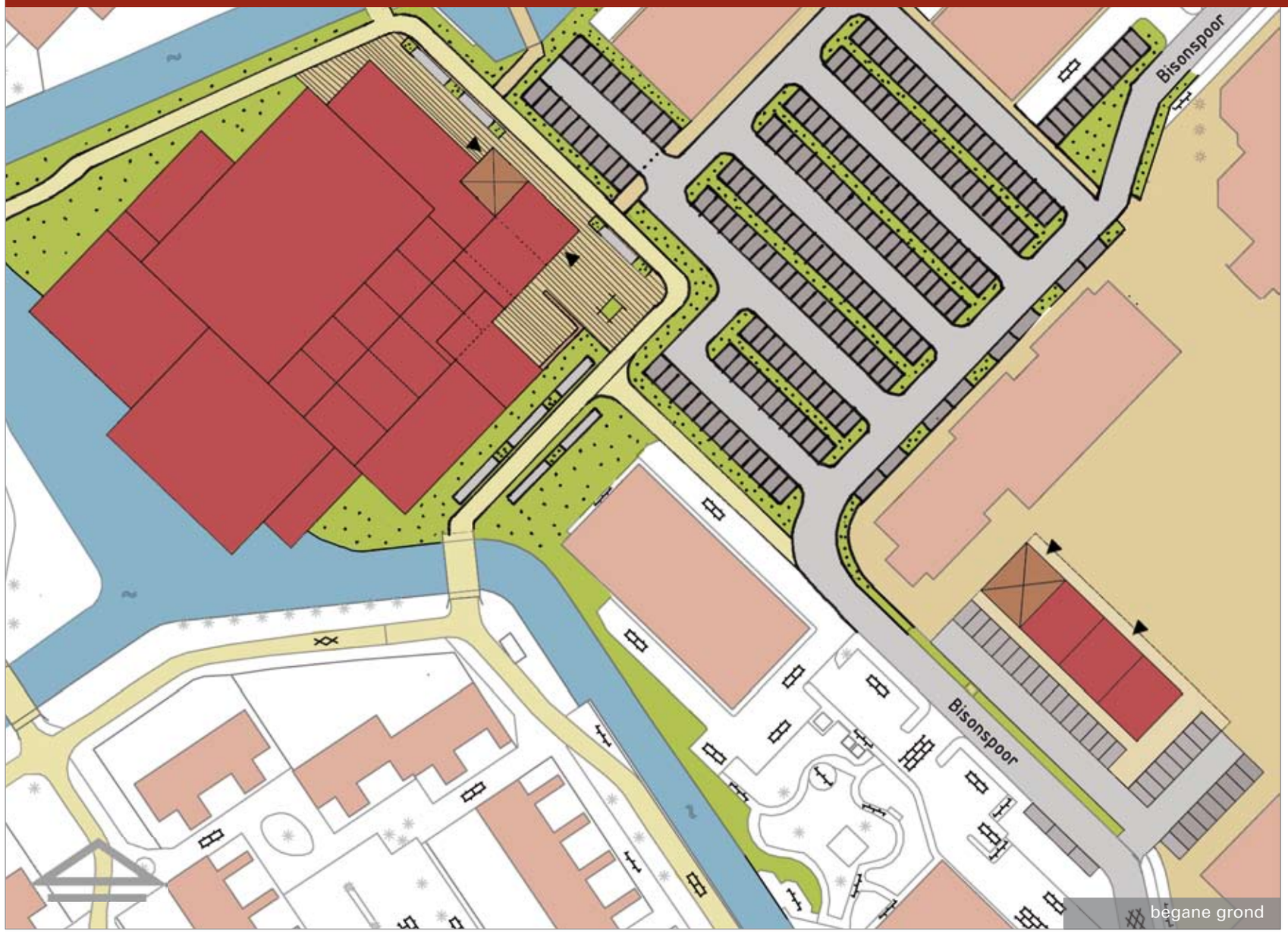
Voor de locatie van de toekomstige bibliotheek kan geconcludeerd worden dat het voorgestelde volume zich op een vanzelfsprekende wijze in zijn omgeving voegt. Als daarbij bovenstaande herinrichtingsplannen alsmede het gevarieerde woningaanbod worden meegenomen, kan geconstateerd worden dat deze ontwikkelingen een positieve stimulerende invloed op de omgeving zullen hebben.

In het vervolgtraject moet er aandacht zijn voor geluidsoverlast van verkeer voor het zwembad richting de woningen. Onderzoek moet uitwijzen of er bouwkundige maatregelen nodig zijn of dat er kan worden volstaan met een verzoek tot een hogere grenswaarde.

De combinatie wonen en zwembad verdient aandacht op het gebied van de chlooropslag van het zwembad. Deze chlooropslag mag zich niet binnen een straal van 20 meter ten opzichte van de appartementen bevinden. In de voorgestelde plannen is voldoende ruimte om deze chlooropslag buiten een straal van 20 meter ten opzichte van de woningen in te passen.

De driedimensionale tekeningen tonen aan dat het geheel zich ruimtelijk logisch en harmonisch voegt in zijn omgeving. De functionele stapeling met woningen brengt een gevarieerd programma met zich mee dat zich goed op deze plek laat inpassen.

Programma BG



begane grond

Locatie Zwembad en Sporthal Bisonsport

De sport-en culturele voorzieningen bevinden zich in de lagere delen van het bouwvolume en zijn rondom een centrale entreehal georganiseerd. De levendige functies liggen aan de pleinzijde.

De appartementen en het jongerencentrum worden via een eigen entree ontsloten.

Het is van belang om het bouwvolume op een goede manier op de locatie te plaatsen door het definiëren van bouwkaders en rooilijnen.

De begane grond zal circa 5.400 m² beslaan.

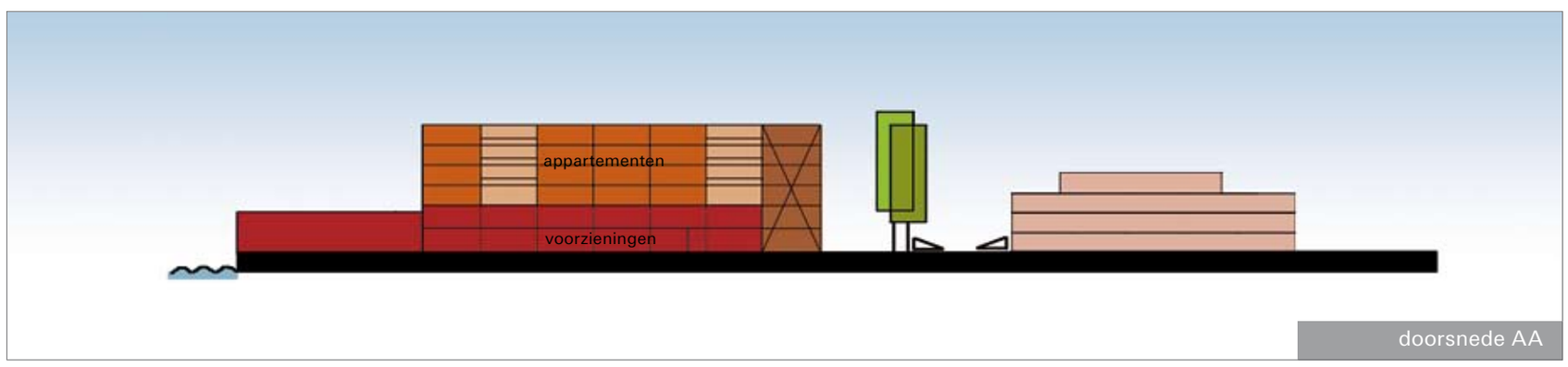
Overzicht functies:

- algemene ruimten 228 m²
- zwembad 2.370 m² + 50 m² (glijbaan)
- sporthal 2.036 m²
- horeca 233 m²
- flexibel in te vullen ruimte 430 m²

Locatie Bibliotheek

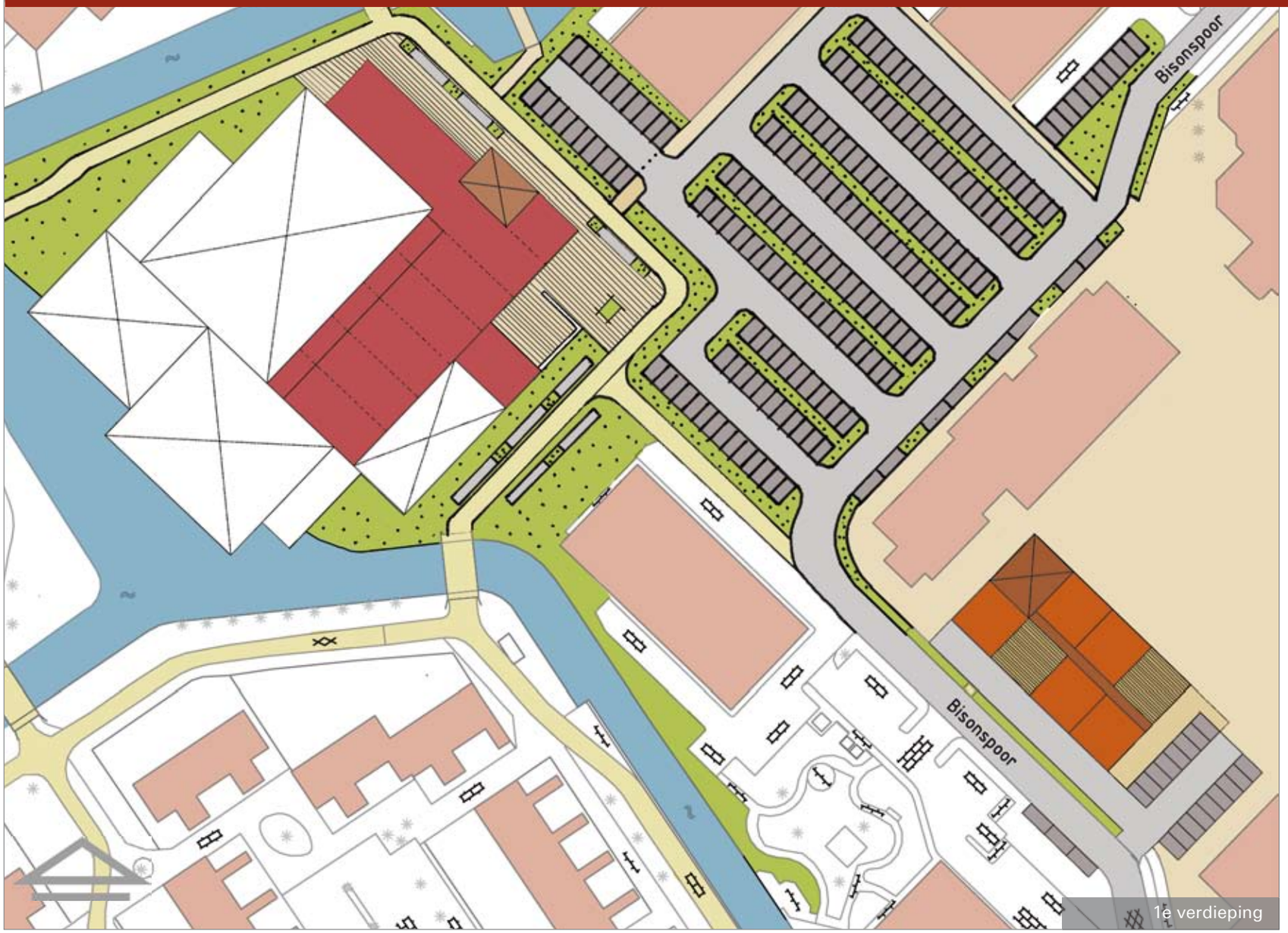
Overzicht functies:

- commerciële functie 360 m²
- entree apprtementen
- 40 parkeerplaatsen (33x1,2) waarvan 33 rondom het gebouw.



doorsnede AA

Programma 1e Verdieping



1e verdieping

Locatie Zwembad en Sporthal Bisonsport

De eerste verdieping beslaat circa 1.700 m².

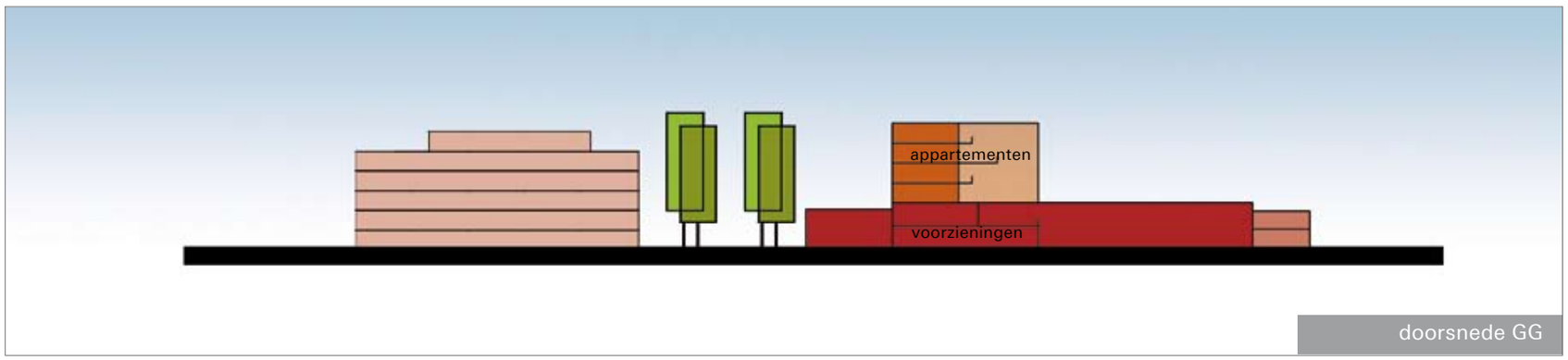
Overzicht functies:

- zwembad 180 m² (multifuncionele ruimten en kantoren)
- sporthal 220 m² (tribune)
- flexibel in te vullen ruimte 1.300 m²

Locatie Bibliotheek

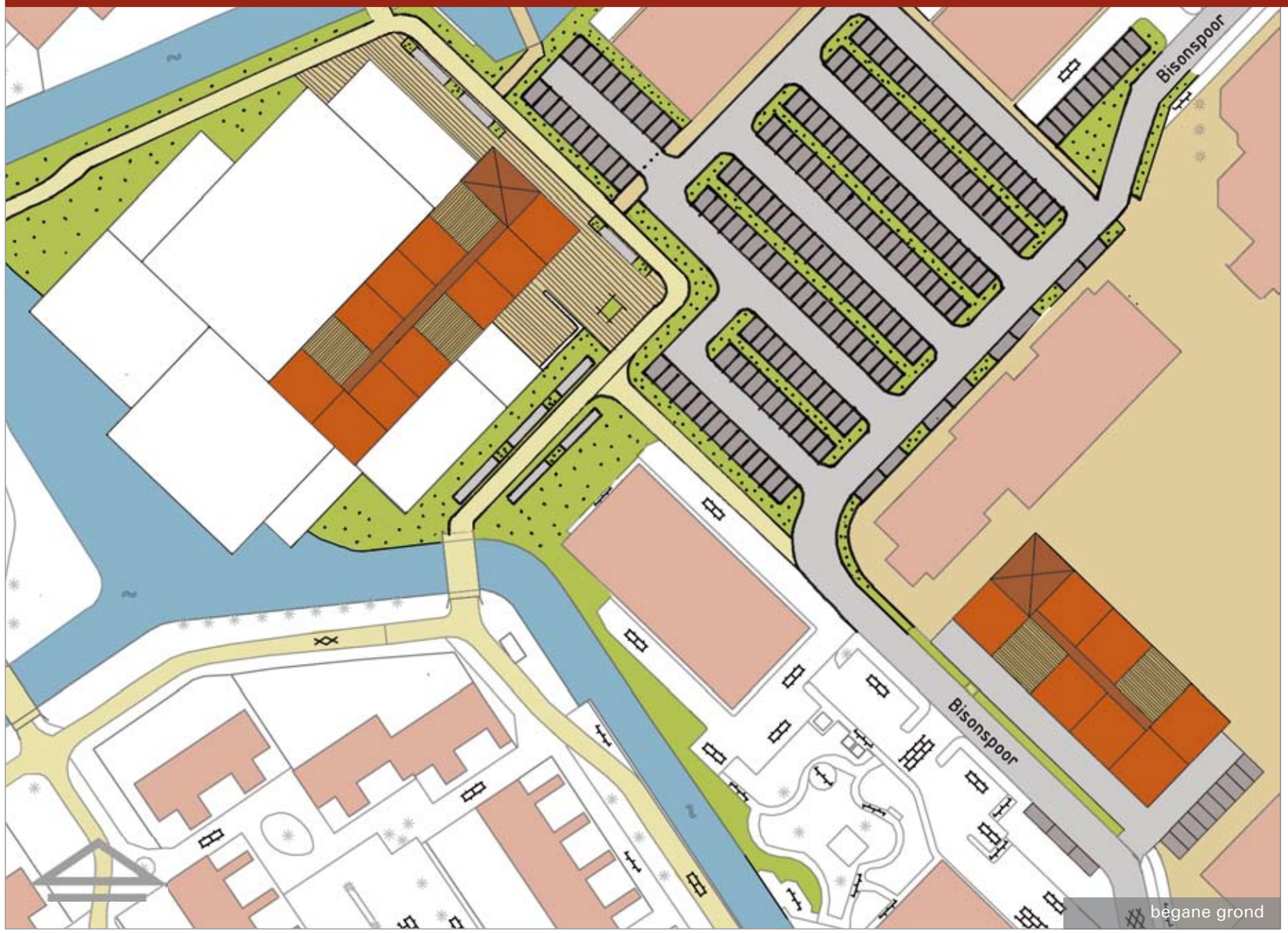
Overzicht functies:

- 5 appartementen ca. 100-110 m²



doorsnede GG

Programma 2e-5e Verdieping



begane grond

Locatie Zwembad en Sporthal Bisonsport

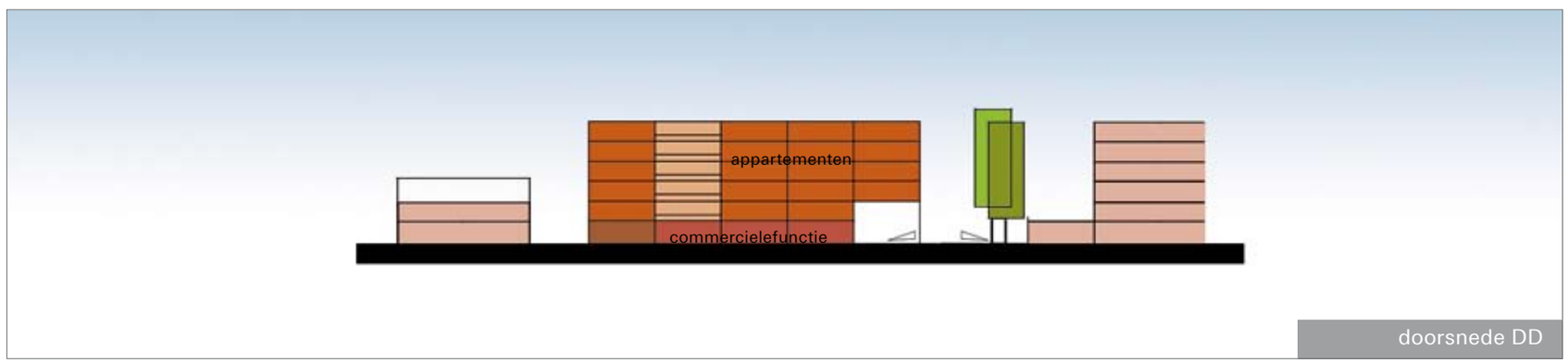
Overzicht functies:

- starterswoningen 10 appartementen per laag van ca. 85 m²

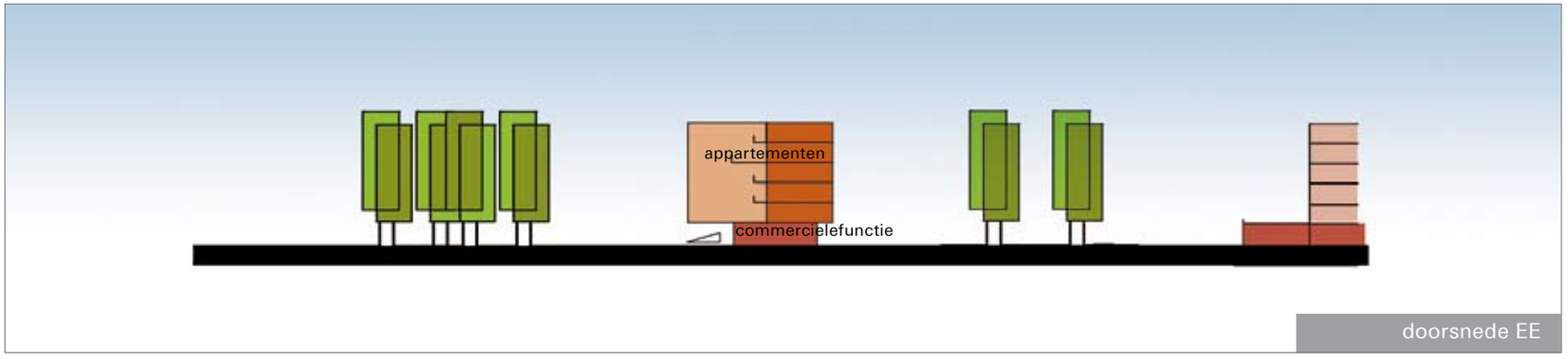
Locatie Bibliotheek

Overzicht functies:

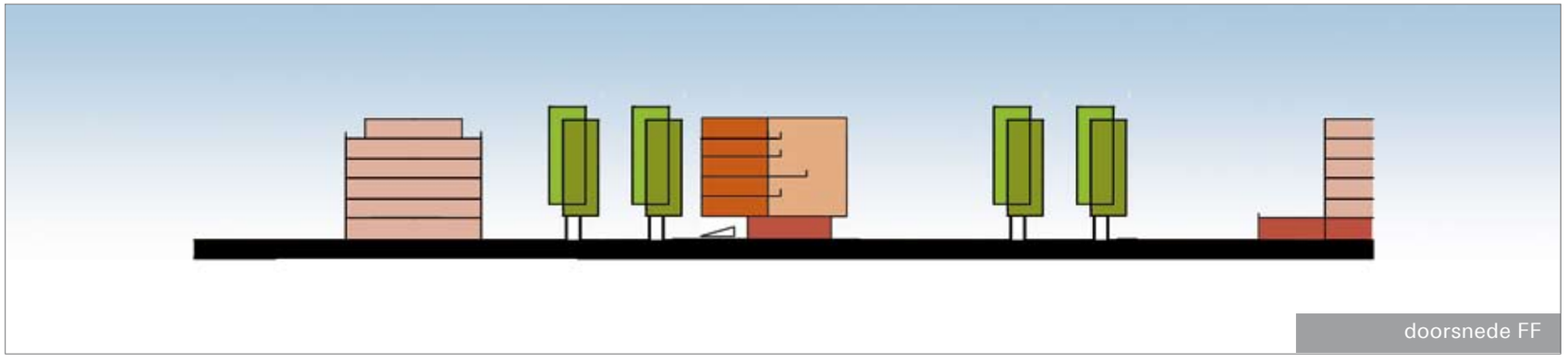
- seniorenwoningen 7 appartementen per laag van ca. 100-110 m²



doorsnede DD



doorsnede EE



doorsnede FF

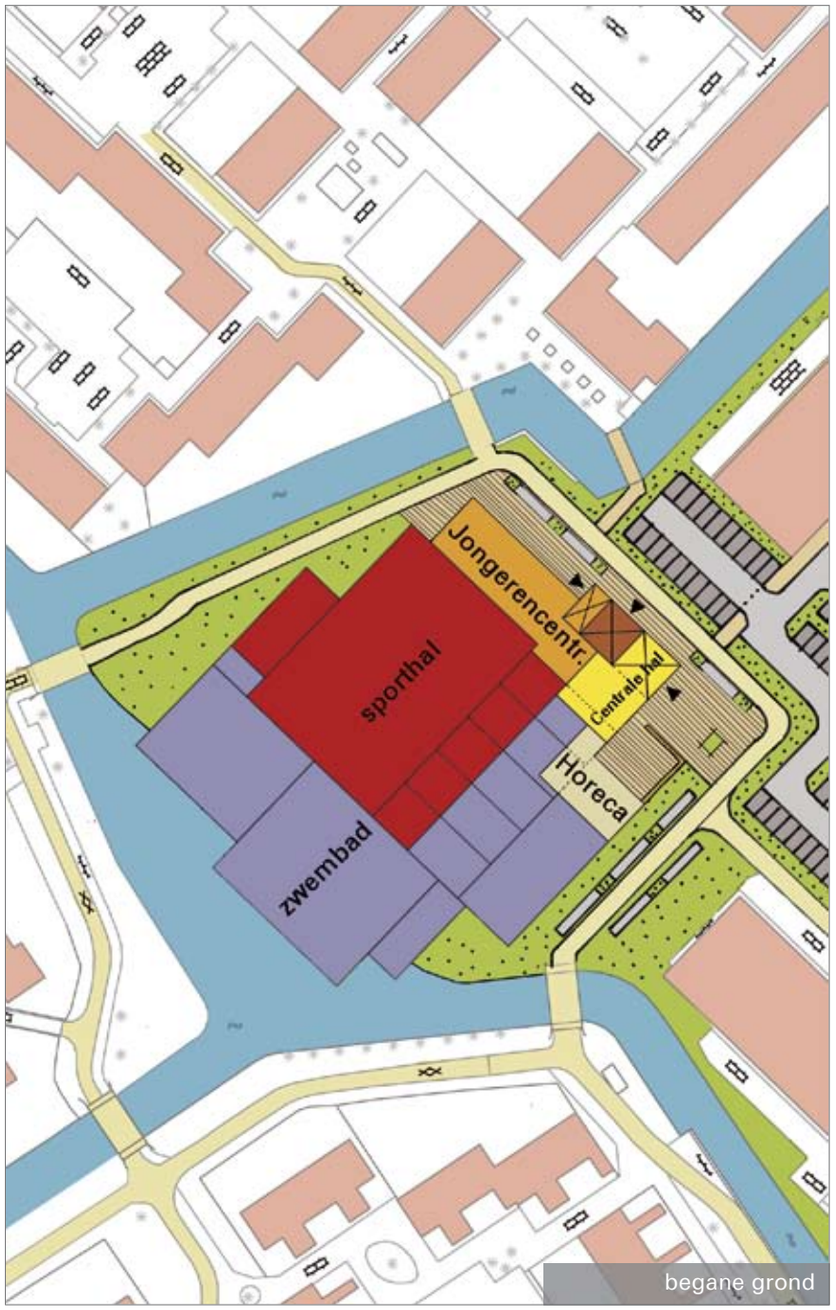
MFA Optie 1

Overzicht functies begane grond (ca. 5.400 m²):

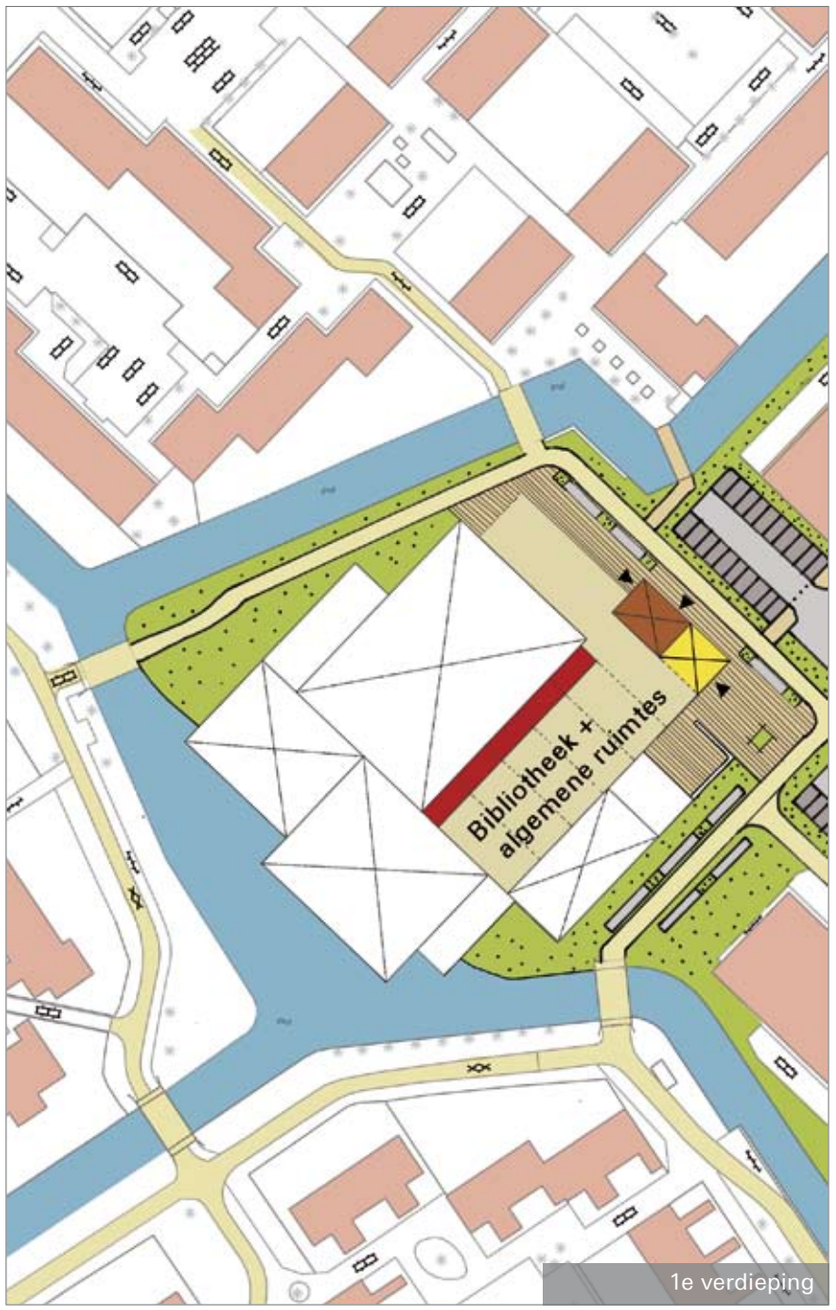
- algemene ruimten ca. 228 m²
- zwembad ca. 2.370 m² + 50 m² (glijbaan)
- sporthal ca. 2.036 m²
- horeca ca. 233 m²
- jongerencentrum ca. 497 m²

Overzicht functies 1e verdieping (ca. 1.700 m²):

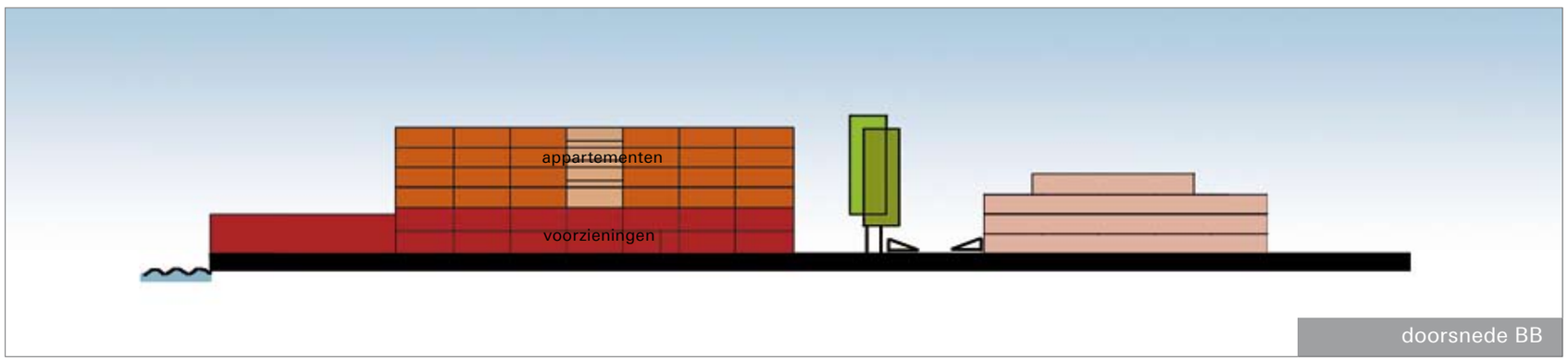
- zwembad ca. 180 m² (multifunctionele ruimten en kantoren)
- tribune sporthal ca. 220 m²
- bibliotheek ca. 1.300 m²



begane grond



1e verdieping



doorsnede BB

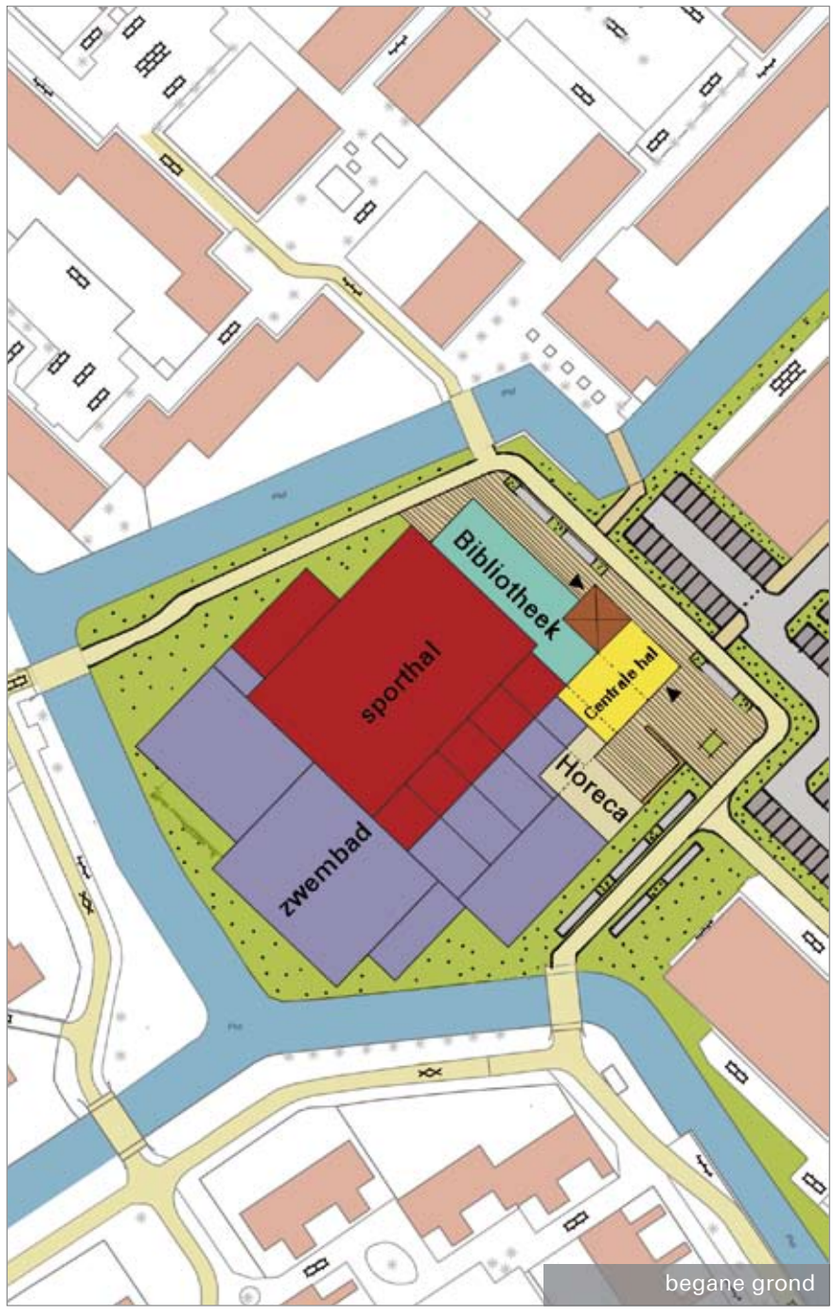
MFA Optie 2

Overzicht functies begane grond (ca. 5.400 m²):

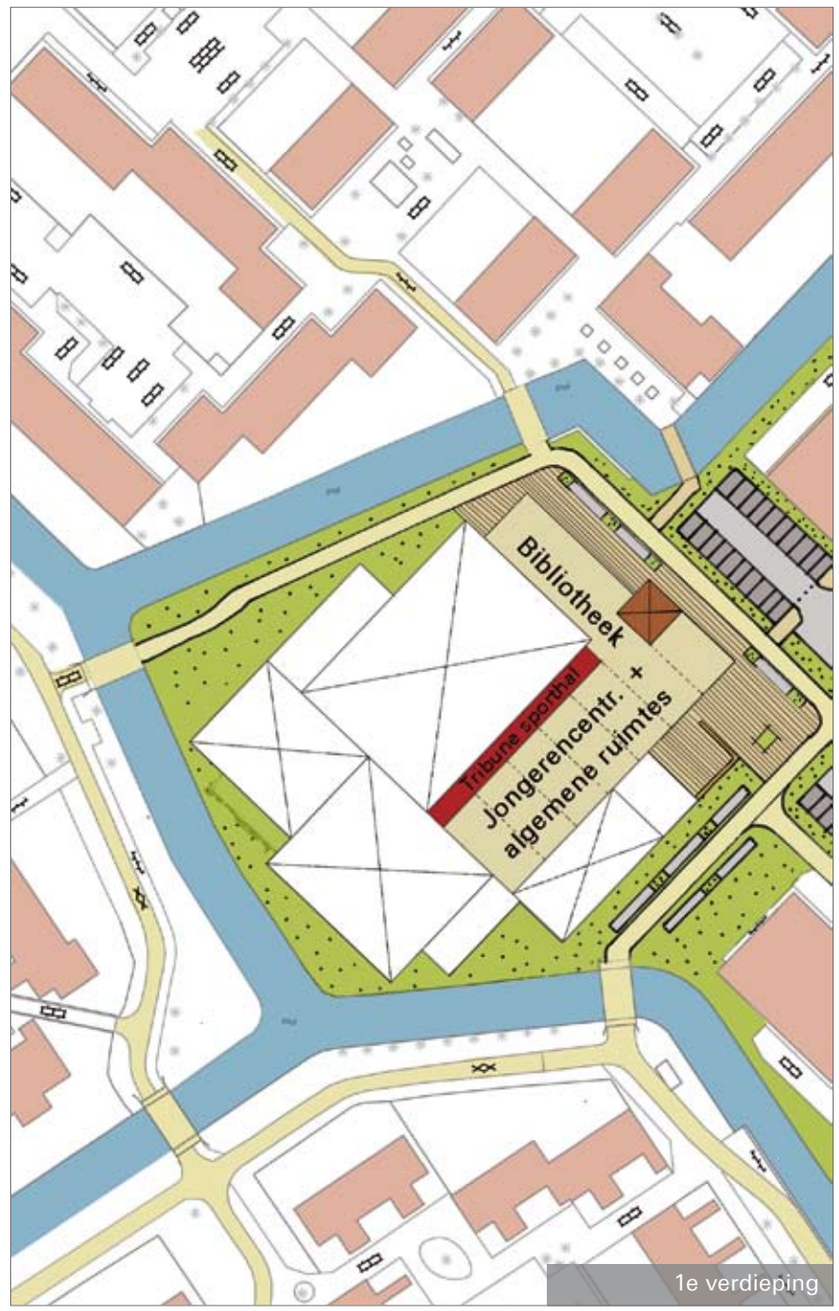
- algemene ruimten ca. 228 m²
- zwembad ca. 2.370 m² + 50 m² (glijbaan)
- sporthal ca. 2.036 m²
- horeca ca. 233 m²
- bibliotheek ca. 497 m²

Overzicht functies 1e verdieping (ca. 1.700 m²):

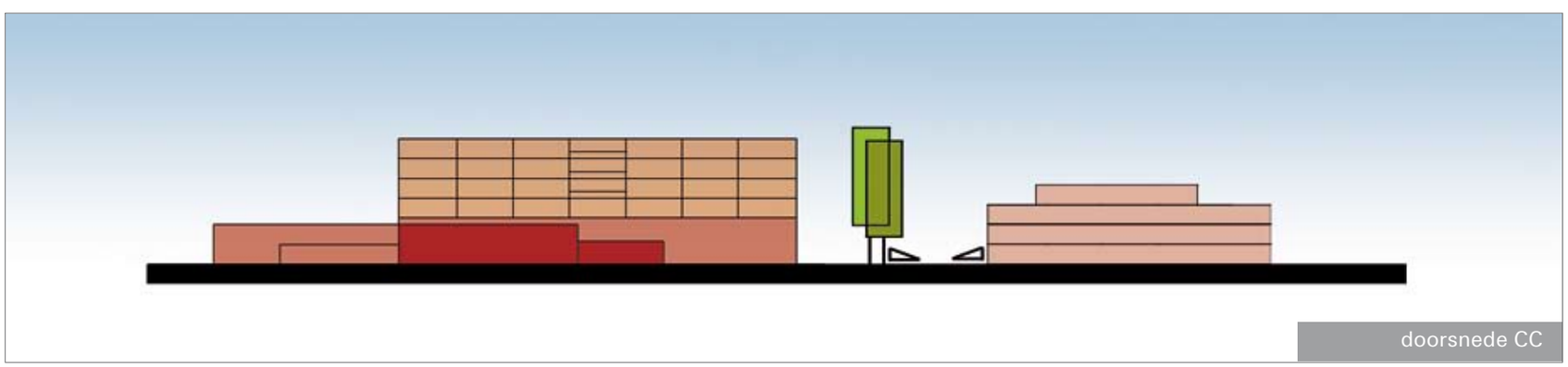
- zwembad ca. 180 m² (multifunctionele ruimten en kantoren)
- tribune sporthal ca. 220 m²
- bibliotheek ca. 800 m²
- jongerencentrum ca. 500 m²



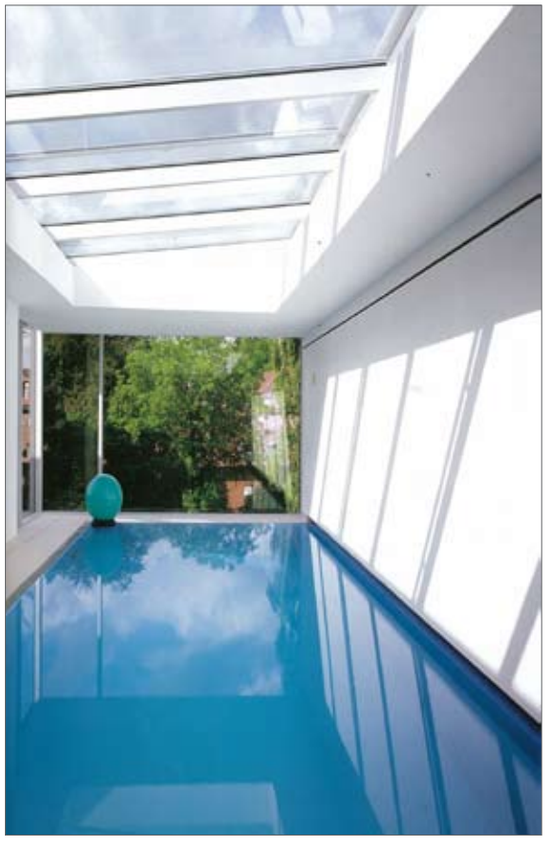
begane grond



1e verdieping


doorsnede CC

nieuwe verkaveling



Referentiebeelden

Algemeen

In dit hoofdstuk worden de referentiebeelden getoond voor het multifunctionele complex en de appartementenblokken. Deze referentiebeelden dienen ter inspiratie bij de verdere uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte. De bouwmassa's en de begrenzingen openbaar-privé liggen vast, maar de invulling en uitstraling van de bebouwing is voor een belangrijk deel flexibel waarbij in dit hoofdstuk richtlijnen worden gegeven die tot de beoogde kwalitatief hoogwaardige uitstraling zullen leiden.

Samenhang en verschil

De architectuur van de verschillende volumes van het multifunctioneel centrum kan in vorm, schaal en materialisatie verschillen om aan de identiteit van de verschillende functies een duidelijke uitstraling te geven. Gezocht wordt naar een 'éénheid in verscheidenheid'. De buitenzijde van het centrum zal familie van elkaar moeten zijn, hetgeen zich uit in hoofdbouwmassa en materialisatie.
De volumes mogen juist onderling verschillen, waardoor de bouwblokken kleiner lijken en een prettige schaal onstaat.
Zorgvuldig gedetailleerde architectuur moet het uitgangspunt zijn. De uitvoering van alle gevels verdient bijzondere aandacht, gezien de uitstraling naar de omgeving.

Kleur- en materiaalgebruik

De beoogde samenhang zal voor een belangrijk deel terugkomen in het kleur- en materiaalgebruik van de appartementengebouwen van beide locaties. Uitgangspunt is een heldere opbouw waarbij de begane grond een hoogwaardige en mogelijk transparante uitstraling krijgt door gebruik te maken van veel glas.

Colofon

Februari 2009
Kenmerk 2543/R2009-01/EC
Projectnummer 22543

Ontwerp Johan Galjaard
Esther Conesa Soto

In samenwerking met A.J. van der Veen (gemeente Maarssen)
Marc van Heugten (gemeente Maarssen)
Kees Lamberts (Convisie)

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder vooraf schriftelijke toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw

Convisie
Singel 20,
3984 NZ Odijk
Postbus 7,
3984 ZG Odijk
telefoon: 030 657 55 55
internet: www.convisie.nl

SVP Architectuur en Stedenbouw
't Zand 17
Postbus 465
3800 AL Amersfoort
telefoon: 033 470 11 88
internet: www.svp-svp.nl