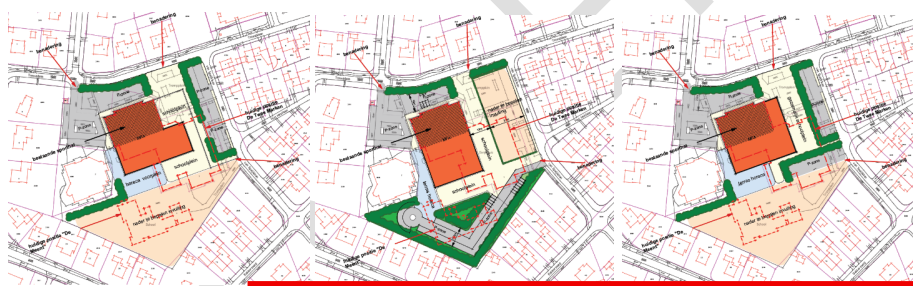


MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIE AAN HET TROMPPLEIN IN MAARN

Een ruimtelijke inpassingsstudie

OPENBAAR



CONCEPT



Opdrachtgever: Stichting De Twee Marken (i.s.m. de beide schoolbesturen)
Project: Multifunctionele Accommodatie Maarn
Datum: 14 oktober 2016
Status: concept 2
Auteur(s): ir. M. Vis
Autorisatie inhoud: Drs. P. van der Velpen, ir. R. Brieko

VKZ BV
Rembrandtlaan 31
3723 BG BILTHOVEN
T +31 30 251 74 76
I www.vkzbv.nl
E info@vkzbv.nl

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ruimtelijke inpassingsstudie	1
1.2.1 Doelstelling van de studie	1
1.3 Leeswijzer	2
2. Uitgangspunten ruimtelijke inpassingsstudie	2
2.1 Programma's van Eisen MFA	2
2.1.1 Schooldomein	2
2.1.2 Dorpshuis domein	3
2.1.3 Buitenruimte	3
2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	4
3. Resultaat ruimtelijke inpassingsstudie	5
3.1 Inleiding	5
3.2 Conceptmodellen	5
3.2.1 Conceptmodel 1; Rechthoekig	5
3.2.2 Conceptmodel 2; Compact	7
3.2.3 Conceptmodel 3; Sporthal 'ingepakt'	8
4. Financiën	10
4.1 Stichtingskostenraming MFA Maarn	10
4.2 Indicatieve grondwaarde vrijkomende gronden	10
4.2.1 Locatie Trompplein	10
4.2.2 Huidige locatie De Ladder	11

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Dorpshuis De Twee Marken uit Maarn is samen met twee basisscholen in Maarn, De Ladder en De Meent, al geruime tijd bezig om onderzoek te doen naar gezamenlijke huisvesting van deze drie partijen in één accommodatie. In dat kader hebben partijen in 2015 een eerste haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren.

Uit dit haalbaarheidsonderzoek is duidelijk geworden dat een integrale nieuwbouw voor de scholen en voor De Twee Marken de meest gewenste ontwikkeling is; een combinatie van gedeeltelijke sloop/nieuwbouw en renovatie blijkt zowel in functioneel opzicht als financieel gezien zoveel haken en ogen te hebben dat daar niet voor gekozen is.

Ook is uit dit haalbaarheidsonderzoek gebleken dat compacte nieuwbouw zowel ruimtelijk als financieel interessant is. Dit heeft ertoe geleid dat gekozen is voor nieuwbouw in 2 bouwlagen.

De drie partijen hebben als ambitie geformuleerd om de gezamenlijke huisvesting te realiseren in een multifunctionele accommodatie (MFA) waarin educatie, sport, cultuur/ontspanning en ontmoeting, samen komen. Een clustering van dit soort voorzieningen in één gebouw levert meerwaarde op voor zowel de samenwerking als de exploitatie (het delen van ruimten).

Daarmee is ook de keuze voor de locatie aan het Tromp plein een gegeven: de aanwezigheid van een sporthal is namelijk essentieel voor een MFA. Ervaring leert dat daarin niet alleen gesport wordt, maar ook voor bijeenkomsten waar grote aantallen inwoners op af komen is deze accommodatie zeer geschikt/noodzakelijk.

De locatie heeft de bestemming Maatschappelijk en Verkeer en dat betekent dat een MFA in overeenstemming is met die bestemming als zodanig.

VKZ is gevraagd om een ruimtelijke inpassingsstudie te verrichten naar de mogelijkheden die het terrein biedt om de MFA tot stand te brengen. Het gaat daarbij om ruimtelijke keuzes zoals de zones waar het gebouw het beste kan staan, waar de speelpleinen komen, het horecaterras, de parkeerplaatsen etc. Er worden géén keuzes gemaakt op gebouwniveau, zoals de positionering van entree's, de schooldomeinen in het gebouw, de horecaruimte etc. Die komen pas bij de verdere uitwerking van de studie aan bod. Dat neemt niet weg dat sommige uitgangspunten op gebouwniveau wel relevant zijn voor de ruimtelijke studie. Waar dat aan de orde is is dat ook vermeld.

Onderdeel van de ruimtelijke studie is ook om in beeld te brengen of er gronden resteren waar een andere functie/bestemming aan gegeven kan worden. De gemeente heeft daarbij expliciet gevraagd om een indicatieve grondwaarde aan te geven voor het geval die gronden de bestemming woningbouw krijgen.

Het pand De Regenboog van de stichting Reinaerde is niet meegenomen in deze studie omdat de daaraan gegeven functie niet ter discussie staat.

1.2 Ruimtelijke inpassingsstudie

1.2.1 Doelstelling van de studie

De doelstelling van deze ruimtelijke inpassingsstudie is om de beoogde ontwikkeling én de daarvoor benodigde investering van de MFA inzichtelijk te maken. Deze studie is met name gericht op het volgende:

- De huisvestingsvraag van de beide scholen en die van De Twee Marken zo optimaal mogelijk op de locatie positioneren
- De vereiste buitenruimte (speelpleinen, wegen, parkeren en dergelijke) integraal als onderdeel van het ruimtelijke programma meenemen.
- De ontsluitingsmogelijkheden van de locatie te betrekken bij de te maken ruimtelijke keuzes
- Het opstellen van een stichtingskostenraming van de MFA.
- Het opstellen van een indicatieve grondwaardeberekening van een mogelijk aanvullend woningbouwprogramma op zowel de locatie aan het Trompplein als op de vrijkomende locatie van De Ladder aan de Breeschotenlaan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt eerst inzicht gegeven in de ruimtebehoefte voor de MFA. Vervolgens is een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd die ten grondslag liggen aan de op te stellen ruimtelijke modellen..

In hoofdstuk 3 worden de verschillende ruimtelijke modellen letterlijk en figuurlijk geschetst en toegelicht. Op basis van een door betrokken partijen uitgevoerde toets van deze modellen zijn vervolgens een aantal aandachtspunten geformuleerd.

In hoofdstuk 4 worden, op basis van de conceptmodellen uit hoofdstuk 3, de uitkomsten van een opgestelde stichtingskostenraming en van een indicatieve grondwaardeberekening (zowel van de locatie Trompplein als van huidige locatie De Ladder) weergegeven.

2. Uitgangspunten ruimtelijke inpassingsstudie

2.1 Programma's van Eisen MFA

2.1.1 Schooldomein

De totale omvang van het schooldomein (exclusief buitenruimte) is 1557 m2. In deze fase van de ruimtelijke inpassingsstudie is alleen het totale aantal m2 van belang (1557 m2).

Schooldomein			
	m ² NVO	Bruto/netto	m ² BVO
Onderbouw	510	1,12	573
Speellokaal (incl. berging)	78	1,15	90
Bovenbouw	480	1,13	544
Hoofdingang (2x 15 m2)	30	1,25	38
Directieruimte (2x 20 m2)	40	1,25	50
Gespreksruimte / IB-ruimte (2x 20 m2)	40	1,25	50
Keuken / teamruimte	25	1,25	31
Overlegplek (2x 26 m2)	52	1,25	65
Centrale werkkast BG	5	1,25	6
Schoolberging (2x 40 m2)	80	1,25	100
Serverruimte	8	1,25	10
Totale functionele ruimte schooldomein			1557

Afbeelding 1: Ruimtestaat schooldomein (De Meent en De Ladder)

NB: De ruimtestaat is gebaseerd op de gegevens die nu bekend zijn vanuit het Integraal Huisvestingsplan van de gemeente. Een mogelijke herziening van de leerlingenprognose (en de daaruit voortvloeiende uitbreiding van het aantal vierkante meters) is niet meegenomen in deze inpassingsstudie.

Met opmerkingen [PvdV1]: lhp gaat uit van 270 leerlingen en 1758 m2 bvo!

Uitgangspunt voor de scholen is dat de kleuterklassen op de begane grond moeten worden gesitueerd.

2.1.2 Dorpshuis domein

De totale functionele ruimte van de dorps huisfunctie (exclusief buitenruimte) is in het schema hieronder weergegeven. In deze fase van de ruimtelijke inpassingsstudie is alleen het totale aantal m2 van belang (1880 m2).

De Twee Marken			
	m ² NVO	Bruto/netto	m ² BVO
Kleedruimtes (2x 71 m2)	142	1,25	178
Ontmoetingsruimte/centrale hal	350	1,25	438
Kinderdagopvang	214	1,25	268
Grote zaal (2 x 100 m2)	200	1,25	250
Grote (vergader)zaal	100	1,25	125
Kleine (vergader)zaal	50	1,25	63
Atelier Maam Wijzer	120	1,25	150
Keuken (incl. opslag en barfunctie)	160	1,25	200
Toiletruimte	18	1,25	23
RBT verhuuruimte	90	1,25	113
Welnuh verhuuruimte	30	1,25	38
Sociale Dorpssteams verhuuruimte	30	1,25	38
Totale functionele ruimte De Twee Marken			1880

Afbeelding 2: Ruimtestaat Dorpshuis De Twee Marken

NB: Stichtingsbestuur de Twee Marken heeft als uitgangspunt voor de ruimtelijke invulling van de dorps huis functie geformuleerd dat de ontmoetingsruimte/centrale hal een zichtrelatie dient te hebben met de (bestaande) sporthal. Dit is relevant voor de positionering van de nieuwbouwen opzichte van de bestaande sporthal. Dit is een hard uitgangspunt voor de conceptmodellen.

Het Dorps huis heeft nog geen definitieve uitspraak gedaan of deze kleedruimtes op maaiveld niveau worden gerealiseerd of dat deze op een andere wijze worden ingepast. Dat is een ontwerp-vraag. In deze fase van het project wordt volstaan met het benoemen van de omvang van deze kleedruimtes.

2.1.3 Buitenruimte

De gewenste omvang van de buitenruimte is als volgt:

Buitenruimte		
	Aantal	m ²
Parkeerplaatsen MFA	101	
Schoolpleinen		1080
Terras		100
Totale buitenruimte	101	1180

Afbeelding 3: Ruimtestaat buitenruimte

NB: Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op berekeningen waarbij alleen de parkeerbehoefte van de MFA is meegenomen. De totale parkeerbehoefte is groter indien ook het aantal geparkeerde auto's van bijvoorbeeld medewerkers van winkels en van treinreizigers meegerekend wordt.

2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De vereiste buitenruimte (speelpleinen, wegen, parkeren en dergelijke) wordt integraal als onderdeel van het ruimtelijke programma meegenomen. De positionering van zowel gebouw als van de buitenruimte wordt echter bepaald op basis van het onderstaande:

- Het nieuwbouwdeel wordt direct aan de bestaande sporthal geïntegreerd zodat een directe zichtrelatie ontstaat tussen de ontmoetingsruimte van de MFA en de sporthal.
- Het uitgangspunt is dat de scholenfunctie zoveel mogelijk aan de oostzijde geplaatst wordt. Het aantal schoolruimtes aan de zuidzijde dient te worden beperkt in verband met overlast van de zon in de zomer.
- De dorpshuisfunctie wordt aan zoveel mogelijk aan de westzijde georiënteerd. Hierdoor kan op het zuid/westen een terrasmogelijkheid worden gecreëerd ten behoeve van de horecafunctie.
- Een MFA met daarin twee scholen resulteert in een piek aan verkeersstromen in de ochtend en namiddag. Met dit gegeven dient rekening te worden gehouden.
- De locatie maakt het mogelijk dat deze op diverse plekken ontsloten is/kan worden.
- De fietsenstalling wordt gedeeld door alle gebruikers van de MFA.
- Tijdens de (bouw-)werkzaamheden dient de exploitatie van het huidige dorpshuis zo veel mogelijk gecontinueerd te worden. Voor het onderwijs in het huidige gebouw van basisschool De Meent geldt dat eveneens.
- Er worden twee schoolpleinen gecreëerd:
 - * Het "grote plein" krijgt twee gebruikersdelen (één voor iedere school), dat in gebruik gerouleerd gaat worden (bijvoorbeeld per dag/week).
 - * Een tweede plein, het kleuterplein, grenst aan de kleuterlokalen. Dit plein willen de scholen ook in gezamenlijkheid gaan gebruiken, zodat ook voor alle kleuters de faciliteiten gelijk zijn en ze efficiënt het plein kunnen inrichten.

3. Resultaat ruimtelijke inpassingsstudie

3.1 Inleiding

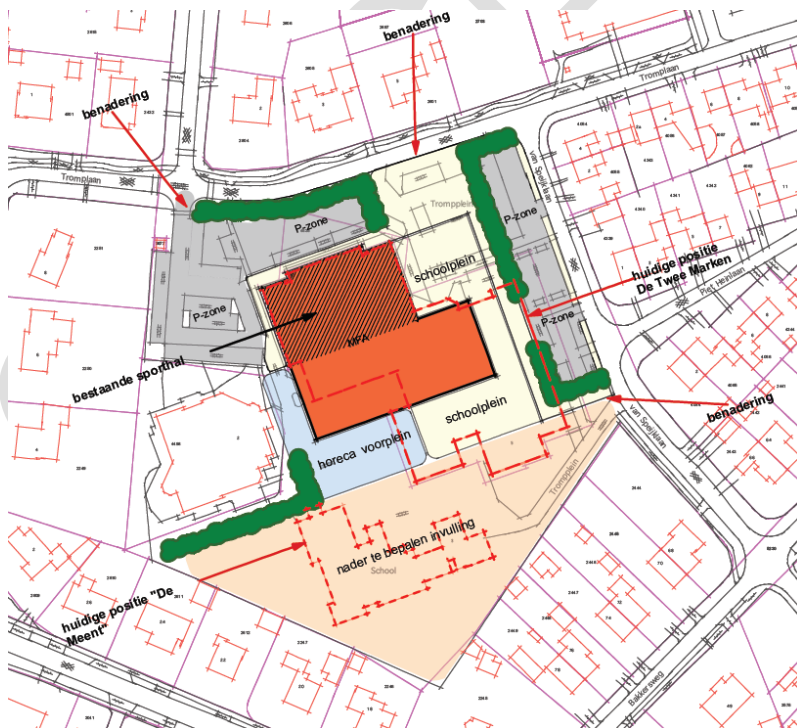
De keuzes die eerder gemaakt zijn tijdens het haalbaarheidsonderzoek in combinatie met de uitgangspunten van hoofdstuk twee zijn verwerkt in een drietal conceptmodellen. De volgende functies/zones worden onderscheiden:

- MFA (scholen, dorps huis en bestaande sporthal) in oranje kleur
- Schoolpleinen (inclusief eventueel voorplein) in gele kleur
- Terraszona horeca in blauwe kleur
- Parkeerzones in grijze kleur
- Resterende grond met een nader in te vullen programma in beige kleur

De conceptmodellen zijn door de scholen en het dorps huis beoordeeld op basis van die eerdere keuzes en uitgangspunten. Per model is vervolgens aangegeven wat het kenmerkende is van het model is en welke aandachtspunten er zijn indien het betreffende concept in een volgende fase verder wordt uitgewerkt.

3.2 Conceptmodellen

3.2.1 Conceptmodel 1; Rechthoekig



Afbeelding 4: Conceptmodel 1 (rechthoekig)

Kenmerken :

Model 1 heeft een nieuwbouw gedeelte met een rechthoekige vorm, dat direct aan de bestaande sporthal wordt ontwikkeld. De vorm van het gebouw geeft de mogelijkheid aan de gebruikers om gezamenlijke ruimtes te creëren.

Er zijn door de vorm op een natuurlijke wijze twee schoolpleinen gecreëerd; een voor kleuters en een groter plein voor de bovenbouw. De schoolpleinen liggen "vrij" rondom het gebouw. Het horecaplein is aan de zuidwest zijde georiënteerd.

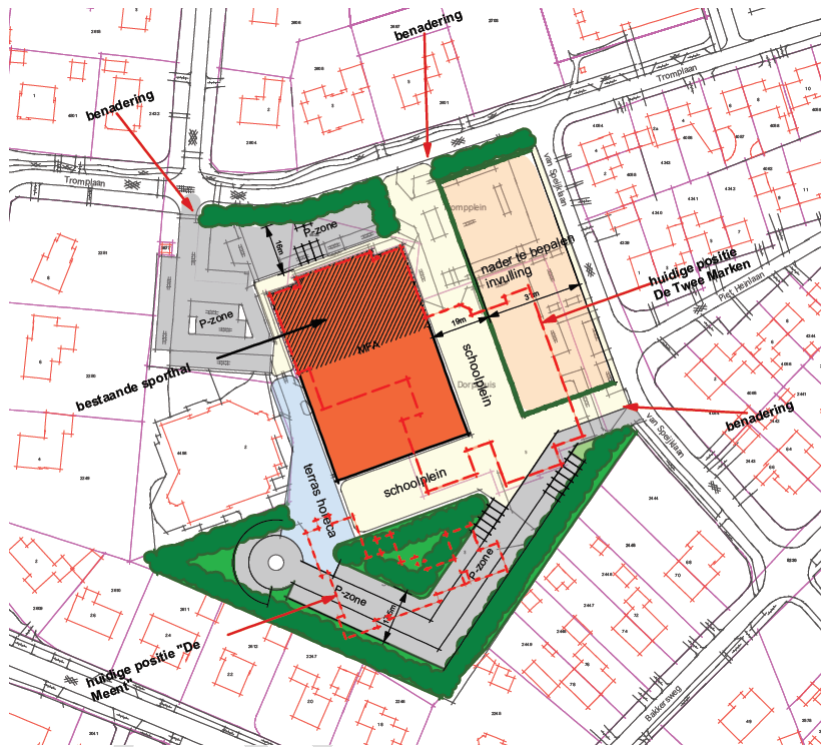
Het parkeren is, in de vorm van twee parkeerzones, naast de schoolpleinen gelegen. Het parkeerterrein aan de oostzijde heeft twee toegangen/uitgangen. De MFA wordt ontsloten door meerdere benaderingen/uitgangen van het perceel.

De resterende grond bevindt zich aan de zuidzijde van het gebied. Gezien de feitelijke ligging van deze grond heeft deze dus een driehoekige vorm.

Aandachtspunten:

- Een aandachtspunt is de afstand tussen de Regenboog en de dorpshuisfunctie. Dit gezien de verwachting m.b.t. voetgangers en fietsverkeer, eventueel extra parkeerbehoefte dorp (als het dorp ontlast moet worden), bereikbaarheid voor hulpdiensten en functionaliteit van het terras aan de zuidwestelijke zijde.
- De nieuwe MFA 'raakt' een aanzienlijk deel van het oorspronkelijke dorpshuis waardoor het door-exploiteren van een substantieel deel van het dorpshuis tijdens de bouw in gevaar komt.

3.2.2 Conceptmodel 2; Compact



Afbeelding 5: Conceptmodel 2 (compact)

Kenmerken:

Model 2 heeft een nieuwbouw gedeelte met een compacte, vierkante vorm, die direct aan de bestaande sporthal wordt ontwikkeld. De vorm van het gebouw geeft de mogelijkheid aan de gebruikers om gezamenlijke ruimtes te creëren.

Er is door de vorm één schoolplein gecreëerd rondom het gebouw. Dit schoolplein biedt wel de mogelijkheid om zo ingericht te worden, dat er twee schoolpleinen ontstaan. Het horecaplein is vooral aan de westzijde, grenzend aan De Regenboog, georiënteerd.

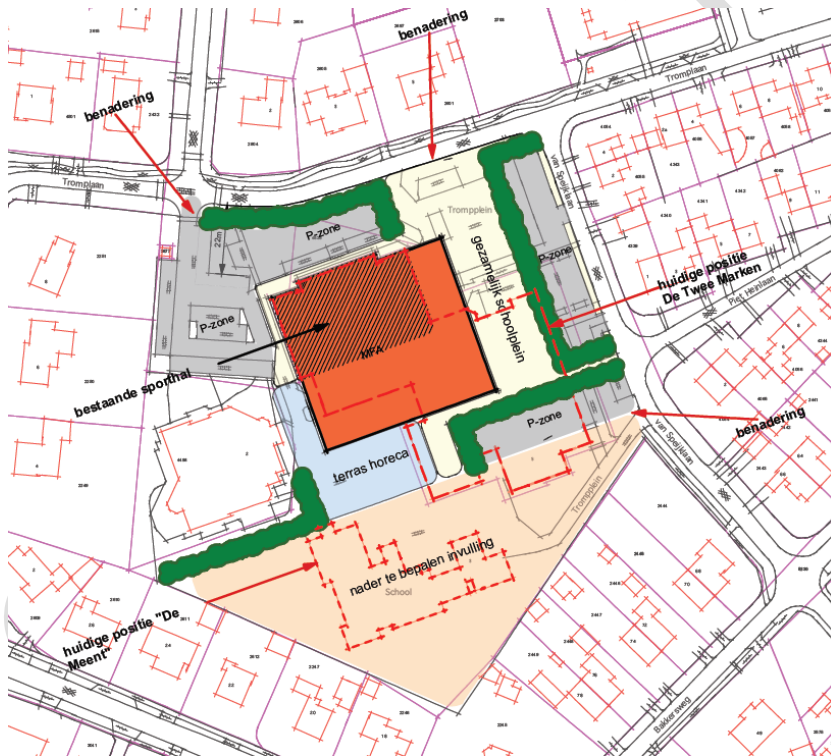
Het parkeren is deels aan de zuidzijde van het gebied geplaatst met één toegang, die ook als uitgang dient. Een rotonde aan het einde van de parkeerplaats biedt de mogelijkheid om te keren.

De resterende grond bevindt zich aan de oostzijde van het gebied.

Aandachtspunten:

- Een aandachtspunt is dat de resterende grond tegen het schoolplein aanligt. Dat kan tot conflicterende belangen leiden (zoals woongenot versus spelende kinderen)
- Veel verkeer voor de parkeerplaatsen vanuit het zuidoosten waar ook veel kinderen en ouders lopend/fietsend vandaan komen.
- Een aandachtspunt is de geringe afstand tussen De Regenboog en de dorpshuisfunctie. Dit gezien de verwachting m.b.t. voetgangers en fietsverkeer, eventueel extra parkeerbehoefte dorp (als het dorp ontlast moet worden), bereikbaarheid voor hulpdiensten en functionaliteit van het terras aan de zuidwestelijke zijde.

3.2.3 Conceptmodel 3; Sporthal 'ingepakt'



Afbeelding 6: Conceptmodel 3 ('sporthal ingepakt')

Kenmerken:

Model 3 heeft een nieuwbouwgedeelte dat de bestaande sporthal meer 'inpakt' dan de overige twee modellen (ook aan de oostzijde). De vorm van het gebouw zorgt ervoor dat de sporthal ook vanaf de Van Speijklaan uit het zicht wordt genomen.

Er is door de vorm één geheel schoolplein gecreëerd aan de oostzijde van het gebouw. Het ho-recaplein is aan de zuidwest zijde georiënteerd.

Het parkeren is, in de vorm van drie parkeerzones, naast de schoolpleinen gelegen. Een rotonde aan het einde van de parkeerplaats biedt de mogelijkheid om te keren.

De resterende grond bevindt zich aan de zuidzijde van het gebied. Gezien de feitelijke ligging van deze grond heeft deze dus een driehoekige vorm.

Aandachtspunten:

- De vorm van de MFA is inefficiënt, zowel voor de scholen als voor de dorpshuisfunctie. Door de beperkte diepte is de invulling van de oostzijde van de MFA beperkt.
- Geen twee zichtbaar separate pleinen voor de scholen. De schoolpleinen liggen hier wel "vrij", maar er is minder ruimte. Het plein aan de zuidzijde heeft geen ruimtelijke kwaliteit.
- Een aandachtspunt is de afstand tussen de Regenboog en de dorpshuisfunctie. Dit gezien de verwachting m.b.t. voetgangers en fietsverkeer, eventueel extra parkeerbehoefte dorp (als het dorp ontlast moet worden), bereikbaarheid voor hulpdiensten en functionaliteit van het terras aan de zuidwestelijke zijde.
- De nieuwe MFA 'raakt' een aanzienlijk deel van het oorspronkelijke dorpshuis waardoor het door-exploiteren van een substantieel deel van het dorpshuis tijdens de bouw in gevaar komt.

4. Financiën

4.1 Stichtingskostenraming MFA Maarn

Voor de MFA is een normatieve stichtingskostenraming gemaakt die separaat en vertrouwelijk aan opdrachtgevers ter kennis is gebracht.

Er zijn twee ramingen, een uitgaande van een gebouw op BENG-niveau en een conform het Bouwbesluit.

In beide gevallen is geen rekening gehouden met kosten die gemoeid zijn met het aansluiten aan de nieuwbouw op de sporthal, waaronder de kleedkamers etc.

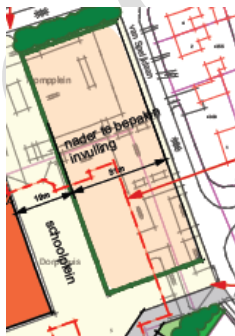
4.2 Indicatieve grondwaarde vrijkomende gronden

4.2.1 Locatie Trompplein

Uit de ruimtelijke studie blijkt dat op 2 plekken binnen het plangebied gronden overblijven die niet noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van de MFA en dus mogelijk voor andere functies bestemd kunnen worden. De gemeente heeft gevraagd in beeld te brengen wat de grondwaarde zou zijn indien gekozen zou worden voor een woningbouwontwikkeling op de vrijkomende gronden.

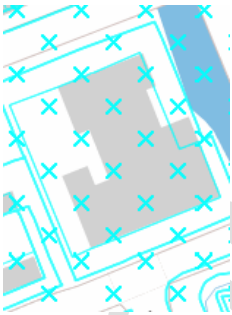
Uitgangspunt voor die berekening is een woningbouwprogramma dat voldoet aan de uitgangspunten die in de Woonvisie zijn beschreven: 35% sociaal, 35% middelduur en 30% duur.

De grondproductiekosten zijn *niet* in de opbrengsten verwerkt.





4.2.2 Huidige locatie De Ladder



CONCEPT

