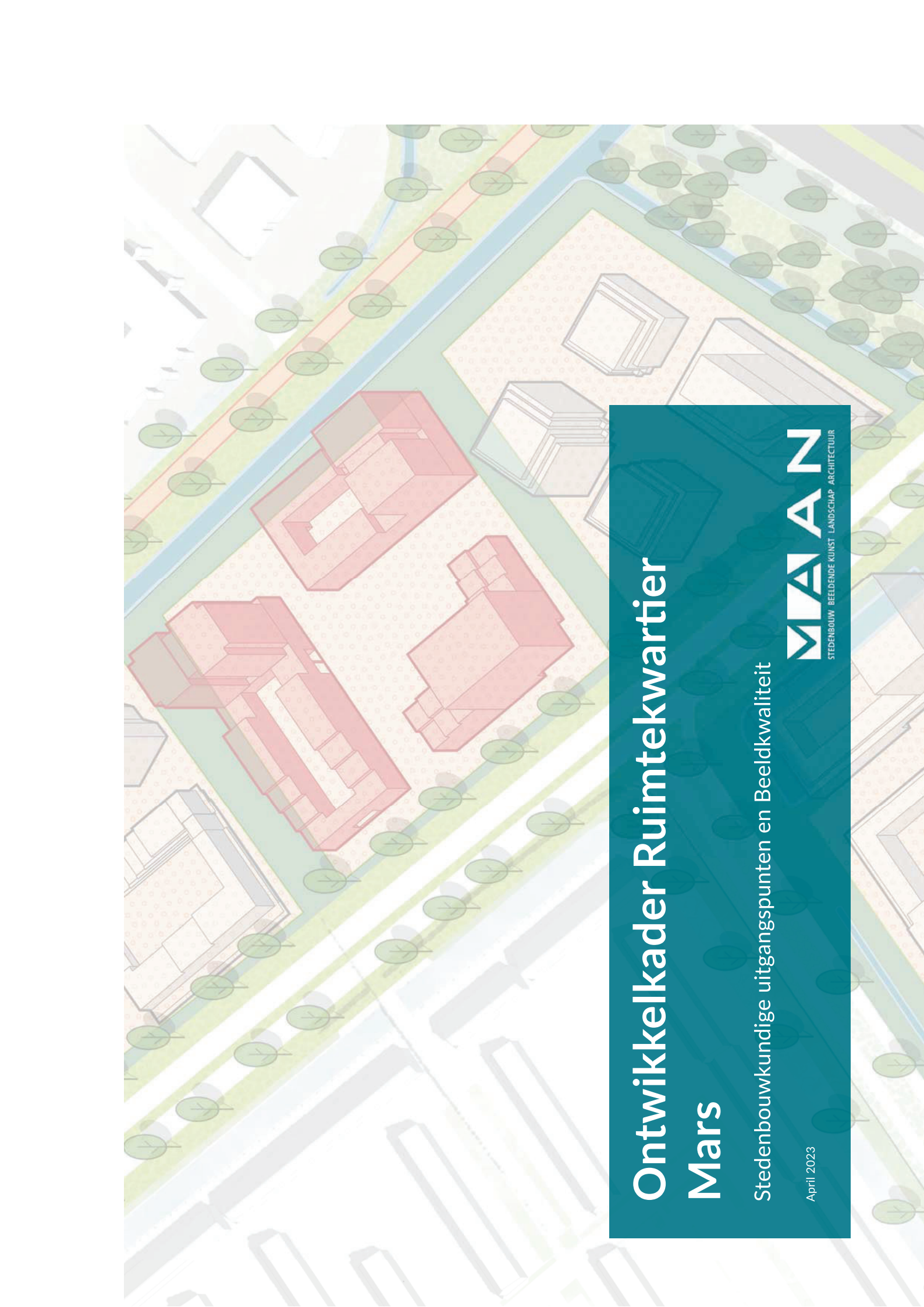


Bijlage 2 Ontwikkeldkader Ruimtekwartier Midden



Ontwikkelaar Ruimtekwartier Mars

Stedenbouwkundige uitgangspunten en Beeldkwaliteit

April 2023

MAAN
STEDENBOUW · BEELDDE KUNST · LANDSCHAP · ARCHITECTUUR

COLOFON

Titel: Ontwikkelkader Ruimtekwartier Mars
Stedenbouwkundige uitgangspunten en Beeldkwaliteit

In opdracht van: gemeente Stichtse Vecht

Opgesteld door: buro MA.AN
Vasteland 12m
3011 BL Rotterdam

Terborchstraat 22
8011 GG ZWOLLE

e-mail: info@buroma.nl

Datum: 30 mei 2023
vastgesteld door gemeenteraad
Stichtse Vecht

INHOUD

1 | Inleiding

Voorwoord	4
Doel van het document	4
Leeswijzer	4
Opgave	5
Bestaande context	5
Inleiding	6

2 | Generiek voor planontwikkeling

2.1 Stedenbouwkundige visie en ambitie

Samenhangend woonlandschap	9
Ruimtelijk concept	
- Groen-blauw casco in aansluiting op omgevingsstructuur	10
- Fijnmazig netwerk langzaamverkeer	11
- Vier deelgebieden in een groene inpassing	12
Groen-blauw casco	13
Parkeren verdekt opgesteld	13
Geluidsluwe groene binnengebieden	14
Samenhang in openbare ruimte	14
Het dwaalspoor	15
Voorzieningen	15
Het langzaamverkeer en openbaar vervoersnetwerk	16
Auto-ontsluiting	17
Bezonnig	18
Entreegebieden	18
Biodiversiteit Maarssenbroek en Ruimtepark	19

2.2 Identiteit Ruimtekwartier

Onderscheidende nieuwe woonwijk voor Maarssenbroek	21
Karakteristieke gebouwde ensembles per deelgebied	22
Eigen identiteit per deelgebied	23
De hoekaccenten	24
Eyeline	26
Skyline	26
Windhinder	27
Afvalvoorzieningen	27
Biodiversiteit Groen-blauw casco	28
Kleur en materiaal Groen-blauw casco	28
Biodiversiteit Gebouwniveau	29
Natuurinclusief bouwen	29

2.3 Ambitie Parkstedelijk wonen

Groene stedelijke setting van Ruimtekwartier	31
Samenhang	32
Parkstad	32
Karakter	32
Hoofdmaterialen	32
Gelaagd materiaalgebruik	32
Toetsing	32
Plint, midden en kroon	33
Eyeline	33
Hoogteverschillen	33
Vijfde dakgevel	33
Diepte	33
Geluid	33
Gebouw entree	34
Entrees fietsenstalling	34
Leefbare en actieve woonplint	34
Herkenbare hoofdentrees	34
Transparante en flexibele publieke plint	34
Overgangen privé-collectief-openbaar	35
Hoven	35
Zichtbare vergroening private buitenruimtes	35
Avondbeeld	35

3 | Specifiek voor deelgebied en gebouwniveau

Status	38
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	39
Planaspecten Mars	40
Kwaliteit openbare ruimte	41
Inspiratie openbare ruimte	42
Beeldkwaliteit architectuur hoofdbebouwing	43
Inspiratie architectuur hoofdbebouwing	44
Beeldkwaliteit architectuur hoekaccent	45
Inspiratie architectuur hoekaccent	46

4 | Bijlagen

A Toetsings- en aanbevelingsdocument Saturnus	
B Mobiliteitskader	
C Beantwoording Amendement Groenlinks	
D Schetsontwerp Openbare ruimte Document	
E Faseringskaarten Planetenbaan	
F Rapportage Bureau Stedelijke Planning	



Voorwoord

Voor u ligt het Ontwikkelkader voor het deelgebied 'Mars', ook bekend als Het Kwadrant. Voor de totale planontwikkeling van het Ruimtekwartier zijn er vier kaders opgesteld, één voor elk deelgebied. Deze Ontwikkelkaders zijn opgesteld met als doel om afstemming en samenhang te creëren tussen de individuele ontwikkelingen, deelgebieden en de totale gebiedsontwikkeling Ruimtekwartier. De diverse deelgebieden bevinden zich in verschillende stadia van ontwikkeling bij het schrijven van deze rapportage.

Doel van het document

De ingebrachte plannen van de initiatiefnemers hebben mede richting gegeven aan de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de totale planontwikkeling Ruimtekwartier. Deze nieuwe uitgangspunten zijn onder andere vertaald naar randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn van toepassing op de gehele gebiedsontwikkeling en meer specifiek gemaakt per deelgebied. De ingebrachte plannen zijn tevens ingezet bij de omgevingsonderzoeken, zoals verkeer en geluid. De uitkomsten van deze onderzoeken hebben geleid tot gebiedsmaatregelen en randvoorwaarden per deelgebied.

Per deelgebied zijn tevens stedenbouwkundige randvoorwaarden, beeldkwaliteitseisen voor openbare ruimte en architectuur opgenomen. Het geheel aan randvoorwaarden vormt dit Ontwikkelkader voor de ruimtelijke en planologische procedure, de nadere uitwerking, de planbegeleiding door het kwaliteitsteam en het welstands toezicht.

Leeswijzer

Dit Ontwikkelkader omvat de stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen, als resultaat van voortschrijdend inzicht voortkomend uit het planproces.

- In hoofdstuk 2 zijn generieke eisen en randvoorwaarden omschreven voor de gehele planontwikkeling Ruimtekwartier.
- In hoofdstuk 3 worden aanvullende eisen en randvoorwaarden opgesteld specifiek per deelgebied.

Het Ontwikkelkader wordt ondersteund door het Toetsings- en aanbevelingsdocument, welke in bijlage A is toegevoegd, die ten grondslag ligt aan dit document.



Opgave

Vanuit de regio is er een forse woningbouwopgave tot 2040. De woningmarkt in zowel de huur- als koopsector staat in Stichtse Vecht sterk onder druk. De herontwikkeling van Planetenbaan en Het Kwadrant kan een aanzienlijke bijdrage leveren aan de druk op de woningbehoefte in de gemeente. Wegens de goed bereikbare locatie nabij de A2, het station Maarssen en het langzaamverkeersnetwerk is de planlocatie gunstig als woon- en werkbestemming.

Vanuit de bestaande kenmerken van het plangebied kan op het huidige Planetenbaan en Het Kwadrant een uniek woon-werkmilieu worden gerealiseerd. Een park-stedelijk woonmilieu waarbij een hoge dichtheid van woningen wordt gecombineerd met een groene omgeving.

Bestaande context

Gelegen naast de Zuilense Ring en aan de Ruimtetweg vormt Ruimtekwartier dé entree van Maarssenbroek. Transformatie naar een hoogstedelijke woonomgeving vraagt om een vanzelfsprekende, verbeterde aansluiting op de bestaande groene woonwijken van Maarssenbroek.

Wonen op Ruimtekwartier betekent zich vestigen op een goed bereikbare locatie op de as Utrecht – Amsterdam. Niet alleen nabij de A2, maar ook nabij het station Maarssen. Deze nabijheid van station Maarssen in combinatie met de regionale buslijn(en), de aansluiting op de snelfietsroute Amsterdam-Utrecht en het uitgebreide lokale langzaamverkeersnetwerk bieden een goede uitgangspositie om in te zetten op alternatieve en duurzame vormen van mobiliteit.

Ruimtekwartier is strategisch gelegen nabij twee belangrijkedwarsverbindingen binnen het lokale langzaamverkeersnetwerk. De verbinding Burgemeester-Waverijnweg over de A2 en de brug over het Amsterdam-Rijnkanaal. Hier wordt Maarssenbroek verbonden met het buitengebied. De Ruimtetweg vormt een barrière binnen dit langzaamverkeersnetwerk van Maarssenbroek. Voor fietsers en voetgangers is deze weg alleen via langzaamverkeersbruggen te kruisen. De bruggen vormen daarmee een belangrijke en herkenbare schakel in het lokale langzaamverkeersnetwerk, maar hebben een anonieme en geïsoleerde ligging.





Impressie van alle voorgestelde plannen samengevoegd

Inleiding

Ruimtekwartier is een parkstedelijke, gefaseerde ontwikkeling van ongeveer 2600 woningen in Maarssenbroek te Maarssen. Het betreft de transformatie van kantorenlocatie naar een woongebied met hoge dichtheid. Sinds de vaststelling van het document 'Stedenbouwkundig Kader en Randvoorwaarden' op 3 juni 2020 hebben initiatiefnemers met architecten onder supervisie van gemeente Stichtse Vecht en buro MA.AN gewerkt aan ambitieuze plannen voor het Ruimtekwartier. Dit heeft geresulteerd in voortschrijdend inzicht bij de gestelde randvoorwaarden. Tegen het licht van de gehele planontwikkeling zijn deze inzichten veelal verwerkt in de verschillende deelplannen en vastgelegd in een Ontwikkelkader per deelgebied. Met als doel afstemming en samenhang te creëren voor de individuele ontwikkelingen en de totale planontwikkeling Ruimtekwartier als geheel.

Dit document is een toetsbaar kader waarin de gewenste ruimtelijke kwaliteit is beschreven en de randvoorwaarden voor ontwikkelingen zijn vastgelegd. Dit is

vertaald naar specifieke stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen ten behoeve van de samenhang per plandeel/deelgebied en de aansluiting op de omgeving te borgen. Initiatieven kunnen op basis van dit document worden getoetst, zodat er een kwalitatieve, aantrekkelijke en op de toekomst gerichte woon-werkomgeving ontstaat.

Na het doorlopen van de ruimtelijke procedure en vaststelling van dit Ontwikkelkader zal de uitweringsfase onder supervisie van het kwaliteitsteam worden begeleid en beoordeeld. Het kwaliteitsteam bestaat uit de volgende personen: projectleider van gemeente Stichtse Vecht, beleidsmedewerker vergunningen van gemeente Stichtse Vecht, een supervisor van Buro MA.AN en een gedelegeerde namens welstandcommissie Mooisticht. Hierna kan een definitief ontwerp worden voorgelegd aan de voltallige Welstandcommissie voor een gedragen oordeel.



GENERIEK VOOR PLANONTWIKKELING

2.1 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE EN AMBITIE



Ambities en visie voor heel Ruimtekwartier in
aansluiting op Maarssebroek

Samenhangend woonlandschap

De stedenbouwkundige opzet van Maarssenbroek wordt gekenmerkt door woonwijken met veel laagbouw en een groene omzooming die de buurten scheidt van de verkeersstructuur. Deze groene omzooming is in het Ruimtekwartier het 'groen-blauw casco', de landschappelijke structuur waar de ontwikkelingen als eilanden in liggen. Het casco is niet alleen een groene begrenzing van het plangebied als geheel, maar geeft ook kwaliteit aan de open, onbebouwde ruimte tussen de verschillende deelgebieden.

Elk deelgebied bestaat uit een uitnodigende, luw, binnengebied dat de interactie tussen bewoners aanmoedigt en direct aangesloten is op het langzaamverkeersnetwerk. De binnengebieden hebben een eigen uitstraling die aansluiting heeft met de architectuur. Een dwaalroute vormt een directe verbinding tussen de verschillende binnengebieden en vormt zo een dwaalmilieu binnen het plangebied. Om een aantrekkelijk parkmilieu te realiseren met een hoge verblijfskwaliteit wordt binnen het dwaalmilieu de auto uit het zicht gehouden. Ook bij lager gelegen entreegebieden dient dit zoveel mogelijk te worden benaderd middels natuurlijke groene inpassing. De langzaamverkeerroutes bevinden zich zowel in de binnengebieden als in het groen-blauw casco. Deze routes hebben een aantrekkelijke publieke kwaliteit en worden bij voorkeur gekoppeld aan andere opgaven voor het plangebied. De ruimtelijke samenhang van Ruimtekwartier wordt geborgd door een groene omzooming met goede langzaamverkeersverbindingen tussen de ensembles. Samenvattend wordt het groene samenhangende woonlandschap bereikt door de volgende principes:

- Het Groen-blauw casco
- Parkeren verdekt opgesteld
- Geluidsluwe groene binnengebieden
- Samenhang in openbare ruimte
- Het dwaalspoor
- Voorzieningen
- Het langzaamverkeer en openbaar vervoersnetwerk
- Auto-ontsluiting
- Bezonnig en 70 meter zone
- Entreegebieden
- Biodiversiteit Maarssenbroek en Ruimtepark





Ruimtelijk concept | Groen-blauw casco in aansluiting op omgevingsstructuur

Door de transformatie van voormalig kantoren locatie naar een woonlocatie ontstaat de behoefte om aan te sluiten op de groen en waterstructuur van de bestaande woonomgeving. Deze bestaande structuur wordt gevormd door sloten, geluidswallen met begroeiing en begeleid door bomen.

Vanuit de huidige functie heeft het plangebied momenteel een zeer verharde terreininrichting. Middels een aantrekkelijke groene inrichting van de directe leefomgeving ontstaat er een passende aansluiting op de bestaande groen en waterstructuur. Dit 'groen-blauw casco' draagt bij aan de totale transformatie naar een volwaardig en kwalitatief woongebied.



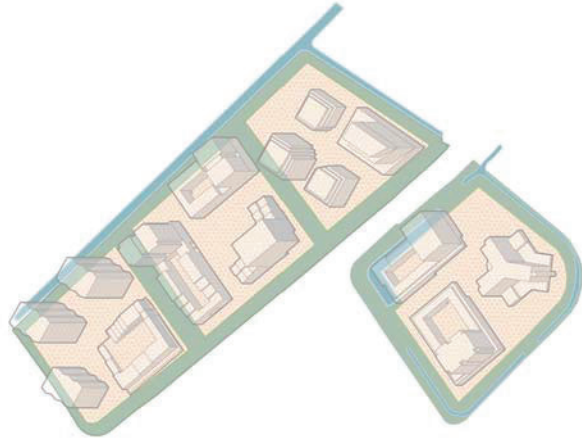
Ruimtelijk concept | Fijnmazig netwerk langzaamverkeer

De Ruimtelijk vormt binnen het stedenbouwkundig raamwerk van Maarssenbroek een barrière, voor fietsers en voetgangers is deze weg alleen via langzaam verkeersbruggen te kruisen. De bruggen van Maarssenbroek vormen een belangrijke en herkenbare schakel in het lokale langzaam verkeersnetwerk. De ontwikkeling van Ruimtekwartier vormt de verbindende factor op dit langzaam verkeersnetwerk, middels een onderdoorgang bij de Amsterdamsse slag (Maarssenbroekse slag), een nieuwe fietsbrug over de Ruimtelijk en een doorgaande fietsverbinding naar omliggende wijken en het station. Bij de inpassing van deze verbindingen is er veel aandacht voor verkeers- en sociale veiligheid. De deelgebieden worden onderling door een wandelroute, in de vorm van een dwaalspoor, verbonden..



Ruimtelijk concept | Vier deelgebieden in een groene inpassing

De deelgebieden zijn in architectuur van elkaar onderscheidend. De gebouwen binnen de deelgebieden presenteren zich als herkenbare ensembles. Door in benaming te verwijzen naar respectievelijk de planeten Venus, Mars, Saturnus, Neptunus kunnen de deelgebieden nu al in hun identiteit worden onderscheiden. Middels het groen-blauw casco en het Ruimtepark worden deze plandelen onderling verbonden.

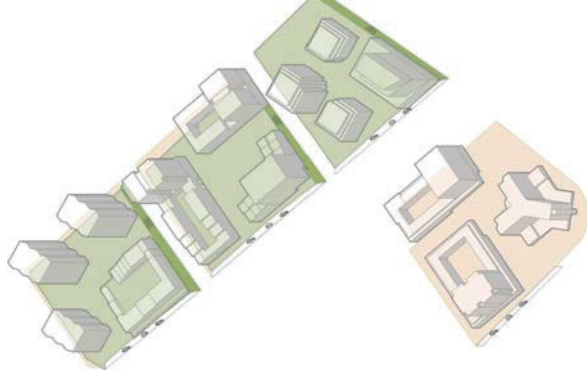


Groen-blauw casco

Het Groen-blauw casco van Ruimtekwartier vormt de ruimtelijke structuur waarmee het gebied wordt ingepast binnen de stedenbouwkundige opzet en structuur van de wijk Maarssenbroek.

De voormalige kantoorlocatie word omgeven door stenige parkeerplaatsen. Middels een natuurlijke en groene omzoming met verblijfskwaliteit wordt een groene en leefbare buitenruimte gecreëerd als directe leefomgeving voor de toekomstige bewoners van Ruimtekwartier. Op deze manier wordt een compact stedelijke omgeving in een groen landschap gerealiseerd, park stedelijk wonen.

Het casco is niet alleen een groene begrenzing met verblijfskwaliteit, maar voegt ook functionele kwaliteit toe tussen de verschillende deelgebieden door de inpassing van de bushalte(s), langzaamverkeersverbindingen, oppervlaktewater, et cetera. Middels de gerealiseerde ruimte op maaiveld, tussen de deelgebieden, ontstaan doorzichten die de plandelen ruimtelijk onderscheid. Door een groene inpassing van deze tussengebieden worden de plandelen onderling verbonden. Tevens draagt de landschappelijke inrichting van het Groen-blauw casco bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en geluidsreductie in de binnen gebieden door de inpassing van de technische maatregelen langs de Ruimtetweg.



Parkeren verdekt opgesteld

De auto parkeersituatie is er op gericht om het fietsgebruik te stimuleren en de parkeerfaciliteit per deelgebied te minimaliseren. Er wordt gestuurd op een gereduceerde parkeernorm. Het parkeren vindt plaats op maaiveld en is zoveel mogelijk afgedekt middels een groen geluidsluw verblijfsgebied, zie het Randvoorwaarden document (2020). De ontsluiting van deze parkeergarages gebeurt veelal via de Ruimtetweg. Er wordt ook voorzien in deelautogebruik. Elektrische laadpunten stimuleren het elektrisch vervoer. De fietsparkeer situatie is in de gebouwen geïntegreerd zodanig dat deze comfortabel, gebruiksvriendelijk en vanzelfsprekend is. De fietsparkeer situatie geeft een directe en comfortabele aansluiting op de omliggende langzaamverkeersroutes. Om zwerf fiets parkeren te voorkomen is het fiets parkeren op maaiveld en op de (verhoogde) binnengebieden vanzelfsprekend ingepast in de nabijheid van de entreegebieden.

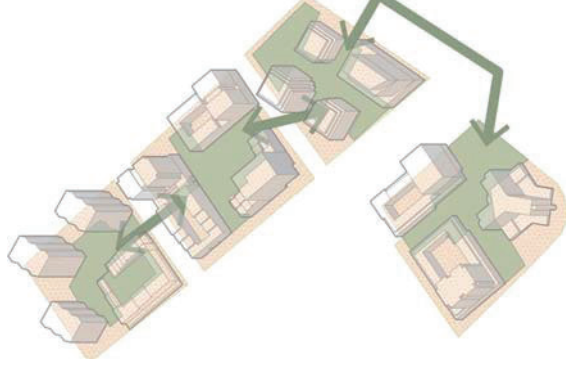


Geluidsluwe groene binnengebieden

De binnengebieden zijn het resultaat van een zorgvuldige afstemming van de gebouwen als ensemble per deelgebied. Binnen deze deelgebieden staat een 'geluidsluwe' verblijfskwaliteit centraal met een eigen uitstraling per binnengebied in aansluiting op de voorgestelde architectuur. De openbare inrichting van het binnengebied sluit aan op het Groen-blauw casco en is zoveel mogelijk geluidsluw ingericht.

De overgangen van privé naar publieke ruimte op de binnengebieden sluiten tevens aan op de landschappelijke uitstraling van het Groen-blauw casco. Er is een groene uitstraling gewenst aansluitend op het Groen-blauw casco. De binnengebieden functioneren als een vertrouwde en herkenbare woonomgeving met een hoge verblijfskwaliteit waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Middels woon/werk functies, kunst, sport en spel kan worden voorzien in zowel rustige als ontmoetings plekken binnen een deelgebied.

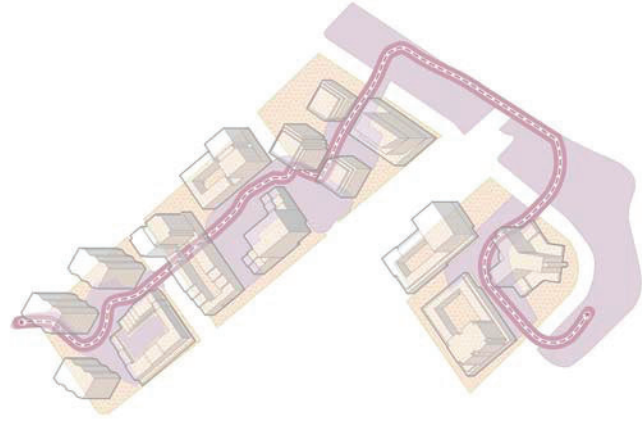
Een overwegend groene inrichting van deze binnengebieden nodigt hiertoe uit en draagt bij aan de woonkwaliteit en identiteit van de openbare ruimte van de verschillende deelgebieden. Binnen deze ruimte is sprake van volwaardig groen middels hogere beplanting afgewisseld door kruid en struik. Om gebouwde erfscheidingen op het binnengebied te voorkomen wordt deze beplanting tevens functioneel ingezet om de privacy te organiseren van de woningen direct gelegen aan het binnengebied. Verscheidenheid aan beplanting draagt bij aan een meer duurzame, biodiverse en robuuste groene leefomgeving.



Samenhang in openbare ruimte

Gezien het voorgestelde programma en de noodzakelijke inpassing van het parkeren, worden er waarschijnlijk meerdere peilniveau's in het plangebied gerealiseerd. Deze verschillende peilniveau's dienen toegankelijk op elkaar aan te sluiten. De continuïteit van de openbare ruimte en de toegankelijkheid van de verschillende peilniveau's moet hierbij worden gewaarborgd.

Elk deelgebied heeft zijn eigen onderscheidende uitstraling. De ruimtelijke opzet van de openbare ruimte, zowel in de binnengebieden als groen-blauw casco, dient op elkaar aan te sluiten. De binnengebieden en het groen-blauw casco vormen samen de openbare ruimte van Ruimtekwartier en landschappelijke structuur binnen de stedenbouwkundige opzet.



Het dwaalspoor

De verschillende luwe groene binnengebieden zijn onderling met elkaar verbonden door het 'dwaalspoor'. Dit is een aantrekkelijke route voor de voetganger die bewoners en bezoekers uitnodigt tot interactie en verblijf waar ontmoeting en luwte elkaar afwisselen. De route vormt tezamen met de groene binnengebieden een aantrekkelijk en kwalitatief dwaalmilieu tussen de bebouwing.

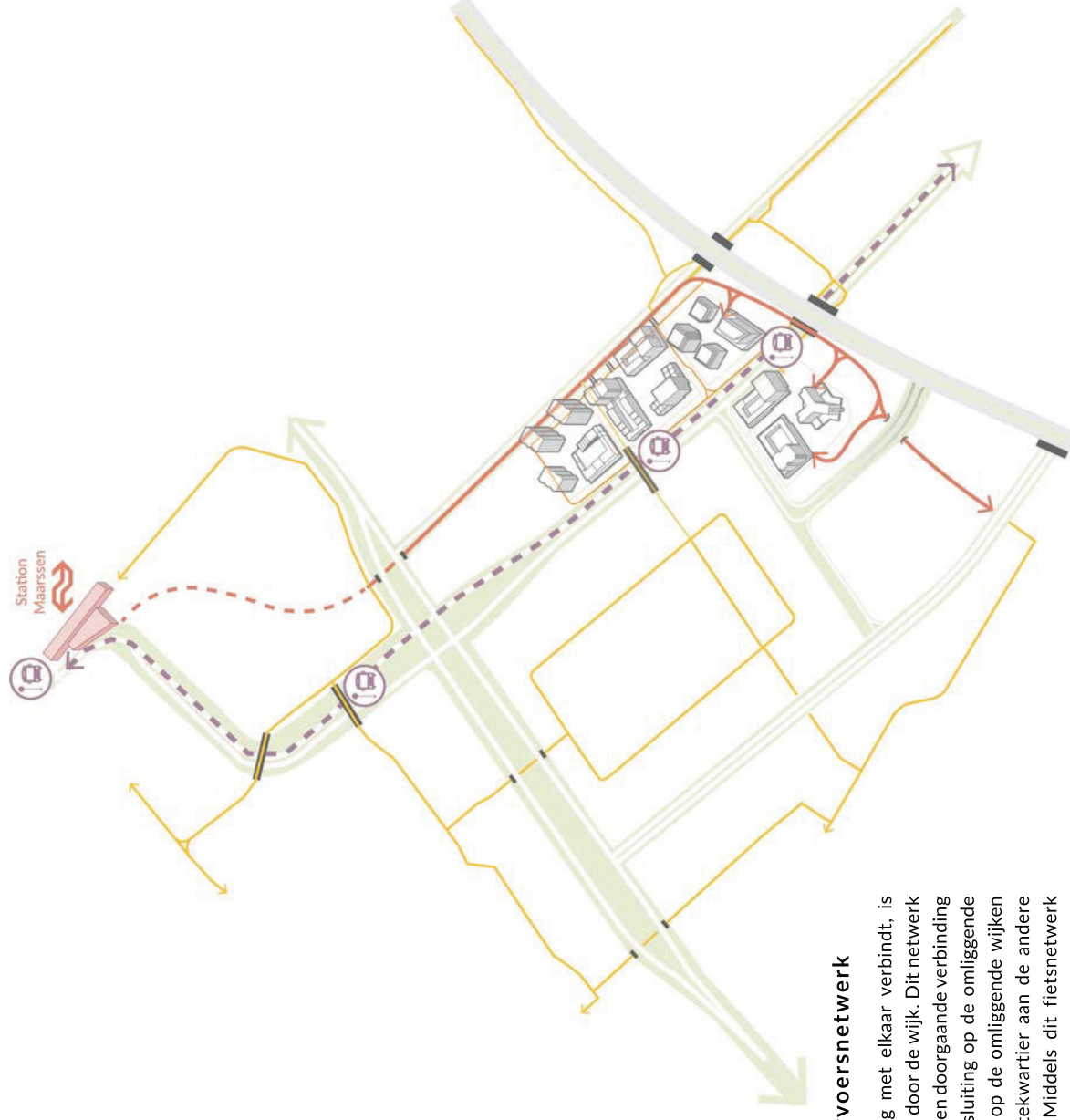
Het dwaalspoor verbindt op een ontspannen manier diverse functies in het gehele plangebied Ruimtekwartier en vormt tevens een aantrekkelijke route op zichzelf voor extra beweging, sport en kunst.



Voorzieningen

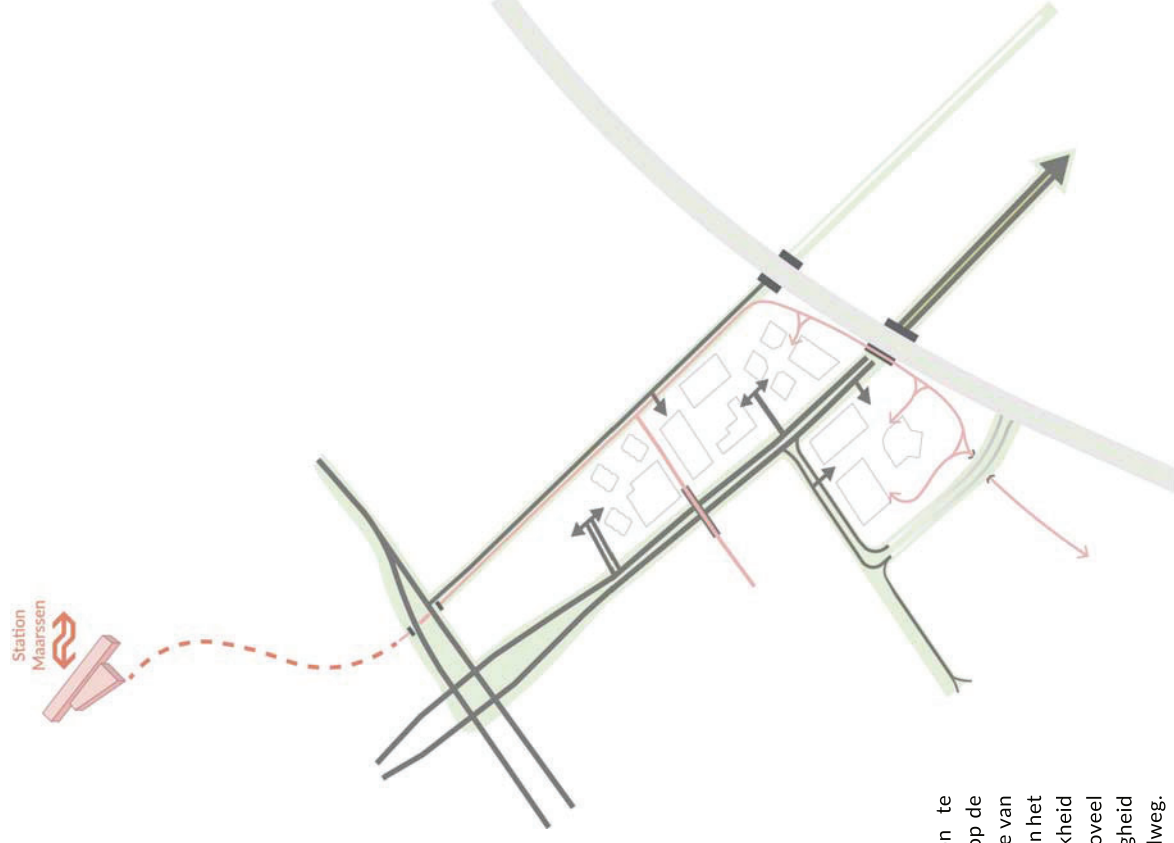
Om een levendige, leefbare en aantrekkelijke buurt te worden is het belangrijk dat er voorzieningen in de plinten aanwezig zijn die toegankelijk zijn voor alle bewoners van binnen de buurt en bezoekers van erbuiten. Door voorzieningen aan het dek en/of maaiveld te faciliteren zal leiden tot plinten die voor iedereen toegankelijk zijn, meer ontmoeting tussen bewoners en de algehele dynamiek in het gebied.

Publieke functies in de plint bevinden zich op strategische en/of geconcentreerde plekken, bijvoorbeeld in de nabijheid van stijgpunten en kruisingen van langzaamverkeersroutes, en mede gericht op de lokale dwarsverbindingen zoals de Kometenweg en Planetenbaan. De voorzieningen dienen langs het dwaalspoor gefaciliteerd te worden om het binnengebied te activeren en ontmoeting en interactie tussen de bewoners te vergroten.



Het langzaamverkeer en openbaar vervoersnetwerk

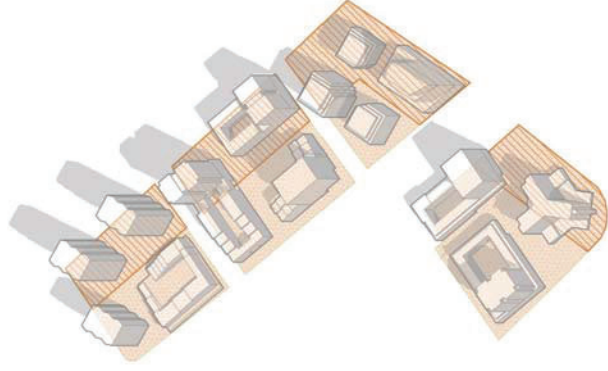
Het dwarspoor, dat de binnengebieden onderling met elkaar verbindt, is onderdeel van een groter langzaamvervoersnetwerk door de wijk. Dit netwerk van afritten, trappen, fietsbruggen en routes maakt een doorgaande verbinding mogelijk en biedt op een comfortabele manier aansluiting op de omliggende bushaltes fiets- en voetverbindingen in aansluiting op de omliggende wijken en het station. Deze verbindingen koppelen Ruimtekwartier aan de andere buurten binnen Maarssenbroek en de omgeving. Middels dit fietsnetwerk en de fietssnelweg parallel aan Amsterdam-Rijnkanaal, draagt dit netwerk bij aan het stimuleren van het gebruik van de fiets. Ook met de openbaar vervoerslijnen (HOV-lijn) is er een directe en vlotte verbinding met de regio en binnenstad van Utrecht en Amsterdam. Met de komst van een meest directe, fiets- en voetgangersverbinding tussen Ruimtekwartier en station Maarssen is de verwachting dat de bewoners zullen maken van alternatieve en duurzame vormen van mobiliteit.



Auto-ontsluiting

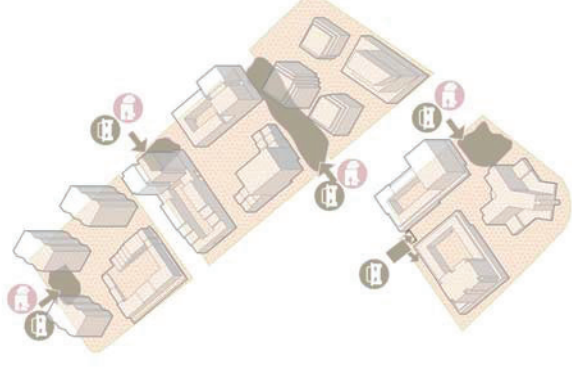
Om een zoveel mogelijk rechtstreekse verbinding naar het station te realiseren vanuit Ruimtekwartier en omwille van de verkeersveiligheid op de Maarssenbroeksedijk te verhogen wordt de fietsroute aan de andere zijde van de weg gelegd. De knip in de Kometenweg nabij de Maarssenbroeksedijk en het nieuwe kruispunt op de Burgemeester Waverijnweg bieden de mogelijkheid om het fietsverkeer tussen Ruimtekwartier en station Maarssen zoveel mogelijk als doorgaande fietsverbinding te realiseren. Door de afwezigheid van kruispunten zal de fietsverbinding de ambitie krijgen van een fietssnelweg. Door de auto-ontsluitingen van de deelgebieden veelal te organiseren via de Ruimtetweg ontstaan er minder kruisingen met de doorgaande fietsverbinding waarmee de verkeersveiligheid zal toenemen.

Om de alzijdigheid van het plangebied en de bereikbaarheid te versterken krijgt een gedeelte van deelgebied Mars alsnog een auto-ontsluiting via de Maarssenbroeksedijk. De andere deelgebieden zullen veelal ontsloten worden via de Kometenweg en Planetenbaan naar de Ruimtetweg.



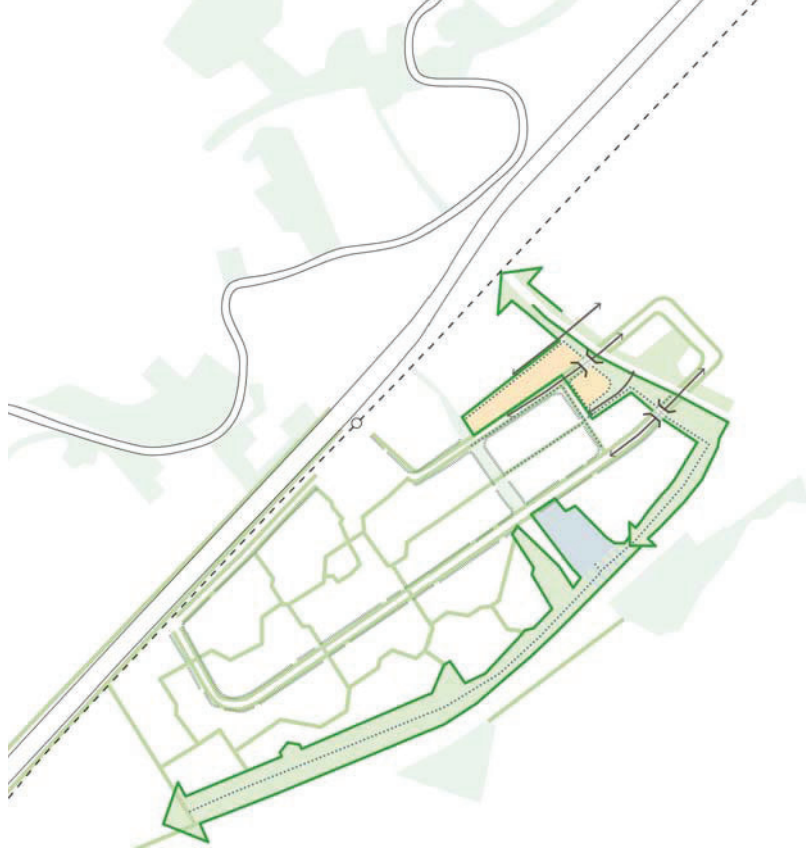
Bezinning

De stedenbouwkundige opzet per deelgebied en die voor het gehele plangebied zijn op elkaar afgestemd zodanig dat de bezinning per deelgebied onderling en voor het gehele plangebied en omgeving is geoptimaliseerd. Hierbij is vooral de opbouw per deelgebied van zuid naar noord, van relatief laagbouw naar hoogbouw in de daarvoor aangewezen zone, een leidend principe. De doorzichten tussen de deelgebieden zijn nadrukkelijk van belang om het ruimtelijk onderscheid per deelgebied te versterken en tevens de bezinning in het openbaar gebied, het 'Groen-blauw casco' te optimaliseren.



Entreegebieden

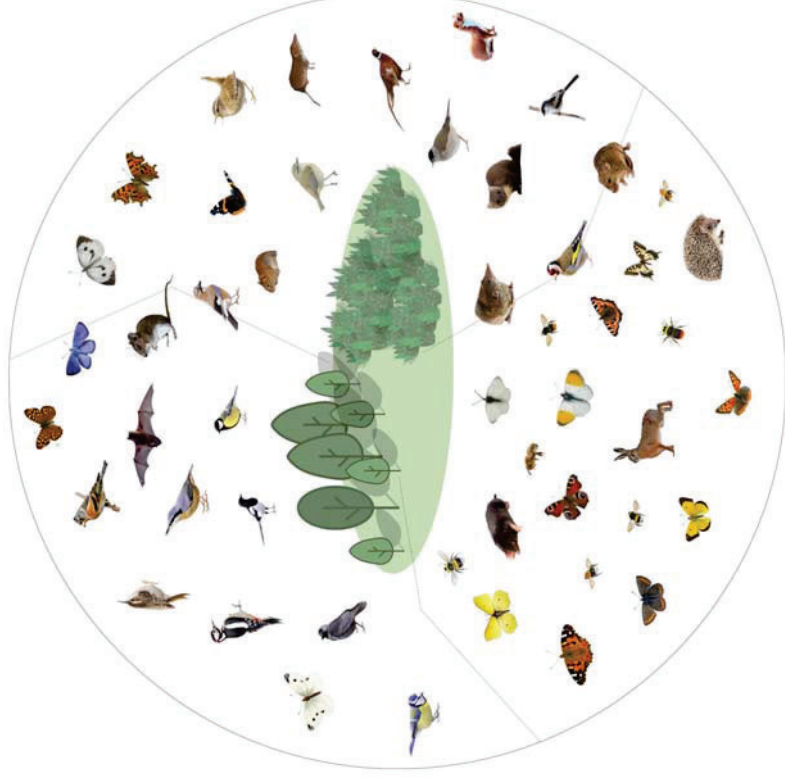
Door de geparkeerde auto's veelal uit het zicht te onttrekken en groen in te passen wordt de verblijfskwaliteit van de binnengebieden versterkt. Door de lager gelegen entreegebieden voor het autoverkeer compact te maken en aan de rand van het groen-blauw casco te situeren is aansluiting op de omliggende infrastructuur goed te realiseren. De entreegebieden dienen een representatieve uitstraling te krijgen als woonerf. De hoofdentrees van de gebouwen vormen een overgang van het omliggend maaiveld naar de hoger gelegen binnengebieden. Fietsontsluitingen worden zowel op het hoger gelegen binnengebied als in het groene casco en de entreegebieden op maaiveld op een comfortabele wijze aangesloten op het langzaamverkeersnetwerk. Om een zichtbaar welkom en een duidelijke entree van de gebouwen te realiseren voor de voetganger en de fietser dienen de routes op een vanzelfsprekende manier te worden ingepast in het deelgebied. De positie van het entreegebied dient in aansluiting op de naastgelegen deelgebieden zorgvuldig te worden ingepast. Er dient voldoende ruimte te worden gerealiseerd om het ontsluitingsverkeer, bestemmingsverkeer, calamiteiten- en brandweer opstelplaatsen maar ook vuil afhaaldienst en pakketdiensten dienen vlot te laten functioneren. De uitwerking van de entreegebieden is in ontwikkeling.



Biodiversiteit | Maarssenbroek

Het bestaande groen langs de A2 heeft een grote diversiteit aan dier- en plantsoorten. Dit groen bestaat uit water met oevers, gras, struweel en bosschages met daarin functies voor sport. Binnen deze structuur zijn duidelijk 'hotspots' met een hogere biodiversiteit, bijvoorbeeld Koollust. Daarnaast zijn er in de wijk zelf bomenlanen, bermen en water aanwezig. Deze structuren zijn belangrijk voor bepaalde fauna, bijvoorbeeld vleermuizen, amfibieën en vissen. De kwaliteiten uit de groenstructuur langs de A2 dient te worden aangesloten op het plangebied, bestaande uit het Ruimtepark, het Groen-blauw casco en de bebouwing. Hiervoor is het belangrijk dat er ecologische verbindingzones worden gemaakt bij de drukke autowegen. Dit om te voorkomen dat het gebied niet geïsoleerd wordt van de bestaande groenstructuur.

De drie 'zones' zijn aantrekkelijk voor verschillende soorten, deze zijn verbeeld in drie verschillende soortendiagrammen. De data is verwerkt uit de openbare databron: waarnemingen.nl van 2021 tot heden. Voor verdere uitwerking van het gebouw en openbare ruimte is de aanbeveling om een ecoloog bij de plannen te betrekken.

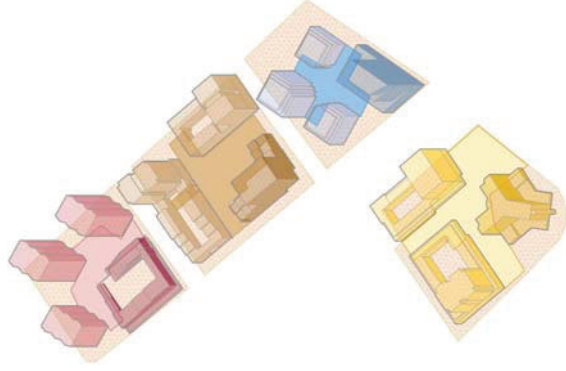


Biodiversiteit | Ruimtepark

De kwaliteiten uit de groenstructuur langs de A2 dient te worden aangesloten op het Ruimtepark met als doel het leefgebied voor de biodiversiteit te vergroten en aan te sluiten op het Ruimtepark. Hiervoor is het belangrijk dat er ecologische verbindingzones bij de drukke autowegen worden gemaakt. Dit om te voorkomen dat het ruimtepark niet geïsoleerd wordt van de bestaande groenstructuur.

Het Ruimtepark bestaat uit bosschages, heesters en kruidenrijke gras. De flora in het Ruimtepark is inheems, dit om de inheemse insecten aan te trekken. Deze insecten zijn weer de voeding voor vogels, vleermuizen en kleine zoogdieren. Heesters zijn vooral belangrijke plekken voor fauna om te schuilen, een takkenril heeft dezelfde functie. Deze kan langs de geluidswand worden gemaakt met snoeihout.

2.2 IDENTITEIT RUIMTEKWARTIER



Generieke uitgangspunten voor alle
deelgebieden van Ruimtekwartier



Onderscheidende nieuwe woonwijk voor Maarssebroek

Ruimtekwartier wordt gekenmerkt door een verzameling van gebouwde ensembles per deelgebied in een groen-stedelijk woonmilieu. Deze gebouwde ensembles per deelgebied onderscheiden zich in configuratie, stedenbouwkundige opzet en architectuur wat leidt tot verschillende karakteristieke binnengebieden. De bijzondere ruimtelijke situatie van Ruimtekwartier wordt ook bepaald door bestaande gebouwen per deelgebied.

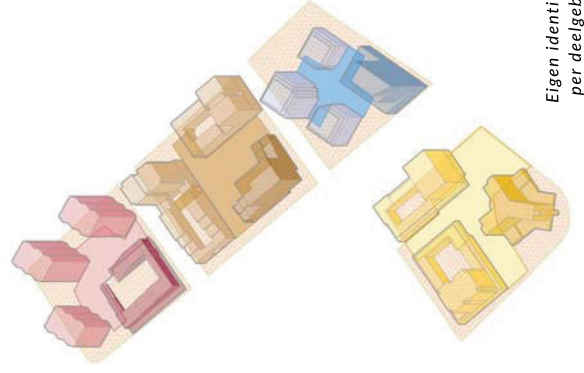
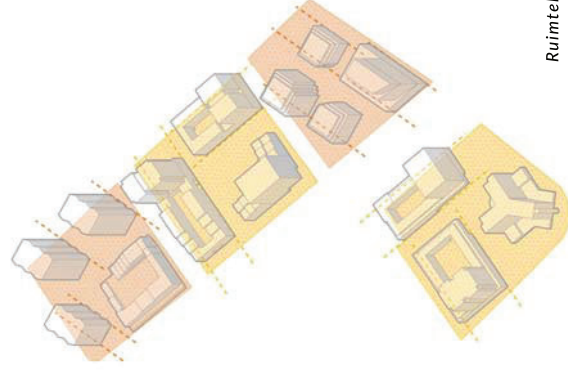
Voor de beleving op ooghoogte is de functionele en architectonische relatie van de eerste paar bouwlagen met het maaiveld van belang.

De zogenaamde Eycline wordt gevormd door de volgende woonlagen tot 18 meter hoogte, de hoogbouw is in de deelgebieden afgeleid van de huidige hoogste toren op deelgebied Corner Plaza. Accenten tot 70 meter hoog, in de meest noordelijke zone van het gehele plangebied, maken een afwisselende nieuwe Skyline voor Maarssebroek.

Elk deelgebied beschikt over een specifiek gebouw, 'accenten', dat onderscheidend is ten opzichte van de andere gebouwen. Een bijzondere positionering van deze 'accenten' per deelgebied draagt bij aan de diversiteit van de binnengebieden tussen de gebouwen. De gehele ruimtelijke ontwikkeling laat een gevarieerd beeld zien met name langs de Ruimtweg, met voldoende doorzichten tussen de verschillende deelgebieden. Met de variatie aan hoogtes van de bebouwing ontstaat er een nieuw silhouet voor Maarssebroek en een nieuwe skyline aan het Amsterdam-Rijnkanaal. Binnen het plangebied is de beleving van het maaiveld, een groen parkachtige omgeving met binnengebieden die worden omarmd door hoogbouw. Ruimtekwartier wordt een onderscheidende nieuwe woonwijk voor Maarssebroek door in te zetten op de volgende principes:

- Karakteristieke gebouwde ensembles per deelgebied
- Eigen identiteit per deelgebied
- De 'hoekaccenten'
- Eycline - beleving maaiveld
- Skyline - nieuw silhouet voor Maarsse
- Biodiversiteit | Groen-blauw casco
- Kleur en materiaal | Groen-blauw casco
- Biodiversiteit | Gebouwniveau
- Natuurinclusief bouwen



Eigen identiteit
per deelgebiedRuimtelijke
opzet gebouwenHoogte- & hoekaccenten
Ruimtekwartier

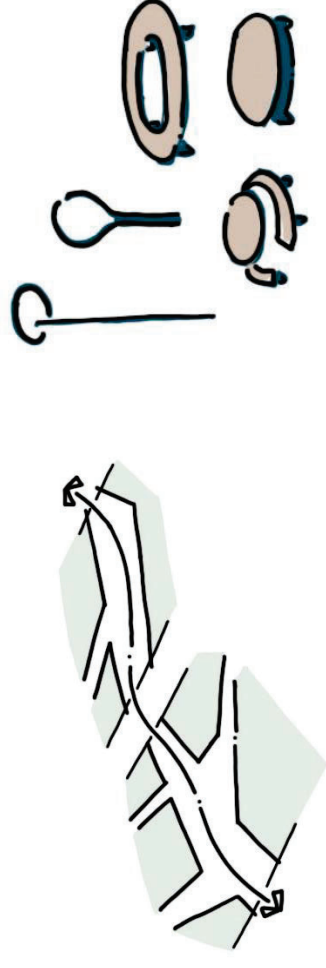
Karakteristieke gebouwde ensembles per deelgebied

Op basis van de oorspronkelijke polderstructuur is het bedrijven- en kantorenterrein ontwikkeld in verschillende 'slagen'. Ook nu is de locatie nog herkenbaar als een 'strip' van opeenvolgende kavels met daarop verschillende gebouwen of gebouwensembles (een verzameling of herhaling van gebouwen met dezelfde architectonische uitstraling).

Ruimtekwartier bestaat uit een verzameling gebouwen die zich presenteren als herkenbare gebouwde ensembles in een groen stedelijk woonmilieu. Elk ensemble heeft een eigen onderscheidende identiteit die herkenbaar is door architectonische en landschappelijke uitstraling. De ruimtelijke opzet van de gebouwde ensembles bestaat uit een diagonale of een orthogonale configuratie. Deze opzet komt enerzijds voort uit de ruimtelijke opzet van de bestaande gebouwen in de deelgebieden en anderzijds door de keuze om met nieuwe bebouwing op een consistente wijze aan te sluiten bij de schaal en maat van de gebouwen per deelgebied en een tegelijkertijd een consistente

ruimtelijke opzet te creëren voor het gehele plangebied. Een ensemble met een orthogonale opzet, bestaat uit twee gesloten bouwblokken en een vrijstaand volume als 'accent'. Het andere type ensemble met een diagonale opzet bestaat uit drie woontorens en een 'accent'. De twee ensembles wisselen elkaar af. De deelgebieden worden afzonderlijk gekenmerkt door 'hoofdbebouwing' met soms een hoogteaccent en bebouwing in de vorm van een 'hoekaccent'. Deelgebied Saturnus is hierop een uitzondering, het hoekaccent is hier tevens het hoogteaccent. De ruimtelijke opzet per deelgebied is steeds georganiseerd rondom een aantrekkelijk verhoogd binnengebied met daaronder een parkeergelegenheid. Het geheel aan deelgebieden wordt omzoomd door het Groen-blauw casco.

- **Samenhang in openbare ruimte**



① Ruimtelijke groenopzet

De samenhang tussen de deelgebieden wordt geborgd door eenheid in de ruimtelijke opzet van de groenvlakken.

② Openbare ruimte objecten

Om een duidelijke samenhang tussen de deelgebieden te realiseren worden alle deelgebieden dezelfde type verlichting, straatmeubilair en inrichtingselementen toegepast.

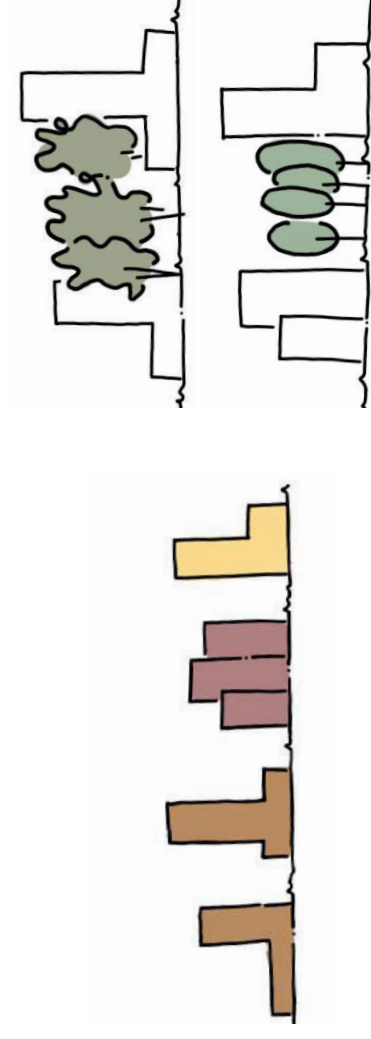
Eigen identiteit per deelgebied

Het gebied is straks herkenbaar als een verzameling van onderscheidende gebouwde ensembles in een groen stedelijk woonmilieu. Elk deelgebied heeft zijn eigen onderscheidende uitstraling. Dit kan worden bereikt door een samenhangende materialiteit van de gebouwen en inrichting van de binnengebieden.

De ruimtelijke groenopzet vormt samen met de openbare ruimte objecten voor de samenhang in de openbare ruimte en deelgebieden. De deelgebieden onderscheiden zich in architectuur, massa en materialisatie. De binnengebieden onderscheiden zich door andere beplanting en architectuur. Elk binnengebied toont zich onderscheidend door een eigen identiteit bestaande uit een eigen architectuur, massa, vorm en eigen beplanting.

Door deze opzet is er samenhang in de openbare ruimte van het gehele Ruimtekwartier en zijn de deelgebieden onderscheidend van elkaar.

- **Onderscheidend in architectuur en materiaal**

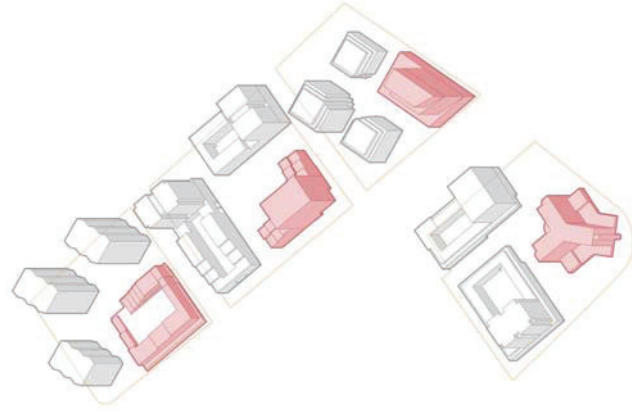


③ Architectuur en massa

De deelgebieden zijn in architectuur van elkaar onderscheidend. De gebouwen binnen de deelgebieden presenteren zich als herkenbare ensembles.

④ Beplanting

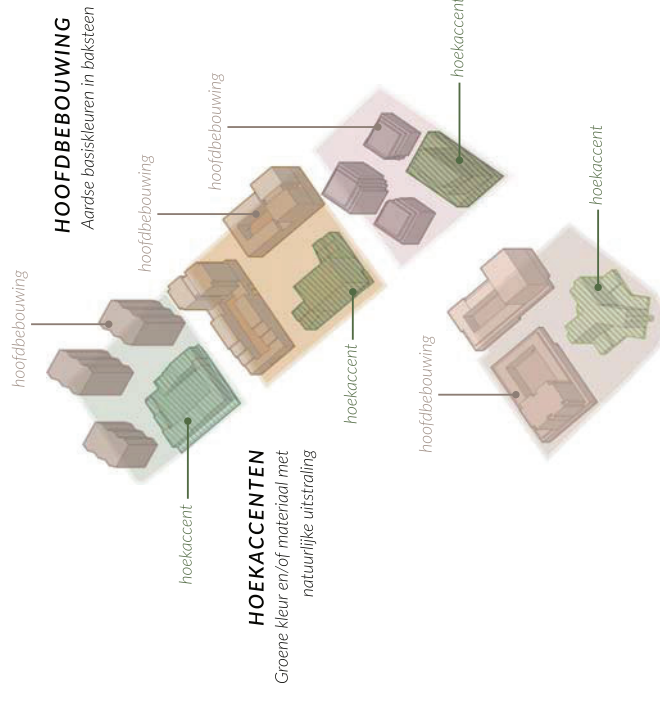
Tussen de verschillende deelgebied zit onderscheid in beplanting middels kleur, bladvorm en boomvorm.



De hoekaccenten

Het bestaande Fujitsugebouw was de aanleiding en inspiratie voor de toevoeging van bijzondere ruimtelijk accenten binnen de gehele ontwikkeling. Ieder deelgebied kent een eigen 'accent' die speelsheid en verscheidenheid aanbrengt in het plan. Het zijn autonome en expressieve gebouwen met een afwijkend volume en architectuur ten opzichte van de omliggende bebouwing. Dit is vooral beleefbaar vanaf de Ruimtweg, de binnengebieden en op afstand in het toekomstige silhouet van Ruimtekwartier.

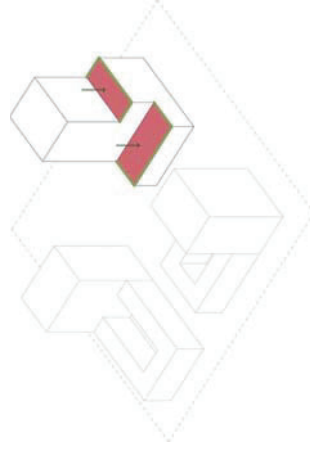
Elk van de vier deelgebieden kennen een eigen onderscheidende sfeer en identiteit waar het accent deel van uitmaakt. Het accent is binnen de sfeer van het deelgebied een onderscheidend element maar staat niet volledig op zichzelf.



De samenhang tussen architectuur en het omliggende landschap (het groene binnengebied en het groen-blauw casco) wordt door het accent benadrukt. Door horizontale gevelgeleding en de getrapte afbouw van het volume in de vorm van terrassen wekken de accenten de indruk van een gestapeld landschap. De afbouw naar het binnengebied versterkt het gevoel van de menselijke maat en creëert een gelaagde beleving. Door collectieve en/of publieke terrassen en tuinen te realiseren ontstaat meer interactie tussen de verschillende hoogtes in het deelgebied.

De samenhang met het deelgebied wordt ook versterkt door afstemming in kleurtinten van architectonische elementen tussen de verschillende gebouwen (zie ook hiervoor het thema kleur en materiaal). Innovatieve en duurzame keuzes voor de materialisering versterken verder de onderscheidende uitstraling en de relatie met het groen-blauw casco, het binnengebied en de architectuur.

• Onderscheidend in vorm en gevelgeleding

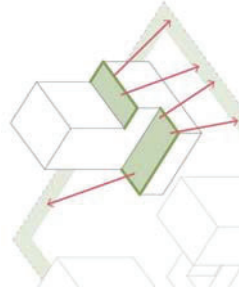


① **Gestapeld landschap**

Het gebouw presenteert zich als een gestapeld landschap met terrassen, met een afbouw naar het binnengebied. De landschappelijke uitstraling ontstaat door natuurlijke beplanting op de terrassen en beplanting in de volle grond tot minimaal de derde verdieping.



Terrasvormige opbouw geaccentueerd door beplanting



Beplanting in volle grond tenminste tot de derde verdieping met relatie naar groen-baluu casco

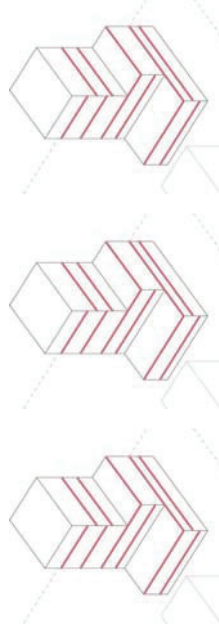


② **Horizontale geleding**

In contrast met de hoofdbebouwing waarbij de gevelopeningen overwegend verticaal zijn georganiseerd, tonen de gevels van de accenten een geleding per verdieping met overwegend horizontale gevelopeningen.

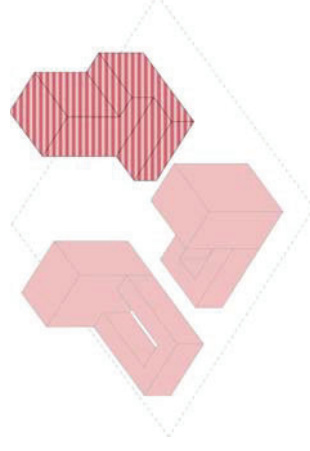


Horizontale geleding per verdieping



Samenhang tussen de accenten door horizontale geleding

• Samenhang in kleur

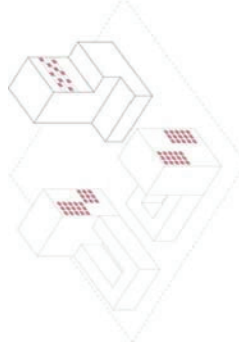


③ **Afstemming in kleur**

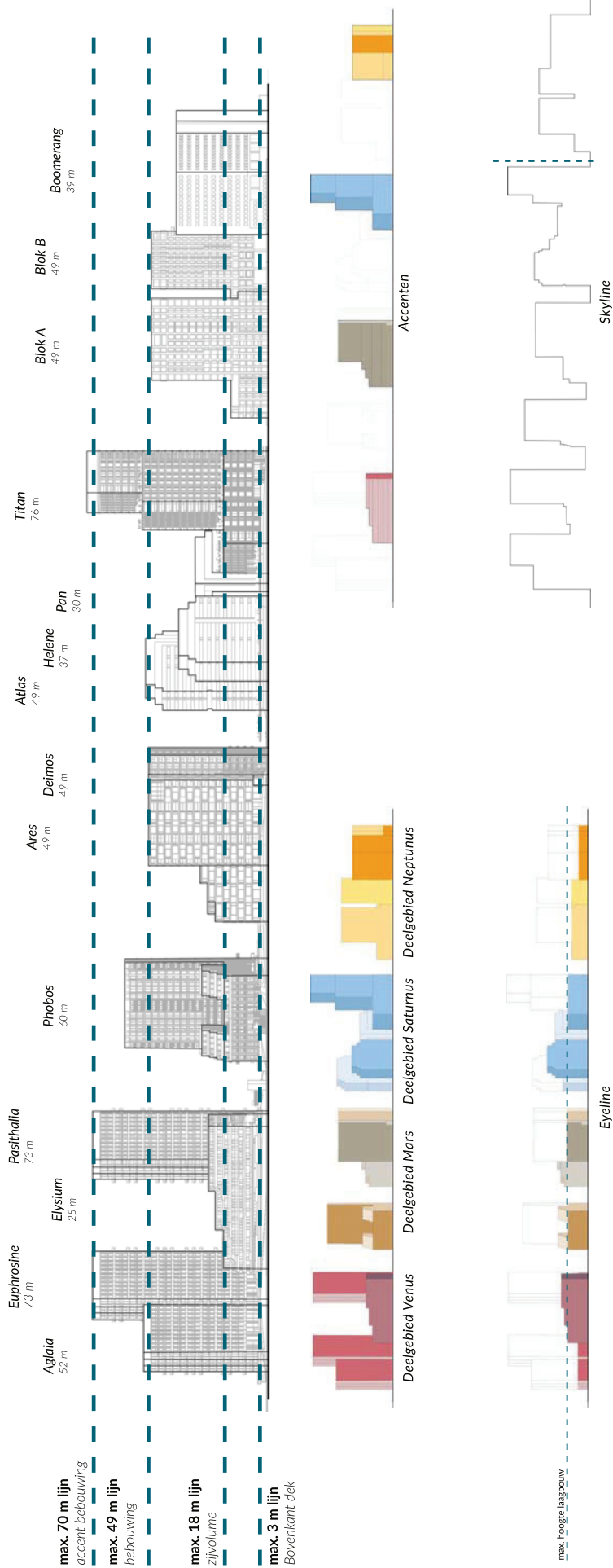
Samenhang door op subtiële wijze aan te sluiten bij de hoofdbebouwing in het deelgebied. De kleur van de gevels dient te worden afgestemd op de kleur van de bebouwing van het gehele deelgebied. (niet zijnde dezelfde kleur maar in aansluitende kleurtint).



Innovatieve en duurzame gevelbekleding



Kleur van kozijnen en balustrades dient voor het gehele deelgebied te zijn afgestemd om de architectonische samenhang te versterken.



Eyeline

De plint van de gebouwclusters, waar het maaiveld en de opgaande gevel elkaar ontmoeten, wordt zoveel mogelijk groen en sociaal veilig ingepast. In de plint wordt zoveel mogelijk voorzieningen en functies zorgvuldig aangebracht en aangesloten op de entreegebieden. Op deze laag komt parkeren en langzaamverkeer op gebouw- en clusterniveau samen, dit moet efficiënt worden ingericht met een hoge verblijfskwaliteit. De inrichting van dit compact park stedelijk wonen op ooghoogte heeft betrekking op de eerste 18 meter hoogte. In deze zone van de bebouwing is er veel aandacht voor de menselijke schaal en maat van de ruimte en detaillering van de gebouwen. Functies en voorzieningen zoals woonwerk mogelijkheden met openslaande deuren gericht op de binnengebieden, zoals op de balkons en terrassen tot de 8e verdieping zijn onderdeel van de directe beleving en interactie van deze parkstedelijke omgeving.

Skyline

Hoogbouw is een manier om te verdichten en het open landschap te behouden. Het concentreren van hoogbouw op en rond OV knooppunten en de nabijheid van concentraties van voorzieningen maakt tevens korte vervoersbewegingen en intensiever gebruik van openbaarvervoer mogelijk. De behoefte aan gelijkvloerse appartementen en kleinere woningen is tevens een aanleiding om compact stedelijk te bouwen en bij te dragen aan het vrijmaken van grondgebonden woningen voor grotere gezinnen, in de nabije omgeving of buurt.

Met de ontwikkeling van Ruimtekwartier ontstaat een nieuw herkenbaar silhouet aan de skyline van Maarssenbroek, onder andere zichtbaar vanaf de Maarssebrug en de Zuillense Ring. Door de ontwikkeling van clusters van bebouwing met voldoende tussenruimte wordt wandvorming voorkomen en ontstaat een compact stedelijke ontwikkeling van de Zuillense Ring, aan de ruimteweg, en in de toekomst tot en met Bisonspoor, met een herkenbaar silhouet.

Windhinder

Gedeeltelijk op basis van de resultaten van de quickscan kan geconcludeerd worden dat in een aantal gebieden tussen de gebouwen en in de onderdoorgangen een verslechtering van het windklimaat te verwachten is.

In overweging kan worden genomen de windsnelheid af te remmen door:

- aanplanten van vegetatie, eventueel in combinatie met luifels of pergolaconstructies;
- plaatsen van bomen of hagen in de doorgangen;
- realiseren van meer afstand tussen de gebouwen of een getrapte opbouw van volumes;
- behouden van de huidige bomen langs de Ruimteweg en in het groenblauw casco.

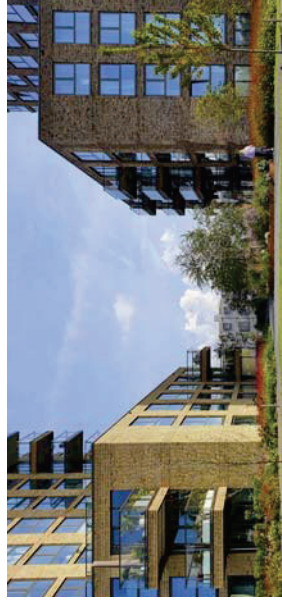
Veiligheidsrisico

De afstand van de opstelplaats tot de incidentlocatie is aan een functioneel maximum gebonden. De eerste inzet zal in de regel plaatsvinden met een straal van 60 meter, de maximale inzetdiepte. Voor een eengezinswoning is de verwachting dat 20 meter straal binnen voldoende zal zijn. Daarom mag er een maximale afstand zijn van 40 meter tussen de opstelplaats en een eengezinswoning. Voor andere bouwwerktypen wordt er een maximale afstand van 10 meter aangehouden, waarna er 50 meter rest aan inzetdiepte.

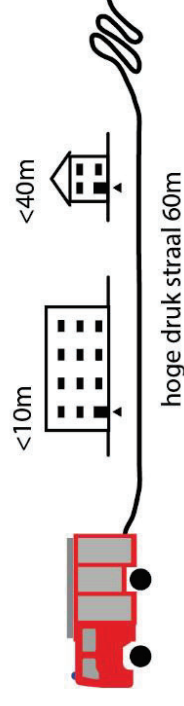
Afvalvoorzieningen

Per deelgebied dienen er goed bereikbare ondergrondse afvalcontainers te worden geplaatst op maaiveld. Deze moeten voldoen aan de LIOR van de gemeente Stichtse Vecht. Hierbij wordt uitgegaan van 1 container per 100 één persoons huishoudens per deelgebied, (zie tekening verzorgingsgebied). Gemiddeld 7 tot 9 containers per deelgebied. Deze containers, zijn groen ingepast, goed bereikbaar voor de bewoners en goed bereikbaar voor de afvaldienst, overwegend in de nabijheid van de entreegebieden.

Optimale bezonning en beperkte windhinder door opbouw blok

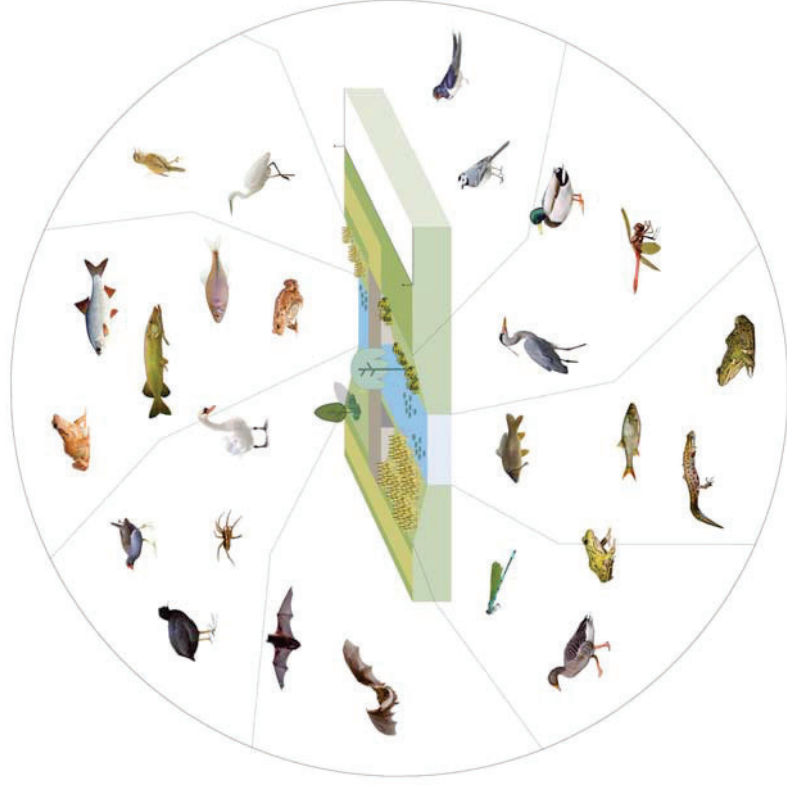


Opstelplaats tankautospuit tot incidentlocaties



Indicatieve verzorgingsgebieden afvalcontainers





Biodiversiteit | Groen-blauw casco

De wijk Maarssebroek typeert zich door de groenblauwe structuren. Deze kwaliteit is onderdeel van de openbare ruimte van het plangebied en is het Groen-blauw casco. Dit is een zone bestaande uit een sloot met een natuurvriendelijke oever (1:3 of 1:5) en een groene zone van minimaal 10 meter tot aan de gevel van de bebouwing. Vooral soorten afhankelijk van water vinden hier een plek, zoals vissen amfibieën, vogels, libellen en vleermuizen. Belangrijk is een natuurvriendelijke oever met een diverse oeverbeplanting. Daarnaast is het belangrijk dat soorten langs een kunstwerk zoals een brug kunnen verplaatsen, door de oever onder de brug ook begaanbaar te maken. De brug zelf biedt ook mogelijkheden om natuurinclusief te zijn.



Ontmoetingsplekken
Geel en grijze betonstraatstenen



Padenstructuur:
Geel asfalt



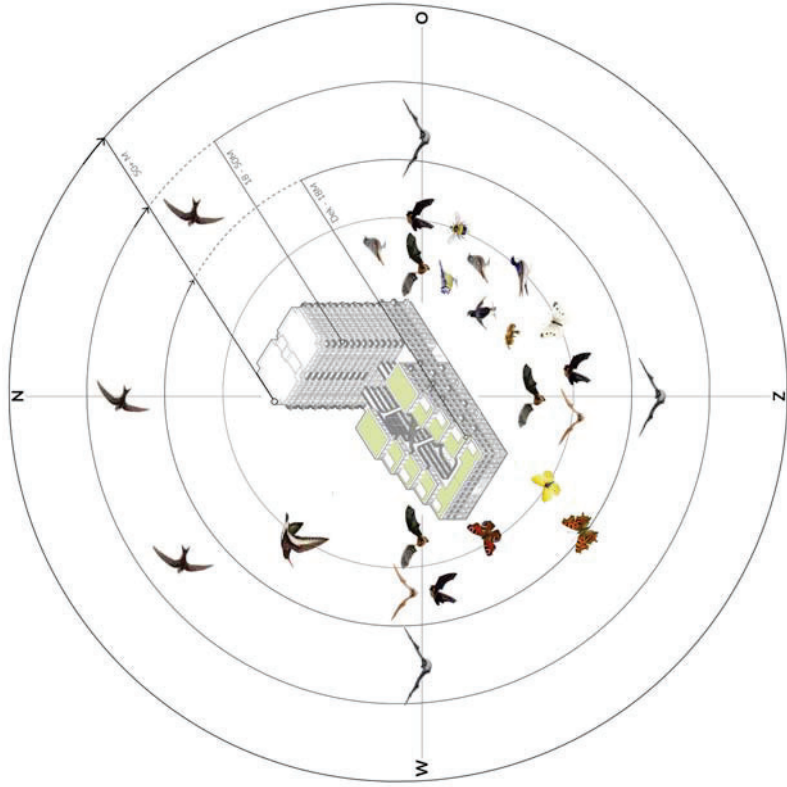
Sport en spel
met witte belijning



Grijsblauw
voor objecten

Kleur en materiaal | Groen-blauw casco

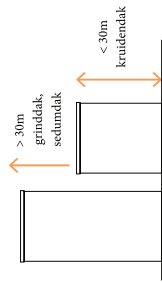
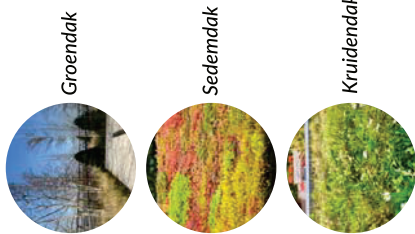
Er is een ontwerp concept opgesteld voor de gehele openbare ruimte en omgeving van het Ruimtekwartier (zie bijlage D). Middels dit ontwerp kan zorgvuldig worden gestuurd op de gewenste herkenbare differentiaties per deelgebied en word tegelijkertijd samenhang in de groenstructuur aangebracht die herkenbaar is voor de gehele wijk Ruimtekwartier. Het Groen-blauw casco bestaat uit Groen (kruid, struik en bomen)- blauw (water, waterberging) casco (de zone om het plangebied en de aansluitingen op de geluidsluwe binnenengebieden). De routes en plekken in het Groenblauwe casco krijgen een herkenbaar kleurenpalet, vorm en materialisering. Langs dit ontwerp concept word door middel van materiaal en beplantingskeuzes zorgvuldig gestuurd op de kwaliteit, eenheid, biodiversiteit en samenhang van de groen structuur van de openbare ruimte voor het gehele plangebied. Bij het op stellen van dit concept ontwerp openbare ruimte is uitgegaan van de al bestaande ontwerpen openbare ruimte van deelgebied Mars (midden) en deelgebied Neptunes (Kwadrant). Door gebruik te maken van universele kleurtinten, materiaal en beplanting keuzes, en een herkenbare paden structuur worden divers plekken van rust en ontmoeting verbonden. Hiermee wordt de samenhang versterkt tussen de diverse deelgebieden en de omliggende buurten.



Biodiversiteit | Gebouwniveau

De bebouwing kan opgedeeld worden in drie zones: van dek tot 18 m, 18m tot en met 50m en 50m en hoger. Vooral de eerste zone kan veel natuurinclusieve waarden hebben. Dit door de gevels toegankelijk te maken voor vogels en vleermuizen. Het toegankelijk maken van de spouw op meerdere windrichtingen is een van de beste ingrepen voor de vleermuis. De tweekleurige vleermuis, zeldzaam voor Nederland en aanwezig in de wijk, zal hier profijt van kunnen hebben. De huidige kolonie lijkt door werkzaamheden nog geen vaste plek te vinden. Daarnaast kunnen losse ingemetselde kasten worden toegepast, maar dit heeft niet de voorkeur. Gebouw bewonende vogels hebben baat bij holtes, nisjes of nestkasten in de gevel. De groene daken met inheemse beplanting is belangrijk voor insecten, die weer van belang zijn voor vogels en vleermuizen.

Daken als vijfde gevel



Nestplaatsen voor fauna



Perforatie in de gevel,
voor vogels en insecten



Neststenen of kasten,
voor vogel of vleermuis



Nestplaatsen in overstek,
voor vogels



Toegankelijke spouw,
voor vleermuizen

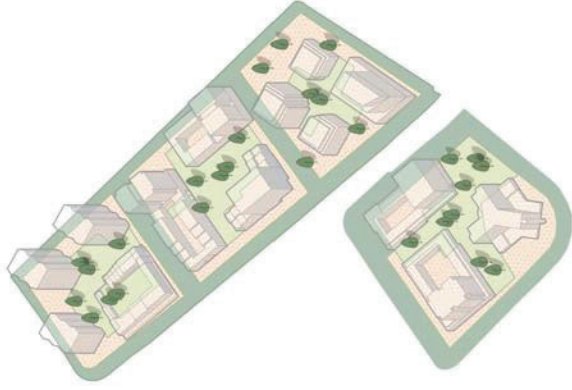
Natuurinclusief bouwen

De ontwikkeling van het Ruimtekwartier zal ook bijdragen aan het versterken van de flora en fauna in het gebied door de aanleg van de groene binnengebieden en het versterken van het groen-blauw casco. De architectuur kan ook bijdragen door principes van natuurinclusief bouwen te integreren in de plannen.

De lager gelegen daken zijn in het zicht van de hoger gelegen woningen en dienen daarom als vijfde gevel te worden ontworpen. Er zijn verschillende mogelijkheden voor de materialisering van de daken die bij kunnen dragen aan een gunstig binnenklimaat, de gebruikswaarde en de biodiversiteit, afgestemd op de functie en locatie van het dak.

Bij accenten wordt ingezet op de relatie tussen het groen-blauw casco, de binnengebieden en de architectuur. Hier zijn de groene daken, gevels en nestplaatsen een beeldbepalend onderdeel van de architectonische uitwerking.

2.3 AMBITIE PARKSTEDELIJK WONEN



Generieke planessenties voor alle deelgebieden
die leiden tot de groenstedelijke setting van
Ruimtekwartier



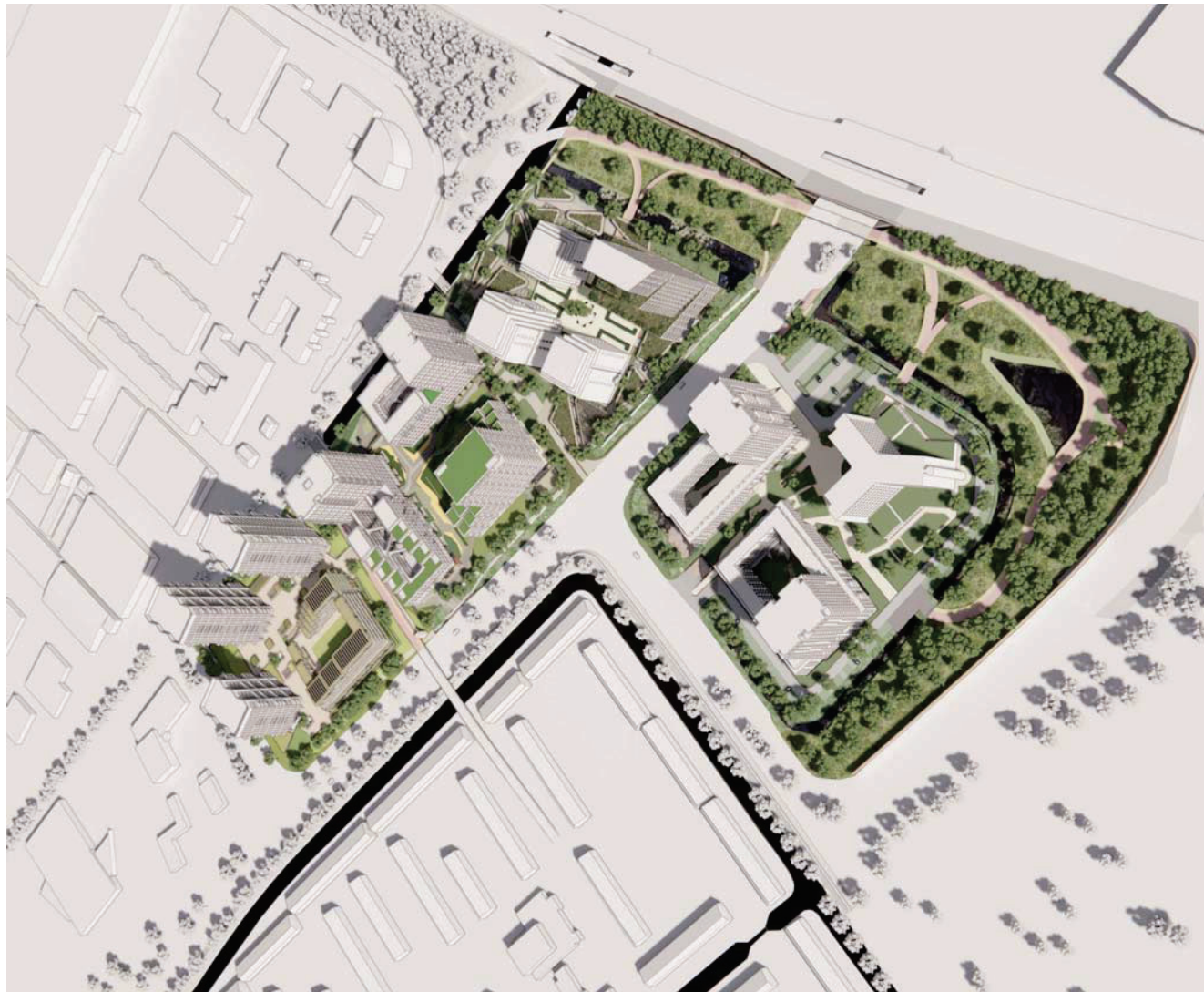
Groene stedelijke setting van Ruimtekwartier

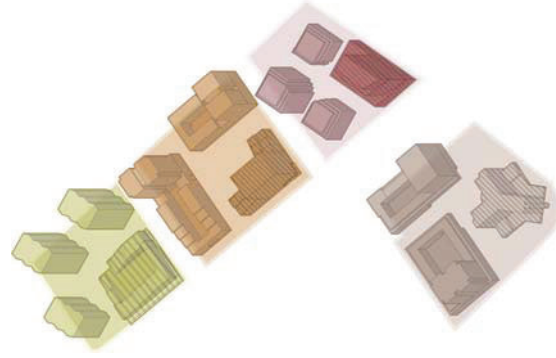
De volgende generieke aspecten formuleren de planessenties Ruimtekwartier per deelgebied. Deze regels leiden tot de groen stedelijke setting van Ruimtekwartier en zorgen ervoor dat er een coherente buurt met een herkenbare uitstraling ontstaat. Een korte toelichting zal worden gegeven op hoe de verschillende gebouwen en bouwdelen reageren op de context, de overgangen tussen de gebouwen en de buitenruimte, het groen- blauw casco en de naastgelegen deelgebieden.

De nieuwe ontwikkelingen op Ruimtekwartier bouwen voort op het karakter van de woonbuurten in Maarssenbroek: een samenspel van facilitair landschap en woningen met een uitwerking van de jaren 80 woonbuurten, omzoomt door groen. Dit wordt op een nieuwe manier teruggebracht in het ontwerp voor de verschillende deelgebieden. Waar de omliggende buurten vooral grondgebonden bebouwing kennen, wordt het nieuwe Ruimtekwartier juist divers, met veel verschillende type appartementen in verschillende segmenten en aanvullende voorzieningen. De woonblokken en torens in het plan hebben de schaal en maat afgeleid van de bestaande kantoorstorens en een compact stedelijke opbouw met een gelaagde gevel opbouw. En waar het landschap voorheen voornamelijk parkeerplaats was, wordt het nieuwe landschap gevarieerd, nodigt het de bewoners uit tot bewegen en draagt het bij aan gemeenschapszin en klimaatadaptatie. Gebouw en landschap worden niet meer gezien als twee separate elementen, maar lopen in elkaar over. Parkeren voor de bewoners is zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en afgedekt met geluidsluwe verblijfsgebieden. Ruimtekwartier krijgt een uniek eigen karakter: parkstedelijk wonen tegen het bedrijventerrein aan, maar met de voeten in de bestaande woonomgeving; een stedelijke woonbuurt op fietsafstand van het station. Onderscheidend voor het plan is de manier waarop per deelgebied een onderscheidend en toch samenhangende woonbuurt ontstaat en de gelaagdheid in het plan door de verschillende hoogteverschillen, maaiveld, dek, balkon of dakterrassen en wijze waarop wordt omgegaan met de beëindiging van de volumes. Door sprongen in de bovengestelde verdiepingen ontstaan er levendige terrassen die op een moderne manier verwijzen naar de omliggende buurten. Tevens draagt dit bij aan een herkenbaar silhouet voor Maarssenbroek.

Dit resulteert in de volgende hoofddambities:

- Menselijke maat en schaal
- Variatie in bouwblokken en per deelgebied
- Sterke koppeling tussen groen en gebouw
- Wisselwerking tussen binnen en buiten en de verschillende hoogte verschillen



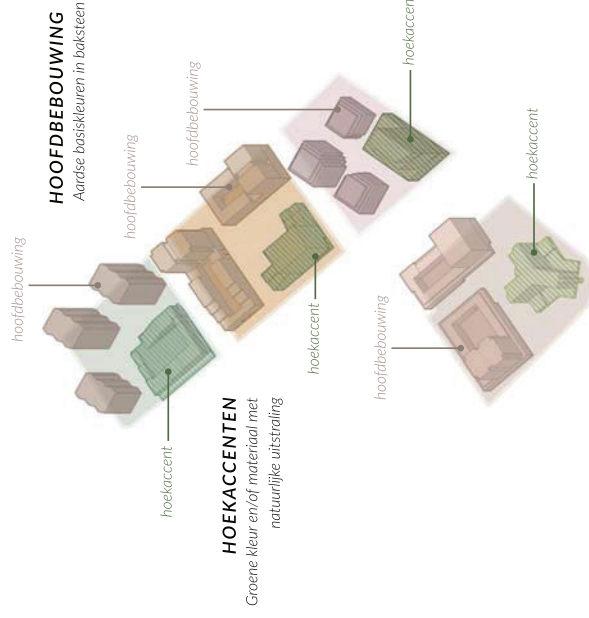


Samenhang

Ensemble vorming wordt voor een belangrijk deel gevormd door de architectonische en ruimtelijke samenhang en de vorm en positie van de gebouwmassa's op het deelgebied. Kleuren en materiaalgebruik is een middel om deze samenhang te versterken. Uitgangspunt bij de kleur- en materiaalkeuze is dat per deelgebied er een samenhang wordt ontwikkeld die bijdraagt aan de specifieke herkenbaarheid en ensemble werking van het betreffende deelgebied.

Parkstad

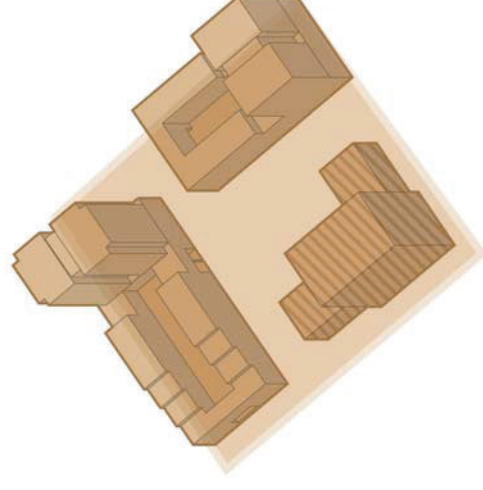
Langs de Ruimtelijke Maarssebroeksensdijk, aan derand van de groene luwe binnengebieden, krijgen de woonblokken en torens een groene talud zone met beplanting. Erfafscheidingen worden integraal met de architectuur ontworpen, of als onderdeel van het beplantingsplan voor de publieke ruimte ontworpen. In alle gevallen dienen ze robuust te zijn (niet eenvoudig te vervangen door bewoners).



Karakter

In het Ruimtekwartier heeft ieder deelgebied een gevarieerd karakter van blokken en torens, maar de blokken en torens zijn wel een harmonieuze familie van elkaar per deelgebied. Een rijk palet aan kleuren voor de architectuur draagt bij aan een afwisselende beleving van het Ruimtekwartier. Ieder deelgebied heeft onderscheidende kleuren voor de materialisering van de architectuur en de beplanting van de binnengebieden. Deze kleuren zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en representatief voor de verschillende deelgebieden. Op ieder deelgebied is sprake van een gevarieerd karakter van blokken en of torens. Per deelgebied wordt een onderscheid gemaakt tussen 'hoofdbebouwung' en een 'hoekaccent'.

De gevelopbouw van de 'hoofdbebouwung' heeft overwegend een gridstructuur en er wordt gewerkt met een palet van aardse kleuren, waarbij aaneengesloten kleuren genueanceerd van elkaar verschillen en weinig contrasteren. Verschillen worden subtiel benadrukt door te variëren in kleur en of materiaal, grootte en ritmiek van de raamopeningen en type van de balkons en buitenruimten. De gevels van de 'hoekaccenten' hebben overwegend een horizontale geleiding met een terrasvormig opbouw. Deze horizontale geleiding wordt in kleurtoon afgestemd op de hoofdbebouwung zoveel mogelijk met beplanting versterkt en geeft zo het gebouw als 'hoekaccent' meer betekenis als gebouwd onderdeel van het 'groen-blauw' casco.



Hoofdmaterialen

De gebouwvolumes worden uitgevoerd in natuurlijk en duurzaam vruoderende materialen. Deze hebben een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling. Voor de hoofdbebouwung geldt een overwegend steenachtig karakter. Deze gebouwen hebben één hoofdmateriaal en benadrukken hiermee de alzijdige uitstraling.

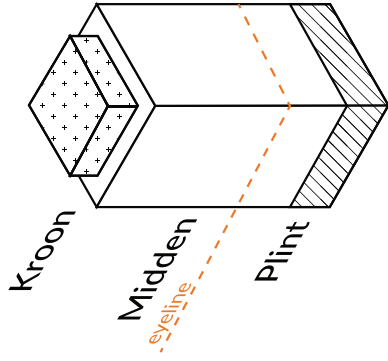
De hoekaccenten hebben een overwegend een groene uitstraling in kleur en levend groen. Het hoekaccent sluit gedeeltelijk aan op dezelfde kleur aan bij de hoofdbebouwung van het betreffende deelgebied, maar in een ander materiaal. Door variatie in materiaaltoepassing, textuur of kleurgebruik ontstaat een gevarieerd maar samenhangend beeld.

Gelaagd materiaalgebruik

De gebouwen krijgen een vriendelijke uitstraling en kenmerken zich door een gelaagde gevelopbouw. Er kan derhalve naast het hoofdmateriaal gewerkt worden met een tweede materiaal of een andere textuur van hetzelfde materiaal. Bijvoorbeeld door de entree te accentueren of een gevelpaneel te introduceren.

Toetsing

Kleurkeuze wordt afgestemd met de naast gelegen ontwikkelingen en het kwaliteitsteam.

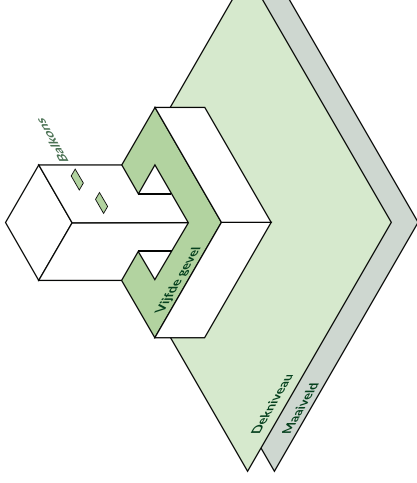


Plint, midden en kroon

Elk gebouvvolume is opgebouwd uit een plint, middenbouw en kroon. Het gebouw volgt in de plint en het midden de rooilijn. Het is voorstelbaar de entrees en buitenruimtes op de begane grond terug te zetten of naar voren te laten komen. De top van een woonblok heeft vaak een onderscheidend profiel, of door het terugtrappen van de gevel of door het maken van een terugzetting. Hiervan kan worden afgeweken. De hoogte accenten kennen een zorgvuldige beëindiging van de dakrand over meerdere woonlagen. De vormgeving van de kroon van de gebouwen vormen samen de skyline.

Eyeline

De aansluiting van het gebouw met het maaiveld vormt 'de plint' als onderdeel van de eerder genoemde eyeline. De eyeline heeft betrekking op de eerste vijf tot zeven verdiepingen en vormen als het ware de wanden van de binnengebieden. De eyeline dient op subtiel wijze herkenbaar te worden ontworpen in het gevelbeeld.

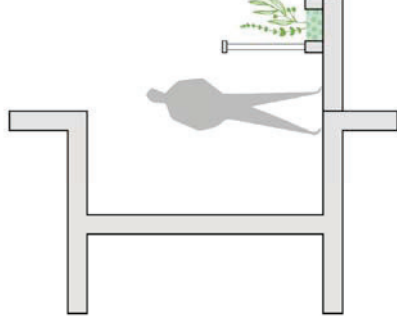


Hoogteverschillen

De ontwikkeling per deelgebied kent veelal diverse hoogteverschillen die gevormd worden door het bestaande maaiveld, een tweede niveau met daaronder het parkeren, de bebouwing met haar terrasgeleding en de buitenruimten in de vorm van balkons en loggia's op de hoger gelegen woonlagen en uiteindelijk het dak als vijfde gevel. Materiaal en kleurkeuze benadrukken deze gelaagdheid in de architectuur in aansluiting op het plangebied en zorgen voor een herkenbare opbouw en comfortabele begeleiding van de overgangssituaties.

Vijfde gevel

Het dakaanzicht vormt een vijfde gevel en is daarom een belangrijk visueel aandachtspunt. De daken van de verschillende blokken zijn door het verspringen in hoogte goed zichtbaar en dienen derhalve zorgvuldig uitgewerkt te worden. Waar mogelijk worden groene daken, en/of polderdaken en PV-panelen toegepast. De panelen worden slim geplaatst (waar mogelijk rug-aan-rug). Installaties voor luchtbehandeling en PV-panelen komen niet boven de dakrand uit en zijn niet zichtbaar vanaf maaiveld. Speciale aandacht gaat uit naar de lager gelegen vegetatiedaken waarop veel zicht is en installaties zorgvuldig zijn ingepast in het daklandschap.



Diepte

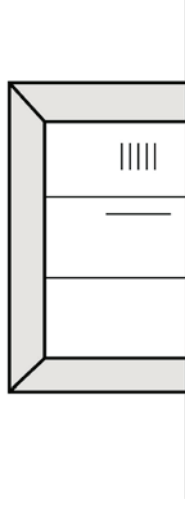
De gevels worden gekenmerkt door een ruimtelijke opbouw met voldoende dieptewerking. Vlakke gevels worden voorkomen. De invulling van de dagkanten kan of in het zelfde materiaal als het hoofdmateriaal worden doorgezet, of er kan worden gewerkt met een kader in het accentmateriaal of het kozijnmateriaal. Incidenteel kan het glas vlak worden gelegd in de gevel. De horizontale banden zijn van een onderscheidend materiaal en benadrukken de gevelopbouw. De buitenruimtes zijn bepalend voor het architectonisch beeld van het gebouw. Op de privé-buitenruimte is ruimte voor het integreren van plantenbakken. De toren krijgt hierdoor een vriendelijke en groene uitstraling.

Geluid

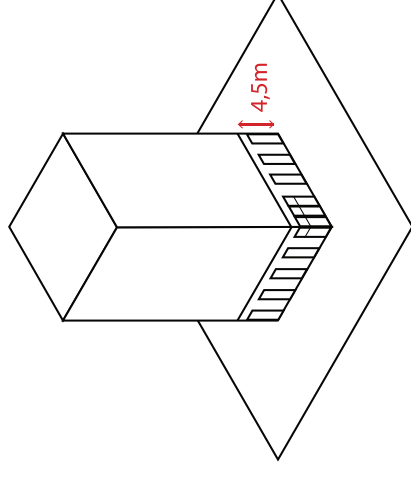
De Zuilense ring en Ruimteweg geven een geluidsbelasting op de gevel van de hoger gelegen woonlagen die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. In het plan worden maatregelen opgenomen die het geluidsbelasting naar een aanvaardbaar niveau brengen. De voorzieningen dienen integraal met de architectuur te worden mee ontworpen.



zichtrelatie met fietsenstalling
op (verhoogde) maaiveld



herkenbare entree



Gebouw entree

Aan de Planetenbaan en de Kometenweg wordt ingezet op het stimuleren van actieve plinten en programmeren van de begane grond aan de straat. Hier zijn de ontvangstgebieden ontworpen als verbijzonderingen in de bestrating en sluiten direct aan op de dwaalroute of aan de openbare ruimte.

Ze markeren entrees (commercieel, publiek of collectief) en de naastgelegen verharding van de openbare ruimte loopt tot aan de gevel. Maatvoering en detaillering in relatie met de architectuur en ontwerp voor de nieuwe straatinrichting.

Entrees fietsenstalling

Entrees van fietsenstallingen dienen herkenbaar en ruimtelijk kwalitatief ontworpen te worden als volwaardig onderdeel van de gebouw architectuur, en goed ingebed te zijn in het landschappelijk ontwerp van de buitenruimte.

Leefbare en actieve woonplint

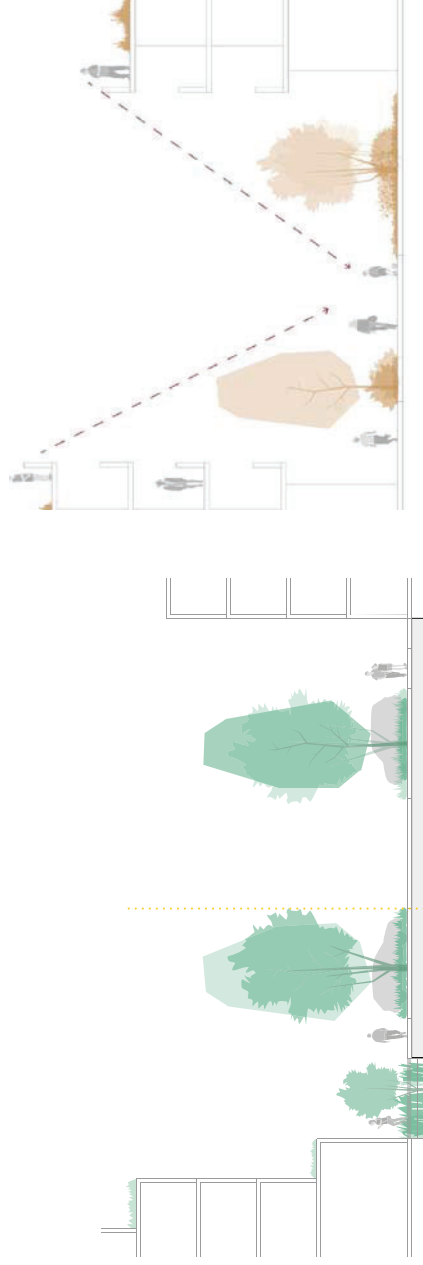
Voor de plint van het woonprogramma geldt een minimale verdiepingshoogte van 3 meter. Uitgangspunt is dat de woningen, gelegen aan het verhoogde binnengebieden, zoveel mogelijk interactie creëren door woonwerkfuncties te combineren met openslaande deuren. Het doel is het maken van een prettige overgang van binnen naar buiten zodat de woningen direct gelegen aan het groene/maaiveld en de binnengebieden worden geactiveerd. Belangrijk is tevens dat voor de bewoners genoeg privacy wordt gegarandeerd. Middels de voortuinen met verhoogde plantvakken, struiken en meerstammige begroeiing wordt deze overgang vormgegeven.

Herkenbare hoofdentrees

Alle gebouwen hebben eenzijdig karakter met herkenbare hoofdentrees op plintniveau. De woningen op dekniveau worden zoveel mogelijk voorzien van een eigen entree aan het dek met een zone (voortuin) waar bewoners plantenbakken en meubilair kunnen plaatsen. De hoofdentrees zijn herkenbaar door een verbijzondering in de detaillering, vriendelijke materialisering en hebben een menselijke maat. Er is veel aandacht voor de relatie binnen-buiten.

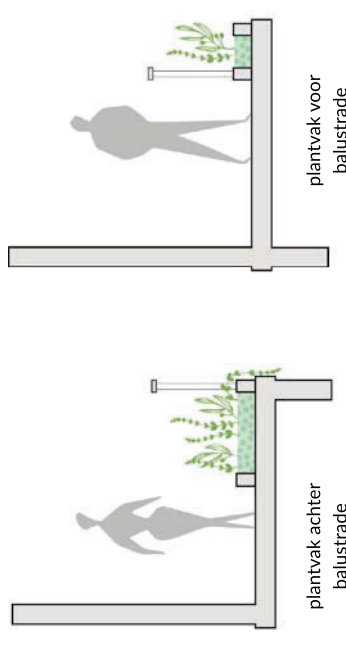
Transparante en flexibele publieke plint

Het uitgangspunt is dat de gebouwen een veelal transparante en flexibele indeelbare plint krijgen. In het plan is onderscheid gemaakt tussen de gebouwen waar een commerciële functie in de plint mogelijk moet zijn en blokken waar op de begane grond alleen woonprogramma is gesitueerd. Voor de commerciële plint geldt dat een hogere verdiepingshoogte, van bijvoorbeeld 4,5 meter voorstelbaar is. Bij een hogere plintafmeting kan een extra flexibele vloer worden gemaakt, zolang vanaf buiten de plint optisch als hoog wordt ervaren. De entrees van de parkeergarages zijn weggewerkt in het blok en zijn een volwaardig onderdeel van de architectuur. De geparkeerde auto's zijn zoveel mogelijk onttrokken aan het zicht.



Overgangen Privé-Collectief-Openbaar

De verschillende overgangen tussen privé, collectief en openbaar worden zorgvuldig ontworpen in het plan. Het tweede maaiveld annex geluidsluwe binnen gebied, of "privacy zones", vormen een van de meest belangrijke middelen om deze relatie te ontwerpen. In Ruimtekwartier wordt deze zone ingezet om de relatie privé-openbaar in het betreffende deelgebied te laten aansluiten op het groen-blauw casco, en te laten landen in zijn context. Hiertoe dienen tuinen, terrassen, hoogte verschillen, stijpunten, overgangen en grenzen comfortabel ontworpen te worden vanuit de stedenbouwkundige en landschappelijke identiteit en het karakter van de omgeving. De overgangen met de architectuur zijn evenzeer van belang: de overgangen tussen privé, collectief en openbaar dienen integraal ontworpen te zijn met de plattgrond, architectuur en publieke buitenruimte. Dat geldt ook voor overgangen en scheidingen tussen privé en privé: middelen die dit reguleren dienen in het architectonische ontwerp meegenomen te worden en afgestemd te zijn op de landschappelijke inrichting, met name op het niveau van de binnengebieden.



Zichtbare vergroening private buitenruimtes

Op grote terrassen wordt groen integraal en zorgvuldig meentworpen. Tevens nodigt de ruime maat van de terrassen de bewoners uit om deze verder te vergroenen. Daarnaast is het voorstelbaar dat plantenbakken in het gevelontwerp of op de balkons / loggia's worden meentworpen. Voorstelbare oplossingen: 1) plantenbak geïntegreerd met de balustrade 2) plantenbak als balustrade balkon 3) verticaal groen 4) plantenbak als balustrade dakterras 5) horizontaal groen 6) plantenbakken als losse elementen. Er wordt nagedacht over de bewatering van het groen. Geadviseerd wordt om de instandhouding en het onderhoud van het groen vast te leggen in de statuten van de VVE.

Avondbeeld

Verlichting op de gebouwen wordt integraal meentworpen door de architect. Per gebouw wordt hetzelfde type (privé-) verlichting bij de voordeuren en galerijen gebruikt, de kleur Kelvin, zoveel mogelijk gelijk houden voor de verlichting van het gehele deelgebied. Onderhoud van deze verlichting is onderdeel van de VVE. Een en ander dient te worden afgestemd op de verlichting van de buitenruimte.

Hoven

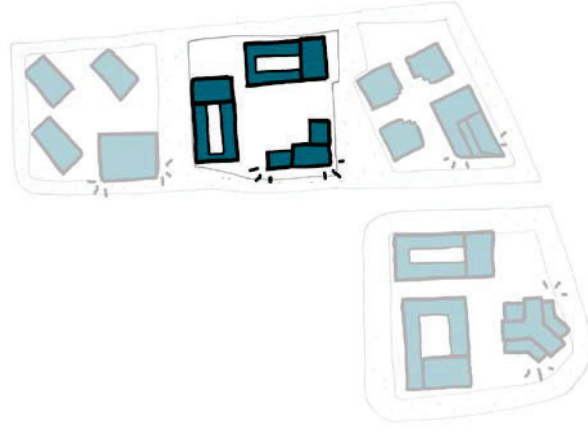
De hoven zijn onderdeel van een bouwblok en de meest geborgen ruimtes in een deelgebied. Ze voorzien vaak in de toegang tot de woningen middels galerijen en buitenruimten. De hoven zijn collectief in gebruik maar (gedeeltelijk) publiek toegankelijk waarbij niet-bewoners te gast zijn. De hoven zijn wel direct toegankelijk vanuit het binnengebied. Er is hier sprake van een sterke visuele relatie, middels doorzichten, tussen binnengebied en het hof. Door middel van informele zones privé en/of collectieve worden ruimtes voor de gevel gevormd. Deze zijn in één hand ontworpen en aangelegd. Hier is nauwe afstemming tussen architectuur en landschapsarchitectuur noodzakelijk. De erfgrans privé-collectief dient wisselwerking tussen de privé-buitenruimte en het collectieve binnen gebied te stimuleren. Deze erfgrans is bij voorkeur niet fysiek aanwezig. Privé - privé afscheidingen zijn ondergeschikt aan de overgang privé-collectief.



SPECIFIEK VOOR DEELGEBIED EN GEBOUWNIVEAU

DEELGEBIED MARS

Stedenbouwkundige uitgangspunten
en beeldkwaliteit



Specifieke principes voor deelgebied Mars



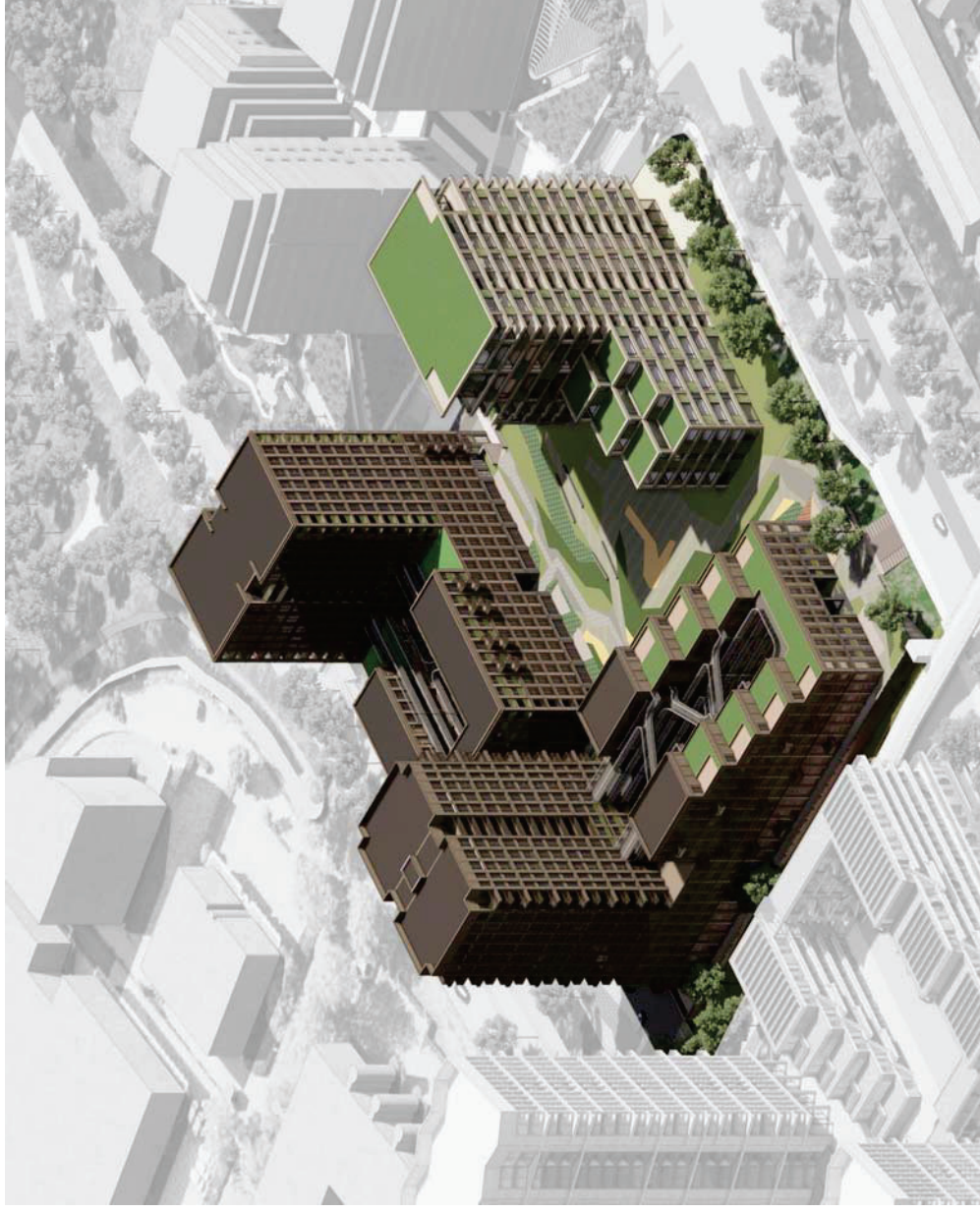
Status

Sinds de vaststelling van het Randvoorwaarden document (2020) heeft de initiatfnemer op deze locatie een plan ontwikkeld. Dit voorgestelde plan en is het resultaat van de toetsing aan de randvoorwaarden, de klankbordgroep en inloopavond waarbij diverse opmerkingen ook zijn verwerkt, zoals de positie van de torens.

Dit plan is deels uitvoerig besproken in het kwaliteitsteam en mag rekenen op een positief pre-advies van de welstandscommissie en betreft deels een massastudie/schetsontwerp.

De toetsing en aanbevelingen heeft plaatsgevonden in Bijlage A. De aanbevelingen zoals aangegeven in het toetsings- en aanbevelingen document dienen te worden verwerkt in het definitieve plan ten behoeve van de omgevingsvergunning.

De laatste inzichten en planspecifieke aspecten voor deze locatie in samenhang met de totale planontwikkeling Ruimtekwartier hebben geleid tot de volgende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitseisen voor deelgebied Mars, waar het ingebracht ontwerp is gebruikt als referentie. Deze vormen het Ontwikkelkader voor de ruimtelijke en planologische procedure, de planbegeleiding door het kwaliteitsteam en het welstands toezicht.



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

PROJECTSPECIFIEKE ASPECTEN TEN BEHOEVE VAN BESTEMMINGSPLAN

Ruimtelijke opzet (massa, accenten, ontsluiting, entrees)

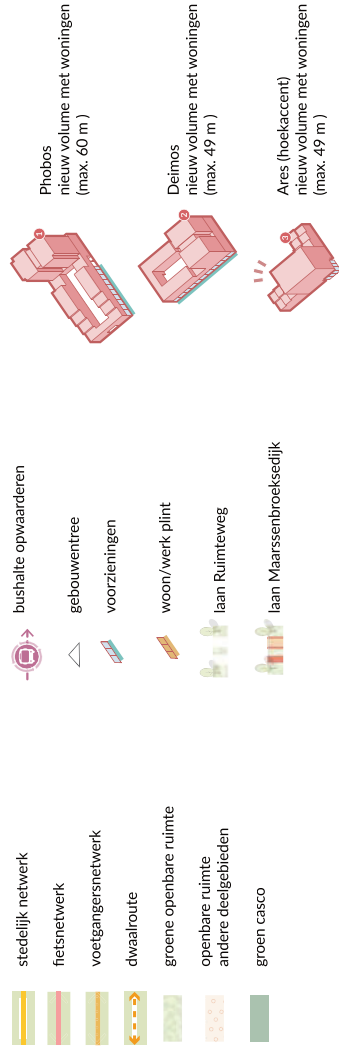
- De ontwikkeling bestaat uit 3 nieuwe woongebouwen. Daarvan maken 2 onderdeel uit van de hoofdbebouwing en één gebouw is een 'accent'. De architectuur en typologie van de hoofdbebouwing is sterk verwant aan elkaar, het 'accent' is meer onderscheidend in vorm en opzet.
- De nieuwbouwblokken zijn parallel gepositioneerd aan de bestaande wegenstructuur. De orthogonale positie van de nieuwbouw draagt bij aan een geluidsluw binnengebied. De hoogbouwelementen zijn naar achter gepositioneerd ten opzichte van de bestaande woonwijk.
- Het gebouw 'Phobos' is aan de Ruimtweg 18 meter hoog vanaf maaiveld en zal middels terrasvorming per verdieping worden opgebouwd naar maximaal 30 meter.
- In de stedenbouwkundige opzet worden 3 hoogteaccenten gerealiseerd. De hoofdbebouwing bestaat uit 2 accenten, één van maximaal 49 meter en één van 60 meter hoog. Dit betreft de woonlagen. De dakrand kan enkel meters hoger zijn ten behoeve van de architectuur of functionele aspecten of installaties op het dak.
- Het 'hoekaccent' is maximaal 49 meter hoog en kent een terrasvormige opbouw per verdieping.
- De voorzieningen liggen nabij de hoofdentrees aan het binnengebied en bij de bushalte.
- De ruimtelijke ontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden en dient daarom in de tussentijdse situatie een zorgvuldige aansluiting te hebben op de omliggende plandelen.
- Het entreegebied voor de parkeergarage van Phobos en Deimos ligt aan de Maarssebroeksedijk. Het entreegebied van Ares ligt tussen de ontwikkeling van deelgebied Saturnus en Mars aan de Planetenbaan en wordt ontsloten via de Ruimtweg.
- De entrees van de in pandige fietsenstallingen zijn gepositioneerd aan het binnengebied.
- Er zijn minimaal 3 langzaamverkeersverbindingen met de omgeving. Er zijn 2 directe voetgangersverbindingen met deelgebied Saturnus en Venus en er zijn een of meerdere verbindingen met het groen-blauw casco en de bushalte aan de Ruimtweg.

Groen-blauw casco

- Het groen-blauw casco rondom de kavel moet landschappelijk worden ingericht en draagt bij aan een leefbare en groene buitenruimte middels diverse wandel- en fietsverbindingen, waterberging en sport- en verblijfsfuncties.
- Het groen-blauw casco moet functioneel en landschappelijk aansluiten op het binnengebied.

Binnengebied

- Het dwaalspoor verbindt diverse plintfuncties in het gehele plangebied en is op zichzelf een route voor extra beweging, sport en kunst.
- Het binnengebied heeft een eigen uitstraling passend bij de architectuur en is integraal ontworpen en overwegend geluidsluw.
- Het binnengebied moet functioneel en landschappelijk aansluiten op het groen-blauw casco.



BEELDKWALITEIT MARS

Deelgebied Mars

Deze ontwikkeling kent een gefaseerde ontwikkeling. De gebouwen van de eerste fase vormen de 'hoofdbebouwing' en de ontwikkeling in fase twee het 'hoekaccent'. Reden van deze situatie is het gedeeltelijk eigenaarschap. Echter de ontwikkelingen zijn volledig op elkaar afgestemd. Middels een tijdelijk pergolaconstructie is er vormgegeven aan de tijdelijk demarcatie tussen de ontwikkelingen op dit deelgebied. De gevels van de nieuwe woongebouwen op deelgebied Mars, hebben een vergrijste aardse basis kleur in gemêleerde baksteen met betonnen accenten. De bebouwing is overwegend monumentaal. De gevels van het nieuwe Ares gebouw maken het 'hoekaccent' en zijn veelal opgebouwd uit groene gevelpanelen, transparant glas en geaccentueerde horizontale vloerlijnen die de horizontaliteit benadrukken. De beeldbepalende gevelelementen bestaan uit een kleurtoneel die wordt afgestemd met de bestaande bebouwing binnen het deelgebied. Innovatief en circulair materiaalgebruik kan daarbij de architectonische expressie versterken.

Hoofdbebouwing

De woonblokken met hoven en een hoogbouw element hebben een duidelijke opbouw van plint, naar midden en kroon. Het deelgebied heeft een hoogte accent op het woonblok Phobos. De gevels van de 'hoofdbebouwing' hebben een duidelijke gridstructuur en zijn alzijds vormgegeven. De gevels zijn van een vergrijste aardse gemêleerde steenachtig materiaal. Het gebouw Phobos begeleid aan de noordkant de bestaande fietsroute en vormt tevens een poort over de Dwaalroute naar deelgebied Venus. Aan de oostkant is een ontvangstgebied ontworpen voor de beide woonblokken. Het is het enige deelgebied met een auto ontsluiting op de Maarssebroeksedijk. Het woonblok Deimos is geadresseerd aan de Planetenbaan.

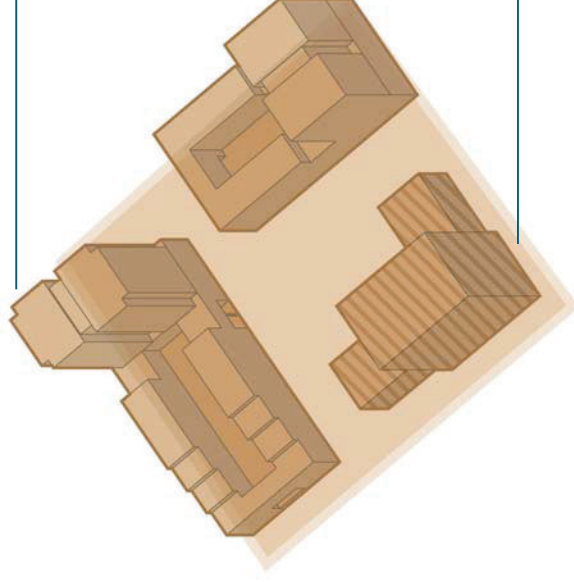
Hoekaccenten

De gevels van het nieuwe 'hoekaccent' op deelgebied Mars, zijn horizontaal georiënteerd en hebben een gelaagde uitstraling. De gebouwmassa heeft een terrasvormige opbouw en wordt veelal geaccentueerd door 'levend groen'. Er kan derhalve naast het hoofdmateriaal gewerkt worden met meerdere materialen of een andere textuur van hetzelfde materiaal. De gevels van het gebouw, in aansluiting op het dek, bestaan overwegend uit innovatieve en duurzame gevelelementen en transparant materiaal. De kleurtoneel wordt afgestemd op de belendende bebouwing (hoofdbebouwing) binnen het deelgebied. Innovatief en circulair materiaalgebruik kan de architectonische expressie versterken. Het gebouw is met de hoofdentree gericht op de Planetenbaan en wordt middels het materiaalgebruik benadrukt. Aan de noordwest zijde is het gebouw op een vanzelfsprekende manier aangesloten op het dek. Het gebouw is gelegen op de hoek Ruimtweg, en Planetenbaan. Het gebouw kijkt het verkeer dat vanaf de Maarssebroekslag aan komt rijden naar de Ruimtweg, als het ware aan. Het verkeer komende van de richting Lage weide wordt door het gebouw ontvangen bij de kruising bij het verlaten van Maarssebroek. Het gebouw vormt een duidelijk herkenningpunt voor Maarssebroek. Het 'hoekaccent' wordt ook gezien als onderdeel van een reeks van 'hoekaccenten' gelegen langs de Ruimtweg, dit heeft vooral betrekking op horizontale geleiding in de gevel en de terrasvormige opbouw in de massa.

Hoven

Het plan kent twee intieme binnenhoven die worden gevormd door twee bouwblokken van de hoofdbebouwing. De materialisering van deze hoven heeft een interieure kwaliteit met een houten karakter. Via deze hoven worden de woning in het blok ontsloten middels een galerij met verblijfskwaliteit die bijdraagt aan ontmoeting middels zitgelegenheid en groen. De hoven zijn overwegend van de bewoners van het woonblok en/of de direct omwonende. Het binnenhof van gebouw Phobos, gelegen langs de bestaande fietsbrug, vormt de poort naar het naast gelegen deelgebied Venus maar ook hebben de bewoners via het bestaande fietspad toegang tot het dek en de voorzieningen zoals de fietsenstalling. Deze binnenhoven geven

Hoofdbebouwing



Hoekaccent

bijzondere doorkijken naar de hoger gelegen verdiepingen en de omliggende bebouwing en geven inzicht in de ruimtelijke gelaagdheid van het gebouw ensemble van deelgebied Mars.

Binnengebieden

Het binnengebied van deelgebied Mars kent een gefaseerde ontwikkeling waarbij de hoofdbebouwing in eerste instantie zal worden ontwikkeld. Het binnengebied vormt dan nog een hoger gelegen dek dat aansluit op de bestaande bebouwing op de hoeklocatie, Planetenbaan 1 en 2, middels een pergola constructie. Het vormt een groene semi transparante afscherming van het parkeren van de hoofdbebouwing op maaiveld. De privacy en beeldkwaliteit voor Planetenbaan 1 en 2 is op deze wijze, vanaf het nieuwe dek of vanuit de parkeergarage geborgd in deze fase van de ontwikkeling van de hoofdbebouwing op het deelgebied Mars. In een definitieve ontwikkelfase waarbij ook het 'hoekaccent' zal zijn ontwikkeld, zal er aansluiting worden gemaakt op het dek van de hoofdbebouwing en het inrichtingsontwerp voor dit binnengebied, zodanig dat hier een gezamenlijke plek wordt ontwikkeld. Daarbij zijn de hoogteverschillen en de inrichting verworpen tot een herkenbare eenheid voor deelgebied Mars.

Hoofdentree

De hoofdentree van de nieuwe hoofdbebouwing is gelegen aan de zijde van de Maarssebroeksedijk en aan de Planetenbaan. De hoofdentree van het hoekaccent is gelegen aan de Planetenbaan.

KWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Groen luwe binnengebied

- Het binnengebied is niet met hekken afgesloten en is openbaar toegankelijk. De privé binnentuinen van de carrés zijn mogelijk wel afgesloten met hekken
- Er is een concept openbare ruimte opgesteld voor het gehele plangebied Ruimtekwartier, de binnengebieden sluiten hier op aan.
- De routes en de binnengebieden dienen veilig en comfortabel te worden verlicht.
- Het binnengebied is voornamelijk groen ingericht met lage en middelhoge beplanting en meerstammige bomen.
- De erfafscheidingen/privacy overgangen tussen de woningen en aan het binnengebied worden landschappelijk vormgegeven.

Groen-Blauw casco

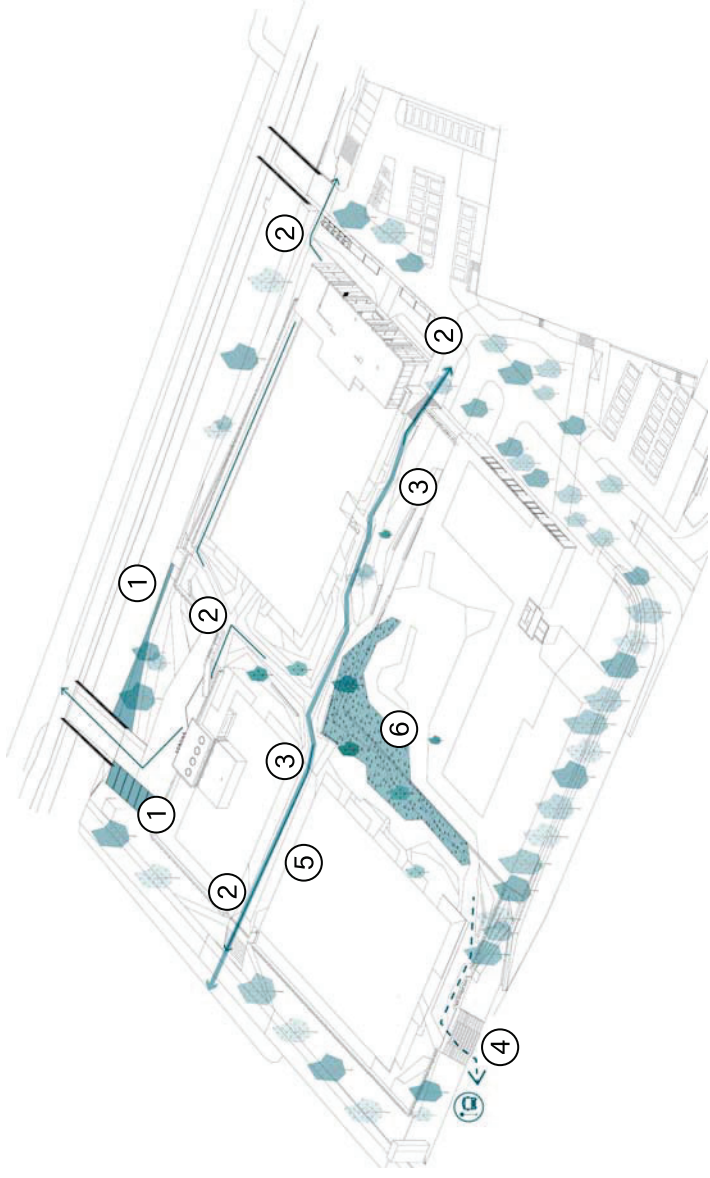
- Het ruimtelijk casco sluit aan op de groene binnengebieden en is vormgeven met groene taluds om het autoparkeren aan het zicht te onttrekken. Er zijn hellingbanen en geluidsvoorziening in opgenomen.
- De inrichtingsplannen openbare ruimte voor de binnengebieden en de directe omgeving dienen aan te sluiten op het inrichtingsplan Groen-Blauw casco in ontwerp en functionaliteit.
- De inrichtingsvoorzieningen zijn groen, zoals grastegel parkeerplaatsen, zichtbare infiltratie van regenwater en zoveel mogelijk open verharding en natuurvriendelijke oevers. ①
- Het ruimtelijk casco heeft een robuust beplantingsplan en draagt bij aan biodiversiteit in de omgeving.

Routing en parkeren

- Het binnengebied is aan 3 zijden van de kavel aangesloten op het langzaamverkeersnetwerk. ②
- Gebouwentrees dienen herkenbaar te zijn en duidelijk geadresseerd. De entrees moeten comfortabel bereikbaar zijn vanaf de hoofdroutes.
- Het dwaalspoor is een herkenbare route middels specifieke verharding, inrichtingselementen en een uitgesproken eigen kleurgebruik RAL 5008 structuurlak. Materialisering is in afstemming met de deelgebieden en in samenhang met de uitstraling van het gehele Ruimtekwartier. ③
- De toegankelijkheid naar de bushalte dient zorgvuldig en comfortabel te worden ontworpen. ④
- Het binnengebied heeft een eigen herkenbare sfeer en identiteit qua beplanting, welke zich onderscheidt ten opzichte van de andere binnengebieden. De padenstructuur sluit in vorm en route aan op de andere deelgebieden.
- Het parkeren bevindt zich verdiept, halfverdiept of op maaiveld, maar is ten alle tijden zorgvuldig afgedekt en groen ingepast, in aansluiting op het Groen-Blauw Casco.
- De geparkeerde auto's aan het zicht te onttrekken door middel van een tweede maaiveld per deelgebied.
- Bezoekersparkeren in de entreegebieden op maaiveld dienen zorgvuldig in het groen-blauw casco te worden ingepast.
- De ingang van fietsparkeergarage heeft een centrale en herkenbare plaats in het plan en dient zorgvuldig en groen te worden ingepast. ⑤
- De langzaamverkeersverbindingen worden verkeersveilig en duurzaam ingericht met een aantrekkelijke uitstraling. Dit wordt bereikt door hoogwaardige beplanting en inrichtingselementen zoals verlichting, verharding en straatmeubilair. In het Beeldkwaliteitsplan/concept inrichtingsplan openbare ruimte worden hier kaders voor opgenomen.

Duurzaamheid en Energie

- De openbare ruimte dient als een natuurinclusieve woonomgeving te worden uitgevoerd, middels duurzaam materiaalgebruik en het stimuleren van biodiversiteit.
- Ruimte reserveren voor het opvangen en bergen van minimaal 10 mm regenwater per m2.
- Er wordt aan de hand van een 'integrale energievisie Ruimtekwartier' gezocht naar een mogelijkheid om hernieuwbare energie, gebiedsbreed te kunnen inzetten. De ambities om deze ontwikkeling in haar eigen energiebehoefte te laten voorzien en wellicht in die van de omliggende wijken is daarbij het streven.



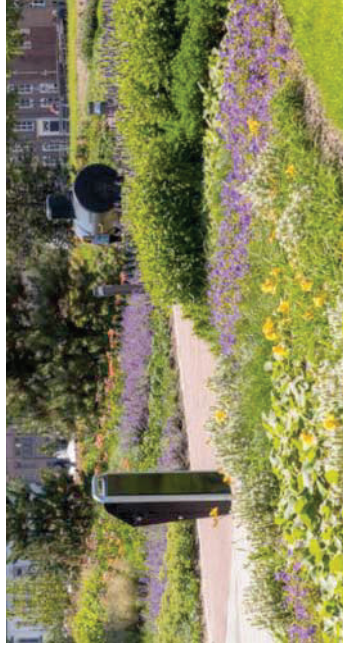
Materialisering en beplanting

- Het groen in de openbare ruimte heeft een kwalitatieve en robuuste kwaliteit.
- Ieder binnengebied beschikt over een eigen identiteit. Dit wordt met name in de beplantingskeuze expliciet gemaakt. De nadere uitwerking en vormgeving sluit aan bij de omliggende architectuur in sfeer en uitstraling en op het Groen-Blauw casco.
- Een diversiteit aan beplanting in soort keuze en aanvangskwaliteit maakt een robuuste kwaliteit op de deze plek. Het concept inrichtingsplan voorziet hierin ⑥
- RAL 5008 structuurlak, vormt de eenheidskleur voor alle inrichtingselementen in het plangebied Ruimtekwartier.
- Nadere afstemming van de materialisering dient in samenhang met de architectuur en het Groene casco te gebeuren.
- Het concept schetsontwerp openbare ruimte vormt het samenhangend concept voor de inrichtingselementen en de afstemming van de gehele openbare ruimte.

REFERENTIE OPENBARE RUIMTE



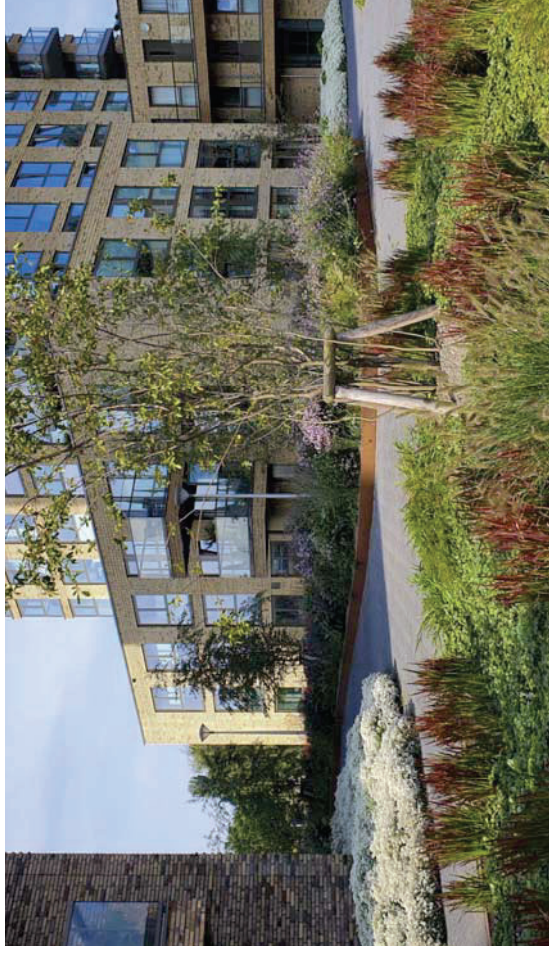
Toegankelijke aansluiting binnengebied op het
langzaamverkeersnetwerk



Hogere beplanting en verscheidenheid aan beplanting brengt
een hogere kwaliteit aan de plek



De overgang tussen het binnengebied en de woningen wordt
landschappelijk vormgegeven middels een erfafscheiding.



Het binnengebied is voornamelijk groen ingericht met kleine hoogteverschillen,
met lage, middelhoge beplanting en bomen.



Het groen in de openbare ruimte heeft een kwalitatieve en robuuste inrichting

BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR HOOFDBEBOUWING

Karakteristiek

- Statige volumes op een groene terp.

Vorm

- De gebouw volumes zijn vormgegeven als 'familie' en alzijdige gebouwen ①.
- De ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied wordt versterkt door een gebouwvolume bestaande uit laagbouw volume met een hoogteaaccent op de kop. ②

Ontsluitingsstructuur

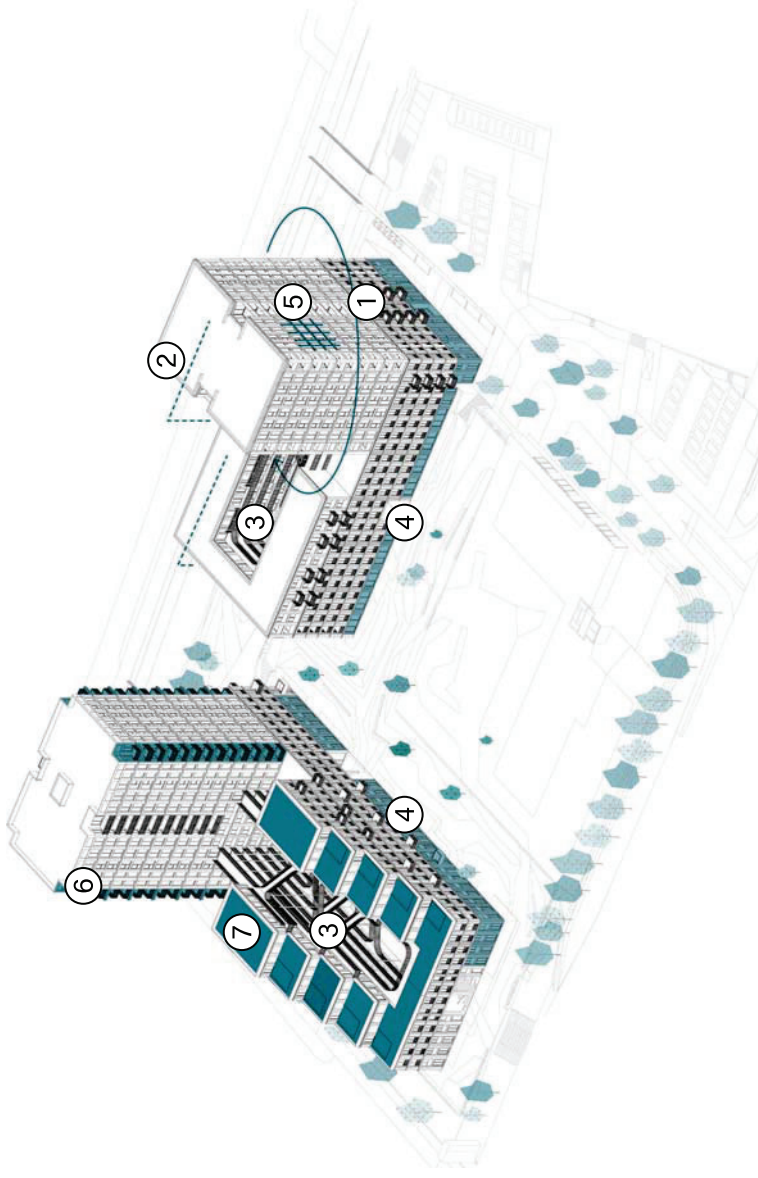
- De galerijen zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp en dragen bij aan de verblijfskwaliteit in het binnenhof. ③
- De woningen in het hoogteaaccent zijn via corridors en een centrale kern te bereiken.
- De 2 binnenhoven in de bouwblokken zijn openbaar en toegankelijk vanuit het centrale binnengebied.
- De gebouwen zijn duidelijk geadresseerd aan het ontvangstgebied en comfortabel bereikbaar te voet en met de fiets.

Gevelbeeld

- De volumes zijn opgedeeld in 3 leesbare delen: de plint, het midden en een kroon.
- De plint bestaat uit 1 of 2 lagen, het midden deel tot tenminste 18 meter vormt de eyeline.
- Aan het binnengebied zijn woningen en functies gepositioneerd nabij de ontvangstgebieden en aan het dek die bijdragen aan de levendige plinten. ④
- De gevels bestaan uit een gridgevel met overwegend verticaal georganiseerde gevelopeningen ⑤
- De ritmiek in de gevel en de afwisseling in de gevelopeningen en de balkon posities versterken de leesbaarheid van de bouwvolumes.
- De plasticiteit in de gevel wordt versterkt door het toepassen van verdiepte neggen. Dit vergroot de leesbaarheid van de gevelopbouw en draagt bij aan de beleving van de menselijke schaal en maat.
- De alzijdigheid wordt benadrukt door het toepassen van open hoeken. ⑥
- Geluidsbelasting op de hoger gelegen verdiepingen leidt tot aanvullende/functionele maatregelen voor de buitenruimte, die zorgvuldig worden ingepast in de architectuur.

Overgangen en buitenruimtes

- De overgangen van privé naar publiek worden landschappelijk ingepast. De buitenruimten en erfafscheidingen van de woningen gelegen aan het binnengebied worden groen vormgegeven en zijn onderdeel van het integrale groene inrichtingsplan voor het binnengebied. De buitenruimten van de woningen gelegen aan het groen-blauw casco, worden op een vanzelfsprekende manier ingericht in aansluiting op de groene inrichtingskwaliteit van het groen-blauw casco. Beplanting toegepast in variabele hoogte is hierbij het kenmerk.
- De daken van de laagbouw zijn als een 'vijfde gevel' en hebben een zichtkwaliteit voor de bewoners van de omliggende hoogbouw. Deze groene terrassen en daken, met gebruikskwaliteit, vormen het 'gestapeld landschap' en worden gezien als verlengde van het Groen-Blauw casco. De toegankelijk is zoveel mogelijk vanuit de woningen en/of de corridor georganiseerd. ⑦
- Om een zorgvuldige overgang te creëren, nabij de entree, tussen het maaiveld en de plint van het gebouw is in de eerste twee bouwlagen een hoge mate van transparantie gewenst.
- De entrees van de gebouwen, voorzieningen en stijppunten zijn allen zichtbaar vanuit een centrale positie in het binnengebied.



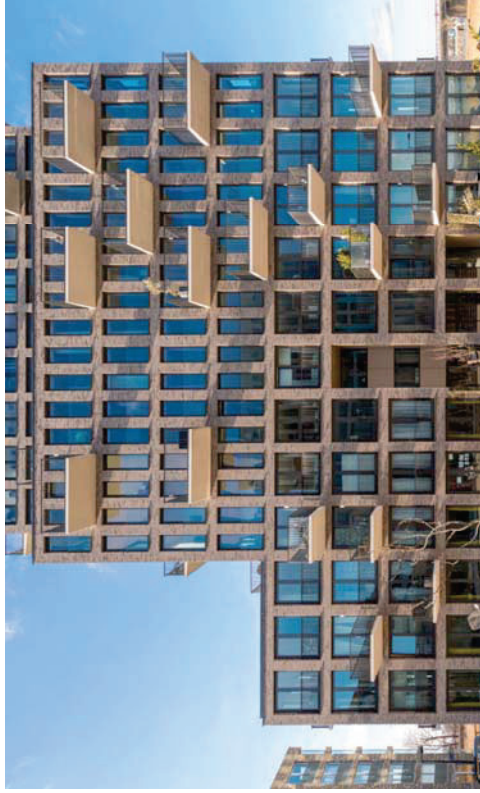
Duurzaamheid en Energie

- In aansluiting op groen-blauw casco draagt het gebouw bij aan een natuurinclusieve woonomgeving middels duurzaam materiaalgebruik en vanzelfsprekende toepassingen in de architectuur die de biodiversiteit vergroten.
- De benodigde installatietechniek op dak, gevel en terras dient groen te worden ingepast. De gewenste uitstraling voor de woonomgeving is gericht op een groene, duurzame en biodiversiteit uitstraling, verblijfskwaliteit en beleving.
- Bouwfysische aspecten hebben altijd een bouwkundige uitwerking welke bijdraagt aan de beeldkwaliteit van het Ruimtekwartier. Te denken valt aan energievoorzieningen, wind- en bezonningsaspecten.

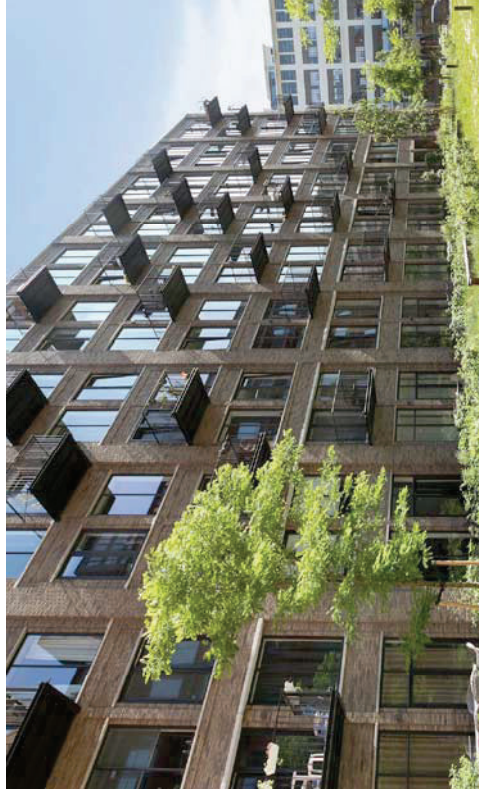
Materialisering

- De materialisering van de hoofdbebouwing wordt gekenmerkt door aardse basistinten en wordt hoofdzakelijk opgetrokken uit baksteenachtig materiaal.
- De hoofdentrees zijn herkenbaar door een verbijzondering in de detaillering, vriendelijke materialisering en hebben een menselijke maat.
- De uiteindelijke materiaalkeuze dient te worden voorgelegd aan het kwaliteitsteam mogelijk in de vorm van een mock-up op de betreffende locatie
- Kleur van kozijnen en balustrades dient voor het gehele deelgebied te zijn afgestemd om de architectonische samenhang te versterken.

INSPIRATIE ARCHITECTUUR HOOFDBEBOUWING



De ritmiek in de gevel en de afwisseling in de gevelopeningen en de balkon posities versterken de leesbaarheid van de bouwvolumes



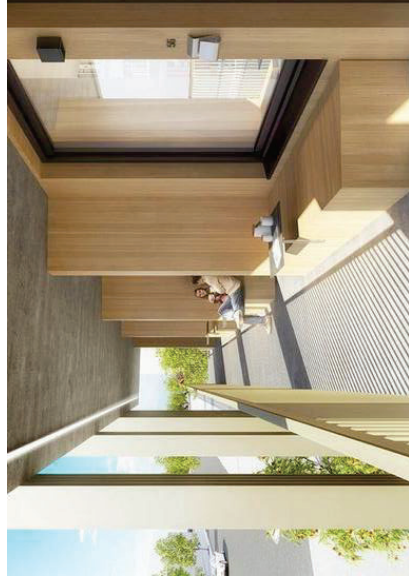
De gevel bestaat uit een grid met een consequente regelmaat



De bouwvolumes met een binnenhof bestaan uit galerijen met verbindingbruggen



Zoveel mogelijk daglicht toetreding realiseren op de galerijen en de gevels



Galerijen bieden mogelijkheden om ontmoeting te stimuleren

BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR HOEKACCENT

Karakteristiek

- Robuust volume op een groene terp.

Vorm

- Het volume is opgebouwd als autonoom en zijdig gebouw. ①
- Het hoekaccent heeft een eigenzinnige vorm ten opzichte van bebouwing binnen het gebouwde ensemble op het deelgebied. Het volume met terrassen kan worden opgevat als gestapeld landschap met een hoogteaccent.
- Het gebouw presenteert zich als een gestapeld landschap met terrassen, georiënteerd op de zon en gaat een ruimtelijke relatie aan met het binnengebied en het groen-blauw casco. ②

Ontsluitingsstructuur

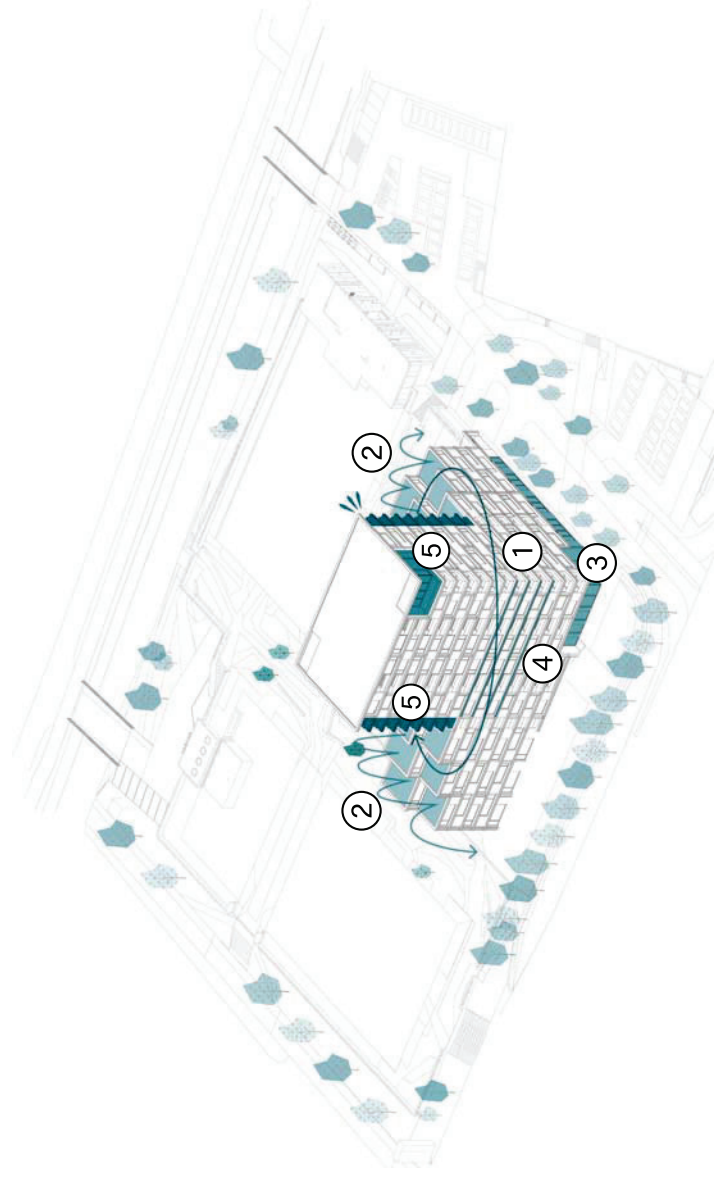
- De woningen zijn via corridors te bereiken. De hoofdentree is georiënteerd op de Planetenbaan en secundaire entrees zijn tevens gericht op het binnengebied op dekniveau.
- De auto-ontsluiting van het gebouw is georiënteerd op de Planetenbaan en comfortabel bereikbaar te voet en met de fiets.

Gevelbeeld

- De plint bestaat uit 1 of 2 lagen, het midden deel tot tenminste 18 meter vormt de eyeline. ③
- De hoofdentree is herkenbaar en word nadrukkelijk gepresenteerd aan de Planetenbaan.
- Innovatieve en duurzame gevelmaterialisering bepalen de architectonische kwaliteit.
- De gevels tonen een geleiding per verdieping met overwegend horizontale gevelopeningen als representatie de menselijke maat. ④
- Het gebouw bestaat uit vloervelden met een consequente regelmaat en ritmiek in gevelopeningen.
- De gevelopbouw toont zowel in materialisatie als in gevelopeningen de verdiepingshoogte.
- De daken en terrassen van dit gebouw zijn veelal als tuinen ingericht en vormen een 'vijfde gevel'. ⑤
- Geluidsbelasting op de hoger gelegen verdiepingen leidt tot aanvullende/functionele maatregelen voor de buitenruimte, die zorgvuldig worden ingepast in de architectuur.

Overgangen en buitenruimtes

- De overgangen van privé naar publiek worden landschappelijk ingepast. De buitenruimten en erfafscheidingen van de woningen gelegen aan het binnengebied worden groen vormgegeven en zijn onderdeel van het integrale groene inrichtingsplan voor het binnengebied. De buitenruimten van de woningen gelegen aan het groen-blauw casco, worden op een vanzelfsprekende manier ingericht in aansluiting op de groene inrichtingskwaliteit van het groen-blauw casco. Beplanting toegepast in variabele hoogte is hierbij het kenmerk.
- Er dient een comfortabele overgang te worden gerealiseerd middels een visuele verbinding van het hof naar het binnengebied met een levend groene uitstraling.
- De galerijen hebben als doel de verblijfskwaliteit te verhogen en de horizontaliteit te versterken.
- De daken van de laagbouw zijn als een 'vijfde gevel' en hebben een zichtkwaliteit voor de bewoners van de omliggende hoogbouw. Deze groene terrassen en daken, met gebruikskwaliteit, vormen het 'gestapeld landschap'.
- De toegang tot de woningen is zoveel mogelijk georganiseerd vanuit de galerij, het dek of het hof.
- Om een zorgvuldige overgang te creëren, nabij de entree, tussen het maaiveld en de plint van het gebouw is in de eerste twee bouwlagen een hoge mate van transparantie gewenst. Echter dient het parkeren aan het zicht te worden onttrokken.



Duurzaamheid en Energie

- In aansluiting op groen-blauw casco draagt het gebouw bij aan een natuurinclusieve woonomgeving middels duurzaam materiaalgebruik en vanzelfsprekende toepassingen in de architectuur die de biodiversiteit vergroten.
- Energietechnische installaties dienen zorgvuldig te worden ingepast in aansluiting op de voorgestelde architectuur en dragen bij aan de groene kwaliteit en verblijfskwaliteit van de woonomgeving.
- Bouwfysische aspecten hebben altijd een bouwkundige uitwerking welke bijdraagt aan de beeldkwaliteit van het Ruimtekwartier. Te denken valt aan energievoorzieningen, wind- en bezonningsaspecten.
- De benodigde installatietechniek op dak, gevel en terras dient groen te worden ingepast. De gewenste uitstraling voor de woonomgeving is gericht op een groene, duurzame en biodiverse uitstraling, verblijfskwaliteit en beleving.

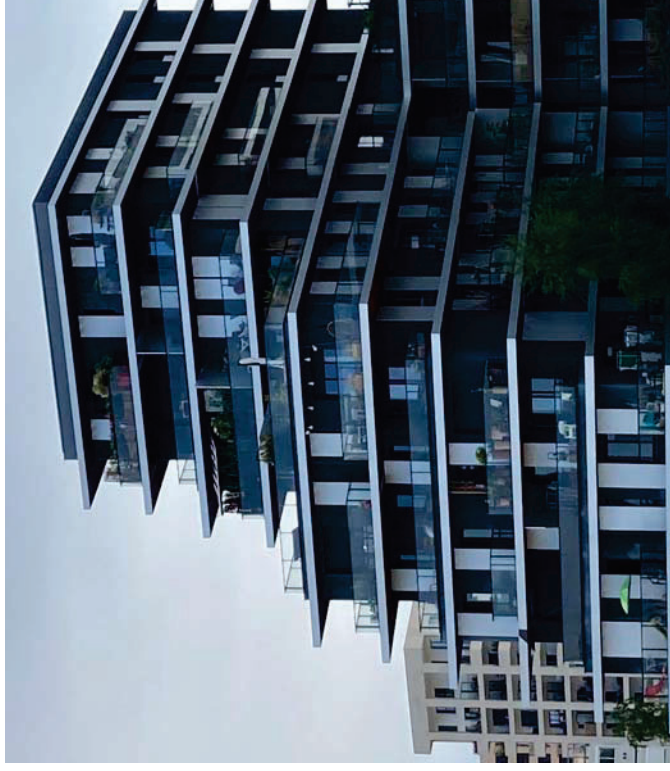
Materialisering en beplanting

- De kleur van de gevels zal worden afgestemd op het kleur en materialen pallet van de belendende bebouwing binnen het deelgebied. Met name de toegepaste kleuren dragen bij aan de ensemble vorming van dit deelgebied en is op een samenhangende manier verwerkt in de gevels van 'het hoekaccent'.
- Circulair en innovatief materiaalgebruik dragen bij als architectonische expressie.
- Kleur van kozijnen en balustrades dient voor het gehele deelgebied te zijn afgestemd om de architectonische samenhang te versterken.
- Beplanting is onderdeel van het ontwerp en dient bij voorkeur voorzien te zijn van een onderhoudsadvies.

INSPIRATIE ARCHITECTUUR HOEKACCENT



Het gebouw presenteert zich als een gestapeld landschap met terrassen, met een afbouw naar het binnengebied.



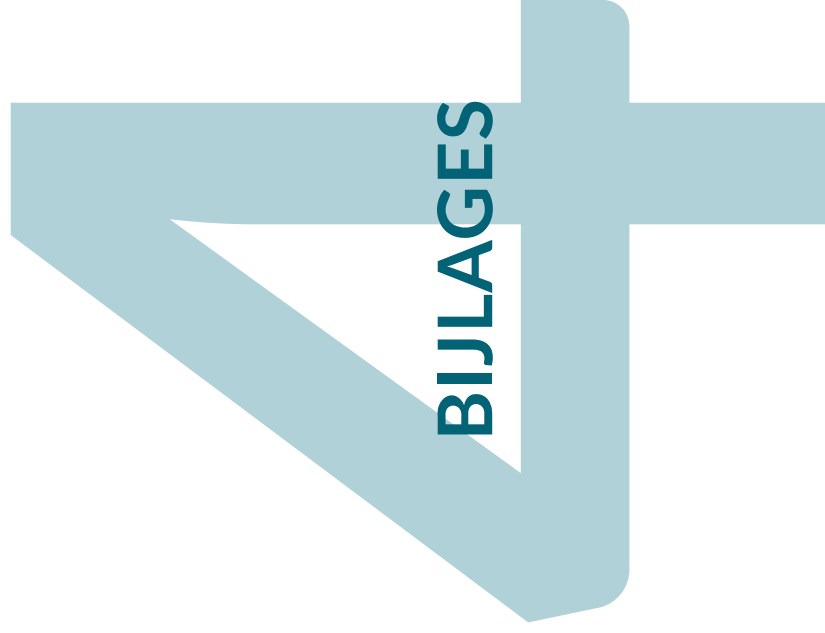
Het gebouw heeft een duidelijke horizontale geleiding per verdieping en presenteert zich zijdelings.



Het gebouw een sterke ruimtelijke relatie aan met het binnengebied en het groen-blaauw casco



Het gebouw heeft een innovatieve en duurzame gevel



BIJLAGES

A TOETSINGSDOCUMENT MARS
opgesteld door buro MA.AN

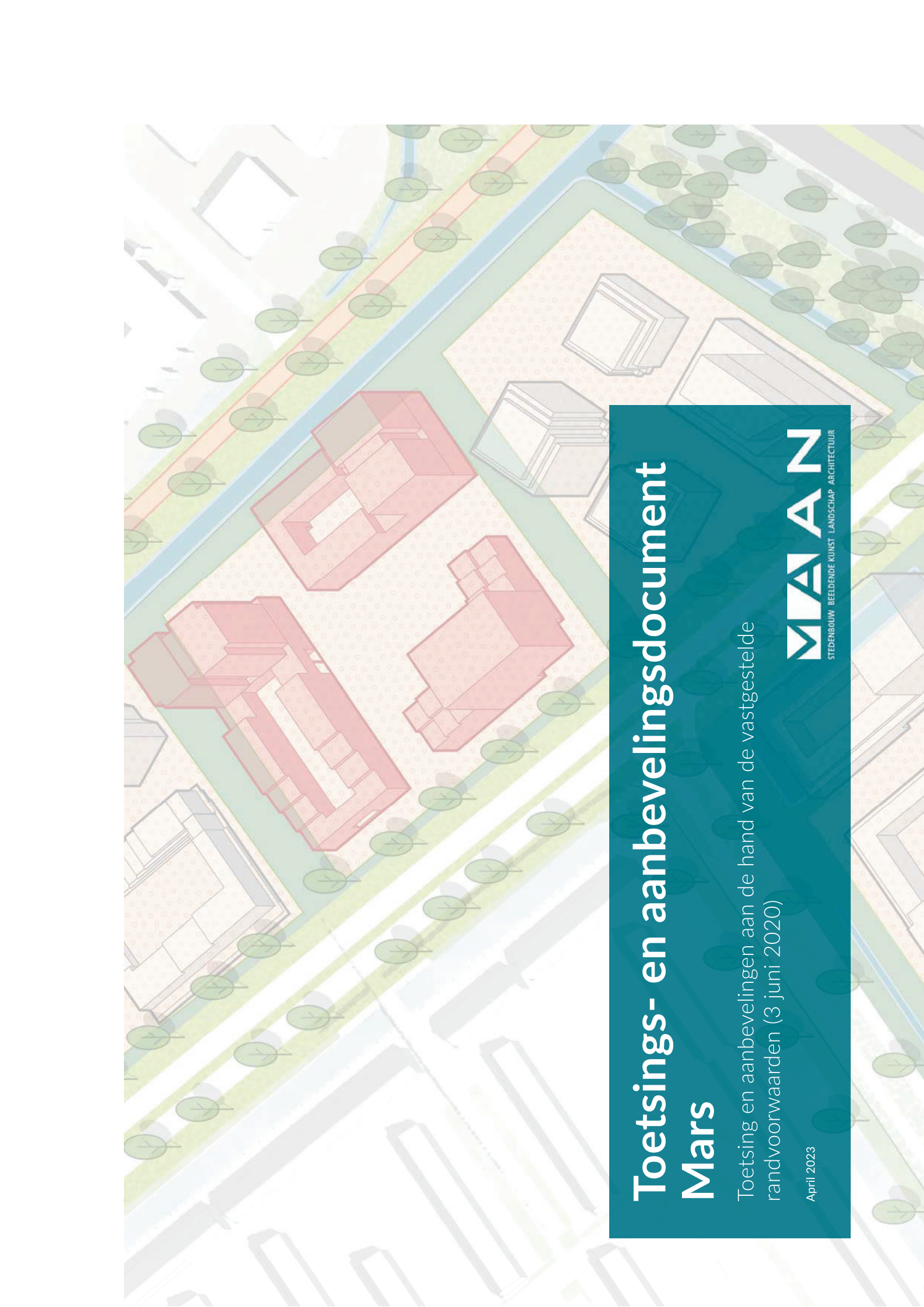
B MOBILITEITSKADER
opgesteld door Goudappel Koffeng

C BEANTWOORDING AMENDEMENT GROENLINKS
opgesteld door buro MA.AN

D SO OPENBARE RUIMTE RUIMTEKWARTIER
opgesteld door buro MA.AN

E FASERINGSKAARTEN ONTSLUITING PLANETENBAAN
opgesteld door buro MA.AN

F RAPPORTAGE VOORZIENINGEN RUIMTEKWARTIER
opgesteld door BUREAU STEDELIJKE PLANNING



Toetsings- en aanbevelingsdocument Mars

Toetsing en aanbevelingen aan de hand van de vastgestelde
randvoorwaarden (3 juni 2020)

April 2023

MAAN
STEDENBOUW · BEELDDE KUNST · LANDSCHAP · ARCHITECTUUR

Voorwoord

Voor u ligt het Toetsings- en aanbevelingsdocument voor het plandeel 'Mars', ook bekend als Planetenbaan Midden. Het Toetsings- en aanbevelingsdocument voor deelgebied Mars ligt ten grondslag aan het Ontwikkelkader Mars. Voor de totale planontwikkeling van het Ruimtekwartier zijn er vier kaders opgesteld, één voor elk plandeel. Deze Ontwikkelkaders dienen er toe om afstemming en samenhang te creëren tussen de individuele ontwikkelingen en onderlinge plandelen. De diverse deelgebieden bevinden zich in verschillende stadia van ontwikkeling bij het schrijven van deze rapportage. De diverse deelgebieden bevinden zich in verschillende stadia van ontwikkeling bij het schrijven van deze rapportage. Nadat de Ontwikkelkaders zijn vastgesteld dient dit specifieke Toetsings- en aanbevelingsdocument als ondersteunend document voor de uitwerking van de plannen in aansluiting op de totale ontwikkeling van Ruimtekwartier.

Leeswijzer

Dit document bestaat uit twee onderdelen:

- A. Toetsingskader: Hierin worden de ontwikkelingen getoetst aan de hand van het vastgestelde 'Stedenbouwkundig Kader' van 3 juni 2020.
- B. Aanbevelingen: In dit hoofdstuk worden de planaspecten die afwijken van de eerder vastgestelde randvoorwaarden omschreven. Daarnaast wordt een motivatie gegeven op de afwijking.

De locatie Mars betreft een gedeeld eigenaarschap. In dit deelgebied is er sprake van een gefaseerde ontwikkeling, maar met intensieve integrale afstemming. Het betreft hier voor fase 1 een definitief ontwerp met een positief welstandsoordeel en voor fase 2 betreft het een schetsontwerp. Beide ontwerpen dienen als voorontwerp ten behoeve van de bestemmingsplan procedure.



BESTAANDE CONTEXT

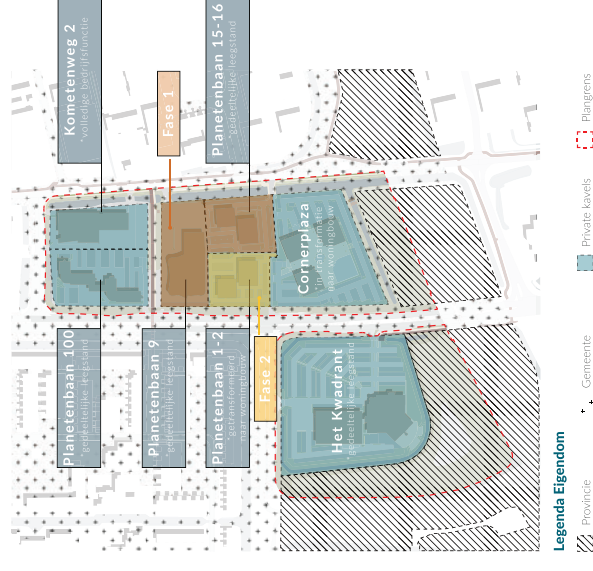
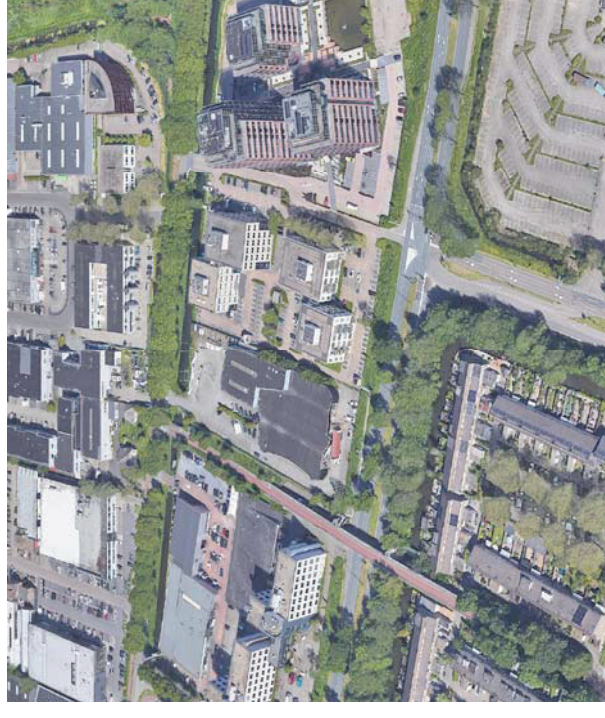
Opgave

Vanuit de regio is er een forse woningbouwopgave tot 2040. De woningmarkt in zowel de huur- als koopsector staat in Stichtse Vecht sterk onder druk. De herontwikkeling van Planetenbaan en Het Kwadrant kan een aanzienlijke bijdrage leveren aan de druk op de woningbehoefte in de gemeente. Wegens de goed bereikbare locatie nabij de A2, het station Maarssen en het langzaamverkeersnetwerk is de planlocatie gunstig als woon- en werkbestemming. Vanuit de bestaande kenmerken van het plangebied kan op Planetenbaan en Het Kwadrant een uniek woon-werkmilieu worden gerealiseerd. Een park-stedelijk woonmilieu waarbij een hoge dichtheid van woningen wordt gecombineerd met een groene omgeving. De ontwikkeling voor Mars maakt onderdeel uit van de totale planontwikkeling van Ruimtekwartier.

Bestaande context Planetenbaan 1-2, 9, 15-16

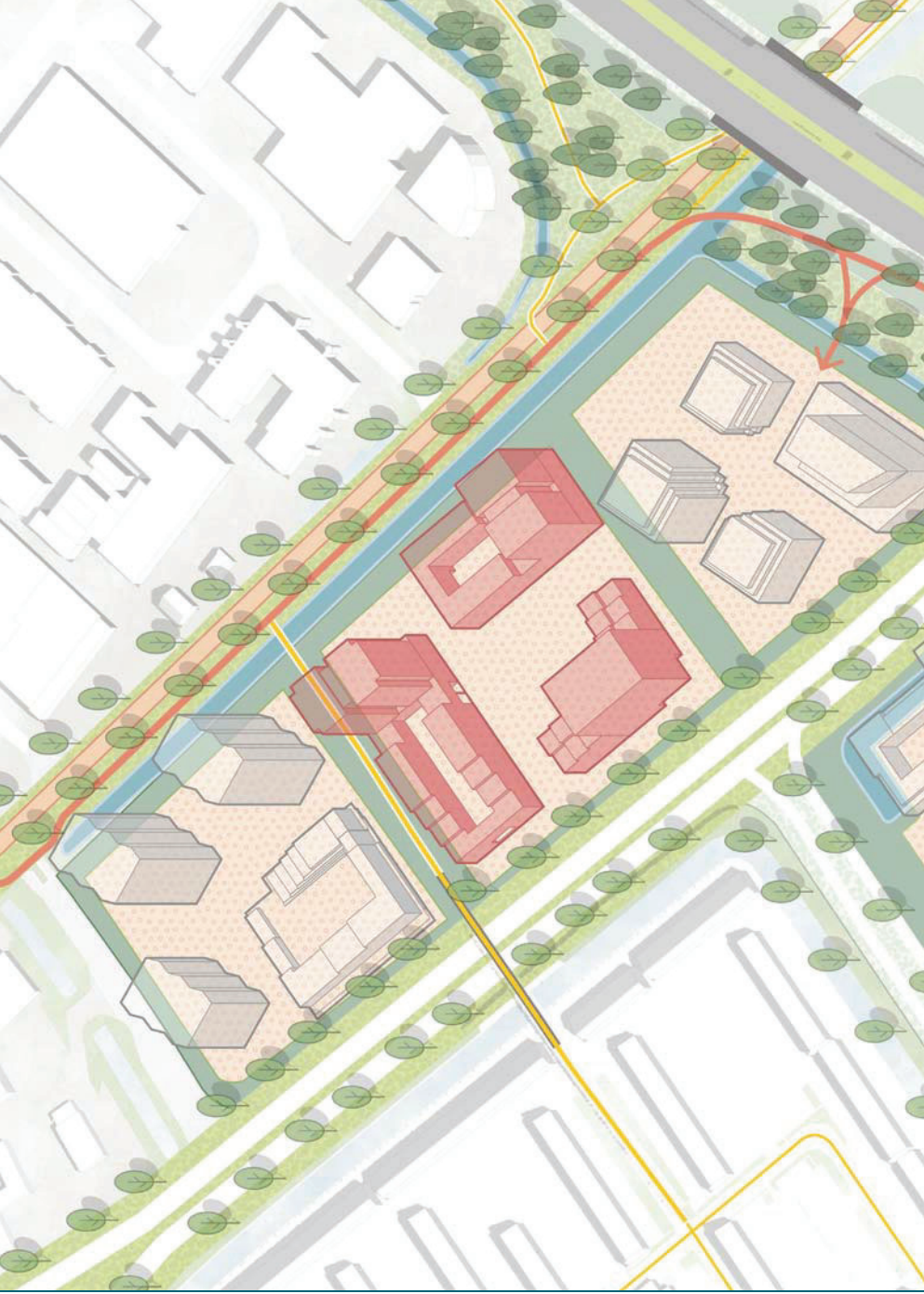
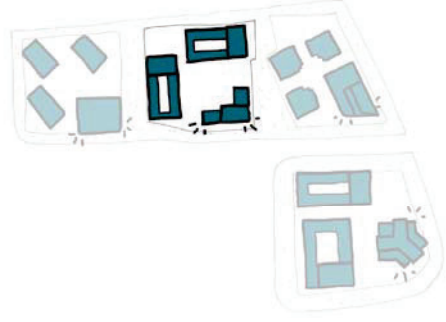
De voorgestelde ontwikkeling voor Planetenbaan 1-2, 9 en 15-16 (Mars) betreft de nieuwbouw van drie woonblokken als onderdeel van Planetenbaan Midden. De ontwikkeling voor Planetenbaan 1-2, 9, 15-16 (Mars) dient eveneens te worden gezien in het verlengde van de stedelijke ontwikkeling van deelgebied Noord, Zuid en Kwadrant te weten Planetenbaan 100 en Kometenweg 2, Cornerplaza en Het Kwadrant.

Vanuit de huidige kantoorfunctie heeft het gehele plangebied een verharde terreininrichting ten behoeve van de parkeergelegenheid. De informatie naar een hoogstedelijke woonomgeving, biedt kansen voor een meer aantrekkelijke groene inrichting van de leefomgeving. De ruimtelijke ontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden en dient daarom in de tussentijdse situatie van kwaliteit te zijn. Het uitgangspunt is dat de bestaande getransformeerde kantoorgebouwen (Planetenbaan 1-2) in eerste instantie zullen worden gehandhaafd. De ruimtelijke ontwikkeling van Planetenbaan Midden omvat daarom 2 fasen. De eerste fase betreft het bouwen van de twee woonblokken met parkeervoorziening afgedekt met een verblijfsdek waarbij de erfgrans met Planetenbaan 9, 15-16 is vormgegeven als een tijdelijke pergolaconstructie. Deze zal ook de parkeervoorziening afschermen. Vervolgens zal in de tweede fase een ontwikkeling plaatsvinden op Planetenbaan 1-2 zodanig dat op maaiveld en dekniveau er sprake zal moeten zijn van een aaneengesloten situatie met een integrale ruimtelijke kwaliteit.



A

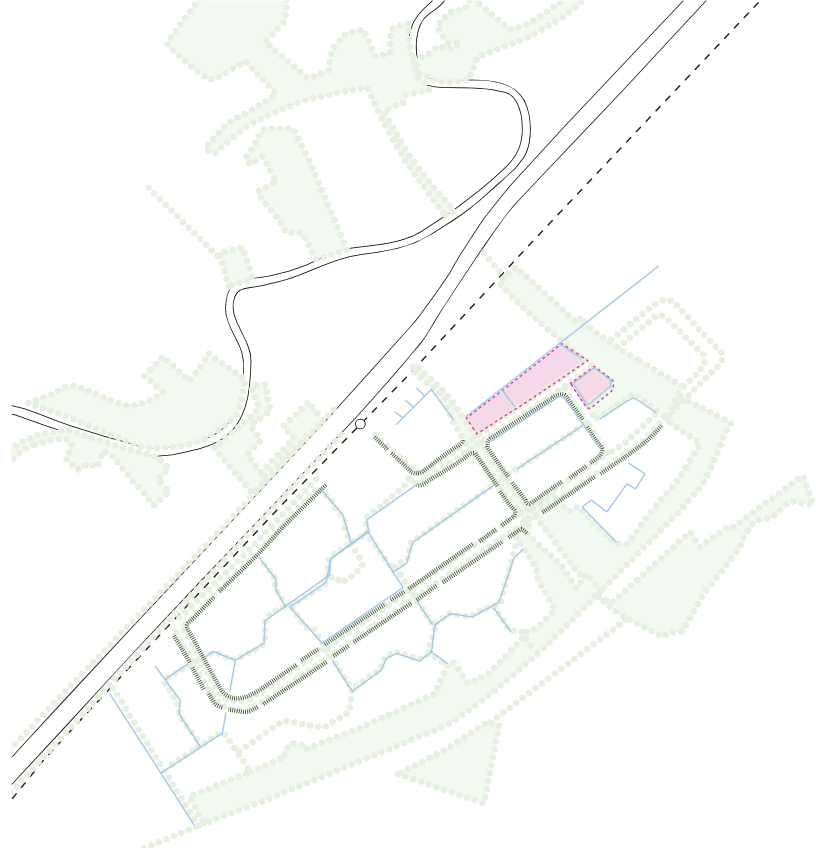
TOETSINGSKADER



In het Toetsingskader wordt het plandeel Mars getoetst aan de hand van de randvoorwaarden uit het vastgestelde Stedenbouwkundig Kader. Het voorgelegde plan bestaat uit een korte beschrijving en de verbeelding van zowel het ontwerp van de bebouwing als de openbare ruimte. Het plan is langs de volgende thema's integraal besproken: 'Bebouwing'; 'Langzaamverkeersroutes en binnengebied'; 'Programma en parkeren' en 'Groen en samenhangend landschap'.

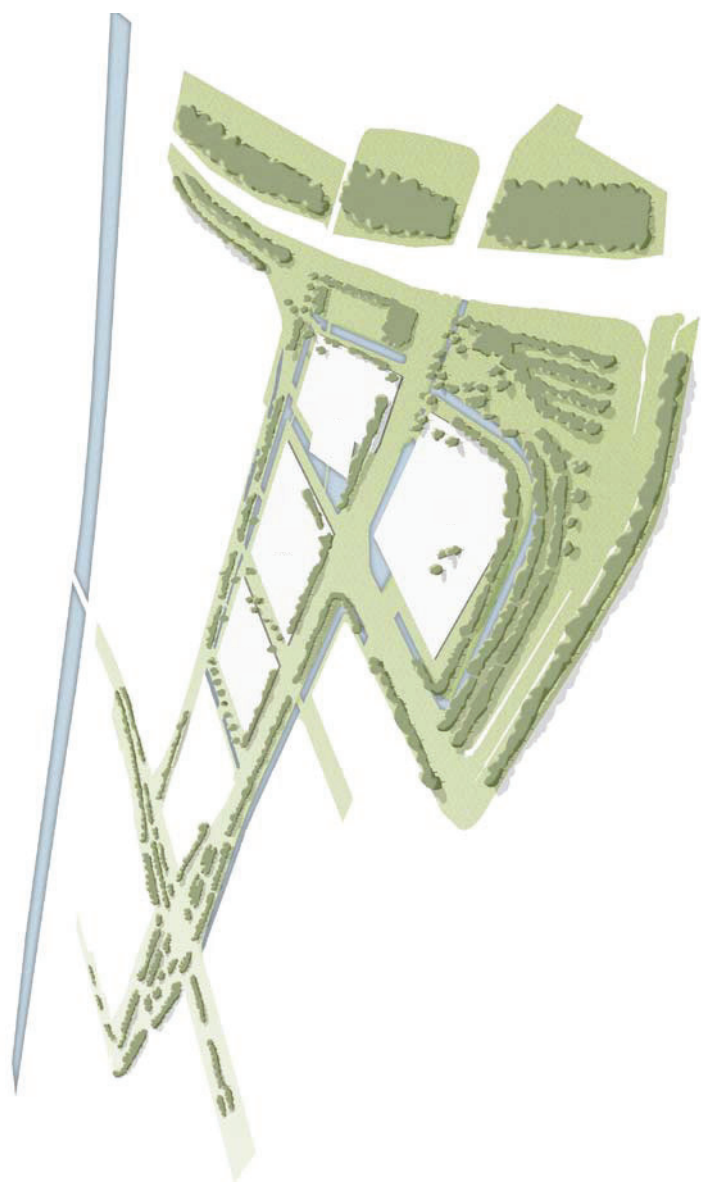
Elk plan wordt getoetst aan de vastgestelde randvoorwaarden, deze zijn verbeeld in abstracte weergave. Vervolgens wordt het plan beoordeeld met een V (voldoet) of een O (oplossingsrichting). Deze laatste beoordeling geeft aan dat het voorgelegde plan op de betreffende randvoorwaarden is getoetst en nog niet volledig voldoet. In aansluiting op de verdere ontwikkelingen en bij nadere uitwerking zal een passende oplossingsrichting moeten worden gekozen.

RANDVOORWAARDEN DOCUMENT | STEDENBOUWKUNDIGE AMBITIES EN VISIE



Groenstructuur

Planetenbaan en Het Kwadrant liggen ingeklemd tussen twee groenstructuren, de Maarssebroeksedijk, met bomenlaan en watergang, en de groene wijkontsluitingsring (Ruimteweg), met een brede groene berm. Aan de dijk versterkt het groene karakter de cultuur historische waarde van de dijk, zoals deze vroeger in het polderlandschap lag en veraangenaamd het groen de functie van fietsroute. Aan de Ruimteweg vormt het groen een buffer tussen het verkeer op de weg en het verblijven op de Planetenbaan.



UITGANGSPUNT CASCO:

'Het Groen-blauw casco als herkenbare landschappelijke structuur en drager van een bijzondere ruimtelijke kwaliteit'

RANDVOORWAARDEN DOCUMENT | STEDENBOUWKUNDIGE AMBITIES EN VISIE

Samenhang in verscheidenheid

Het gebied is straks herkenbaar als een verzameling van onderscheidende gebouwde ensembles in een groen stedelijk woonmilieu. De ensembles zijn complementair, in programma, ruimtelijke opzet en architectonische uitstraling. De samenhang wordt geborgd door een groene omzooming met daarin goede langzaam verkeersverbindingen tussen de ensembles. Door zorg te dragen voor deze samenhang in verscheidenheid dragen de initiatieven er straks aan bij dat toekomstige bewoners en bezoekers zich kunnen identificeren met hun eigen plek op de Planetenbaan en Het Kwadrant.

Vier deelgebieden met onderscheidende architectuur

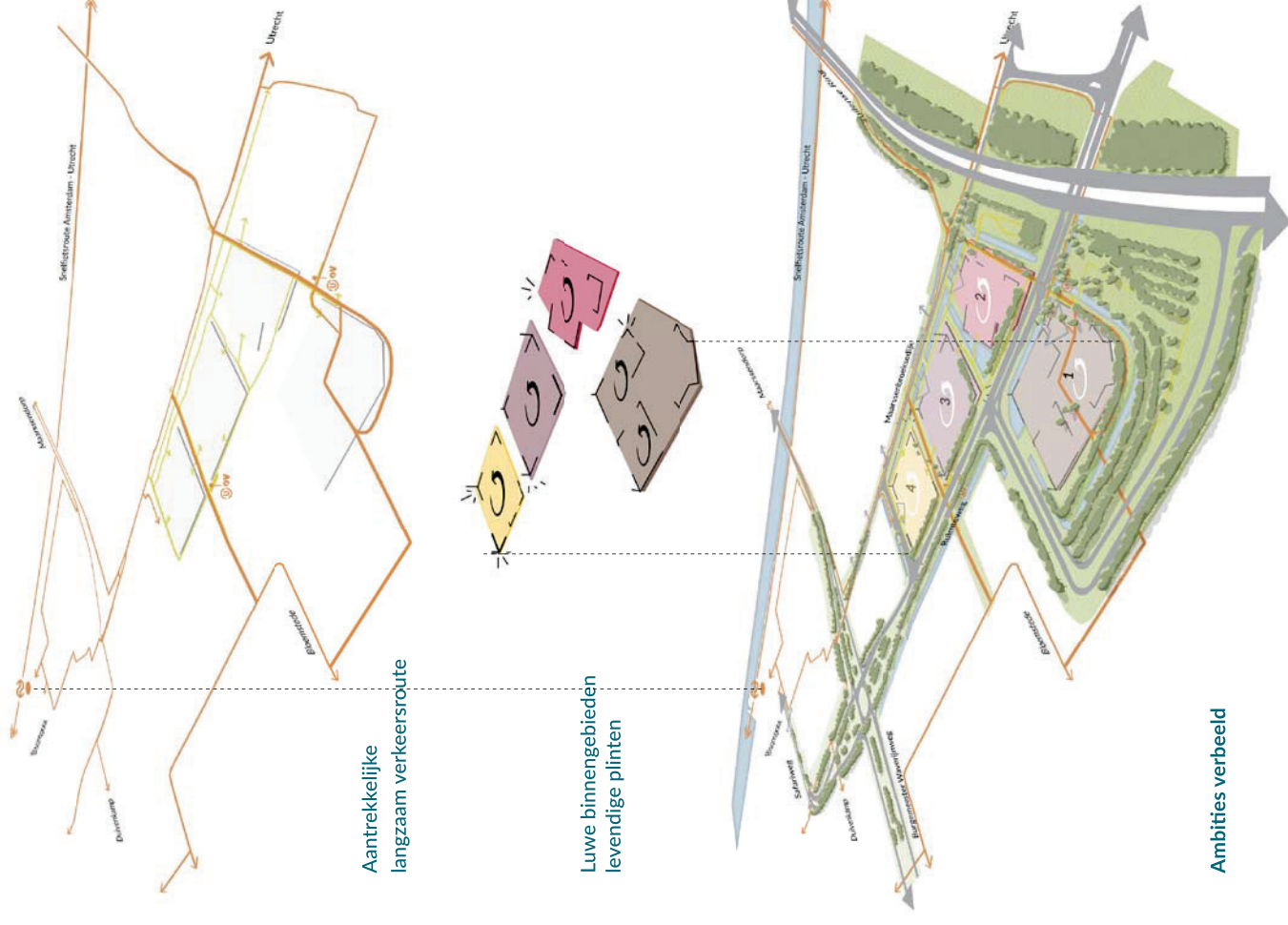
De deelgebieden zijn in architectuur van elkaar onderscheidend. De gebouwen binnen de deelgebieden presenteren zich als herkenbare ensembles. Door in benaming te verwijzen naar respectievelijk de planeten Venus, Mars, Saturnus, Neptunus kunnen de deelgebieden nu al in hun identiteit worden onderscheiden. De richtlijnen voor de architectuur worden verder uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan voor het plangebied.

Aantrekkelijke langzaam verkeersroutes

Het groen-blauw casco en de tussenruimtes bevinden zich de fiets- en voetgangersroutes die de deelgebieden ontsluiten voor het langzaam verkeer, zoals de fietsroute over de brug naar Bloemstede of een nieuwe langzaamverkeersroute tussen Planetenbaan-Zuid en Planetenbaan-Midden. Deze routes hebben een aantrekkelijke publieke kwaliteit en worden bijvoorbeeld gekoppeld aan andere opgaven voor het plangebied, zoals waterberging en groen. Aantrekkelijke langzaam verkeersverbindingen en een goede aansluiting op de bushalte(s) en de hoofdfietsroute naar het station draagt bij aan de ontwikkeling van duurzame mobiliteit binnen de gemeente Stichtse Vecht.

Levendige buitenruimte, luw binnengebied

Binnen de deelgebieden staat een 'luwe' verblijfskwaliteit centraal met een eigen uitstraling per binnengebied passend bij de architectuur. De entree's van de woningen, de collectieve ruimte(s), kantoorfuncties en gemeenschappelijke voorzieningen zijn georiënteerd op dit (al dan niet verhoogde) binnengebied. De binnengebieden nodigen uit tot interactie tussen de bewoners. Op strategische plekken in de plint, zoals bij de bushalte, de entree's van de deelgebieden of langs de openbare routes door het gebied bevinden zich meer publieke functies, zoals werkruimtes, een sportvoorziening, horeca, maatschappelijke en culturele functies.



PLANBESCHRIJVING MARS

FASE 1

Status: definitief ontwerp

In deelgebied 'Mars' worden 3 nieuwe woongebouwen gerealiseerd om aan de sterk groeiende vraag naar sociale en middeldure huurwoningen te kunnen voldoen.

Op de locatie van fase 1 zullen 490 woningen worden gerealiseerd in 2 solitaire volumes. Er is sprake van een hoogstedelijk woonmilieu: de verhouding tussen bruto vloeroppervlakte en het uitgeefbare gebied (Floor Space Index) bedraagt 3.0. De ontwikkeling bestaat uit 2 gesloten bouwblokken met binnentuin met een hoogteaccent op de kop. Voor de nieuwbouw is gekozen voor betonskeletbouw met geïntegreerde balkons.

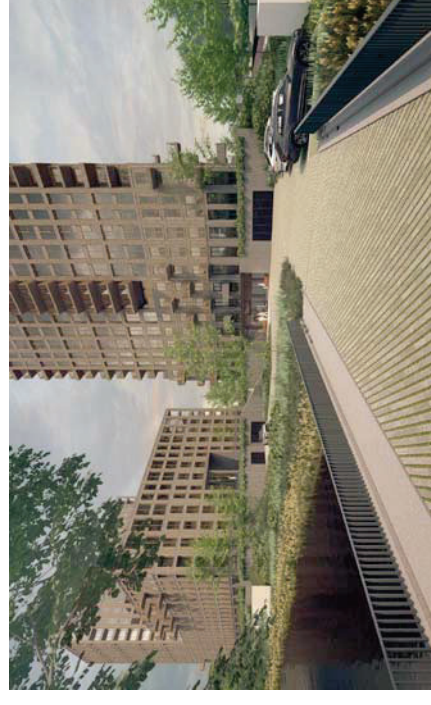
Deze opzet draagt bij aan een geluidsluwe leefomgeving en verblijfskwaliteit in het openbaar gebied. Een belangrijke opgave is een zorgvuldige aansluiting middels programma en architectuur op het maaiveld en het dek.



IMPRESSIE FASE 1



IMPRESSIE



IMPRESSIE



*beelden openbare ruimte door Studio Diekema

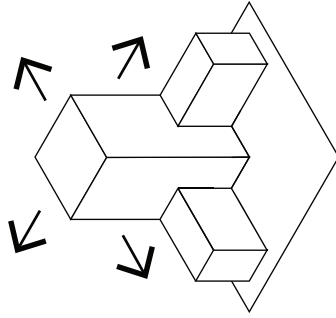
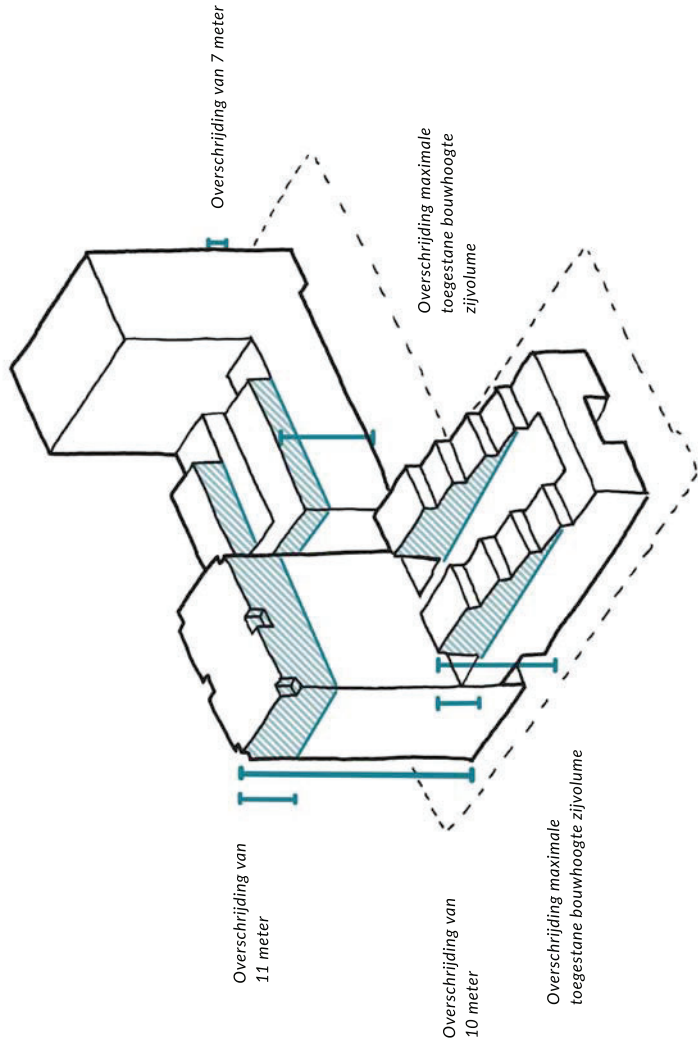


*beelden architectuur door CB5

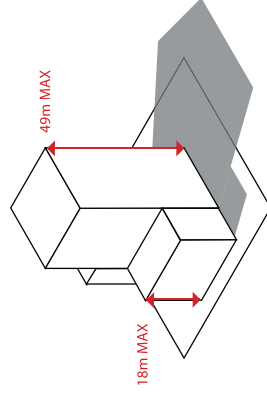
BEBOUWING

De planontwikkeling bestaat uit 2 bouwblokken met elk een binnentuin. De volumes hebben een opening naar het centrale binnengebied. De 2 hoogteaccenten markeren samen het andere gebouw van Mars het plangebied.

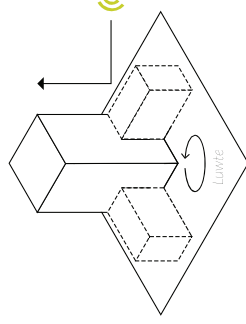
Het laagbouwwolume van één gebouw is getrappt afgebouwd naar de Ruimte weg. De architectuur kan gelezen worden als een plint van 4-8 woonverdiepingen en een hoogteaccent van 18 woonverdiepingen. De maximale bouwhoogte betreft 60 meter. Het andere gebouw bestaat uit een laagbouwwolume van 5-7 woonverdiepingen en een hoogteaccent van 15 woonverdiepingen. De maximale bouwhoogte van deze toren bedraagt 49 meter.



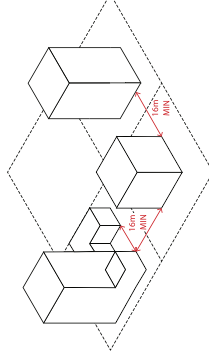
De gebouwen zijn alzijdig



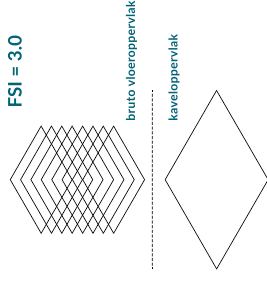
Maximale bouwhoogte



Positionering gebouwen draagt bij aan lokale geluidsreductie



De minimale afstand tussen twee gebouwen is 16 m

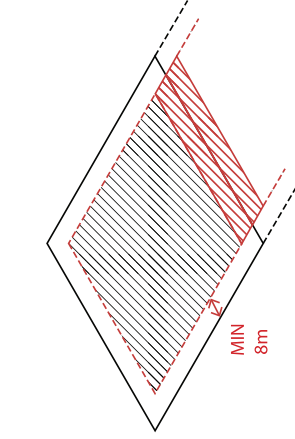
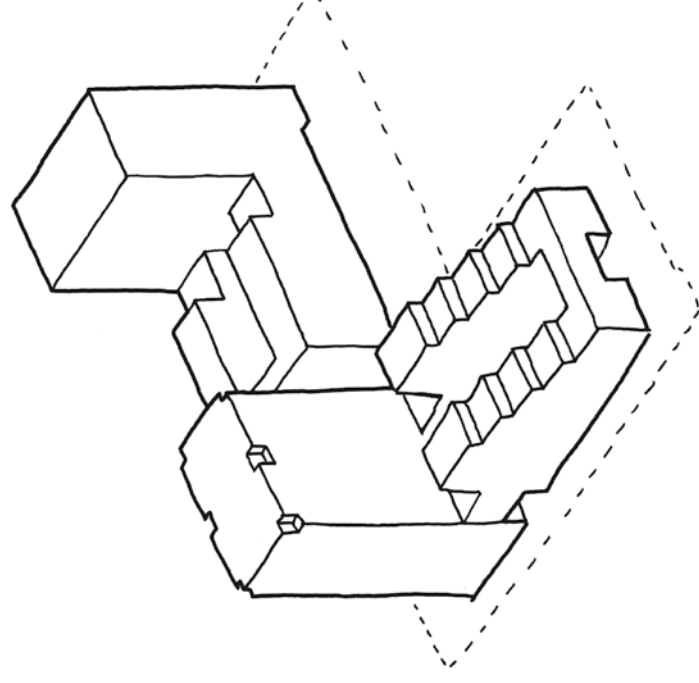


De FSI is max. 3.0, bij integrale ontwikkeling is max. 3.5

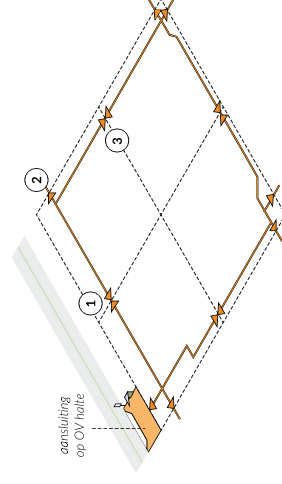
LANGZAAMVERKEERROUTES EN BINNENGEBIED

Onderdeel van de opgave voor Mars is het aansluiten op de langzaamverkeersroutes en het ov-netwerk. De plandelen worden met elkaar verbonden door middel van een fiets- en voetgangersverbinding ter plaatse van de bestaande fietsbrug en nabij de bestaande Planetenbaan weg. Er wordt een nieuwe verbinding gecreëerd tussen de bestaande fietsbrug en het dek, zodat fietsers eenvoudig de fietsenstallingen kunnen bereiken. Het binnengebied van plandeel Mars is aangesloten op het langzaamverkeersnetwerk en is autoluw. Het binnengebied is een groene ruimte met informele verblijfsplekken voor de bewoners.

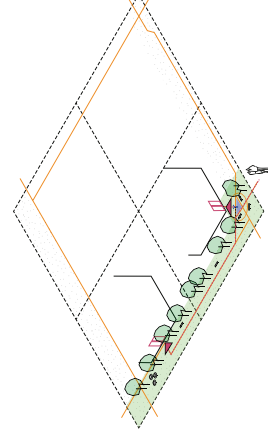
Ten zuiden wordt Mars verbonden met de bushalte, gelegen aan de Ruimteweg. De langzaamverkeersroutes vanuit het binnengebied vormen comfortabele en veilige verbindingen met de doorgaande verbindingen in het Ruimtepark.



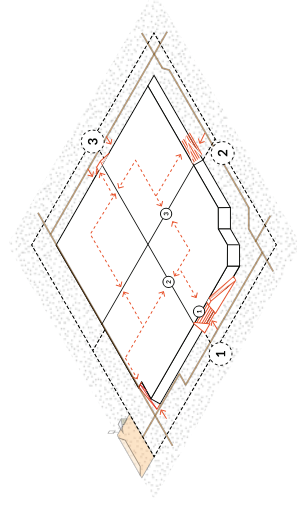
Rooilijn min. 8 m uit erfgrans
(in groene zone min. 10 m)



Het plangebied moet op 3 punten
aansluiten op de doorgaande
langzaamverkeersroutes.



Langzaam verkeersroute met openbare
kwaliteit van openbare weg tot entree
woning



Toegankelijkheid verhoogde peilniveaus
door trappen en hellingbanen

PROGRAMMA EN PARKEREN

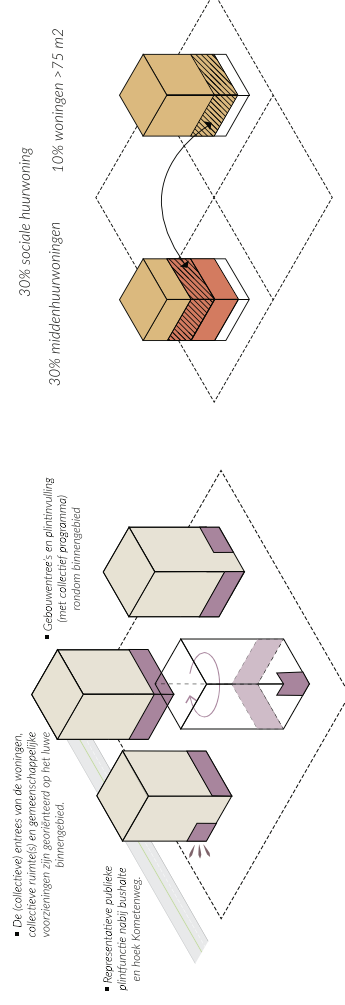
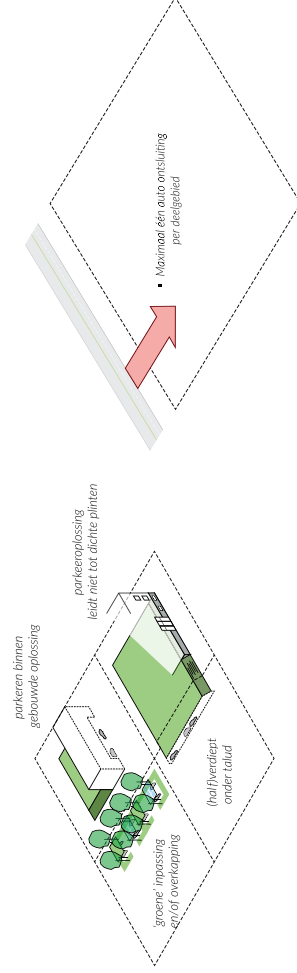
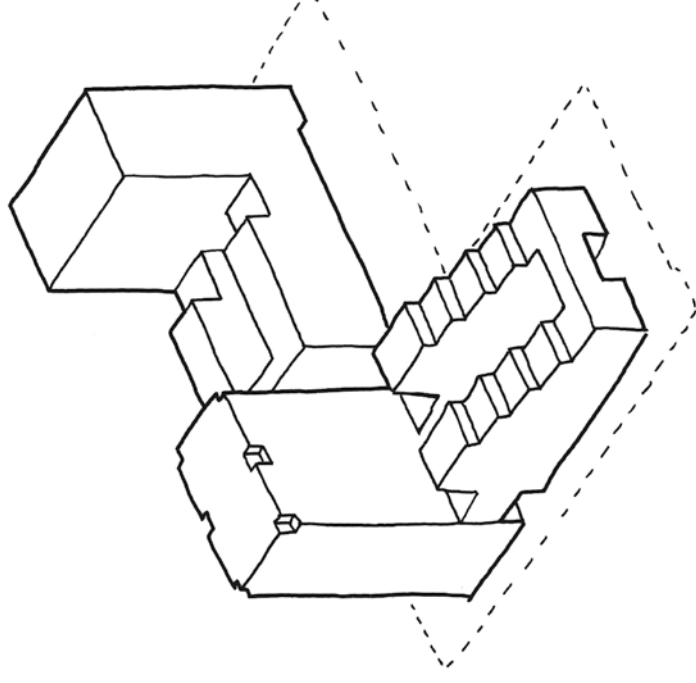
Op de locatie zullen 490 huurappartementen worden gerealiseerd in 2 solitaire volumes.

De huurappartementen bestaan uit studio's tot 3-kamer appartementen die variëren van 34 m² tot 85 m². De woningdifferentiatie is als volgt verdeeld: 7% kleiner dan 45 m², 70% tussen 45 en 75 m², 23% groter dan 75m².

De 2 woongebouwen worden op een verhoogd parkeerdek gesitueerd. In de plint is ruimte beschikbaar voor algemene voorzieningen, zoals een wassarettre en postruimte. Deze zijn bedoeld voor de bewoners van de huurappartementen en direct omwonenden.

Met de ontwikkeling van plandeel Mars zullen in totaal 327 autoparkeerplaatsen onder het verhoogde parkeerdek worden gerealiseerd.

De 1.636 fietsparkeerplaatsen zullen in pandig in twee collectieve stallingen geplaatst worden. De toegang van de twee fietsenstallingen bevindt zich op het dek. Met de nieuwe verbinding tussen de bestaande fietsbrug en het dek, kunnen fietsers eenvoudig de fietsenstallingen bereiken.



✓ Verdekt (niet zichtbaar) auto- (en fiets) parkeren.

✓ Maximaal één auto ontsluiting per deelgebied te realiseren

✓ Levendige plinten aan elke zijde

✓ Divers en gemengd woningbouwprogramma

GROEN EN SAMENHANGEND LANDSCHAP

De buitenruimte bestaat uit 3 delen met elk een eigen identiteit:

1. Binnengebied

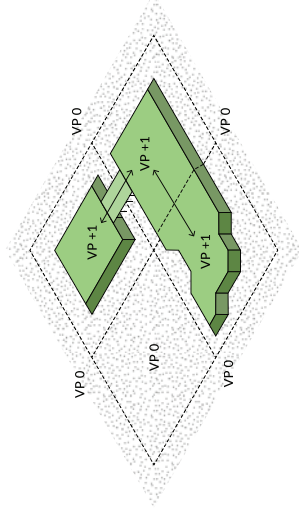
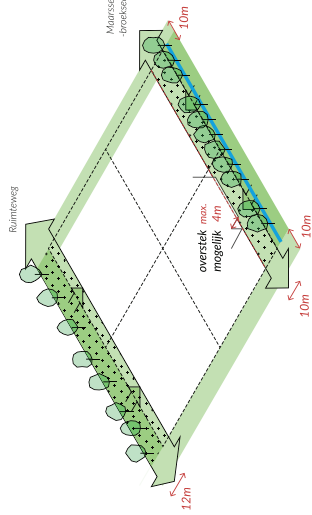
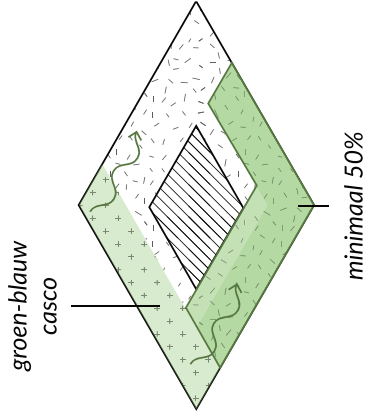
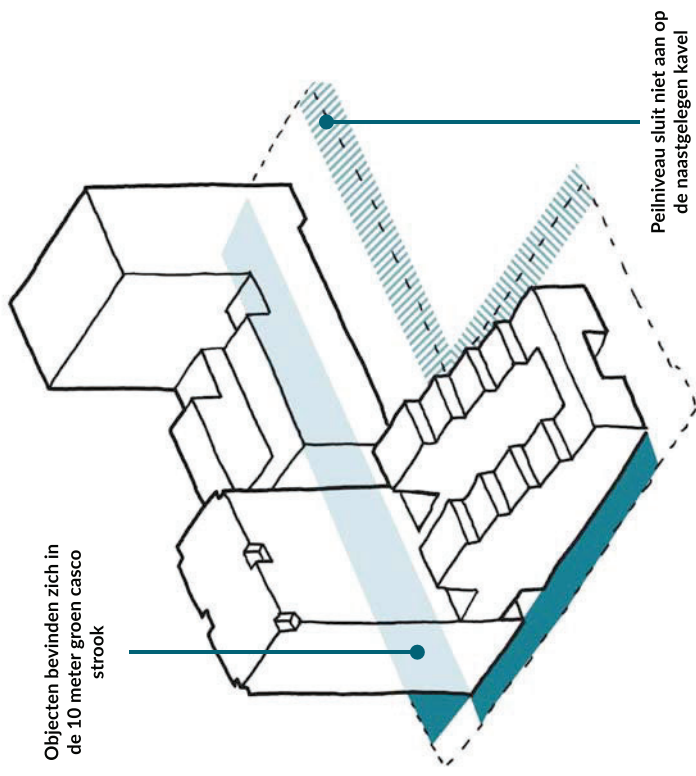
Aan de buitenzijde van de gebouwen zijn maisonnettewoningen gepositioneerd om bij te dragen aan de levendige plinten. Om een groene inrichting te voorzien, is in het binnengebied gekozen voor een combinatie van tegels met (half)open grastegels. Op het dek worden ontmoetingsplekken gecreëerd met bijvoorbeeld beplanting die uitnodigend werkt om de buitenruimte te gebruiken, net als de verschillende paadjes die het rondwandelen stimuleren.

2. Daktuinen

De daken van de laagbouw bij het meest noordelijke gebouw vormen een vijfde gevel en zijn mede bepalend voor de zichtkwaliteit vanuit de woningen. Deze daken zijn als daktuin vormgegeven als onderdeel van het gestapeld landschap.

3. Groen-blauw casco

Het groen-blauw casco (de groene zone) zorgt voor een herkenbare landschappelijke structuur binnen de stedenbouwkundige opzet van Maarssenbroek. Veel van de bestaande bomen worden gehandhaafd. De inrichtingsmaatregelen zijn zo groen als mogelijk, waarin langzaamverkeerroutes zijn gelegen. Het casco dient tevens als geluidswal tegen het verkeersgeluid op de Ruimtweg.



○ Groen-blauw casco: Een groenstrook van minimaal 10 meter rondom het deelgebied

✓ Groene inrichting van de kavels 50% van onbebouwde terrein inclusief dek

○ Peilniveau sluit aan op omliggende kavels en omgeving

✓ Waterberging kan 10 mm per m² bergen

PLANBESCHRIJVING MARS

FASE 2

Status: schetsontwerp

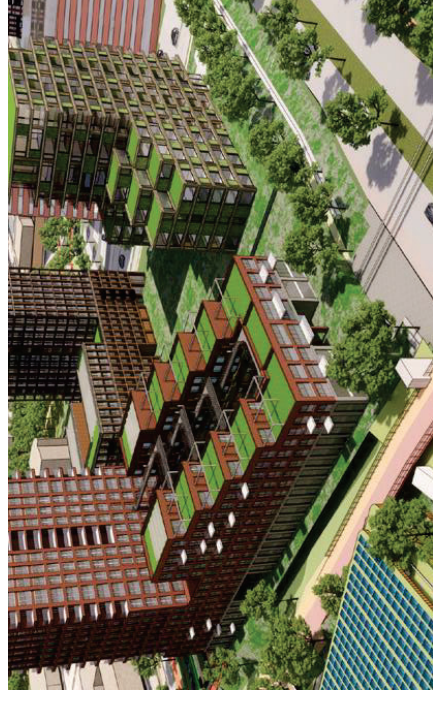
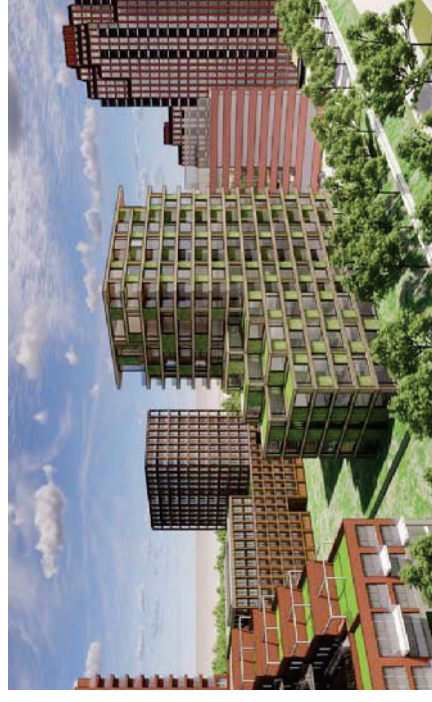
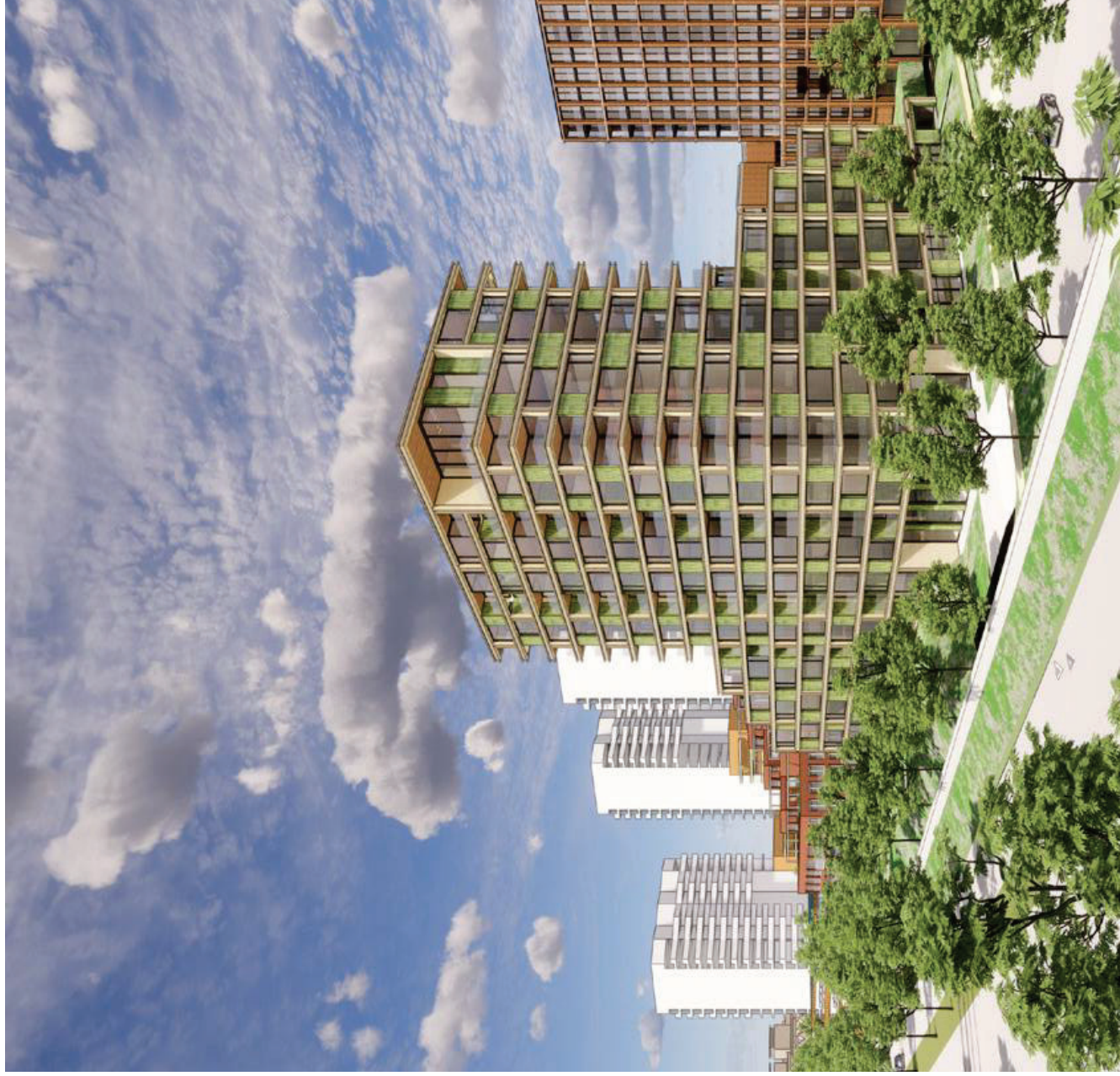
In deelgebied 'Mars' worden 3 nieuwe woongebouwen gerealiseerd om aan de sterk groeiende vraag naar sociale en middeldure huurwoningen te kunnen voldoen.

Op de locatie van deel 2 zullen circa 180 woningen worden gerealiseerd in een solitair volume. Er is sprake van een hoogstedelijk woonmilieu: de verhouding tussen bruto vloeroppervlakte en het uitgeefbare gebied (Floor Space Index) bedraagt 3.3. De ontwikkeling bestaat uit een samengesteld bouwblok met een hoogteaccent op de hoek en twee aangesloten laagbouwvolumes.

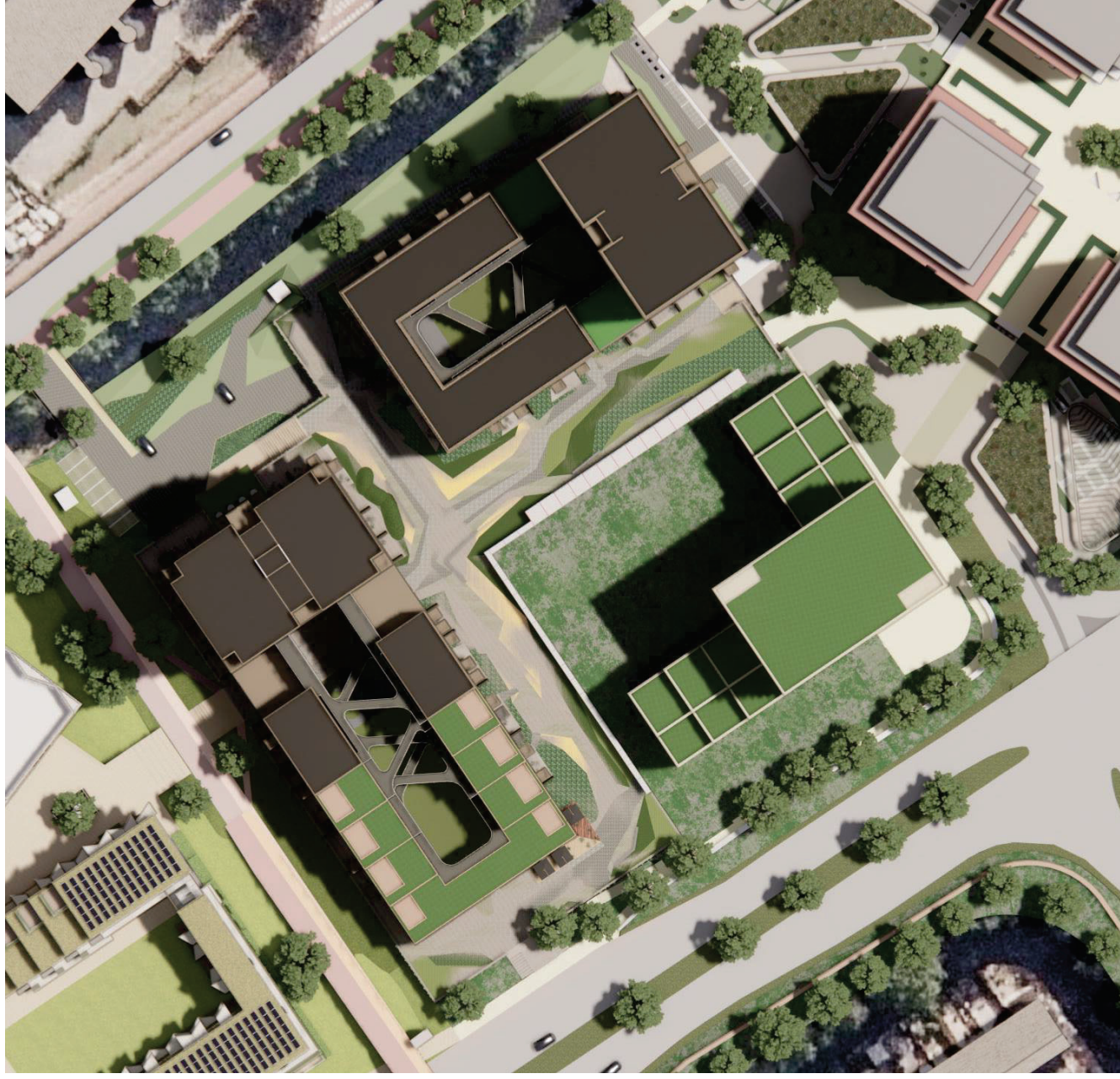
In contrast met de naastgelegen gebouwen van het betreffende deelgebied is hier gekozen voor horizontale geleiding. De belangrijkste opgave is een zorgvuldige aansluiting van het gebouw op het maaiveld en het dek, zowel wat betreft het programma als de architectuur.



IMPRESSIE



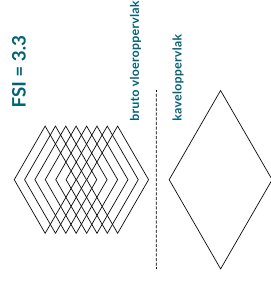
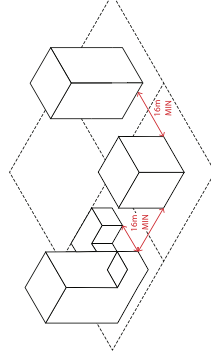
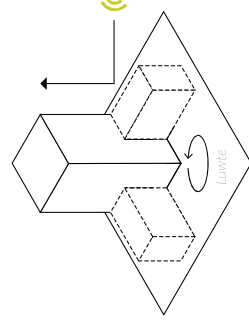
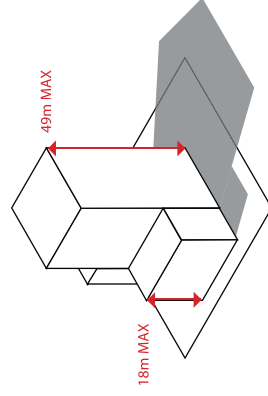
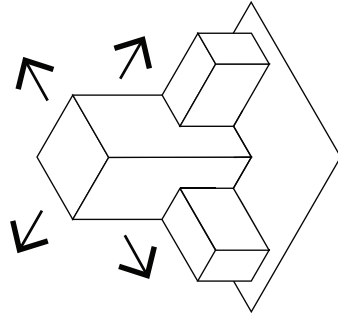
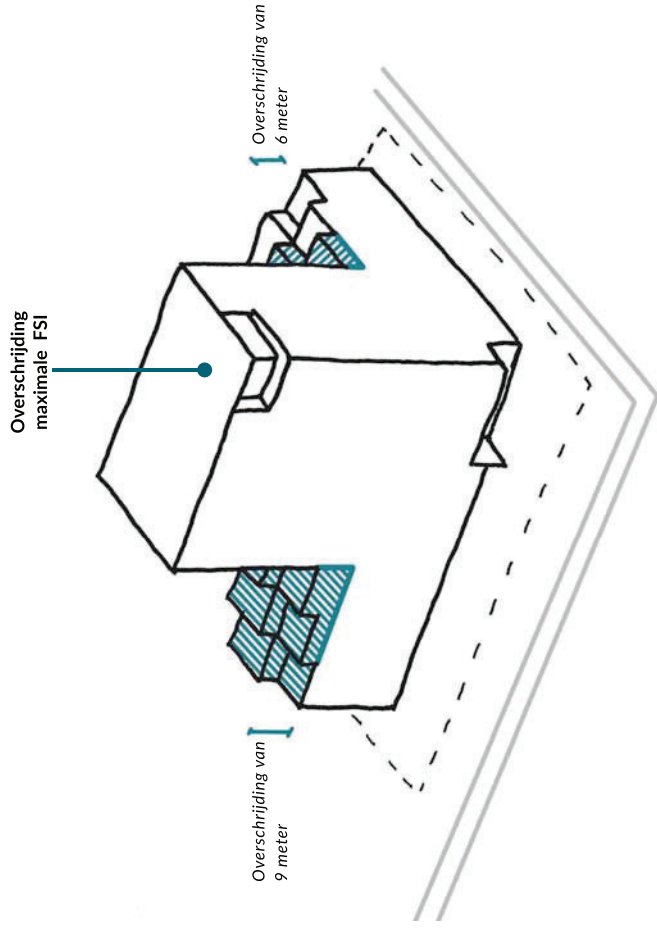
IMPRESSIE



*beelden architectuur door Klunder Architecten

BEBOUWING

Het woongebouw bestaat uit 3 massa's, met een hoogteaccent op de hoek. De laagbouw bestaat 4-8 woonverdiepingen vanaf een verhoogd maaiveld op 3m+. Het gebouw is gepositioneerd op een onderliggende stallinggarage en voorziet het binnengebied van Planetenbaan Midden (Mars) van een geluidsluwe verblijfsruimte. Het hoogteaccent bestaat uit 16 woonverdiepingen en de maximale bouwhoogte van deze toren bedraagt 49 meter.



✓ De gebouwen zijn alzijdig

○ Maximale bouwhoogte

✓ Positionering gebouwen draagt bij aan lokale geluidsreductie

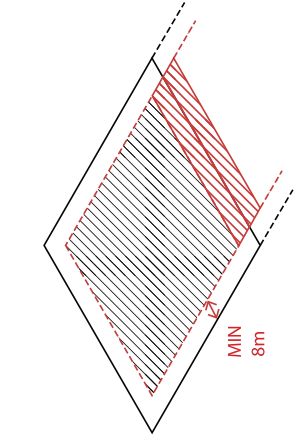
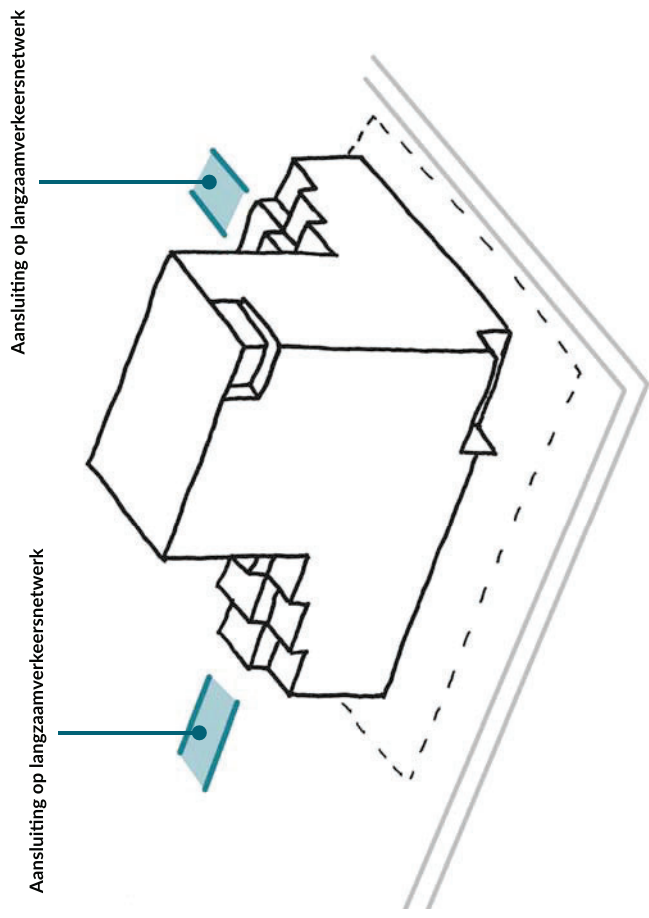
✓ De minimale afstand tussen twee gebouwen is 16 m

○ De FSI is max. 3.0, bij integrale ontwikkeling is max. 3.5

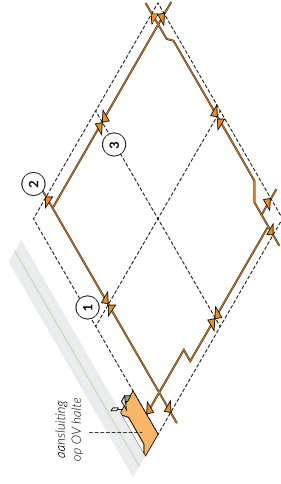
LANGZAAMVERKEERROUTES EN BINNENGEBIED

Onderdeel van de opgave voor Mars is het aansluiten op de langzaamverkeersroutes en het ov-netwerk. Het gebouw wordt middels de gebouwentree aangesloten op het langzaamverkeersnetwerk wat is gelegen in het groen-blauw casco.

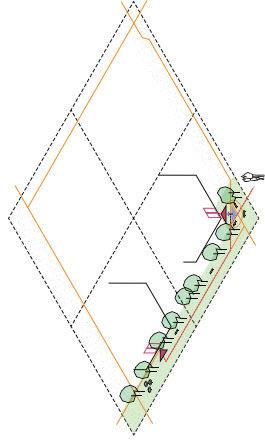
Aan het verhoogde binnengebied zijn woningen gepositioneerd om bij te dragen aan de levendige plinten. Op het groene dek worden ontmoetingsplekken gecreëerd.



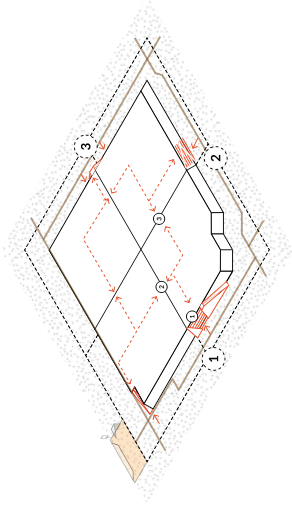
✓ Rooilijn min. 8 m uit erfrens (in groene zone min. 10 m)



O Het plangebied moet op 3 punten aansluiten op de doorgaande langzaamverkeersroutes.



✓ Langzaamverkeersroute met openbare kwaliteit van openbare weg tot entree woning



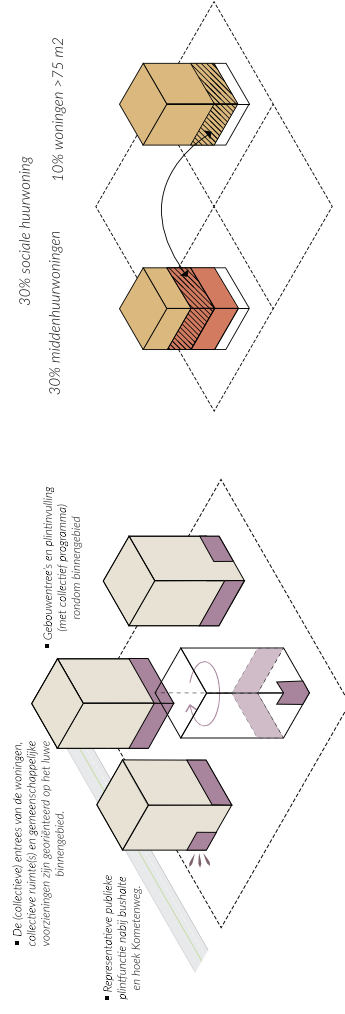
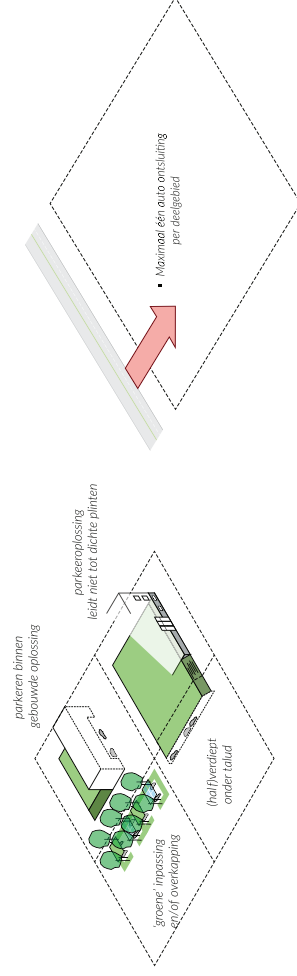
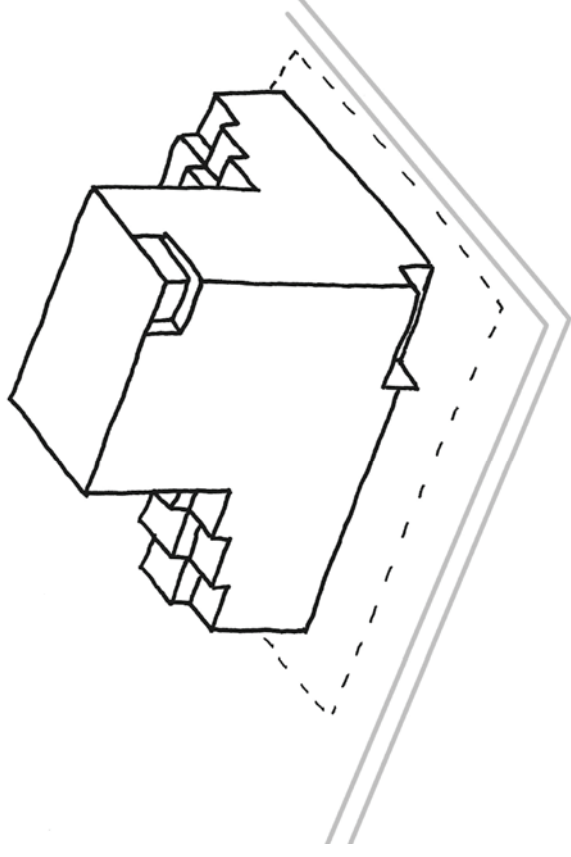
✓ Toegankelijkheid verhoogde peilniveaus door trappen en hellingbanen

PROGRAMMA EN PARKEREN

Op de locatie zullen circa 180 huurappartementen worden gerealiseerd in 1 solitair volume. De huurappartementen variëren van 45 m² tot 76 m². De huurappartementen variëren van studio's tot 3-kamer appartementen. De woningdifferentiatie is als volgt verdeeld: 30% kleiner dan 45 m², 43% tussen 45 en 75 m², 27% groter dan 75 m².

Het woongebouw wordt op een nog te realiseren stallinggarage gesitueerd. Op de begane grond is er ruimte beschikbaar voor algemene voorzieningen. De algemene voorzieningen zijn bedoeld voor de bewoners van de appartementen en direct omwonenden.

Met deze nieuwe ontwikkeling zullen in totaal 125 parkeerplaatsen onder het parkeerdek worden gerealiseerd.



✓ Verdekt (niet zichtbaar) auto- (en fiets) parkeren.

✓ Maximaal 1 ontsluiting voor de auto per deelgebied te realiseren

✓ Levendige plinten aan elke zijde

✓ Divers en gemengd woningbouwprogramma

GROEN EN SAMENHANGEND LANDSCHAP

De buitenruimte bestaat uit 3 delen met elk een eigen identiteit:

1. Binnengebied

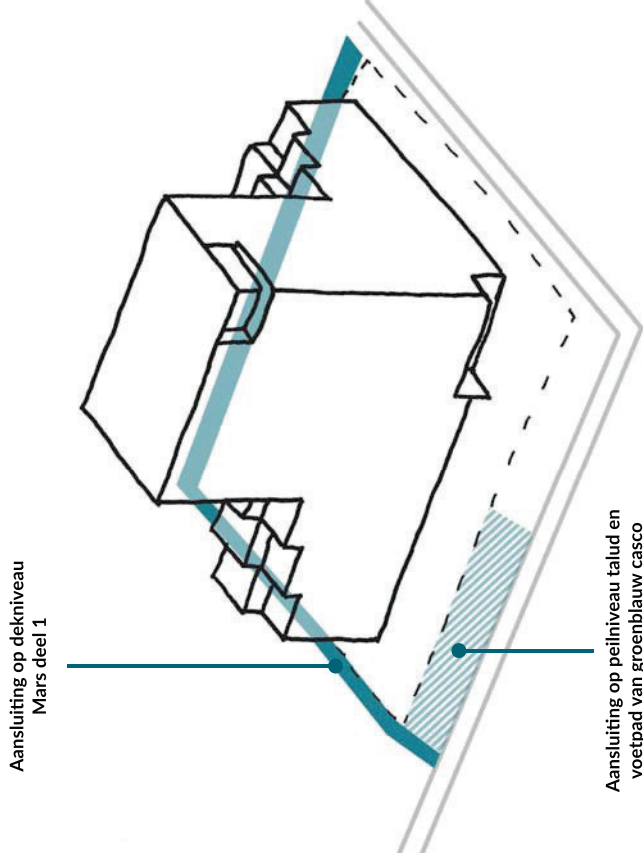
Aan het binnengebied zijn woningen gepositioneerd om bij te dragen aan de levendige plinten. Middels een centrale corridor worden de woningen intern ontsloten en zal er geen sprake zijn van een galerij aan het binnengebied.

2. Daktuinen

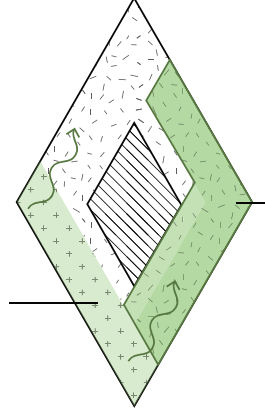
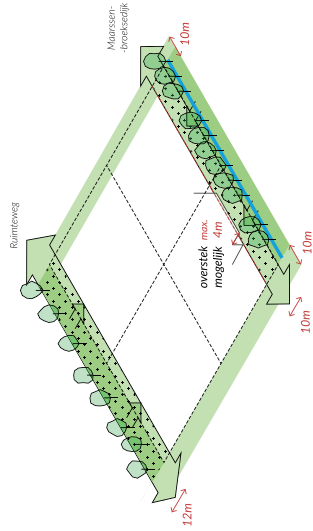
De daken van de laagbouw vormen een vijfde gevel en zijn mede bepalend voor de zichtkwaliteit vanuit de woningen. Deze daken zijn als daktuin vormgegeven als onderdeel van het gestapeld landschap in aansluiting op het groene casco.

3. Groen-blauw casco

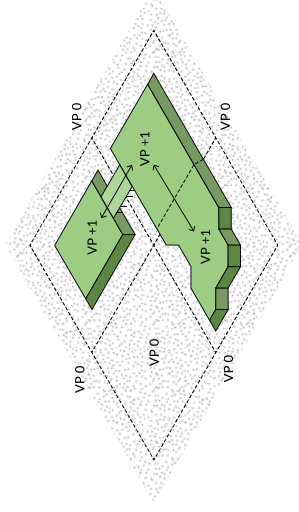
De groene rand van het kavel maakt onderdeel uit van het groen-blauwe casco en groen ingericht. Veel van de bestaande bomen worden gehandhaafd. De inrichtingsmaatregelen zijn zo groen als mogelijk, waarin langzaamverkeerroutes zijn gelegen. Het casco dient tevens als geluidswal tegen het verkeersgeluid op de Ruimtweg.



groen-blauw casco



minimaal 50%



✓ Groen-blauw casco: Een groenstrook van minimaal 10 meter rondom het deelgebied

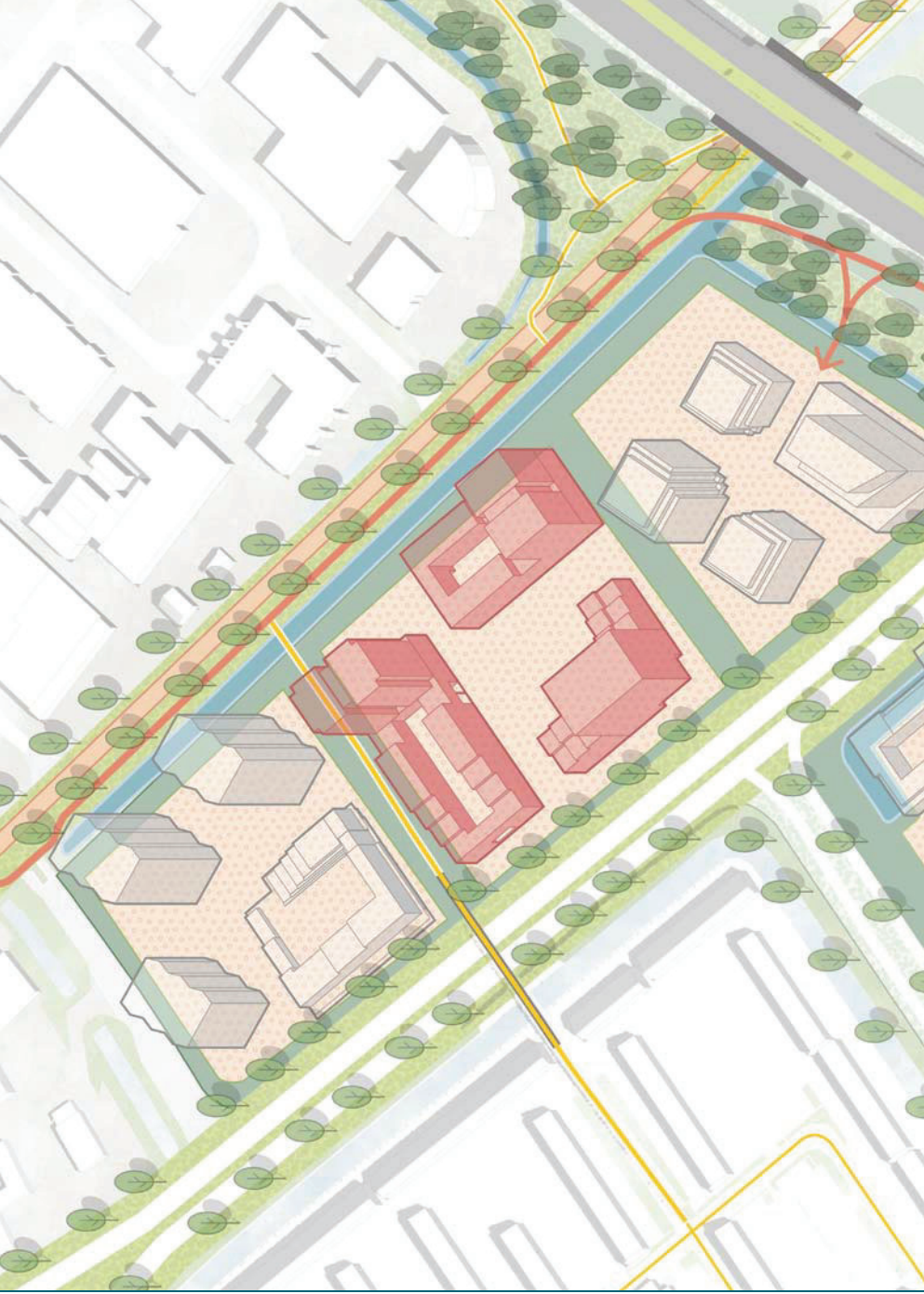
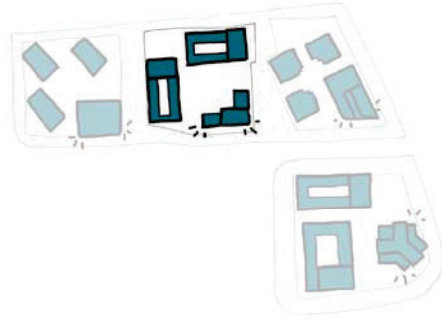
✓ Groene inrichting van de kavels 50% van onbebouwde terrein inclusief dek

○ Peilniveau sluit aan op omliggende kavels en omgeving

✓ Waterberging kan 10 mm per m² bergen

B

AANBEVELINGEN



De samenhang en ruimtelijke opzet van de plannen zijn verder onderzocht en uitgewerkt door de initiatiefnemers onder supervisie van de gemeente Stichtse Vecht en buro MA.AN. Echter de plannen verkeren in diverse stadia van ontwikkeling (van massastudie tot voorlopig ontwerp), derhalve zal de ene ontwikkeling meer in aanbevelingen vervallen terwijl de ander al op hoofdlijnen voldoet.

In dit hoofdstuk worden de planaspecten die afwijken van de eerder vastgestelde randvoorwaarden nader toegelicht. Uit de samenwerking met de initiatiefnemers is gebleken dat op een aantal punten afwijken van de randvoorwaarden kan bijdragen aan het creëren van sterkere ruimtelijke samenhang en kwaliteit. In dat geval wordt onderbouwd afgeweken van de randvoorwaarden. Bij andere afwijkingen is het plan nog onvoldoende uitgewerkt en worden aanbevelingen gedaan voor de gewenste oplossingsrichting voor de verdere planvorming. De betreffende aanbeveling is randvoorwaardelijk voor de planuitwerking.

DEELGEBIED MARS 1

Bebouwing

○ Maximale bouwhoogte

Conform bestaande situatie was hoogte van de bebouwing 49 meter, in afwijking op de zone parallel aan de Maarssebroeksedijk, waarin voorzien kan worden van grotere hoogte. De oorzaak: de meest westelijke toren van het initiatief wijkt hierop af en heeft een hoogte van ruim 60 meter. Deze afwijking is ontstaan doordat ze een laag van het hof gehaald hebben omwille van meer daglicht toetreding. Dit is een goede ontwikkeling omdat het de differentiatie vergroot binnen dit plandeel van de schaal en maat van de volumes en de ruimtelijke opbouw van het totale ensemble. Ook met betrekking tot de architectonische kwaliteit (schaal en maat / verhouding) in de gevelopbouw maken het geheel meer in balans.

✓ Langzaam verkeersroutes en binnengebied

✓ Parkeren en programma

Groen en samenhangend landschap

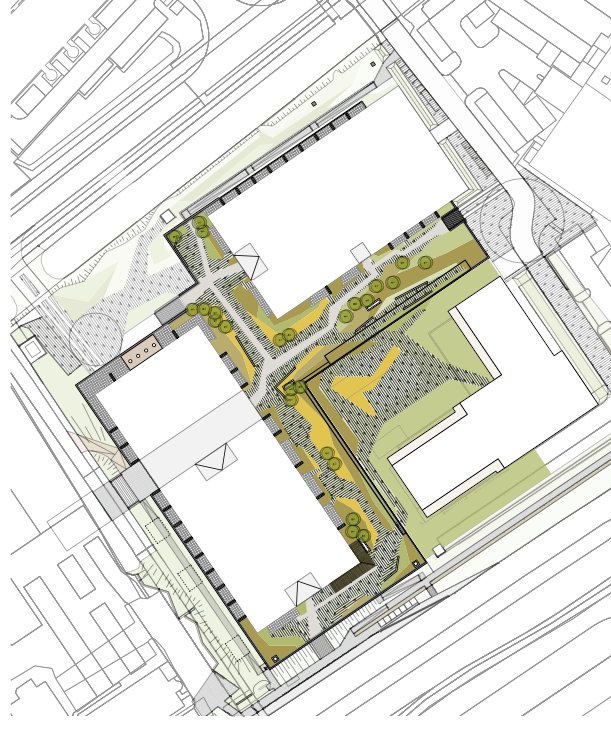
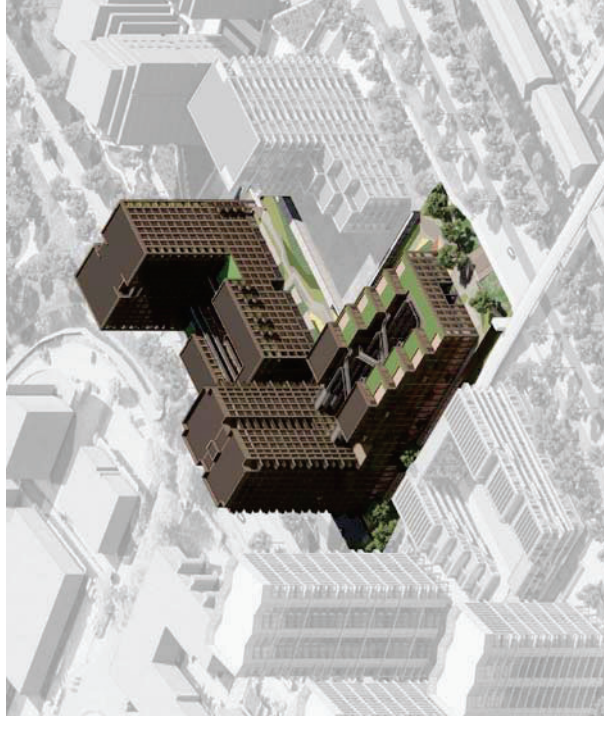
○ Versterken groen casco op kavel(s)

Het groen-blauw casco vormt de ruimtelijke structuur waarmee het gebied zich voegt binnen de stedenbouwkundige opzet van Maarssebroek. Het voorgelegde plan laat zien dat het gebouw Deimos aan de noordzijde gedeeltelijk in het groenblauw casco is gesitueerd. Door de optimalisatie van het gebouw en de buitenruimte op het binnengebied bleek deze aanpassing noodzakelijk. Echter, de voorgestelde bebouwing is op een zorgvuldige wijze aangesloten en ingepast op het groenblauw casco. Daarmee is de afwijking op de randvoorwaarden en de benodigde ruimte geen inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit. Het binnengebied sluit met deze aanpassing meer aan op de schaal en maat bij de woonomgeving van dit deelgebied.

○ Aansluiten peilniveau

In het Randvoorwaarden document is er gesteld dat er sprake moet zijn van samenhangend landschap. Om de continuïteit van de openbare ruimte en de toegankelijkheid van de langzaam-verkeersverbindingen te waarborgen, moeten de peilniveaus op elkaar aansluiten. In het voorgelegde plan sluiten de peilniveaus van het binnengebied niet op elkaar aan.

Het aanvullend ontwerp voor het binnengebied, door Studio Diekema, voor deze locatie 'deelgebied midden' is door beide partijen afgestemd. Het nadrukkelijk advies is om de twee binnengebieden met elkaar te verbinden tot één kwalitatief groen binnengebied.



DEELGEBIED MARS 2

Bebouwing

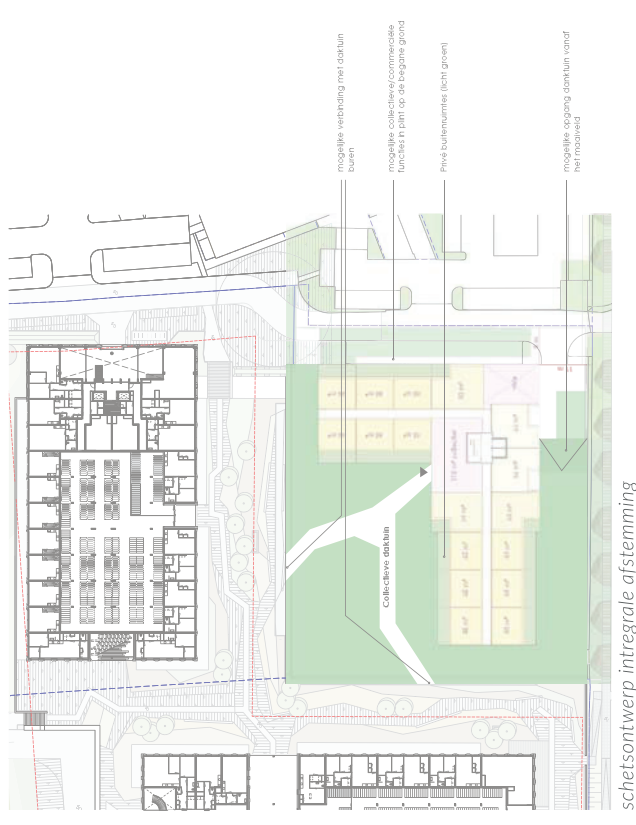
O Maximale FSI en bouwhoogte

In het Randvoorwaarde document is er gesteld dat er sprake kan zijn van een maximale FSI (Floor Space Index) van 3,0 per te ontwikkelen locatie. Dit kunnen meerdere locaties zijn binnen één deelgebied. Per deelgebied is het mogelijk onderbouwd af te wijken van de maximale FSI tot en met 3,5 voor het hele deelgebied wanneer hiermee een integrale planontwikkeling van het gehele deelgebied mogelijk wordt gemaakt. De plankwaliteit van de integrale ontwikkeling dient daarbij hoger te zijn dan het resultaat van individuele ontwikkelingen.

Bij de ontwikkeling van het plan voor deze locatie, Planetenbaan 1 en 2, is er sprake van een gedeeld eigenaarschap voor het gehele deelgebied 'Planetenbaan midden'. Om een hogere plankwaliteit te bereiken is er integrale afstemming op de volgende onderdelen; de dektuin, toegankelijkheid van het verhoogde binnen gebied, de positie van de gebouwen binnen het deelgebied midden, de architectuur, functies en programma in de plint en op het dek, functionele aansluitingen op zowel het dek als op het maaiveld met de directe burens en de openbare ruimte. In de vervolgfase van deze ontwikkeling is deze afstemming voorwaardelijk voor de instemming met de huidige voorgestelde massa en programma voor deze locatie.

In afwijking op de voorgestelde randvoorwaarde, aangaande het gestelde, met betrekking tot een maximale FSI, is een totale FSI van 3,3 voorgesteld in het voorgelegde plan. Dit is het resultaat van de integrale plankwaliteit welke hoger is dan het resultaat van de individuele ontwikkeling. Ondanks het gedeeld eigenaarschap op de locatie 'Planetenbaan midden' is bij de ontwikkeling van dit plan uitgegaan van een integrale ontwikkeling door afstemming met de ruimtelijke en functionele aansluiting op de locatie Planetenbaan 9, 15 en 16. In de gefaseerde situatie worden de randvoorwaarden nagestreefd. In de beoogde eindsituatie is sprake van een hogere kwaliteit doordat de volgende aspecten integraal zijn afgestemd;

- De dektuinen boven de deels verlaagde parkeeroplossing sluiten op elkaar aan. In de gefaseerde situatie is een pergola constructie ontworpen als tijdelijk erfgrens situatie. In de beoogde eindsituatie is een ontwerp gemaakt voor een gezamenlijke integrale identiteit en luw binnen gebied.
- Middels een inrichtingsontwerp is met de burens afgestemd waar wandelpaden aansluiten op een extra entree in dit woonblok op deze dektuin. Daarbij, zijn net als bij de burens, privé buitenruimtes aan de gevel ontworpen, als privacy buffer naar de collectieve daktuin.
- De voorgestelde centraal gelegen trapopgang, bij de burens aan de cul-de-sac zijde, zal als een gezamenlijk entreegebied worden vormgegeven voor dit deelgebied. Zo ontstaat op maaiveld een duidelijke opgang naar het centraal gelegen luw binnen gebied, waar er tevens ruimte is voor collectieve en/of commerciële ruimten.
- De gebouwpositie op de locatie is afgestemd met de burens op het deelgebied Planetenbaan midden. De richtingen van de drie torens staan daarbij steeds haaks op elkaar. De posities van de hoogbouwelementen zijn daarbij steeds op de hoeken van het deelgebied geplaatst, zo is er een groter luw binnen gebied ontstaan als gezamenlijke dektuin. Deze binnenruimte wordt op die manier omgeven door lagere opgaande gevels. Het geheel van de bouwmassa's op deze locatie vormen een totaal ensemble



van ruimtelijke samenhang en creëren zo een centraal luw binnen gebied.

- De architectuur vormt een nadrukkelijk contrast met de voorgestelde architectuur van de buren. In dit plan is nadrukkelijk gekozen voor afwijkend materiaal gebruik en horizontale gevelgeleding. De raampartijen in een gridstructuur in het gevelontwerp van de buren vormen de achtergrond voor een afwijkende architectuur met een meer horizontale belijning, voornamelijk uitgewerkt in aluminium en/of beton, en een groene uitstraling.

Dit ontwerp sluit aan op de gewenste stedelijke kwaliteit voor deze locatie met een maximale FSI van 3.3 waarbij de voorwaarde is dat er blijvend afstemming is met de directe ontwikkelingen binnen het deelgebied 'Planetenbaan midden' en 'Plantenenbaan en het Kwadrant' als geheel.

Langzaamverkeersroutes en binnengebied

○ Verbindingen

In de bestaande situatie van Maarssenbroek is het langzaam verkeer netwerk gescheiden van het autoverkeer ten behoeve van de verkeersveiligheid. In het Randvoorwaarde document is er gesteld dat er sprake moet zijn van toegankelijkheid aan drie zijden van een kavel. Het voorgelegde plan illustreert dat het gebouw aan één zijde toegankelijk is. In het aanvullende ontwerp openbare ruimte door Studio Diekema zijn nieuwe verbindingen gemaakt voor deze locatie zodanig dat de kavel vanuit drie zijdes toegankelijk is.

Met dit ontwerp is het langzaam verkeer netwerk en de aansluiting op het binnen gebied van Planetenbaan 15,16 zodanig vormgegeven dat er sprake is van een 'luw binnen gebied' met eigen identiteit, voor het gehele deelgebied midden. Dit aanvullende ontwerp is voorwaardelijk voor de gewenste stedelijke kwaliteit voor deze woonomgeving.

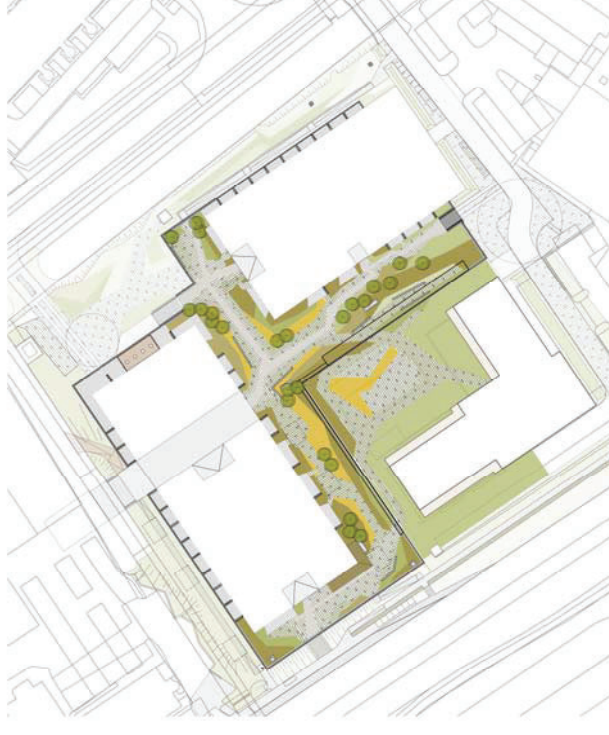
✓ Parkeren en programma

Groen en samenhangend landschap

○ Aansluiten peilniveau

In het Randvoorwaarden document is er gesteld dat er sprake moet zijn van samenhangend landschap. Om de continuïteit van de openbare ruimte en de toegankelijkheid van de langzaam-verkeersverbindingen te waarborgen, moeten de peilniveaus op elkaar aansluiten. In het voorgelegde plan sluiten de peilniveaus van het binnengebied en het groenblauw casco niet op elkaar aan.

Het aanvullend ontwerp voor het binnen gebied, door Studio Diekema voor deze locatie 'deelgebied midden' is door beide partijen afgestemd. Voor de ruimtelijke en functionele aansluiting op het groenblauwe casco, meer specifiek de aansluiting op dekniveau, de aansluiting hoofdentree en ontvangstgebied met het maaiveld en de aansluitingen met de langzaamverkeersverbindingen op het groenblauwe casco is een nader uitwerking vereist in afstemming met de nadere uitwerking van het groenblauwe casco.



uitwerking integrale afstemming