

Plint 2.0

November 2012, versie 1.0



Hoe organiseer je de stad op ooghoogte?

Plint 2.0 is samengesteld door Mariëtte Bouwer, Chris de Weijer en Marc van Leent op basis van een creatieve workshop op 24 september 2012 in Amsterdam met inbreng van Jan Hoek, Remko Zuidema, Ger van der Zanden, Paul van de Klundert, Jos Sentel en Mohamed Ben Hammouch





Opgave en knelpunt

Woningcorporatie Ymere staat voor de opgave om in het nieuwe centrumgebied van Amsterdam Zuidoost woningen en voorzieningen te realiseren. Dit project staat bekend als Marktpluincluster omdat beoogde woningen en voorzieningen aan en nabij het Anton de Komplein liggen, de marktlocatie van Zuidoost.

De beoogde voorzieningen betreffen zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen. Ymere vraagt zich af of er wel een markt is voor de voorzieningen en op welke manier deze markt het best benaderd kan worden. Wat voor gebouw- en managementconcept vraagt dat?

Op initiatief van Bouwstenen, landelijk platform voor maatschappelijk vastgoed, hebben vertegenwoordigers van Ymere en Stadsdeel Zuidoost samen met experts op 24 september met elkaar van gedachten gewisseld over deze vraag. Daar is het concept bedacht: Plint 2.0, het organiseren van de stad op ooghoogte.

Opgave

Tijdens genoemde sessie is volgende opgave geformuleerd:

- Het gaat om het creëren van stedelijke ambiance in nieuwe centrumgebied (hart) van Amsterdam Zuidoost,
- door bieden van attractieve plek voor kleinschalige, publieksgerichte activiteiten met culturele en/of maatschappelijke twist ,
- met aandacht voor de multiculturele karakteristiek van Zuidoost,
- die ook functioneert als ontmoetingsplek voor bewoners en werkers in Zuidoost.

Beoogde kleinschalige en publieksgerichte activiteiten kunnen betrekking hebben op:

- ambachtelijke diensten (kleermaker, stoffeerder, schoenmaker, edelsmid)
- functies op gebied van ontspanning en vrijetijdsbesteding (bv kookstudio, meditatiecentrum)
- functies gericht op cultuur en expressie (muzieklessen, dansstudio, bibliotheek)
- persoonlijke dienstverlening (massagestudio, hippe knipper)
- (para)medische detailhandel met verkoop / verhuur van medische hulpmiddelen
- andere diensten met maatschappelijke of culturele dimensie (informatiepunt, GZZ)

Knelpunt

Uit de dagelijkse ervaringen van Ymere en Stadsdeel komt naar voren dat er genoeg potentiële ondernemers zijn die dergelijke activiteiten (willen) aanbieden.

Het knelpunt dat signaleerd wordt, is tweeledig:

- deze ondernemers willen zich nog niet aan een opleveringsdatum van over 2 à 3 jaar binden;
- zij willen (straks) ook geen lange termijn huurcontracten sluiten; flexibiliteit is voorwaarde.

Ymere wil - op haar beurt – niet op risico bouwen. Zij wil pas met bouw starten indien huurders bekend zijn.

Hoe komen we uit dit dilemma; hoe organiseer je de stad op ooghoogte?

Plint 2.0

Plint 2.0 is geen vastgoedformule waarin de plint in vaste compartimenten wordt verkaveld en langdurig verhuurd, maar Plint 2.0 is een gastvrijheidsformule waarbij een vrij indeelbare 'marktruimte' beschikbaar wordt gesteld voor grote variëteit aan gebruiksmogelijkheden.

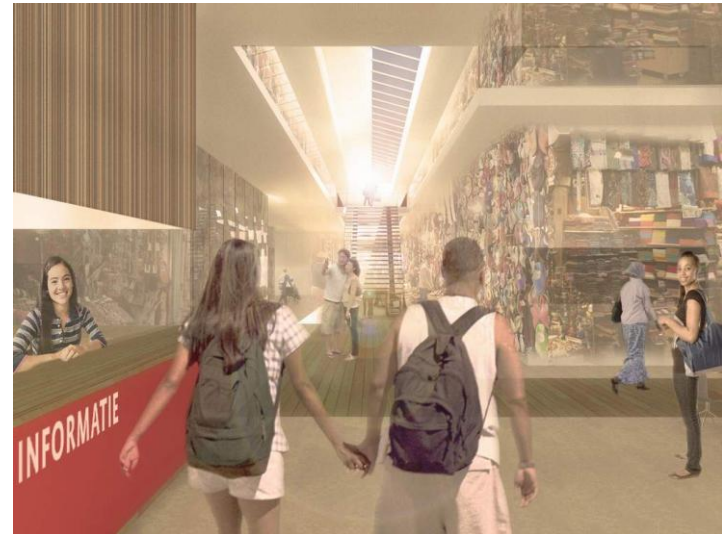
Producenten en dienstverleners kunnen in Plint 2.0 terecht voor ruimte:

- in drukke of rustige deel
- met of zonder etalage
- full time of part time
- op vaste of juist variabele plek
- inclusief of exclusief facilitaire diensten
- enzovoort.

Een sterke identiteit (zie verder) zorgt voor samenhang en dynamiek. Plint 2.0 wil een place-to-be zijn.

Plint 2.0 is gefundeerd op twee pijlers.

- "marktmeester": gastvrije (hoofd)exploitant die op flexibele manier ruimtes, werkplekken, etalages, faciliteiten, enzovoort beschikbaar stelt, gebruikers met elkaar verbindt, inspeelt op trends en nieuwe concepten en de matchmaker is tussen gebruikers en andere partijen in Zuidoost.
- 'marktgebouw': lichte, ruimtelijke structuur waarbinnen uiteenlopende functies naast elkaar, na elkaar en met elkaar, een plek kunnen krijgen; los gedacht van de gangbare begane grondoplossing van een traditioneel woongebouw



Pijler 1: Marktmeester

De Marktmeester is in wezen de huurder van de plint. Als exploitant verricht hij/zij de volgende diensten:

- facility management; beschikbaar stellen van geoutilleerde ruimtes en werkplekken in binnen- en buitenruimte;
- match making; verbinden van mensen, organisaties en activiteiten;
- programmeren; bouwen en bewaken van sterke brand via promotionele en culturele activiteiten.

Imago en identiteit

Marktmeester vervult ook rol als brandmanager. Aan het Anton de Komplein wordt gezocht naar een mix van zakelijke en multiculturele karakteristiek en de afro-surinaamse cultuur van Amsterdam Zuidoost. Een voorbeeld daarvan is de Witte de Witstraat van Rotterdam met haar multiculturele winkel-, cultuur -en horeca-aanbod.

(ruimtelijk) domein

Voor de marktmeester wordt de plint als één geheel gezien met de buitenruimte. Concreet beslaat het werkgebied van de Marktmeester:

- blok 6a en 6e aan ene kant,
- Centrum voor Beeldende Kunst aan de andere kant, en
- de openbare ruimte die daar tussendoor loopt ("Anton de Kom Bazaar")

Doelgroepen

Aan wie levert de Marktmeester zijn diensten:

- gebruikers van begane grond van 6a en 6e: de ZZP-ers en kleine ondernemers die daar gebruik van maken;
- bewoners van bovenwoningen in koop- en huursector;
- andere bewoners en bedrijven in nabijheid.

Verdienmodel

Hoe verdient de Marktmeester zijn brood?

- verhuur van gefaciliteerde ruimten en werkplekken per dagdeel of vast;
- bieden van services als receptie, catering, administratieve diensten, promotionele diensten, ICT-diensten, enz.
- horeca voor bezoekers;
- sponsorship door lokale bedrijfsleven in Zuidoost, eventueel in natura t.b.v. gebruikers

Competenties

De Marktmeester is een duizendpoot die over volgende competenties dient te beschikken.

- ondernemerschap
- hands on mentaliteit
- affiniteit met Bijlmercultuur
- cultureel engagement
- verbindingskracht
- gastvrijheid

Werving

Hoe kom je aan zo'n Marktmeester? Traditioneel werven zal niet veel opleveren. Liever 'omgekeerd zoeken': voelholrens uitzetten in lokale gemeenschap van cultureel geëngageerde ondernemers; social media benutten om geschikte ondernemers of ondernemerscollectieven op spoor te komen.

Pijler 2: Marktgebouw

Kern van de gebouwlijke kant van het concept is die van een lichte maar robuuste constructie die ruimte geeft aan gebruik dat voortdurend verandert; zowel op korte termijn (gedurende dag, week en jaar) als op de lange termijn. Het Marktgebouw is niet gebaseerd op het adagium 'vorm volgt functie'. Het gaat uit van een universele vorm die in staat is een steeds wisselende functie te accommoderen.

Ruimtelijke organisatie

Kernpunt in de ruimtelijke organisatie is dat de verschillende ruimten centraal ontsloten worden. Aanvullend aan de centrale ontsluiting is er ook de mogelijkheid om rechtstreeks van buitenaf te ontsluiten. Aan de centrale ontsluiting kunnen services liggen als ontvangst, catering, boekwinkeltje etc. De centrale ontsluiting maakt de kruisbestuiving, uitwisselbaarheid en flexibiliteit van de verschillende functies mogelijk. Door deze opzet kunnen ruimten dubbel gebruikt worden. Wat overdag een zaaltje is voor een bijeenkomst is 's avonds dansstudio.

Om de centrale ontsluiting te kunnen realiseren is voor een grotere diepte gekozen. Een lichtstraat brengt licht in de hart van het gebouw.

“Barrières” als bergingclusters en woningontsluitingen zijn buiten de Plint 2.0 gehouden. Deze wordt daardoor compacter; interne looplijnen worden korter.

Door de ontsluiting ontstaan twee zones. Een zone langs het plein en de straat herbergt de functies die daglicht en een relatie met buiten nodig hebben. In de zone aan het binnenterrein tegen het sportcentrum kunnen allerlei facilitaire functies ondergebracht worden. Deze worden uiteraard gemeenschappelijk gebruikt. Ook in deze zone is

ruimte voor kleine ambachten (edelsmid en sleutelmaker) of culturele activiteiten (muziekstudio).

Op de 1^e verdieping liggen de functies die buiten de drukte goed kunnen fungeren; ook wonen is daar mogelijk.

Constructie

De constructie van de bovenbouw wordt tot een minimum teruggebracht om te zorgen voor een optimaal flexibel indeelbare ruimte. Dit betekent dat de stabiliteitswanden van de bovenbouw geconcentreerd worden opgelost en de kolommen zo klein mogelijk worden.

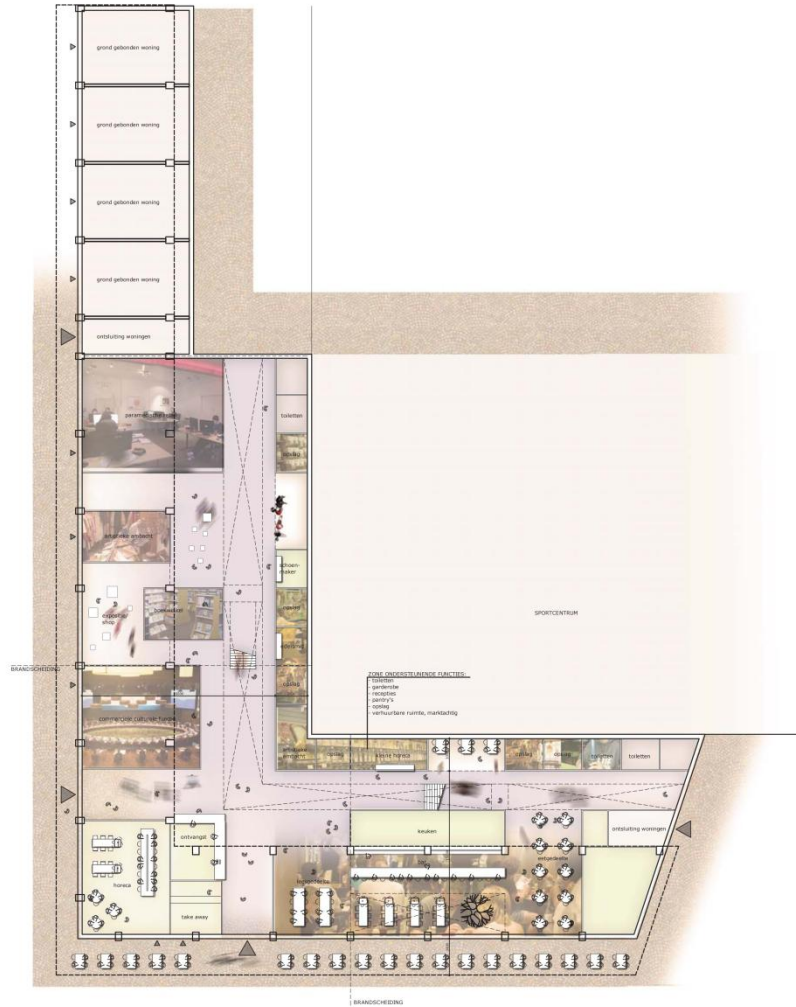
Installaties

De installaties worden ‘lowtech’ opgelost. Er wordt vanuit de gevels lucht geklimatiseerd en toegevoerd. Luchtafvoer gaat via de lichtstraat, waar warmte wordt teruggewonnen uit de ventilatielucht. Voordeel is dat als er meer lucht in een bepaalde ruimte nodig is alleen de toevoer aangepast hoeft te worden en niet de hele installatie enorme diameters krijgt. Er worden geen verlaagde plafonds toegepast om wanden zo eenvoudig mogelijk aan te kunnen passen. Bijkomend voordeel is dat er een basisverwarming en –koeling kan zijn met betonkernactivering. Elektra en data worden in de vloer geïntegreerd. Ook de akoestiek wordt opgelost in stroken in de vloer.

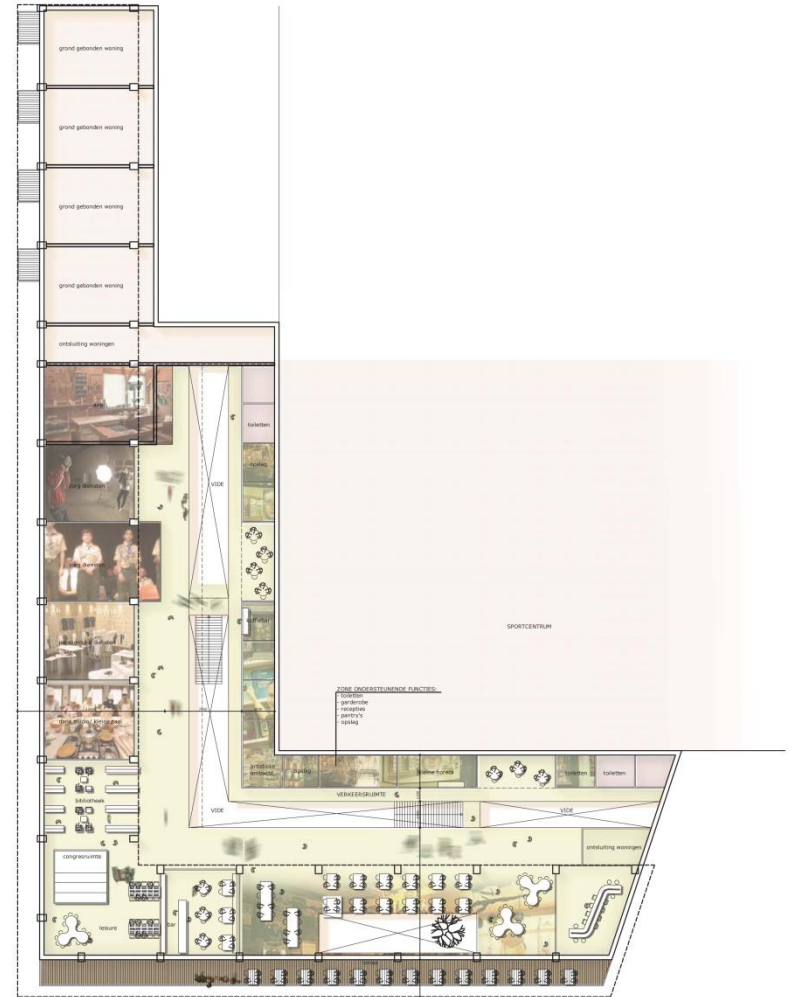
Compartimentering

Groot voordeel van het Plint 2.0 concept is dat de brandcompartimenten tot het maximale oppervlak van 1.000 m² opgerekt kunnen worden, waardoor veel brandwerende scheidingen kunnen vervallen. Waar een traditionele situatie tussen elke huurder een brandwerende wand wordt gevraagd, is dit bij Plint 2.0 niet nodig.

Plattegronden



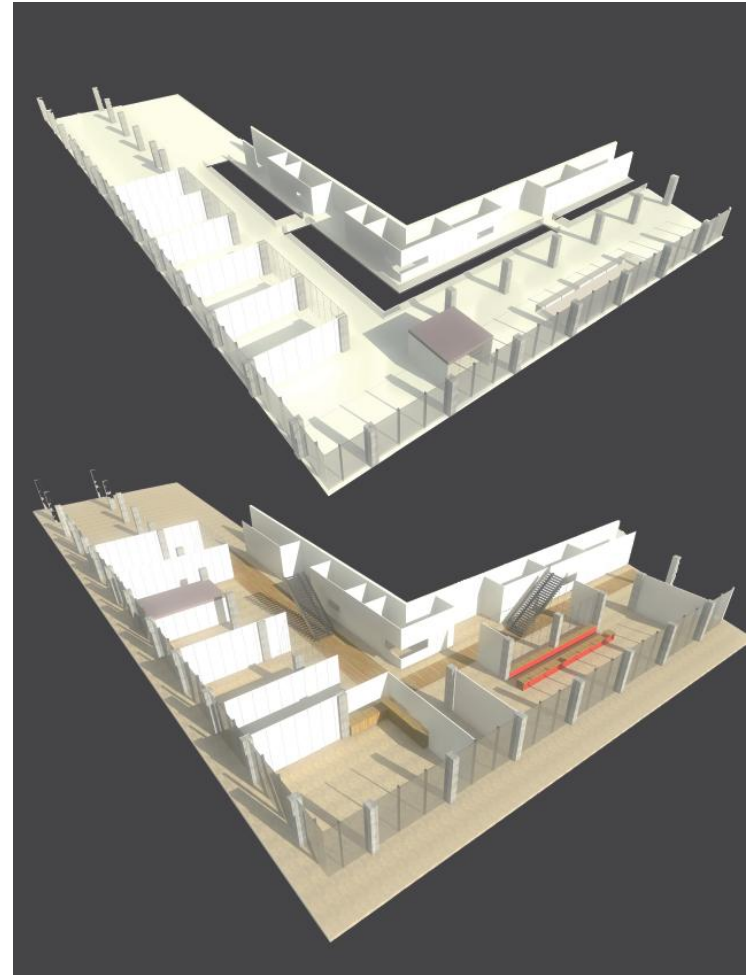
Begane grond overdag



Eerste verdieping overdag

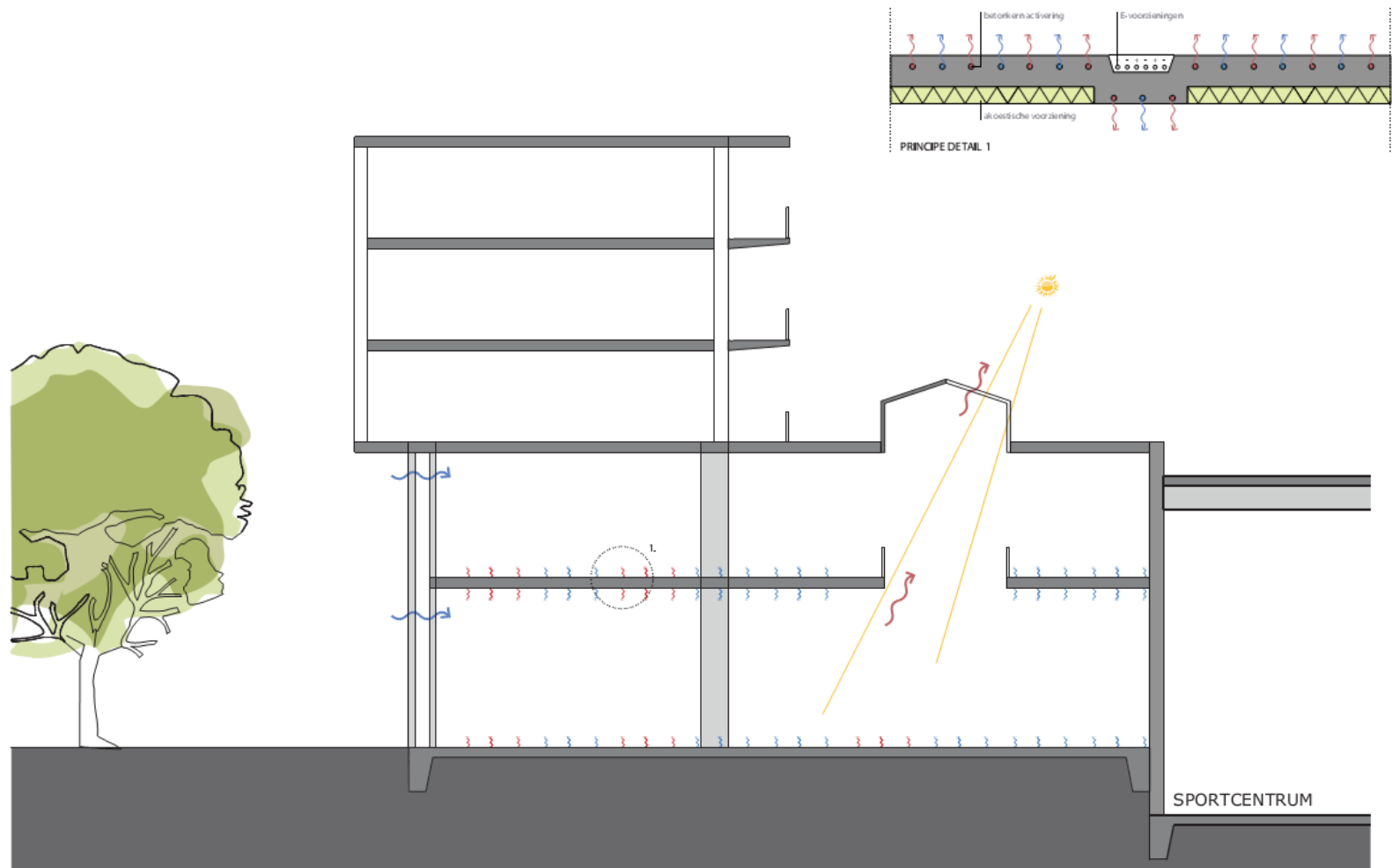


Begane grond 's avonds



Exploded view

Doorsnede en detail



Aandachtspunten

Aandachtspunten bij de uitwerking van het concept

- Verantwoordelijkheden; er dient duidelijke scheiding in verantwoordelijkheden gemaakt te worden tussen de rol van eigenaar (eigenaarsbeheer) en die van marktmeester (gebruikersbeheer).
- Doordachte risicoverdeling; leg de risico's bij de partij die deze risico's het beste kan managen.
- Omzethuur; overweeg introductie van omzethuur zodat eigenaar en marktmeester allebei profiteren van succes.
- Bestemmingsplan; geef voldoende ruimte aan verscheidenheid aan functies, bijvoorbeeld via flexibele toewijzing van vastgelegde m2.
- Verrekening grondkosten / erfpacht; denk na over de verrekening van grondkosten als de verhouding tussen commercieel en maatschappelijk gaandeweg verandert.
- Bouwtechnische regelgeving; hoe ga je om met compartimentering in Marktgebouw; wij denken dat er geen brandscheidingen nodig zijn tussen de verschillende huurders. Qua bouwregelgeving blijft het wel interessant, bijvoorbeeld door de menging van verschillende gebruiksfuncties en de consequenties voor vluchtwegen etc.

Business case

Ymere gaat uit van een huurniveau van circa € 150 per m2 voor de commercieel te gebruiken ruimten en € 120 per m2 voor de maatschappelijk te gebruiken ruimtes. Kan de Marktmeester met die huur een gezonde exploitatie voeren? Die vraag is (nog) niet beantwoord, maar vooruitzichten zijn positief, want:

De locatie

- Anton de Komplein is / wordt één van de drukste plekken in Amsterdam.
- In dit deel van Amsterdam is sprake van een sterk groeiende (Afro-Surinaamse) middenklasse.
- Ook de nabijheid van grote zakelijke dienstverleners biedt kansen.

De vraag

- In Amsterdam zijn veel ondernemers die (flexibele) ruimte zoeken om elkaar en klanten te ontmoeten.
- Bestaande maatschappelijke dienstverleners zoeken, onder invloed van bezuinigingen, naar nieuwe en kleinere plekken om hun doelgroep te (blijven) bedienen.

Het concept

- Bijzonder karakter van gebruikers genereert free publicity en veel bezoekers.
- Ondernemende Marktmeester met hands-on mentaliteit zorgt voor goede (meervoudige) bezetting.
- Ruime bestemming biedt mogelijkheid om met veranderingen in markt mee te bewegen.
- Combinatie van horeca en facilitaire dienstverlening maakt efficiënte bedrijfsvoering mogelijk.
- Er is potentiële synergie met nog uit te werken serviceconcept voor bovenliggende woningen.

Deelnemers workshop 24 september 2012

Paul van de Klundert, Stadsdeel Zuidoost

Remko Zuidema, Briqs

Ger van der Zanden, Slimline Building

Jan Hoek, gemeente Amsterdam

Jos Sentel, Third Place

Mohamed Ben Hammouch, Ymere

Mariëtte Bouwer, Ymere

Chris de Weijer, DP6 architectuurstudio

Marc van Leent, de Wijkplaats / Bouwstenen