



Naobor Plaza Steenderen

Herontwikkeling obs De Steenuil

/ARCHITECTUUR

WARC
/ONTWIKKELING

De Steenuil

- Leeg september 2015
- 650 m² BVO
- Prominente ligging in het dorp
- Mogelijkheden tot transformatie

Ligging in Steenderen



Het gebouw en buitenruimte



Ligging gebouw



Percelen behorende bij de school



Steenderen

- Hechte gemeenschap, dorpsgevoel
- Samenhang
- Stevig verenigingsleven
- Weinig middenstand
- Kern heeft versterking nodig
- Vrijkomende schoolgebouw
- Supermarkt met veel “pull”

Uitgangspunten concept

- Focus op het versterken van de kern van Steenderen door het toevoegen commerciële en maatschappelijke ruimte:
 - Nieuwe energie toevoegen
 - Geen problemen verplaatsen
 - Geen verdringing
- Integrale aanpak gebouw en buitenruimte
 - Nieuwe functie gebouw
 - Creëren van een nieuw plein tussen supermarkt en Steenuil
 - Aansluiting met marktplein voor de kerk
- Kans voor nieuwe initiatieven.

Marktpotentie: locatie

Aantal inwoners Steenderen		5.025
Supermarktbesteding voedings- en genotsmiddelen per hoofd van de bevolking	€	1.901
Besteding per supermarktbezoek	€	21,65
Binnenregionale besteding		50%
Aanname verhouding COOP / Dagmarkt		90%
Besteding COOP	€	4.298.541
aantal bezoeken		198.547
per dag		635
via parkeerplaats (80%)		508

- De COOP trekt reeds 200.000 bezoekers per jaar.
- Versterken plein trekt bezoekers naar nieuwe winkels en naar de supermarkt.

Voorbeelden potentiële besteding in Steenderen

Mode	
Per hoofd van de bevolking	€ 710
Besteding bevolking Steenderen	€ 3.550.000
Binnenregionale besteding	15%
Besteding in Steenderen	€ 532.500

Bloemenwinkel	
Per hoofd van de bevolking	€ 69
Besteding bevolking Steenderen	€ 345.000
Binnenregionale besteding	75%
Besteding in Steenderen	€ 258.750

Concept Naober Plaza

- Naober Plaza zet in op een succesvolle start voor het MKB (detailhandel), die momenteel een hoge buitenregionale besteding heeft.
- Naober Plaza zet in op verenigingsleven in het centrum van het dorp.
- Naober Plaza biedt een thuis aan ZZP-ers en kleine zelfstandigen.

Vaste kracht

De vaste krachten van 't Naobers Plaza zijn reeds bestaande winkels of bedrijven die de meerwaarde zien van de nieuwe locatie.

Uitbreiding kan daarnaast een reden zijn verhuizing.



Jongvee

Naobor Plaza biedt de kans aan nieuwe retail-initiatieven om een commerciële ruimte te huren.

Door, net als vroeger, te werken met een omzetgerelateerde pachtconstructie, is de drempel tot het ondernemerschap laag.

Verdient de winkel weinig, dan is de huur laag. Bij succes wordt de omzet hoger en gaat de huur naar marktconform.



‘n Plek aan de stamtafel

Een plek aan de stamtafel geeft ruimte aan zelfstandige ondernemers uit Steenderen, zzp-ers of anders. De stamtafel biedt een werkplek aan diegenen die een flexibele kantooroplossing aambil en niet vanuit huis willen werken.

Voor een plek aan de stamtafel hoeft geen langdurig huurcontract te worden afgesloten; het is flexibel van opzet.



Wieterop

Voor ondernemers uit Steenderen die niet gevestigd zijn in 't Naober Plaza bestaat de mogelijkheid zich te profileren in een van de etalages.

Dit geeft een levendige uitstraling en is goed voor geheel ondernemend Steenderen.



Maatschappelijke functies

- Naober Plaza geeft de kans voor maatschappelijke functies om een eigen plek te creëren.
- Plaats voor het verenigingsleven.
- Aansprekende eigen plek middenin het dorp.
- Multifunctionele ruimte.
- Niet alleen binnen, maar ook buiten.

Veur weinig

Ook voor maatschappelijke doeleinden biedt 't Naober Plaza de ruimte; het wordt een thuis voor een deel van het Steenderens verenigingsleven.

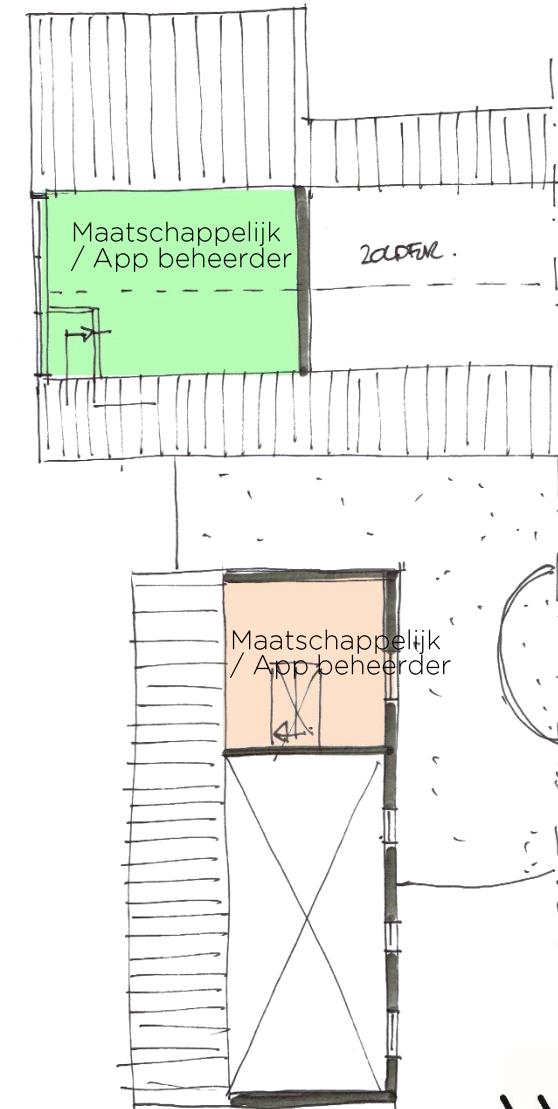
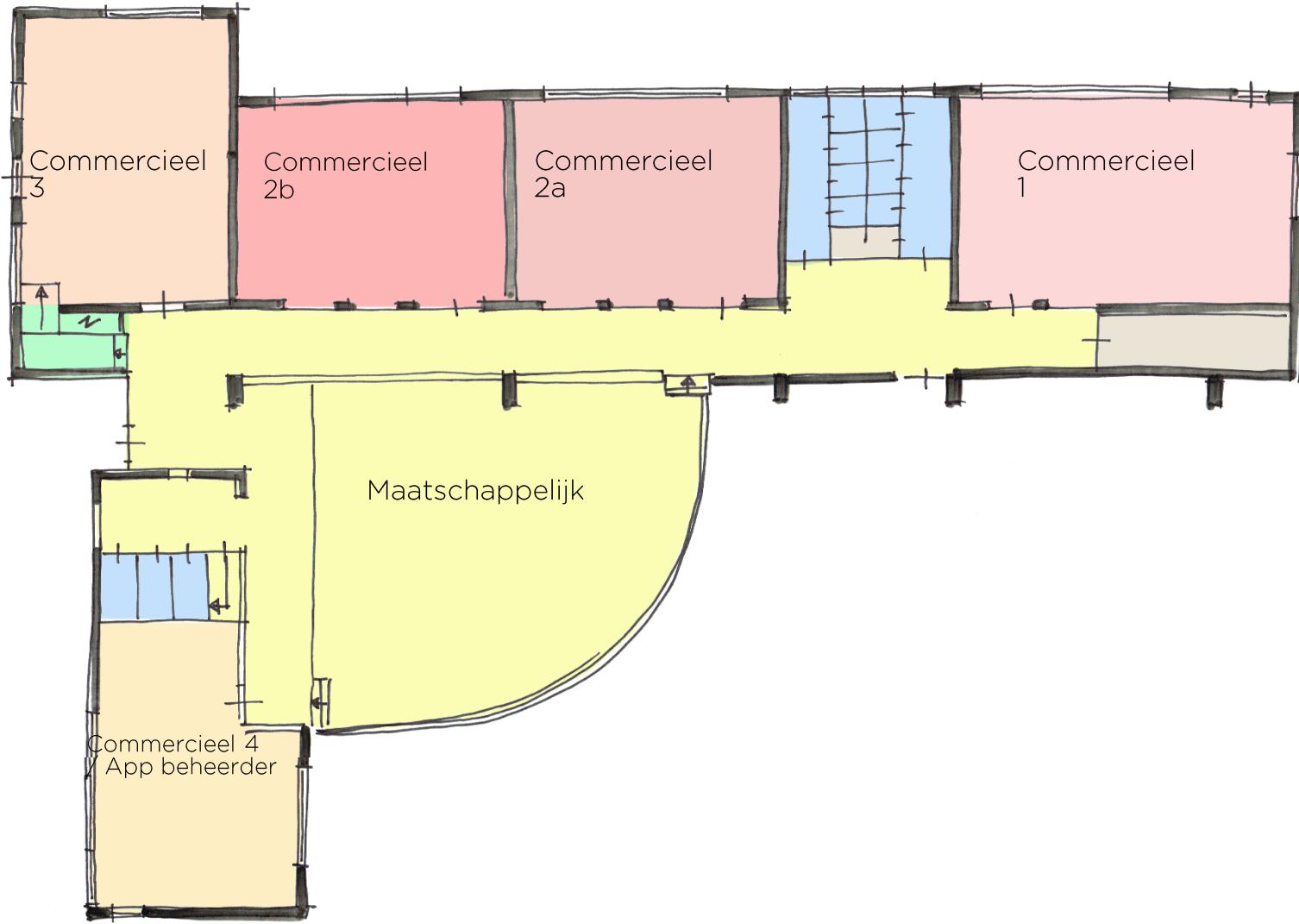
Daarnaast zijn hier mogelijkheden voor het houden van cursussen en workshops.



Wonen

- Ten behoeve van het toezicht is er de wens een wooneenheid in het complex te realiseren.
- Kleinschalig
- Lage huur
- Starter





/ARCHITECTUUR

WARC
/ONTWIKKELING

De openbare ruimte - het park

- Creëren van buitenruimte voor de maatschappelijke functie
- Aansluiting op marktplein
- Wegnemen achterkant gebouw
- Specifieke invulling deels afhankelijk van wensen gebruikers
- Nauw overleg met kerk, DBO, SOV en Café Heezen

De openbare ruimte - het plein

- Creëren van een plein met verblijfskwaliteit
 - Verbeteren verkeersdoorstroming plein
 - Voldoende parkeergelegenheid
 - Commerciële plint met voetgangerszone
 - Plek om te zitten
-
- Gezamenlijke ontwikkeling met supermarkt
 - Blijft eigen terrein, zowel voor aanleg als onderhoud



/ARCHITECTUUR

WARC

/ONTWIKKELING



/ARCHITECTUR

WARC

/ONTWIKKELING



/ARCHITECTUUR

WARC
/ONTWIKKELING



/ARCHITECTUUR

WARC

/ONTWIKKELING

Parkeerbalans

- Huidige functie: school
- Benodigde parkeerplaatsen: 8 (o.b.v. 650m² BVO)
- Aanwezige parkeerplaatsen op perceel
- Kantoor (70 m²): 2,8 pp/100 m²
- Retail (250 m²): 5,1 pp/100 m²
- Wonen (1 eenheid): 1,8 pp/eenheid
- Maatschappelijk (285 m²): 2,8 pp/100m² (aansname)
- Totaal te realiseren: 25 - 8 = 16 parkeerplaatsen (excl. dubbelgebruik!)

/ARCHITECTUUR

WARC

/ONTWIKKELING

/ +31 (0)575 472847
INFO@WARC.NL

/ BRONKHORSTERWEG 26
7221 AC STEENDEREN

/ KVK: 60717262
ARCH. REG. 1.130315.006