

Kristal & Mammoet

Ontwerponderzoek naar de integratie van
de Mammoet en de Kristalkantoren in de
gebiedstransformatie van De Entree in Zoetermeer

Rinboud

eindrapportage
ontwerpend onderzoek
29 november 2024

Conclusie

Wat is het beste voor Zoetermeer? Deze vraag staat centraal in dit advies. Zoetermeer is een unieke New Town, met een rijke geschiedenis aan stedenbouwkundige en architectonische experimenten. Het is een stad die wordt gekenmerkt door planmatige uitbreidingen, waarbij elke wijk de waarden en idealen van zijn ontstaansperiode weerspiegelt. Het ontwerp van Entree, als nieuwste stadsuitbreiding, zal uitdrukken waar wij vandaag voor staan.

Een grondige studie en analyse van het plangebied, haar geschiedenis en haar stedenbouwkundige structuur, leidt tot één conclusie: de besluitvorming over plots West 6 en 7 zou moeten worden benaderd vanuit een integrale visie die met recht beantwoordt 'wat het beste is voor Zoetermeer'. Het huidige masterplan zou niet leidend moeten zijn in deze afweging, omdat het uitgaat van volledige sloop-nieuwbouw waarin het ontwerpen rondom (jong) erfgoed geen enkele rol van betekenis heeft gehad. De gebouwen simpelweg naast een strak getekende tussenstraat plaatsen, levert weinig kwaliteit en creëert ongedefinieerde restruimtes. Om de contouren van het masterplan als uitgangspunt te nemen en te concluderen dat het behouden van erfgoed daarin 'niet past', doet geen recht aan de volledige dimensie van de opgave en vormt dan ook geen volwaardig ruimtelijk advies.

Het in de breedste zin beschouwen van de kansen voor behoud en transformatie van de Mammoet- en Kristalkantoren — niet als losse objecten maar als één ensemble — zou een betere en hedendaagser opgave zijn. Van daaruit kan worden onderzocht hoe deze gebouwen het masterplan kunnen verrijken. Wat stuk stad kunnen en willen we hier maken? Welke

waarden moet De Entree uitstralen? Waar staan we voor? Alleen zo kan gewerkt worden naar een afweging die het bredere publieke belang behartigt.

Het behouden, transformeren en verdichten rondom het erfgoed kan veel kwaliteit aan Entree toevoegen. Een herontwerp van het gebied rond de Mammoet en Kristalkantoren kan de op straten gebaseerde stedelijke structuur van het masterplan verrijken. Zo kunnen er geschakelde centrumpleinen en kleinschaliger binnengebieden ontstaan, waar ruimte is voor een divers gebruik van de openbare ruimte en verschillende vormen van sociale ontmoeting. Het integreren van bestaande structuren maakt een plek spannend, dynamisch en gelaagd. De opeenstapeling van verschillende tijdslagen creëert een stad met een complexe, betekenisvolle beleving, en voorkomt een uniforme uitstraling. In het hart Entree kan met een goed ontwerp een bijzonder ensemble ontstaan dat deze grootschalige ontwikkeling in Zoetermeer verankert.

Op gebouwniveau hebben de Mammoet en Kristalkantoren elk hun eigen erfgoedwaarde. De Mammoet vertegenwoordigt een unieke architectuur en is een herkenbaar iconisch element in Entree. In het gebruik van collectieve ruimtes is de Mammoet het sterkst, maar het gebouw is ook te transformeren tot woningen. Met zijn relatief goede bouwkundige staat, bijzondere materialisering en interieur, unieke uitstraling en ontwerp vol bijzonder detail is sloop niet te verdedigen. De Kristalkantoren ontleen hun waarde vooral aan het ensemble en het binnenterrein, omsloten door structuralistische architectuur. Deze kantoren zijn goed te transformeren tot woningen en

bieden mogelijkheden voor optopping en uitbreiding met torens. Transformatie zit in het DNA van dit ensemble. Daarom is ook de sloop van de Kristalkantoren om er vervolgens een gesloten bouwblok voor terug zetten, niet te onderbouwen.

De oorspronkelijke vraag aan Rijnboutt was om de mogelijkheden voor behoud binnen de contouren van het masterplan te onderzoeken en te adviseren welk van de twee gebouwen te behouden en welke te vervangen door een bouwblok volgens het bestaande ontwerp. Om bovenstaande redenen is dit een afweging die niet te maken valt.

De opgave voor behoud is uitdagend maar haalbaar, en biedt kansen voor een hogere dichtheid. In dit document presenteren we twee scenario's, beide met hun eigen kwaliteiten en accenten. Waar het Cortile-scenario inspeelt op een zo gevarieerd mogelijke openbare ruimte met een intieme stedenbouwkundige opzet rond een centraal plein, focust het Atrium-scenario het samengaan van behoud door transformatie en de ontwerpprincipes uit de ontwikkelvisie. Dit zijn eerste denkrichtingen, niet bedoeld als definitief ontwerp, maar als schetsen die een breed spectrum van mogelijkheden verkennen.

Juist het oppakken van deze spannende, integrale ontwerp-opgave waarbij sloop niet langer het uitgangspunt is, past én bij onze tijd en de klimaatuitdagingen waar we voor staan én bij het karakter van Zoetermeer als stad boordevol jong erfgoed en experiment. We nodigen de gemeente uit om verder te dromen en dit onderzoek te gebruiken als inspiratie en startpunt voor de verdere ontwikkeling van een uniek gebied midden in Entree.

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Kansen vanuit de stedenbouwkundige context
3. Kansen vanuit de gebouwen
4. Visie op de opgave - vijf criteria
5. Scenariostudie
6. Uitgewerkte scenario's 1 en 2
7. Conclusie
8. Bijlagen: scenario's 4 en 5

Rijnbouw

eindrapportage
ontwerpend onderzoek
29 november 2024

1: Inleiding



Inleiding

De Entree

Tussen de wijken Meerzicht en Driemanspolder ligt De Entree. Dit gebied kent op dit moment voornamelijk kantoorgebouwen uit de jaren '70 aan weerszijden van de Afrikaweg, een belangrijke ontsluitingsader die treinstation Zoetermeer en de A12 verbindt met het stadshart.

De kantoorgebouwen worden ontsloten door brede, groene stadsaders; de Bredewater en Boerhaavelaan. Door zijn verhoogde ligging vormt de Afrikaweg een barriere tussen de aanpalende woonwijken, alhoewel er op



verschillende posities onderdoorgangen zijn gecreëerd. De bebouwing in De Entree staat er over het algemeen 50 jaar of langer en is toe aan transformatie, in welke vorm dan ook.

Door de uitstekende ligging in de stad, het groene karakter van de omgeving en de voorhanden transformatieopgave biedt De Entree veel potentieel voor verdichting en verduurzaming van de stad.

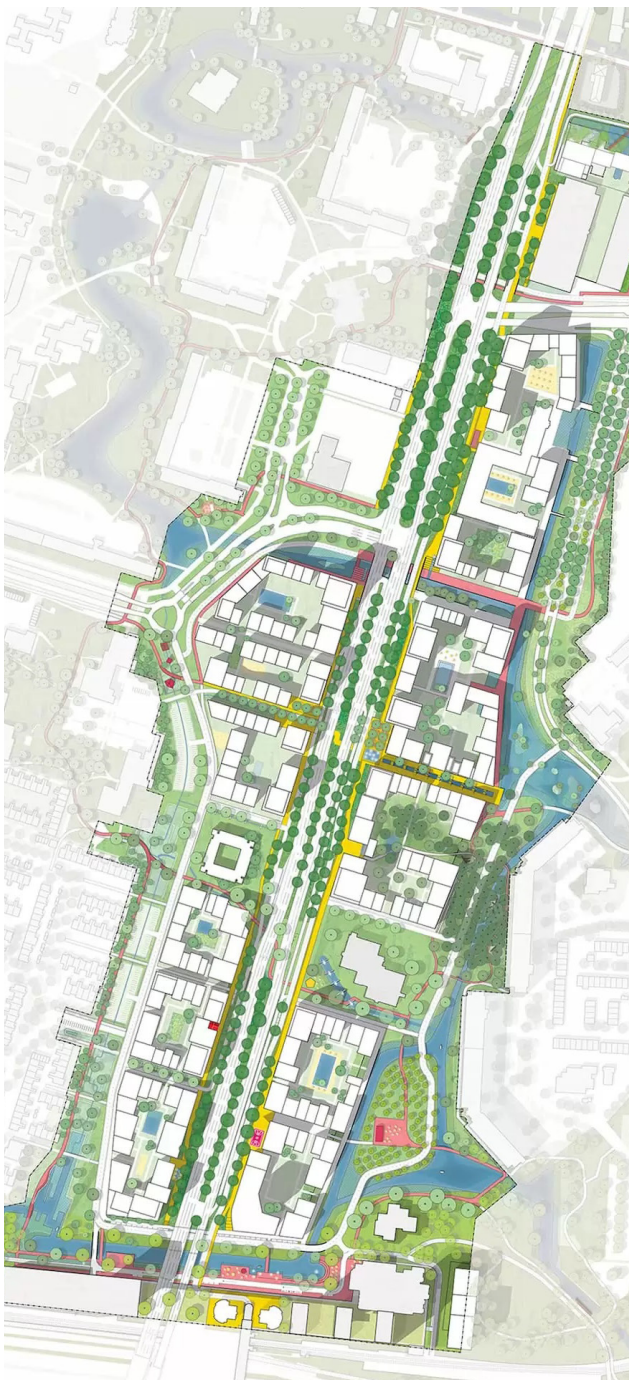
Gebiedsontwikkeling Entree

In 2019 is door de gemeenteraad in Zoetermeer het Masterplan Entree vastgesteld, waarbij de Afrikaweg wordt getransformeerd van een doorgangsroute naar een stadsstraat met voorzieningen en een groot aantal woningen.

Op basis van een aantal kwalitatieve criteria zijn er drie pijlers voor de gebiedsvisie geformuleerd:

1. Dit gebied ontwikkelen tot een hoogwaardige, groene en kwalitatief aantrekkelijke stadswijk met een mix van wonen en stedelijk programma.
2. Een aantrekkelijk openbaar vervoersknooppunt realiseren dat als overstapmachine goed functioneert, de stadswijken Meerzicht, Driemanspolder en Rokkeveen met elkaar verbindt en het visitekaartje van De Entree van Zoetermeer is.
3. Dit alles zal gebeuren rondom de nieuwe geprofileerde stadsstraat Afrikaweg met daarin aandacht voor groen, verdichting en sociale samenhang.





Op basis van deze drie pijlers zijn acht principes geformuleerd voor de ontwikkeling van Entree:

1. Een wijk met stedelijke allure
2. Stadsstraat als ruggengraat
3. Ankers
4. Duidelijke ruimtelijke opbouw
5. Dwarsverbindingen
6. Groen als drager
7. Klimaatbestendig en zelfvoorzienend
8. In beweging met nieuwe mobiliteit

De bestaande bebouwing aan de Afrikaweg biedt ruimte voor een forse verdichting en de toevoeging van een groot aantal woningen in deze omgeving. Daarvoor zal het profiel van deze nieuwe stadsstraat over de gehele lengte ingrijpend veranderen. Aan weerszijden van de Afrikaweg ontstaat intensieve bebouwing met voorzieningen in de plint en woningen daarboven. Daartussen is ruimte voor publiek verblijfsgebied door brede stoepen aan beide zijden en een aantal doorlopende wegen voor fietsers, auto's en OV. Over de gehele lengte zal de Afrikaweg worden voorzien van een aantal bomenrijen tussen de rijbanen in.

De verkaveling langs de Afrikaweg volgt de huidige parcellering, bestaande infrastructuur kan worden hergebruikt en versterkt. De percelen kunnen worden verdicht door toevoeging van met name woningen in gesloten stedelijke bouwblokken met een luw en groen binnenhof. Voor deze stedelijke blokken zijn verschillende programmatische en ruimtelijke regels opgesteld, zoals pandgewijze structuur, positionering van hoogteaccenten, posities van parkeren en woonentrees en inrichting van het binnenhof.

In het Masterplan wordt uitgegaan van goede dwarsverbindingen over de Afrikaweg die moeten zorgen voor aansluiting met

de omliggende wijken en vergroten de toegankelijkheid van de stadsstraat voor bewoners van Entree en omliggende wijken. De dwarsverbindingen zorgen voor geleiding in dit langgerekte gebied en bieden omwonenden ook toegang tot de openbare ruimte en functies die zich verspreid door De Entree bevinden. De positie van de dwarsverbindingen wordt afgestemd op de fasering van de bouwplanontwikkelingen en de kavelgrenzen.





Erfgoed in de Entree

De Entree in huidige staat is kenmerkend voor hoe Zoetermeer is ontstaan en opgebouwd. De ruimtelijke opzet, de opgetilde ontsluitingsweg en de monofunctionele gebiedsinrichting zijn typische kenmerken van een naoorlogse groeikern. De gebouwen die rond de jaren '70 zijn gebouwd zijn tevens een representatie van de tijd dat Zoetermeer ontstond en groeide. De bouwtypologieën, de architectuur, de bouwmethodieken en de materiaaltoepassing geven een sterk tijdsbeeld van een maakbare wereld.

Vanaf 2018 is een inventarisatie opgestart naar gebouwen in Zoetermeer met een cultuurhistorische waarde uit de periode van de groeikern, in samenwerking met HGOS. Vervolgens is het Post 45 onderzoeksproject opgezet, vanwege de transformatie-opgave in de Entree. Dat richt zich op het erfgoed uit de periode 1945–1990, en toont een cultuurhistorische inventarisatie- en waardenstelling van deze gebouwen, uitgevoerd door bureau Contrei.

Uit beide onderzoeken is naar voren gekomen dat een aantal gebouwen binnen de Entree van hoge cultuurhistorische waarde is, waaronder de Kristalkantoren (West 7) en de Mammoet (West 6). Deze gebouwen komen in aanmerking om aangewezen te worden tot Gemeentelijk Monument. Dit selectieproces van het Post 45-project zal in de eerste helft van 2025 worden afgerond. Tevens is in 2024 door zowel door HGOS als de Schatbewakers bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed het verzoek gedaan om beide panden aan te wijzen tot rijksmonument.

Tegelijkertijd wordt in 2019 het vastgestelde Masterplan Entree uitgegaan van volledige sloop van beide panden.



De opzet van het ontwerpend onderzoek

Vraagstelling

Aan de ene kant staat er een ambitieuze toekomstvisie voor De Entree in Zoetermeer, een project dat nieuwe verbindingen en leven wil brengen in dit stadsdeel. Aan de andere kant is er het erfgoed uit de jaren '70, dat een belangrijk symbool vormt voor de naoorlogse groei van Zoetermeer. Dit erfgoed draagt bij aan het bewustzijn van de verschillende tijdslagen in de stad.

Tot nu toe zijn deze twee ambities – vernieuwing en behoud – apart van elkaar bekeken. De vraag is of ze verenigbaar zijn. Het stadsbestuur zal uiteindelijk hierover beslissen, gesteund door advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de stadsbouwmeester. Om dit besluit zorgvuldig te onderbouwen is Rijnbouth gevraagd om via ontwerpstudies en transformatiescenario's te onderzoeken of het mogelijk is om beide ambities te combineren.

Doel

Het doel van het ontwerponderzoek is het in kaart brengen hoe Zoetermeer om kan gaan met de cultuurhistorische waarde van de twee genoemde panden binnen de ambities van het project Entree. De uitwerking van het ontwerponderzoek inclusief een advies zal als input dienen voor het collegevoorstel.

Werkwijze

Het fundament van het voorliggende onderzoek en het daaropvolgende advies is gebaseerd op de centrale vraag: "Wat is het beste voor de toekomst van De Entree?"

Het onderzoek is in verschillende fases uitgevoerd. In de eerste fase is informatie verzameld, de locatie meerdere malen bezocht en zijn de beschikbare stukken over de toekomstvisie van De Entree geanalyseerd.

Daarna volgde een ontwerpend onderzoek naar de mogelijkheden voor de transformatie van de Mammoet en Kristalkantoren, waarbij zowel programmatische, bouwtechnische als cultuurhistorische aspecten in ogenschouw werden genomen.

Op basis van deze analyses zijn diverse scenario's ontworpen, zowel op stedenbouwkundige als architectonische schaal, welke tijdens een workshop met Rijnbouth en de Gemeente Zoetermeer doorgelicht zijn.

Tijdens het ontwerpend onderzoek zijn vijf toetsingscriteria opgesteld die gedurende het proces zijn verdiept en aangescherpt.

1. Verdichting richting een hoogstedelijk woongebied;
2. Een verrijking in de stedelijke structuur van het masterplan;
3. Mogelijkheid tot het creëren van een levendig

- centrumgebied als bestemming;
4. Behouden erfgoedwaarde en duurzaam hergebruik bestaande gebouwen en ensembles;
5. Versterken van stedelijke gelaagdheid en Zoetermeerse identiteit.

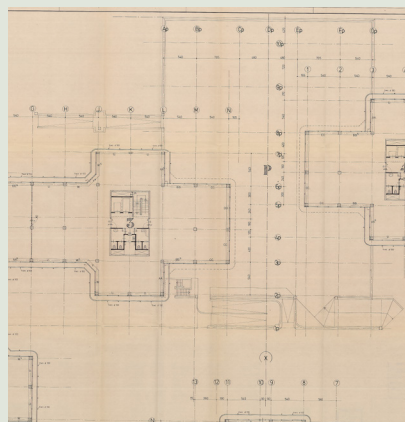
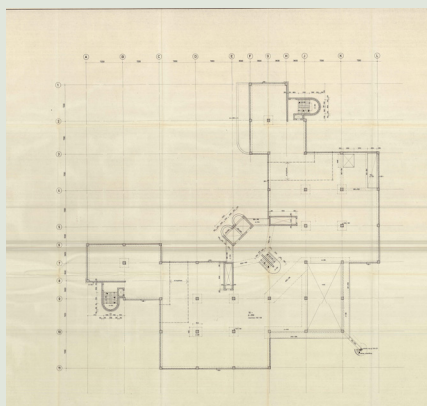
Vanuit deze brede scenariostudie zijn de twee meest kansrijke scenario's verder uitgewerkt tot concrete ontwerprichtingen. De bijlage voorziet tenslotte in de uitwerking van twee alternatieve scenario's.

Leeswijzer

Deze eindrapportage biedt vijf adviezen voor hoe Zoetermeer kan omgaan met de cultuurhistorische waarde van de Mammoet en Kristalkantoren binnen de bredere ambities van het project De Entree:

- Specifiek advies over de kansen vanuit de stedenbouwkundige context;
- Specifiek advies over de kansen vanuit de gebouwen de Mammoet en de Kristalkantoren;
- Integraal advies op de voorliggende opgave door het uitdiepen van de vijf criteria;
- Concreet advies door ontwerp en verbeelding in de scenariostudie;
- Eindconclusie;
- Bijlagen: uitwerking van scenario 4 en 5.

Bronbestanden



Vertretpunt

Als vertretpunt voor dit ontwerpnd onderzoek is uitgegaan van de volgende bronbestanden:

- Masterplan De Entree
- Ontwikkelvisie Entree (conceptversie)
- Wijkbiografie Post 45 (Meerzicht)
- Cultuurhistorische inventarisatie & waardstelling De Entree Zoetermeer
- Omschrijving en waardering gemeentelijk monument - Bredewater 4-14, Kristalkantoren (concept)
- Omschrijving en waardering gemeentelijk monument - Bredewater 16, Mammoet (concept)
- Bouwarchief Bredewater 4-14, Kristalkantoren
- Bouwarchief Bredewater 16, Mammoet
- Plintenstrategie De Entree (augustus 2024, concept)
- Programma afspraken De Entree (juli 2024, concept)
- 3D-model Ontwikkelvisie (september 2024, concept)

Omdat het ontwerp van Entree op vele vlakken nog in beweging is en informatie snel veroudert, en er geen exacte inmetingen zijn gedaan, moet bij het beslissen en beoordelen van de onderstaand onderzoek en de scenario's rekening gehouden worden met het volgende:

- Onderzoek op basis van niet 100% volledige informatie van gebouwen (hoogtes, en inmeting gebouw op de plot)
- Geen volledige onderbouwing van de Ontwikkelvisie, nog in bewerking
- Weinig informatie over geplande type voorzieningen in centrumgebied
- Documentatie openbare ruimte verouderd



2: Kansen vanuit stedenbouwkundige context

De Entree in Zoetermeer

Met een ambitie van 6250 tot 7250 nieuwe woningen is Entree een enorme gebiedsontwikkeling; het aantal woningen in Zoetermeer wordt hierdoor met circa 12% vergroot. Als New Town is Zoetermeer niet vreemd van grootschalige stadsuitbreidingen. Toch is Entree in zijn dichtheid én in zijn ligging een uitzondering.

Wijken rond de H-structuur

Nadat Zoetermeer in 1962 de status groeikern had verkregen werd de stad planmatig uitgebreid volgens een structuurplan. Een H-structuur van wegen is hiervan de basis, met centraal het Stadshart en een lightrail die alle wijken met elkaar en het stadscentrum verbindt. In dit structuurplan zijn duidelijke wijken herkenbaar, als bloembladeren rondom de kern. Over de decennia zijn deze vlekken steeds ingevuld



Structuurplan Zoetermeer

vanuit nieuw gedachtegoed; van licht, lucht en ruimte tot bloemkoolwijken met pleintjesplannen. Hierdoor kent Zoetermeer grote contrasten en wijken met herkenbare stedenbouwkundige ideeën vol experiment.

Elke wijk in Zoetermeer heeft zichtbaar een eigen identiteit. Deze wordt versterkt doordat centraal een voorzieningenkern zoals een wijkwinkelcentrum ligt, vaak met een herkenbare architectuuruitstraling. De wijken zijn een entiteit op zichzelf; met brede groene ontsluitingswegen worden ze met elkaar verbonden, maar ook van elkaar gescheiden.

De Entree in Zoetermeer

In dit geheel vormt Entree als hoogstedelijke wijk een nieuw bloemblad die zich tussen de bestaande structuren voegt. Anders dan de andere wijken ligt Entree niet tussen de ontsluitingswegen, maar er direct overheen, met de Afrikaweg als centrale as van het plan. De opzet van Entree is daarmee een omkering van wat tot nu toe een Zoetermeerse wijk is geweest.

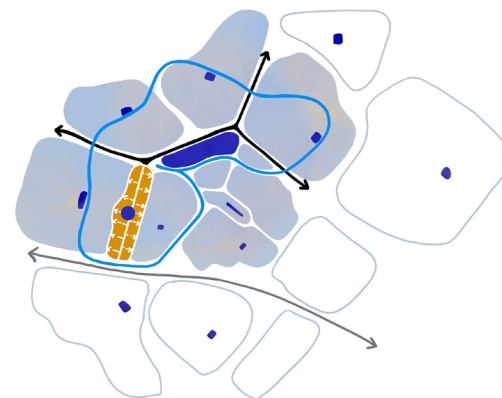
Vrijwel elke typologie van Entree, zowel wat betreft de openbare ruimte als de gebouwen is daarmee voor Zoetermeer nieuw. Ontsluitingswegen zijn hier over het algemeen brede groene stadslanen, soms tussen achterkanten gelegen, terwijl Entree dit omkeert en de stadsstraat introduceert. Hoogbouw kent de stad als losstaande elementen in het groen. Entree maakt samengestelde gesloten bouwblokken die beide zijden van een straat flankeren. Woongebieden kent Zoetermeer juist ook veel op kleine schaal; met geschakeerde, autoluwe binnenruimtes tussen grondgebonden woningen. Entree introduceert een serie grote binnentuinen, één per bouwblok, en maakt daarmee juist een scherp contrast tussen binnen en buiten en tussen rust en reuring.

Een nieuw bloemblad in een nieuwe tijd; Entree laat zich invullen met een type stedenbouw van deze tijd, die niet zozeer als losse wijk aan de stad wordt toegevoegd, maar juist ligt over een raster van verbindende straten. Toch moeten we uitkijken dat we in deze 'omkering' niet ook kwaliteiten verliezen, zoals een duidelijk centrum of hart van de wijk, een openbare ruimte met een rijkdom aan tussenruimtes, en een (experimentele) Zoetermeerse identiteit.

West 6 en 7

Juist hier kunnen West 6 en 7 mogelijkheden bieden. Door ten eerste hun ligging, centraal in Entree, precies op de plek waar een oversteek over de Afrikaweg ligt, een verbinding wordt gemaakt met Meerzicht en Driemanspolder en centrumvoorzieningen zullen landen. Ten tweede door hun vorm; West 6 en 7 zijn een 'verdikking' van de verder lineaire structuur en bieden dus ruimte voor een verfijnder binnengebied en een opdeling van het stedelijke blok. En ten derde uiteraard door het feit dat de twee gebouwen van Entree met erfgoedwaarde op deze plots liggen.

In dit hoofdstuk worden drie kansen van West 6 en 7 om het plan van Entree te verrijken verder besproken.



Entree gelegen in de opzet van Zoetermeer. De donkerblauwe delen geven centrumgebieden aan.

Kans 1: Een centrumgebied als bestemming

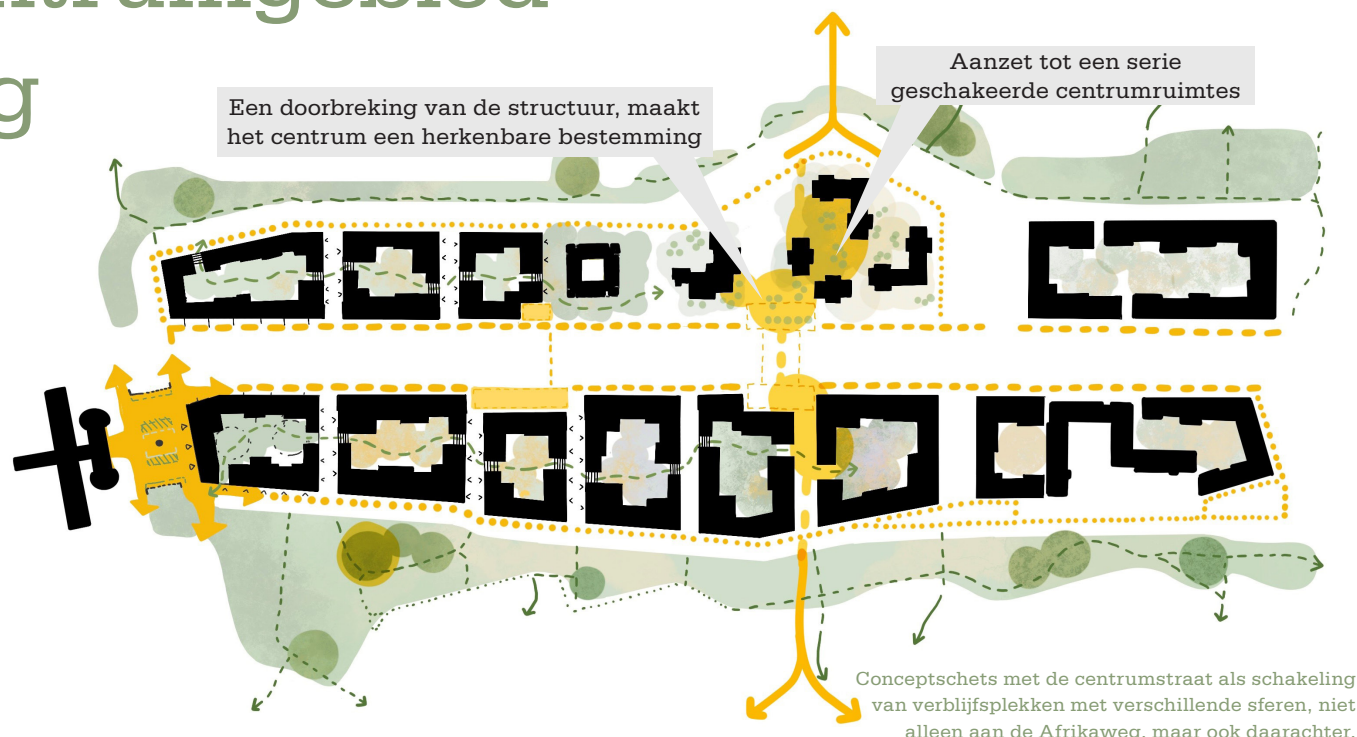
Het masterplan Entree kent een consistente stedenbouwkundige opzet. Tussen drie parallelle structuren; de Bredewater, Afrikaweg en Boerhaavelaan, liggen bouwblokken die de bouwkavels nagenoeg uitvullen, enkele inspringingen en dwarsopeningen doorbreken dit op kleinere schaal. De openbare ruimte van Entree bestaat dus voornamelijk uit straten; de stadsstraat, de tussenstraat en een centrumstraat. Twee uitzonderingen hierop zijn het plein voor het station, waar horeca en voorzieningen liggen aan een stedelijke ruimte met verblijfsplekken aan het water, en het park aan zuidzijde van de Boerhaavelaan, waar ruimte ontstaat voor een horecapaviljoen in het groen.

Het centrumgebied in het masterplan

Het centrumgebied van de wijk met voorzieningen landt volgens het masterplan centraal in Entree, bij de oversteek over de Afrikaweg, in een centrumstraat. Deze is in opzet vergelijkbaar met de overige tussenstraten. Het hart van de centrumstraat lijkt over de Afrikaweg heen te liggen; een terugspringing van het bouwblok aan beide zijden geeft ruimte voor twee stedelijke pleinen.

De uitdaging

Hoe de centrumstraat zich onderscheidt van de overige straten is in het masterplan nog niet duidelijk. Het centrum lijkt te bestaan bij de gratie van de lange verbinding tussen Meerzicht en Driemanspolder, over de Afrikaweg. Maar het is waarschijnlijk niet deze lange



lijn die de centrumstraat gaat maken; als voetgangersgebied heeft deze namelijk vooral betekenis op de kleinere schaal. Bewoners van Entree zelf zullen naar het centrumgebied komen om iets te kopen, te eten en drinken, te werken of hun kinderen van school te halen. Het centrum van een wijk is een plek waar men rondom woont, waar men zich aan relateert en waar men elkaar ontmoet. Het zou niet zozeer een doorgangsroute moeten zijn, maar vooral een bestemming.

Hart van Entree

Er ligt een kans om West 6 en 7 in te zetten om van de centrumstraat een ontmoetingsplek te maken, als hart van Entree. De centrumstraat kan verschillende stedelijke ruimtes verbinden,

waaronder meer intieme verblijfsplekken uit de drukte van de Afrikaweg. Zo kan een serie geschakeerde ruimtes ontstaan, aan beide zijden, door zichtlijnen met elkaar verbonden; denk aan een pleintje met kleinere winkels en horeca, een plek met restaurants die 's avonds sfeer geven of een voorplein voor een basisschool. Zo ontstaat een wijkhart met levendigheid op verschillende momenten van de dag en krijgt Entree een hart.

De Mammoet en Kristalkantoren kunnen hierin een interessante rol spelen door de kleinschaligheid van ruimtes die door de gebouwen al een aanzetje krijgen, en de uitstraling van de gebouwen die het centrumgebied een bijzondere identiteit meegeven.

Kans 2: Verrijking van de stedelijke structuur

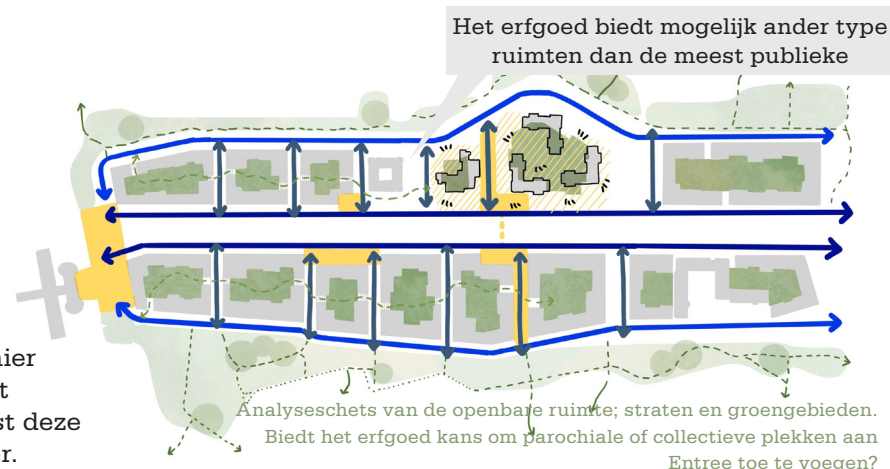
De openbare ruimte in het masterplan bestaat voor het grootste gedeelte uit straten. De Afrikaweg en parallelstructuren Bredewater en Boerhaavelaan verbinden op stads- en wijkschaal, dwars daarop liggen de kortere verbindingen; de centrumstraat en tussenstraten. Grotere groene (verblijfs)ruimtes zijn te vinden aan de Boerhaavelaan en Bredewater, maar vooral in de groene binnentuinen van elk blok.

De uitdaging

Eén van de uitdagingen bij het behoud van het erfgoed is het profiel van de stadsstraat; de Afrikaweg. De bestaande bebouwing staat een stuk achter de rooilijn die in de ontwikkelvisie wordt opgeworpen. Behoud zonder nieuwbouw geeft een onderbreking van deze voorgestelde structuur. Een onderbreking door het behoud van erfgoed blijft het liefst beperkt in omvang én moet intentioneel zijn. De structuur van de stadsstraat kan even onderbroken worden, maar dan wel met reden en op een bijzondere plek; bijvoorbeeld de entree van het centrumgebied.

De structuur van de openbare ruimte is in Entree relatief eenvoudig in zijn opzet en structuur. Daarmee zijn er slechts enkele type ruimtes. Deze zijn, op uitzondering van de binnenhoven, allemaal relatief grootschalig en voelen dus wat stadser en anoniemer aan. Ook de binnenhoven zijn vrij groot van schaal en maat en bevinden zich tussen honderden aanliggende woningen. Een tweede uitdaging, of kans, is dan ook dat op West 6 en 7 de openbare ruimte-structuur

verrijken en voorzien in meer collectieve en parochiale plekken (zie onder). Het erfgoed geeft op een ongedwongen manier al aanleiding tot het maken van dit soort ruimtes op een verrassende manier. Juist deze kleinschaligheid is eigen aan Zoetermeer.



Sociale domeinen - ontwerpen voor ontmoeting

Een stedenbouwkundig plan met vele verschillende type ruimtes een rijkdom aan sociale ontmoetingen faciliteren. Deze variëren van alleen de ander zien, tot het herkennen van 'bekende vreemden', tot elkaar helpen of het collectief gebruiken van een gemeenschappelijke ruimte. Het liefst voorziet een plan in een gradiënt van ruimtes tussen publiek en privaat om deze ontmoetingen zo natuurlijk en ongedwongen mogelijk plaats te laten vinden. Volgend aan de theorie van o.a. sociologe Lyn Lofland in *The Public Realm*, uit 1998 zijn dat publieke ruimtes, parochiale ruimtes, collectieve ruimtes en semiprivate (of 'encroachment') zones.



Het publieke domein:
bijvoorbeeld lanen, pleinen, stadsstraten, winkelstraten

De meest open en vrije van de sociale domeinen; hier komt iedereen. Ontmoetingen zijn veelal vluchtig en op afstand, maar er geldt wel een grote tolerantie voor diversiteit en grote mate van vrijheid. Stadsbewoners die weinig met elkaar gemeen hebben, zien elkaar hier wel.



Het parochiale domein:
bijvoorbeeld kleinere pleinen, parken, trappartijen.

In het parochiale domein durft men zich de ruimte tijdelijk toe te eigenen, door even te gaan zitten, te eten, een kleedje uit te leggen. Men beweegt hier trager en kijkt beter om zich heen. Hier staat men meer open voor ontmoetingen, vrijblijvend en ongedwongen.



Het collectieve domein:
bijvoorbeeld een hof of daktuin, een evenement.

Een collectief domein kenmerkt zich door een gemeenschappelijke activiteit, permanent (een moestuin) of tijdelijk (een schaatsbaantje). Gemeenschapsgevoel ontstaat hier omdat iedereen hetzelfde doet. Een praatje maken en elkaar helpen is rondom de activiteit laagdrempelig.



De semi-private zone:
bijvoorbeeld een Delftse stoep, een voortuin.

Een semi-private zone fungeert als privacybuffer tussen privaat en publiek. Hier zet een bewoner een bankje en plantenbakken neer. Deze zone geeft karakter aan de straat door de identiteit van de bewoners voelbaar te maken. Wanneer zij hier verblijven, zijn ze gemakkelijk aanspreekbaar.

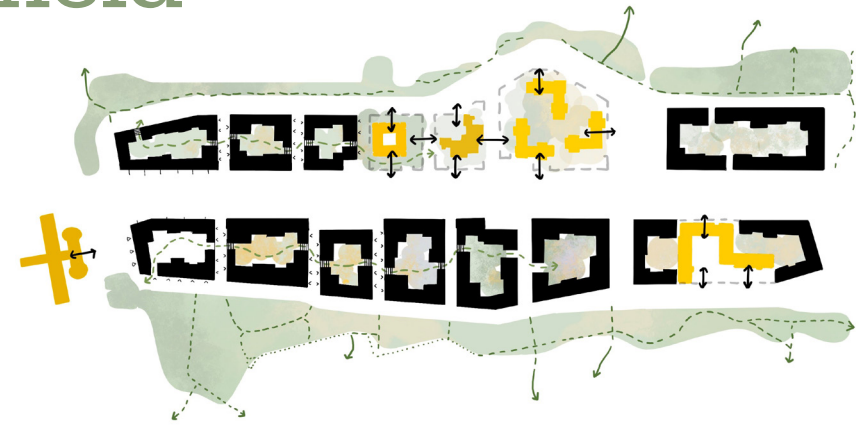
Kans 3: Stedelijke gelaagdheid en een unieke identiteit

Over de tijd bouwen steden een zekere gelaagdheid op. Gebouwen worden toegevoegd, vervangen, verbouwd of krijgen een andere functie. Historische binnensteden zijn in dit opzicht enorm rijk; in één blik is een eeuwenlange geschiedenis zichtbaar. In een wijk met volledig nieuwbouw is de kwaliteit, de verrassing en visuele rijkdom die dit met zich meebrengt lastig te bereiken; alle architectuur stamt uit één periode en elke interactie is (nog) bedacht. Daarnaast bestaat het gevaar dat de gebouwen ook allemaal in hetzelfde decennium weer verouderd zijn.

Een unieke kans

Om een interessant en robuust gebied te ontwikkelen wil je het liefst doorbouwen op bestaande lagen en de bijzondere toevalligheden die hieruit ontstaan omarmen. Het transformeren

Analyse schets van mogelijke (tijds) gelaagdheid door Entree. De Mammoet en Kristalkantoren vertegenwoordigen hierin, zeker gecombineerd met voorzieningenprogramma, een belangrijke kans.



van erfgoed geeft de mogelijkheid om een gebied een unieke identiteit te geven en stedenbouw en architectuur te ontwerpen die verrast. Een tabula rasa is een gemiste kans.

Juist in (tweede) centrumgebieden geeft erfgoed vaak op een bijzondere, misschien zelfs onmisbare, manier kwaliteit en karakter. Er zijn vele voorbeelden van oud industrieel erfgoed dat inmiddels tot levendig woon-werk- en voorzieningengebied is getransformeerd. Het

erfgoed van Entree is niet industrieel, maar wel uitgesproken op zijn eigen manier en kent in de transformatie tot een centrumgebied(je) nog vrijwel geen precedent. Het erfgoed is wél herkenbaar Zoetermeers. Een goede transformatie kan een heel bijzondere plek opleveren.



Distillery District, Toronto



Strijp-S, Eindhoven



Malerij, Veghel



3: Kansen vanuit de gebouwen

De waarde van het bestaande

Drie aspecten

In dit hoofdstuk analyseren en onderzoeken we het potentieel voor de transformatie van twee gebouwcomplexen: De Mammoet en de Kristalkantoren. Het onderzoek richt zich op drie essentiële aspecten van de transformatie van bestaande gebouwen:

1. Bouwtechniek
2. Programma
3. Cultuurhistorische waarde

Het **bouwtechnische aspect** is relatief eenvoudig te definiëren: de vraag is of het gebouw in een fysiek geschikte staat verkeert voor hergebruik



en welke aanpassingen noodzakelijk zijn om het wind- en waterdicht, energieneutraal en toekomstbestendig te maken.

Het **programmatische aspect** draait om de functionele geschiktheid van de gebouwstructuur. Kan het gebouw, al dan niet met de nodige aanpassingen, geschikt worden gemaakt voor toekomstig gebruik? Hierbij wordt ook onderzocht of het gebouw kan worden uitgebreid, bijvoorbeeld door optoppen of aanbouwen, en of het meerdere functies kan huisvesten.

Onder de **cultuurhistorische waarde** van een gebied of gebouw wordt verstaan: de zichtbare en onzichtbare historische objecten en structuren die essentieel zijn voor het afleesbaar maken van de geschiedenis, en die een waardevolle bijdrage leveren aan het karakter en de identiteit van een gebied of gebouw.

Bij de waardering van cultuurhistorische objecten spelen ouderdom en kenmerkendheid een cruciale rol. Over het algemeen geldt: hoe ouder een object, hoe groter de historische waarde. Dit betekent echter niet dat jongere gebouwen niet ook waardevol kunnen zijn. Ook esthetische kwaliteiten, de zeldzaamheid van een object of de rol die het speelde in het oeuvre van een architect of in het gebied, dragen bij aan de cultuurhistorische waarde.

Ook de historische morfologie - de vorm en structuur van een gebied - is van groot belang bij het bepalen van de cultuurhistorische waarde. Elementen zoals stratenpatronen, perceelsindelingen, de plaatsing van gebouwen, historische groenstructuren en de architectuur van individuele gebouwen maken deel uit van de cultuurhistorische karakteristieken van een omgeving. Om een oordeel te geven over de

waarde van de Mammoet en Kristalkantoren, wordt ook dit meegewogen.

Op de volgende pagina's worden beide gebouwen nader onderzocht vanuit bouwtechnisch, programmatisch en cultuurhistorisch perspectief. Het doel van dit onderzoek is te verkennen of, en op welke wijze, deze gebouwen geïntegreerd kunnen worden in de toekomstvisie voor De Entree.



De Mammoet

De Mammoet

Het kantoorgebouw De Mammoet, in 1978 ontworpen door architect J. Vlaming, is een groot L-vormig kantoorgebouw met twee vrijwel identieke vleugels, vrijstaand gepositioneerd op een ruim perceel. De twee vleugels omarmen een halfopen voorgebied, dat op een hoogwaardige manier is ingericht met groen en parkeerplaatsen. De gebouwhoogte varieert van vier tot zes bouwlagen, boven een kelder, waarbij de bouwlagen trapsgewijs afnemen vanaf de centraal in de oksel gelegen stijgkern naar de vleugels toe.

De modulaire plattegrond van De Mammoet, met een grid van 7,20 x 7,20 meter en variërende bouwhoogte, zorgt voor een krachtige driedimensionaliteit. De Mammoet is ontworpen als een cellenkantoor, waarbij individuele kantoren zijn gegroepeerd langs gangen in de vleugels. De constructie, met grote overspanningen, maakte echter ook de opkomende kantoor typologie van de 'kantoor tuin' mogelijk.

De betonnen draagconstructie is expressief en benadrukt de scheiding tussen de constructie en het inbouw pakket, een idee dat in de jaren '60 ontstond binnen de Stichting Architecten Research (SAR). Het witgeschilderde beton contrasteert met de groengele, gebolde aluminium gevelpanelen, die oorspronkelijk meer geel waren. Tussen deze panelen bevinden zich horizontale aluminium raamstroken, en de kolommen steken anderhalve meter boven de gevel uit, wat de indruk wekt dat het gebouw uitbreidbaar is.

De bijnaam van het gebouw komt waarschijnlijk van de twee halfronde glazen liftschachten die de centrale stijgkern accentueren. Aan het einde van de vleugels zijn twee trappenhuisen van grijze betonsteen, wat bijdraagt aan de 'high-tech' architectuur uit de jaren '70. Deze stijl kenmerkt zich door het gebruik van constructieve elementen en technische installaties als belangrijke onderdelen van de gebouwexpressie, vergelijkbaar met het Centre Pompidou in Parijs





en vroege ontwerpen van Engelse architecten zoals Rogers en Foster.

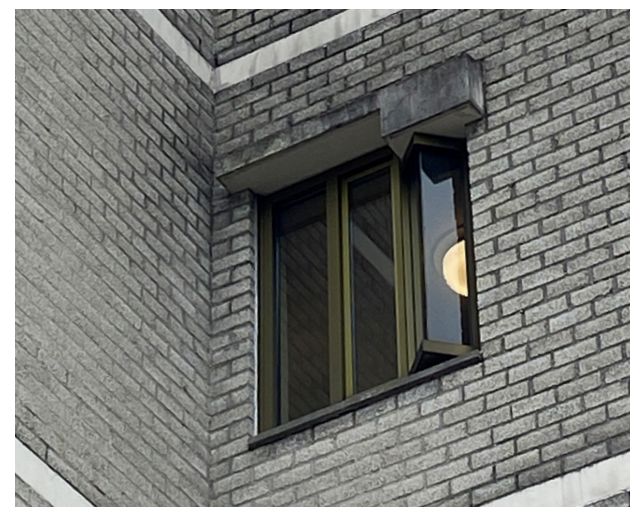
Het gebouw heeft een dubbele entree in de oksel, die uitkomt op een halfomsloten voorgebied. Centraal in de achterliggende entreehal bevindt zich een open trappenhuis dat rondom een betonnen wand is opgebouwd. Deze oksel dient als centrale ontmoetingsplek met zithoeken en een leeshoek, en is via vides verbonden met de bovenliggende verdiepingen. In het oorspronkelijke ontwerp waren grote collectieve ruimten, zoals vergaderzaal, kantine en administratieve kantoren, verspreid over verschillende verdiepingen rondom deze ontsluitingskern. De individuele kantoorcellen zijn langs de gangen in de vleugels geplaatst.



De materialisatie van het interieur is van hoge kwaliteit, met fraaie gedraaide buizenrelingen, speciaal ontworpen traparmaturen, parketvloeren, houten traptreden en bijzondere schrotenplafonds. Ook de gangwanden zijn specifiek ingevuld met kasten, wat bijdraagt aan de esthetiek van het gebouw.

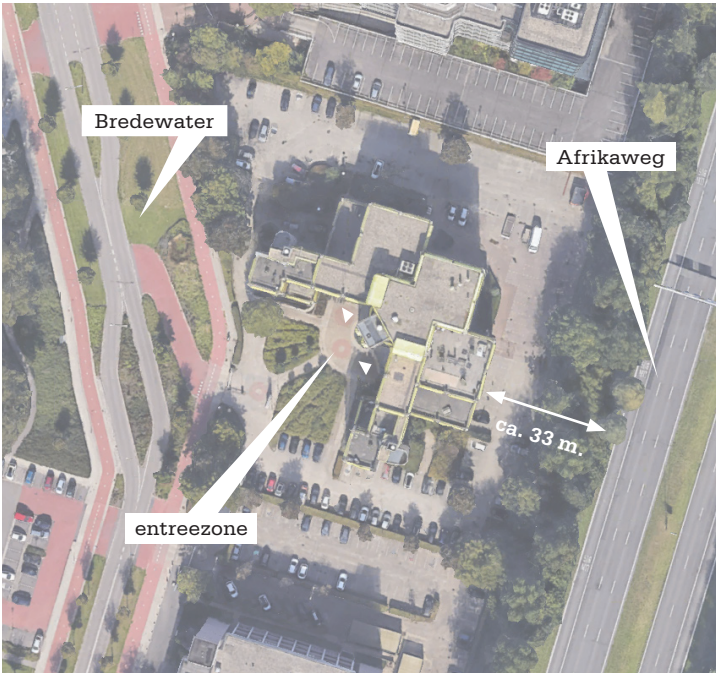
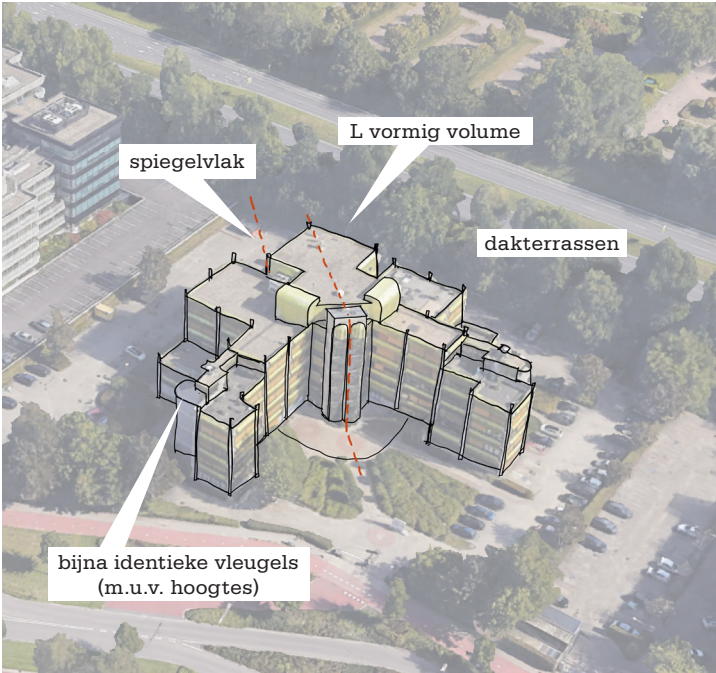
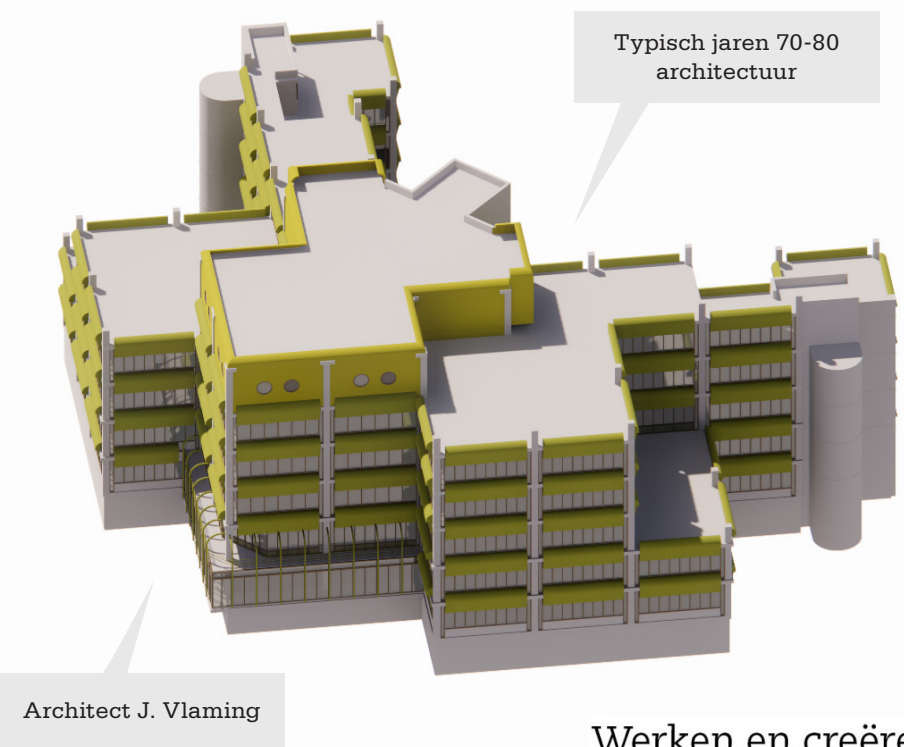
De Mammoet heeft zowel voor Zoetermeer als op nationaal niveau een hoge cultuurhistorische waarde. Architectuurhistorisch gezien is het een bijzonder interessant complex, verwant aan de 'high-tech' architectuurstijl. Het gebouw is een opvallende vertegenwoordiger van ontwerpvisies uit de jaren '70, waarbij de integratie van draag- en inbouwsystemen en de toepassing van prefabricage een belangrijke rol speelden in de expressie van het gebouw.

Het complex verkeert nog in relatief originele staat en is, binnen het oeuvre van de ontwerper, een bijzonder werk met een hoge zeldzaamheidswaarde.



Verkenning van het gebouw

Oriëntatie & vorm



Werken en creëren in New Town Zoetermeer

Simone Langveld

Een bijzonder en 'Zoetermeers' gebouw. Al is het maar door de specifieke gevelkleur: groen. De Zoetermeerse kunstenaar Karel Lengkeek is niet de te gekker van het pand, maar absoluut de meest sympathieke en creatieve beheerder die je kunt treffen. Karel: "Iedereen kent dit gebouw. Het werd (en wordt steeds) 'de Hulk' genoemd." Naar de TV-serie uit de jaren '60, met die sterke man die verkleurt naar groen en uit zijn houthakkershand komt.

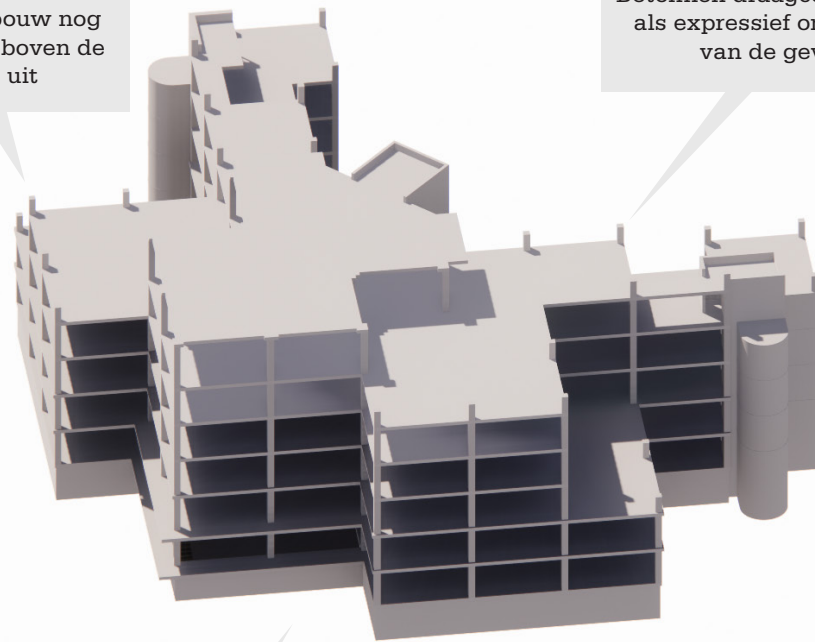
ZOETERMEER – De Mammoet (zie de liftkoker in de gevel als een slurf of de Hulk (de geel-groene kleur van de gevel) wat een gave naam voor een zeer gebruikelijk gebouw. Karel Lengkeek maakt een rondleiding door gebouw en zijn atelier-ruimten die hij hier huurt. Op dit moment heet het gebouw Business Center De Unie. Karel zegt het met trots: "Er zitten hier wel vijf kleine en grotere bedrijven in het gebouw. Een hoogtepunt was de Dag van de Architectuur in juni 2008 toen er op een zaterdag bijna 300 bezoekers kwamen. Alleen maar voor dit bijzondere kantoorgebouw. Men voelt zich hier 'senang'." Dit ondanks het feit dat het een boeiende zoektocht is naar de invalide-ingang. Deze zit samen met de hoofdingang aan weerszijden van de liftkoker die de entree duikt. Via het indrukwekkende (qua vorm) en prettige – qua afmetingen en afwerking (balustraden) – aanvoelende trappenhuis kun je de vier verdiepingen met steeds twee 'vleugels' goed bereiken. De topverdieping (oren mammoet) met de ronddoelende ramen 'ogen' is het ketelhuis. Karel Lengkeek geboren in Den Haag is een echte autodidact. Werken in dit gebouw als gebruiker en beheerder is voor hem zijn kunst en zijn leven. Zijn werk is abstract geometrisch (optical art) en hij gebruikt naast de zwarte noteringen met name de primaire kleuren. Daarnaast is het heel divers: hij maakte mini-sculpturen van papierclips en zolang in opdracht een groot lichtkunstwerk (2,5 x 2,5 m) voor aan de muur. Hij tekent heel precies in geometrische vlakken. Jouw grote inspirator Karel? "M.C. Escher!"

Collectief geheugen:
Hulk/ Mammoet

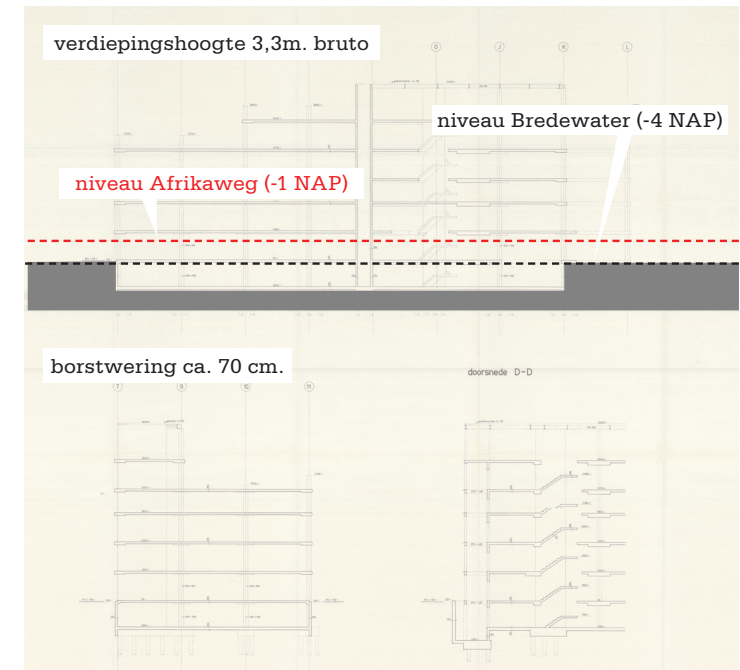
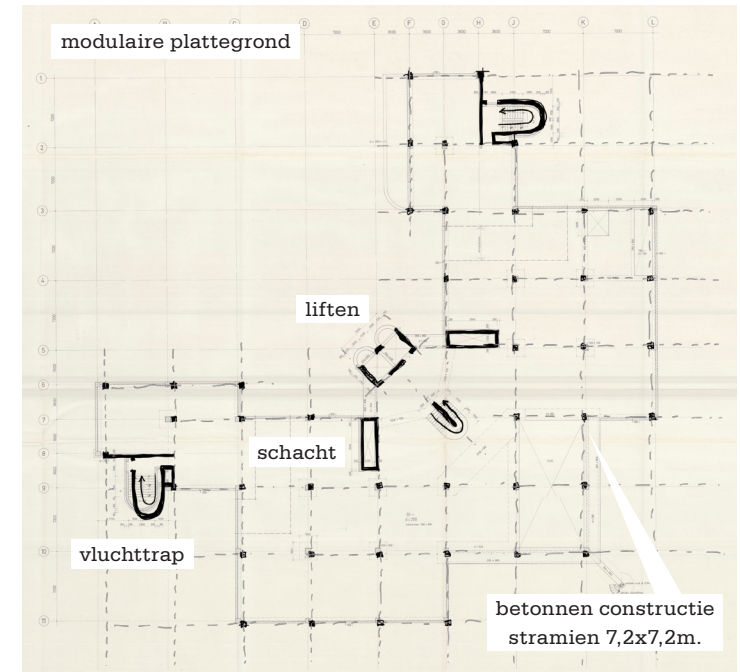
Constructieve opzet

Top van de kolommen steekt bovenaan het gebouw nog anderhalve meter boven de geveliggeers uit

Betonnen draagconstructie als expressief onderdeel van de gevel

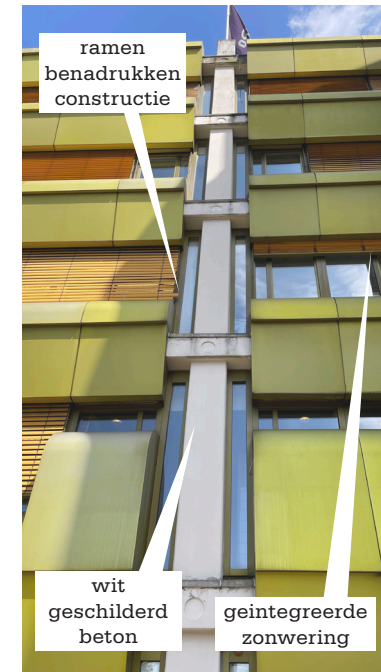
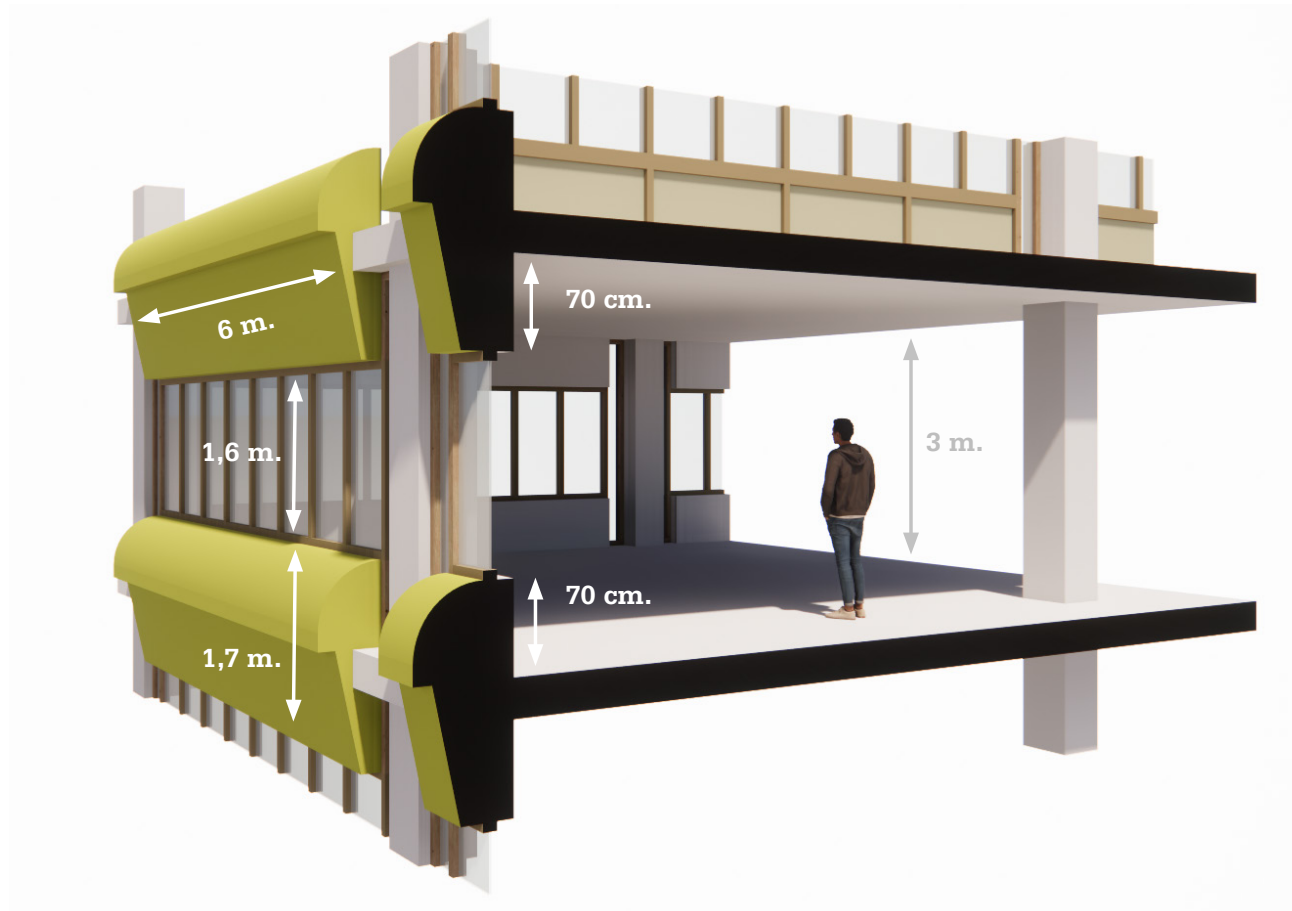


Modulair concept van het gebouw

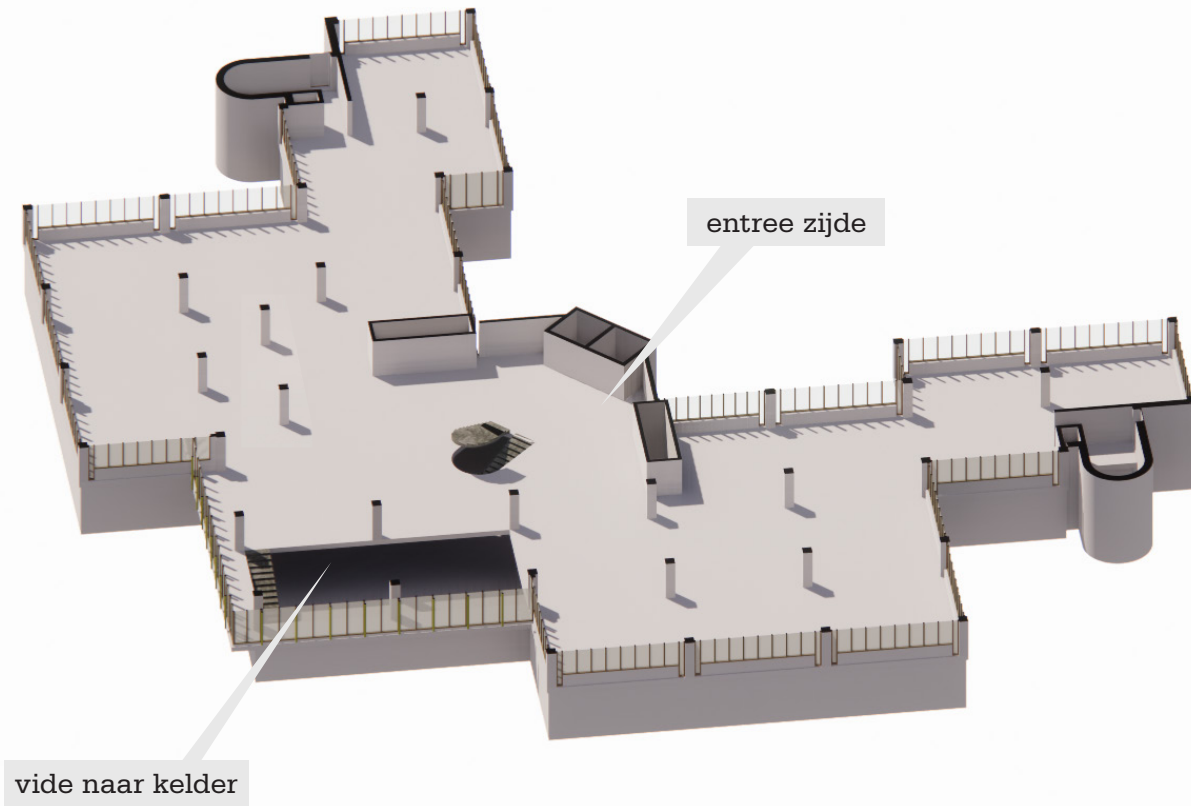




Gevelopbouw

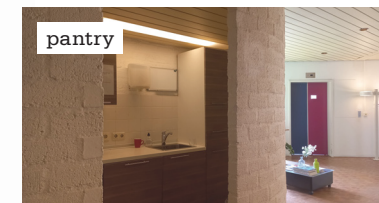
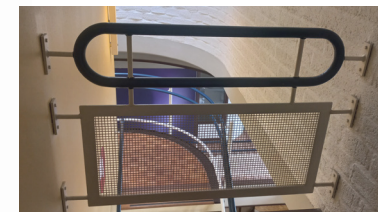
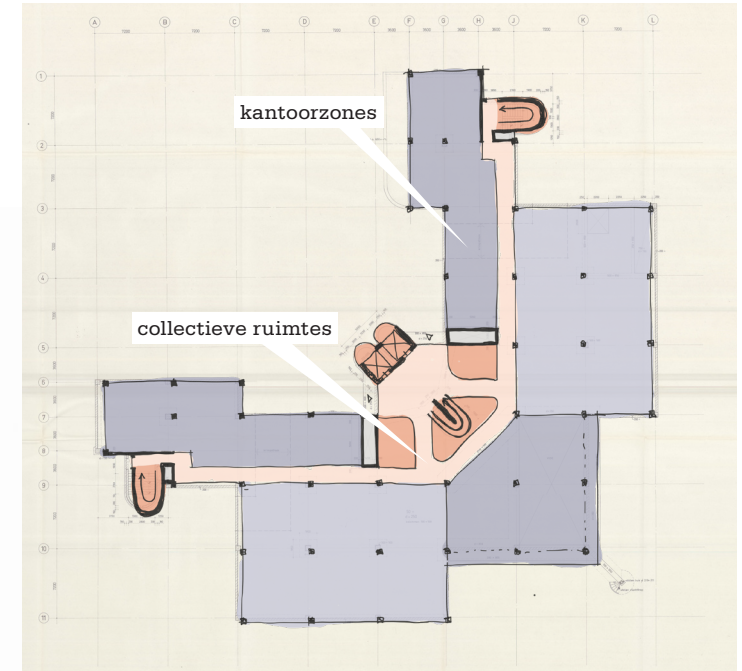


Interieur

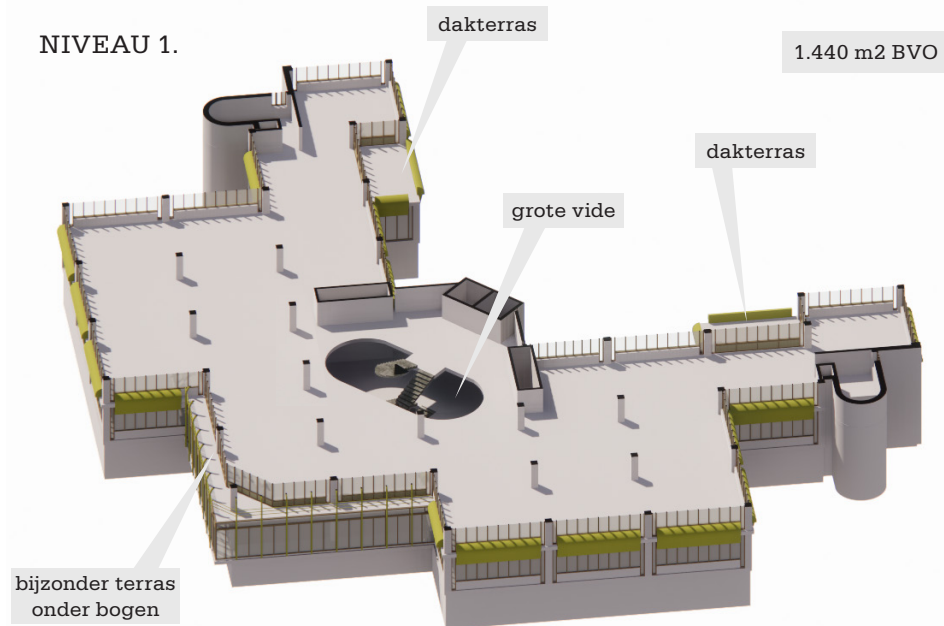


NIVO 0 (begane grond)

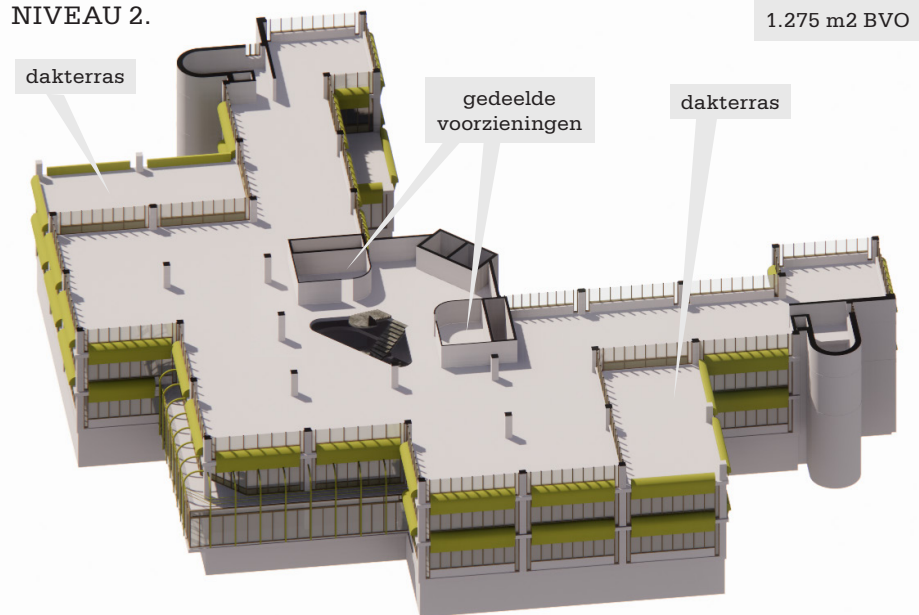
1.445 m2 BVO



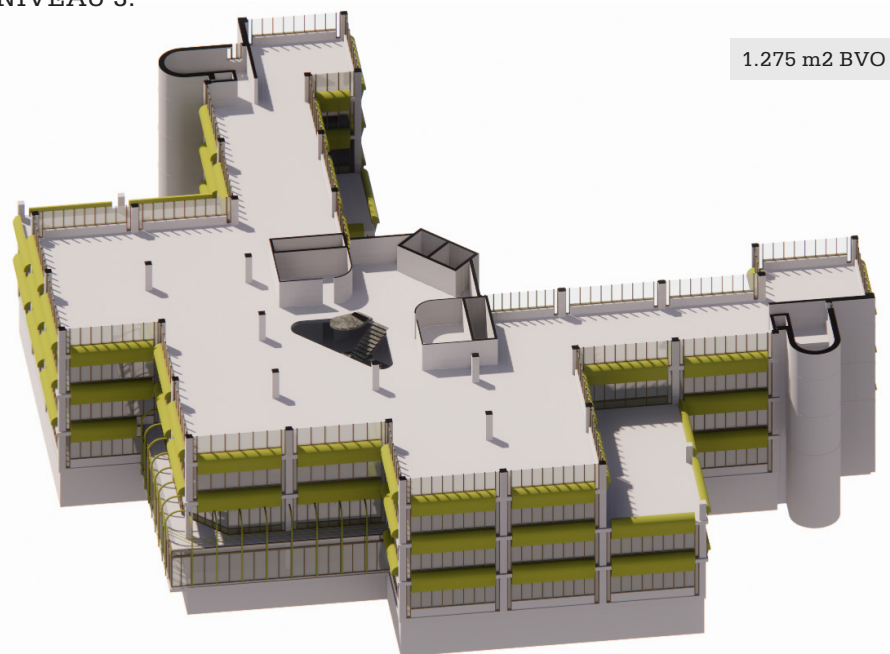
NIVEAU 1.



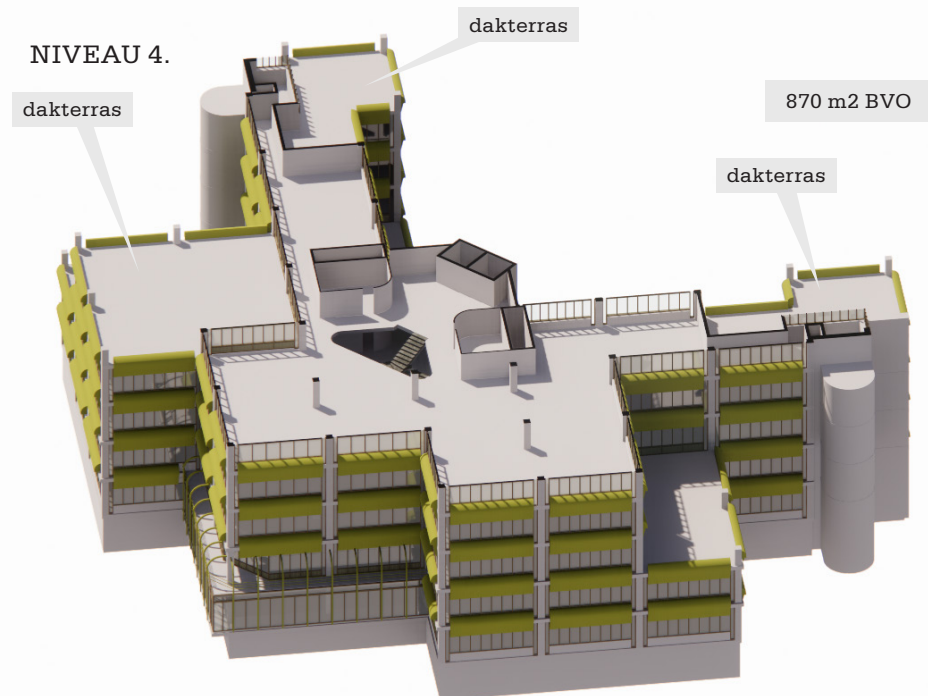
NIVEAU 2.



NIVEAU 3.



NIVEAU 4.



Kwaliteiten & waarden

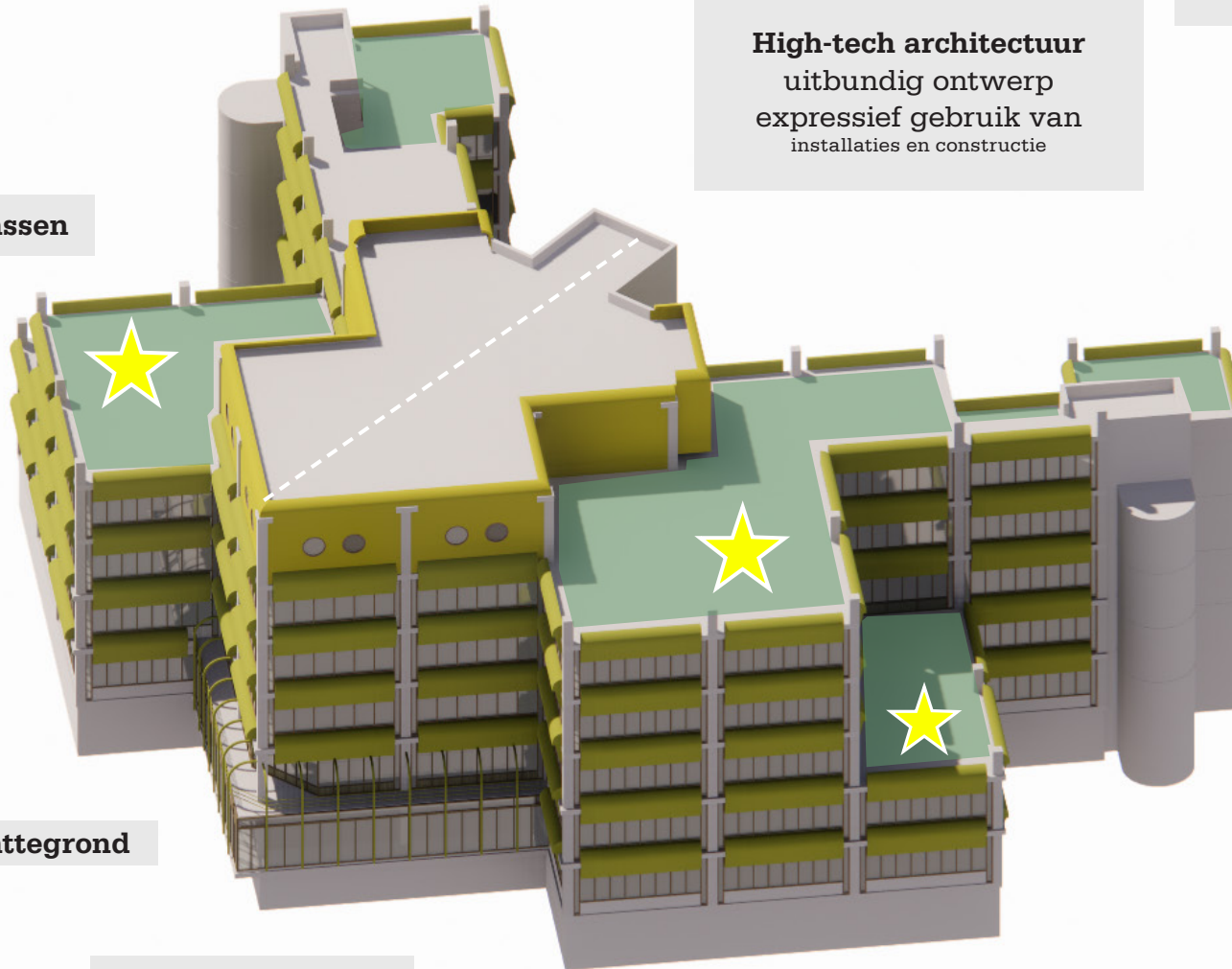
'Gesamtkunstwerk'
consequente uitwerking
in architectuur
+ bijzonder interieur

Collectief geheugen
Zoetermeers karakter
Identiteit voor nieuw gebied
"Hulk van Zoetermeer"
"De Mammoet"

High-tech architectuur
uitbundig ontwerp
expressief gebruik van
installaties en constructie

Innovatieve waarde
het opbreken in drager-
inbouwpakket
flexibiliteit en toekomstwaarde

Dakterrassen



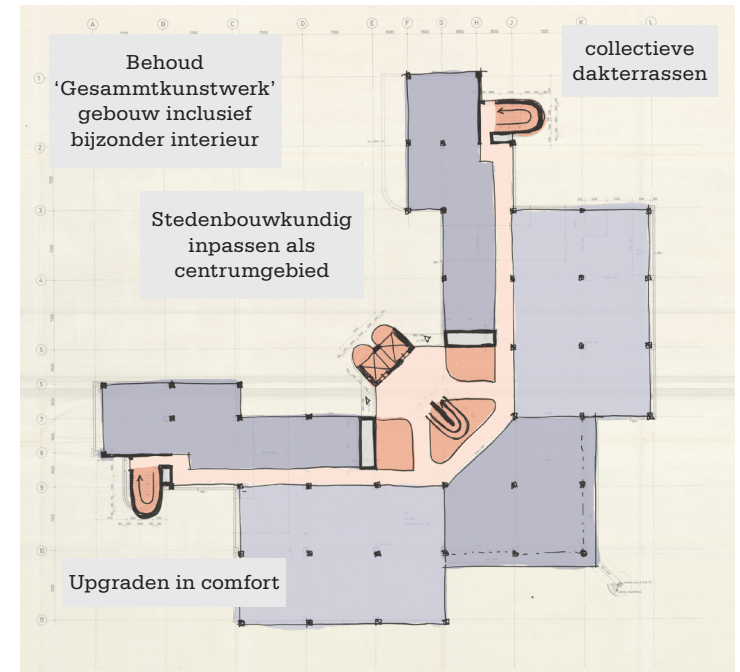
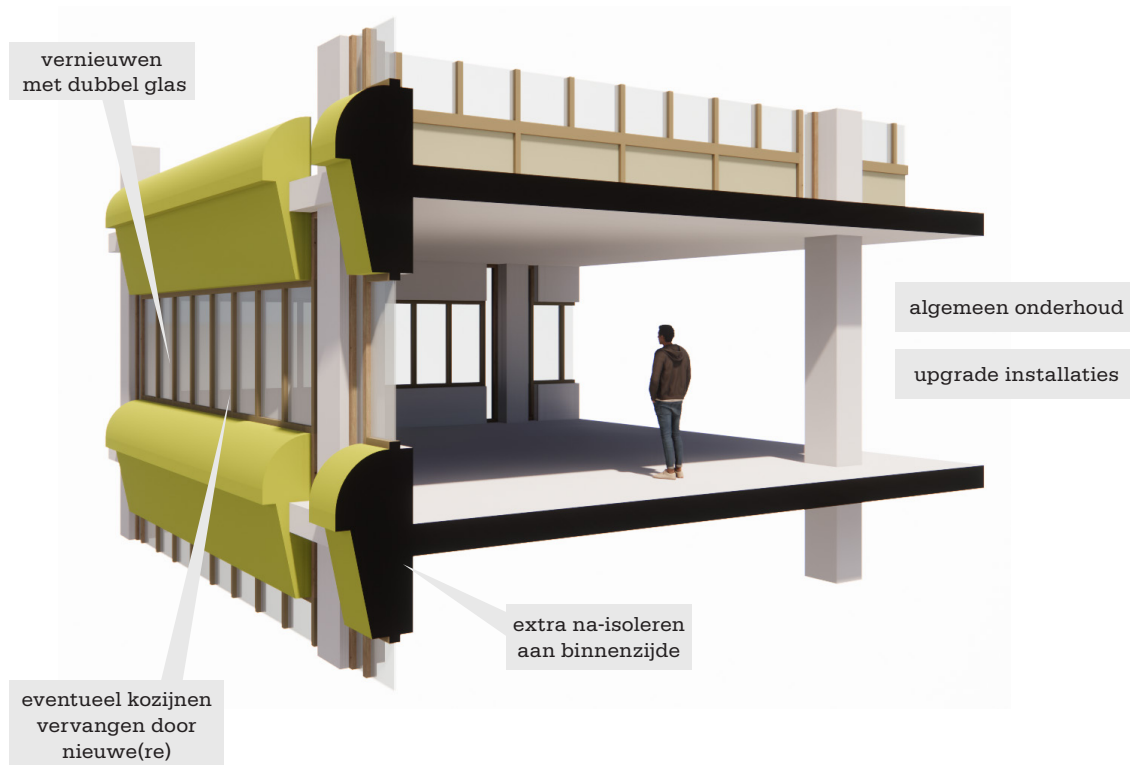
Modulaire plattegrond

Collectieve ruimtes

Totale oppervlakte
6.305 m2 BVO

Scenario's en kansen voor het gebouw bij behoud van de Mammoet

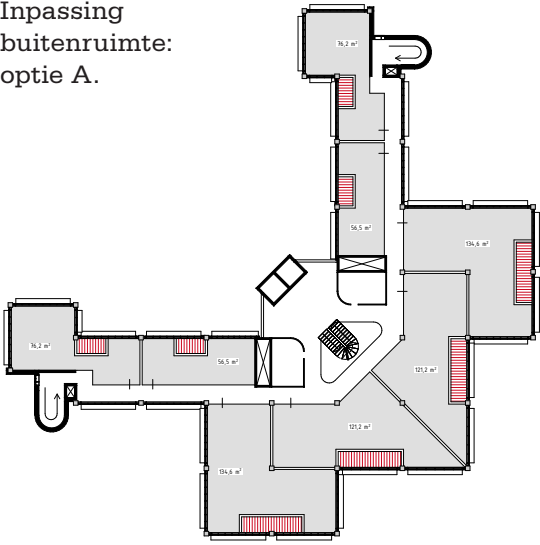
Scenario: De creatieve broedplaats





Scenario: Mammoet als woongebouw

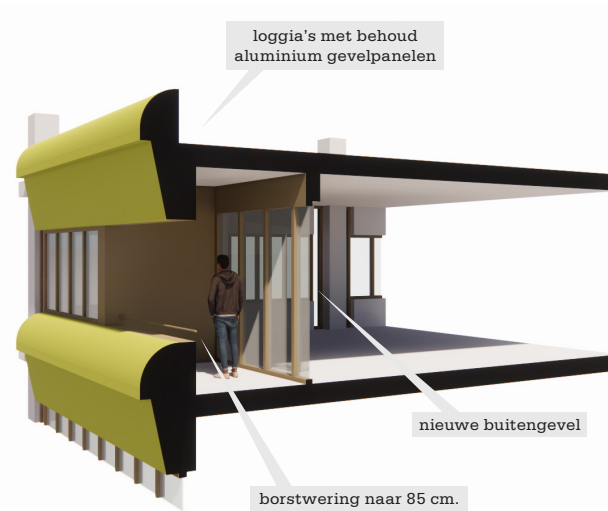
Inpassing
buitenruimte:
optie A.



Inpassing
buitenruimte:
optie B.



ontwerpprincipe
o.b.v. incidentele
franse balkons
bestaande situatie



loggia's met behoud
aluminium gevelpanelen

nieuwe buitengevel

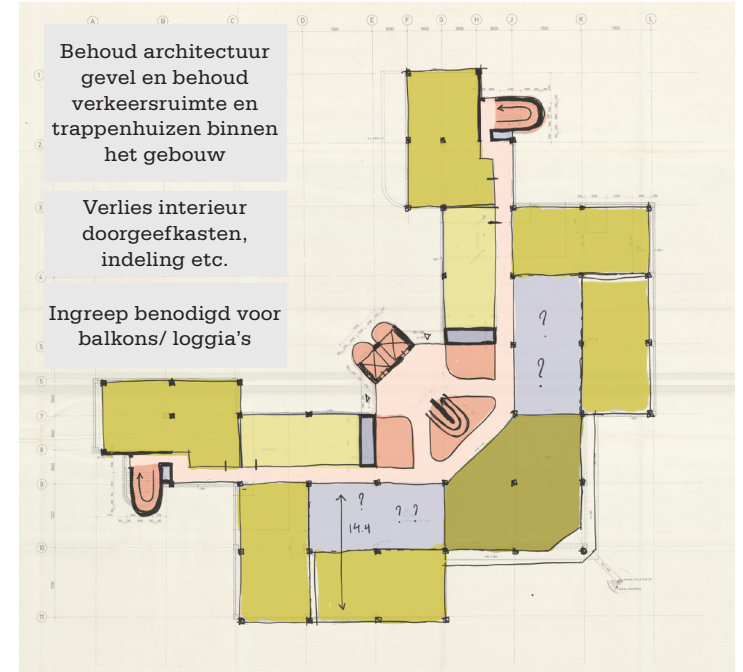
borstwering naar 85 cm.



aluminium gevelpanelen
'open knippen' t.p.v. loggia's

nieuwe buitengevel

lamellen hekwerk



Behoud architectuur
gevel en behoud
verkeersruimte en
trappenhuizen binnen
het gebouw

Verlies interieur
doorgeefkasten,
indeling etc.

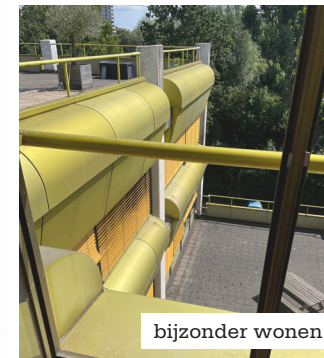
Ingreep benodigd voor balkons/ loggia's



groene omgeving



ruimte voor ontmoeting



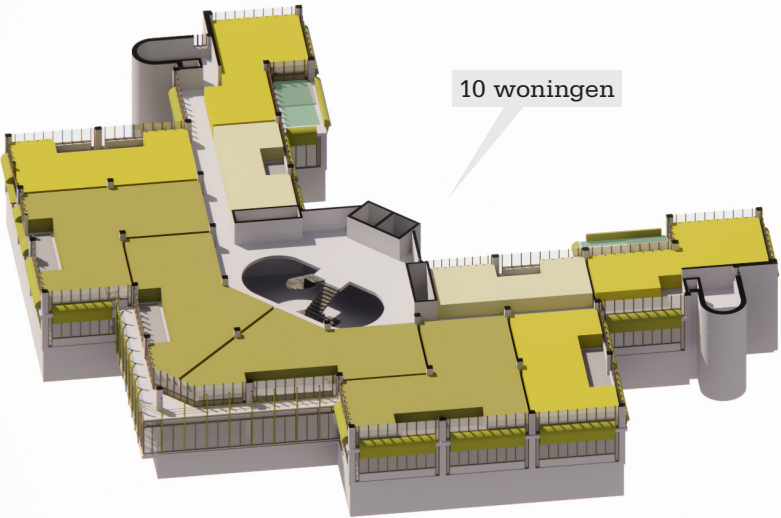
bijzonder wonen



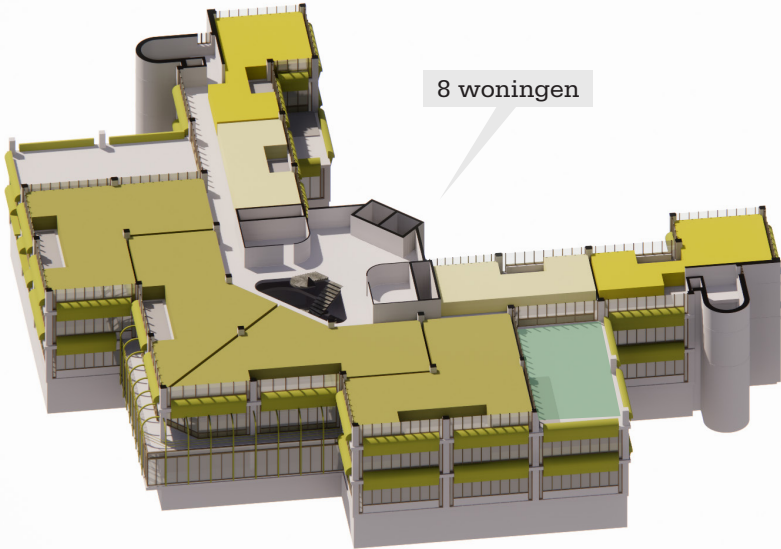
royale woningen

Circa 30 woningen.

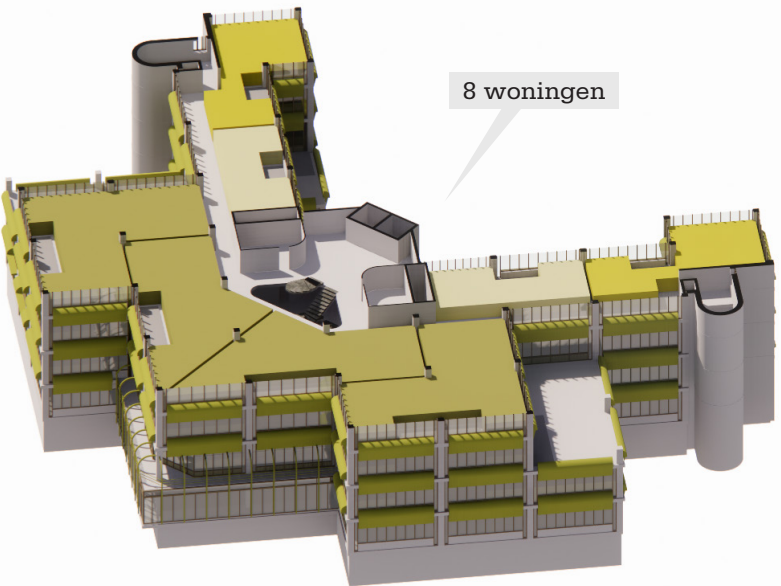
eerste verdieping



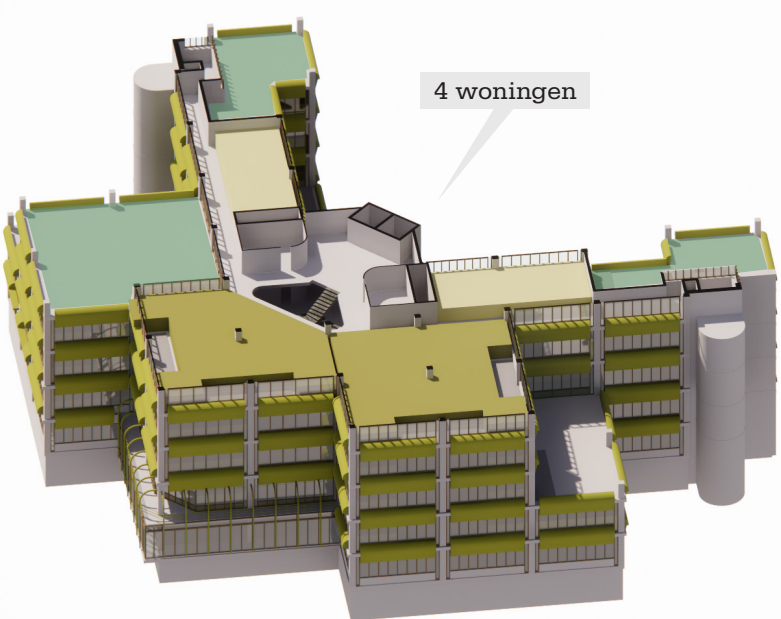
tweede verdieping



derde verdieping



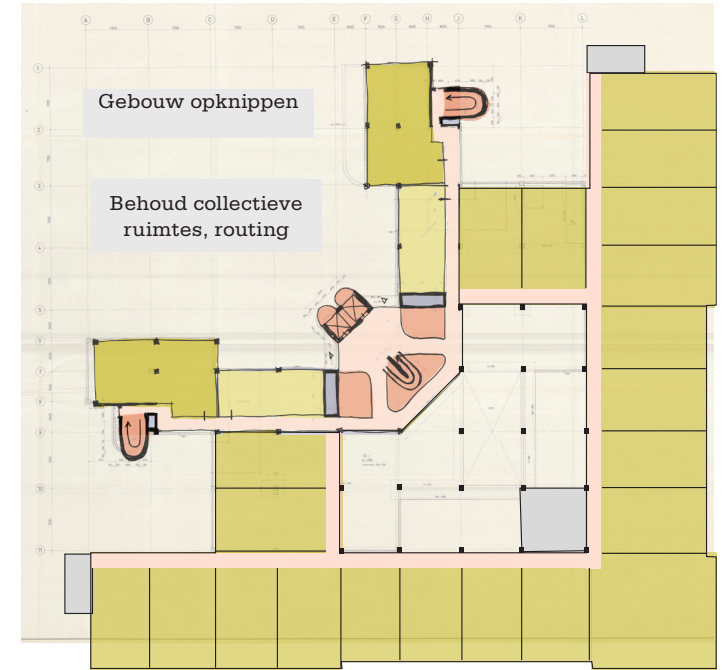
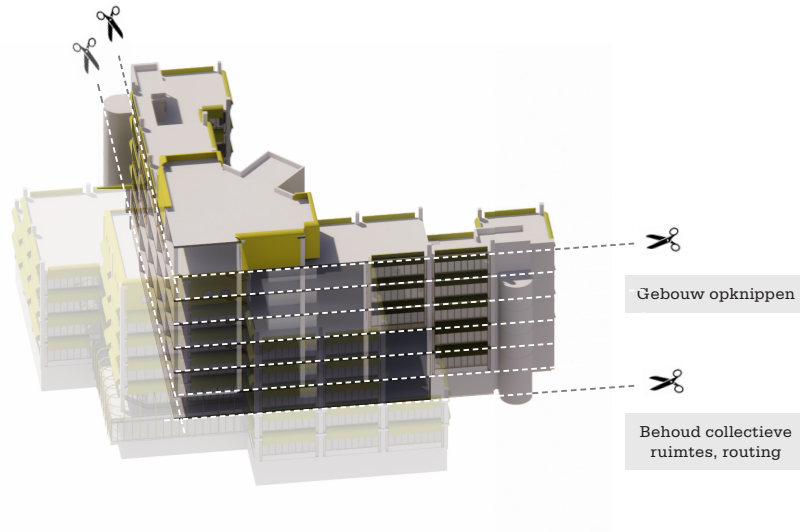
vierde verdieping



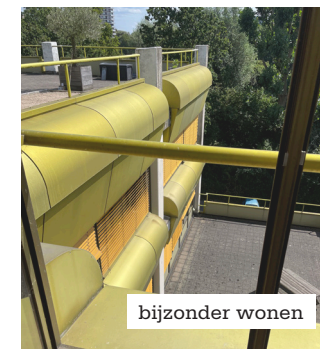
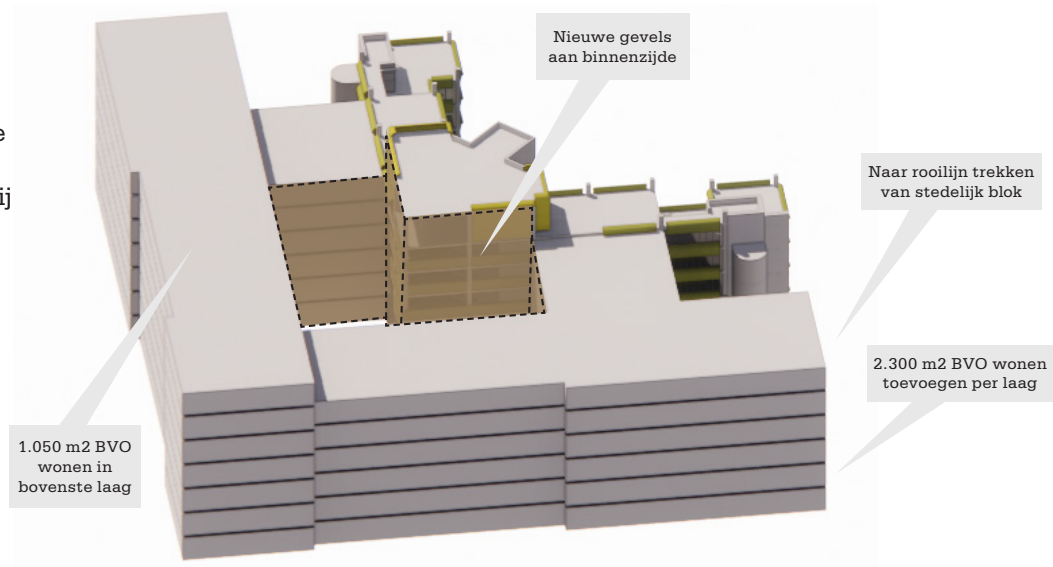
- ca. 60-70 m2 GO
- ca. 80-85 m2 GO
- ca. 100-150 m2 GO

Scenario: Hybride transformatie

De meest karakteristieke
zijde van het gebouw
laten staan, inclusief de
ontsluitingstructuur. De
'achterzijde' deels eraf
knippen door circulaire
sloop...



...en nieuw volume
toevoegen aan de
Afrikaweg, waarbij
de oorspronkelijke
ontsluiting
behouden blijft en
gebruikt wordt.





Conclusie

Waardevol.

De Mammoet is een iconisch en karaktervol gebouw dat een belangrijke uitdrukking vormt van de tijdsgeest waarin De Entree en Zoetermeer als groeikern tot ontwikkeling kwamen. Het gebouw draagt daarmee bij aan de cultuurhistorische identiteit van de omgeving.

Kansen voor behoud.

Gelet op de leeftijd verkeert het gebouw in relatief goede bouwtechnische staat. Voor hergebruik is verduurzaming noodzakelijk, waarbij maatregelen zoals het toepassen van dubbel glas, het na-isoleren van gevels, daken en kelder, en mogelijk het vervangen van de kozijnen overwogen moeten worden. Daarnaast is reiniging van de gevel en herstel van de buitenzonwering wenselijk. Het energiezuiniger maken van het gebouw vereist een aanpassing en vernieuwing van de technische installaties. Het interieur, hoewel functioneel, heeft een opknapbeurt nodig, waarbij de bestaande ruimtelijke kwaliteit én vormgeving van de centrale ruimten en gangen behouden moet blijven. Met gerichte verduurzamingsmaatregelen en renovatie kan het gebouw een belangrijke rol vervullen in De Entree en de wijken eromheen, eventueel in combinatie met een publieke plint en kelder.

Kansen voor transformatie.

De structuur van De Mammoet biedt aanzienlijke mogelijkheden voor herbestemming. Naast de huidige functie kan het gebouw geschikt worden gemaakt voor uiteenlopende woonfuncties, eventueel in combinatie met voorzieningen in de plint en kelder. Een publiek maatschappelijk programma is in dit gebouw tevens goed mogelijk. De beperkte verdiepingshoogte van

3,40 m bruto is niet optimaal voor publiek commerciële functies, zoals winkels.

De in de ontsluitingsstructuur verankerde collectieve ruimten in het gebouw, zoals de lobby, de vides en het trappenhuis, nodigen uit om het gebouw ook bij herbestemming naar een andere functie een collectief karakter te geven. De reeds aanwezige dakterrassen bieden daarbij extra kansen om meer kwaliteit toe te voegen door deze collectief of publiek toegankelijk te maken en te vergroenen.

Een dergelijk collectief karakter kan terugkomen in verschillende functies, zoals bijvoorbeeld als een bedrijfsverzamelgebouw voor start-ups, als



een wooncoöperatie voor een gevarieerde groep bewoners of als hét centrum voor gezondheid, urban sport & wellness van De Entree

Kansen voor verdichting.

Hoewel De Mammoet constructief de mogelijkheid biedt voor verdichting, bijvoorbeeld door optopping, zou dit architectonisch gezien minder wenselijk zijn. De sterke architectonische expressie van het gebouw, met name de kenmerkende getrapte volumebouw en doorlopende kolommen, vormen de belangrijkste cultuurhistorische waarde en vragen om zorgvuldige omgang bij transformatie. Een ingrijpende uitbreiding zou afbreuk kunnen doen aan de oorspronkelijke architectonische kwaliteit, in het bijzonder aan de zuidwestzijde waar de entreepartij en de omarmende vleugels van het gebouw essentieel zijn voor het behoud van het oorspronkelijke karakter. In één van de scenario's is te zien dat verdichting aan de andere zijde wel degelijk mogelijk is, en dat de keuze voor hergebruik juist een verrijking kan zijn voor de herontwikkeling van deze plek.

Advies.

De Mammoet vormt een essentieel onderdeel van het collectieve geheugen van Zoetermeer en is een symbool van de groeifase van de stad en de ontwikkeling van De Entree. Behoud, in welke vorm dan ook, wordt sterk aanbevolen om de identiteit van 'De Nieuwe Entree' te versterken. De Mammoet kan daarbij fungeren als een krachtig symbool van de transitie van Zoetermeer van groeikern naar stad en biedt daarmee mogelijkheden voor de eerste placemaking-initiatieven in het nieuwe stadsdeel.

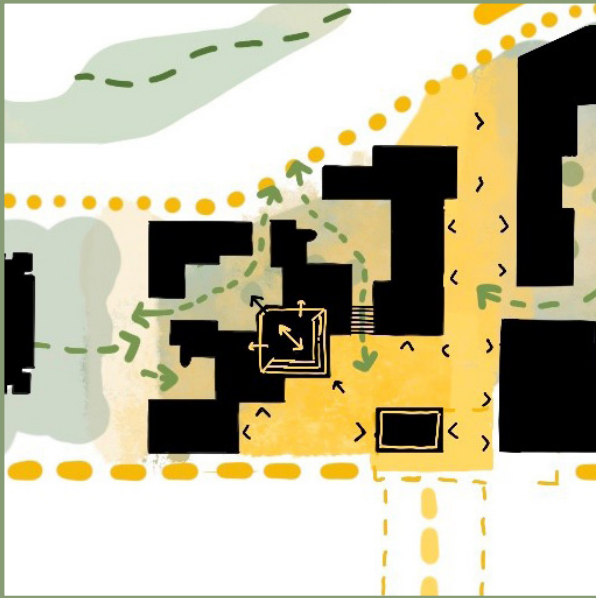
In dit opzicht kan De Mammoet een centrale rol spelen in de toekomstige stedelijke ontwikkeling, als herkenbaar en iconisch element dat de geschiedenis van de stad weerspiegelt en nieuwe perspectieven biedt voor de toekomst.

Transformatie scenario's voor De Mammoet

Scenario

Mammoet-A

Behoud met herbestemming
naar nieuwe functies



Scenario

Mammoet-B

Transformatie met
intensieve verdichting



Scenario

Mammoet-C

Sloop/nieuwbouw
volgens Ontwikkelvisie



De Kristalkantoren

De Kristalkantoren

Het kantorencomplex Kristalkantoren, ontworpen door het bureau Zanstra, De Clercq Zubli, Van den Oever & Partners (ZZOP), bestond oorspronkelijk uit drie gebouwclusters die in een groene omgeving met veel parkeerruimte zijn gepositioneerd, zowel verdiept als op verhoogde parkeerdekken. Elk van de drie clusters omvatte twee kruistorens, variërend van vier tot acht bouwlagen, die in de oksel van het cluster door een tweelaags volume, het zogenaamde tussenlid, met elkaar verbonden waren. De torens verschilden per cluster in hoogte en liepen trapsgewijs op van het Bredewater naar de Afrikaweg.

De toegangsweg tot het complex ligt aan de Bredewater en is bereikbaar vanuit de verdiept en verhoogde parkeerdekken. Er loopt ook een meanderende weg door het binnenterrein, geflankeerd door extra parkeervakken. De binnenruimte tussen de clusters heeft een intiem karakter, bereikt door een lagere bouwhoogte en



een hoogwaardige toepassing van groen.

De Kristalkantoren zijn ruimtelijk geschakeld rondom binnenterreinen. Dit schakelen is verder uitgewerkt in de kruisvormige plattegrond van de kantoorstorens en de verbinding van de torens met het tussenlid, waardoor hofachtige buitenruimtes aan de binnenterreinen zijn toegevoegd. Deze clustering van ruimtelijke elementen is ontleend aan ontwerpstrategieën die in de jaren '70 en '80 gebruikelijk waren en stilistisch bekend staan als 'Structuralisme'. Deze aanpak is ingezet om de schaal van het complex te verkleinen, en door de trapsgewijze variatie in bouwhoogten wordt massaliteit voorkomen en plasticiteit bereikt.

De kruisvormige torens zijn voorzien van een centrale kern met trappenhuis, liften en toiletten. Om deze kern liggen kantoorvleugels met luxe kantoorunits die van twee zijden worden belicht. De gebouwen hebben een regelmatige betonnen draagconstructie rondom de centrale kern, met gevels van groenblauwe aluminium gevelelementen. Deze elementen zijn opmerkelijk genoeg voorzien van zonwerend spiegelend dubbelglas, dat in die tijd relatief nieuw was en werd gestimuleerd door de energiecrisis.

De gevelelementen zijn onopvallend teruggelegd in de gevel, achter de opvallende geprefabriceerde uitgewassen grindbetonnen elementen van de glazenwassersbalkons. Deze elementen hebben afgeronde hoeken en zijn uitgerust met witte metalen balustrades met verticale spijlen die de gevel van de alzijdige kantoorgebouwen bedekken. Het gebroken wit van de betonelementen is inmiddels vergrijsd. Het esthetische gebruik van ruw beton verleent het complex een Brutalistische expressie, terwijl de afgeronde hoeken verwijzen naar de futuristische vormgeving die kenmerkend was voor de jaren '70.





Vlak na de oplevering heeft het complex in 1980-1981 al enkele verbouwingen en aanpassingen ondergaan, onder andere de bouw van een vrij gesloten 'multipurpose' gebouw van twee bouwlagen met kunststof gevels boven het parkeerdek aan de Afrikaweg, dat via een luchtbrug aan de torens is verbonden.

In 2004 werden enkele noodtrappenhuizen geplaatst, en in 2006 zijn er, naar ontwerp van de architecten Smit en De Clercq Zubli van ZZDP, twee torenvolumes toegevoegd op twee van de tussenleden van de kantoorclusters. Ondanks het contrasterende materiaalgebruik van donkergekleurd glas sluiten deze nieuwe vlakke volumes goed aan op de bestaande delen van het complex in maatverhouding en vorm.



Het complex van de Kristalkantoren heeft zowel voor Zoetermeer als landelijk gezien een hoge cultuurhistorische waarde. De Kristalkantoren zijn architectuurhistorisch interessant vanwege een combinatie van Brutalisme, 'seventies futurisme' en een aan het Structuralisme verwante ordening. Het gebouw is binnen de typologische ontwikkeling van kantooromgevingen een opvallende representant van kleinschaliger ontwerpvisies uit de jaren '70. Het is hierin uniek in Zoetermeer en komt vermoedelijk in deze vorm in Nederland maar beperkt voor. Het complex neemt als ensemble van torens en binnenpleinen tussen Afrikaweg en Meerzicht een uitgesproken stedenbouwkundige positie in. Het complex is - met de aantekening dat er in een latere fase bouwvolume is toegevoegd - nog redelijk gaaf.

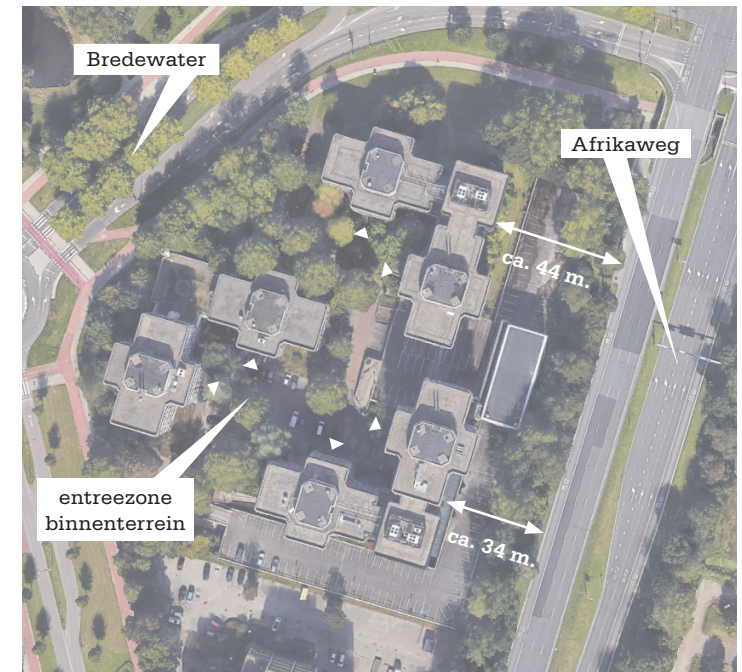
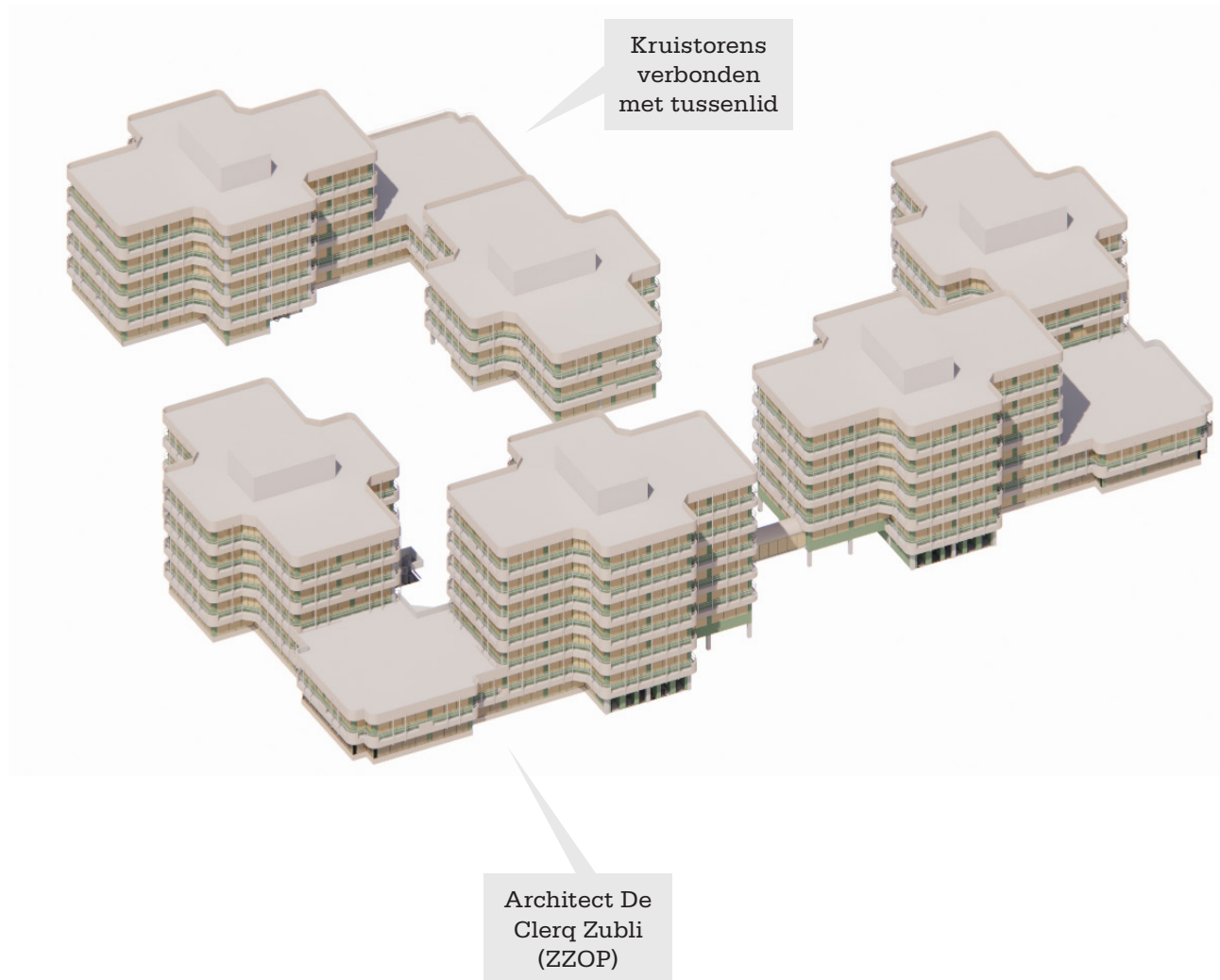
Het complex is binnen het oeuvre van de ontwerper, architect De Clercq Zubli, bijzonder en heeft voor Zoetermeer een hoge zeldzaamheidswaarde vanwege de opbouw in torens.



Verkenning van het gebouw

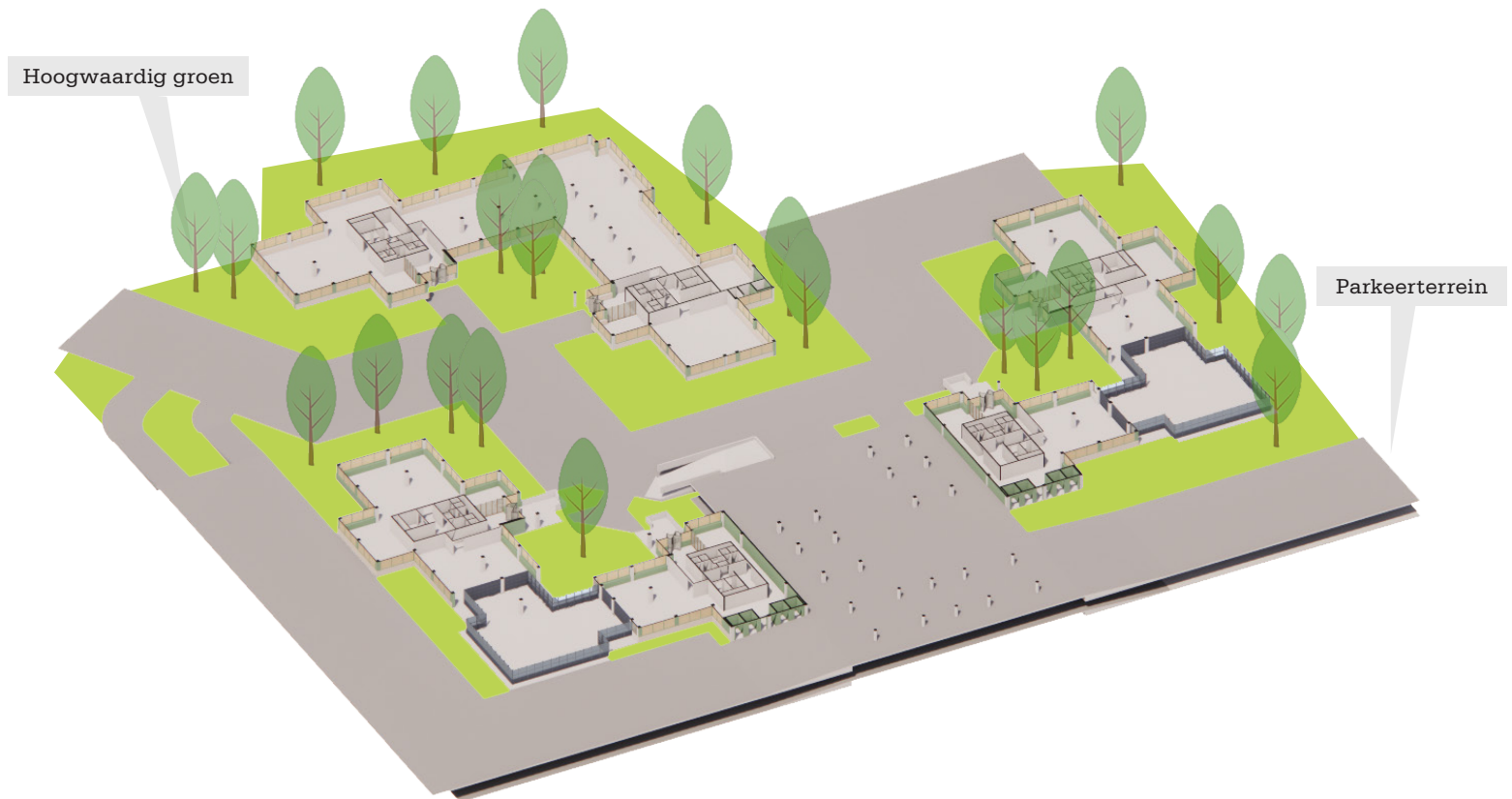
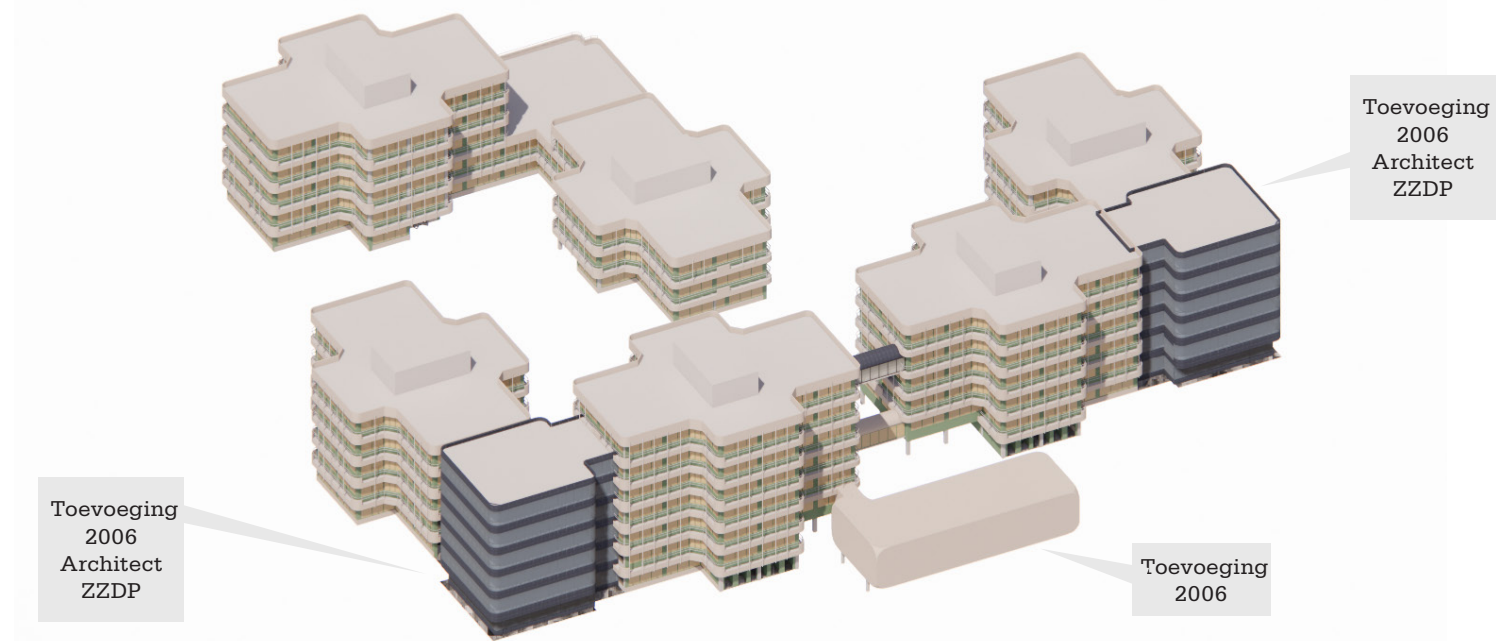
Oriëntatie & vorm

Oorspronkelijk ontwerp:

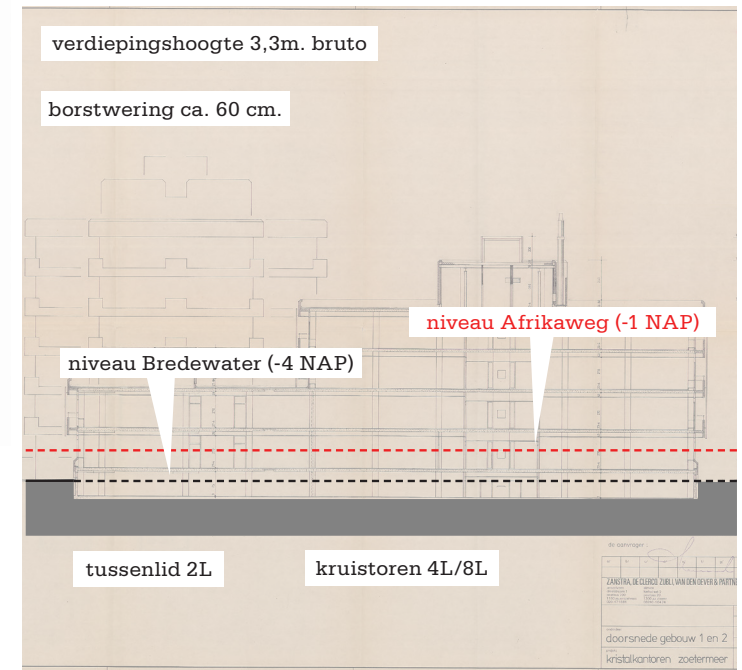
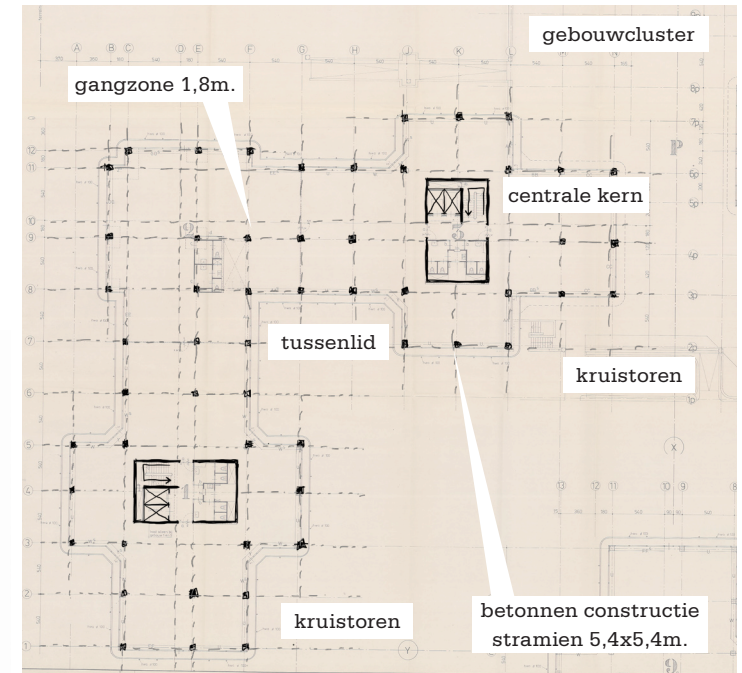
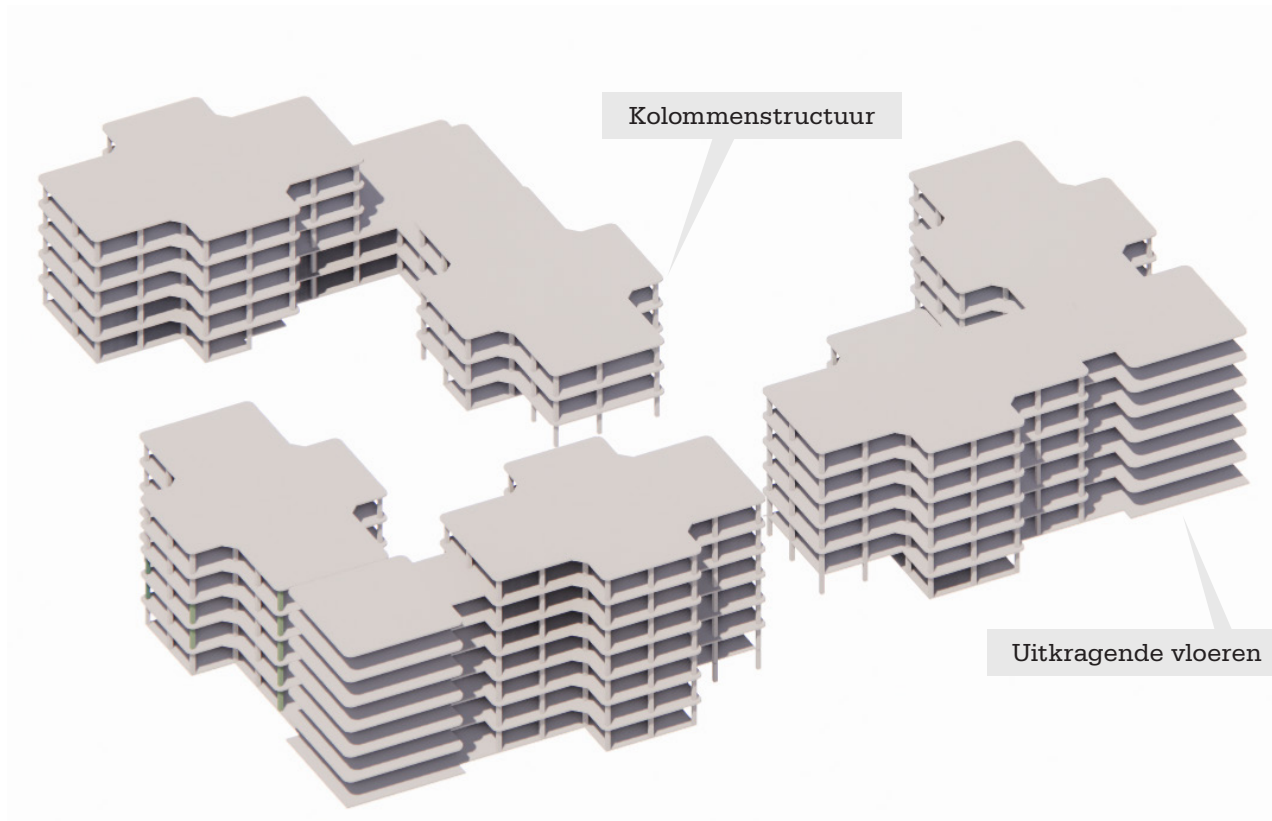


Oriëntatie & vorm

Huidige situatie:

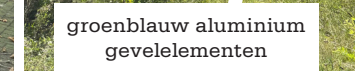
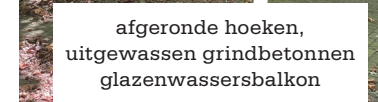
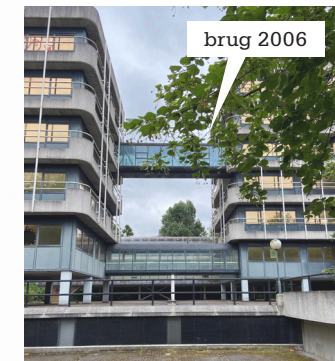
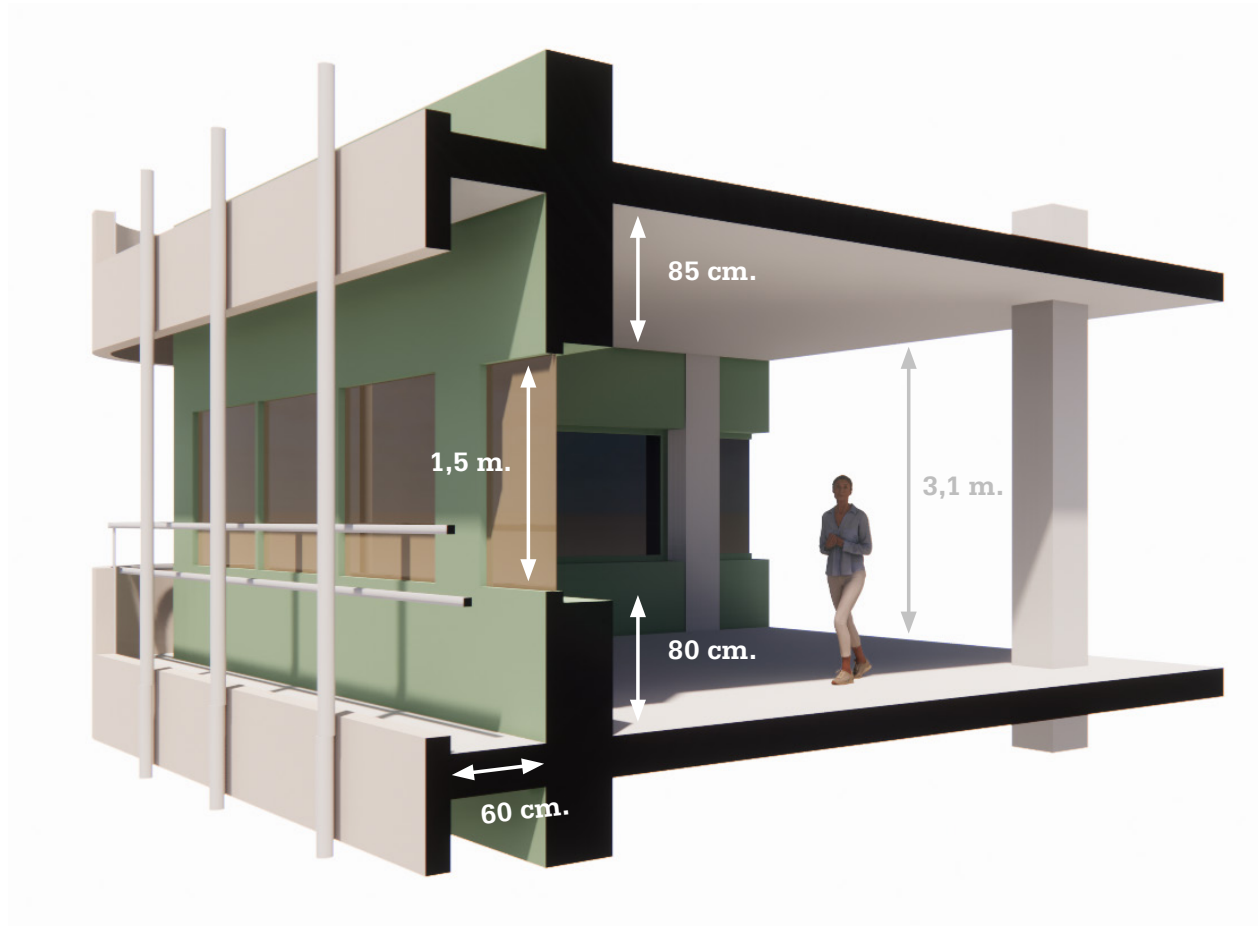


Constructie

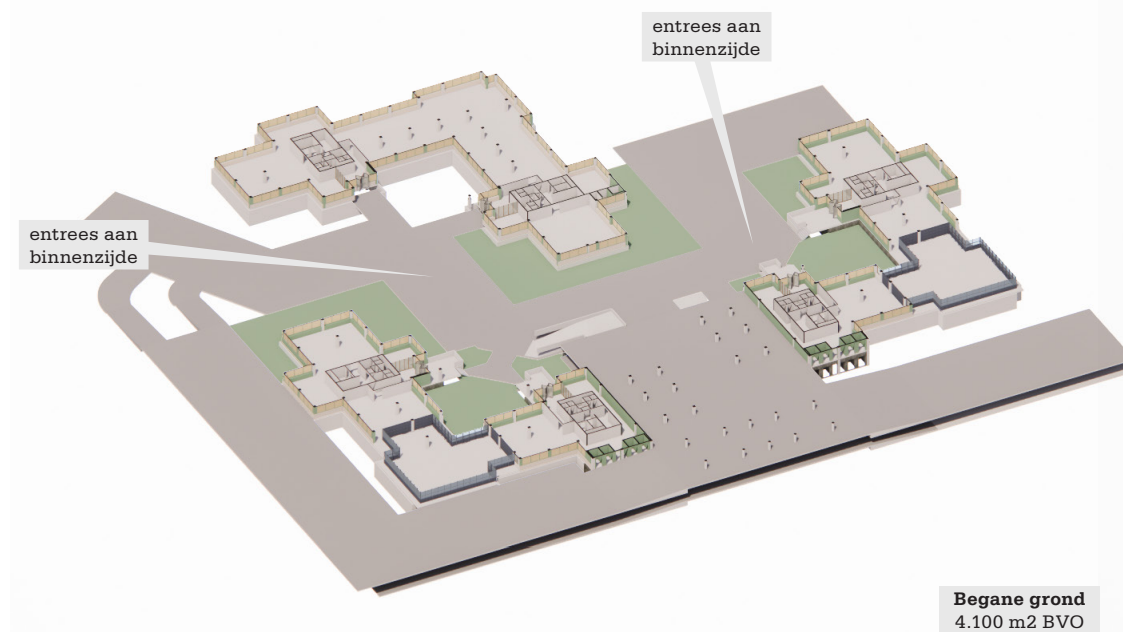




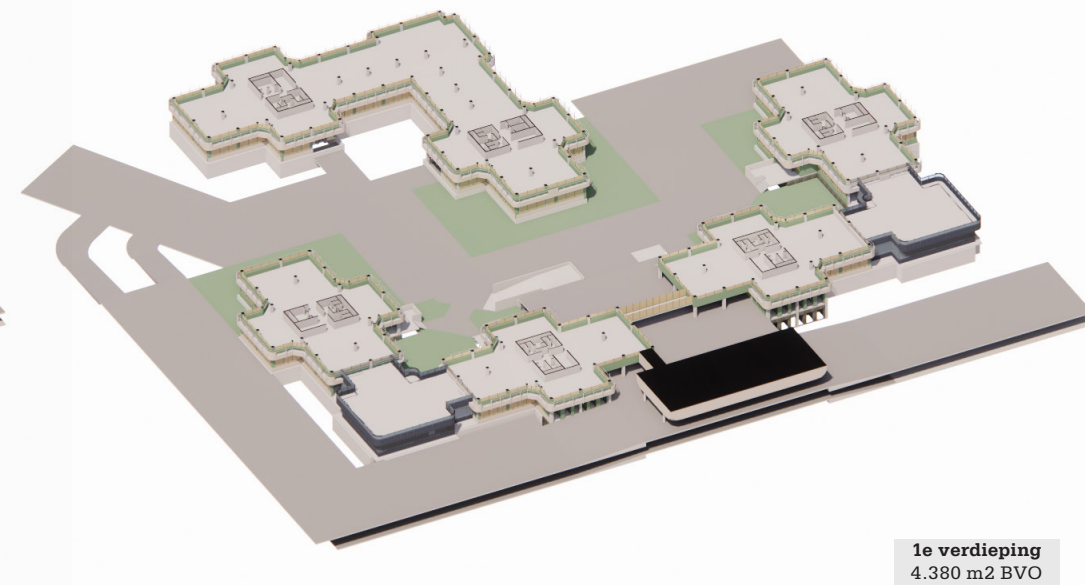
Gevelopbouw



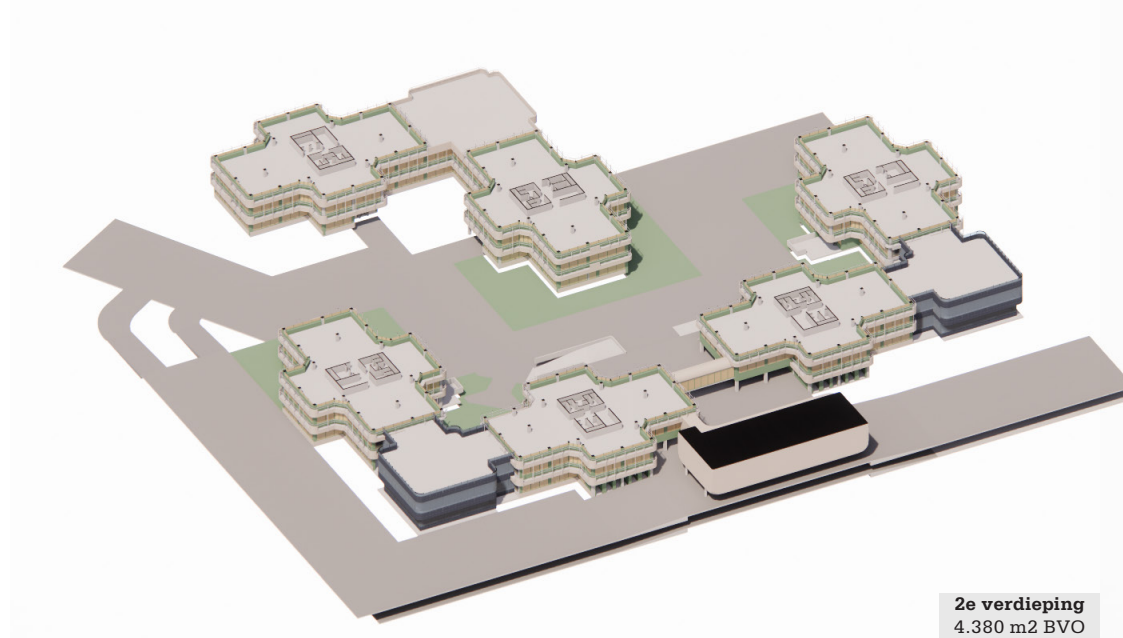
NIVEAU 0.



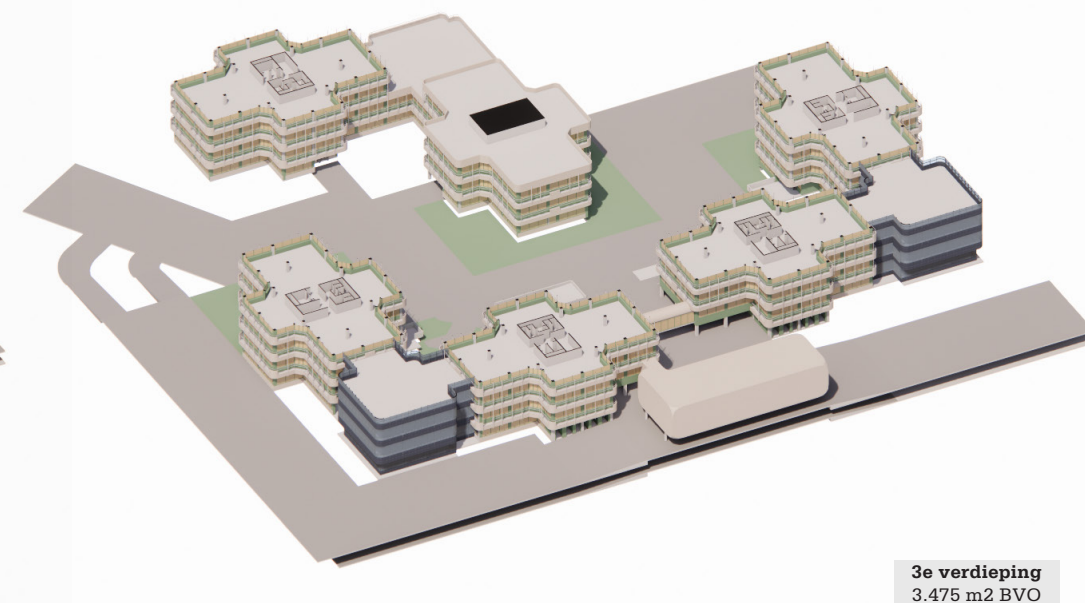
NIVEAU 1.



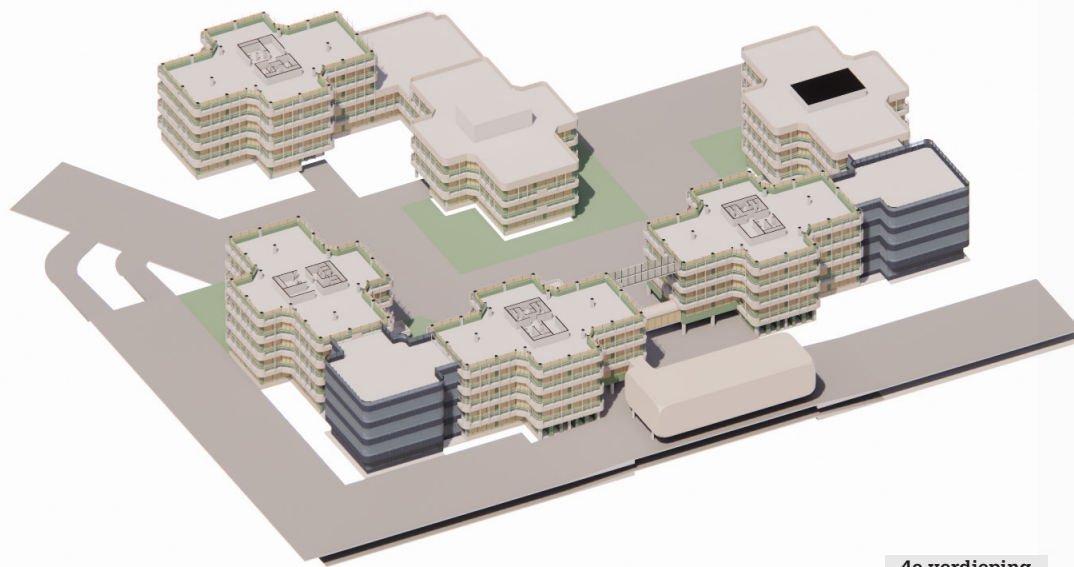
NIVEAU 2.



NIVEAU 3.

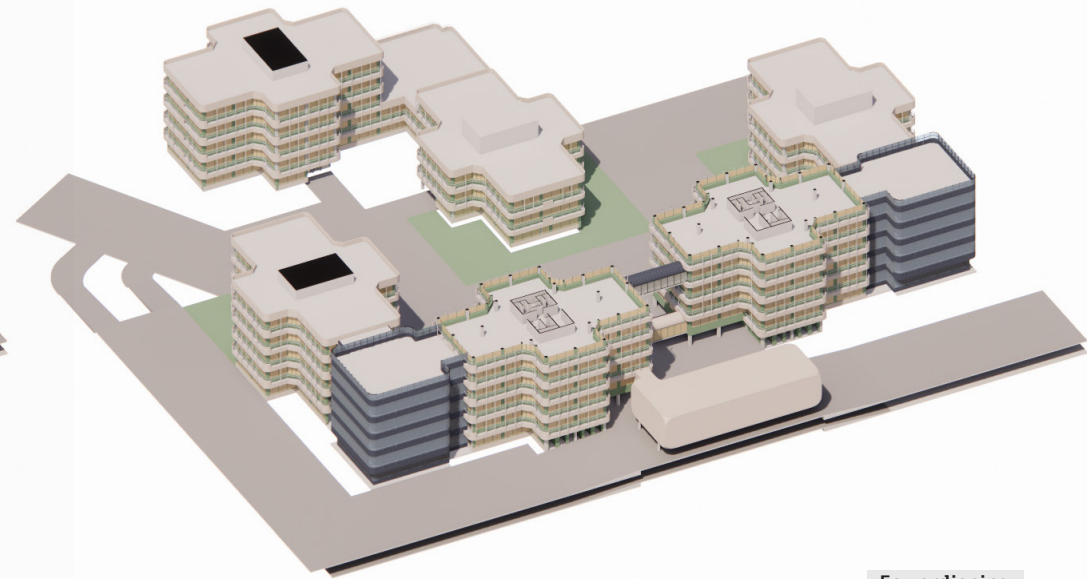


NIVEAU 4.



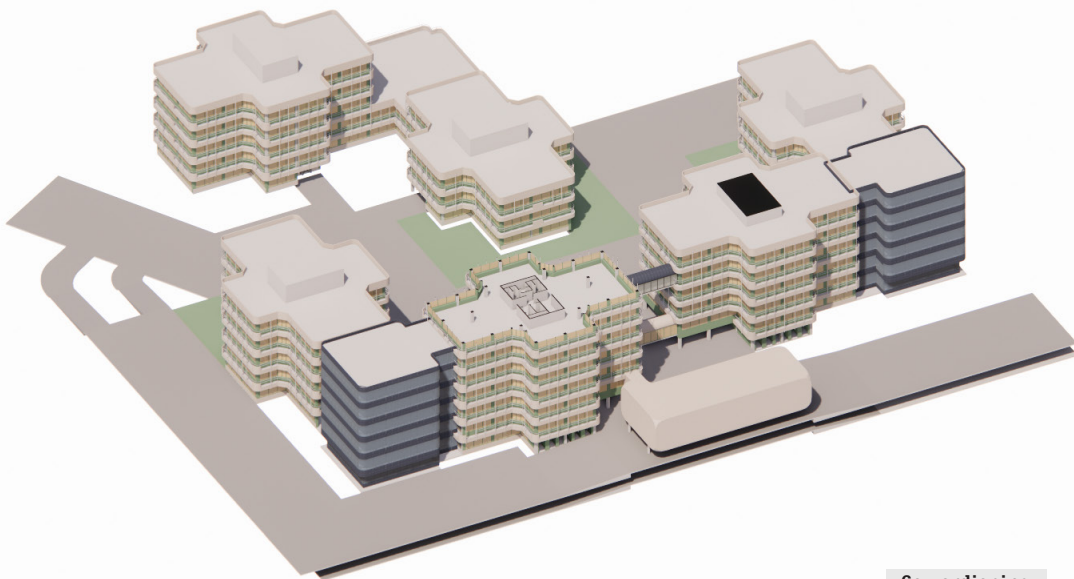
4e verdieping
2.850 m² BVO

NIVEAU 5.



5e verdieping
1.670 m² BVO

NIVEAU 6.



6e verdieping
555 m² BVO



Totale oppervlakte
21.410 m² BVO
(niveau Afrikaweg)

Kwaliteiten & waarden

**Potentiele kwaliteit
binnenterrein**

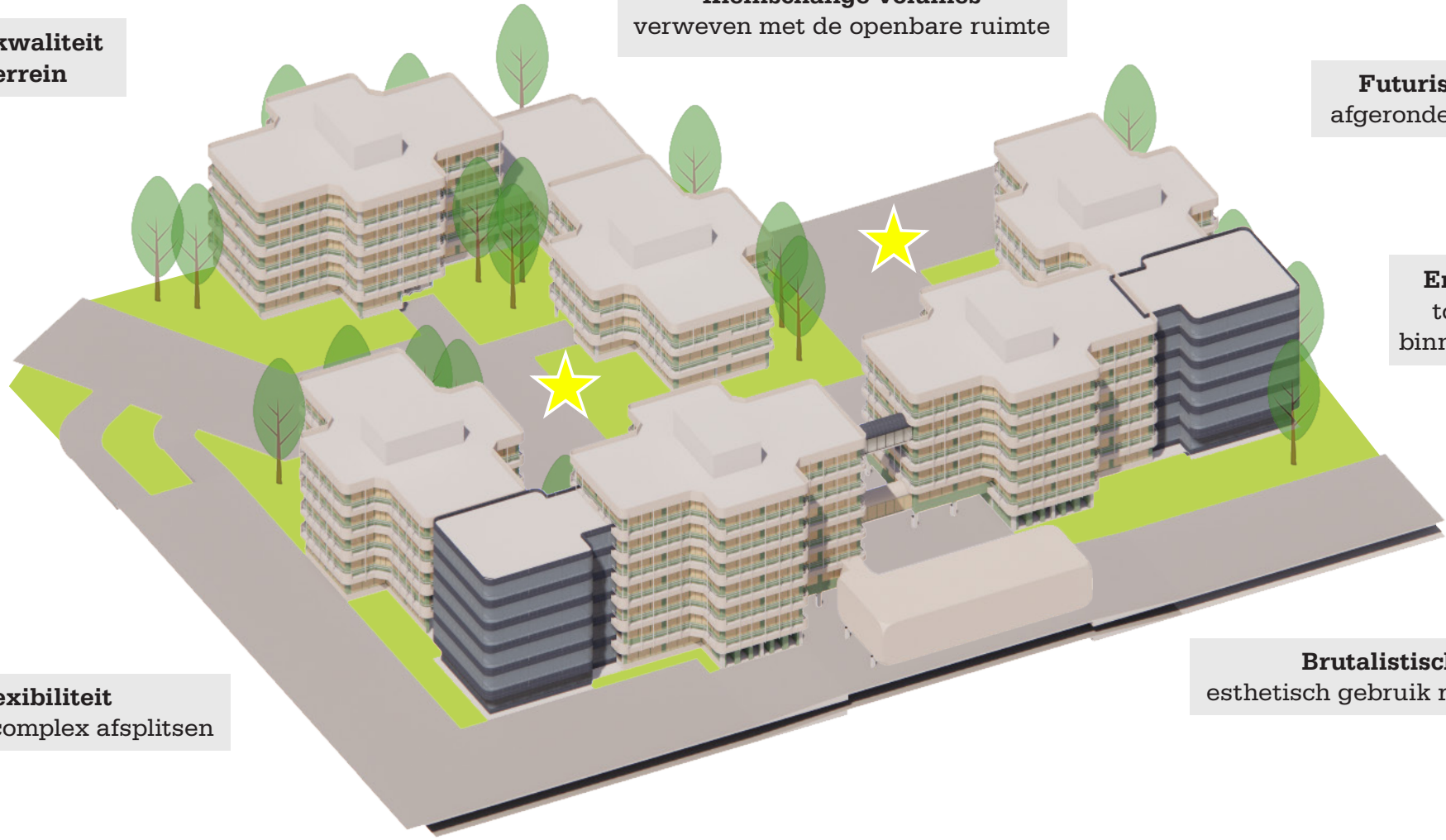
Kleinschalige volumes
verweven met de openbare ruimte

Futuristisch
afgeronde hoeken

Ensemble
torens en
binnenpleinen

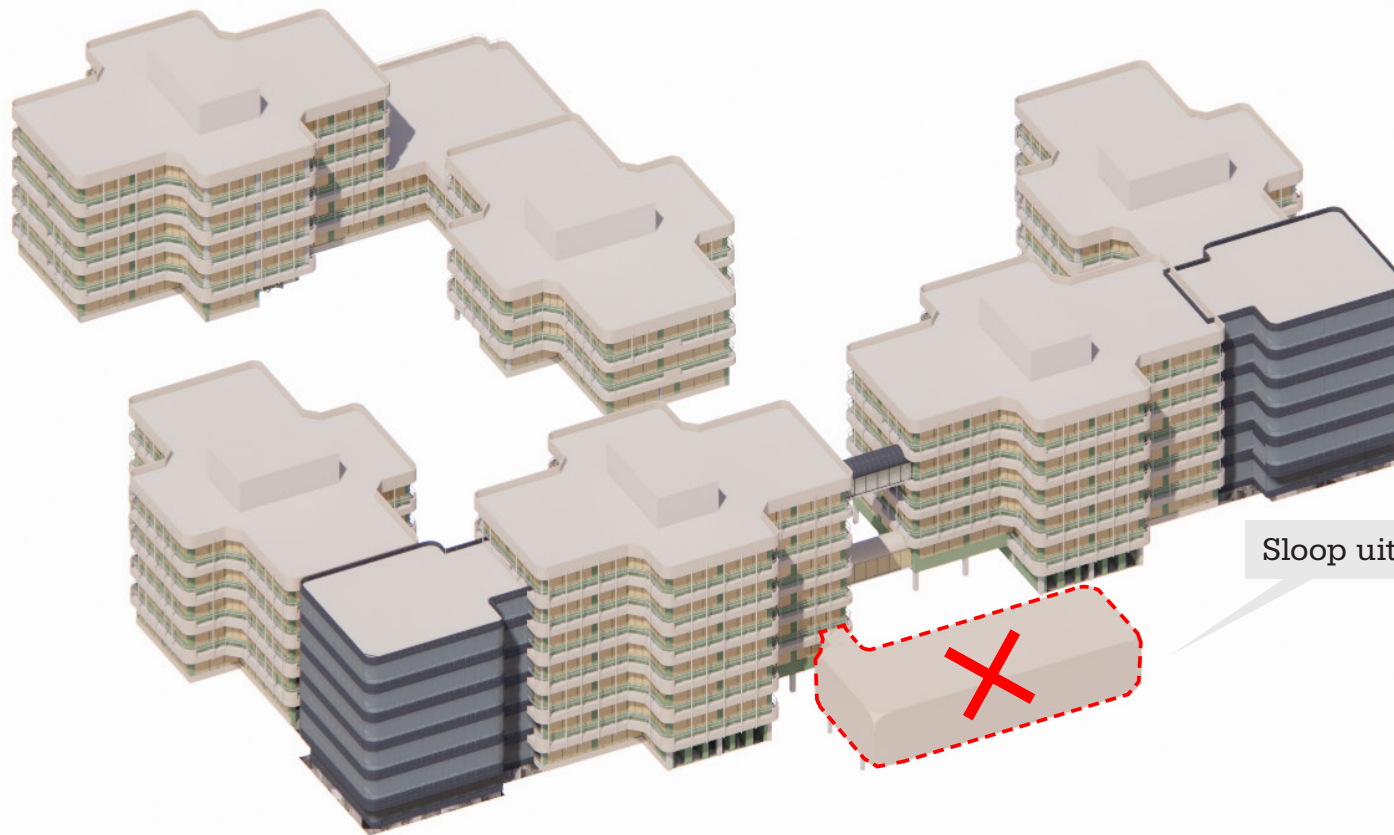
Flexibiliteit
delen van complex afsplitsen

Brutalistisch
esthetisch gebruik ruw beton



Scenario's en kansen voor het gebouw bij behoud van de Kristaltorens

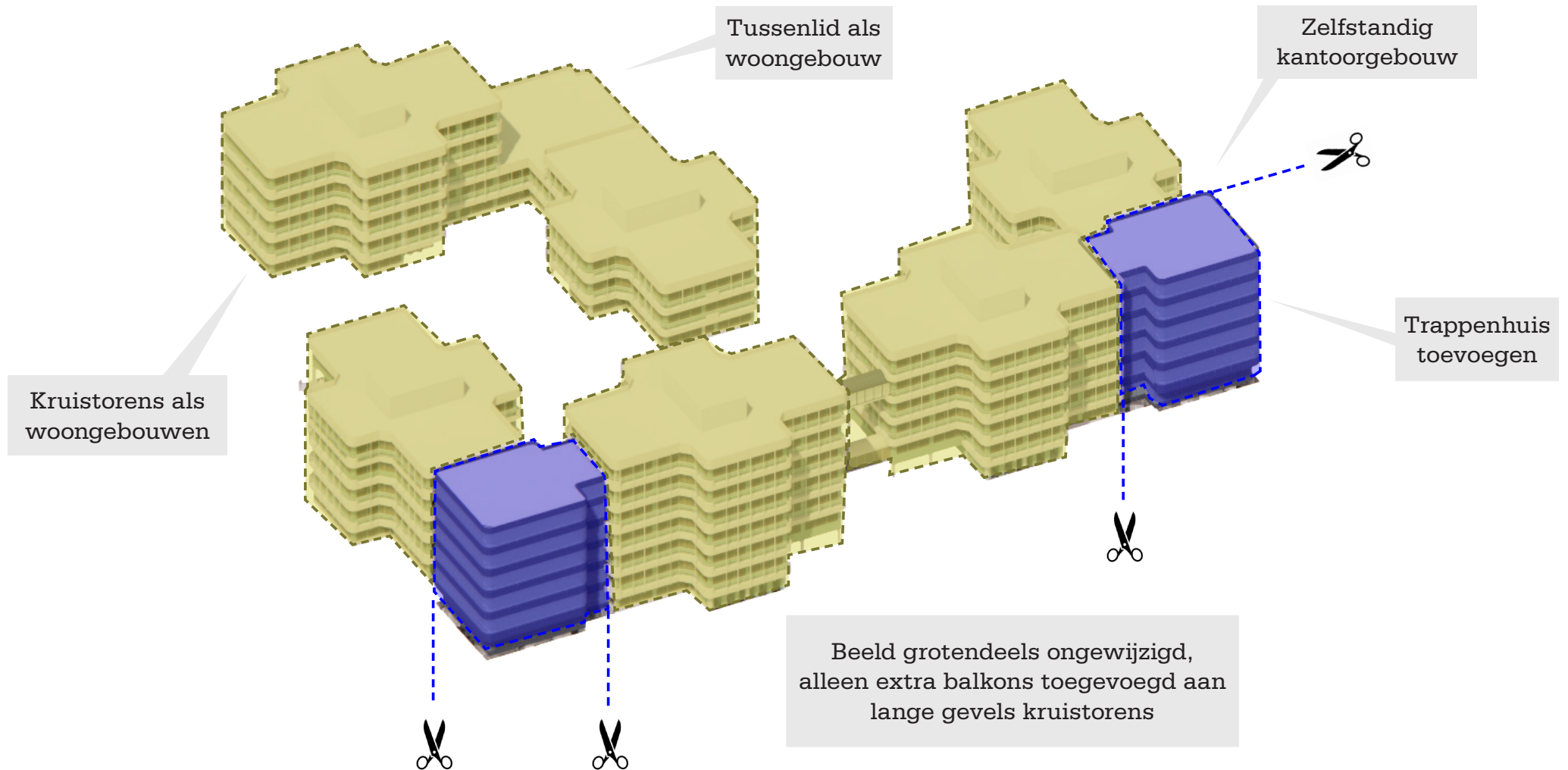
Uitgangspunt transformatie Kristal- kantoren



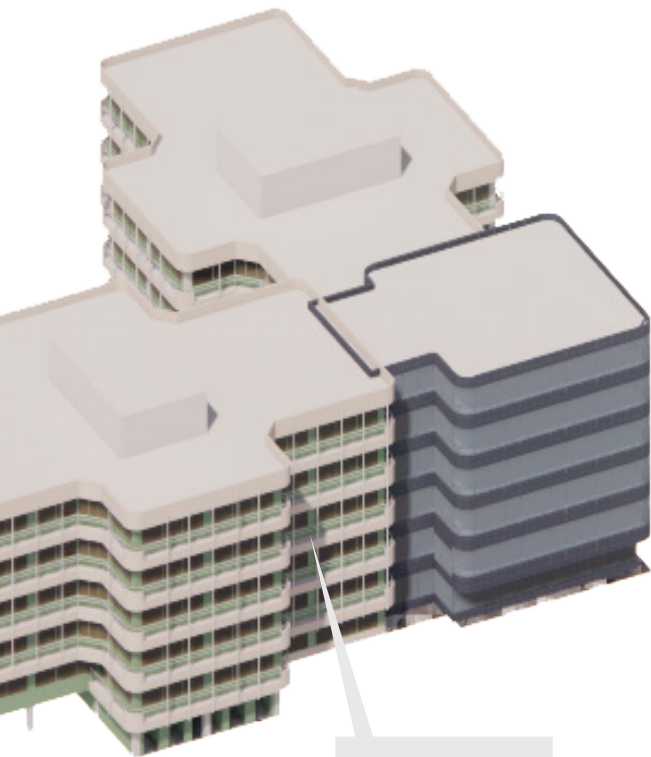
Minder voor de hand liggend naar woningen her te bestemmen door vliesgevel

Sloop uitbreiding 1980

Scenario Kristal- kantoren als woongebouw

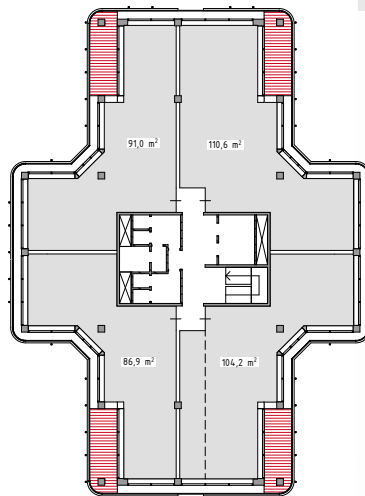


Scenario Kristal- kantoren als woongebouw

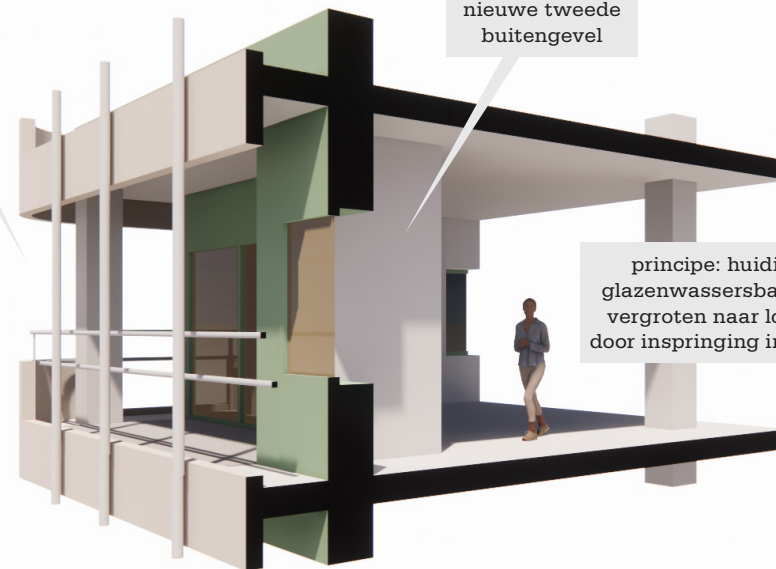


Beeld grotendeels
ongewijzigd,
alleen extra balkons
toegevoegd aan
lange gevels
kruistorens

Buitenruimte optie A:
in pandige loggia in
bestaande structuur

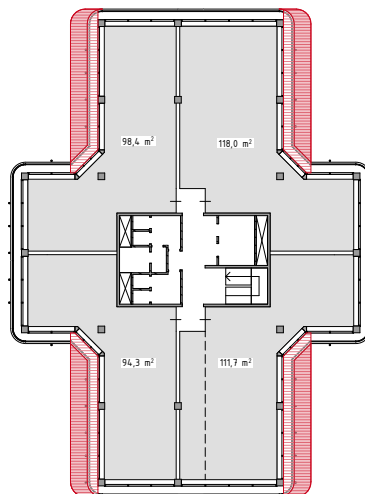


open hoek
kolom
zichtbaar



principe: huidige
glazenwassersbalkons
vergroten naar loggia
door inspringing in gevel

Buitenruimte optie B:
toevoeging nieuwe
uitkragende balkons



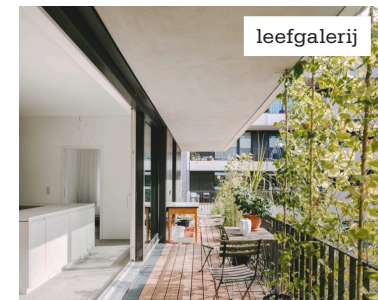
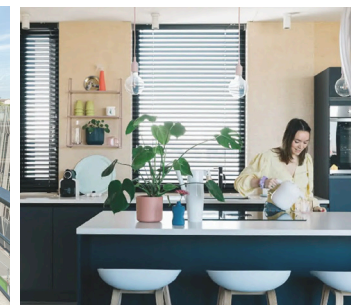
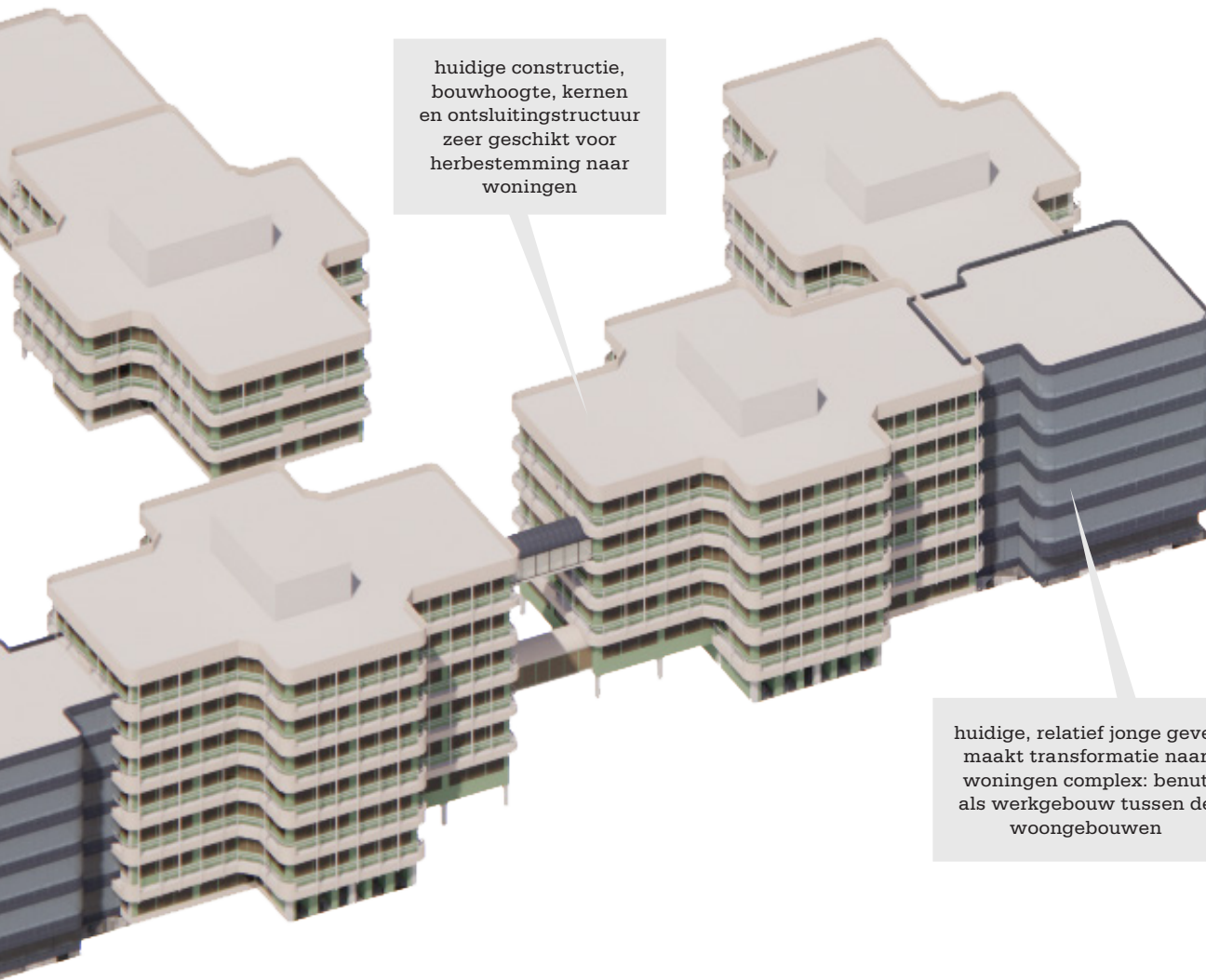
hergebruik bestaande
gevels op nieuwe positie



principe: verlengen van
glazenwassersbalkon
naar volwaardig balkon

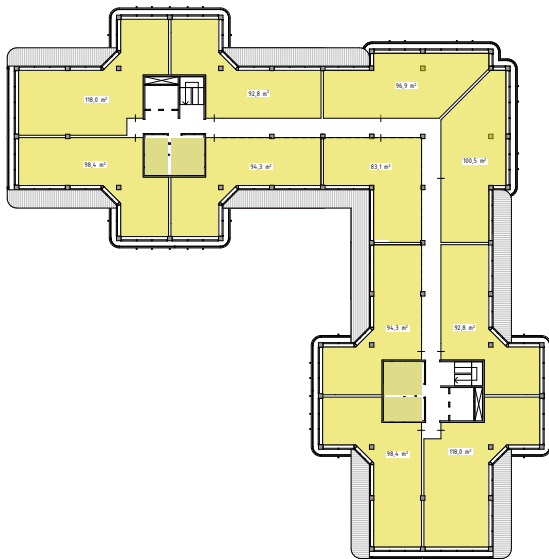


Scenario Kristal- kantoren als woongebouw



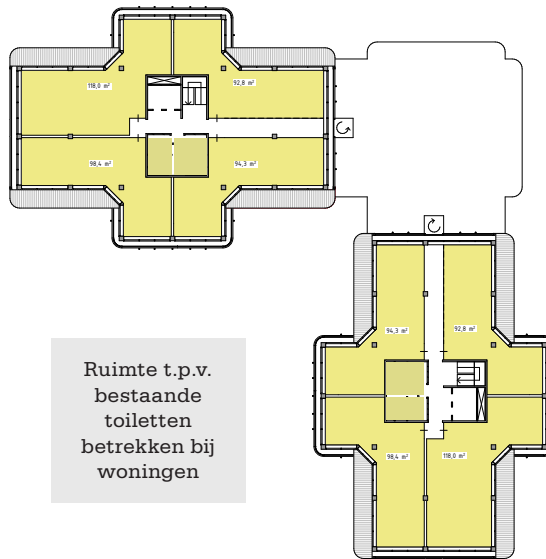
Scenario Kristal- kantoren als woongebouw

Model corridorwoningen



Gebouwcluster
11 grote woningen/
verdieping

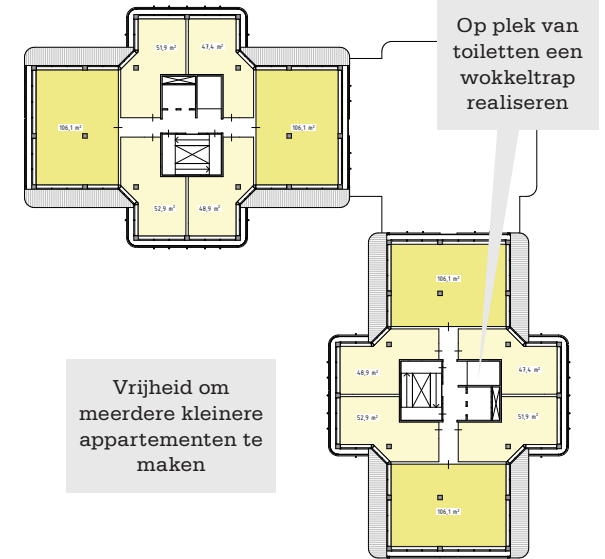
Model torenwoningen,
groot formaat



Ruimte t.p.v.
bestaande
toiletten
betrekken bij
woningen

Kruistoren
4 grote woningen/
verdieping

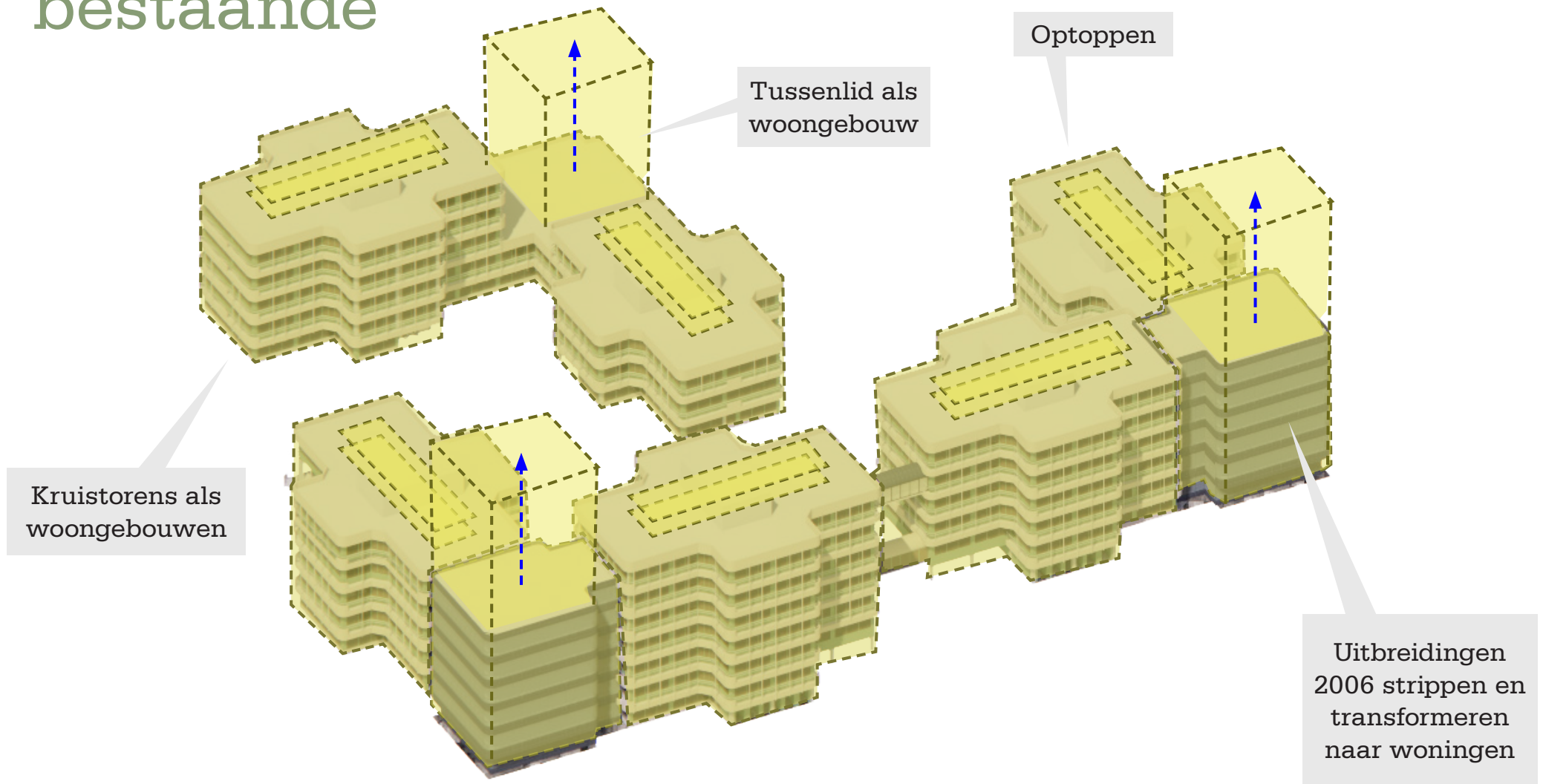
Model torenwoningen,
middel en groot formaat



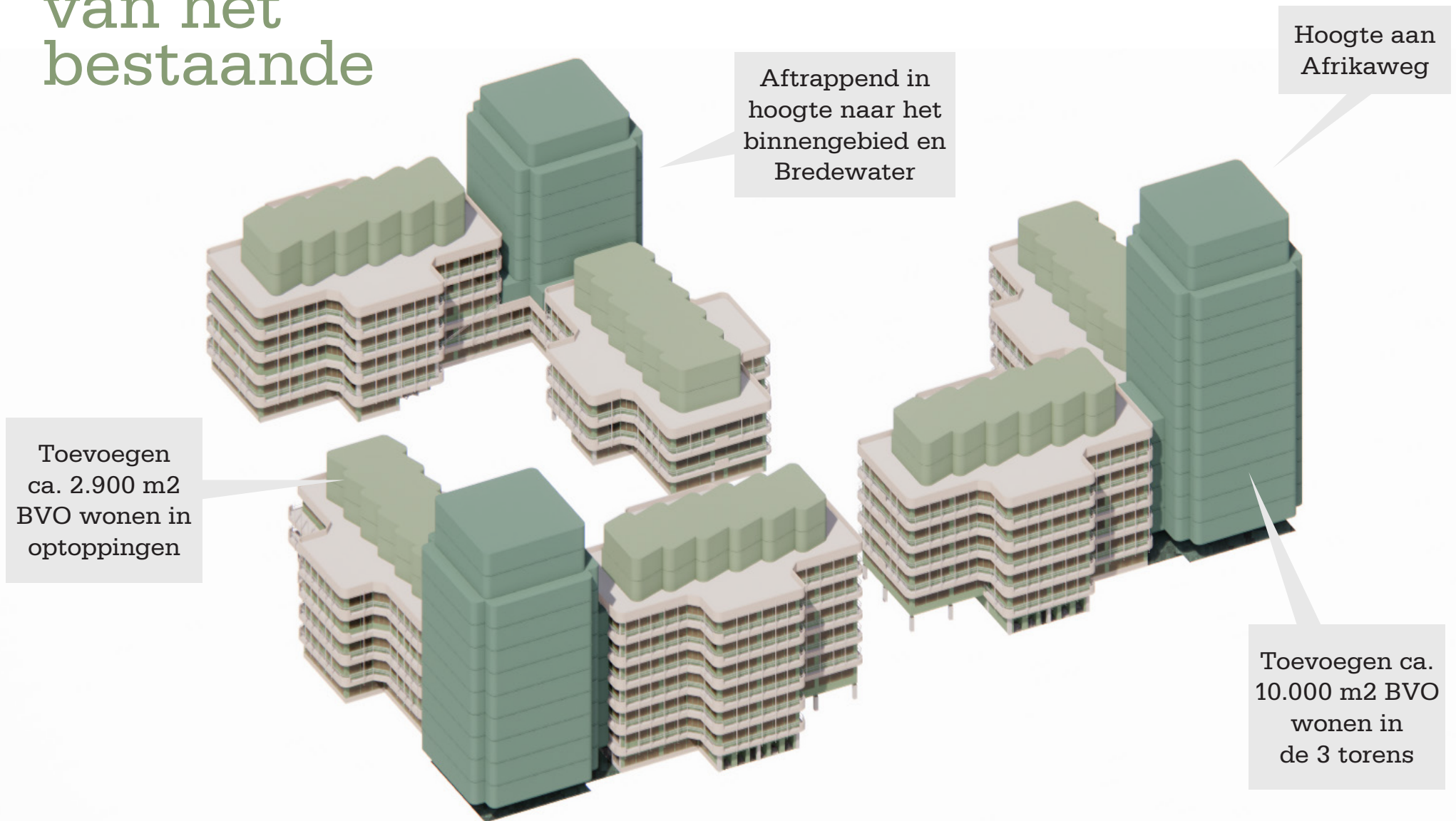
Vrijheid om
meerdere kleinere
appartementen te
maken

Kruistoren
6 woningen/
verdieping

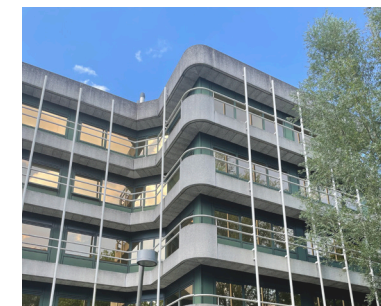
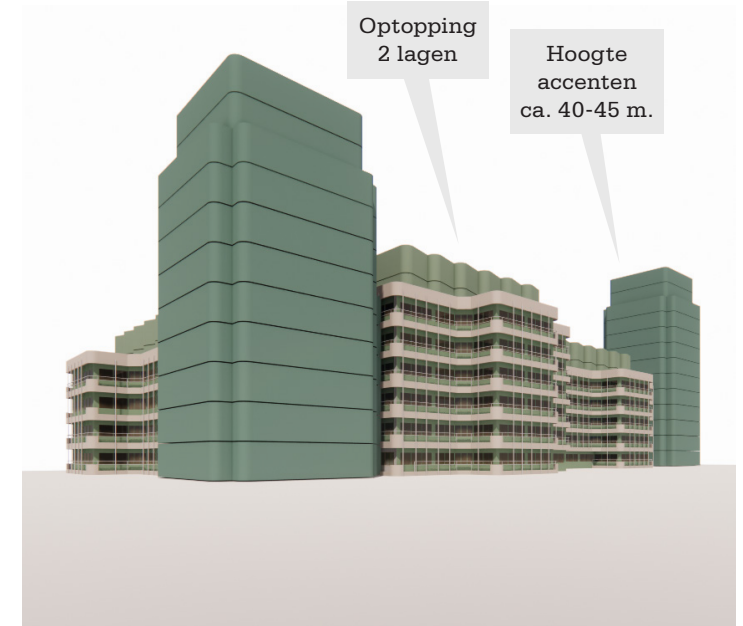
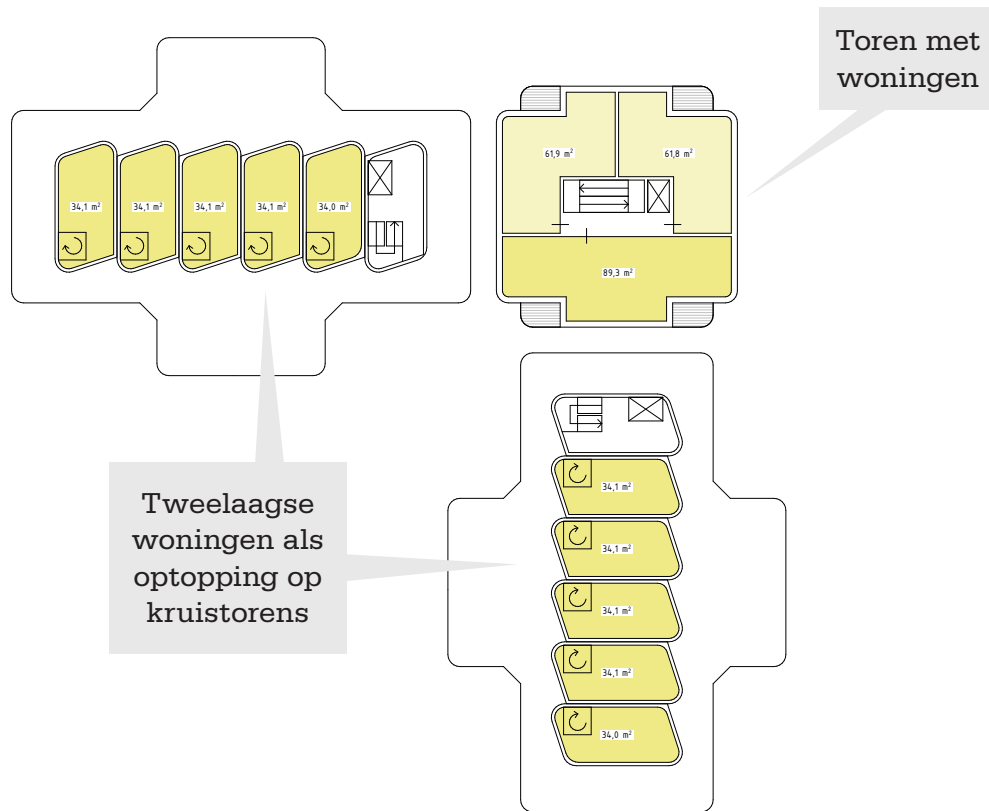
Scenario verdichting van het bestaande



Scenario verdichting van het bestaande



Scenario verdichting van het bestaande





VERBODEN IN TE LIDEN

Conclusie

Waardevol.

De kracht van de Kristaltorens zit hem in de oorsprong van het ontwerp, het Structuralistisch gedachtengoed. De gebouwen zijn juist ontworpen om tijdens de levensduur te worden aangepast, uitgebreid en getransformeerd, daar biedt het oorspronkelijk ontwerp alle ruimte toe. Daarnaast zijn de Kristaltorens als stedenbouwkundig en architectonisch ensemble, mét de tussenliggende groene binnenhoven, absoluut behoudenswaardig.

Kansen voor behoud.

In de ideologie van het Structuralisme is verankerd dat gebouwen gedurende de tijd aangepast kunnen worden. Zowel de constructie, de ontsluitingsstructuur als de gevels zijn opgebouwd uit structuren die ruimte bieden voor veranderend gebruik. Dit concept, een voorloper van de gebouwlagen-theorie van Stewart Brand (1994), biedt een solide basis voor circulair denken in de gebouwde omgeving.

De constructie en ontsluitingsstructuur van de torens zijn zodanig ontworpen dat ze eenvoudig kunnen worden aangepast aan moderne eisen. De kolommenstructuur biedt flexibiliteit voor een variatie aan functies, terwijl de bestaande schachten de logistiek van installaties efficiënt ondersteunen. Hierdoor is herbestemming naar verschillende functies zoals kantoren, woningen of maatschappelijke voorzieningen relatief eenvoudig. De zes kantoortorentjes zijn dusdanig ten opzichte van elkaar gepositioneerd dat ze autonoom kunnen functioneren of juist met elkaar verbonden worden, geheel in lijn met het oorspronkelijke structuralistische ontwerp.

Hoewel de geluidsisolatie bij herbestemming naar woningbouw een aandachtspunt is, en de verdiepingshoogte van 3,30 meter beperkingen kan opleveren voor commerciële functies, is het gebouw in technisch opzicht flexibel. Het interieur lijkt van inferieure kwaliteit en kan gemoderniseerd worden. Verduurzaming van het complex, met name isolatie en installatievernieuwing, is essentieel om aan hedendaagse normen te voldoen.

Kansen voor transformatie.

De positionering van de torens en hun bouwtechnische structuur bieden aanzienlijke mogelijkheden voor transformatie. Het potentieel voor transformatie is grenzeloos, mits de stedenbouwkundige en architectonische identiteit van het complex behouden blijft. Twee aspecten zijn hierbij cruciaal: ten eerste het behoud van de herkenbare structuralistische gevelarchitectuur, en ten tweede het behoud



van de groene binnenhoven die bijdragen aan het collectieve karakter van het complex. Deze binnenhoven zijn van grote waarde voor zowel het esthetische als functionele gebruik en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de Kristalkantoren.

Kansen voor verdichting.

De Kristalkantoren bieden aanzienlijke mogelijkheden voor verdichting, zoals eerder geschetst in scenario's. Zowel op als naast de bestaande gebouwen is er ruimte voor uitbreiding, waarbij de architectonische stijl consistent moet blijven met de structuralistische opzet. De binnenhoven, essentieel voor de ruimtelijke beleving, moeten daarbij in hun oorspronkelijke vorm behouden blijven en bij voorkeur in collectief gebruik blijven. Verdichting kan bijdragen aan een meer intensief gebruik van de locatie, zonder dat dit ten koste gaat van de stedenbouwkundige kwaliteiten van het ensemble.

Advies.

De flexibiliteit en potentie van de Kristalkantoren roepen om een zorgvuldig uitgedachte transformatiestrategie, in plaats van sloop en nieuwbouw. De stedenbouwkundige en architectonische kern van het complex, de 'ziel' van het ensemble, dient zichtbaar en voelbaar te blijven. Dit biedt mogelijkheden om de Kristalkantoren op een zinvolle manier te integreren in de toekomstvisie voor De Entree. De torens kunnen dienen als divers stedelijk woonblok en als identiteitsdrager van het nieuwe centrumgebied van De Entree en de omliggende wijken.

De transformatie van de Kristalkantoren kan zo niet alleen bijdragen aan de revitalisering van De Entree, maar ook een belangrijk symbool worden van duurzame stedelijke ontwikkeling in Zoetermeer.

Transformatie scenario's voor De Kristalkantoren

Scenario

Kristal-A

Transformatie met
intensieve verdichting



Scenario

Kristal-B

Behoud met herbestemming
naar nieuwe functies



Scenario

Kristal-C

Sloop/nieuwbouw
volgens Ontwikkelvisie



An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a mix of modern and older apartment buildings interspersed with lush green trees and parks. A wide road or canal runs horizontally across the lower third of the image. The text '4: Visie op de opgave - vijf criteria' is overlaid in white on the left side.

4: Visie op de opgave - vijf criteria

Intermezzo

Slopen is niet meer van deze tijd. De economische ontwaarding van materialen en het verlies van grijze energie valt met het oog op de klimaatproblematiek en de grondstoffencrisis niet langer te beargumenteren. Elk sloop-nieuwbouw voorstel is in essentie onaanvaardbaar: té ondoordacht (zijn alternatieven serieus overwogen?) en té gemakzuchtig (want liever geen gedoe?). Waar slopen historische en culturele waarde vernietigt en het de typologische rijkdom en gebouwdiversiteit niet ten goede komt, is niet-slopen uiterst duurzaam en creëert het kansen voor een betere toekomst. Voor wonen en werk. Voor de stad als geheel. Niet slopen zou de standaard moeten zijn bij elke gebouw- en gebiedstransformatie. Zou, want de dominante reflex is anders.



In een samenleving die afscheid heeft genomen van plastic tassen en wegwerpbestek, is het nog steeds de normaalste zaak dat hele gebouwen worden weggegooid. Bouwtechnisch nog te goed om te slopen, verdwijnen ze in containers. Omdat we ze 'onhandig' vinden of 'lelijk'. Omdat we liever iets nieuws bouwen om maar geen rekening te hoeven houden met wat er daarvoor al stond. Vraag je waarom een gebouw gesloopt moet worden, dan krijg je grofweg twee antwoorden. Behalve "nieuwbouw is goedkoper dan renovatie" is dat de uitspraak "de nieuwe bestemming past er niet in." Het streven naar duurzaamheid wordt gezien als extra kostenpost. Als lastig, ingewikkeld en 'nu dus even niet'.

Financiële drogreden

Is nieuwbouw goedkoper dan renovatie? Niet waar, stelt Andy van den Dobbelsteen, hoogleraar Climate Design & Sustainability aan de TU Delft: "Nieuw bouwen levert gemiddeld 30% meer CO2-uitstoot op dan een oud gebouw renoveren naar (bijna) nul energie". We moeten daarom altijd overwegen of én hoe we een bestaand pand kunnen renoveren of transformeren voordat we gaan nieuwbouwen." Mochten over de kosten de meningen uiteenlopen, nieuwe wetgeving bepaalt dat CO2-uitstoot in 2030 voor 55% gedaald moet zijn. Dan moet het wel raar lopen wil transformatie het niet winnen van nieuwbouw, omdat van wat je laat staan de te meten uitstoot nul is. Tim Habraken, director Sustainability bij CBRE, vult aan: "Positieve effecten op mens en milieu zijn heel goed te koppelen aan economische belangen." Toekomstbestendig vastgoed kan ook financieel profijtelijk zijn, nu 'de duurzame samenleving' zich in consumentenverlangens vertaalt. Habraken: "Alles wat eraan bijdraagt om wensen en eisen van afnemers centraal te stellen, helpt je om je belegging op lange termijn minder risicovol te maken."



Functionele drogreden

De nieuwe bestemming past er niet in? Ook niet waar (of op zijn minst bevooroordeeld). De ervaring van Rijnboutt met herbestemmingsprojecten over een periode van meer dan dertig jaar laat overtuigend het tegendeel zien. Natuurlijk: bestaande gebouwen en bouwstructuren kunnen 'lastig' zijn. Geven zich niet direct gewonnen. Maar dat bij het optimaliseren van gebouwen kostenefficiëntie de belangrijkste drijfveer is van een project, is maatschappelijk een achterhaalde gedachte. Belangrijker is wat het project bijdraagt aan de gebruiker, de stad en de planeet. Daarbij leveren weerbarstige gebouwen kansen op voor de stad. Juist die 'moeilijke' gebouwen kunnen zorgen voor het zand tussen de raderen. Hun ongenaakbaarheid kan juist helpen bij



het ruimtelijk ontwerp van een meerlagige en meervoudige stad.

Ontwerpen in analogie met het bestaande

De laatste tijd wint de notie 'ontwerpen in analogie met het bestaande' aan terrein. De opvatting die hierachter schuilgaat heeft betrekking op al het bestaande vastgoed, dat, in de woorden van pleitbezorger van het eerste uur, Jan Peter Wingender van Office Winhov, "de toekomst in geholpen moeten worden." Het gaat hier om een benadering die het oorspronkelijke gebouw niet wil fixeren op basis van historische kenmerken en erfgoedwaarden, maar die het gebouw wil "updaten, in de geest van hoe het destijds is ontworpen." Nu we gezien de duurzaamheidsopgave het ons niet langer kunnen veroorloven om te slopen, "moet ook

het instrumentarium worden verbreed waarmee het behoud van die bestaande gebouwen kan worden veiliggesteld," aldus Wingender.

Samenvattend kan worden gesteld dat 'niet meer slopen' één van de maatregelen is die wij als architecten aan klimaatadaptatie kunnen bijdragen. Dat we daarvoor afscheid moeten nemen van een periode waarin alles kon of alles leek te kunnen, lijkt een eerste voorwaarde. De tweede, die hieruit volgt, is dat we het bijzondere in het alledaagse moeten leren gaan zien en leren omarmen.

Vernieuwbouw

Door de Wederopbouwperiode zijn we gewend geraakt aan de 'voordelen' van sloop-nieuwbouw, aan het gemak van een leeg plot en aan de wens steeds dichter en hoger te bouwen. Onze tijd met zijn focus op duurzaamheid vraagt om een terugkeer naar vernieuwbouw, tot aan de industriële revolutie nog de standaardpraktijk in de bouw. Hoewel het als begrip niet vaak wordt gebruikt en het geen eenduidige betekenis heeft, wordt er doorgaans 'het zodanig renoveren van een bestaand gebouw dat de kwaliteit ervan vergelijkbaar is met nieuwbouw' mee bedoeld.

Bij vernieuwbouw wordt er niet of zeer minimaal gesloopt. En als er tot sloop wordt overgegaan, gebeurt dit uiterst behoedzaam. De voordelen van vernieuwbouw reiken verder dan pragmatisme. Er worden woningen aan de bestaande stad toegevoegd, waarvoor het niet nodig is extra infrastructuur aan te leggen. De gekozen aanpak houdt de maatschappelijke kosten binnen de perken, voorkomt kapitaalvernietiging door het slopen van herbruikbare gebouwen en maakt de CO2-footprint voor nieuwe woningen alleszins aanvaardbaar. Bijkomend voordeel is dat de verschillende tijdslagen in de stedelijke ontwikkeling zichtbaar blijven, wat bijdraagt

aan de esthetische en culturele verrijking van de stad.

De potentie is groot, het roer moet om. De huidige focus op nieuwbouw in voor de leefomgeving essentiële groengebieden moet plaatsmaken voor een strategie van verdichting en vernieuwbouw, van transformatie en bijbouwen in binnenstedelijk gebied. Volgens Rijnboutt past dit in de koers naar een duurzame, leefbare en toekomstbestendige samenleving, waarin sloop geen prioriteit (meer) heeft.

Dit is een abstract van een serie artikelen in het kader van "Niet meer slopen", geschreven door Jan van Grunsven (Rijnboutt) in 2024.





Visie op de opgave

Wanneer is herontwikkeling van De Entree geslaagd? De (concept) Ontwikkelvisie voor De Entree, opgesteld door de Gemeente Zoetermeer, zegt daarover het volgende:

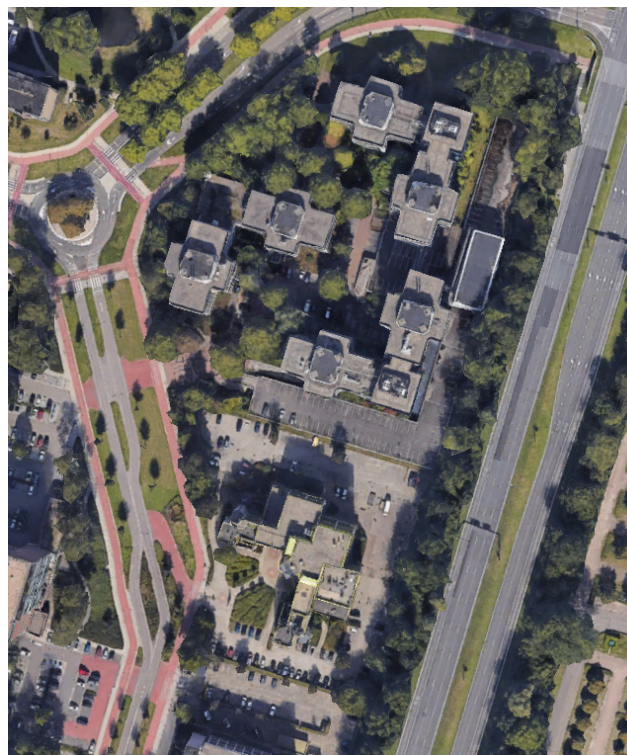
- Als er 10.000 Zoetermeesters een nieuwe woning hebben gevonden;
- Als het gebied is getransformeerd naar een levendige en betekenisvolle stadswijk waarbij er door goede dwarsverbindingen de oost- en westzijde goed met elkaar zijn verbonden;
- Als de Stadsstraat in Entree (nu de Afrikaweg) een levendig karakter heeft en de binnenstad en het station goed met elkaar zijn verbonden;
- Als Entree een stevige positieve bijdrage levert aan Zoetermeer als geheel en een aantrekkende functie heeft voor mensen uit zowel Zoetermeer als uit de regio.

Een flink verdichte stadswijk dus, verbonden, levendig en betekenisvol als nieuw onderdeel van Zoetermeer.

Vanuit pragmatisch perspectief, met een bestaande masterplan dat is opgesteld vanuit het idee van volledige sloop-nieuwbouw als uitgangspunt, lijkt het slopen van het erfgoed de meest voor de hand liggende optie.

Echter, wij zijn ervan overtuigd dat het behoud van erfgoed in Entree - en daarbij de Mammoet en Kristalkantoren in samenhang - juist voor deze ambities enorme kansen biedt.

Ten eerste zijn dat de kansen die zijn geformuleerd in de twee voorgaande hoofdstukken; vanuit de stedenbouwkundige opzet en vanuit de gebouwen. Vanuit de Mammoet en de Kristalkantoren zelf, liggen diverse mogelijkheden voor behoud, kansen voor transformatie en/of kansen voor verdichting voor beide percelen, op zowel bouwtechnische, programmatische als cultuurhistorische aspecten. In de stedenbouwkundige opzet van Entree biedt het behouden van erfgoed de mogelijkheid om een verrijking te bieden die aansluit op bovenstaande ambities van Entree; namelijk het creëren van een centrumgebied als bestemming, het verrijken van de structuur van de openbare ruimte en het laten ontstaan van een plek met een bijzondere gelaagde, Zoetermeerse identiteit.



Ten tweede kan het erfgoed de ontwikkeling Entree in zijn context verankeren. In Entree als atypische ontwikkeling binnen Zoetermeer, zowel stedenbouwkundig als architectonisch, zijn de Mammoet en Kristaltorens de uitzonderingen die een Zoetermeers karakter vertegenwoordigen. Door deze gebouwen als identiteitsdragers te integreren in de toekomstvisie van De Entree, wordt dit nieuwe stedelijke gebied geladen met een bijzonder karakter, wat de lokale identiteit versterkt en de transformatie verankert in de geschiedenis van de stad. Het behouden van verschillende tijdslagen is daarbij een voorwaarde voor het maken van een interessante en betekenisvolle stad. Steden ontleen hun complexiteit en de bijbehorende beleving aan de opeenstapeling van historische lagen. Het behouden en integreren van het bestaande resulteert in een aantrekkelijke omgeving met een diepere tijdsdimensie.

Als derde is het in Zoetermeer zo dat elke wijk, elk bloemblad, de idealen van zijn tijd vertegenwoordigt. De Entree wordt het 'bloemblad' ontwikkeld en gebouwd in de jaren '20 en '30 van de 21e eeuw; bovendien de ontwikkeling die de overgang kenmerkt van Zoetermeer van een groeikern naar een volwaardige stad. Dit vraagt erom om Entree onze hedendaagse waarden en idealen te laten weerspiegelen in de vormgeving van een nieuw stadsdeel, en zo toekomstige generaties te laten zien wat onze visie op stedenbouw en architectuur is geweest. Die visie kan zijn om gebouwen niet langer als wegwerpartikelen te beschouwen. Om niet de weg te kiezen van de minste weerstand, maar die van de meeste waarde voor de stad. En moeite te doen voor het behoud en de verrijking van fysieke, historische en culturele structuren.

Multi-criteria

In het volgende hoofdstuk worden de separaat voor de Mammoet en de Kristalkantoren onderzochte scenario's voor behoud, transformatie of verdichting, gecombineerd met de uit het ontwerp onderzoek geformuleerde stedenbouwkundige kansen.

Hieruit volgen zes 'combinatiescenario's' welke verschillende mate van transformatie bevatten voor één of beide percelen. De transformatiescenario's zijn vervolgens stedenbouwkundig ingebed in de Ontwikkelvisie van De Entree.

Elk combinatiescenario wordt inhoudelijk op 'kansrijkheid' getoetst op basis van vijf criteria. Deze zijn gedefinieerd naar aanleiding van de voorgaande ontwerp onderzoeken en de visie op de opgave. Het zijn de ambities van de Gemeente Zoetermeer voor Entree, uitgebreid met nieuwe kansen.



1

Verdichting richting
een hoogstedelijk
woongebied



2

Een verrijking in de
stedelijke structuur
masterplan



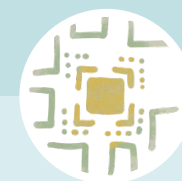
3

Mogelijkheid tot
het creëren van een
levendig centrumgebied
als bestemming



4

Behouden
erfgoedwaarde en
duurzaam hergebruik
bestaande gebouwen
en ensembles



5

Versterken van
stedelijke gelaagdheid
en Zoetermeerse
identiteit

5: Scenariostudie

1. Combinatiescenario Mammoet-A / Kristal-B

*behoud door
transformatie beiden*



Mammoet-A en Kristalkantoren-B gecombineerd vormen een gebied waarin een kleinere schaal wordt toegevoegd aan Entree. De centrumstraat wordt aan de Afrikaweg geïntroduceerd middels een plein dat Mammoet en de centrumstraat aan elkaar koppelt. In de rest van het gebied ontstaan kleinere woonhofjes met meer rust; parochiale domeinen zoals deze nog niet in Entree voorkomen. De stedenbouwkundige korrel wordt kleiner richting Bredewater en voegt nieuwe gebouw- en woningtypen toe aan Entree.



Scenario bij
vervanging Baron

Criterium 1: Verdichting tot hoogstedelijk woongebied

Op het plot van de Mammoet kan worden verdicht tot ca 21.500 m², waarbij de Mammoet zelf voorzieningen kan huizen. De Kristalkantoren en nieuwbouw geven op West 7 een som van ca 44.000 m². Het totaal komt daarmee op 65.500 m² als maximale envelop.

Criterium 2: Vrijmaking in de structuur van het masterplan

Dit scenario geeft de mogelijkheid om op beide plots de rooilijn van de Afrikaweg op te pakken. De onderbreking ter hoogte van de centrumstraat, waardoor De Mammoet onderdeel kan worden van het centrumgebied, is beperkt in lengte, maar zal goed en levendig geprogrammeerd moeten worden om te werken. Het geheel wordt stedenbouwkundig sterker met een toekomstige ontwikkeling van de Baron. In de structuur van de openbare ruimte voegt dit scenario unieke nieuwe typologieën toe; er ontstaat een centrumplein met direct daarachter (en in verbinding) een doorwaadbaar en kleinschalig woonmilieu tussen het erfgoed.

Criterium 3: Interessant centrumgebied als bestemming

Het scenario geeft een centrumgebied bestaande uit meerdere stedelijke ruimtes; een voorplein voor de Mammoet, een ruimte aan de Afrikaweg rondom een paviljoen en een centrumstraat. Via een grote hal met doorkijk naar achter in de Mammoet, kan er een (zicht)relatie ontstaan met achterliggende luwere plekken. Of dit goed kan worden geprogrammeerd hangt af van het te realiseren voorzieningenprogramma. We hebben te weinig informatie om dit goed te beoordelen.

Criterium 4: Behouden erfgoedwaarde en duurzaam hergebruik bestaande

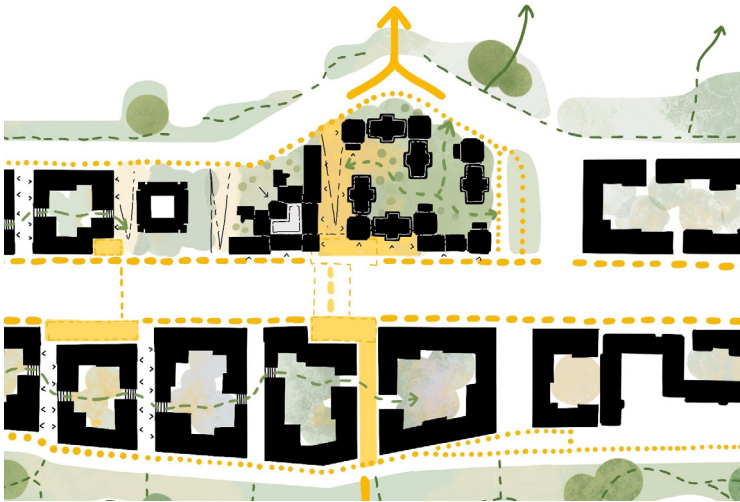
In dit scenario blijft de Mammoet behouden als bedrijfsverzamel pand; niet alleen het exterieur, maar ook het interieur met de vele collectieve ruimtes behoudt daarmee zijn waarde. De Kristalkantoren worden getransformeerd tot vier van de oorspronkelijke 'plusjes' die zich voegen in een nieuw ensemble. De architectuurstijl van de nieuwbouw is het liefst helder en versterkt de ensemblewaarde. Er wordt bij de Kristalkantoren relatief veel materiaal gesloopt.

Criterium 5: Zoetermeerse identiteit

Er ligt een kans om alle stedelijke ruimtes, zowel het centrumplein als de centrumstraat en alle hofjes een relatie aan te laten gaan met het erfgoed. Het stedenbouwkundig plan kan hier kleinschalige, alzijdig en speels zijn; een kwaliteit die ook in andere wijken in Zoetermeer voorkomt. Men kan vrij dwalen door deze structuur, steeds met erfgoed in zicht. Het verdichten binnen de bestaande structuur vraagt om bijzondere typologieën en stedenbouwkundig experiment; ook dit past bij Zoetermeer.

2. Combinatiescenario Mammoet-B / Kristal-A

*behoud door
transformatie beiden*



De combinatie van Mammoet-B en Kristalkantoren-A geeft een scenario waarin beide gebouwen transformeren richting een gebouw(ensemble) dat zich als stedelijk blok voegt in het masterplan. Tussen de Kristalkantoren ontstaat een luwer woonmilieu dat in de logica van Entree past, tussen de gebouwen ligt de centrumstraat die door de combinatie van erfgoed en nieuwbouw karakter krijgt. Door deels sloop/nieuwbouw raken beide gebouwen de rooilijn Afrikaweg en wordt deze volgens de principes van het masterplan begeleid.



Scenario bij
vervanging Baron

Criterium 1: Verdichting tot hoogstedelijk woongebied

De Mammoet kan worden vergroot tot ca 22.000 m². De Kristalkantoren vormen inclusief nieuwbouw een blok van ca 48.000 m². Het totaal komt daarmee op 70.000 m² als maximale envelop.

Criterium 2: Verrijking in de structuur van het masterplan

In dit scenario transformeren beide gebouwen zich tot een blok dat zich binnen het masterplan voegt. De stadsstraat wordt vrij consistent begeleid; bij de oversteek van de centrumstraat ontstaat een voorplein voor de Kristalkantoren dat lijkt op het plein dat is gesuggereerd in het masterplan. Ook de binnentuinen van de Kristalkantoren hebben de maat zoals past binnen het masterplan. Deze kan een interessante uitzondering worden in de serie binnentuinen; met gelijke maat, maar met een bijzondere binnenwereld. Aan de zuidwest-zijde van de Mammoet blijft de open kant met het bestaande groen; richting de Baron ontstaat een ontwerpogave. Het letterlijk volgen van het masterplan geeft hier een tussenstraat met ruimte aan twee zijden; niet de meest kwalitatieve oplossing. Hier ontstaat dus een ontwerpogave; staan de Baron en Mammoet bijvoorbeeld samen meer in een parkachtige structuur?

Criterium 3: Interessant centrumgebied als bestemming

Er ontstaat een centrumstraat zoals in het masterplan voorzien. Een centrumplek/plein in de 'luwte' van de Afrikaweg ontstaat in dit scenario eventueel bij de entree van de binnentuin van de Kristalkantoren. Hoe de straat en deze plek worden vormgegeven hangt veel af van de voorzieningen die hier kunnen landen. We hebben te weinig informatie dit goed te beoordelen.

Criterium 4: Behouden erfgoedwaarde en duurzaam hergebruik bestaande

In dit scenario behoudt de Mammoet zijn beeldbepalende gevel aan de Bredewater, inclusief het groene voorplein. Wel wordt de interne structuur flink aangepast en is het interieur niet meer publiek toegankelijk. De Kristalkantoren blijven als ensemble goed intact en worden op een nieuwe manier gebruikt en beleefd. Er wordt in dit scenario weinig materiaal gesloopt.

Criterium 5: Zoetermeerse identiteit

Beide gebouwen blijven herkenbaar, maar geven ook aanleiding tot nieuw gebruik. Aan de Bredewater blijft het erfgoed goed zichtbaar. Binnenin kunnen unieke ruimtes ontstaan, zoals het atrium van de Mammoet en de binnentuin in de Kristalkantoren. De centrumstraat heeft in dit scenario wat minder met het erfgoed van doen; de identiteit laat zich meer op collectieve en private plekken zien en wat minder aan de meest publieke ruimtes.

3. Mammoet-A + sloop-nieuwbouw Kristalkantoren

*Sloop van één gebouw,
deels behoud andere*



Dit scenario gaat uit van het behoud van de Mammoet met (kleinschalige) verdichting om het gebouw heen, met een masterplan-blok op West 7. Zo ontstaat een centrumplein bij de Mammoet, met een nieuwe entree aan deze zijde, en een centrumstraat. Het creëren van een extra dwarsstraat op West 7 raden we hier af; ten eerste wat betreft licht en bezonning, omdat de breedte van het plot twee smallere bouwblokken in de oost-westrichting oplevert, ten tweede omdat er zo een parallelstraat ontstaat ten opzichte van het centrum.



Scenario bij
vervanging Baron

Criterion 1: Verdichting tot hoogstedelijk woongebied

Op het plot van de Mammoet kan worden verdicht tot ca 21.500 m², waarbij de Mammoet zelf voorzieningen kan huizen. Op plot West 7 is ruimte om een groot stedelijk blok te realiseren volgens de masterplanprincipes, met de gemiddelde dichtheid van het masterplan. Dat komt uit op zo'n 56.500 m² volgens het model van de gemeente minus 10% omdat de het plot kleiner wordt door het opschuiven van de centrumstraat. Dit geeft een totaal van 78.000 m² als maximale envelop.

Criterion 2: Verrijking in de structuur van het masterplan

In dit scenario wordt de stadsstraat vrij goed begeleid. De uitzondering bij de Mammoet en centrumstraat onderbreekt de rooilijn, wat vooral zou werken met een goede programmering. Het geheel wordt sterker bij transformatie van de Baron. Verder ontstaan rondom de Mammoet kleine gebieden met kleinschalige bouwblokken en wonen op maaiveld als uitzondering op het masterplan. Het plot van de Mammoet is daarmee bijna een 'omklapping' van de masterplanblokken; met een groot volume centraal en de groene binnentuinen daar rondom. In deze opzet staat het plot in dit scenario wel wat alleen. De uitzondering is gevoelsmatig klein om zo'n afwijkend milieu te verantwoorden in de schaal van Entree als geheel.

Criterion 3: Interessant centrumgebied als bestemming

Het scenario geeft een centrumgebied bestaande uit meerdere stedelijke ruimtes; een voorplein voor de Mammoet, een ruimte aan de Afrikaweg rondom een paviljoen en een centrumstraat. Via een grote hal met doorkijk naar achter, kan er een (zicht)relatie ontstaan met achterliggende luvare plekken. Of het centrumgebied goed kan worden geprogrammeerd hangt af van het te realiseren voorzieningenprogramma. We hebben te weinig informatie dit goed te beoordelen.

Criterion 4: Behouden erfgoedwaarde en duurzaam hergebruik bestaande

Ook in dit scenario blijft de Mammoet behouden als bedrijfsverzamel pand; niet alleen het exterieur, maar ook het interieur met de vele collectieve ruimtes behoudt daarmee zijn waarde. De Kristalkantoren zijn goed transformeerbaar en uitbreidbaar, juist naar woningen van de gevraagde groottes. Om deze te slopen en te vervangen door een volledige nieuwbouw is daarom volgens ons moeilijk te verantwoorden.

Criterion 5: Zoetermeerse identiteit

Vooral de Mammoet als beeldbepalend element wordt in dit scenario ingezet als identiteitsdrager. Behoud met functie als bedrijfsverzamelgebouw kan een bijzondere uitzondering in het masterplan opleveren, gedragen door de buurt. Behalve de openbare ruimte direct grenzend aan de Mammoet, doet het ontwerp verder weinig met dit gegeven. Het effect van de Mammoet als icoon van Entree is daarmee

4. Mammoet-B + sloop-nieuwbouw Kristalkantoren

*Sloop van één gebouw,
deels behoud andere*



In dit scenario blijft de voorzijde van de Mammoet aan de Bredewater zichtbaar, verder is er vrijwel volledig sprake van sloop-nieuwbouw. De centrumstraat ligt zoals in het oorspronkelijke masterplanontwerp. Het creëren van een extra dwarsstraat op West 7 is hier ruimtelijk mogelijk en is gegeven in de ontwikkelvisie, maar zorgt voor een parallelstructuur die concurreert met de centrumstraat.



Scenario bij
vervanging Baron

Criterium 1: Verdichting tot hoogstedelijk woongebied

Op het plot van de Mammoet kan worden verdicht tot ca 22.000 m², met daarbij de transformatie naar woningen in de te behouden delen van de Mammoet. Nieuwbouw binnen de kaders van het masterplan geeft op West 7 een totaal van ca 63.000 m² volgens het model van de gemeente. Dat geeft een totaal van 85.000 m² als maximale envelop.

Criterium 2: Verrijking in de structuur van het masterplan

Dit scenario kan de stadsstraat begeleiden net zoals volledige sloop-nieuwbouw zoals in het masterplan. Aan de Afrikaweg staat enkel nieuwbouw. Wat betreft de openbare ruimte voegt dit scenario weinig nieuws toe aan de structuur van het masterplan. Een mogelijke verrijking zou kunnen zitten in een herijking van het masterplan op de plaats van de Baron bij toekomstige ontwikkeling. De entree van de Mammoet zou bijvoorbeeld 'gespiegeld' kunnen worden aan de zuidzijde - zo ontstaat een plek met twee gebouwen rondom een (groene) voorruimte, twee volumes in een park aan de Bredewater.

Criterium 3: Interessant centrumgebied als bestemming

Het centrumgebied in dit scenario is de centrumstraat zoals omschreven in het masterplan, geflankeerd door nieuwbouw. De kans om erfgoed in te zetten om een extra dimensie aan het centrumgebied toe te voegen wordt in dit scenario niet benut. ontstaat door de centrumstraat een directe doorkijk naar 'achter', en er zijn geen intiemere of geluidsluwe ruimtes. De parallelstraat concurreert als verbinding.

Criterium 4: Behouden erfgoedwaarde en duurzaam hergebruik bestaande

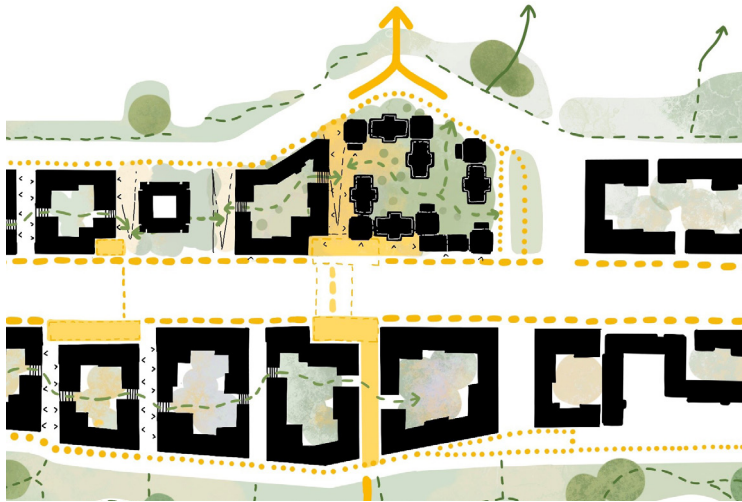
In dit scenario blijft één zijde van de Mammoet behouden. Het interieur kan ook grotendeels behouden blijven, maar is niet meer vanzelfsprekend publiek toegankelijk. De Kristalkantoren zijn goed transformeerbaar en uitbreidbaar, juist naar woningen van de gevraagde groottes. Om deze te slopen en te vervangen door een volledige nieuwbouw is daarom volgens ons niet te verantwoorden.

Criterium 5: Zoetermeerse identiteit

In dit scenario is de entreepartij van de Mammoet als iconische plek behouden. Vanuit alle andere hoeken is alleen nieuwbouw zichtbaar. Alle nieuwbouwdelen in dit scenario zijn relatief groot in schaal en maat. Stedelijke gelaagdheid is hier weinig voelbaar.

5. Kristal-A + sloop-nieuwbouw Mammoet

*Sloop van één gebouw,
deels behoud andere*



In dit scenario wordt het behoud van het grootste deel van de Kristaltorens, in het verder relatief compromisloos uitgevoerde masterplan gezet. Zo ontstaat een afwijkend plot waarin bestaand erfgoed zich door extra uitbreidingen voegt in het masterplan, vergelijkbaar met het plot Terra Nova. Het centrumgebied strekt zich hiermee wat langer uit langs de Afrikaweg. Dit is samen met scenario 4 de enige mogelijkheid waarin de dwarsroute door de binnentuinen helemaal door kan lopen.



Scenario bij
vervanging Baron

Criterium 1: Verdichting tot hoogstedelijk woongebied

Op het plot van de Mammoet kan worden verdicht tot ca 27.500 m² in een nieuw blok volgens de principes van het masterplan. Dit is gebaseerd op het model van de gemeente met 25.152 m² plus 10% wegens het opschuiven van de centrumstraat naar het noorden. De Kristalkantoren en nieuwbouw geven op West 7_ 48.000 m². Het totaal komt daarmee op 75.500 m² als maximale envelop.

Criterium 2: Verrijking in de structuur van het masterplan

Dit scenario voegt zich vrij natuurlijk in het masterplan, op een vergelijkbare manier als Terra Nova, waar ook een bestaand complex in een masterplanblok wordt ingevoegd. De stadsstraat wordt goed begeleid met een plein ter plaatse van het centrumgebied. De informele route door de binnentuinen kan worden doorgezet tot in het binnengebied van de Kristalkantoren. Er wordt in dit scenario minder gespeeld met kleinschaligheid of alzijdigheid; de blokken zijn grootschalig en hebben een duidelijke binnen- en buitenkant.

Criterium 3: Interessant centrumgebied als bestemming

Er ontstaat een verbreding van de Afrikaweg voor de Kristalkantoren op ongeveer de halve lengte van het plot. Het zou logisch zijn de bajonet om te klappen en de oversteek naar het noorden te schuiven, ook aan de oostzijde, maar dit is verkeerstechnisch niet zomaar mogelijk. Het 'voorplein' voor de Kristalkantoren kan nog steeds werken wanneer hier een heldere centrumbestemming komt die niet al te centraal hoeft te liggen, zoals een school, sportschool of kantorengebouw. De centrumstraat zelf is eenvoudig, maar ligt wel mooi aan het hof van de Kristalkantoren, waar ook nog enkele functies zouden kunnen liggen. Met weinig informatie over het mogelijk voorzieningenprogramma kunnen we het functioneren van de centrumstraat in dit scenario niet goed beoordelen.

Criterium 4: Behouden erfgoedwaarde en duurzaam hergebruik bestaande

De iconische Mammoet verdwijnt in dit scenario. De Kristalkantoren worden uitgebreid, maar blijven goed zichtbaar en beleefbaar, zowel aan de Afrikaweg, als aan de centrumstraat als in het binnengebied.

Criterium 5: Zoetermeerse identiteit

In dit scenario is geen heel bijzondere of experimentele ingreep gedaan in de bebouwing, maar wanneer men het binnengebied betreedt is het structuralistische karakter van de Kristaltorens voelbaar. Alhoewel erfgoed wordt behouden, is er in dit scenario geen sprake van een bijzonder (Zoetermeers) stedenbouwkundig experiment.

6. Kristal-B + sloop-nieuwbouw Mammoet

*Sloop van één gebouw,
deels behoud andere*

Criterium 1: Verdichting tot hoogstedelijk woongebied

Op het plot van de Mammoet kan worden verdicht tot ca 27.500 m² in een nieuw blok volgens de principes van het masterplan. Dit is gebaseerd op het model van de gemeente met 25.152 m² plus 10% wegens het opschuiven van de centrumstraat naar het noorden. De Kristalkantoren en nieuwbouw geven op West 7 44.000 m². Het totaal komt daarmee op 71.500 m² als maximale envelop.

Criterium 2: Verrijking in de structuur van het masterplan

Dit scenario voegt zich relatief gemakkelijk in het masterplan, maar voegt er weinig nieuwe kwaliteiten aan toe. Wel ontstaat tussen de getransformeerde Kristalkantoren een kleinschalig woonmilieu op verschillende niveaus. Hier ligt een kans om een ontwerp te maken dat speelt met de schakeling van groene binnentuinen. Bij toekomstige transformatie van de Baron liggen deze in een langere dwaalroute door de masterplanblokken. Door de parkeeropgave en relatief grootschalige sloop-nieuwbouw is het behoud van het bestaande groen waarschijnlijk niet mogelijk.

Criterium 3: Interessant centrumgebied als bestemming

Dit scenario leidt tot een centrumstraat zoals in het masterplan. Op de hoek van West 7 zou in de bebouwing ruimte gemaakt kunnen worden voor een plein, gespiegeld aan het plein aan de oostzijde. De kans om van het centrumgebied een bijzondere bestemming te maken met een relatie met het erfgoed, wordt hier niet zo benut. Het erfgoed is weinig zichtbaar; er is wel een mogelijkheid om één van de kruistorens net de centrumstraat in te laten steken, als opvallend element dat nieuwsgierig maakt naar het gebied erachter. De positie van de centrumstraat ligt verder logisch in het masterplan en ten opzichte van een mogelijke oversteek.

Criterium 4: Behouden erfgoedwaarde en duurzaam hergebruik bestaande

Dit is het scenario waarin het meeste materiaal wordt gesloopt; niet alleen de Mammoet, maar ook een groot deel van de Kristalkantoren. Wat betreft erfgoedwaarde zijn alleen de Kristalkantoren als losse plukjes nog herkenbaar. Vooral het principe van een luw en doorwaadbaar binnengebied wordt behouden.

Criterium 5: Zoetermeerse identiteit

In dit scenario is het erfgoed het minst zichtbaar en wordt weinig van de gebouwen en van het bestaande groen behouden. In principe ontstaan twee masterplanblokken die zich op grote schaal voegen in het bestaande masterplan. Wel speelt de transformatie van de Kristalkantoren met een schaalverfijning in het binnengebied. Een schakeling aan kleinere, luwe woonruimtes tegenover een grotere schaal, kan als Zoetermeers worden gezien. Het centrumgebied krijgt weinig hiervan mee.



In dit scenario ontstaan eigenlijk twee masterplanblokken; het verschil met volledig sloop-nieuwbouw is dat in West 7 een kleinschaliger binnenwereld ontstaat. Het erfgoed steekt ook net de centrumstraat in. Dit is samen met scenario 3 de enige mogelijkheid waarin de dwarsroute door de binnentuinen helemaal door kan lopen.



Scenario bij
vervanging Baron

An aerial photograph of a modern university campus. The campus features several large, multi-story buildings with a mix of grey and yellow facades. The buildings are interspersed with green spaces, trees, and a network of roads. A prominent road with a roundabout is visible in the lower right corner. The text "6: Uitgewerkte scenario's 1 en 2" is overlaid on the left side of the image.

6: Uitgewerkte scenario's 1 en 2

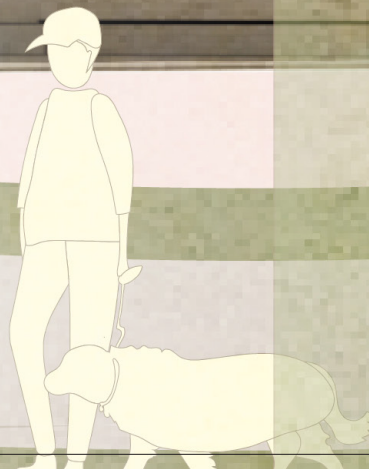
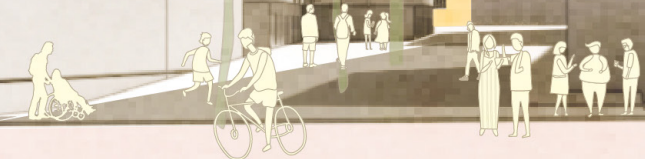
Scenario 1: 'Cortile'

Het scenario 'Cortile' is een combinatie van kleinschaligheid en intimiteit aan de westzijde, aansluitend bij de naastgelegen woonwijk, en gedurfde transformatie van zowel de Mammoet als de Kristaltorens met stedelijke allure aan de nieuwe Stadsstraat.

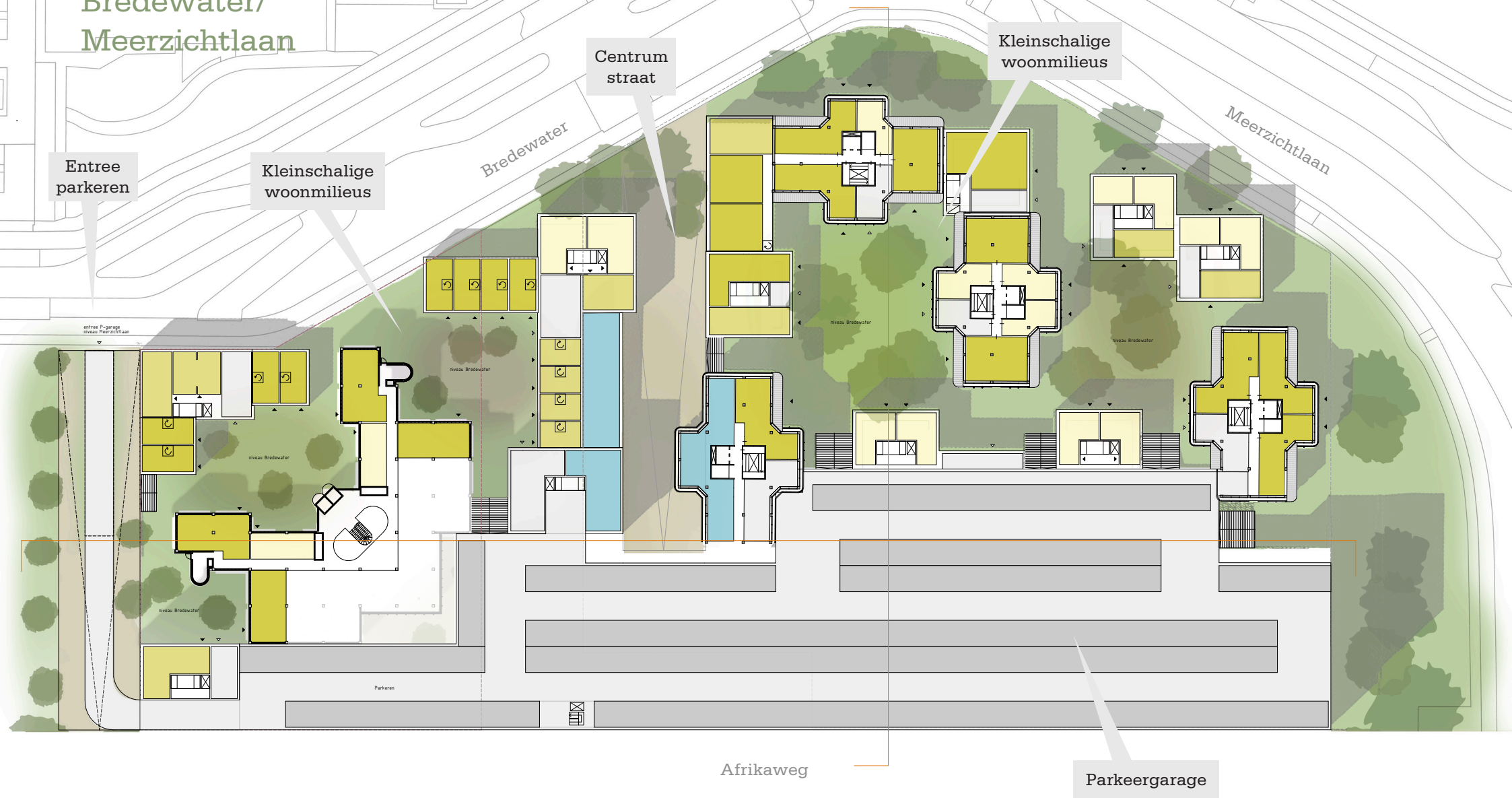
De Mammoet, in zijn geheel behouden en herbestemd met voorzieningen en woonfuncties, wordt omsloten door 4 nieuwe volumes, waardoor er intieme woonhofjes ontstaan. Aan de zijde van de Stadsstraat opent de Mammoet zich en omarmt het nieuwe centrumplein.

De Kristalkantoren worden wat meer rigoureus getransformeerd. Twee van de zes torentjes worden gesloopt, zodat er ruimte is voor intensieve verdichting en ruime parkeervoorzieningen. Nieuwe bouwvolumes worden toegevoegd om en ook tegen de bestaande gebouwen, zodat ook hier een aantal woonhofjes ontstaan tussen de bestaande en nieuwe gebouwen.

De voorzieningen zijn gepositioneerd rondom het nieuwe centrumplein en in de centrumstraat, in de bestaande én nieuwe bebouwing. Er zijn voorzieningen aanwezig aan de Stadsstraat, maar ook op het maaiveldniveau van Bredewater.



Plattegrond niveau
Bredewater/
Meerzichtlaan



Vogelperspectief Scenario 1



Kleinschalige woonmilieus

Wonen op
maaiveld

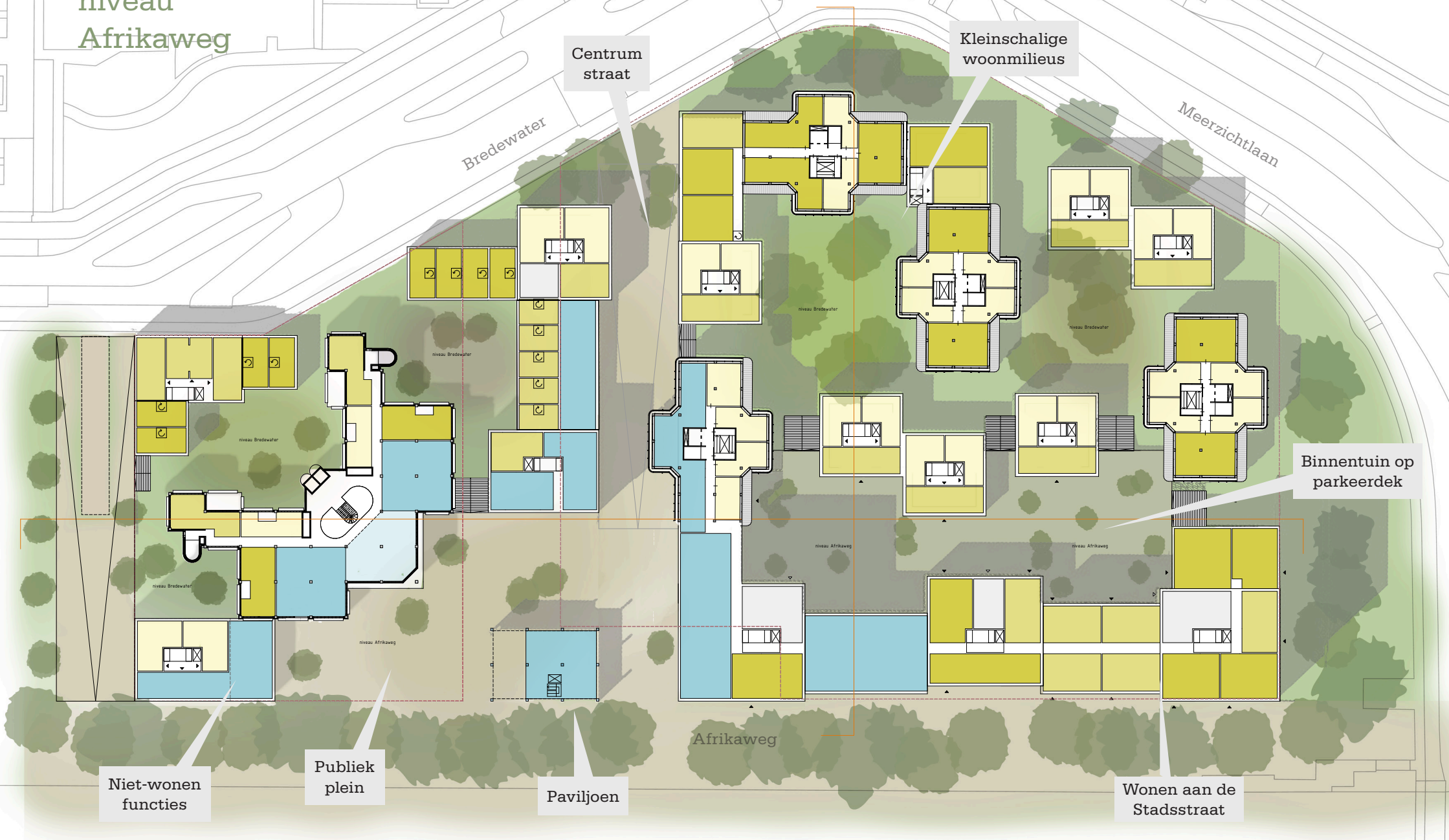
Transformatie
Kristalkantoren
naar woongebouwen

Groene
binnenwereld

Afrikaweg

Bredewater

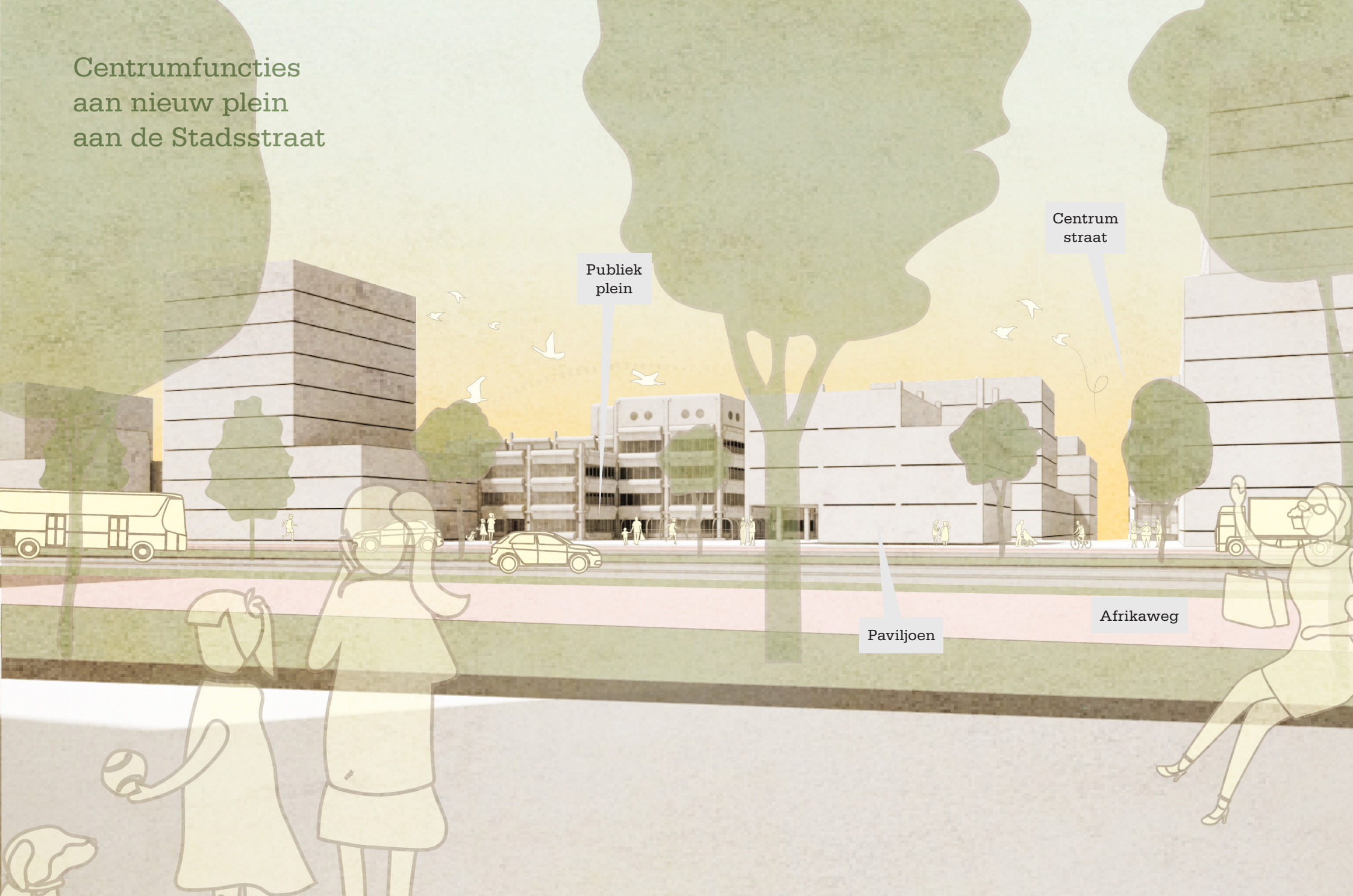
Plattegrond
niveau
Afrikaweg



Vogelperspectief Scenario 1



Centrumfuncties aan nieuw plein aan de Stadsstraat



Publiek
plein

Centrum
straat

Paviljoen

Afrikaweg

Plattegrond verdiepingen

Centrum
straat

Kleinschalige
woonmilieus

Bredewater

Meerzichtlaan

Publiek
plein

Paviljoen

Afrikaweg



Vogelperspectief Scenario 1



Afrikaweg,
de nieuwe
Stadsstraat

Hogere
bebouwing aan
Afrikaweg

Publiek
plein

Paviljoen

Afrikaweg



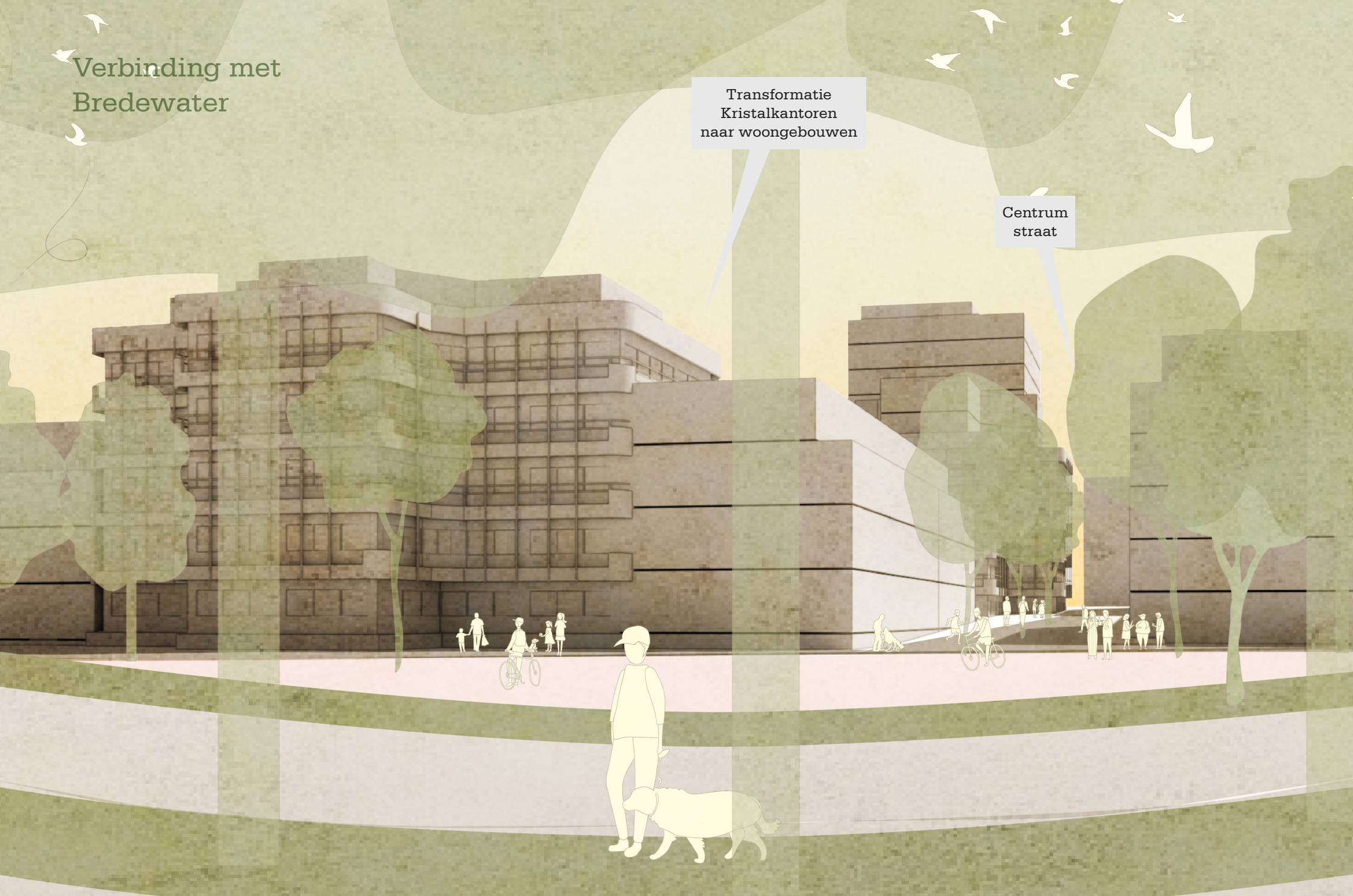
Plattegrond
dakaanzicht



Verbinding met
Bredewater

Transformatie
Kristalkantoren
naar woongebouwen

Centrum
straat



Oppervlaktestaat Scenario 1 'Cortile'

Totaaloppervlakte

Totaal 65.150 m2 BVO

- > Niet wonen 4.500 m2 BVO
- > Wonen 60.650 m2 BVO

Parkeren

Totaal 8.175 m2 BVO (excl. inrit)

(uitgangspunt ca. 25 m2 BVO per parkeerpl.)

- > Ca. 327 parkeerplaatsen

Wonen

Totaal ca. 60.650 m2 BVO

Totaal ca. 45.490 m2 GO (ca. 75% van BVO)

- > Totaal ca. 758 woningen
- > Totaal benodigd ca. 606 parkeerpl.
o.b.v. parkeernorm 0,8 pp/woning

NB: De positie en uitwerking naar gevels/
plattegronden/doorsneden van de bestaande
gebouwen Mammoet en Kristalkantoren zijn gebaseerd
op archieftekeningen en dus onder voorbehoud.
Hetzelfde geldt voor rooilijnen en kavelgrenzen, deze
zijn in deze visie globaal overgenomen.

Er kan vanuit worden gegaan dat de bruto
vloeroppervlaktes zoals hierboven in de
oppervlaktestaat weergegeven, kunnen worden
behaald binnen de rooilijnen op het totale kavel van
West 6 + 7 samen.

Bestaand gebouw Mammoet

Transformatie bestaand

Totaal 6.000 m2 BVO

- > Niet wonen 600 m2 BVO
- > Wonen 5.400 m2 BVO

Aanbouwen aan bestaand

Totaal 4.850 m2 BVO

- > Niet wonen 350 m2 BVO
- > Wonen 4.500 m2 BVO

Bestaand gebouw Kristalkantoren

Transformatie bestaand

Totaal 9.500 m2 BVO

- > Niet wonen 250 m2 BVO
- > Wonen 9.250 m2 BVO

Optopping op bestaand

Totaal 2.000 m2 BVO

- > Wonen 2.000 m2 BVO

Aanbouwen aan bestaand

Totaal 25.800 m2 BVO

- > Niet wonen 1.150 m2 BVO
- > Wonen 24.650 m2 BVO

Nieuw paviljoen

Totaal 1.050 m2 BVO

- > Niet wonen 1.050 m2 BVO

Nieuwe losstaande woongebouwen

Nieuw

Totaal 16.000 m2 BVO

- > Niet wonen 1.100 m2 BVO
- > Wonen 14.900 m2 BVO

Op West 6: 9.300 m2, op West 7: 6.700 m2



Scenario 2: 'Atrium'

Het scenario 'Atrium' kenmerkt zich door een hoogstedelijke allure met een verticaal karakter. De bestaande context worden gecompleteerd met stedelijke gebouwstroken en slanke hoogbouw in de ritmiek van de bestaande gebouwen, aansluitend bij de ruimtelijke uitgangspunten van de nieuwe Entree.

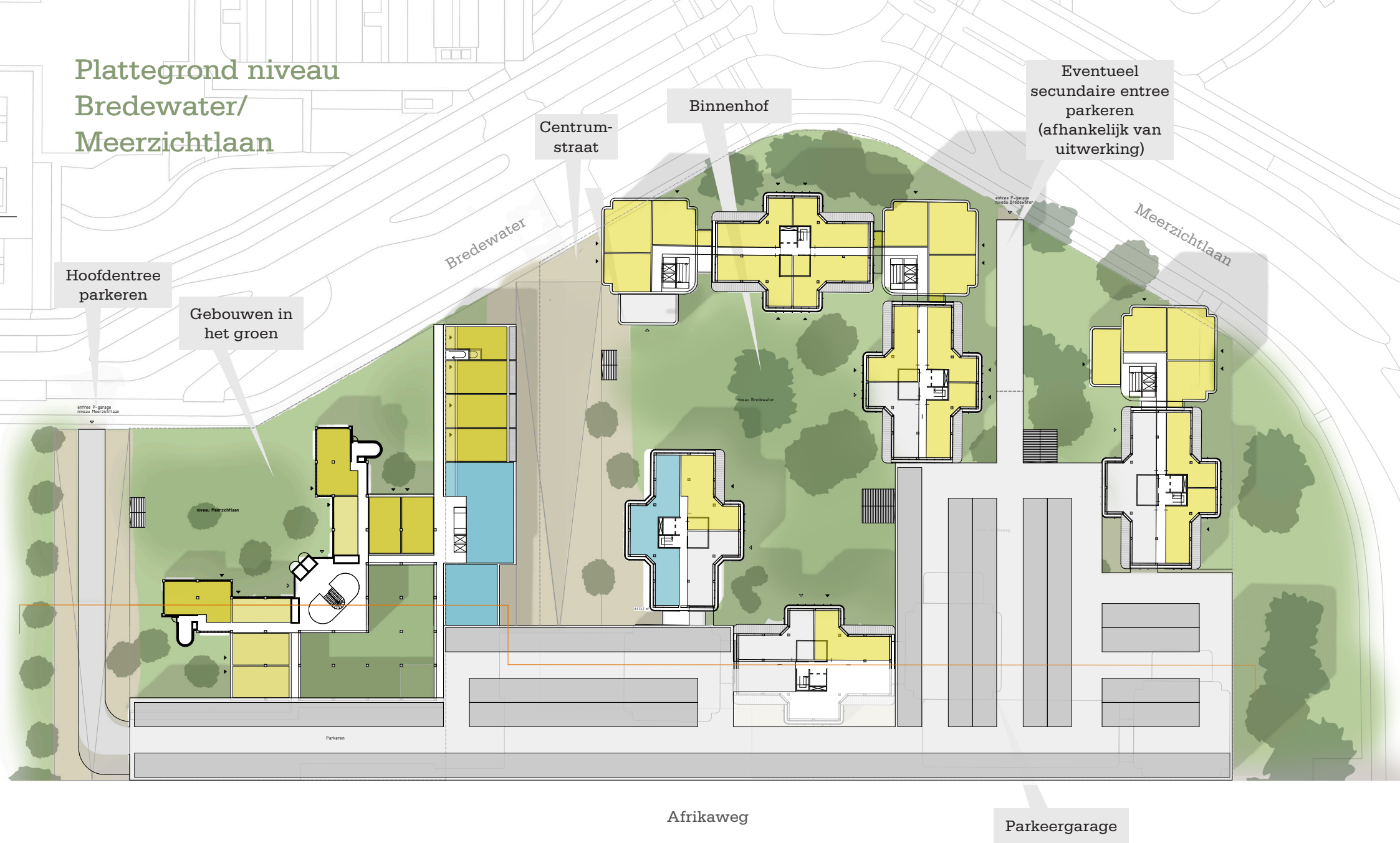
De Kristalkantoren inclusief de binnenhoven blijven vrijwel geheel intact, met uitzondering van de noordoostelijke toren. Op en naast de bestaande structuur worden forse bouwvolumes toegevoegd, aansluitend aan de compositie van de Kristalkantoren.

De Mammoet wordt grondig getransformeerd, aan de oostzijde wordt een deel van het bestaande gebouw weggehaald en aangevuld met nieuwe, grotere bebouwing. Zo ontstaat er de mogelijkheid om parkeergarage te maken onder de nieuwbouw en extra te verdichten. Tussen de bestaande Mammoet en de nieuwbouw ontstaat een interessant atrium, waarin de historische gelaagdheid voelbaar wordt.

De voorzieningen zijn geconcentreerd rondom het centrumplein aan de Stadsstraat en de Centrumstraat. Het plein ligt in dit scenario iets meer naar het noorden en is minder geprononceerd, zodat de Centrumstraat meer importantie krijgt en sterkere verbinding kan maken met Meerzicht.



Plattegrond niveau Bredewater/ Meerzichtlaan



Vogelperspectief Scenario 2



Centrumstraat uitkomend aan Bredewater

Centrumstraat

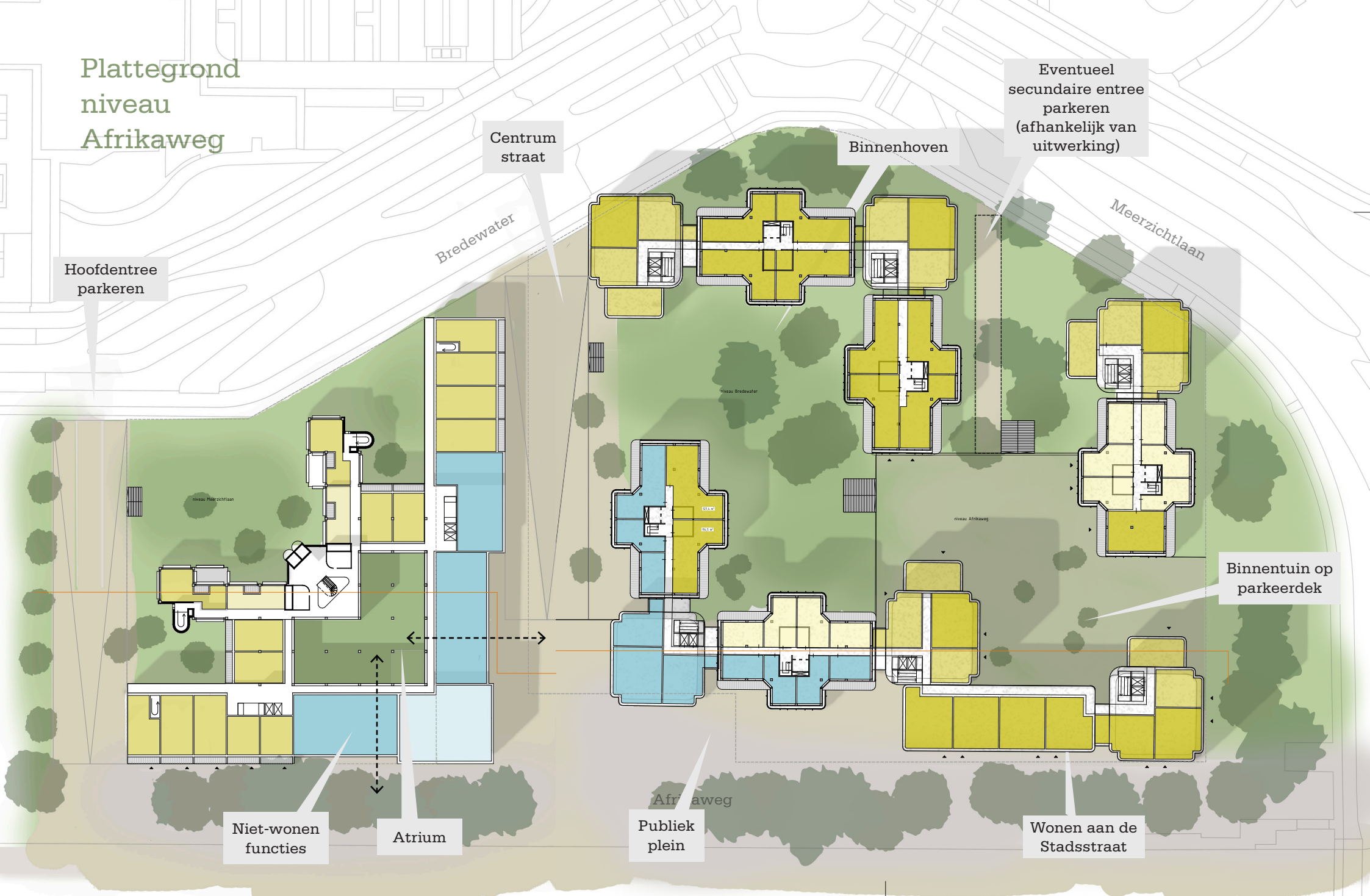
Wonen in de
Kristalkantoren

Transformatie
Mammoet
naar atriumgebouw

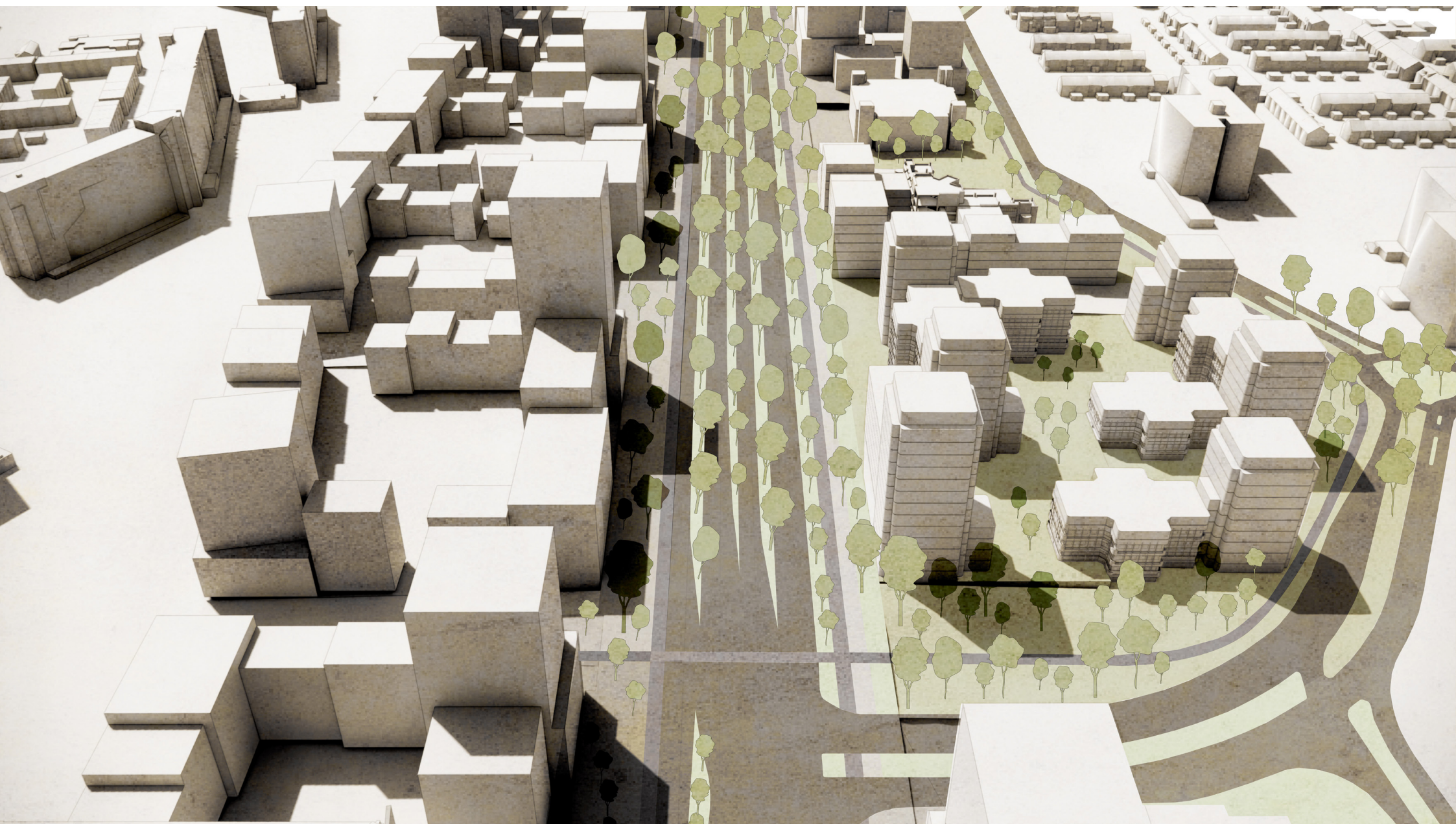
Groen
voorplein

Bredewater

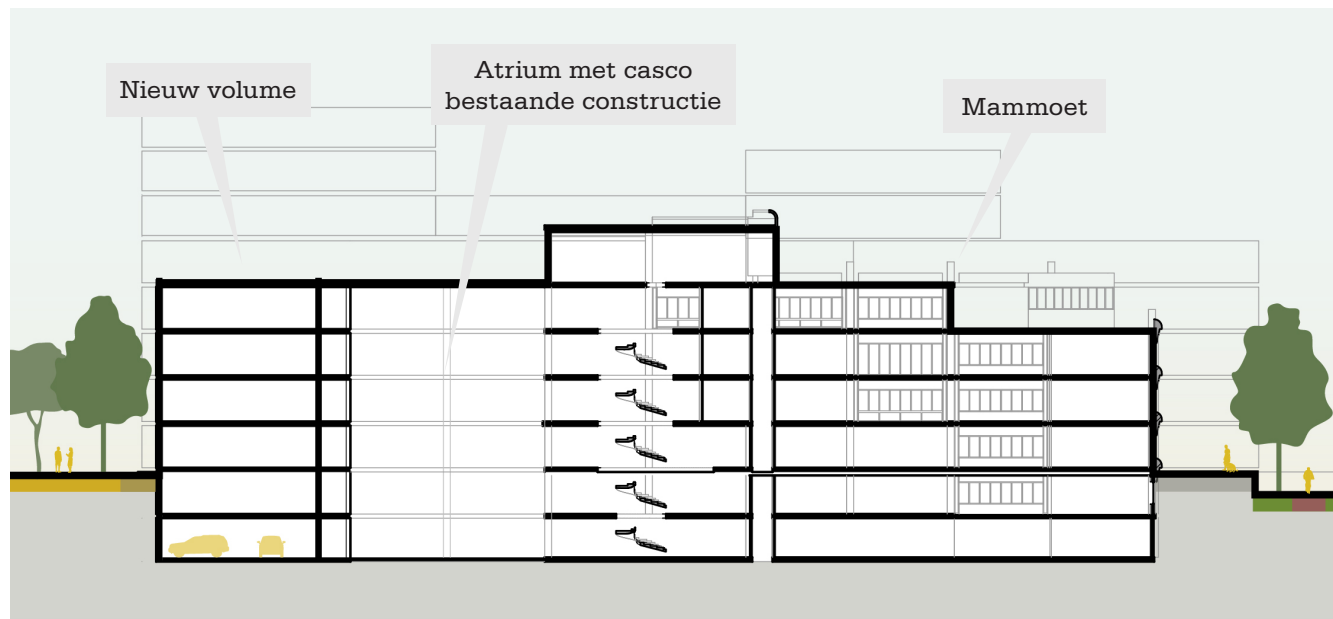
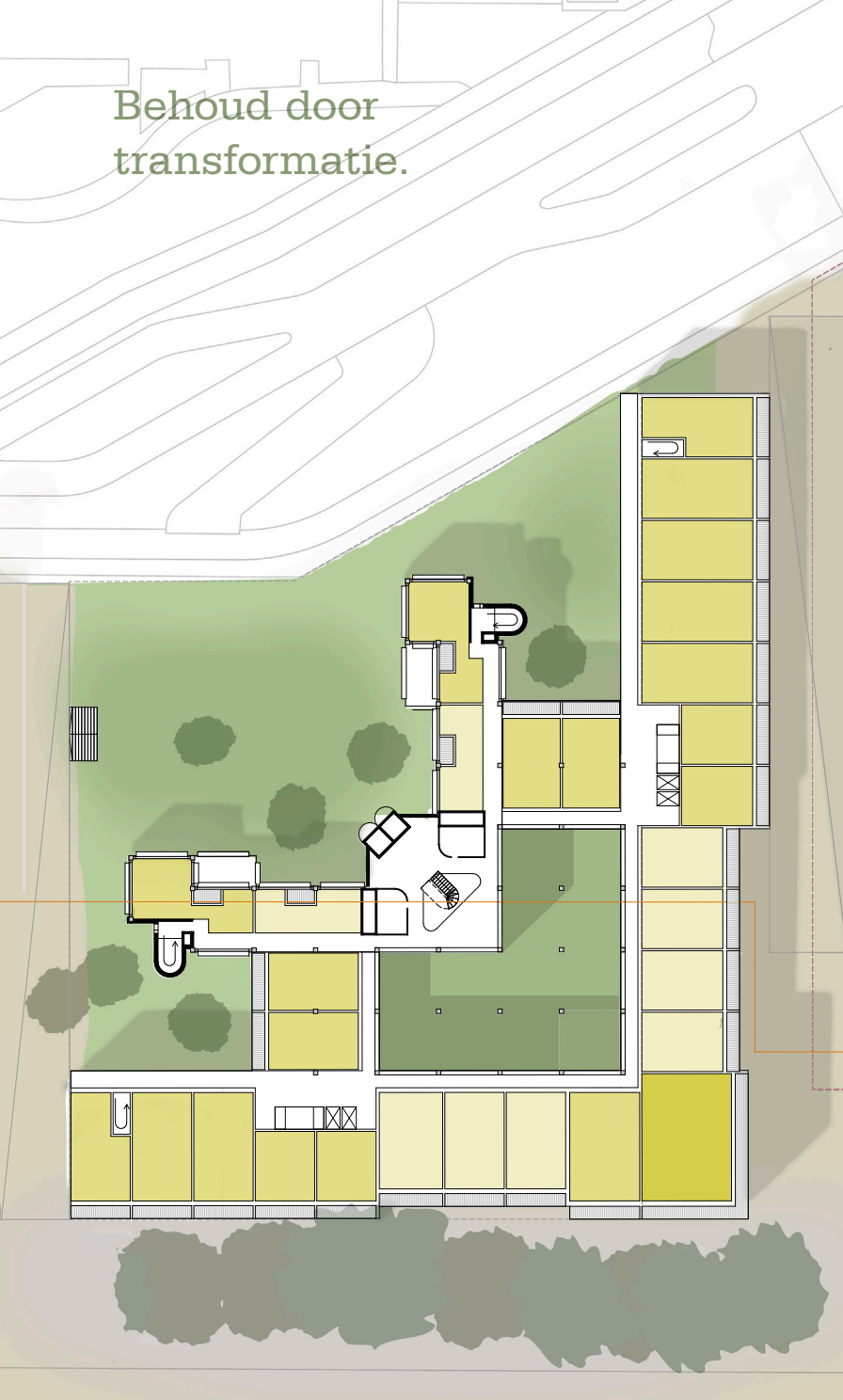
Plattegrond niveau Afrikaweg



Vogelperspectief Scenario 2



Behoud door
transformatie.



Centrumstraat vanaf de Afrikaweg

Atriumgebouw

Centrumstraat

Wonen in de
Kristalkantoren

Verdichting met
toegevoegde
nieuwbouw

Publiek
plein

Afrikaweg

Plattegrond verdiepingen

Hoofdentree
parkeren

Eventueel
secundaire entree
parkeren
(afhankelijk van
uitwerking)

Bredewater

Meerzichtlaan

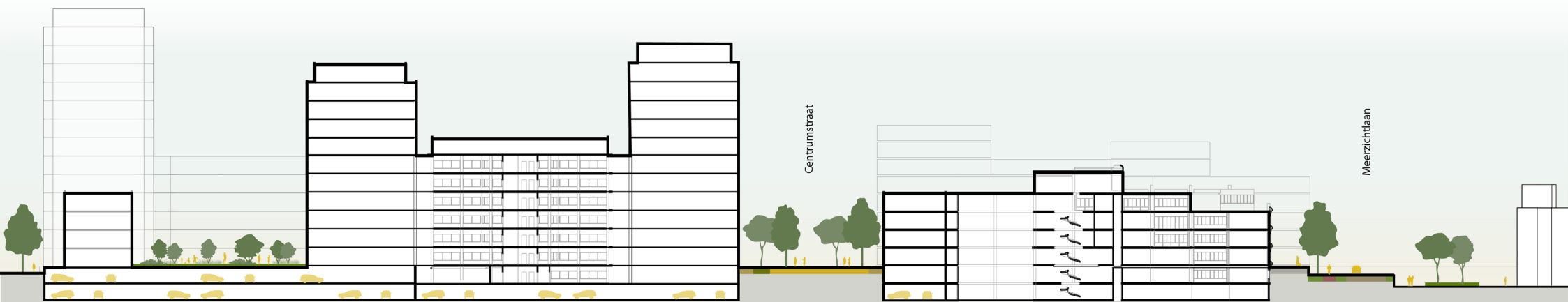
Afrikaweg



Vogelperspectief Scenario 2



Profiel langs
de Afrikaweg



Plattegrond
dakaanzicht

Hoofdentree
parkeren

Eventueel
secundaire entree
parkeren
(afhankelijk van
uitwerking)

Bredewater

Meerzichtlaan

Afrikaweg



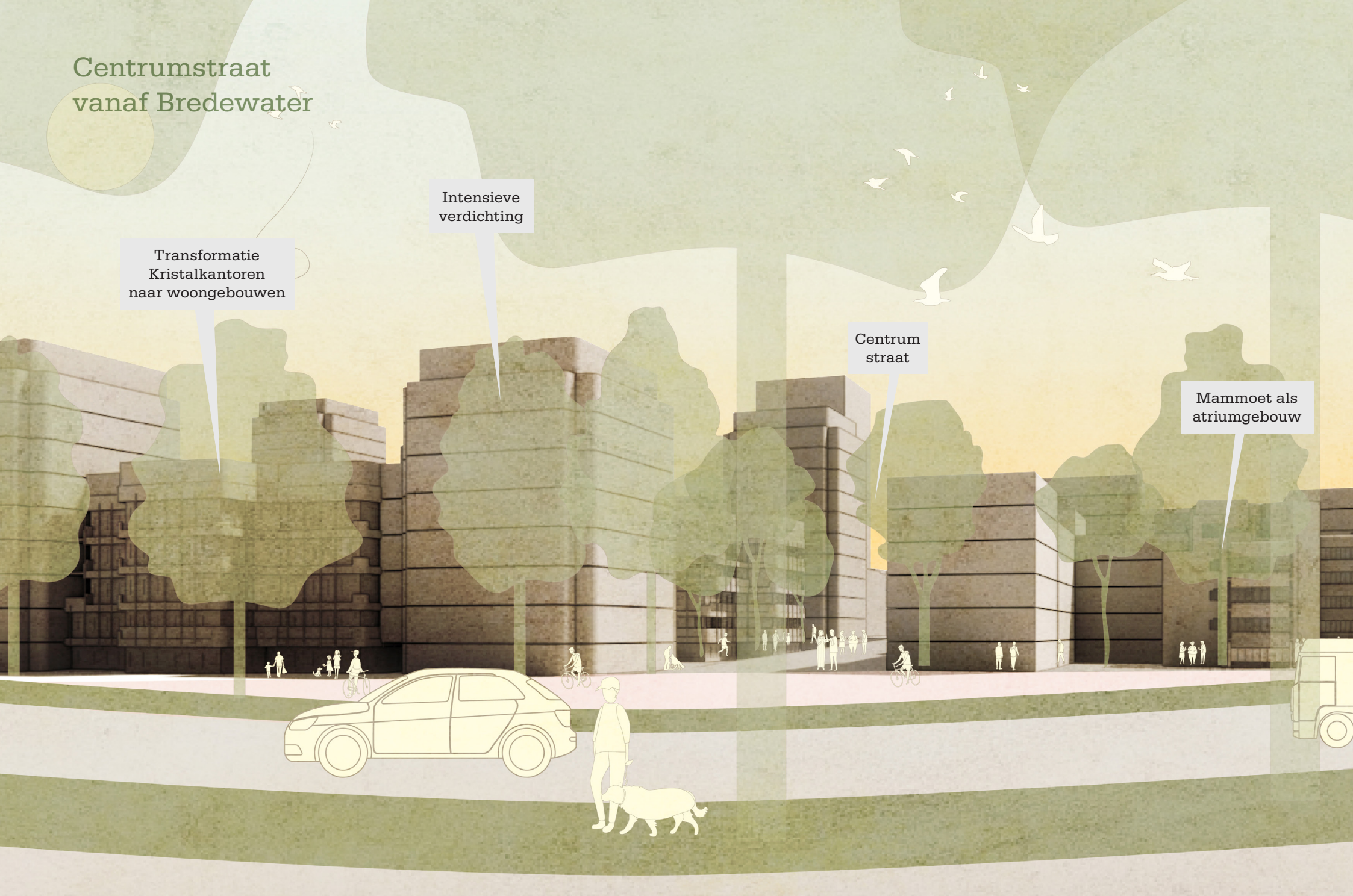
Centrumstraat vanaf Bredewater

Transformatie
Kristalkantoren
naar woongebouwen

Intensieve
verdichting

Centrum
straat

Mammoet als
atriumgebouw



Oppervlaktestaat Scenario 2 'Atrium'

Totaaloppervlakte

Totaal 70.135 m2 BVO

- > Niet wonen 2.400 m2 BVO
- > Wonen 67.735 m2 BVO

Parkeren

Totaal 7.865 m2 BVO (excl. inrit)

(uitgangspunt ca. 25 m2 BVO per parkeerpl.)

- > Ca. 314 parkeerplaatsen

Wonen

Totaal ca. 67.735 m2 BVO

Totaal ca. 50.800 m2 GO (ca. 75% van BVO)

- > Totaal ca. 846 woningen
- > Totaal benodigd ca. 676 parkeerpl.
o.b.v. parkeernorm 0,8 pp/woning

NB: De positie en uitwerking naar gevels/
plattegronden/doorsneden van de bestaande
gebouwen Mammoet en Kristalkantoren zijn gebaseerd
op archieftekeningen en dus onder voorbehoud.
Hetzelfde geldt voor rooilijnen en kavelgrenzen, deze
zijn in deze visie globaal overgenomen.

Er kan vanuit worden gegaan dat de bruto
vloeroppervlaktes zoals hierboven in de
oppervlaktestaat weergegeven, kunnen worden
behaald binnen de rooilijnen op het totale kavel van
West 6 + 7 samen.

Bestaand gebouw Mammoet

Transformatie bestaand

Totaal 4.000 m2 BVO

- > Niet wonen 0 m2 BVO
- > Wonen 4.000 m2 BVO

Aanbouwen aan bestaand

Totaal 17.935 m2 BVO

- > Niet wonen 1.450 m2 BVO
- > Wonen 16.485 m2 BVO

Bestaand gebouw Kristalkantoren

Transformatie bestaand

Totaal 12.900 m2 BVO

- > Niet wonen 550 m2 BVO
- > Wonen 12.350 m2 BVO

Optopping op bestaand

Totaal 2.800 m2 BVO

- > Wonen 2.800 m2 BVO

Aanbouwen aan bestaand

Totaal 32.500 m2 BVO

- > Niet wonen 400 m2 BVO
- > Wonen 32.100 m2 BVO



7: Conclusie

Conclusie

Wat is het beste voor Zoetermeer? Deze vraag staat centraal in dit advies. Zoetermeer is een unieke New Town, met een rijke geschiedenis aan stedenbouwkundige en architectonische experimenten. Het is een stad die wordt gekenmerkt door planmatige uitbreidingen, waarbij elke wijk de waarden en idealen van zijn ontstaansperiode weerspiegelt. Het ontwerp van Entree, als nieuwste stadsuitbreiding, zal uitdrukken waar wij vandaag voor staan.

Een grondige studie en analyse van het plangebied, haar geschiedenis en haar stedenbouwkundige structuur, leidt tot één conclusie: de besluitvorming over plots West 6 en 7 zou moeten worden benaderd vanuit een integrale visie die met recht beantwoordt 'wat het beste is voor Zoetermeer'. Het huidige masterplan zou niet leidend moeten zijn in deze afweging, omdat het uitgaat van volledige sloop-nieuwbouw waarin het ontwerpen rondom (jong) erfgoed geen enkele rol van betekenis heeft gehad. De gebouwen simpelweg naast een strak getekende tussenstraat plaatsen, levert weinig kwaliteit en creëert ongedefinieerde restruimtes. Om de contouren van het masterplan als uitgangspunt te nemen en te concluderen dat het behouden van erfgoed daarin 'niet past', doet geen recht aan de volledige dimensie van de opgave en vormt dan ook geen volwaardig ruimtelijk advies.

Het in de breedste zin beschouwen van de kansen voor behoud en transformatie van de Mammoet- en Kristalkantoren — niet als losse objecten maar als één ensemble — zou een betere en hedendaagser opgave zijn. Van daaruit kan worden onderzocht hoe deze gebouwen het masterplan kunnen verrijken. Wat stuk stad kunnen en willen we hier maken? Welke

waarden moet De Entree uitstralen? Waar staan we voor? Alleen zo kan gewerkt worden naar een afweging die het bredere publieke belang behartigt.

Het behouden, transformeren en verdichten rondom het erfgoed kan veel kwaliteit aan Entree toevoegen. Een herontwerp van het gebied rond de Mammoet en Kristalkantoren kan de op straten gebaseerde stedelijke structuur van het masterplan verrijken. Zo kunnen er geschakelde centrumpleinen en kleinschaliger binnengebieden ontstaan, waar ruimte is voor een divers gebruik van de openbare ruimte en verschillende vormen van sociale ontmoeting. Het integreren van bestaande structuren maakt een plek spannend, dynamisch en gelaagd. De opeenstapeling van verschillende tijdslagen creëert een stad met een complexe, betekenisvolle beleving, en voorkomt een uniforme uitstraling. In het hart Entree kan met een goed ontwerp een bijzonder ensemble ontstaan dat deze grootschalige ontwikkeling in Zoetermeer verankert.

Op gebouwniveau hebben de Mammoet en Kristalkantoren elk hun eigen erfgoedwaarde. De Mammoet vertegenwoordigt een unieke architectuur en is een herkenbaar iconisch element in Entree. In het gebruik van collectieve ruimtes is de Mammoet het sterkst, maar het gebouw is ook te transformeren tot woningen. Met zijn relatief goede bouwkundige staat, bijzondere materialisering en interieur, unieke uitstraling en ontwerp vol bijzonder detail is sloop niet te verdedigen. De Kristalkantoren ontleen hun waarde vooral aan het ensemble en het binnenterrein, omsloten door structuralistische architectuur. Deze kantoren zijn goed te transformeren tot woningen en

bieden mogelijkheden voor optopping en uitbreiding met torens. Transformatie zit in het DNA van dit ensemble. Daarom is ook de sloop van de Kristalkantoren om er vervolgens een gesloten bouwblok voor terug zetten, niet te onderbouwen.

De oorspronkelijke vraag aan Rijnboutt was om de mogelijkheden voor behoud binnen de contouren van het masterplan te onderzoeken en te adviseren welk van de twee gebouwen te behouden en welke te vervangen door een bouwblok volgens het bestaande ontwerp. Om bovenstaande redenen is dit een afweging die niet te maken valt.

De opgave voor behoud is uitdagend maar haalbaar, en biedt kansen voor een hogere dichtheid. In dit document presenteren we twee scenario's, beide met hun eigen kwaliteiten en accenten. Waar het Cortile-scenario inspeelt op een zo gevarieerd mogelijke openbare ruimte met een intieme stedenbouwkundige opzet rond een centraal plein, focust het Atrium-scenario het samengaan van behoud door transformatie en de ontwerpprincipes uit de ontwikkelvisie. Dit zijn eerste denkrichtingen, niet bedoeld als definitief ontwerp, maar als schetsen die een breed spectrum van mogelijkheden verkennen.

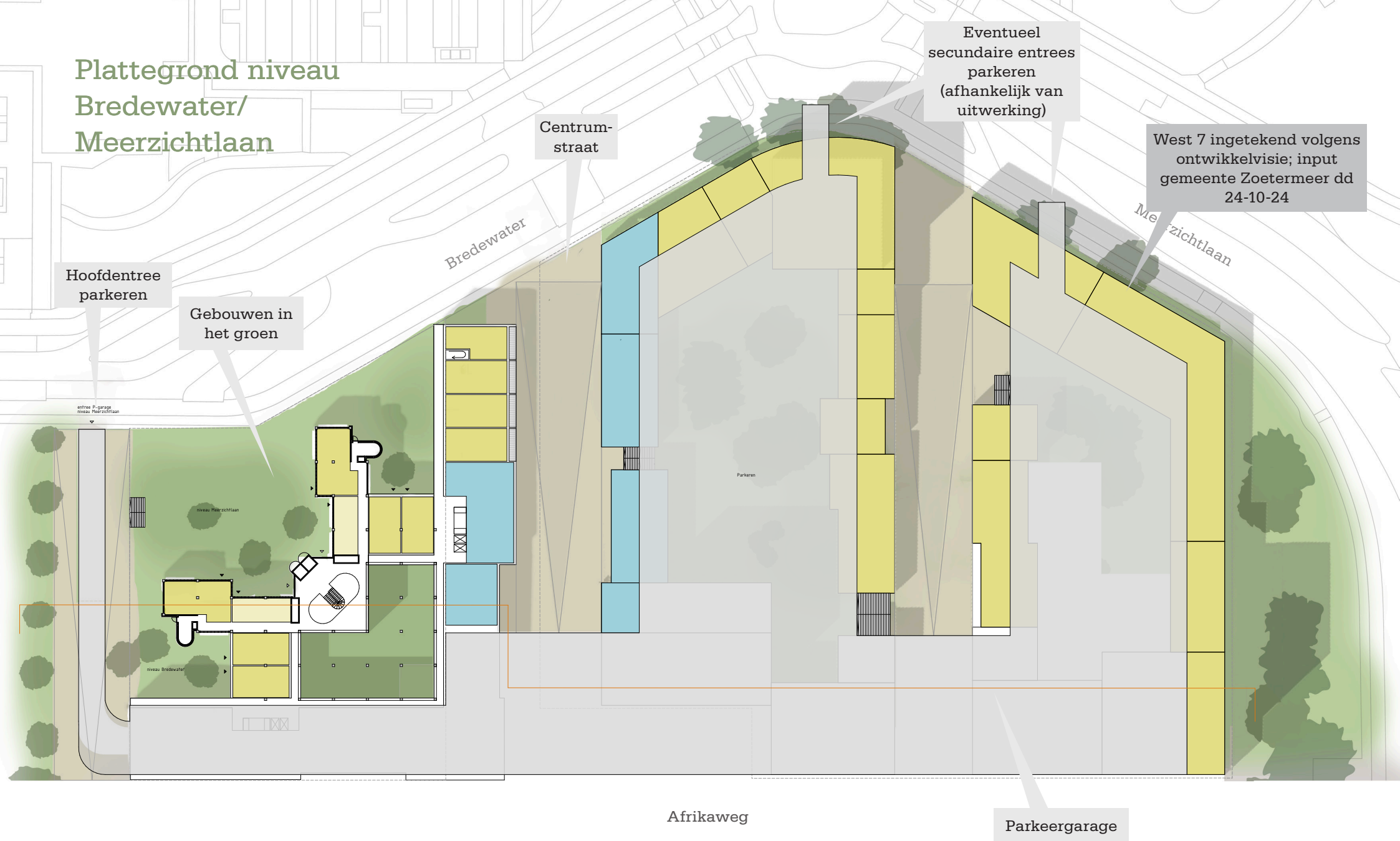
Juist het oppakken van deze spannende, integrale ontwerp-opgave waarbij sloop niet langer het uitgangspunt is, past én bij onze tijd en de klimaatuitdagingen waar we voor staan én bij het karakter van Zoetermeer als stad boordevol jong erfgoed en experiment. We nodigen de gemeente uit om verder te dromen en dit onderzoek te gebruiken als inspiratie en startpunt voor de verdere ontwikkeling van een uniek gebied midden in Entree.

8: Bijlagen



Uitwerking Scenario 4

Plattegrond niveau Bredewater/ Meerzichtlaan



Afrikaweg

Parkeergarage

Vogelperspectief Scenario 4



Plattegrond
niveau
Afrikaweg

Centrum
straat

Bredewater

Hoofdentree
parkeren

Binnenhoven

West 7 ingetekend volgens
ontwikkelvisie; input
gemeente Zoetermeer dd
24-10-24

Meerzichtlaan

Binnentuin op
parkeerdek

Niet-wonen
functies

Atrium

Publiek
plein

Wonen aan de
Stadsstraat

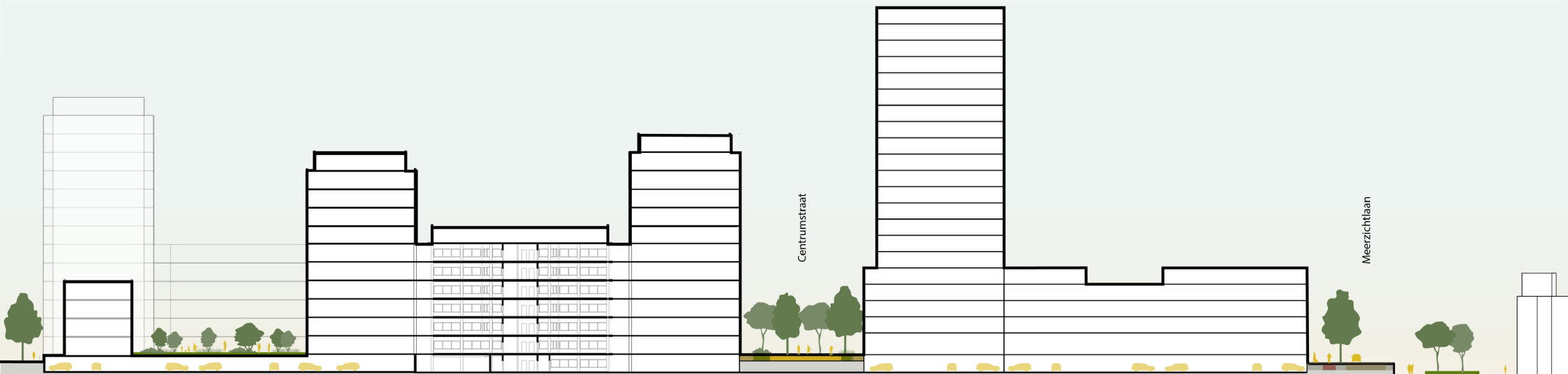
Afrikaweg



Plattegrond verdiepingen



Profiel langs
de Afrikaweg



Plattegrond dakaanzicht

Hoofdentree
parkeren

Bredewater

West 7 ingetekend volgens
ontwikkelvisie; input
gemeente Zoetermeer dd
24-10-24

Meerzichtlaan

Afrikaweg



Oppervlaktestaat Scenario 4

Totaaloppervlakte

Totaal 76.570 m2 BVO

- > Niet wonen 4.650 m2 BVO
- > Wonen 71.920 m2 BVO

Parkeren

Totaal 12.400 m2 BVO (excl. inrit)

(uitgangspunt ca. 25 m2 BVO per parkeerpl.)

- > Ca. 496 parkeerplaatsen

Wonen

Totaal ca. 71.920 m2 BVO

Totaal ca. 53.940 m2 GO (ca. 75% van BVO)

- > Totaal ca. 899 woningen
- > Totaal benodigd ca. 719 parkeerpl.
o.b.v. parkeernorm 0,8 pp/woning

Bestaand gebouw Mammoet

Transformatie bestaand

Totaal 4.000 m2 BVO

- > Niet wonen 0 m2 BVO
- > Wonen 4.000 m2 BVO

Aanbouwen aan bestaand

Totaal 17.935 m2 BVO

- > Niet wonen 1.450 m2 BVO
- > Wonen 16.485 m2 BVO

Nieuwbouw t.p.v. Kristalkantoren

Nieuwbouw

Totaal 56.483 m2 BVO

(gebaseerd op model gemeente)

- > Niet wonen 3.200 m2 BVO
- > Wonen 53.283 m2 BVO

NB: De positie en uitwerking naar gevels/
plattegronden/doorsneden van de bestaande
gebouwen Mammoet en Kristalkantoren zijn
gebaseerd op archieftekeningen en dus onder
voorbehoud. Hetzelfde geldt voor rooilijnen en
kavelgrenzen, deze zijn in deze visie globaal
overgenomen.

Er kan vanuit worden gegaan dat de bruto
vloeroppervlaktes zoals hierboven in de
oppervlaktestaat weergegeven, kunnen worden
behaald binnen de rooilijnen op het totale kavel
van West 6 + 7 samen.

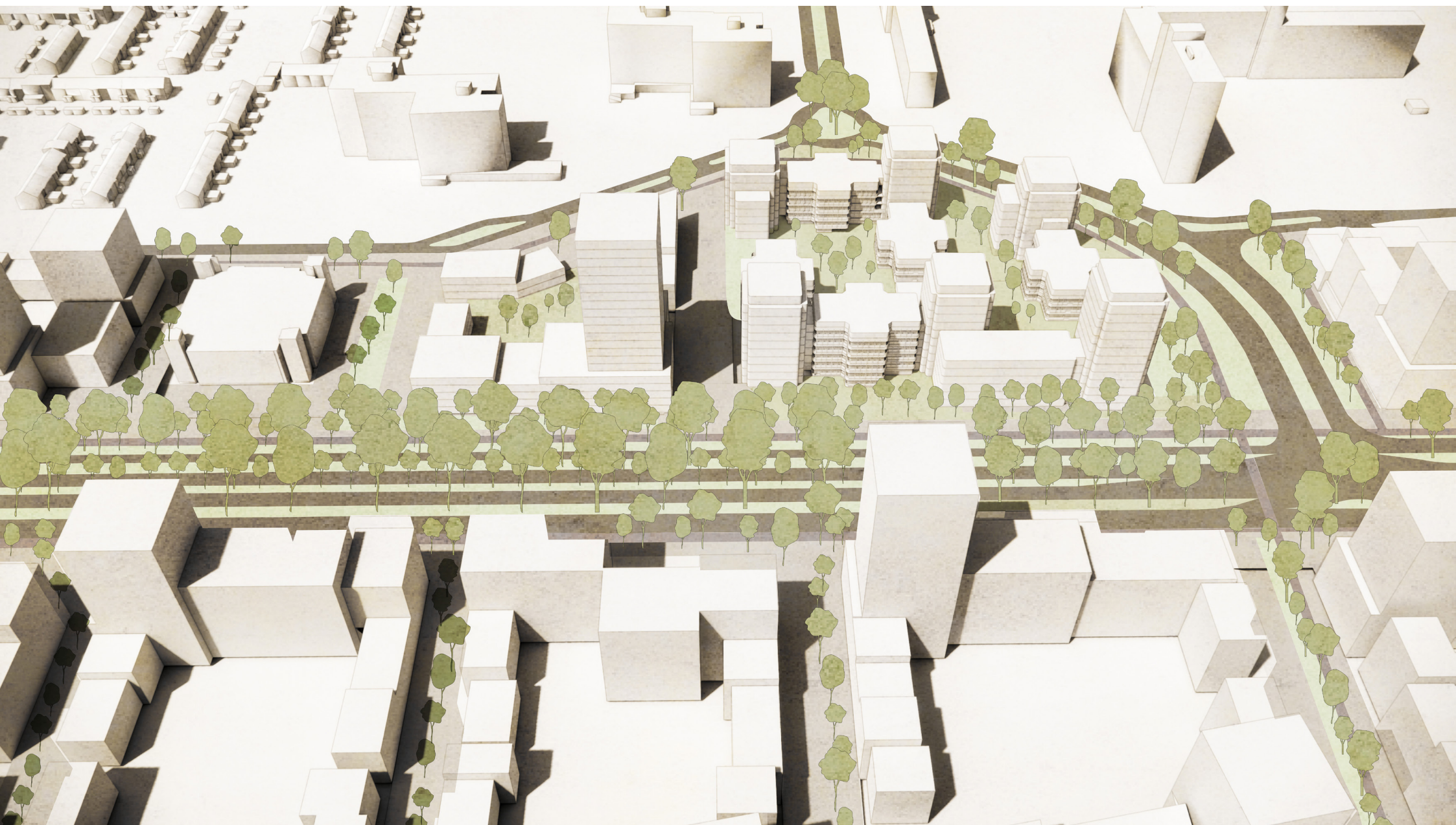


Uitwerking Scenario 5

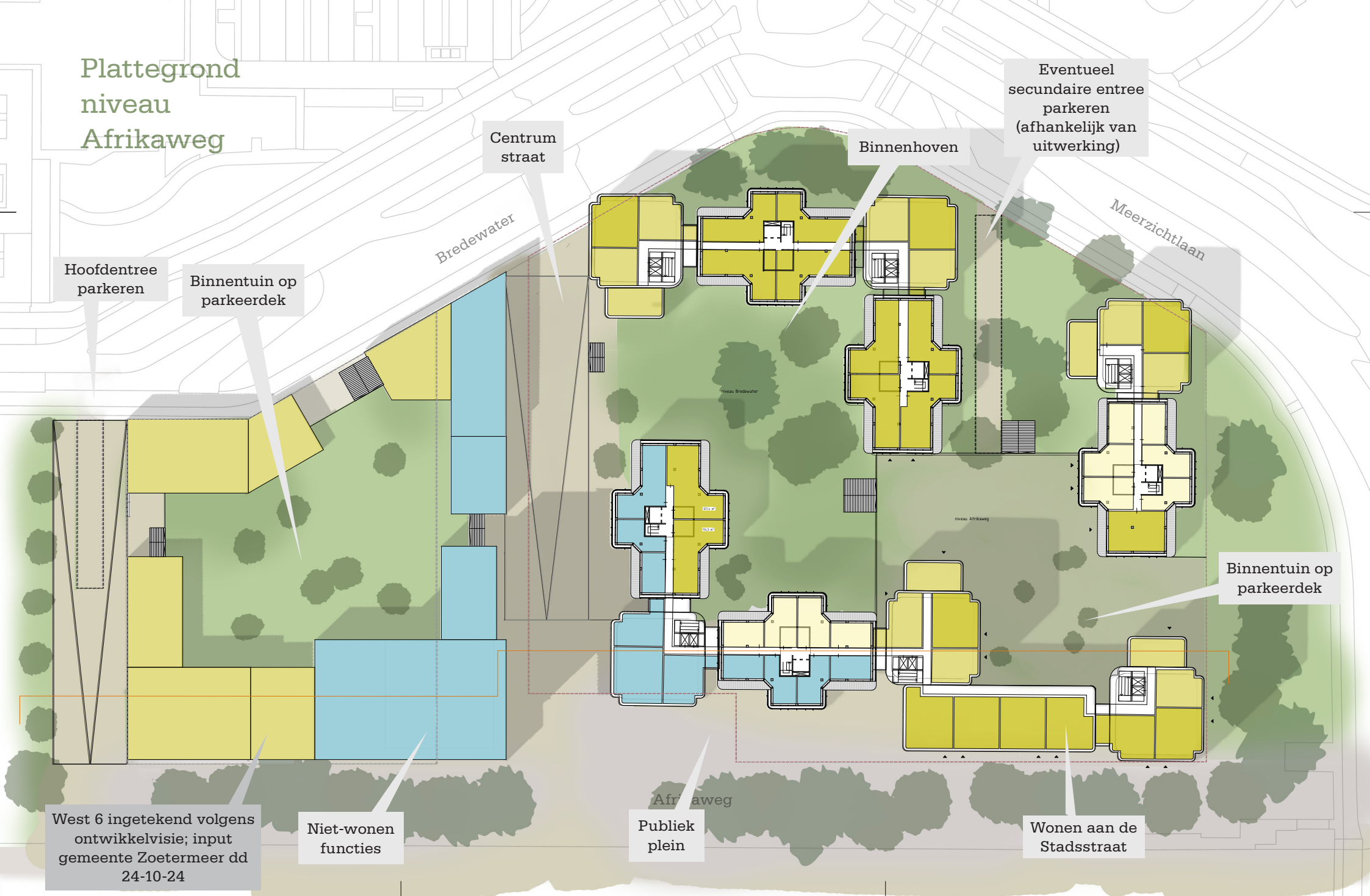
Plattegrond niveau Bredewater/ Meerzichtlaan



Vogelperspectief Scenario 5



Plattegrond niveau Afrikaweg



Hoofdentree
parkeren

Binnentuin op
parkeerdek

Centrum
straat

Binnenhoven

Eventueel
secundaire entree
parkeren
(afhankelijk van
uitwerking)

Meerzichtlaan

Binnentuin op
parkeerdek

West 6 ingetekend volgens
ontwikkelvisie; input
gemeente Zoetermeer dd
24-10-24

Niet-wonen
functies

Publiek
plein

Wonen aan de
Stadsstraat

Afrikaweg



Plattegrond verdiepingen



Centrum
straat

Eventueel
secundaire entree
parkeren
(afhankelijk van
uitwerking)

Hoofdentree
parkeren

Binnentuin op
parkeerdek

Binnentuin op
parkeerdek

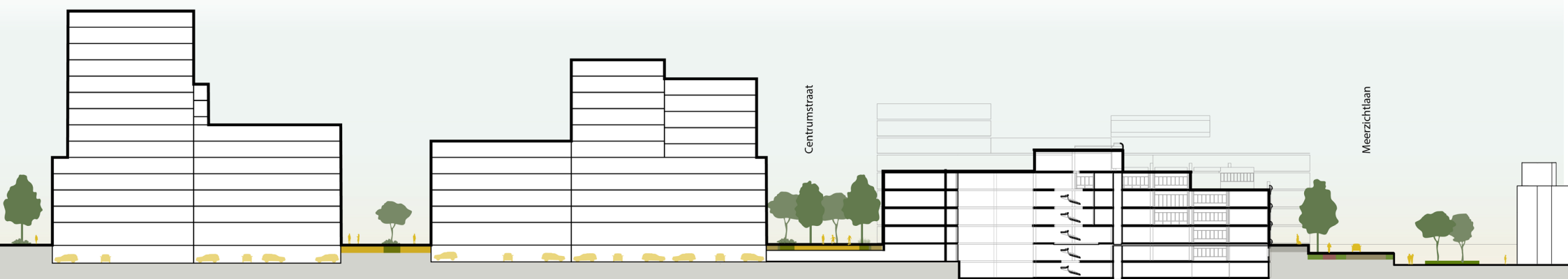
West 6 ingetekend volgens
ontwikkelvisie; input
gemeente Zoetermeer dd
24-10-24

Afrikaweg

Meerzichtlaan



Profiel langs de Afrikaweg



Plattegrond dakaanzicht

Hoofdentree
parkeren

Eventueel
secundaire entree
parkeren
(afhankelijk van
uitwerking)

Bredewater

Meerzichtlaan

Afrikaweg

West 6 ingetekend volgens
ontwikkelvisie; input
gemeente Zoetermeer dd
24-10-24



Oppervlaktestaat Scenario 5

Totaaloppervlakte

Totaal 76.250 m2 BVO

- > Niet wonen 2.200 m2 BVO
- > Wonen 74.050 m2 BVO

Parkeren

Totaal 11.550m2 BVO (excl. inrit)

(uitgangspunt ca. 25 m2 BVO per parkeerpl.)

- > Ca. 462 parkeerplaatsen

Wonen

Totaal ca. 74.050 m2 BVO

Totaal ca. 55.535 m2 GO (ca. 75% van BVO)

- > Totaal ca. 820 woningen
- > Totaal benodigd ca. 656 parkeerpl.
o.b.v. parkeernorm 0,8 pp/woning

Nieuwbouw t.p.v. Mammoet

Nieuwbouw

Totaal 27.667 m2 BVO

Gebaseerd op model gemeente van 25.152 m2 + 10% door opschuiven centrumstraat.

- > Niet wonen 1.250 m2 BVO
- > Wonen 26.417 m2 BVO

Bestaand gebouw Kristalkantoren

Transformatie bestaand

Totaal 12.900 m2 BVO

- > Niet wonen 550 m2 BVO
- > Wonen 12.350 m2 BVO

Optopping op bestaand

Totaal 2.800 m2 BVO

- > Wonen 2.800 m2 BVO

Aanbouwen aan bestaand

Totaal 32.500 m2 BVO

- > Niet wonen 400 m2 BVO
- > Wonen 32.100 m2 BVO

NB: De positie en uitwerking naar gevels/
plattegronden/doorsneden van de bestaande
gebouwen Mammoet en Kristalkantoren zijn
gebaseerd op archieftekeningen en dus onder
voorbehoud. Hetzelfde geldt voor rooilijnen en
kavelgrenzen, deze zijn in deze visie globaal
overgenomen.

Er kan vanuit worden gegaan dat de bruto
vloeroppervlaktes zoals hierboven in de
oppervlaktestaat weergegeven, kunnen worden
behaald binnen de rooilijnen op het totale kavel
van West 6 + 7 samen.



Mammoet & Kristal

Ontwerponderzoek naar
herbestemming bestaande
gebouwen West 6 & West 7
binnen uitgangspunten van
de Ontwikkelvisie voor De
Entree in Zoetermeer

29 november 2024

Rijnboutt B.V.

Moermanskkade 317
1013 BC Amsterdam

020 - 530 48 10

office@rijnboutt.nl

The logo for Rijnboutt, featuring the company name in a stylized, white, 3D block font. The letters are interconnected, with horizontal lines passing through them, creating a modern and architectural look. The logo is positioned at the bottom left of the page, with a series of horizontal lines extending from its base across the width of the page.