

Datum

12 mei 2023

Ons kenmerk

SO/RB/CRK 20230512

Doorkiesnummer

14079

Uw brief van

Bijlage

Onderwerp

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 12 mei 2023

**Agendapunt: Delftsewallen 15-25**

omschrijving:	Sloop + Nieuwbouw Delftsewallen
zaaknummer:	-
status aanvraag:	preadvies/vooroverleg
welstandsgebied:	1. Historische kern
ruimtelijk kader:	Beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat PUK Delftsewallen
welstandsniveau:	Intensief welstandsbeleid
status gebied	Beschermd stadsgezicht Dorpsstraat
toelichting:	Foke de Jong, Stedenbouwkundige gemeente Zoetermeer

**Ingekomen stukken:**

- 540001 Fittershof Delftsewallen VP-065 LIN aanpassingen 2023-04-19
- 214703do verkoop

**Aanwezig (digitale vergadering via Microsoft Teams):****Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)**

Dhr. R.G. Knappers	Voorzitter, stadsbouwmeester
Dhr. M. Enderman	Commissielid erfgoed
Mevr. J. van Geest	Commissielid erfgoed
Dhr. J.M. van Linge	Commissielid landschapsarchitectuur
Mevr. M.M. Peters	Commissielid stedenbouw
Dhr. M. van Bremen	Commissielid architectuur

**Toelichting:**

Het plan is eerder collegiaal behandeld in CRK op 16 juni 2021 en daarna in de vergadering van de stadsbouwmeester van 11 juni 2021. Naar aanleiding van een zienswijze van de eigenaren van Delftsewallen 17 ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is het plan gewijzigd. De toegangsweg vanaf de Delftsewallen is naar het zuiden opgeschoven en komt direct naast Delftsewallen 17 te liggen. Deze variant is al eerder in de CRK behandeld en akkoord bevonden. In het voorliggend plan gaat het vooral op de positionering, volumeopbouw en architectuur van de rij woningen langs de Delftsewallen en de vormgeving hiervan vanaf de binnenplaats.

**ADVIES****Conclusie: In principe akkoord (IPA)****Motivering**

Het plan is in principe akkoord, op structuurniveau beoordeelt de commissie het plan positief. Maar de commissie heeft nog wel een aantal opmerkingen die nog moeten worden verwerkt over de verdeling van de zeven panden aan de Delftsewallen en de vormgeving van de bergingen, zie Opmerkingen.

**Opmerkingen**Verdeling zeven panden aan Delftsewallen

- Het verhaal bij de verdeling in het rijtje van de zeven woningen ontbreekt. Waarom is voor deze verdeling gekozen? De woningen moeten iets meer familie van elkaar worden qua stijl en kleur, maar moeten tegelijkertijd ook familie van elkaar zijn. Vooral de twee woningen met een zadeldak wijken sterk af. De linker twee onder een kap bij de entree van het gebiedje reageert op de burens aan andere zijde van de straat met terug liggende positionering.
- De commissie vraagt meer aandacht voor vormgeving, materialisering en detaillering. Geadviseerd wordt meer naar een historiserende architectuur te kijken. Bijvoorbeeld in plaats van dakvensters dakkapellen toepassen, liefst in de goot stand (toepassing van een borstwering).
- De overgang naar de straat is nog onvoldoende uitgewerkt. De haag langs de straat zit erbij allemaal strak op. Geadviseerd wordt dit alleen bij de twee onder een kap als introductie naar de entree van de werf toe te passen en de andere vijf woningen meer aan de straat te situeren mogelijk met een Delftse stoep. Ook zou door situering van de eetkamer aan de voorzijde meer levendigheid kunnen worden gecreëerd.

Vormgeving muur en bergingen

- De vormgeving van de bergingen is nog niet akkoord.
- Er is aandacht nodig voor de overgang van hoekwoning met haag naar de bergingen aan de achterzijde. Voorgesteld wordt om hier een tuinmuur te introduceren om meer een geheel te maken. Hierbij ook aandacht voor materialisering van de bergingen, hoogwaardiger materiaal kiezen.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,



Ir. R. Knappers  
Stadsbouwmeester Zoetermeer  
Voorzitter van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit



**Bron: Van Vliet Architecten**