

Datum  
12 januari 2024

Ons kenmerk  
SO/RB/CRK 20240112

Doorkiesnummer  
14079

Uw brief van

Bijlage

Onderwerp  
Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 12 januari  
2024

### **Agendapunt: Ruimtebaan Flexwonen**

omschrijving: Inrichtingsplan openbare ruimte  
zaaknummer: -  
status aanvraag: Informeel vooroverleg  
welstandsgebied: 10 Noordhove  
14 Snelweg, hoofdwegenstructuur, Randstadrail  
ruimtelijk kader: PUK Flexwonen Ruimtebaan  
Welstandsnota  
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid

#### **Ingekomen stukken:**

- Gapph DMT\_Ruimtebaan Zoetermeer\_K2 ontwerp en leefbaarheid crk
- 240110-NH-Ruimtebaan\_Flexwonen-VO

#### **Aanwezig:**

#### **Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)**

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

### **Toelichting:**

De ontwerper heeft het plan toegelicht. Het plan is eerder behandeld in de vergadering van de CRK van 11-11-2022. De CRK heeft een voorkeur voor de varianten B en C uitgesproken. Model C is na overleg met omwonenden verder uitgewerkt. In het plan staat het idee van een community centraal, o.a. door een gebouw met gemeenschappelijke functies in het midden. Wijzigingen ten opzichte van het vorige plan zijn: het verdwijnen van een poot van de U-vorm, het verplaatsen van de entrees naar de kopgevels van de dwarsgeplaatste blokken, het toepassen van steek- in plaats van spiltrappen en de aanleg van tuinen bij de woningen op de begane grond. Verder is de terreinrichting door de gemeente uitgewerkt.

### **ADVIES**

#### **Conclusie:**

**Niet akkoord, zie Motivering en Opmerkingen.**

#### **Motivering:**

De commissie beoordeelt het plan in principe positief en heeft veel waardering voor de manier waarop het plan verder is uitgewerkt. Maar het plan heeft echter op een aantal punten nog een verbeterslag nodig. Daarom is het plan nog niet akkoord. Zie **Opmerkingen**

#### **Opmerkingen**

De commissie heeft veel lof voor het plan, dat als voorbeeld kan dienen voor andere Flexwoonlocaties in de stad. Positieve punten zijn het paviljoen met gemeenschappelijke functies in het midden en het groenontwerp. De commissie adviseert de ambitie nog een slag verder uit te werken en heeft daarvoor de volgende opmerkingen.

#### Stedenbouw

- Geadviseerd wordt meer aandacht te besteden aan sociale controle. Het is goed om een ontmoetingsplein te maken bij het centrale gemeenschapsgebouw. Maar de sociale controle kan verder versterkt worden door bijvoorbeeld entrees zoveel mogelijk aan het plein te leggen en de programmering van het paviljoen te versterken.
- Geadviseerd wordt tussen de heldere en eenduidige opzet van de blokken een heldere en grootse inrichting tussen de bebouwing te maken.
- Er kan meer de ruimte tussen de twee gebouwen van de haak worden gemaakt, zodat er meer relatie met de buitenwereld ontstaat zonder ze echt los te trekken.
- Geadviseerd wordt ruimte voor sport te creëren, bijvoorbeeld in de lege ruimte aan de noordzijde.
- Het is positief dat niet direct alle parkeerplaatsen volgens parkeerbeleid worden gerealiseerd, maar dat gewerkt wordt met een ruimtereservering, waardoor een groengebied uitgangspunt is.

#### Architectuur

- Er zijn goede verbeteringen doorgevoerd in de opzet en de detaillering (o.a. een minder grote overstek van de dakrand ten behoeve van een meer egale veroudering).
- Geadviseerd wordt de kopse kanten op de begane grond meer open te maken, bijvoorbeeld door hier de entree te leggen of een venster te maken.
- Geadviseerd wordt de twee verschillende soorten hekwerken meer familie van elkaar te laten zijn

#### Terreinrichting

- Geadviseerd wordt na te denken over placemaking op lange termijn bij deze tijdelijke ontwikkeling. Welke ingrepen zijn ook van waarde voor de lange termijn (zoals hoge bomen)?
- Geadviseerd wordt de verharding te minimaliseren.
- Geadviseerd wordt bij de uitwerking het volgende mee te nemen:
  - Organische (ronde) vormen in contrast met de strakke bebouwing;
  - Grote gebaren en grote vlakken van beplanting en gras, voorkom versnippering;
  - Dit geldt zeker voor de entree van het gebied: houd deze ruim en groen met alleen de hier noodzakelijk functies;
  - Meer biodiversiteit met grasland en natuurlijk ingerichte plantvakken;
  - Klimplanten als hop, wingerd en clematis zijn kansrijk in combinatie met de bebouwing, maar wel met een beheerplan;
  - Pas meer bomen toe in het ontwerp als voorbereiding op periodes van langdurige hitte;
  - Is er voldoende wateropvang op de locatie of kan dat rondom in de sloten?
  - Vergeet niet het inrichtingsplan de ruimte tussen de bebouwing mee te nemen, het kleine collectief;

- Geadviseerd wordt het vlak gras in de legenda te vervangen door bloemrijk grasland, zoals dat ook in de renderingen is aangegeven.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,



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







Bron: SVP architectuur en stedenbouw/Gapph Modular