

Datum

9 februari 2024

Ons kenmerk

SO/RB/CRK 20240209

Doorkiesnummer

14079

Uw brief van

Bijlage

Onderwerp

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 9 februari 2024

Agendapunt: Schinkelweg 73

omschrijving: transformatie en nieuwbouw Schinkelhof
zaaknummer: -
status aanvraag: Vooroverleg
welstandsgebied: Historische Linten
ruimtelijk kader: -
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid

Ingekomen stukken:

- 1866_SO Schinkelhof - 20240201 – CONCEPT
-

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
Mevr. M. Peters Commissielid stedenbouw
Dhr. J.M. van Linge Commissielid landschapsarchitectuur
Dhr. M. van Bremen Commissielid architectuur

Toelichting

Het plan betreft de transformatie van een klein bedrijfsterrein aan het historisch lint van de Schinkelweg (geen beschermd stadsgezicht). Momenteel aan de straatzijde bevinden zich een gerenoveerde woning (deze zal ongewijzigd blijven en valt buiten de planontwikkeling) en een pakhuis met een beeldbepalende gevel. Op het achterliggende terrein zijn een autowerkplaats en een loods gelegen. De bedoeling is het pakhuis aan de straatzijde en de autowerkplaats te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw van het pakhuis heeft ongeveer hetzelfde volume als bestaand, waaraan een souterrain voor parkeerruimte is toegevoegd en biedt ruimte aan twee woningen. De nieuwbouw ter plaatse van de autowerkplaats bestaat uit drie nieuwe patiowoningen voor senioren. De loods zal getransformeerd worden naar vier woningen met een gezamenlijke patio.

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 waardeert het dat het plan al in een vroege fase wordt gepresenteerd. De opzet van een hofje van woningen op basis van de bestaande bebouwing en het hergebruik zijn positief. Geadviseerd wordt op te passen dat met de speciale opzet niet de woonkwaliteit onder druk komt te staan. Daarnaast zou het van meerwaarde kunnen zijn als ook de bestaande woning naast het pakhuis wordt meegenomen in de planontwikkeling.

De grootste punten van aandacht zijn:

- De inrichting van het binnengebied, en dan met name het parkeren;
- De aansluiting van de patiowoningen op de loods.

Stedenbouw & landschap

- Stedenbouwkundig is het plan slim ingepast op de bestaande bouwvlakken. De keuze voor bouwen binnen bouwvlakken leidt tot andere woningtypes die Zoetermeer kunnen verrijken.
- De uitwerking van de hof is essentieel. Geadviseerd wordt de hof uit te werken en te beginnen bij het nadenken over de typologie van de ruimte. Is het een hof, een werf of een binnentuin?
- Geadviseerd wordt de verharde en door de auto gebruikte ruimte te minimaliseren, zodat er zoveel mogelijk groen en collectieve ruimte overblijft. Let hierbij ook op de inrit en het gebruik van de kavel van het naastgelegen pand.
- Het integreren van het parkeren in het pakhuis leidt wel tot een gesloten wand aan de zijde van de hof. Check ook of het parkeren in het dijkprofiel wel kan in relatie tot waterkering.
- Geadviseerd wordt te onderzoeken of de ontsluiting van het terrein worden aangesloten op bestaande voet- en fietspaden rondom, zodat bewoners niet alleen via de dijk het woonerf op en af kunnen gaan.
- Het is positief dat er een landschapsarchitect bij het plan betrokken wordt.

Architectuur

- De commissie ziet het als pluspunt dat een duurzame planontwikkeling betreft en dat er goed is gekeken naar bestaande situatie, massa en nokhoogtes.
- Geadviseerd wordt elk pand zijn eigen kwaliteiten aan het gezamenlijke binnengebied te laten geven. Voorkom een verzameling achterkanten. De commissie ziet graag de volgende keer de geveluitwerkingen tegemoet.
- Mogelijk knelpunt is de binnenhoek tussen de nieuwe gezamenlijke entree van de loods en de privéruimte van de patiowoningen.

Pakhuis

- Geadviseerd wordt de nieuwbouw in het gevelbeeld langs het hele historisch lint van de Schinkelweg te bekijken. Het is wenselijk de nieuwbouw goed te laten aansluiten bij bestaande gebouw en het lint. Hierbij is een goede uitwerking met voldoende detail van de gevel wenselijk. Een mansardekap dient wel aan te sluiten bij de historische opzet van deze kapvorm.
- Geadviseerd wordt dicht bij de huidige gevelcompositie te blijven. Zowel bij de grote gaten op de begane grond als de pakhuisdeuren op de verdieping.
- De bestaande details, zoals de spekbanden, en de verfijndheid van de voorgevel dienen te worden overgenomen in de nieuwe gevel. Het zou mooi zijn als het lukt om daadwerkelijk oude elementen over te nemen in de nieuwe gevel. Let bij deze aanpak vooral op dat het materiaalgebruik er niet fake of goedkoop uit gaat zien. Erfafscheidingen (dakterrassen!) dienen ook zorgvuldig mee-ontworpen te worden.

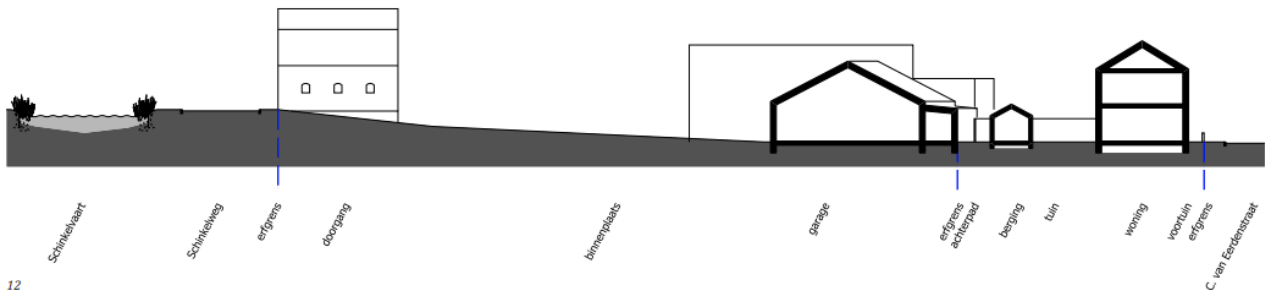
Loods

-Het is goed dat zoveel als mogelijk behouden wordt. Geadviseerd wordt de patio's meer te laten zijn dan alleen licht/luchthoven en deze als volwaardig onderdeel van de woning te ontwerpen.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,



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

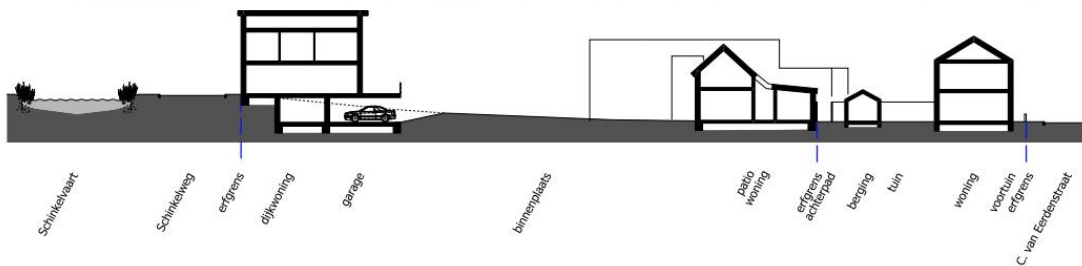


12

Doorsnede bestaande situatie

NIEUWE SITUATIE

SCHETSPLAN 'HET SCHINKELHOF'



Bron afbeeldingen: A3 Architecten