

Datum  
8 maart 2024  
Doorkiesnummer  
14079  
Bijlage

Ons kenmerk  
SO/RB/CRK 20240308

Uw brief van

Onderwerp  
Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 8 maart 2024

### **Agendapunt: nieuwbouw Roggeakker**

omschrijving:	Nieuwbouw wooncomplex Roggeakker
zaaknummer:	-
status aanvraag:	vooroverleg
welstandsgebied:	9 Woonwijk Seghwaert
ruimtelijk kader:	Welstandsnota
welstandsniveau:	Regulier welstandsbeleid
toelichting:	P. Poiesz, HP Architecten

#### **Ingekomen stukken:**

- 240301\_hp2005\_Roggeakker\_CRK2

#### **Aanwezig live en via Teams:**

#### **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:**

Het plan is eerder informeel behandeld in de vergadering van de CRK van 6-10-2023. Daarna heeft nog een overleg met CRK-lid stedenbouw M. Peters plaats gevonden. Gekozen is model B verder uit te werken, waarbij de verbinding met het landschap en het water belangrijke uitgangspunten zijn geweest.

### **ADVIES**

De CRK adviseert in principe nog niet positief over het voorgestelde plan. Er zijn wel grote voortuitgangen geboekt, maar de architectonische vormgeving en de inpassing in de omgeving zijn nog niet voldoende uitgewerkt. De hoofdopzet is in principe wel akkoord.

### **Opmerkingen:**

#### Architectuur

- De plasticiteit is ten opzichte van het oude complex van Jan Verhoeven erg beperkt en nu te eenvoudig en mager. Het voorgestelde plan is nog te vlak/schraal en mist de speelsheid en structuur van de oude Roggeakker en ook in vergelijking tot de gebruikte referentiebeelden. Geadviseerd wordt qua plasticiteit een eigentijdse doorvertaling van de oude Roggeakker te maken.
- Ter plaatse van de doorkijk bij de blokken dwars op het water is wel sprake van een gevarieerd beeld van massa en ruimte. Variatie in hoogte, ruimtelijke accenten en rooilijn verspringing brengen menselijke maat en schaal. Geadviseerd wordt deze ruimtelijke en speelse rijkdom ook op andere plekken in het plan te creëren, ook in de lengterichting en ook bij de koppen/trappenhuizen blok 1 en 2 aan de Roggeakker.
- De overgang naar de Zegwaartseweg is groot door de nieuwbouw van 3-4 bouwlagen zonder kap. Gekeken moet worden hoe deze nieuwbouw zich verhoudt tot het historische lint de Zegwaartseweg en onderzocht moet worden hoe de beëindiging van de blokken hierop in kan spelen.
- De doorgang van de Akkerdreef naar het water is nog niet voldoende gedefinieerd. Hier zou meer plasticiteit moeten worden toegepast door middel van meer doorzichten en verschuivingen.
- De plasticiteit kan ook meer uitgewerkt worden in de galerijen die het beeld nu domineren; deze zouden kunnen worden omgezet in een beeldbepalend architectonisch element.
- Er zijn in de plinten erg veel bergingen, afvalplekken en fietsen die niet bijdragen aan een levendig maaiveld met 'ogen op de straat'. De vraag is of het maaiveld voldoende levendig zal zijn met de hoeveelheid bergingen en stallingen. Daarbij is de positionering ook nog eens deels op kwalitatief goede plekken.

#### Stedenbouw & landschap

- De CRK vraagt zich af hoe de verspringende rooilijnen werken.
- Positief is dat de aansluiting op het park en het water een volwaardige plek in de planvorming heeft gekregen en dat bestaande bomen worden meegenomen in het park.
- Geadviseerd wordt de overgangen van de bouwblokken en binnentuinen naar het park beter uit te werken. Hier is ruimte om in de uitwerking iets bijzonders te maken.
- Geadviseerd wordt de randen van het water in het inrichtingsplan goed uit te werken en het water te activeren. Daar is meer mogelijk dan de plannen en de visuals laten zien. Wissel vlonders, trappen en natuurvriendelijke oevers en rietkragen in plasbermen af. Enerzijds ten bate van gebruik en anderzijds ten bate van biodiversiteit. Zorg dat water kan fluctueren en zo piekbuien kan opvangen. Werk aan een balkon of trappartij in het verlengde van de Akkerdreef.
- Kenmerkend van het oude bouwplan was de overbouw van het water die het water in tweeën knipte. Geadviseerd wordt dit gegeven te gebruiken voor het inrichtingsplan en/of een kunstopdracht. Denkbaar is bijvoorbeeld om twee bastions te maken naar het water die het water versmallen. Tussen de bastions kan een loopbrug gemaakt worden, maar ook kan een kunstwerk zorgen voor een symbolische verbinding zonder fysieke verbinding. Een trekpuntje kan het beeld completeren.
- Aan gemeente wordt geadviseerd om ook het park een impuls te geven bij de aanleg van het bouwplan. Bekijk goed hoe lang de Italiaanse populieren nog meegaan en plant tijdig een alternatief aan.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,



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



**Bron: HP Architecten**