

Datum
14 juni 2024

Ons kenmerk
SO/RB/CRK 20240614

Doorkiesnummer
14079

Uw brief van

Bijlage

Onderwerp
Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 14 juni 2024

Agendapunt: Vaartdreef 115 't Seghe Waert

omschrijving:	Nieuwbouw 't Seghe Waert
zaaknummer:	-
status aanvraag:	vooroverleg
welstandsgebied:	14 Snelweg en Hoofdwegen
ruimtelijk kader:	Welstandsnota
welstandsniveau:	Intensief welstandsbeleid
toelichting:	M. Bukman, Steenhuis Bukman Architecten

Ingekomen stukken:

- 240614 Presentatie CRK DEF Royal HaskoningDHV
- 0370-240614-CRK boek DEF Steenhuis Bukman
- 240508 Ontwerpnotitie Vaartdreef en Seghe Waert

Aanwezig live en via Teams:

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

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

Toelichting:

Het plan is eerder behandeld in de vergadering van de CRK van 10-11-2023. Ter behandeling liggen nu voor het VO inrichtingsplan en de aanpassingen van de nieuw te bouwen toren ten behoeve van het DO. Commissielid landschapsarchitectuur Jan Maurits van Linge zal achteraf reageren.

Een inrichtingsplan is eerder behandeld geweest in de commissie en dat leidde tot een negatief oordeel. Het VO inrichtingsplanplan bestaat in hoofdzaak uit drie groene hoven, een inrichtingsplan van het parkeren en een nieuw profiel/tracé voor het fietspad. Voor deze herinrichting dienen van met name langs de Aziëweg moeten veel bomen geroid worden.

Het VO van de gebouwen/architectuur is in schetsvorm eerder behandeld geweest in de commissie. Het totale complex wordt toegelicht, maar richt zich vooral op de aansluiting van de toren en op de toren zelf (deelplan 3). Ten opzichte van de vorige behandeling in de CRK is de aansluiting met de toren veranderd van twee naar drie lagen. De toren is naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie verder uitgewerkt, het heeft een grotere variatie aan balkons en gevelvlakken gekregen en de toren wordt nu beëindigd door een luifel.

ADVIES ARCHITECTUUR/NIEUWBOUW TOREN**Conclusie:****Niet akkoord****Motivering:**

De commissie heeft grote waardering voor de uitwerking van het gehele complex, met name de rijkdom aan typologieën en zorgvuldige architectuur worden geprezen en de drielaagse aansluiting met de toren is een verbetering. Toch zijn er nog vraagtekens bij de uitwerking van de toren. De architectonische uitwerking van de toren zal verder door de stadsbouwmeester worden afgehandeld.

Opmerkingen:

- Er zijn goede stappen gezet met de uitwerking van het project.
- Bij de driedaagse aansluiting op de toren krijgt de bovenste laag eenzelfde uitwerking als de laag eronder. De suggestie wordt gedaan om te kijken of met de raamindeling van deze laag een beëindiging kan worden gemaakt.
- De commissie adviseert de toren met minder middelen uit te werken, meer eenvoud in materiaal en vorm aan te brengen. Het beeld is nu wat onrustig. Mogelijk kan er meer verband gezocht worden met het de overige deelplannen, zoals de witte balkons op de onderste lagen, die nu goed aansluiten op de balkons van de overige blokken. Wellicht kan de speelse kozijnindeling van de bestaande architectuur ook in de toren toegepast worden. De voorgestelde kozijnindeling is wat statisch en afwijkend.
- De luifel als beëindiging is een goed element om het verband te leggen met de overige blokken, echter vanwege de witte balkons direct eronder krijgt de luifel een drukkend effect.

ADVIES OPENBARE RUIMTE**Conclusie:**

In principe akkoord (IPA), zie Motivering en Opmerkingen.

Motivering:

De commissie heeft waardering voor de zorgvuldigheid uitwerking en schaal van het openbaar gebied, met name de hoven die goed zijn ingericht voor het ontmoetingen. Wel zijn er de nodige aandachtspunten voor de uitwerking.

Opmerkingen:Stedenbouw

- Het iets verhoogde fietspad ten opzichte van het parkeren is positief.
- De Delftse stoepjes bij de entrees en de voorgestelde gevelbeplating zorgen voor een goede aansluiting van de woningen op het maaiveld.
- Het groene karakter van de parkeervelden wordt versterkt door halfverharding. Ook de haagjes als afscherming van de tuintjes werken goed.

Landschap

- De visie is belangrijk en het is fijn dat deze is gemaakt. Echter lijkt deze erg rooskleurig. De verbindingen dwars op het Kangoeroepad worden in het ontwerp niet waargemaakt. Focus liever op enkele goede verbindingen dan op meerdere die smal zijn.
- Maak de groene doorsteek tussen de gebouwen groener. Zoek naar mogelijkheden met klimplanten op spandraden als bomen niet mogelijk zijn. Nu is het stenige verbinding.
- Er worden wel erg veel bomen gekapt. Dat is jammer voor de biodiversiteit en klimaatadaptatie. Nieuwe bomen zullen niet snel de grootte en de waarde hebben die gekapte bomen vertegenwoordigen. Graag hier nog eens kritisch naar kijken!
- Vergroot het aantal bomen in het plan met oog op hittestress in de toekomst. Ook tussen de parkeerplaatsen zijn bomen (of ander groen) wenselijk.
- Minimaliseer de verharding. Dat is grotendeels al gebeurd en de groene open verharding is goed gekozen. Kies een systeem dat ook echt groen blijft bij intensief parkeren. In de parkeerstrook is tweemaal gekozen voor een overmaat in de toegangsweg wat weliswaar leidt tot een speels karakter maar ook onnodige verharding met zich meebrengt. Door aan een zijde de parkeervakken te draaien kan verharding bespaard worden en wordt meer groen toegevoegd.
- Zijn de trottoirs overal nodig? Of kan er ook gewerkt worden met meer shared space, waar de auto te gast is?

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,



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



Nieuwbouw toren
Bron: Steenhuis Bukman Architecten



Inrichtingsplan
bron: Royal Haskoning