



Happy Days!

DWARSTOCHT ZOETERMEER

Ontwikkelvisie Dwarstocht locatie



era contour | TBI

plein 

Waar thuiskomen en op
vakantie gaan samen komen...



“In Happy Days heb je de grootste tuin van Zoetermeer”



Happy Days!

Vakantie tovert bij iedereen een glimlach op het gezicht! Kinderen die al spelend vriendjes en vriendinnetjes maken met anderen in het park. 's Avonds met een wijntje op de veranda, genietend van de avondzon: ultiem geluk! Maar helaas komt ook aan vakantie weer een einde. Iedereen gaat na de vakantie weer zijn normale gangetje (in die normale woning in die normale buurt). Hoe zou het zijn om dit gevoel van geluk wat langer vast te houden... het hele jaar door bijvoorbeeld?

Stel je eens voor dat we een buurtje maken dat precies die elementen in zich heeft waar je ook op vakantie zo gelukkig van wordt. Daar word je toch blij van!

Daarom presenteren wij Happy Days! Een uniek woonconcept voor Dwarstocht, Zoetermeer en daarbuiten! Elke dag kunnen terugkeren naar jouw “vakantiewoning” waarbij je bij het betreden van jouw nieuwe woonwijk al meteen alle stress en zorgen achter je laat. Thuiskomen is in Happy Days hetzelfde als op vakantie gaan.

Groeten uit Dwarstocht!

Bianca Seekles
ERA Contour




Vroegboekkorting
Reserveer nu al je woning voor 2020: iets om naar uit te kijken...



Inhoudsopgave

Even voorstellen	7
De vraag	9
Onze aanpak	10
Context & Identiteit	11
Context Dwarstocht locatie	13
Kwaliteit van de plek	15
Randvoorwaarden	17
Volgens de Zoetermeerse traditie...	19
Geluk(kig) in Dwarstocht en de ruimtelijke domeinen	21
Voor wie we het doen	27
Concept: altijd op vakantie	28
Planessenties	30
Totstandkomin verkaveling	32
Plattegrond	34
Opzet veldjes	40
Facetkaarten	46
Perspectief voor de Oostweg: van anonieme wijkontsluiting naar stadsentree	59
Dwarstocht: katalysator van kansen	61
Proces en participatie	63
Planning	64
Fasering	65
Maquette	66





Even voorstellen...

De opgave aan de Dwarstocht, is er één die ons op het lijf geschreven is. Het is een plek die nu nog niet haar kwaliteit uitstraalt, maar zeker omgetoverd kan worden tot een plezierige woon- en verblijfsplek. Dat doen we niet alleen: ERA Contour en Plein06 slaan voor deze opgave de handen inéén. ERA Contour vanuit haar expertise als (concept)ontwikkelaar en bouwer, Plein06 met haar creatieve ontwerpkracht.

ERA Contour

ERA Contour creëert ruimte. Fysieke en mentale ruimte. Samen met onze klanten bedenken en maken wij buurten en wijken. We zitten aan tafel met gemeenten, corporaties, consumenten en andere ontwikkelaars om met passie en liefde plekken te maken waar mensen gelukkig en veilig leven. Wij zijn dus ruimtemakers!

Om als Zoetermeerse onderneming bij te dragen aan de stad waar onze wortels liggen, daar gaat ons hart sneller van kloppen! We kennen de stad goed en hechten veel waarde aan haar traditie van vernieuwende stedenbouw. Onze missie is dan ook een nieuw pareltje aan Zoetermeer toe te voegen!

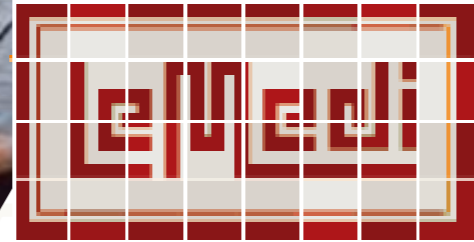


Plein06

Plein06 verbindt slim proces denken met krachtig ontwerp van stad en landschap. Plein06 is creatief én analytisch. Door integraal ontwerp te koppelen aan het samenbrengen van mensen, komt ze tot slimme en haalbare oplossingen.

Als ontwerpers en procesbegeleiders zijn ze bij ruimtelijke ontwikkelingen betrokken vanaf het eerste initiatief tot en met de laatste steen en plant. Plein06 durft te dromen, maar is ook realistisch. Ze denken in businessplannen en organiseren het proces om ideeën haalbaar te maken. Met steeds één doel voor ogen: het creëren van duurzaam inspirerende plekken met ruimte voor mensen. Plein06 werkt ook aan de gelukkige stad, een goede combinatie met ERA Contour dus!





Le Medi

"In de Rotterdamse wijk Bospolder-Tussendijken heeft ERA Contour het project Le Medi gerealiseerd. In totaal 93 grondgebonden woningen, waarbij de architectuur en stedenbouwkundige opzet zijn geïnspireerd op de architectuur van de landen rond de Middellandse Zee. De woningen zijn rondom het Oaseplein gesitueerd, wat de perfecte plek is voor de kinderen om samen te spelen of de buurtbarbecue te organiseren. En ook al is het project in 2008 opgeleverd, de gedachte van collectiviteit is nog steeds springlevend! Deze foto is onlangs genomen door Joël Ferdinandus, bewoner van Le Medi en nog steeds een goede bekende van ons. Als we het hebben over duurzaamheid, zit dat wat ons betreft niet alleen in de stenen, maar vooral in de mensen. Zij maken het project!"



Joël Ferdinandus
 Was een bijzondere ervaring en uiteindelijk best goed te doen.
 En wonen in Le Medi is precies zoals wij het ons hadden voorgesteld...
http://www.creatiefbeheer.nl/read/antenne_item/id/95234?tmpl=antenne_print.html



De vraag...

We zijn door de gemeente uitgedaagd om met een "anders dan anders" concept te komen, een écht ERA-project. Een bijzonder woonconcept dat niet alleen vóór de bewoners wordt gemaakt, maar ook juist mét de bewoners. Een aanpak a-la Le Medi, maar dan voor Zoetermeer...

Wij voelden ons uitgedaagd: natuurlijk willen en kunnen wij dat! Maar wat wordt er dan precies gevraagd aan ons? Een bijzonder woonmilieu.... Anders dan anders.... De consument betrekken.... En vooral... een kwalitatieve toevoeging aan Zoetermeer die bij moet gaan bijdragen aan de doorstroming op de lokale woningmarkt. Uitdaging geaccepteerd!



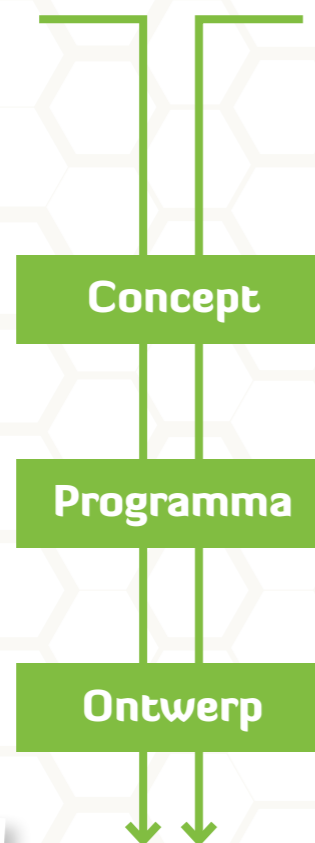
Onze aanpak

Context

- Stadsvisie 2030 Zoetermeer
 - Positie in de stad
- Stedenbouwkundige randvoorwaarden
 - Financiële randvoorwaarden
 - (Cultuur)historische analyse
 - Behoeftewoningmarkt

Identiteit

- Doelgroep
- Leefstijl



#vrijetijd #loveit!

Context & Identiteit

Consumentenbetrokkenheid is een belangrijk speerpunt van ERA Contour. Door de eindgebruiker (focusgroep) tijdens het ontwerpproces continu centraal te stellen, ontwikkelen we woningen en een woonomgeving die goed aansluiten op de woonwensen van de consument. Op naar een buurt met trotse buurtbewoners!

Onze aanpak

Altijd is het van groot belang te beginnen bij het begin. Door diepgaand onderzoek te doen naar de context en de identiteit van de plek, kom je er goed achter voor wie de nieuwe wijk nu precies ontwikkeld moet worden. Welke opgave en randvoorwaarden hebben we meegekregen? Welke kwaliteiten en kansen biedt de locatie? Hoe ziet de Zoetermeerse woningmarkt eruit? Welke mensen zouden hier straks graag willen wonen en wat moet je ze dan bieden? Wat zijn hun specifieke kenmerken, zoals leeftijd, inkomen en gezinssamenstelling? En wat is hun leefstijl, welke 'sfeer' en uitstraling sluiten daarop aan, welke woningtypologie is gewenst? En vervolgens: welke prijs kan daarvoor dan betaald worden? Grondig onderzoek is de sleutel naar een bijzonder, gewilde woonomgeving. Dat hebben we dus ook voor Dwarstocht gedaan.

Focusgroep

Een succesvolle buurt ontwikkelen we bij ERA Contour met een scherpe, duidelijke focusgroep voor ogen. Halve definities en onduidelijke profielen leiden tot compromissen en 'gemiddelde oplossingen'.

En dat is nu juist wat we niet willen in Dwarstocht. We zoomen daarom goed in op de kenmerken van de locatie, de visie van de gemeente en de markt van vraag en aanbod. Zo bepalen we de focus voor doelgroep en leefstijl. Door deze twee waarden te combineren, ontstaat er een heldere focusgroep met zowel inzicht in feitelijke kenmerken (leeftijd, inkomen, gezinssamenstelling) als de manier van in het leven staan (volgens de leefstijlenbenadering van SmartAgent, waarin het gaat om normen en waarden, die bepalend zijn voor gedrag en keuzes.)



Ontdek
#Dwarstocht



Context Dwarstocht locatie

De Dwarstocht locatie is gelegen in het oosten van Zoetermeer. Tussen Oosterheem en Seghwaert in, en direct gelegen aan de Oostweg. De Oostweg is één van de drie stadsboulevards, waarmee de locatie goed verbonden is met de A12 richting Den Haag en Utrecht. Naast een uitstekende noord-zuid verbinding ligt de locatie vlakbij de secundaire ring van Zoetermeer. Via deze ring is de locatie met het autoverkeer ook goed ontsloten richting het Stadshart.

De Dwarstocht locatie is de schakel die de ring van wonen rondom het hart van Zoetermeer afrondt. Daarnaast ontstaat de kans om de oost-west verbinding voor de fietser helder vorm te geven vanuit de omliggende wijken. Zo is het met de fiets en de Randstadrail mogelijk om binnen 10 minuten het centrum van Zoetermeer te bereiken.

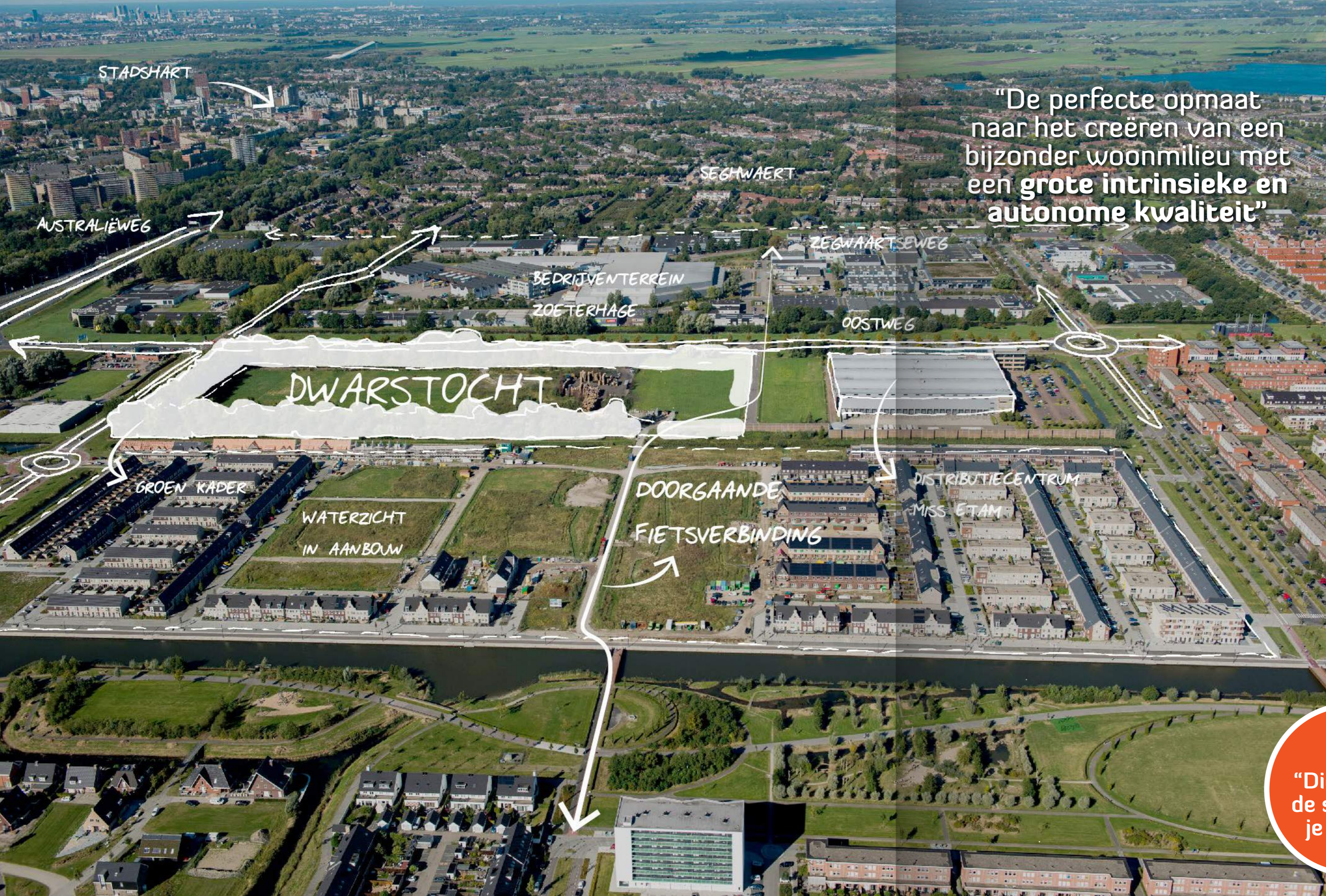
Met de naderende voltooiing van Romantisch Waterzicht – ten oosten van de Dwarstocht locatie – raakt de Dwarstocht locatie ingekapseld door woningbouw. Een verkleuring van de Dwarstocht locatie naar woningbouw ligt dan ook voor de hand...



Parktip
 “Met het nieuwe fietspad ben je binnen 10 minuten in het centrum van Zoetermeer”

“Groene omgeving, rust en alles binnen fietsbereik”





“De perfecte opmaat naar het creëren van een bijzonder woonmilieu met een grote intrinsieke en autonome kwaliteit”

Kwaliteiten van de plek



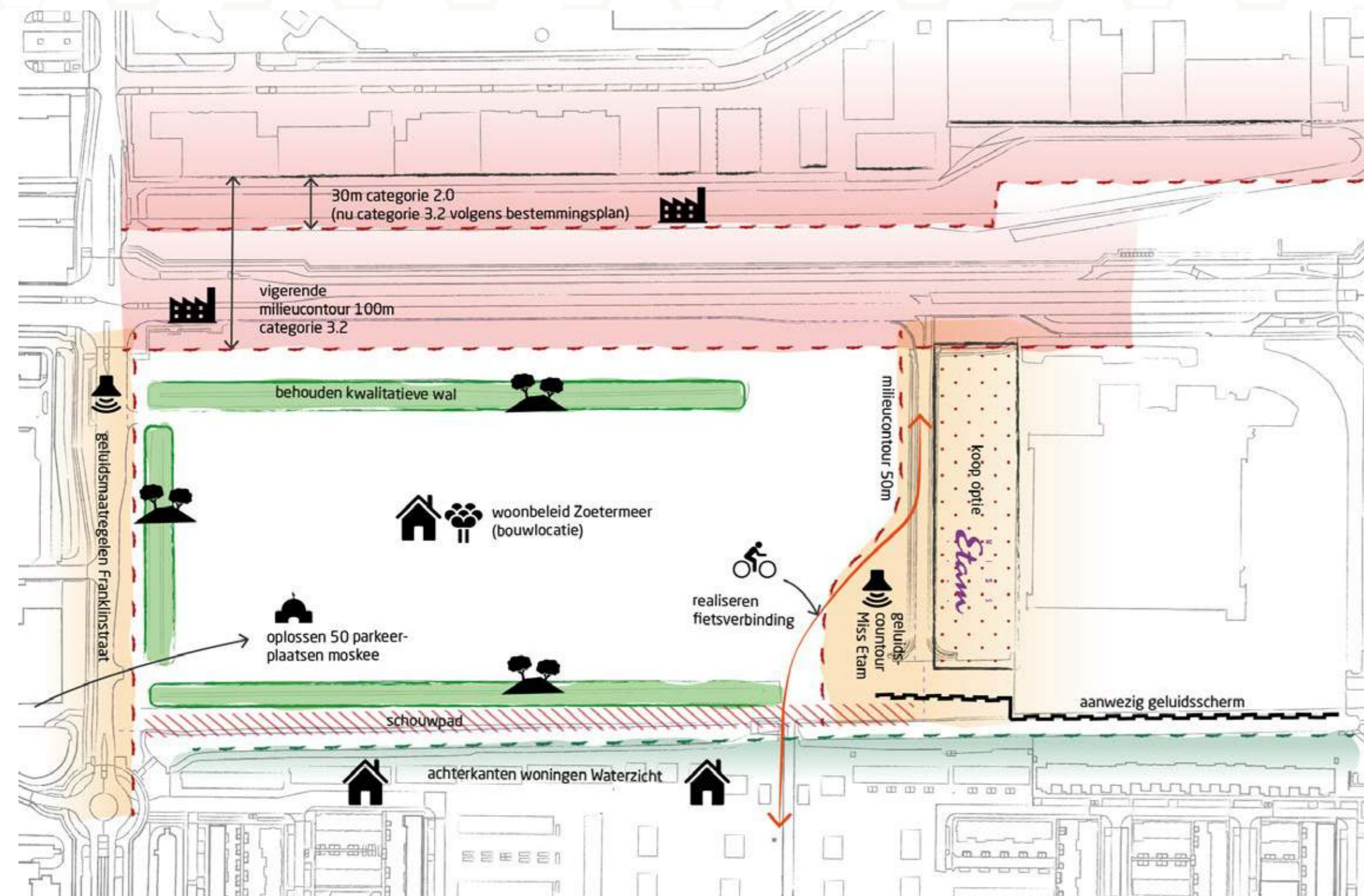
De Dwarstocht locatie is omgeven door de Oostweg met daarachter het bedrijventerrein Zoeterhage, de achterzijden van de woningen van Het Groene Hart en Waterzicht en het hoofdkantoor met distributiecentrum van de Miss Etam. Verschillende functies met hun eigen dynamiek, maar voor de invulling van de Dwarstocht locatie weinig kwaliteit om op aan te sluiten.

De locatie zelf is aan drie zijden omkaderd middels een groene zoom. Deze zoom heeft nu nog geen landschappelijke waarde, maar bevat wel volwassen bomen en taluds die interessant zijn om terug te laten komen in het plan, het geeft het gebied een beetje een autonoom karakter. Deze omzoming zorgt er enerzijds voor dat de locatie weinig bekend is in Zoetermeer – vanaf de Oostweg is niet zichtbaar wat zich hier bevindt en rijd je er aan voorbij zonder je af te varen wat er zich bevindt. Anderzijds draagt deze omzoming sterk bij aan de beleving van de plek. Wanneer je via de Galvanistraat het gebied betreedt, kom je meteen in een heel andere wereld terecht. Dat zorgt ervoor dat de Dwarstocht locatie veel van de kwaliteiten niet uit haar omgeving, maar vanuit haarzelf haalt. De perfecte opmaat naar het creëren van een bijzonder woonmilieu met een grote intrinsieke en autonome kwaliteit.



“Hier komt mijn droomhuis..... :-)”

“Dichter bij de stad dan je denkt”



Randvoorwaarden

Bij het ontwikkelen en ontwerpen van het planconcept hebben wij een aantal randvoorwaarden meegekregen en gerespecteerd. De randvoorwaarden welke de meeste impact hebben op het planontwerp worden hierbij opgesomd en kort toegelicht:

Woonbeleid gemeente Zoetermeer

De gemeente legt in De Schaalsprong een grote ambitie neer voor de stad Zoetermeer, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. In kwantitatieve zin kent het concept "altijd op vakantie" een duidelijke bovengrens als het gaat om aantallen en typologie. In kwalitatieve zin liggen er meerdere kansen waarop ingespeeld kan en moet worden. Thema's uit de De Schaalsprong als duurzaamheid, groen, leefbaarheid, en kwaliteit dienen hun plek te krijgen in de Dwarstochtlocatie, zodat het één van de projecten kan worden die bijdraagt aan het bevorderen van de doorstroming van Zoetermeesters die een stap willen maken in hun wooncarrière.

Parkeerplaatsen t.b.v. moskee

In het plan dienen – bovenop de vastgestelde parkeernorm – nog eens 50 extra parkeerplaatsen in het plangebied te worden opgelost. Deze zijn ten behoeve van een toekomstig te realiseren moskee welke zeer waarschijnlijk aan de overzijde van de Franklinstraat haar plek zal vinden.

Schouwpad langs het water

Het water dient door het Hoogheemraadschap te kunnen worden geïnspecteerd. Aangezien er vanuit



Altijd op vakantie!



#fit

Waterzicht geen ruimte meer is om te schouwen, dient het schouwpad binnen het plangebied van de Dwarstochtlocatie te worden opgenomen. Doorlopende (achter)tuinen aan het water zijn dus niet toegestaan.

Geluidscontouren

Vanuit verschillende zijden hebben we te maken met geluidscontouren. Bij de Franklinstraat en de Oostweg kan d.m.v. voorzieningen en maatregelen in het ontwerp een oplossing worden geboden. Echter, ter plaatse van de Miss Etam is bebouwing nagenoeg niet mogelijk, hier dient ook een geluidsscherm te worden geplaatst.

Fietspad

In Dwarstocht ligt er een kans om Oosterheem middels een fietspad te verbinden met Zoetermeer-centrum. Dit fietspad komt vanuit Waterzicht op de plek waar nu al een vaste verbinding is. In de toekomst wordt dit een brug.

Milieucontouren bedrijven en industrie

Vanuit bedrijventerrein Zoeterhage en de Miss-Etam locatie gelden milieucontouren waarbinnen bebouwing niet is toegestaan. Deze contouren dienen te worden gerespecteerd.



“Het is fijn wonen in De Groene Kreek, je kent je buren!”

Groene Kreek

Water is het belangrijkste inrichtingselement voor de Groene Kreek, een woonbuurt bestaande uit 60 duurzame woningen. De vijver wordt gevoed met het overschot aan hemelwater, dat via een stelsel van regenkreken, paddenpoelen en tuinvijvers door de hoven richting buurtvijver wordt geleid. De ‘groene buurtkreek’ verbindt de tuinen en daarmee ook de huizen met elkaar en maakt de naam van het buurtje dan ook volop waar. De combinatie van autovrij woongebied en betrokkenheid van de bewoners bij de inrichting van de woonomgeving zorgt voor een integratie van verbetering van duurzaamheid en omgevingskwaliteit. En ontstaat meer ruimte voor andere functies in het openbaar gebied (speelmogelijkheden, recreatie, ecologie).



Groene Kreek

Volgens de Zoetermeerse traditie...



Zoetermeer kent een lange traditie van evoluerende en experimentele stedenbouw en architectuur: van de grootschalige hoogbouw uit de jaren '60 en de experimentele laagbouwprojecten uit de jaren '70 tot de bouw van haar moderne stadscentrum. Dit heeft sterke buurten voortgebracht zoals bijvoorbeeld de Koepelwoningen in Meerzicht. Maar Zoetermeer kent ook meer recente voorbeelden waarin op een vernieuwende manier is gekeken naar de inrichting van de leefomgeving: De Groene Kreek in Oosterheem is daarvan een mooi en door bewoners gewaardeerd voorbeeld.

Ons is opgevallen dat met name in de buurten waar collectiviteit centraal staat, de bewoners hier juist heel gelukkig wonen. Een thema dat in de bovengenoemde projecten ook centraal stond en staat.

Onze missie met Dwarstocht is dan ook om een nieuw buurtje te realiseren dat past in deze Zoetermeerse traditie en een kwalitatieve toevoeging is aan de stad!

Koepelwoningen

De meest opvallende woningen in Meerzicht zijn de ‘koepelwoningen’ van architect Benno Stegeman: de witte woningen van kalkzandsteen met bovenop haar karakteristieke oranje koepeltjes. De woningen zijn sprongsgewijs verkaveld in een hofjesstructuur, waarbij openbaar en privé in elkaar overlopen. De woningen zijn uitgekend gegroepeerd, met vermindering van vormherhalingen en rechtlijnigheid. Ze staan rond binnenpleintjes en hebben open tuinen. Openheid en beslotenheid wisselen elkaar in dit project af, met verrassende doorkijkjes en veranderende perspectieven. Het ontsluitingsplan van de koepeltjesbuurt bestaat uit doodlopende en dus verkeersluwe wegen, die eindigen in vier half verzonken parkeerdekken, totaal goed voor 160 autoplaatsen. Door deze wijze van geconcentreerd parkeren zijn de auto's merendeels aan het zicht onttrokken en bevinden de entrees van de woningen zich aan een autovrij voetgangersgebied.



Koepelwoning

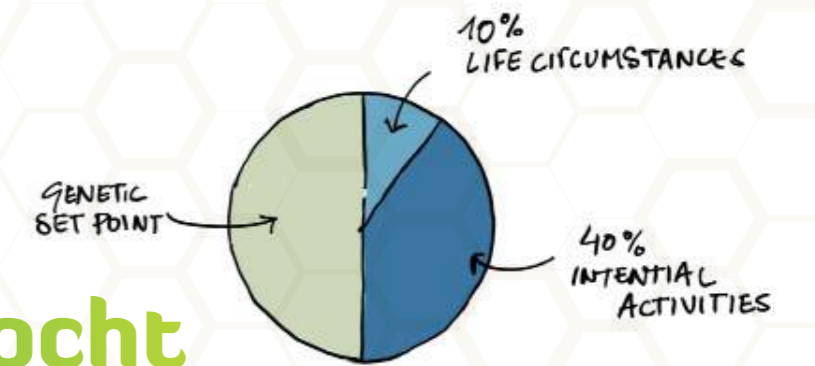


#buurtfeest #gezellig



#blotevoeteninhetgras
#geluk

Geluk(kig) in Dwarstocht en de ruimtelijke domeinen



Het ontwerpen van geluk

Hoe gaan we deze missie naar realiteit omzetten? Hoe zorgen we dat er weer een nieuwe woonbuurt aan Zoetermeer wordt toegevoegd waar men gelukkig kan leven? Daarvoor hebben we een verdiepingsslag gemaakt op het thema 'geluk' en hoe je dit kunt ontwerpen. Laat hier nou net eens de kracht liggen van Plein06...

Uit verschillende theorieën en methodieken is gebleken dat we de ruimtelijke omgeving zo kunnen vormgeven dat het de positieve emoties, het welzijn, het ondernemen van activiteiten, het hebben van (lichte) ontmoetingen en uiteindelijk het ervaren van geluk kan faciliteren en stimuleren. Hoe gaat dit in zijn werk?

Geluk is een mate van tevredenheid over het leven als geheel. We hebben het niet over 'extase' van dat ene moment waarop alles klopt en de tintelingen door je hele lijf gaan, maar over een constante en duurzaam gevoel van tevreden zijn met je leven.

Plezier, betekenis en deugd

Het benaderen van plezier, betekenis en deugd in de ruimtelijke omgeving is een uitdaging. Eigenlijk zijn al deze ingrediënten afhankelijk van menselijk handelen en het feit dat mensen bepaalde activiteiten ondernemen vanuit zichzelf. Deze activiteiten kunnen gestimuleerd worden door de ruimtelijke omgeving. In je eigen privé omgeving, maar ook de directe omgeving met je naaste burens en vrienden en uiteindelijk ook in de openbare ruimte met mensen die je maar nauwelijks of helemaal niet kent in grotere publieke ruimte in de stad.



Framework for positive design (2013 prof. Pieter Desmet IO-TUD)

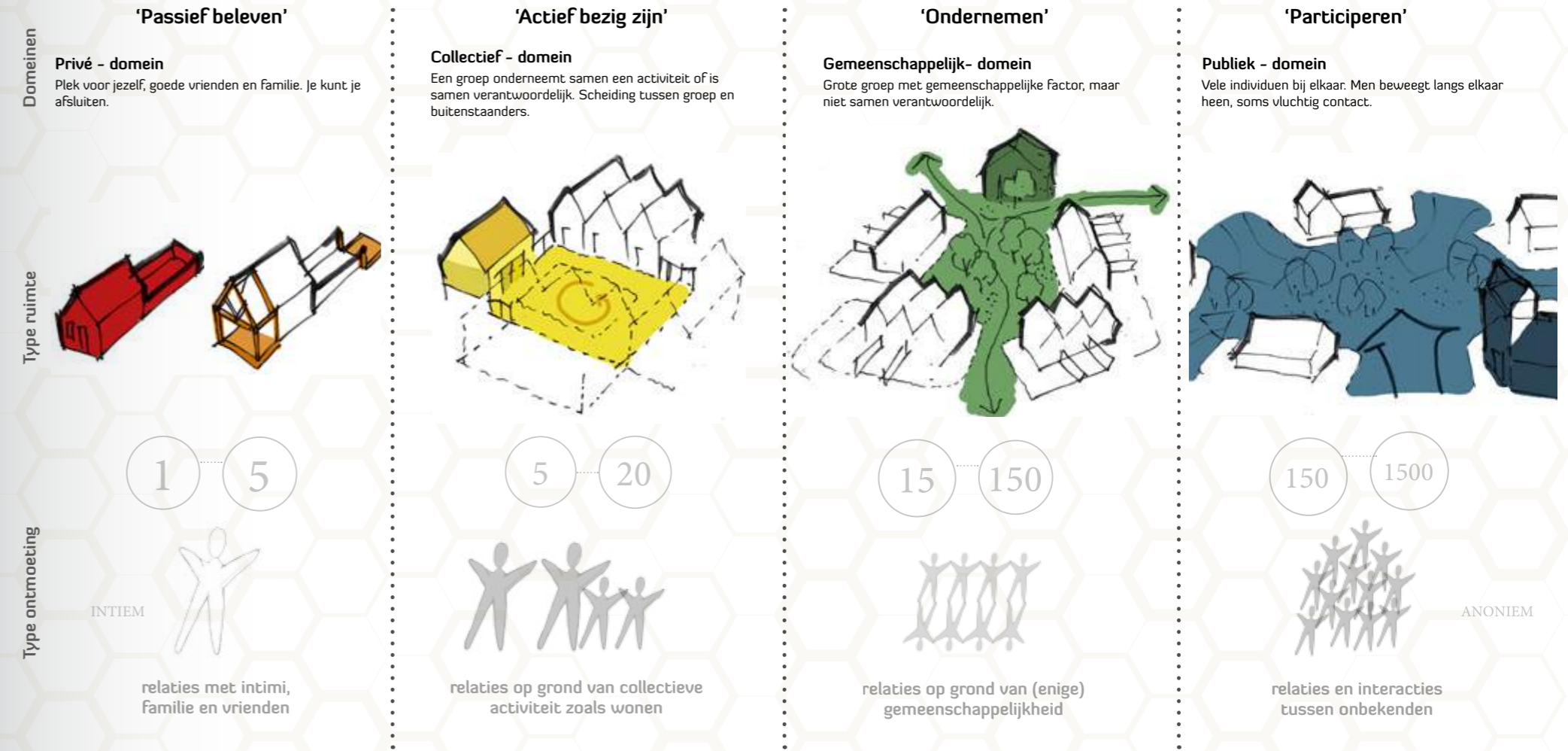
Het streven naar geluk kan opgedeeld worden in drie ingrediënten, drie invalhoeken die afzonderlijk van elkaar te bekijken zijn. Het hebben van plezier, de positieve emoties van het hier en nu, een hedonistische invalshoek. Lekker uit eten gaan, heb ik mooie kleren aan? is de temperatuur behaaglijk en smaakt mijn koffie lekker? Op de langere termijn willen we betekenis geven aan ons leven. Hoe ontdekken we ons talent en hoe zetten we dit zo maximaal mogelijk in? Hoe behalen we de gestelde doelen in ons leven. Hoe ontwikkelen we ons zelf? Naast plezier en betekenis, geeft deugd ook een gevoel van welbehagen. Iets voor een ander doen, behulpzaam zijn, vrijwilligerswerk uitvoeren, iets betekenen voor een buurt of gemeenschap. Het uitten van dankbaarheid en het helpen van anderen. (prof. Pieter Desmet IO-TUD)

#vandaag
tweekeer
douchen

De domeinen van geluk

Het begrip geluk is gelaagd, maar ook de schaalniveaus waarbinnen deze te faciliteren en te stimuleren is. Daarom verbinden we de invalshoeken van plezier, betekenis en deugd aan vier ruimtelijke domeinen en overgangen

daartussen: het privé domein, het collectieve domein, het gemeenschappelijk domein en het publieke domein.



- Privé - open
- Privé - gecontroleerd
- Hybride
- Collectief
- Parochiaal - gecontroleerd
- Parochiaal - open
- Publiek

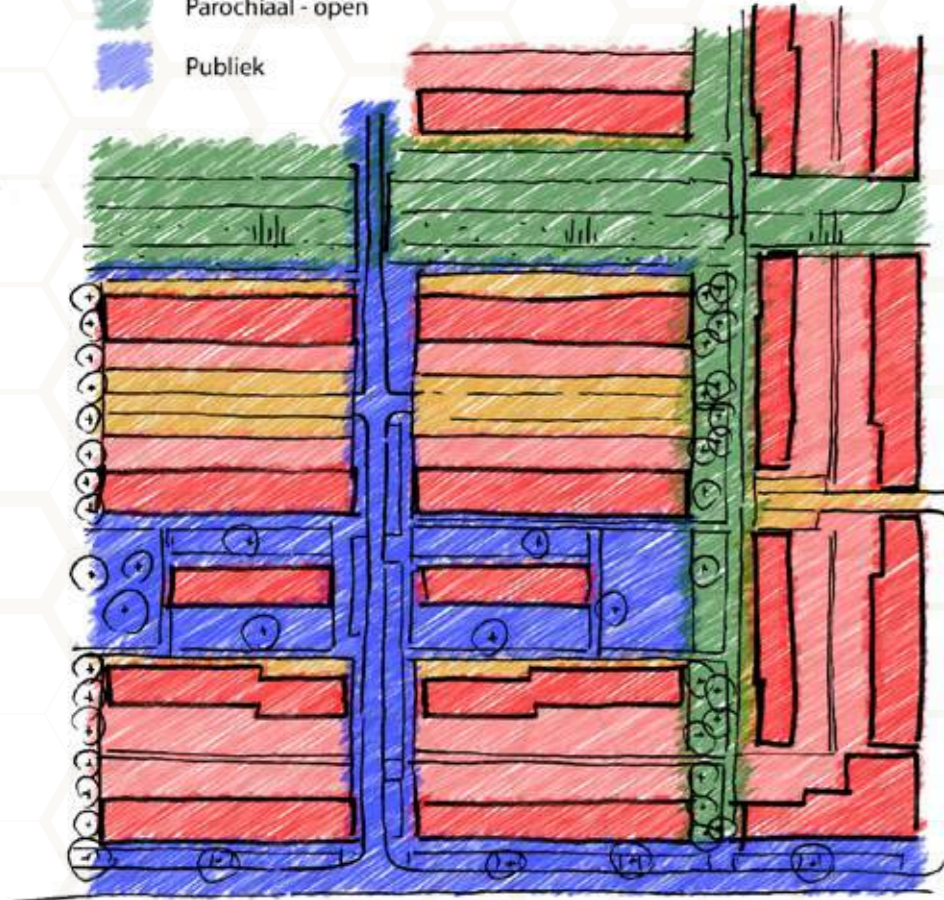


#modderpret



#hellomorning #coffee

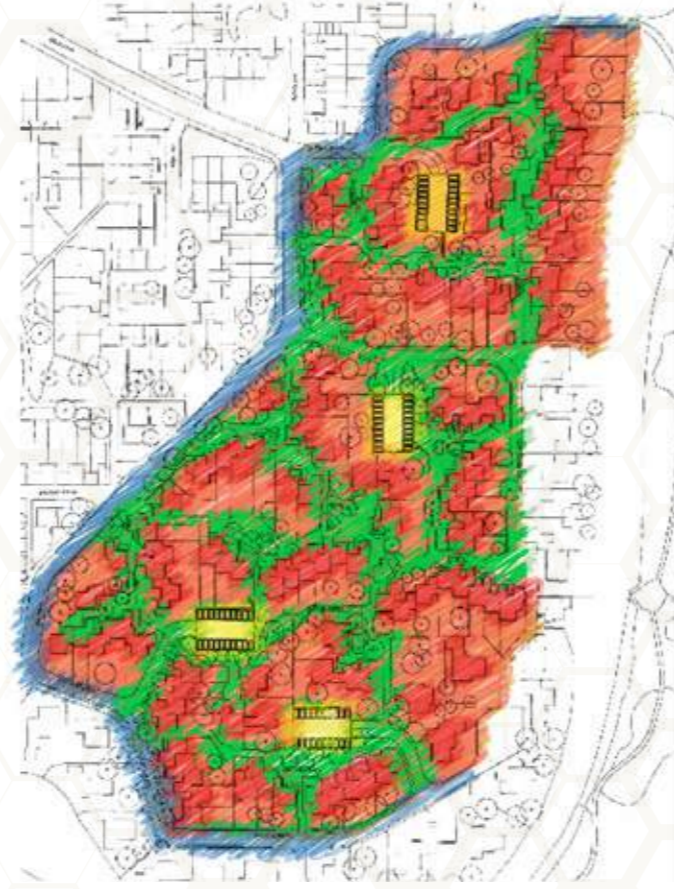
- Privé - open
- Privé - gecontroleerd
- Hybride
- Collectief
- Parochiaal - gecontroleerd
- Parochiaal - open
- Publiek



Domeinen in een reguliere woonwijk

Domeinen van geluk in een reguliere woonwijk

Veel wijken en steden hebben een harde overgang van privé en publiek en relatief weinig daartussenin. Er is weinig aandacht voor overgangen en het parochiale en collectieve domein.



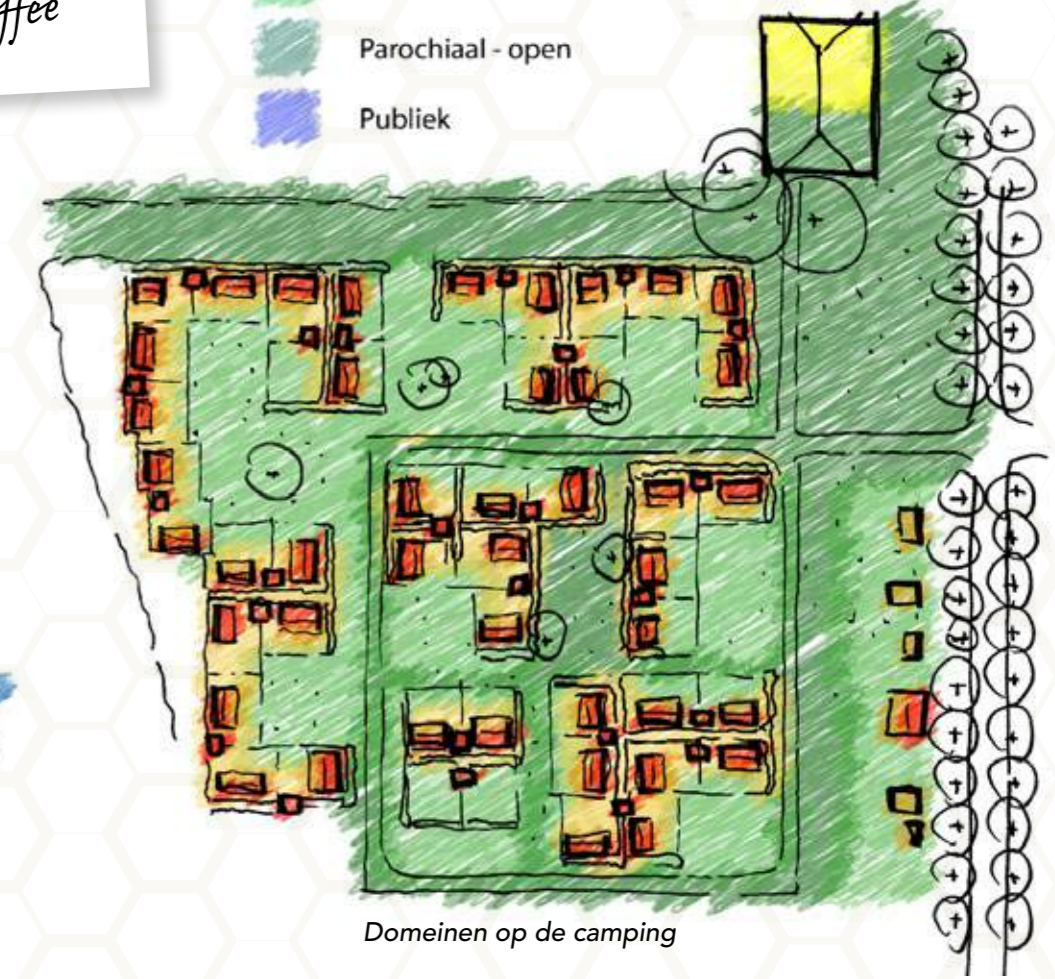
Domeinen van geluk bij De Koepelwoningen

Domeinen van geluk op de camping

Op de camping zijn er veel meer domeinen tussen het privé en publiek domein, het is typische een plek waar alle domeinen van geluk vertegenwoordigd en in balans zijn. Ook het parochiale en collectieve domein is hier aanwezig. Bovendien zijn de scheidingen hier minder hard en lopen deze juist vloeiend in elkaar over. Dit zorgt voor een hele andere beleving van de fysieke ruimten in vergelijking met een reguliere woonwijk.



Domeinen van geluk bij De Groene Kreek



Domeinen op de camping





Oppas voor de kids? Jazeker! Onze overburen"



"Topdag!"
#zon #barbecue #dwarstocht #happy days



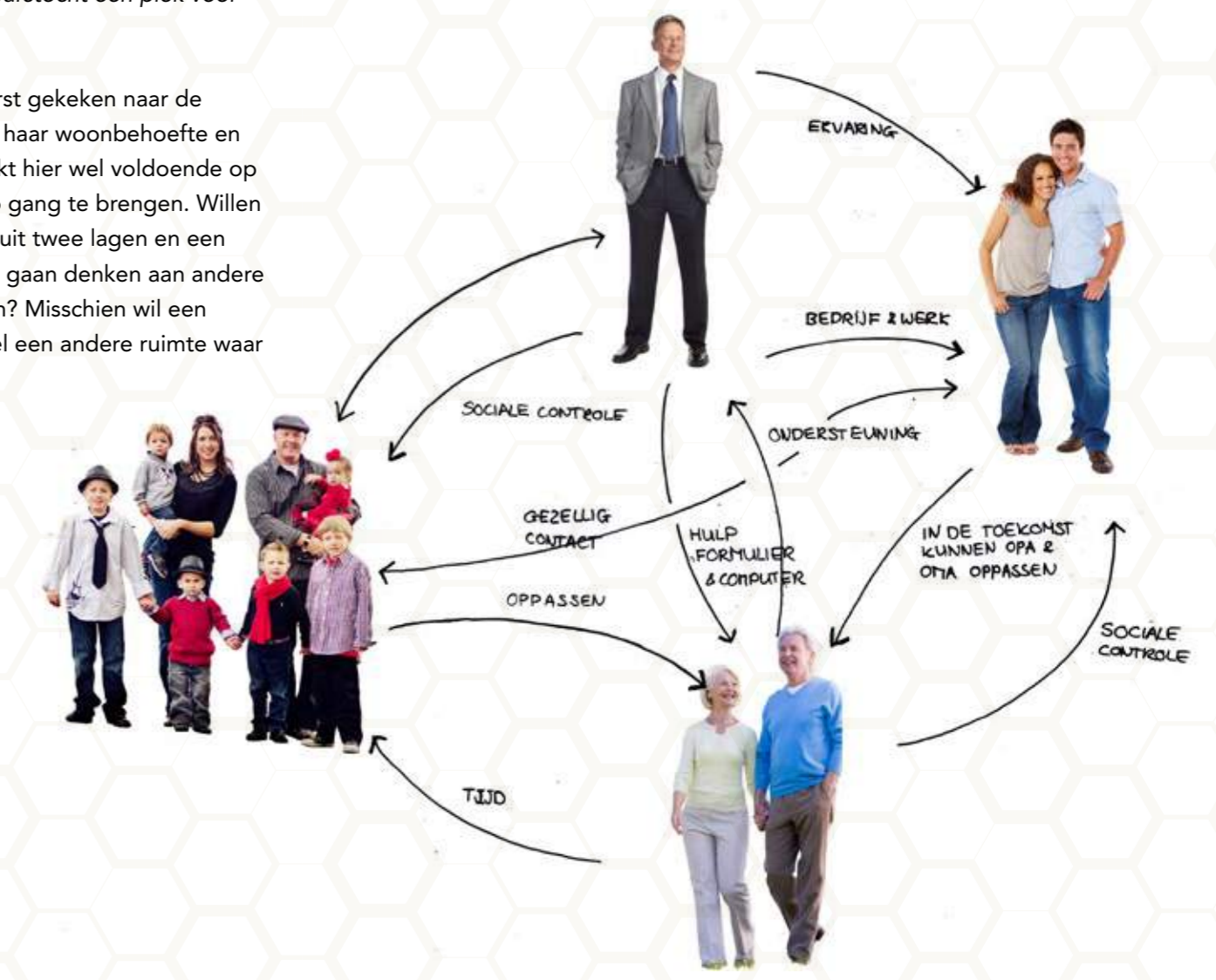
Voor wie we het doen

We hebben goed gekeken naar de Zoetermeerse woningmarkt en voor welke doelgroepen we op de Dwarstocht locatie een mooie volgende stap kunnen aanbieden. Dit gaat wat ons betreft verder dan de "usual suspects", zoals de tweeverdieners met kinderen of de starter. Nee, Dwarstocht kan ook juist een plek worden voor de zogeheten 'niche doelgroepen', zoals de ZZP-er, het samengestelde gezin of de empty-nesters. Doelgroepen die zorgen dat Dwarstocht een plek voor iedereen wordt!

We hebben dus heel bewust eerst gekeken naar de Zoetermeerse woonconsument, haar woonbehoefte en of de huidige lokale woningmarkt hier wel voldoende op aansluit om de doorstroming op gang te brengen. Willen zij wel een rijwoning bestaande uit twee lagen en een zolderverdieping, of moeten we gaan denken aan andere woonproducten en woonvormen? Misschien wil een ZZP-er naast zijn woonkamer wel een andere ruimte waar

hij eens in de zoveel tijd klanten kan ontvangen. Of een plek in de buurt delen om andere zelfstandigen te ontmoeten en samen te werken.

Door ons proces op een andere manier in te richten en eerst te denken vanuit de verschillende doelgroepen, zijn we vervolgens tot andere woonproducten en -concepten voor de Dwarstocht locatie gekomen.



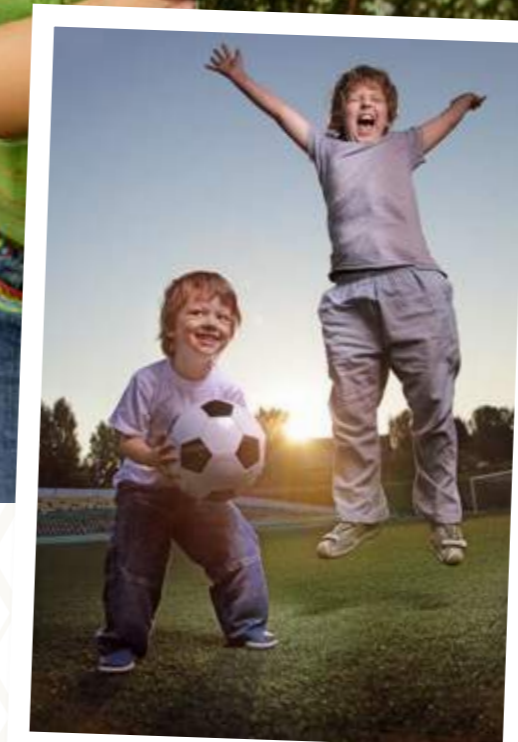
Concept: altijd op vakantie!



Voor de invulling van de Dwarstocht locatie hebben we ons laten inspireren door een plek die ruimtelijke domeinen in elkaar overlopen en waar je gegarandeerd het vakantiegevoel hebt. Een plek waar we bijna allemaal wel eens zijn geweest: de camping.

Zou het niet mooi zijn om het gevoel van vakantie elke dag opnieuw te hebben als je thuis komt? Wij willen een plek creëren waar dat gevoel werkelijkheid wordt. Een plek waar je je gelukkig en vrij voelt. Je hebt je eigen woning, maar deelt ook een groot groen park met je buurt waar je allerlei activiteiten kan ondernemen: spelen, wandelen, fietsen, tennissen, vissen, hutten bouwen, ontspannen en ontmoeten. In de Dwarstocht moet het allemaal kunnen.

Deze woonerfbuurt 'nieuwe stijl' is eerder een vakantiepark waar je lekker buiten leeft, dichtbij het groen. Waar je veel sociale interactie hebt, maar ook je plekje om je terug te trekken. Met veel groene ruimte waar ook de plekken zijn die je van de camping kent. De picknicktafel waar je gezellig plaatsneemt met je burens, de vuurplaats waar je marshmallows laat smelten en de tafeltennistafel waar een spelletje 'rond-de-tafel' wordt gespeeld. Maar ook een plek die juist heel goed past bij de doelgroepen waar we mee vertrokken zijn.



"Mooie momenten om te delen"

"Het gevoel van elke
dag vakantie"





Planessenties

Om het concept "altijd op vakantie" te bewaken hebben we gewerkt met een aantal planessenties. In elke fase van de verdere planvorming staan de planessenties centraal.



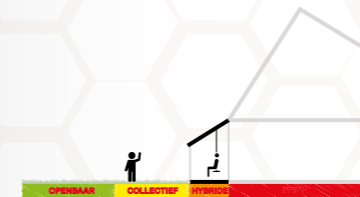
1. Landschap als drager

De inrichting van het landschap is allesbepalend voor de doorvertaling van het concept. De parkachtige setting zal continue moeten worden bewaakt bij het ontwerpen van het plan. Dat betekent wonen in het groen en aan het park. Maar ook werken met een kleine 'korrel', waarbij rijtjes langer dan vier woningen niet zijn toegestaan. Ook de dichtheid is hierbij van groot belang en kent een duidelijke bovengrens.



2. Avontuur en ontmoeten

Het plan moet ruimte bieden aan plekken die uitnodigen om te spelen, activiteiten te ontplooiën en te ontmoeten. Het liefste maken we deze plekken samen met de bewoners, of laten we het initiatief zelfs volledig bij de bewoners. Het is avontuurlijk, dus af en toe ook juist met een wat minder gepolijste oplossing.



3. Domeinen van Geluk

De 'domeinen van geluk' krijgen een hoofdrol in de uitwerking van het plan. Dit om het gevoel van "altijd op vakantie" in het plan te brengen en te houden. Het herkenbare van een camping, daar waar domeinen vloeiend in elkaar over lopen, dient goed naar voren te komen. De balans tussen privé, semi-openbaar en publiek moet op elke plek in het plan afgewogen worden.

4. Intermediair tussen park en woning

Voor het kleinschalige "parkgevoel" is een lage goot aan de parkzijde van belang. Een middel hiertoe is het inzetten van een intermediair; een aanbouw op het hoofdvolume dat de goot naar beneden brengt. Deze intermediair heeft natuurlijk ook een functie. De veranda is een voor de hand liggende oplossing, maar deze kan ook ingezet worden aan zijgevels om bijvoorbeeld een berging of uitbouw in onder te brengen.

5. Autovrij binnengebied

De auto hoort niet thuis in het binnengebied: hier moet onbezorgd kunnen worden gespeeld en gerecreëerd. Met de inrichting van het landschap dient autogebruik in het binnengebied ontmoedigd zo niet uitgesloten worden, zonder de bereikbaarheid voor hulpdiensten en verhuisbewegingen te dwarsbomen.

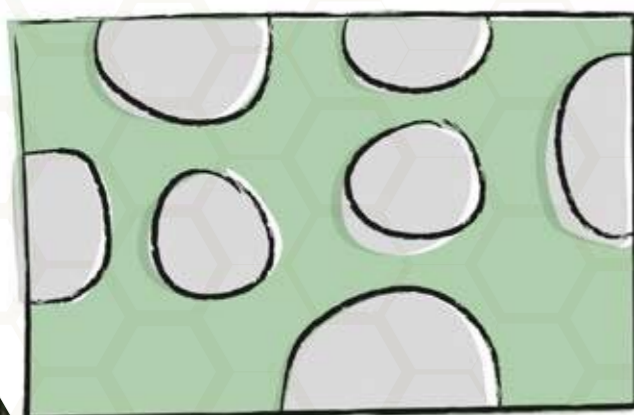


Totstandkoming verkaveling



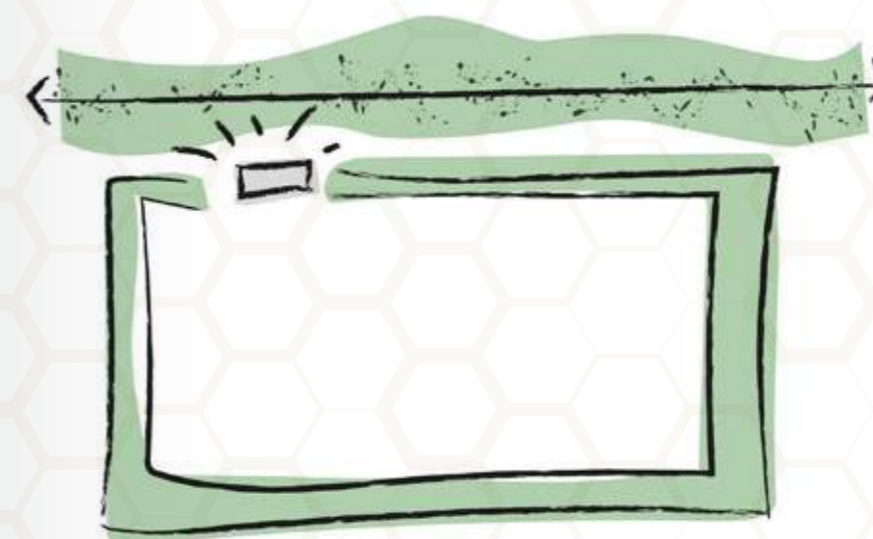
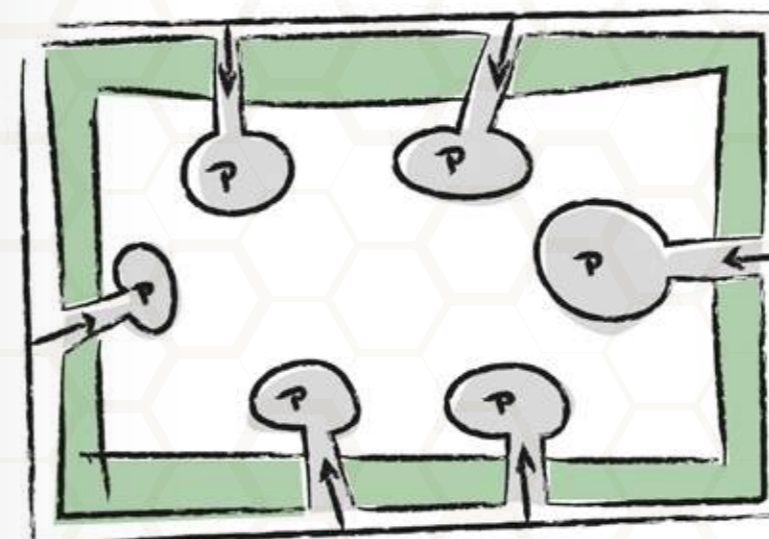
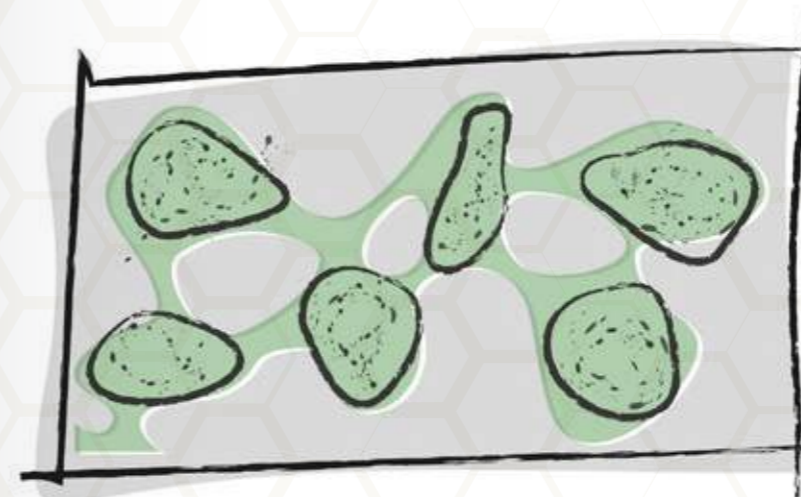
Groene contour

De groene zoom van het plan is een kwaliteit die we op deze plek cadeau krijgen, maar die nog flink kan worden versterkt. Om de intrinsieke en autonome kwaliteit van het gebied helemaal te benutten denken we dat het goed is om bij de noordrand grenzend aan het Aralmeer de omzoming voort te zetten zodat de locatie volledig omzoomd is. De huidige boswal kan nog flink aan kwaliteit winnen door de bebossing goed te selecteren door gericht te snoeien de bomen en struiken nog meer ruimte te geven om te groeien.



Woonveldjes

Het plan bestaat uit groepjes van woningen die door hun ligging woonveldjes vormen. Elk groepje van 10 tot 15 woningen omsluit een hof en is afzonderlijk te ontwerpen, waardoor er ook kansen kunnen ontstaan voor specifieke doelgroepen, deze kunnen namelijk worden ingericht naar de behoeftes van de verschillende doelgroepen. Er kunnen zelfs ruimtes in het hof worden toegevoegd: bijvoorbeeld een gezamenlijk 'kantoor' voor de ZZP'er of een gezellig theehuisje voor ouderen. Het hof is waar je je directe burens ontmoet en mensen uit de buurt kunt uitnodigen om langs te komen. Het is een verlengde van je eigen achtertuin die je deelt met je burens. Meerdere groepjes woningen omsluiten een veld, die elke weer hun eigen karakter kunnen hebben. De veldjes worden verbonden door paden.



Vakantieketting

De veldjes worden verbonden door paden en vormen zo een 'vakantieketting' door het hele plan heen. De paden hebben een groen karakter en lopen van woning tot woning met een verharde strook in het midden. De vakantieketting verbindt de veldjes welke allemaal een eigen karakter krijgen en worden 'ingevuld' door de buurt. Hierdoor kunnen de bewoners het park meer eigen maken en kunnen er activiteiten in plaats vinden die in een klassiek openbaar park moeilijker te realiseren zijn. Denk aan een zwembad, een huttenbos, een vuurplek of een volleybalveldje. De paden en veldjes zijn allemaal autovrij, maar uiteraard wel te betreden voor calamiteiten of verhuisbewegingen.



Parkeercoffers

De parkeercoffers zijn allereerst – maar niet uitsluitend – een plek waar de auto's worden geparkeerd voor bewoners en bezoekers. In de meeste gevallen betekent dit dat de auto als het ware in de achtertuin wordt geparkeerd, voor de woningen die centraler in het plangebied zijn gelegen is er wat meer afstand tot woning en parkeerplek. De parkeercoffer is voor veel mensen die met de auto reizen de plek waar je thuis komt, waar we met de inrichting ook rekening zullen houden. In de meeste parkeercoffers er overmaat is gecreëerd en daardoor ook ruimte om nog initiatieven toe te staan vanuit de bewoners. Bijvoorbeeld een moestuintje, knutselschuurtje, tuinhuisje etc.



't Hostel aan de stadsentree

Op één plek 'piepen' we even naar buiten en maken we een aanvang met de stadsentree met allure die de Oostweg mag worden. We plaatsen een wat groter volume aan de Oostweg, een appartementengebouw dat door ons thematisch is omgedoopt tot 't Hostel. Het appartementengebouw doet echter wel volledig mee met het plan, waar aan de binnenzijde het landschap zal oplopen naar de entree. Daar waar nu nog een grote vlakte is met weinig landschappelijke kwaliteit, willen we deze kant van de Oostweg een kwaliteitsimpuls geven door deze nieuw in te richten. De "racebaan" die de Oostweg nu is zal door een landschappelijker inrichting van het profiel transformeren naar de stadsentree die het hoort te zijn.





Plattegrond
1:1000

Tarieven woonplekken

38	twee-onder-één kap	€ 480.000,- v.o.n.
44	hoekwoning	€ 330.000,- v.o.n.
30	tussenwoning	€ 315.000,- v.o.n.
34	vrijstaande woning	€ 555.000,- v.o.n.
18	dijkwoning	€ 280.000,- v.o.n.
40	appartement	... vraag naar de huurprijs!



#avontuur




In
dwarstocht
leef je
samen



Bramen plukken!





#like-a-pro



#wandeling #me-and-my-dog



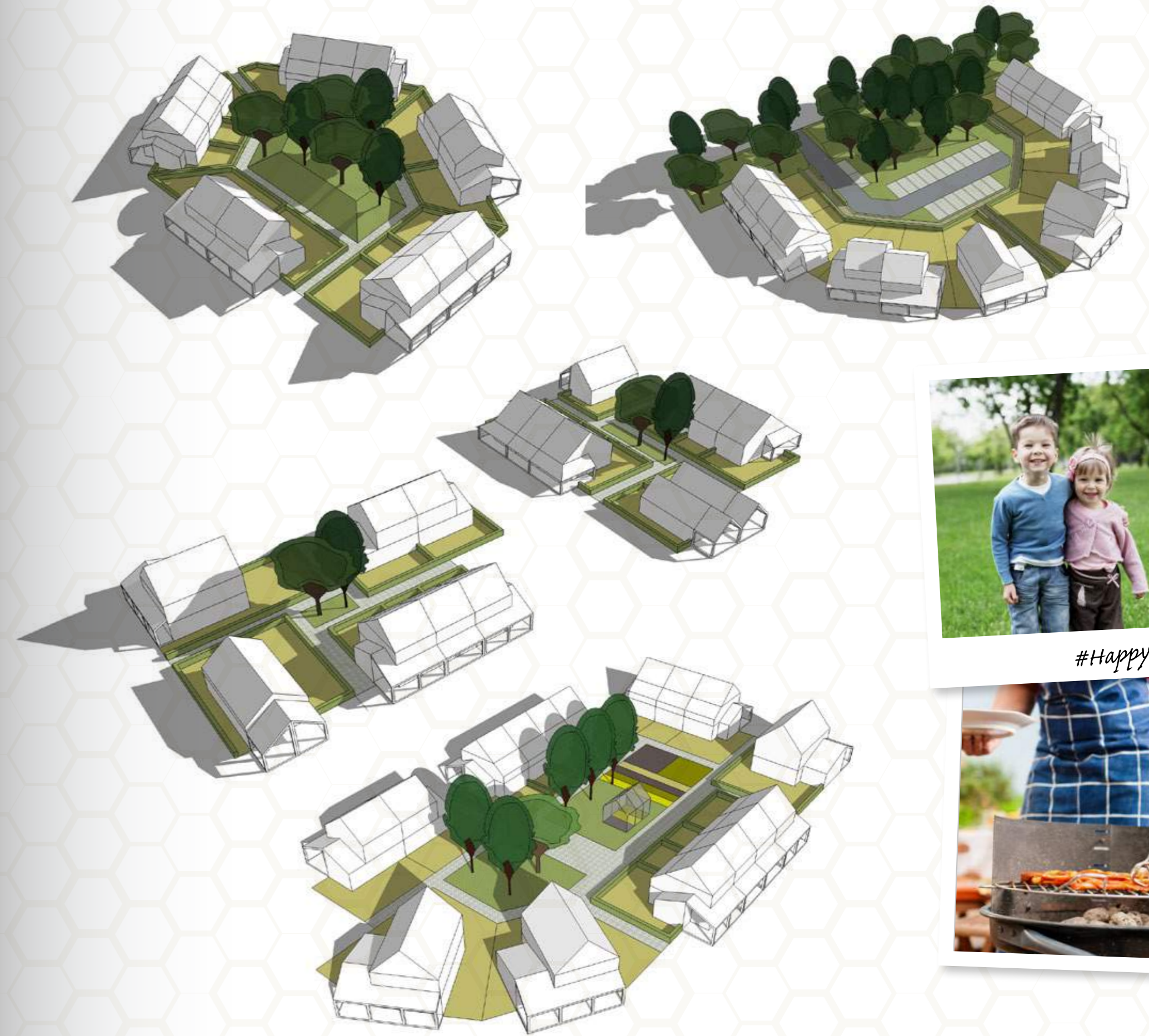
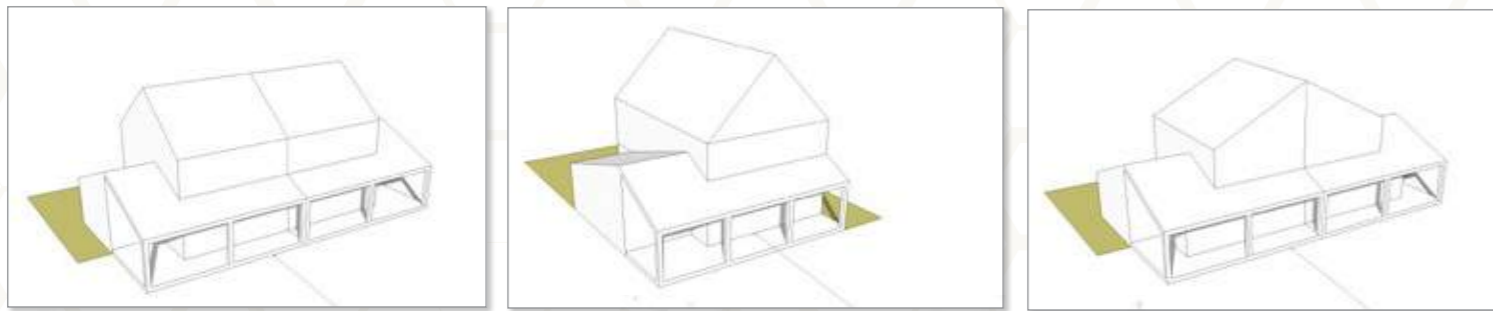
Opzet veldjes

Het plan bestaat uit groepjes van woningen die door hun ligging woonveldjes vormen. Elk groepje woningen omsluit een hof en is afzonderlijk te ontwerpen, waardoor er ook kansen kunnen ontstaan voor specifieke doelgroepen, deze kunnen namelijk worden ingericht naar de behoeftes van de verschillende doelgroepen. Er kunnen zelfs

ruimtes in het hof worden toegevoegd: bijvoorbeeld een gezamenlijk 'kantoor' voor de ZZP'er of een gezellig theehuisje voor ouderen. Meerdere groepjes woningen omsluiten een veld, die elke weer hun eigen karakter kunnen hebben.

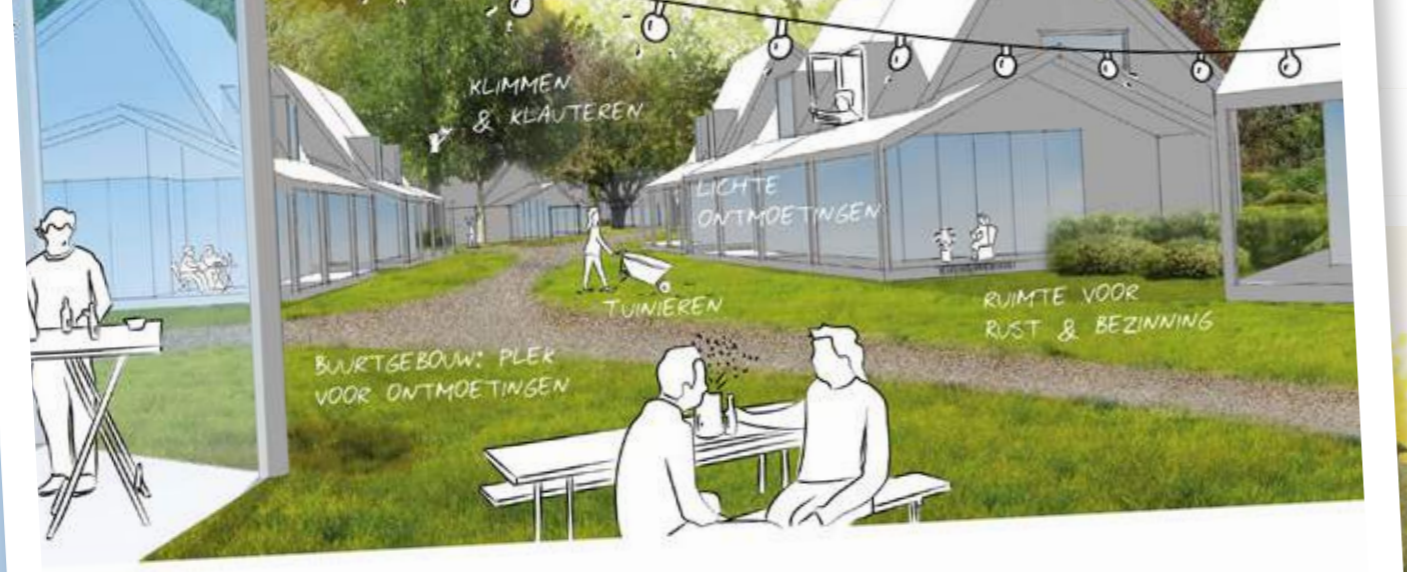


De vuurplaats
Wie maakt
de perfecte
marshmallow?



#Happy



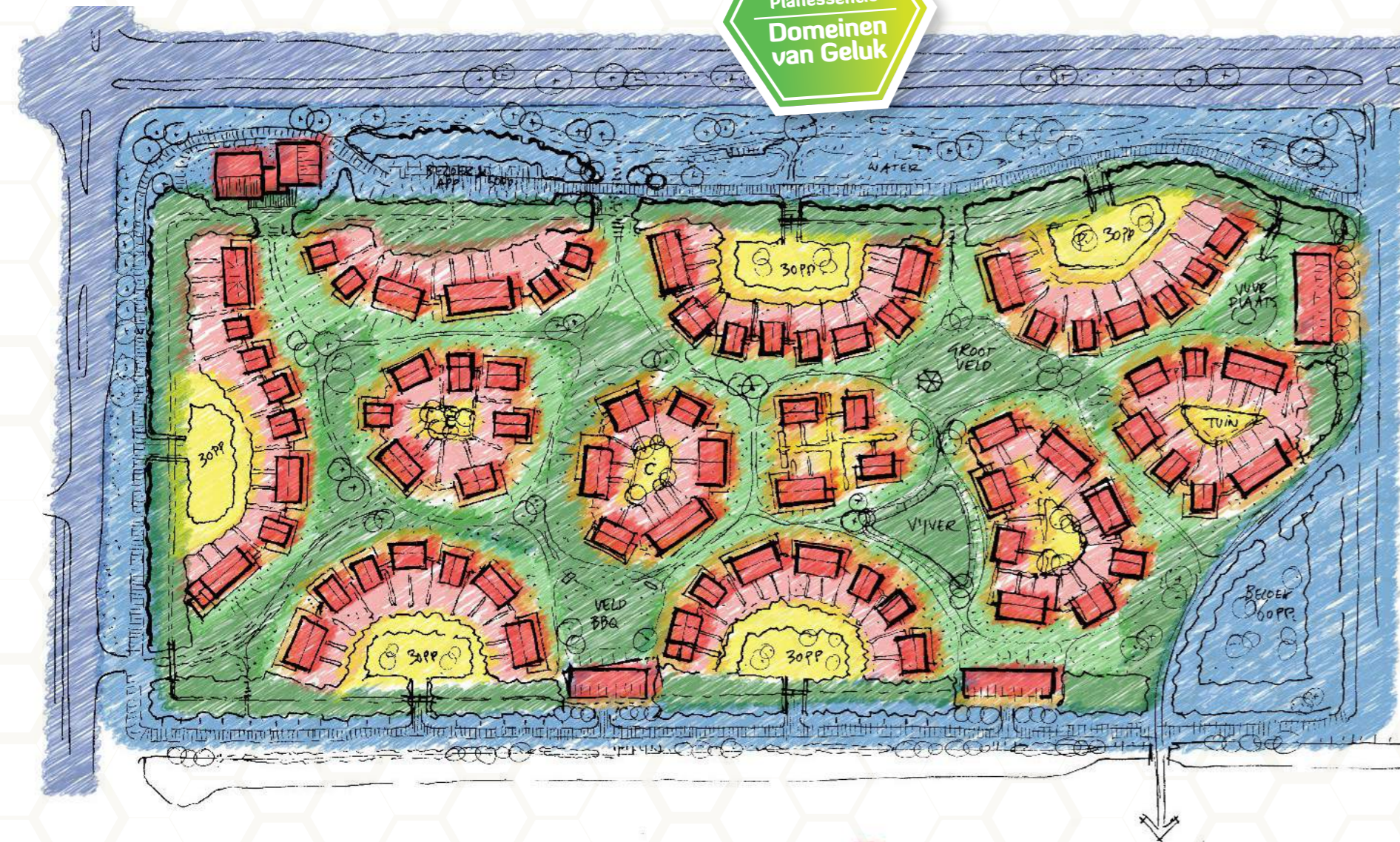


#neighbours





Facetkaarten



Domeinen van geluk

In Dwarstocht komen alle domeinen van geluk terug en lopen vloeiend in elkaar over. Het plan is zo verkaveld dat publiek (de velden), parochiaal (zone voor de woning), hybride (de veranda) en privé (de achtertuin) met elkaar in balans zijn.

- Privé - open
- Privé - gecontroleerd
- Hybride
- Collectief
- Parochiaal - gecontroleerd
- Parochiaal - open
- Publiek - gecontroleerd
- Publiek - open



Speelveldjes en avontuurranden

De verschillende veldjes in de Dwarstocht-locatie kunnen worden ingericht met de omliggende bewoners. Op diverse plekken ontstaat er ruimte voor spelen, sporten, ontmoeten en avontuur. We zien plekken voor ons als een gezamenlijke barbecue plaats, vuurplaats, tafeltennis plek, groot speelkasteel, urban bootcamp-parcours, blotevoetenpad enzovoorts. En dat niet alleen op de wat aangeharkte plekken. Nee, af en toe mag het best wat rauwer en minder gepolijst; de groene rand is bijvoorbeeld zo'n plek om verstoppertje te spelen en hutten te bouwen. Hoe leuk is het trouwens om van te kappen bomen nieuwe speeltoestellen te maken? We hebben hier inmiddels goede ervaringen mee in de wijk Kerckebosch te Zeist.





Duurzaamheid en Stad van Strax

Een groot aantal (ecologische) duurzaamheidsmaatregelen krijgt deze locatie al "cadeau". De landschappelijke inrichting en het vele aanwezige groen maakt dat hittestress bijvoorbeeld eigenlijk geen thema is in Dwarstocht. Waterberging is voldoende aanwezig door de toegevoegde waterpartijen en het hele plan zal worden ontkoppeld van het HWA middels wadi's en infiltratiekragen. Het vele groen dat wordt toegevoegd kan nieuwe aanplant zijn, maar als de Oostweg toch opnieuw zal worden ingericht, kunnen de bestaande bomen daar ook heel goed verplaatst worden naar Dwarstocht om daar al een start te maken met volwassen groen.

In technische zin zal het geheel worden ontworpen op de nog vast te stellen BENG-normering (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Een stapje verder is ook goed voorstelbaar, bijvoorbeeld door het gebied te ontkoppelen van het gasnet.



"Boom verplaatsen"



Aansluiten op de aanwezige warmtecentrale hebben we al onderzocht en blijkt vanwege haar beperkte capaciteit helaas niet mogelijk, maar de Dwarstocht kan qua schaal en maat in dat opzicht wellicht toch wel zelfvoorzienend zijn. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een wko-installatie. De hiervoor beschreven punten zijn die punten waar we het eerste aan denken bij de term duurzaamheid en dat is logisch. Een andere vorm van duurzaamheid

wordt inmiddels gelukkig ook steeds beter belicht en beschreven: sociale duurzaamheid. Deze duurzaamheid zit opgesloten in de essentie van het project: mensen hechten steeds meer waarde aan zeggenschap, identiteit en sociale cohesie. We hebben in een voorgaand hoofdstuk al beschreven hoe deze vorm van duurzaamheid zich toont in ons project Le Medi. Hoe mooi is dat als we dit in Dwarstocht ook weten te bereiken!

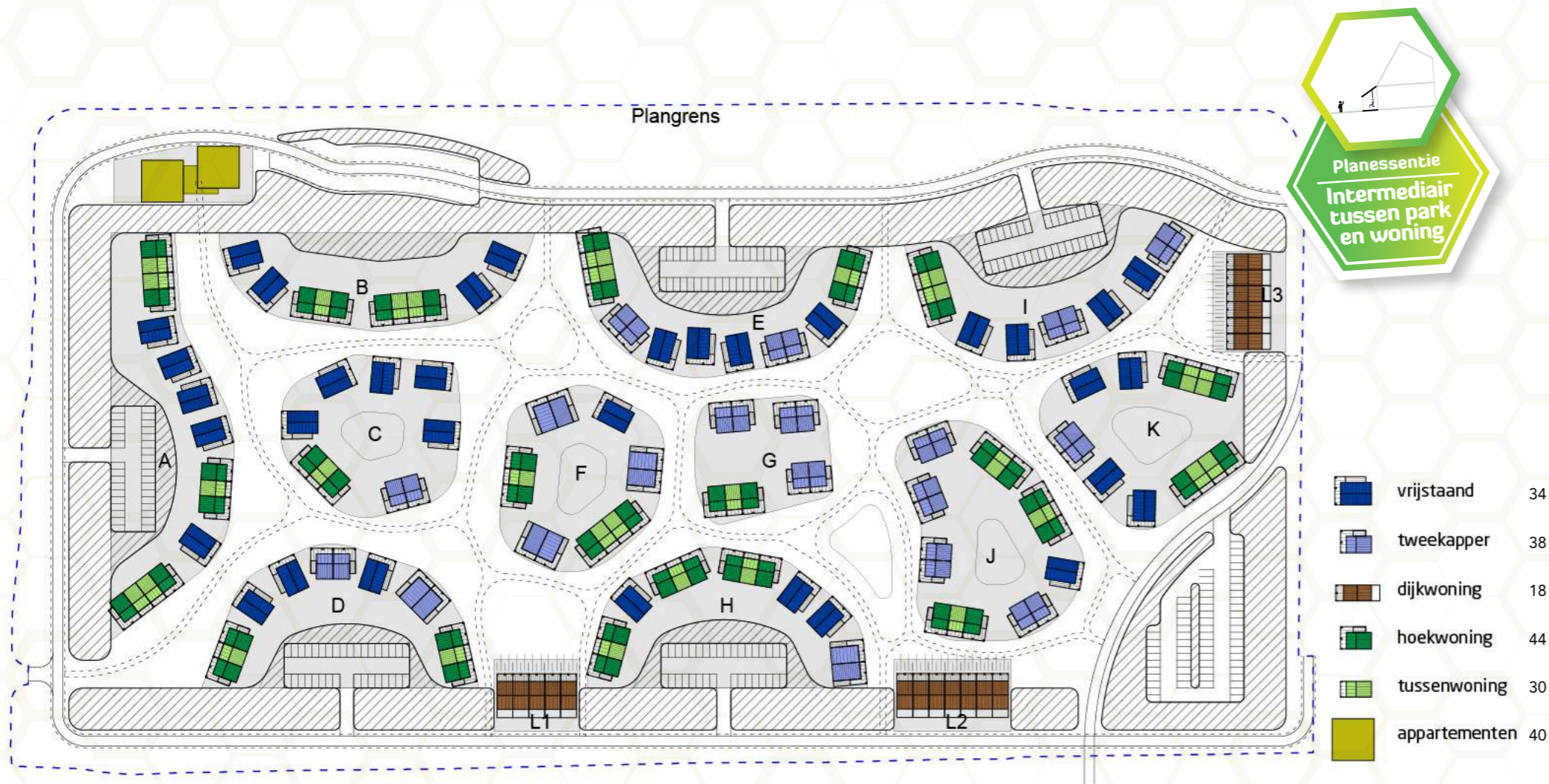


Parktip
"Een auto delen kan natuurlijk ook!"

Stad van Strax

ERA Contour neemt deel aan de Expeditie Gratis Wonen; een initiatief van AM, BAM Wonen, Bouwinvest, Eigen Haard en TBI WOONlab om duurzaam, betaalbaar en comfortabel wonen toegankelijk te maken voor iedereen. De locatie Dwarstocht is aangemerkt als één van de drie pilotprojecten voor de Stad van Strax, één van de expedities van Gratis Wonen. Doordat Dwarstocht is aangemerkt als pilot in de Stad van Strax kan ze profiteren van kennis en expertise op het gebied van Delen, Community en Mobiliteit vanuit de deelnemende organisaties. Maar ook extra middelen in de vorm van subsidies zijn beschikbaar (subsidieprogramma Europese EFRO-gelden Kansen voor West II).





Woonprogramma

In het plan zijn meerdere woningtypologieën opgenomen, verdeeld over clusters en gelegen aan veldjes. Zo zijn er vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen, maar ook drie- en vierkappers en in de randen een aantal dijkwoningen, die handig gebruik maken van de reeds aanwezige aarden wal. Om het gevoel van woningen die 'los' in het veld staan te creëren, zal een rijtje uit niet meer dan vier woningen bestaan. Op één plek toont het plan zich wat meer naar buiten: op de kop van het gebied aan de Oostweg komt een appartementengebouw. Het appartementengebouw leent zich voor een wat intensiever programma in huur.

Woontypologieën

Het plan bevat vrijstaande woningen van ca. 180 m² gebruiksoppervlak, 2¹kapwoningen van ca. 165 m² gebruiksoppervlak, en rijwoningen van ca. 125 m² gebruiksoppervlak. Alle woningen hebben een brede beukmaat en beschikken over een "intermediair" – een

aanbouw – die de goot als het ware naar de eerste verdieping brengt. De intermediair wordt doorgaans als veranda gebruikt, maar bij de vrijstaande woningen, de 2¹ kapwoningen en de hoekwoningen van de rijtjes kan deze intermediair zich ook aan de zijgevel bevinden. Hier kan dan een vergroting van de woonkamer worden gerealiseerd, maar ook bijvoorbeeld een kantoorruimte aan huis. Alle woningen hebben een privé tuin aan de achterzijde van minimaal zeven meter diep. De vreemde eend in de bijt is de dijkwoning. Een woning die handig gebruik maakt van het aanwezige hoogteverschil in de reeds aanwezige wal in de groene omzoming. De dijkwoningen hebben een gebruiksoppervlak van ca. 125 m² en een groot terras welke op het binnengebied is georiënteerd, maar geen tuin. Het appartementengebouw bestaat uit 2 compacte volumes gevuld met startersappartementen van ca. 40 m² – 50 m² gebruiksoppervlak en zijn zeer geschikt voor de huursector.

Parktip
"Laat je auto staan en pak de fiets!"

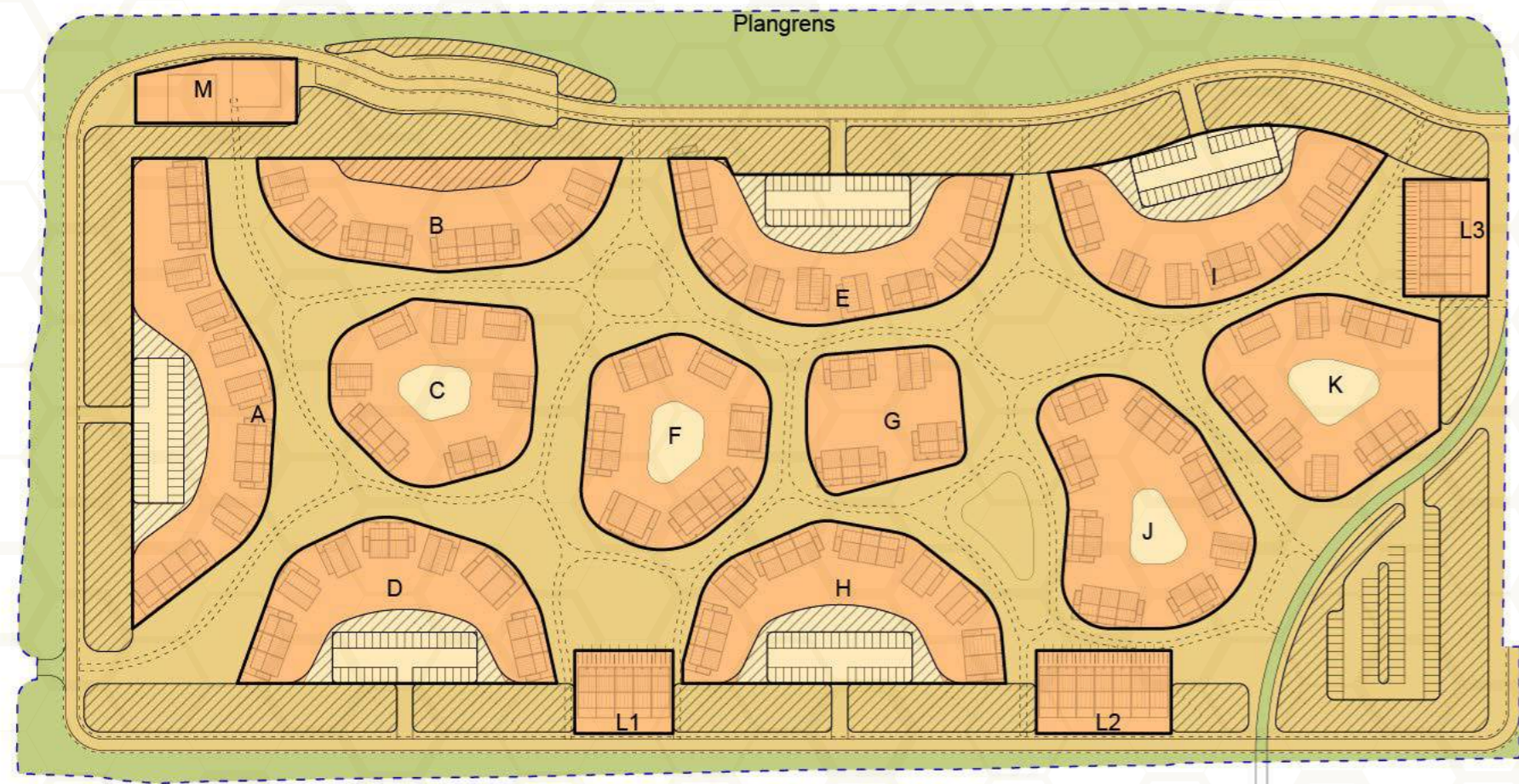


Ontsluiting en parkeren

De locatie wordt ontsloten middels een rondweg aan de buitenkant van het gebied, de huidige Galvanistraat zal hiertoe deels komen te vervallen en deels worden uitgebreid. Vanaf de rondweg parkeren zowel bewoners als bezoekers de auto in parkeerkoffers. De parkeerkoffers zijn evenwichtig verdeeld en bieden voldoende ruimte volgens de parkeernorm. Vanaf de parkeerkoffers wandel je naar je woning. Zo wordt het middengebied geheel vrij gehouden van verkeer en kunnen de woningen direct

aan het openbaar gebied staan zonder tussenliggende wegen. Uiteraard blijft het binnengebied wel bereikbaar voor calamiteiten en verhuisbewegingen, de infrastructuur wordt daar ook op ontworpen. In het gebied zijn langs de grens met Oosterheem/Waterzicht 50 extra parkeerplaatsen opgenomen ten behoeve van de moskee welke vermoedelijk aan de Olof Polelaan gerealiseerd zal gaan worden. De gerealiseerde parkeernorm is 1:2.

- Auto
- Fiets
- Voetganger
- Parkeren bewoners
- Parkeren bezoekers
- Extra parkeren moskee



- openbaar
- collectief 1
- collectief 2
- privé

Demarcatie en beheer

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Aralmeer, aan de westzijde door de Oostweg, aan de zuidzijde door de Franklinstraat en aan de oostzijde door de waterkant grenzend aan Waterzicht/Oosterheem. Het uitgeefbare gebied bevindt zich binnen de nieuw aan te leggen rondweg (inclusief de rondweg zelf). Het uitgeefbaar gebied zal worden ondergebracht bij een nader te bepalen entiteit (bijvoorbeeld een Vereniging van Eigenaars of coöperatie), waar alle bewoners verplicht lid van moeten worden. Deze entiteit is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het uitgeefbare gebied. Elke woning staat ook op een eigen kavel, welke niet onder de entiteit valt, maar particulier eigendom is.

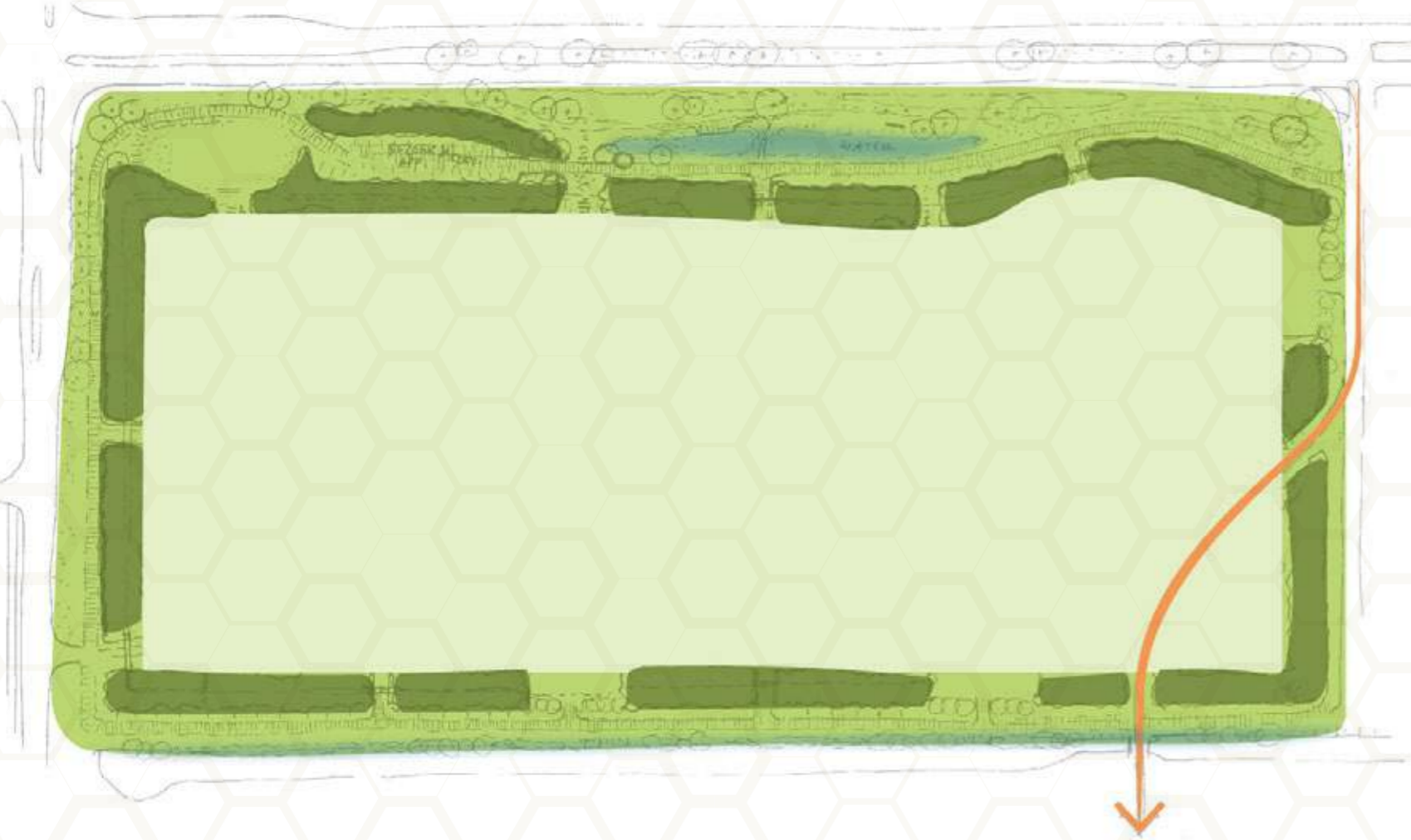


- Ringweg
- Entree binnengebied
- ontspannen wegen, geschikt voor calamiteitenverkeer

Calamiteiten en bereikbaarheid

Hoewel het middengebied autovrij is, zal deze wel toegankelijk moeten blijven voor hulpdiensten in geval van calamiteiten. Ook voor verhuisbewegingen zal het middengebied toegankelijk moeten blijven. De padenstructuur zal middels (half)verharding dusdanig worden gedimensioneerd dat verkeersbewegingen mogelijk zijn, maar de auto niet wordt uitgenodigd.





Tijdelijkheid en placemaking

Terwijl het (bestemmings-)plan in procedure wordt gebracht, lijkt het ons leuk om de locatie Dwarstocht al wat meer onder de aandacht te brengen bij de Zoetermeerder; het liefst met een knipoog naar het uiteindelijke project.

Wilde ideeën hebben we genoeg: een klein festivalletje op locatie, een huttenbouwwedstrijd met de scouting, een weekendje kamperen met de geïnteresseerden, of misschien maken we alvast een tiny-house op locatie. Proefwonen in Dwarstocht, hoe gaaf!




Tiny gamehouse
Jeu-de-boules
ballen zoveel je
kunt tellen



Groen voor fleur, de mensen voor kleur...





Suggestie landschappelijke inrichting Oostweg



Perspectief voor de Oostweg: van anonieme wijkontsluiting naar stadsentree

Naast ons plan voor de invulling van de Dwarstocht locatie en een suggestie voor de overkant (waarover in het volgende hoofdstuk meer), hebben we ons laten verleiden ook te kijken naar de herinrichting van de naastgelegen Oostweg. De Oostweg is een belangrijke stadsboulevard die de entree van Oosterheem vormt, maar op dit moment nog een anoniem karakter heeft.

Dit geldt met name voor het deel tussen het Maximaplein en de eerste rotonde (kruising met de Tobias Asserlaan). Het brede profiel van de Oostweg zelf, het zicht op de achterkant van de bedrijven en een zware groenwal langs de Dwarstocht locatie zorgen hier voor een matige belevingswaarde.

De nieuwe invulling van de Dwarstocht locatie biedt de mogelijkheid door middel van meer verblijfsplekken aan de Oostweg hier een gezicht te bieden, wat de beleving vanaf de Oostweg ten goede komt. De Oostweg krijgt dan al vanaf het Maximaplein meer de uitstraling van de stadsentree.

Indien mogelijk in de toekomst de Oostweg zelf aangepakt wordt, bijvoorbeeld door 50 km/u in plaats van 70km/u in te voeren of van de tweebaans- een eenbaansweg te maken, biedt dit meer mogelijkheden om dwarsverbindingen maken en de verblijfs- en gebruikswaarde langs deze weg nog meer te intensiveren.



#welkom #zoetermeer



#Oostweg

“Morgen begint vandaag”



Dwarstocht: katalysator van kansen

Het bijzondere concept voor de Dwarstocht locatie wordt mede bepaald door de setting waarin de woningen in een groen landschap zijn voorgesteld. De beleving die we hier willen bereiken is dan ook gekoppeld aan een dichtheid van circa 19 - 21 woningen per hectare. Op het moment dat de dichtheid van deze locatie toeneemt doet dit afbreuk aan de belevingswaarde die middels dit concept wordt gerealiseerd. Vanuit deze gedachte ontstond dan ook de vraag om te kijken naar de overkant van de Oostweg, om op naast de kwalitatieve, ook een suggestie te geven om te voldoen aan de kwantitatieve woningbehoefte voor dit deel van Zoetermeer.

De ‘overkant van de Oostweg’ is onderdeel van bedrijventerrein Zoeterhage. Er zijn uiteenlopende bedrijven gevestigd, zoals een drukkerij, attractiecentrum en een autowasserette. Geen van deze bedrijven is gericht op de Oostweg, waardoor de belevingswaarde vanaf de Oostweg uiteindelijk zeer matig is.

Het concept voor de Dwarstocht locatie is mede ontstaan door de groene boskraag die nu al voor een groot deel aanwezig is. De locatie in Zoeterhage kent daarentegen een geheel andere ruimtelijke context, waardoor een andere invulling dan voorgesteld op de Dwarstocht locatie een logische keuze lijkt.

Door de verkleuring van bedrijvigheid naar wonen die de Dwarstochtllocatie te weeg brengt en de uitstraling die het teweeg gaat brengen op de Oostweg is het goed voorstelbaar om ook de sprong naar de overzijde te maken.

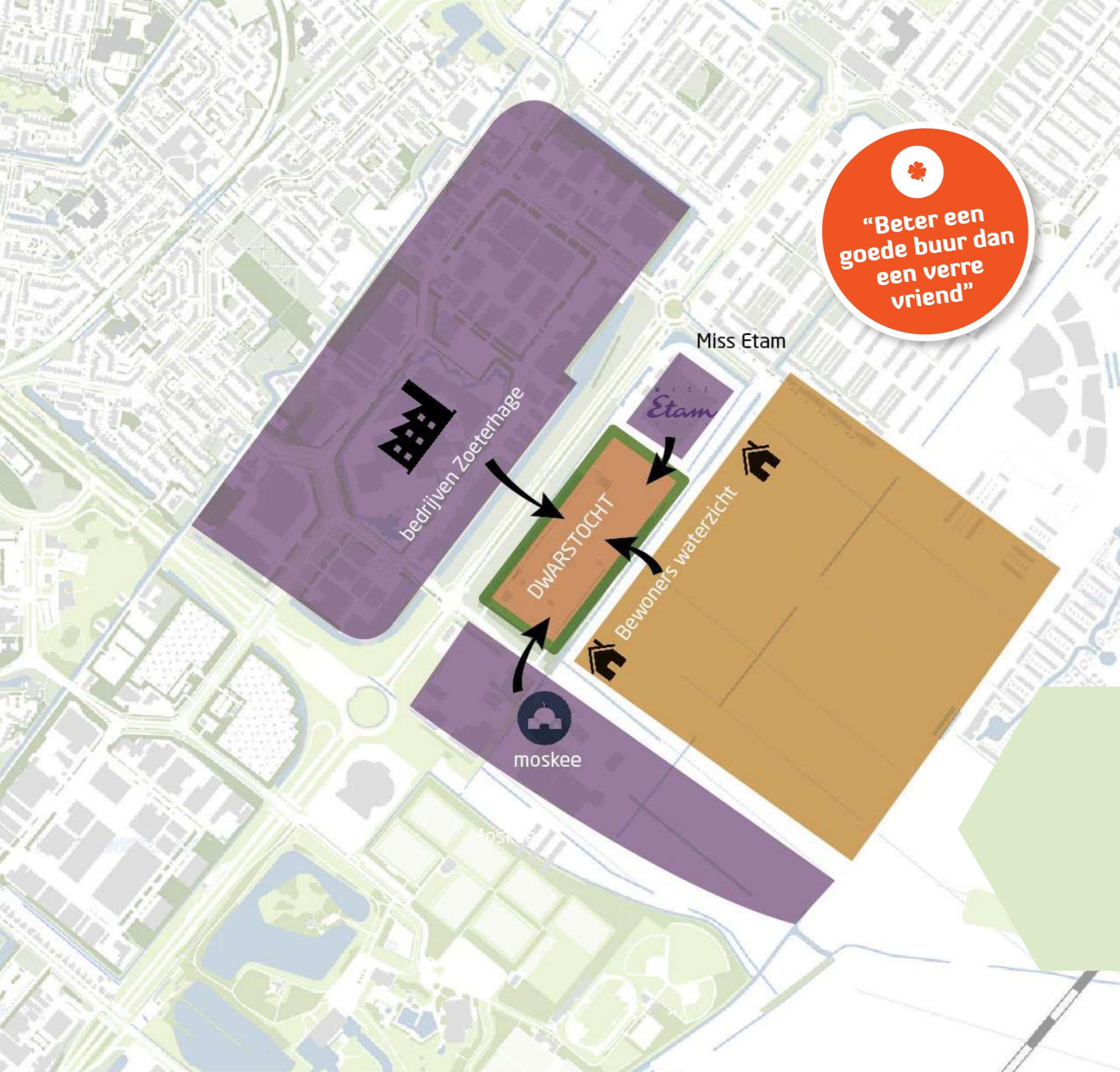


“Happy Days boekenuwissel”

De Oostweg krijgt zo de kans te transformeren naar de stadsentree die ze in potentie is en er kan een substantieel aantal woningen worden toegevoegd op deze plek.



“Verkleuring omgeving Dwarstocht van bedrijven naar wonen”



“Beter een goede buur dan een verre vriend”

Proces en participatie



#klantenpanel #eracontour



#tof! #nice! #hierwoonikgelukkig

RO-Proces en participatie

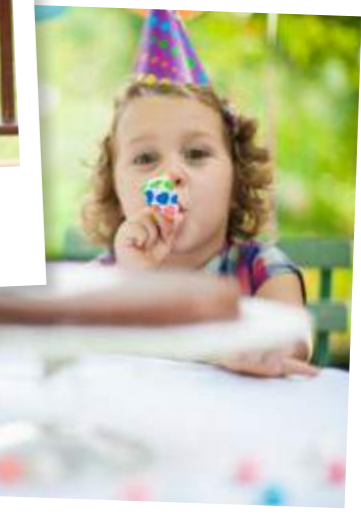
Bij een positief besluit in het college-carroussel kan het participatietraject met de stakeholders en omgeving worden opgestart, terwijl het raadsvoorstel wordt voorbereid. Naar verwachting kan het raadsvoorstel worden geagendeerd voor de raad in januari van 2018. Bij een goedgekeurd voorstel kan er vervolgens een anterieure overeenkomst worden opgesteld en een ontwerp bestemmingsplan gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan zou dan rond mei 2018 ter visie kunnen worden gelegd, eventueel kan middels een coördinatie-regeling ook de omgevingsvergunning mee ter visie. In het derde kwartaal van 2019 kan worden beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning, waarop de werkzaamheden kunnen starten.

Co-creatietraject met doelgroepen: de consument als co-producent

Als de raad positief heeft besloten willen we graag 'naar buiten' met ons concept en de doelgroepen benaderen. Hoe leuk is het om al in zo'n vroeg stadium mee te mogen denken over je eigen buurt, je eigen woning? Wij willen in ieder geval graag onze woonconsument zo vroeg mogelijk betrekken, zodat we al vroeg in gesprek zijn om het ideale buurtje te maken en het vakantiegevoel er al zoveel mogelijk in te brengen.

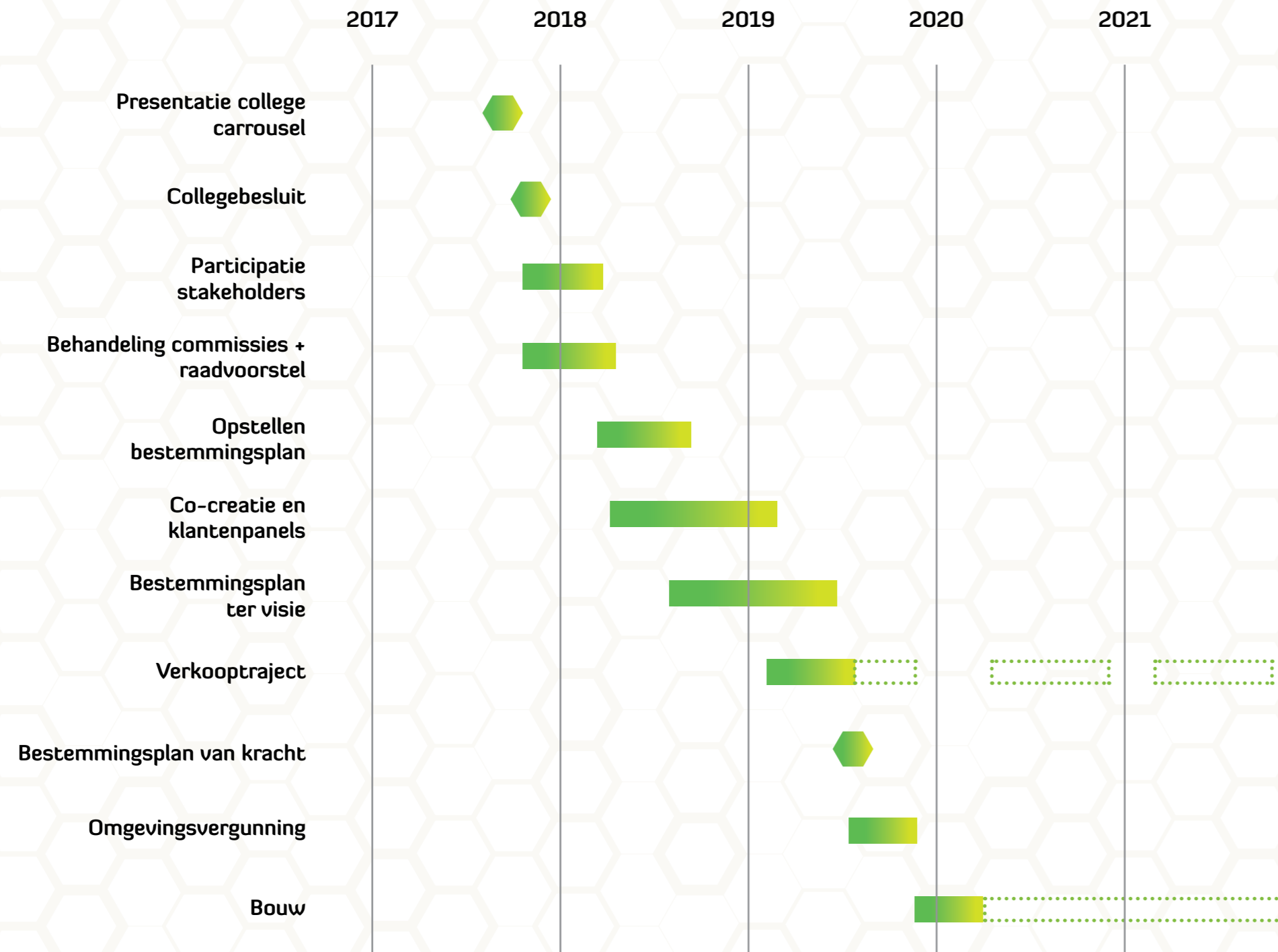


#lazyday

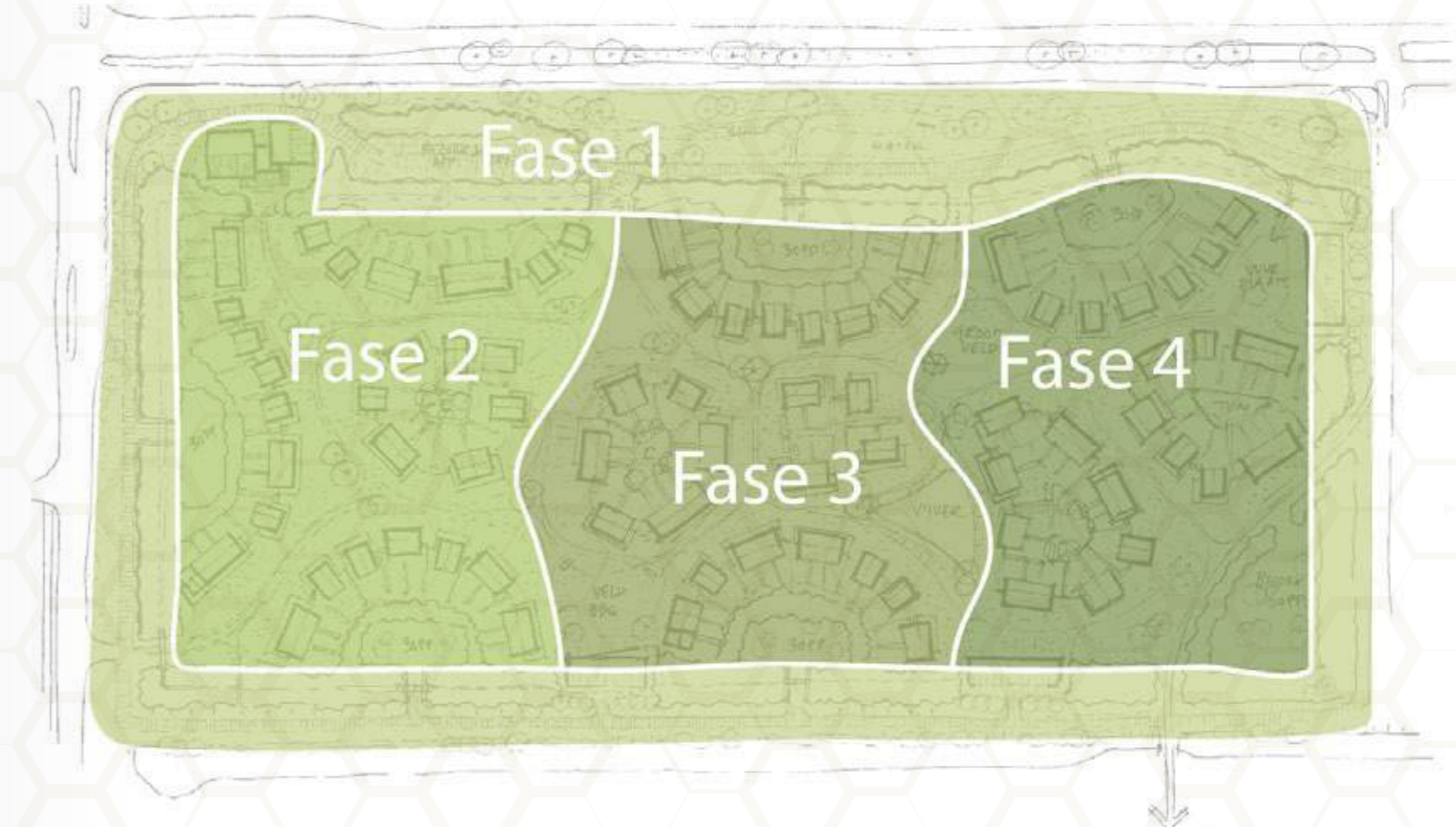


De locatie Dwarstocht ligt redelijk geïsoleerd in haar omgeving, zo op het eerste gezicht een vrij solitaire ontwikkellocatie. Het is en blijft natuurlijk van belang de stakeholders goed te betrekken bij de ontwikkeling. Als er politiek bestuurlijk commitment is op de voorgestelde plannen, zullen de stakeholders worden betrokken (participatieniveau 1 of 2 op de participatieladder). Stakeholders die betrokken dienen te worden zijn in ieder geval de omliggende bedrijven (bedrijven Zoeterhage, Miss Etam, bedrijven Olof Palmelaan en Kelvinstraat), maar ook de particulieren vanuit Oosterheem/Waterzicht. Andere stakeholders zoals bijvoorbeeld het Hoogheemraadschap zullen uiteraard ook betrokken worden.

Planning



Fasering



De locatie Dwarstocht is als geheel waarschijnlijk te groot om ineens te verkopen en realiseren, zowel voor wat betreft de opnamecapaciteit als productietijd. Bovendien: de gedachte is om ook gedurende het traject doelgroepen te blijven interesseren om mee te denken over een woonveldje of woning.

de "ring" rondom het plan, de infrastructuur ligt dan klaar. Ook kan het landschap voor een deel al worden gerealiseerd, zodat bomen en andere bebossing ook alvast kan groeien. Vervolgens kan in drie min of meer gelijke fases de woningbouwontwikkeling worden verkocht en gerealiseerd. De periode tussen deze fases zal afhankelijk zijn van verkoop en opnamecapaciteit, maar hoeven niet ver uit elkaar te liggen.

De locatie kan vrij eenvoudig gefaseerd worden gerealiseerd. De eerste fase is het aanbrengen van






Happy Days!

DWARSTOCHT ZOETERMEER

Ontwikkelvisie Dwarstocht locatie
24 oktober 2017

 **era contour** | TBI

plein 