

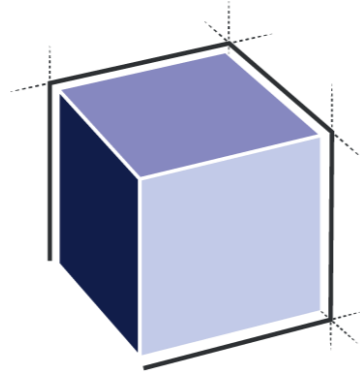


Presentatie Bewonersavond Delftsewallen



gemeente
Zoetermeer

WDevelop
vastgoed ontwikkeling



ARCHITECTENBURO VAN VLIET

LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV



Agenda

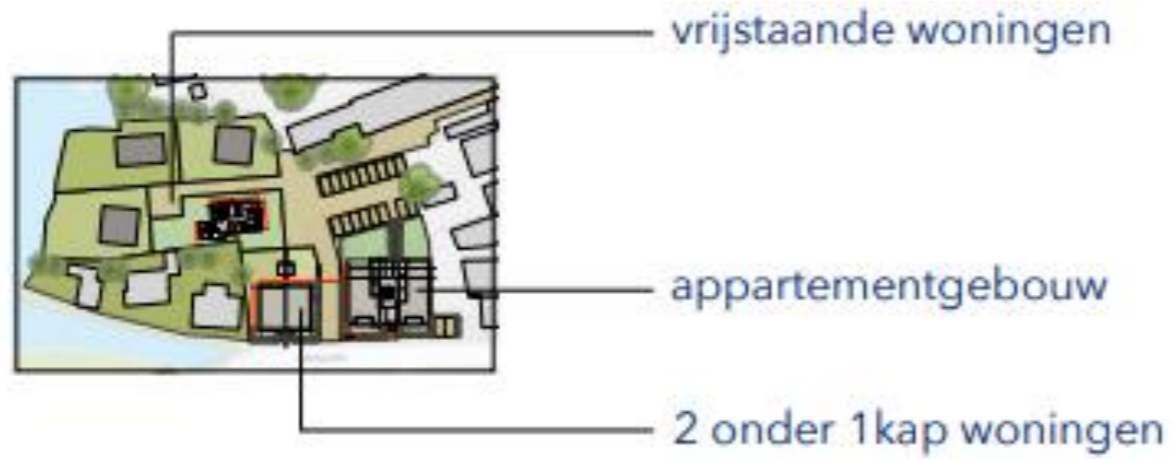
- Introductie
- Spelregels
- Voorstelronde

- Waar stonden we in januari '19?
- Wat is er vanaf toen gebeurd?
- Waar staan we nu?
- Stedenbouwkundige opzet en architectuur
- Opzet inrichtingsplan
- Planning
- Vragen

Januari 2019



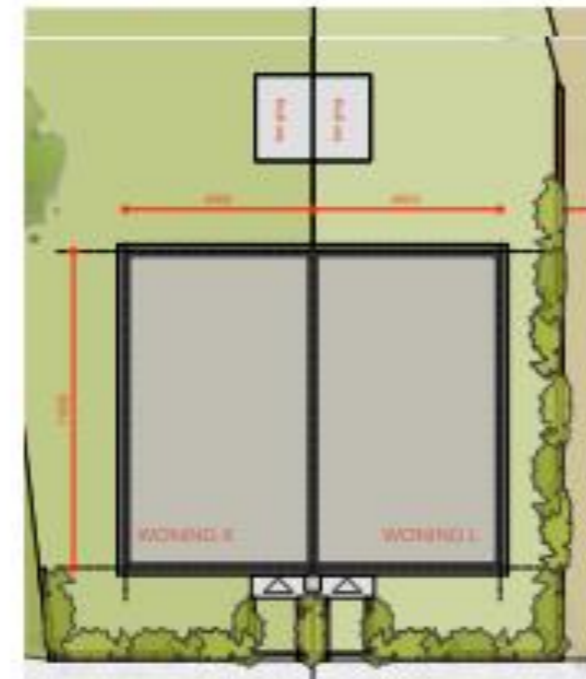
Januari 2019



Programma:

- 4 x vrijstaand
- 1 x 2-kapper
- 7 appartementen

Totaal 13 eenheden



2 onder 1 kap woning



appartementgebouw

Januari 2019



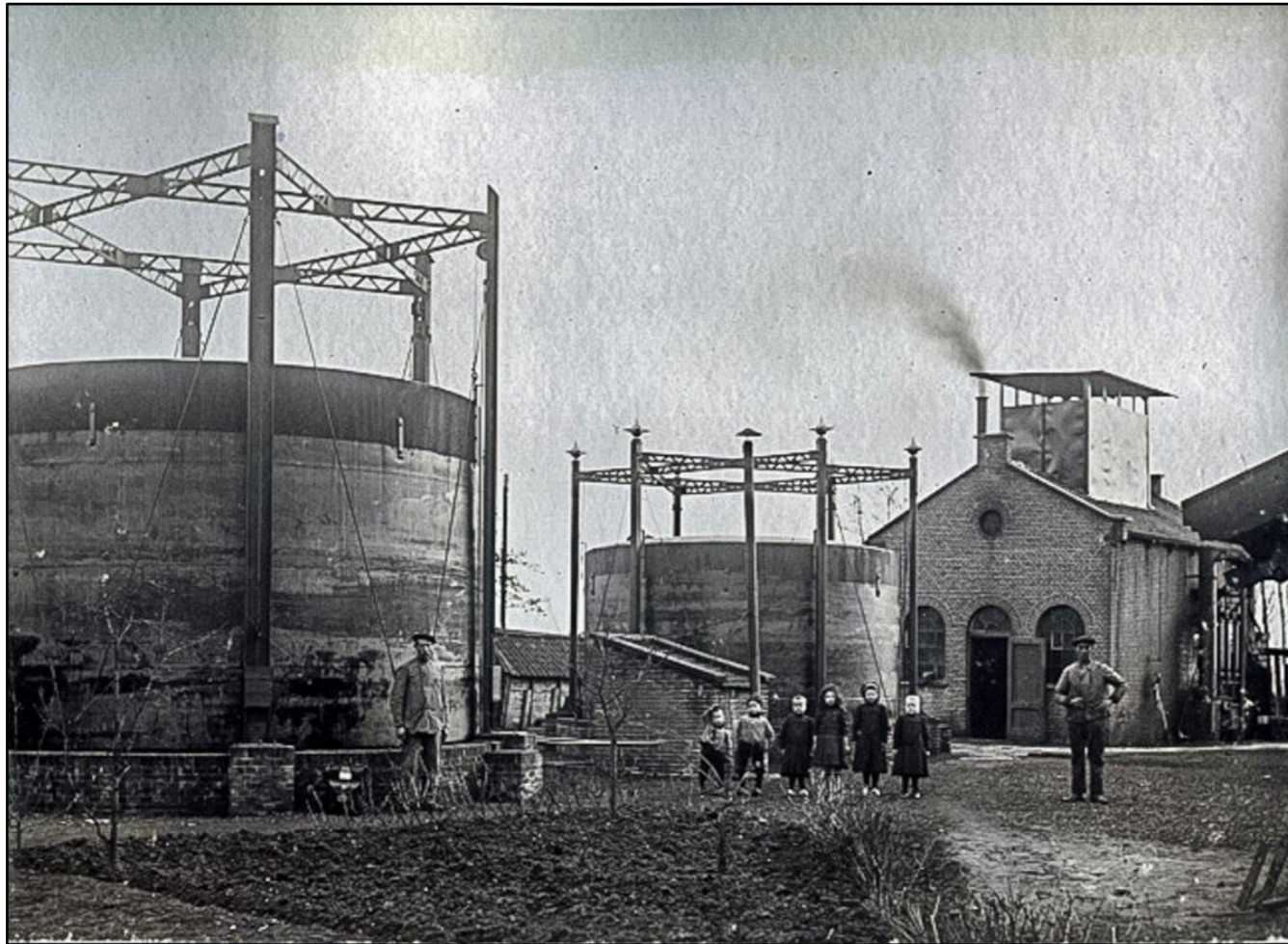
referentie schetsen

materialisatie: metselwerk
dakpannen

Knelpunten

- Aansluiting op de historische context
- Integratie Gasfittershuisje
- Ontbreken eenheid openbare ruimte
- Massa bebouwing (maat en schaal)

Waar staan we nu?



ca 1910

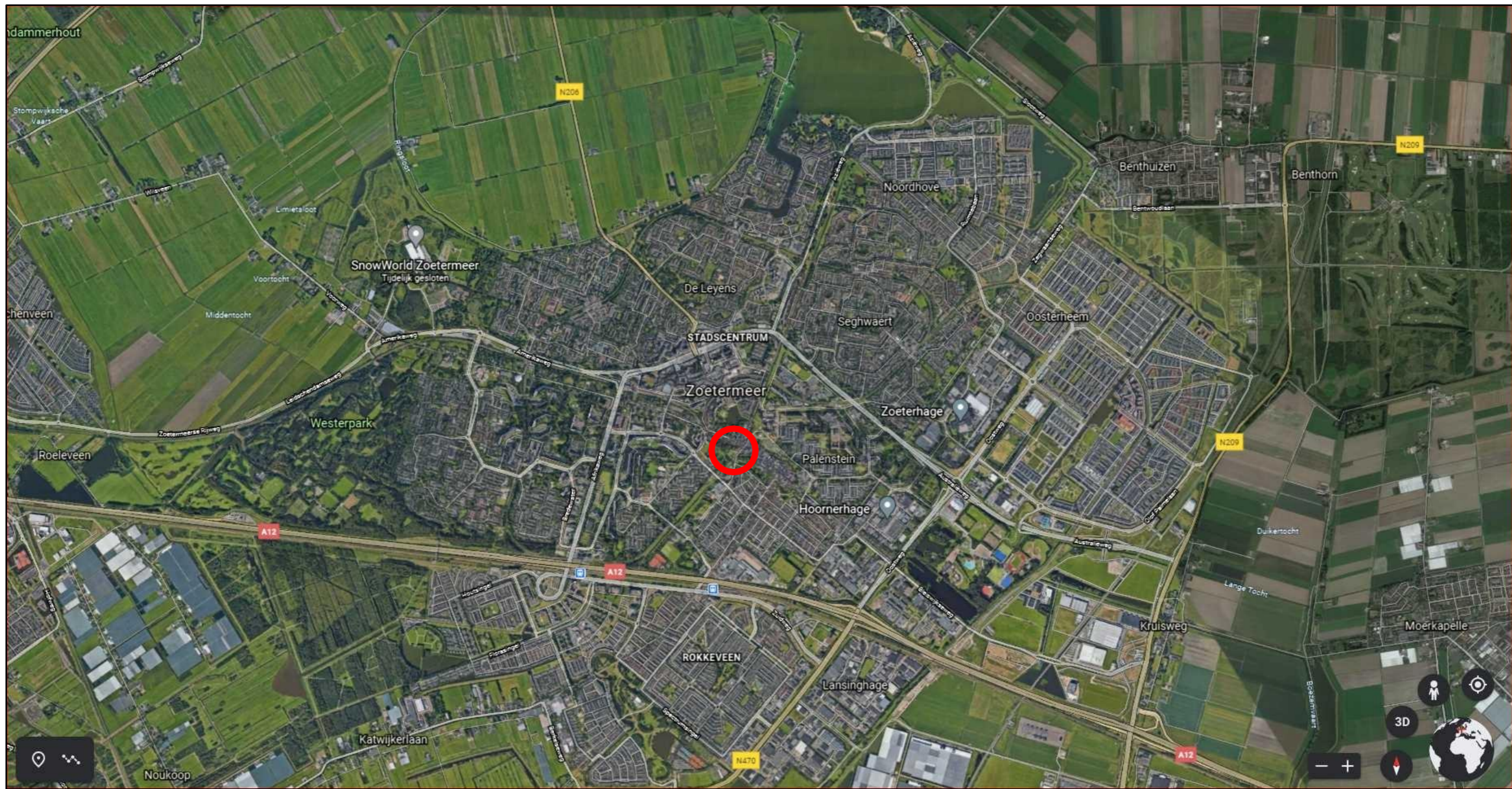
Gasfabriek met gasfitter en zijn kinderen.

Zie ook de grote opslagvaten: het gas werd gemaakt door aardolie te verhitten.

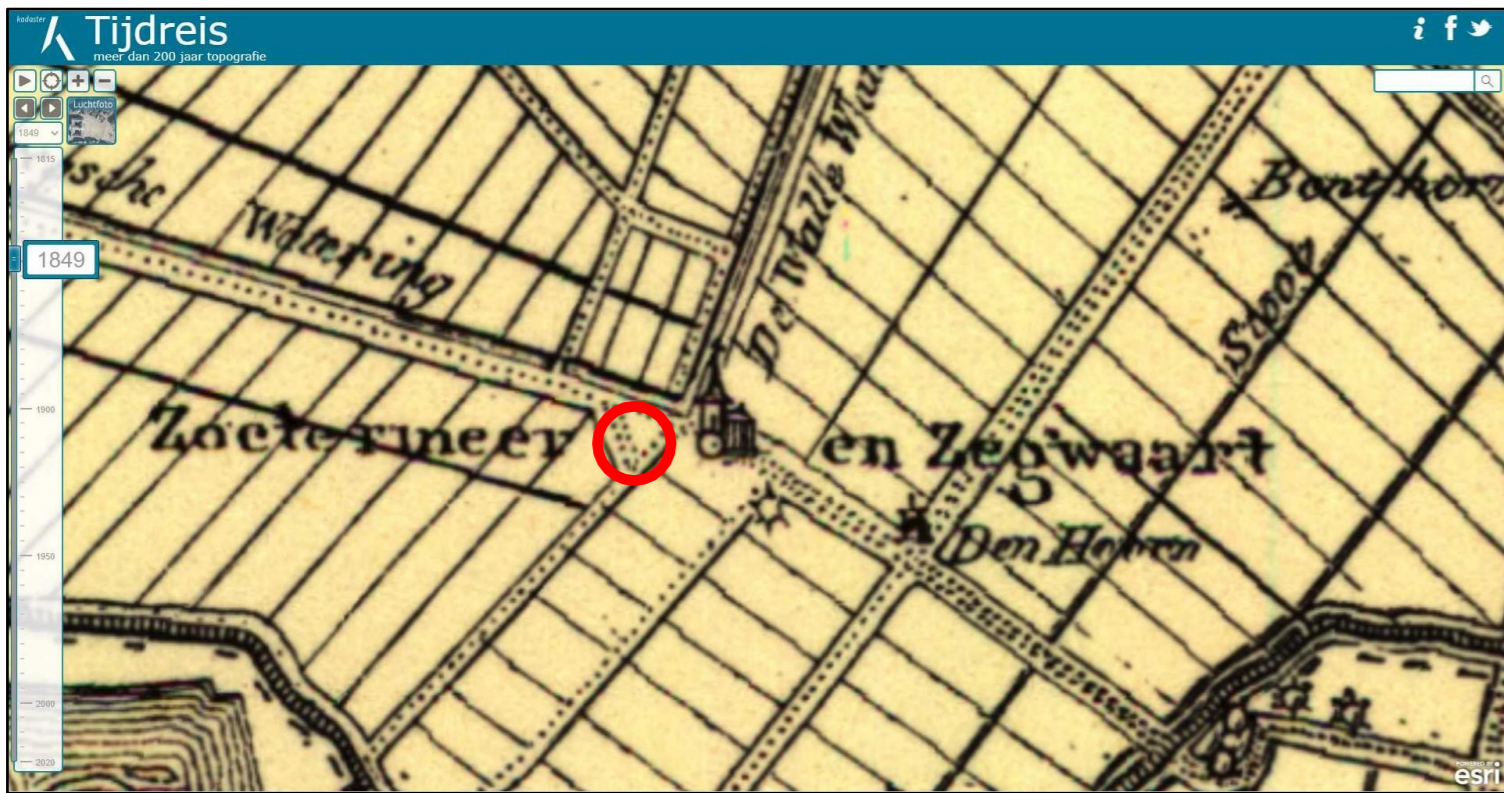
Opzet ruimtelijk plan voor de locatie

Delftsewallen Zoetermeer 15 woningen in het oude dorp

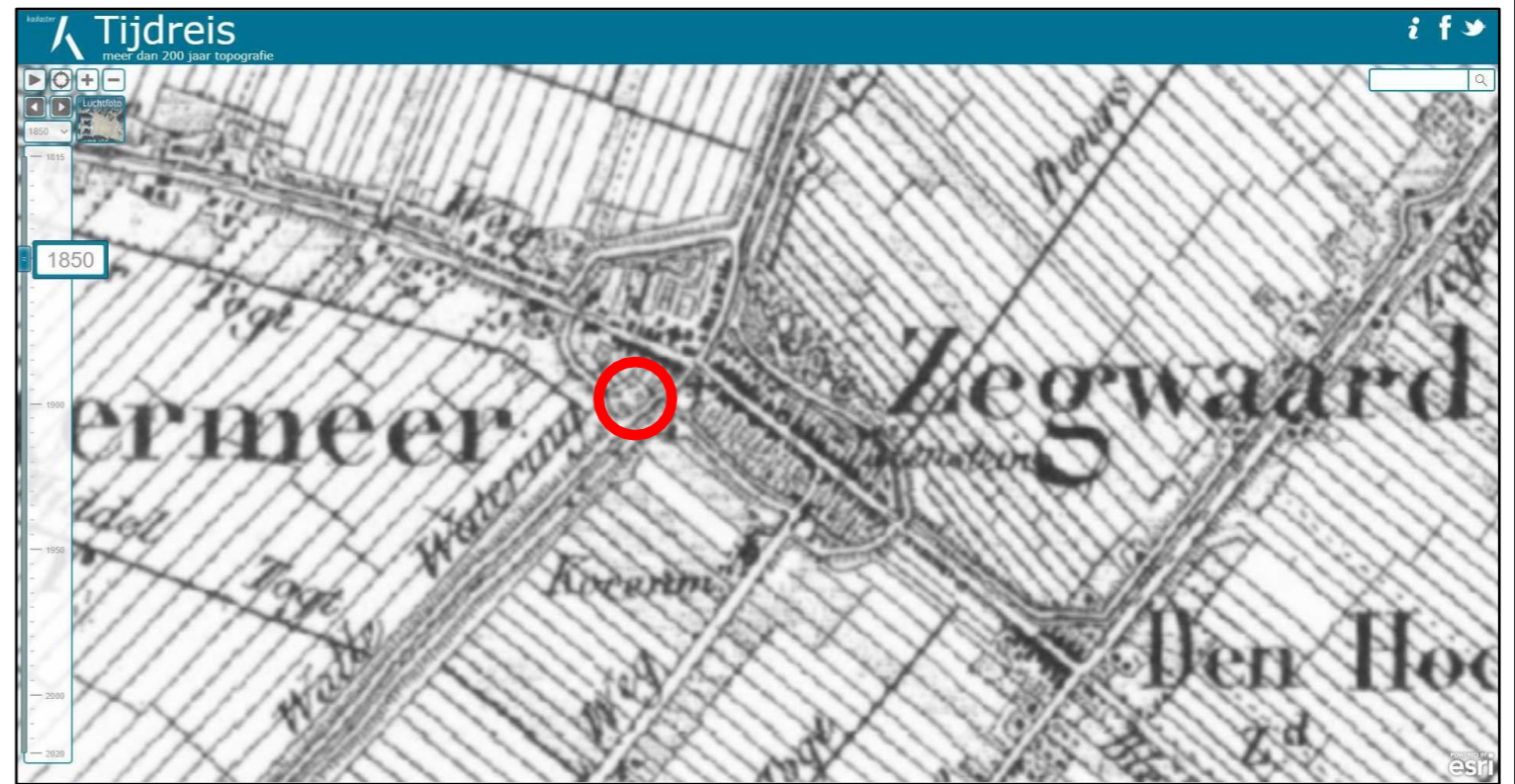
goedgekeurd door de CRK
(Comissie Ruimtelijke Kwaliteit)
op 9 september 2021



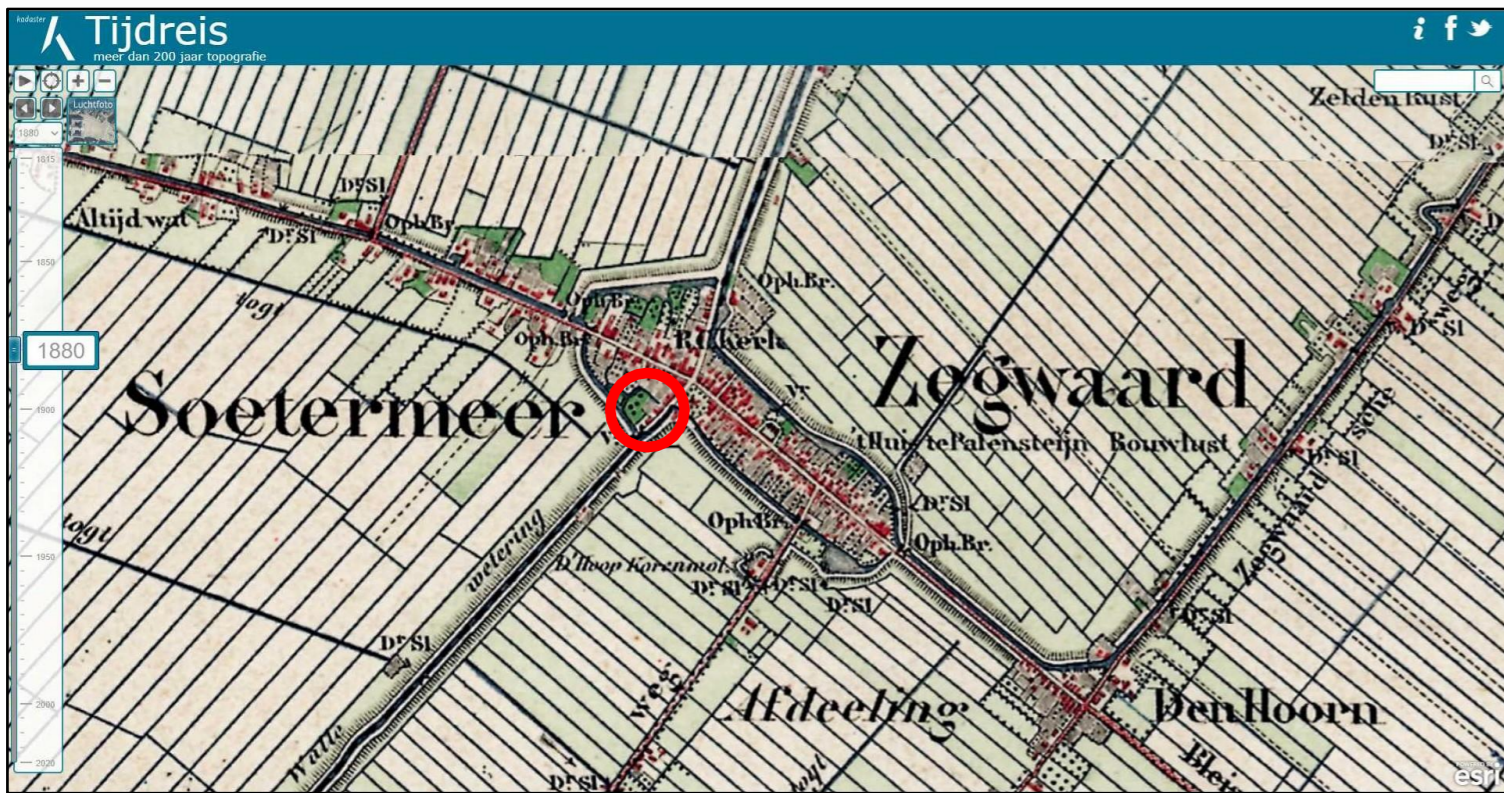
luchtfoto Zoetermeer



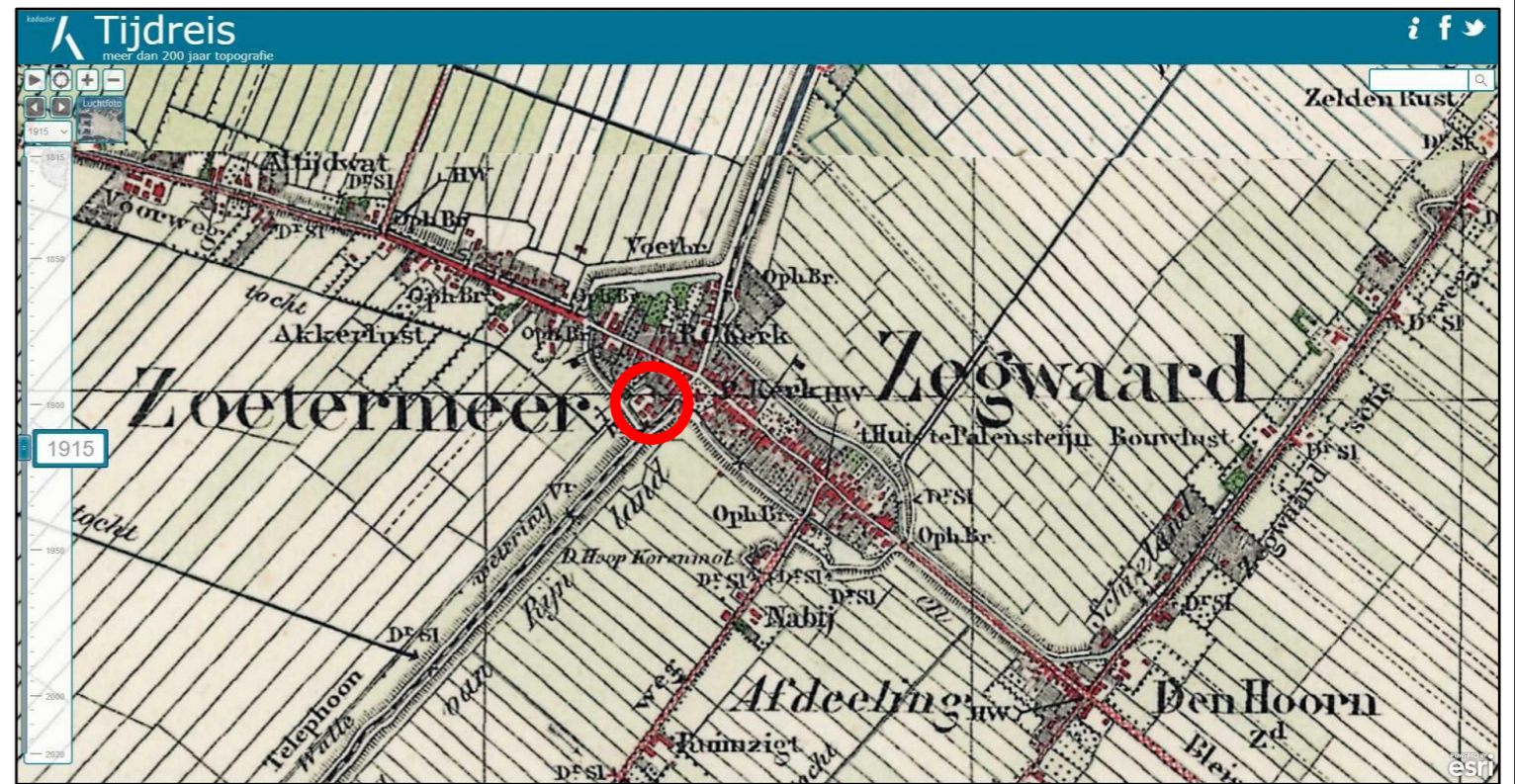
1849



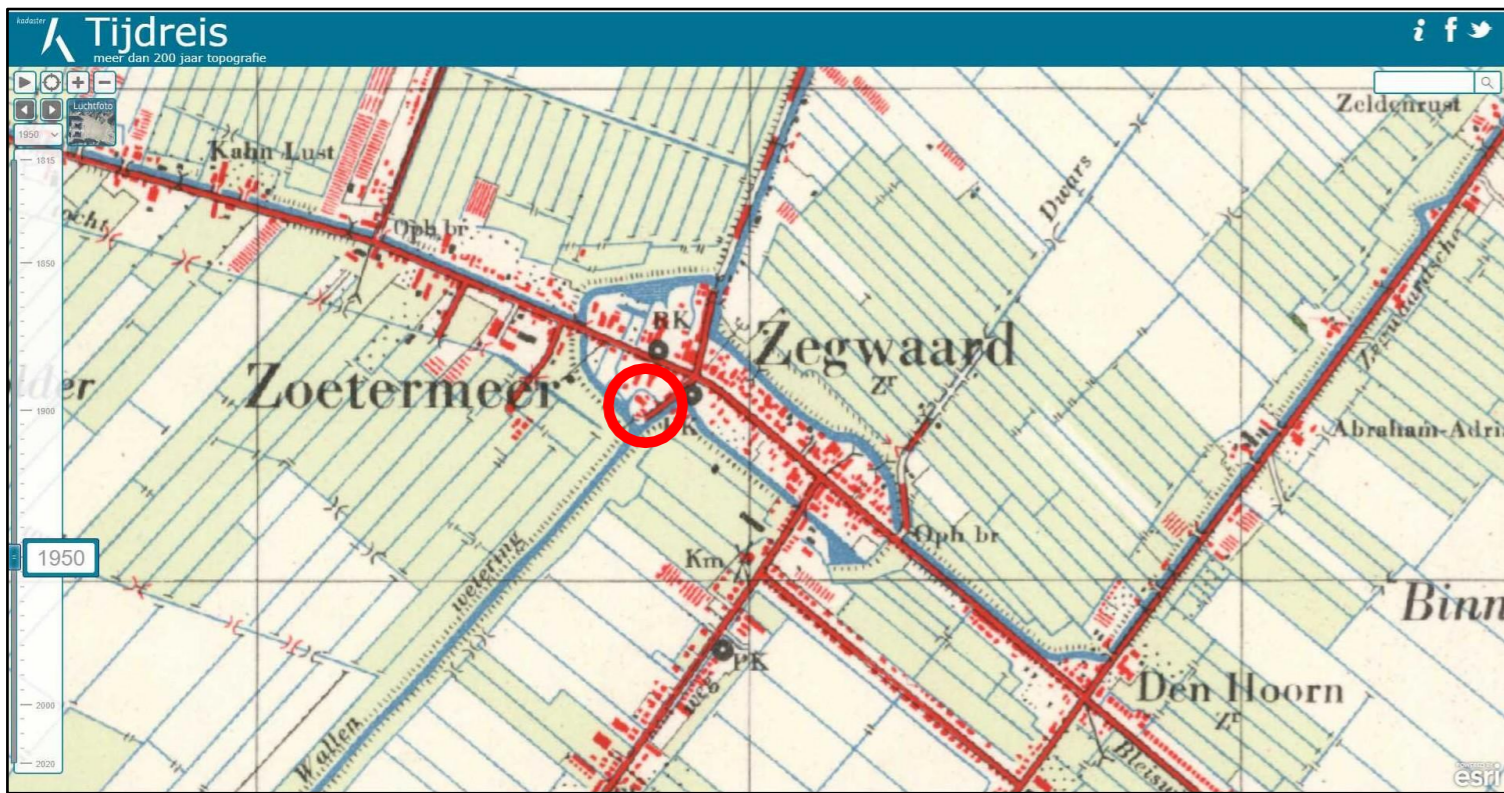
1850



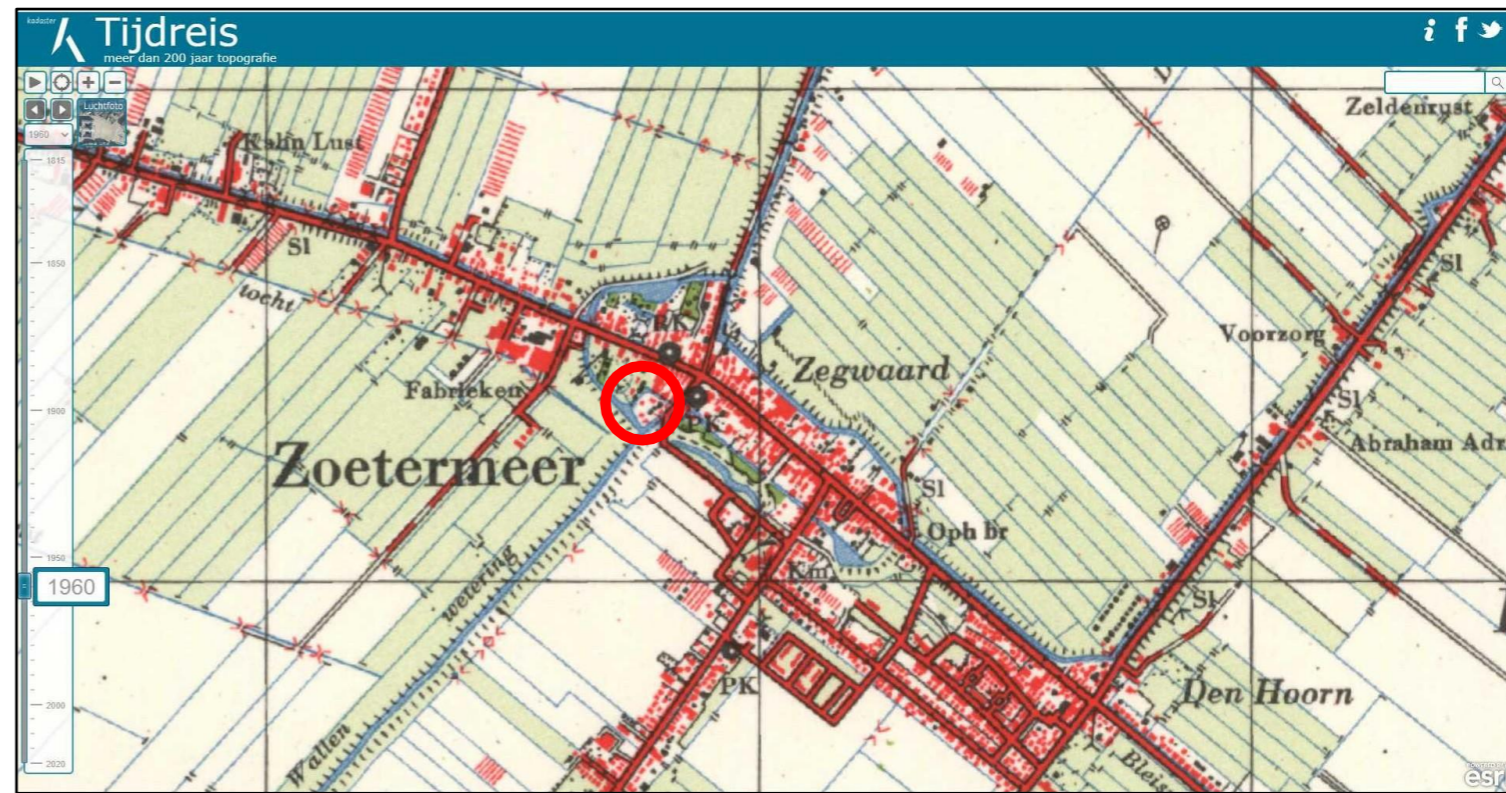
1880



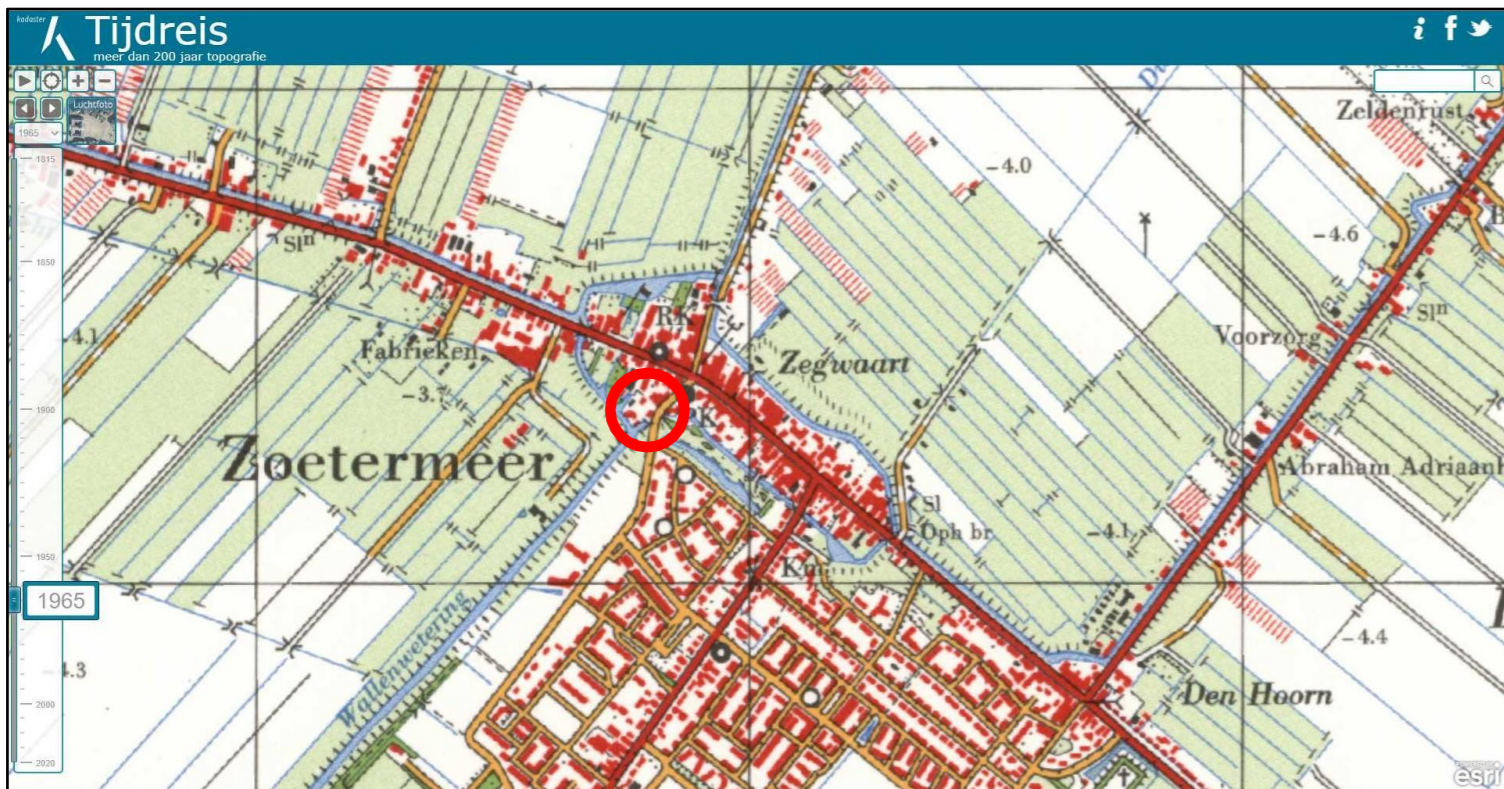
1915



1849



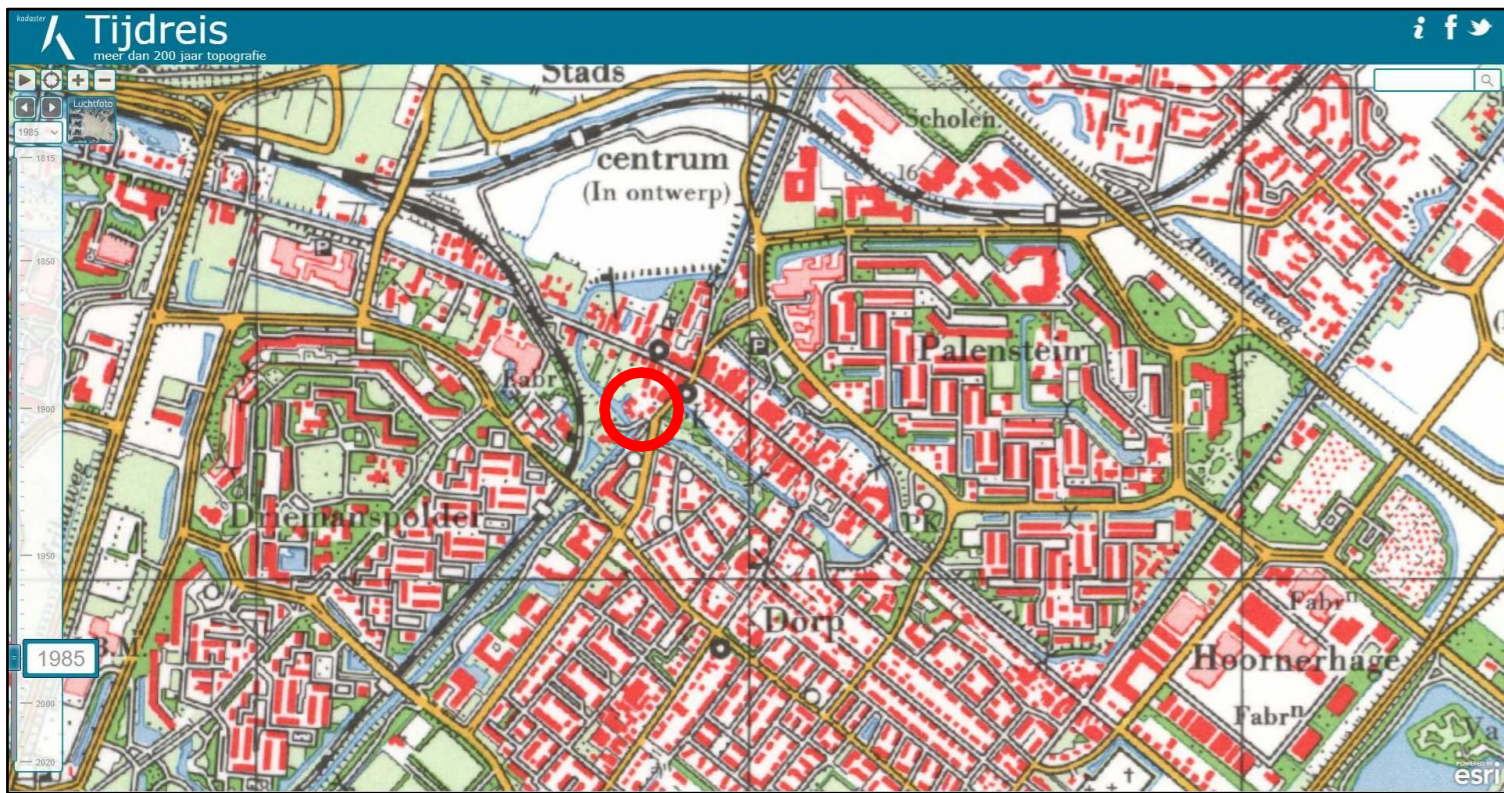
1850



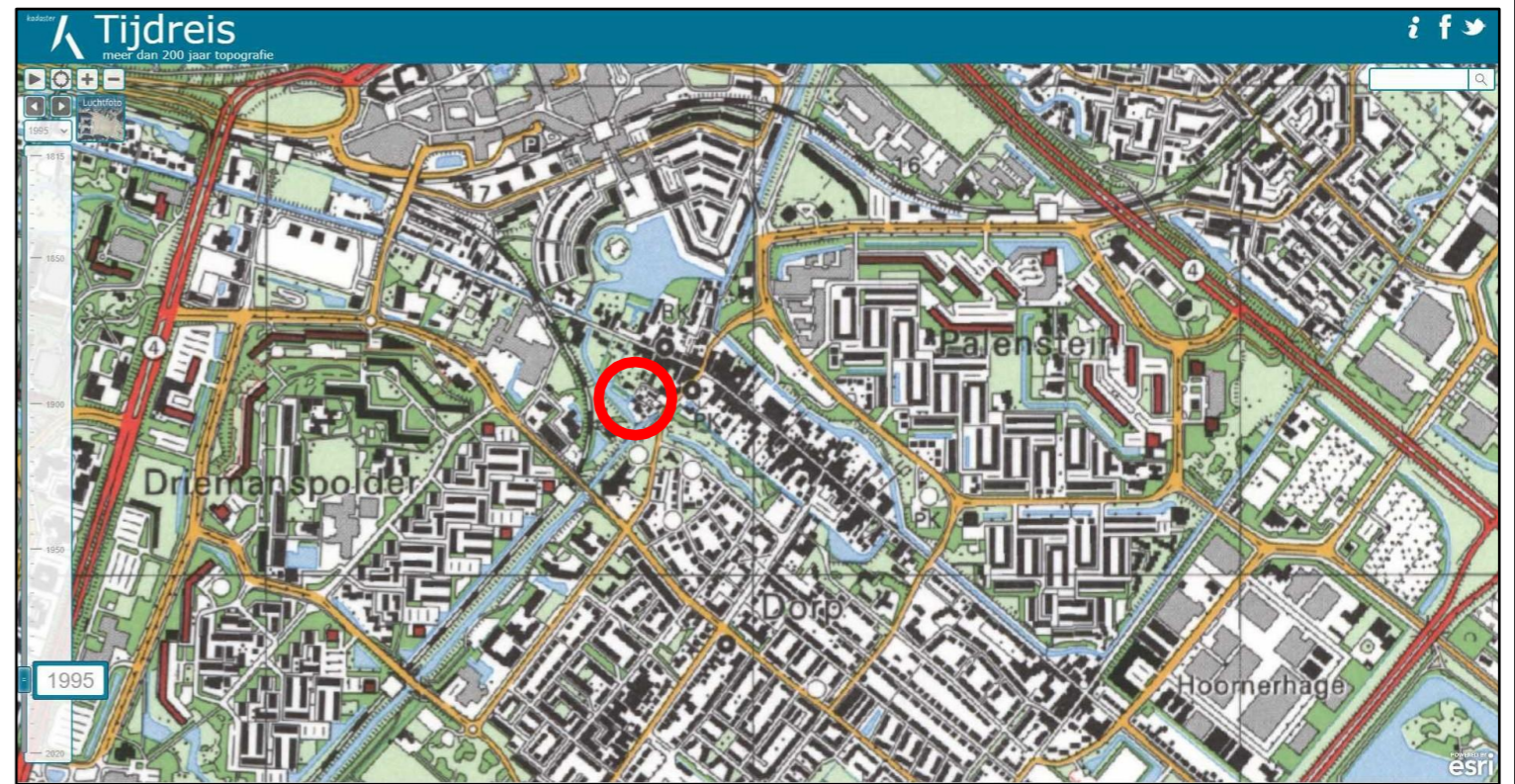
1965



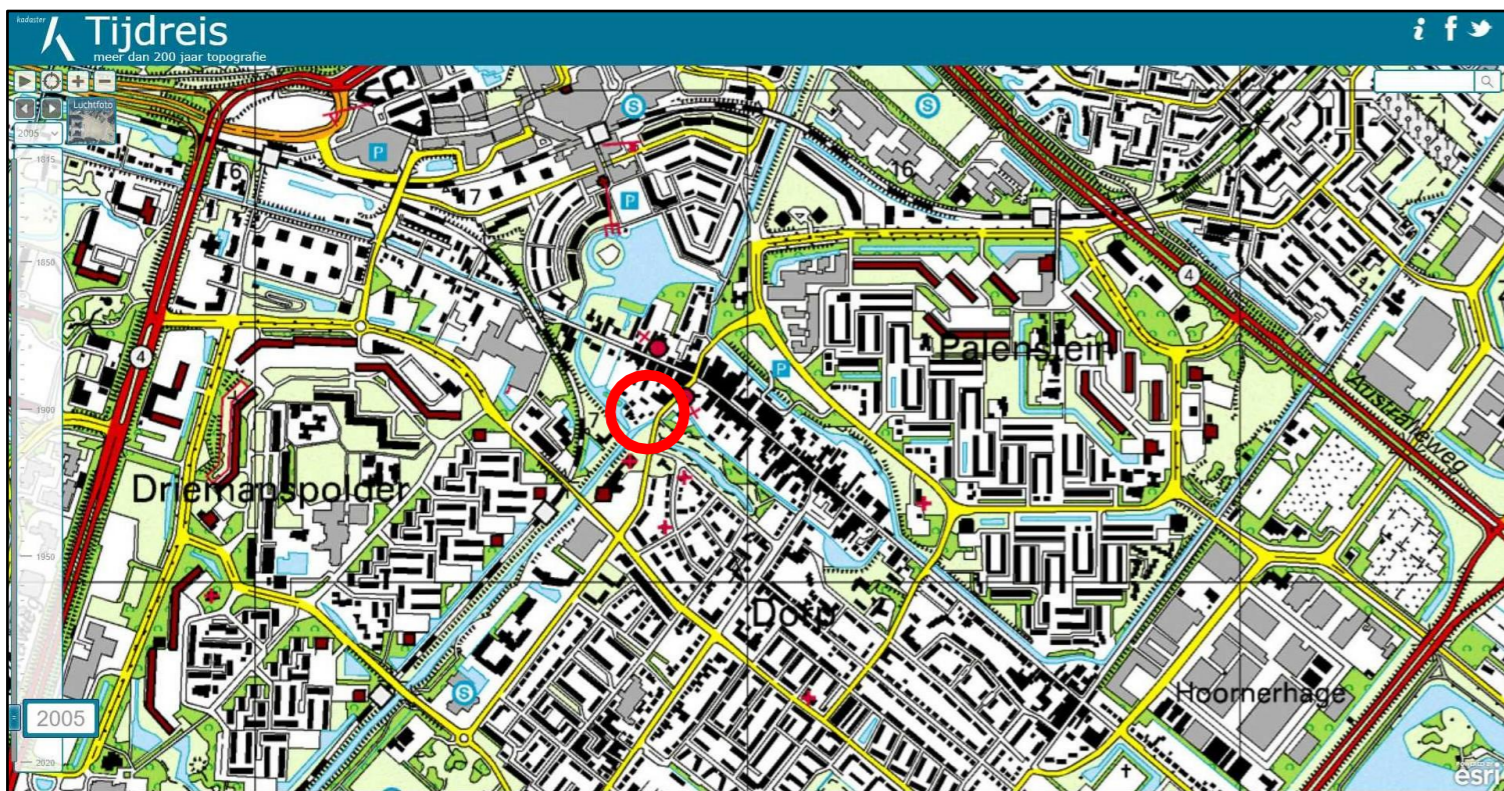
1975



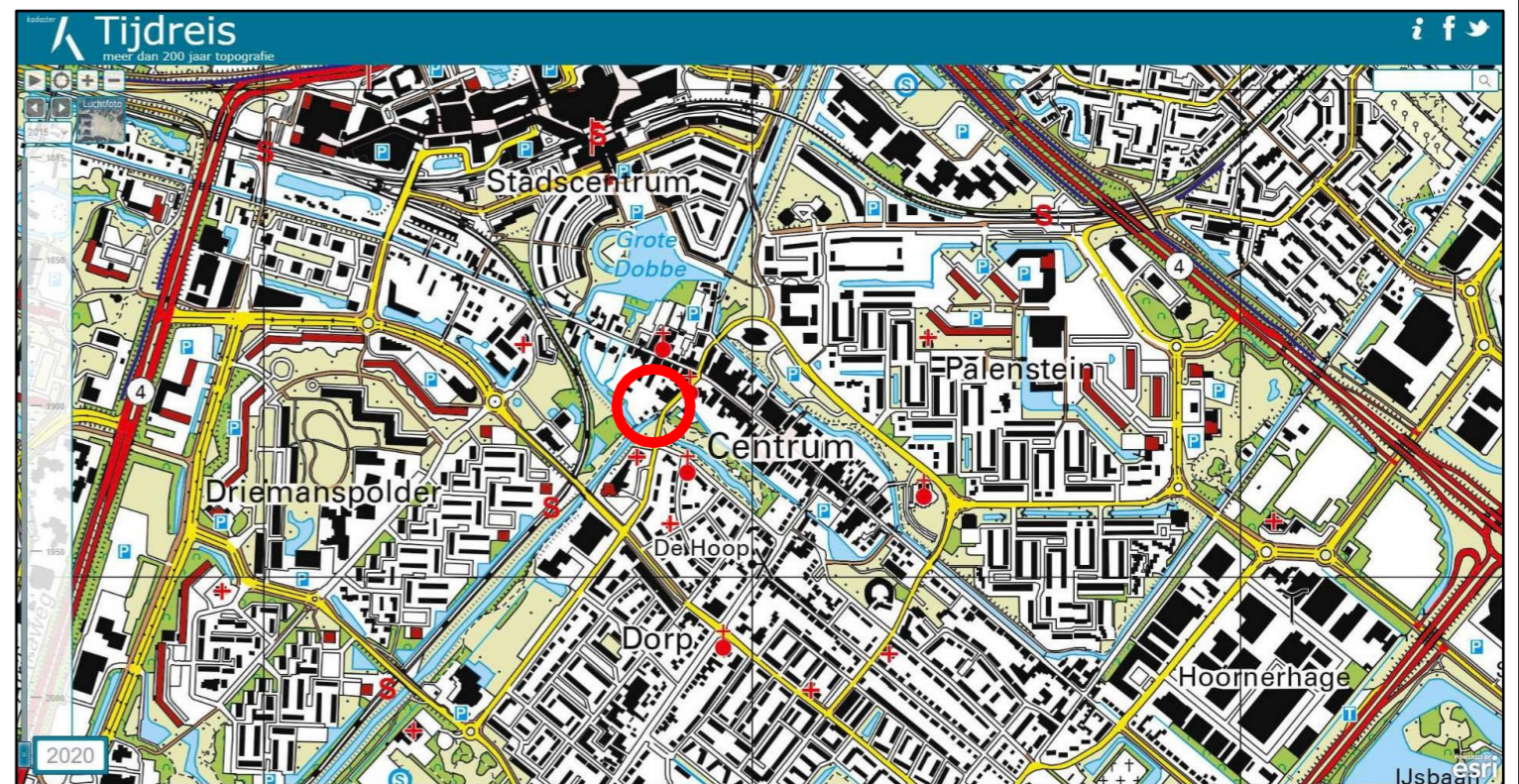
1849



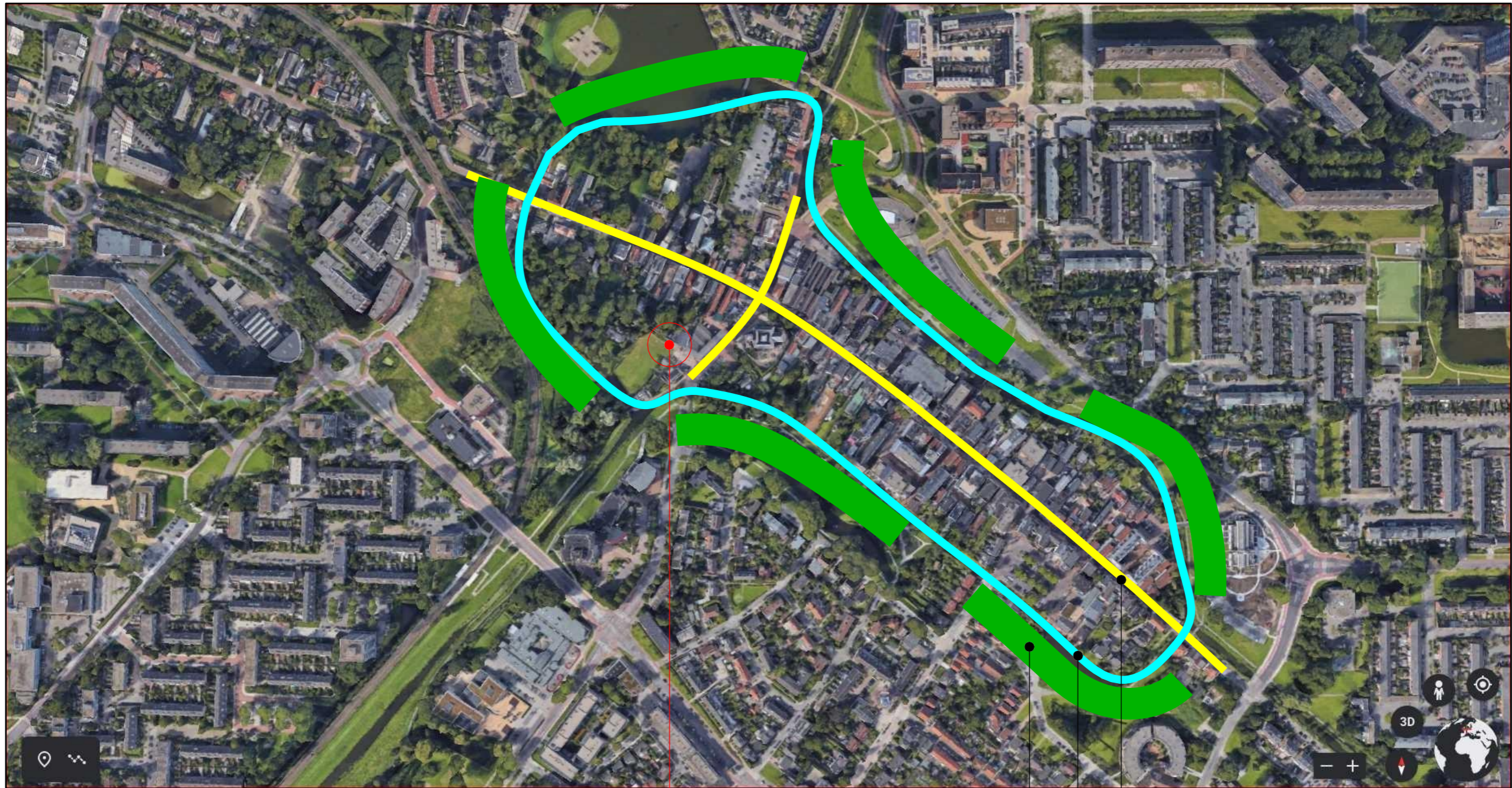
1850



2005



2020



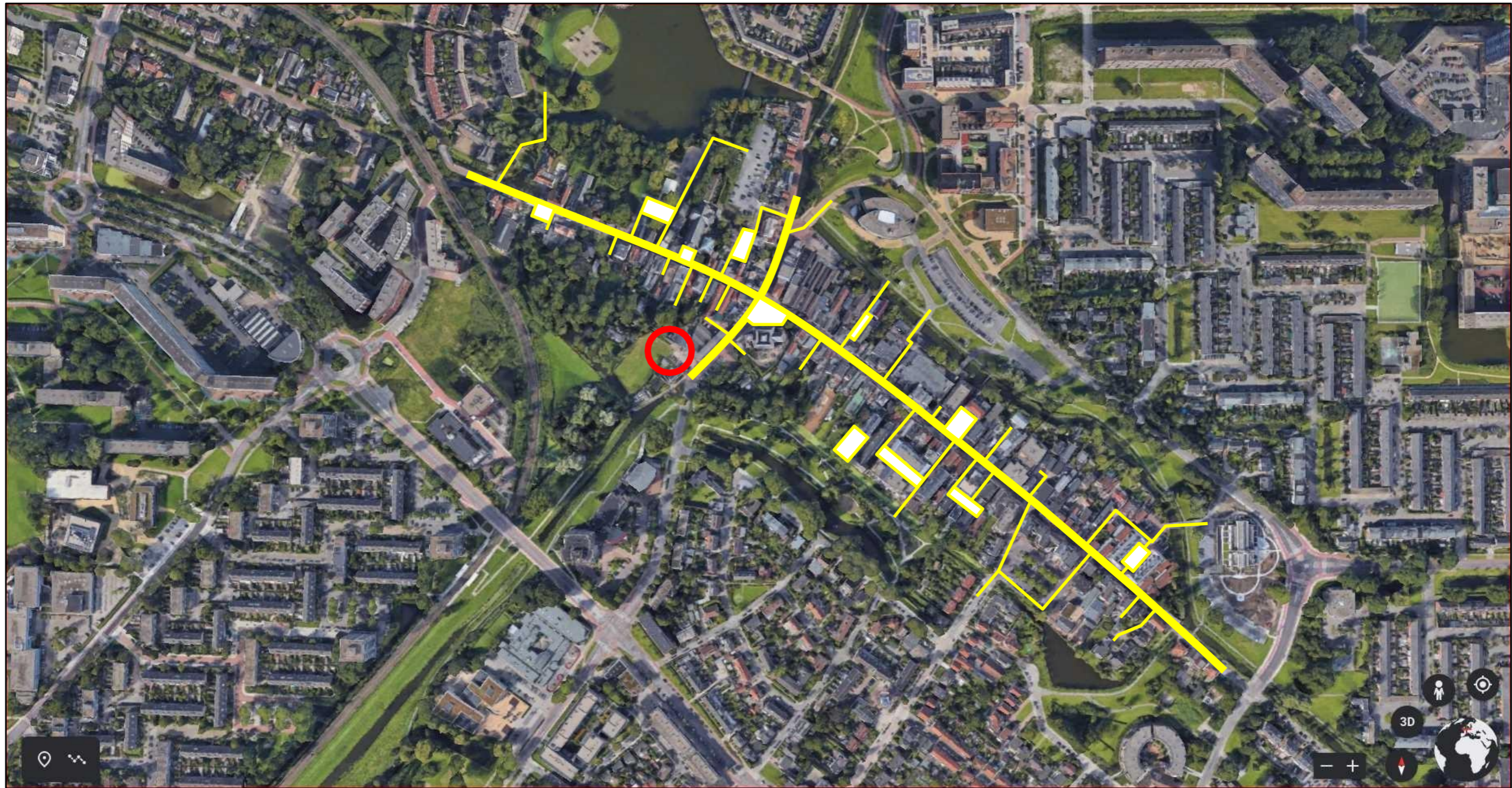
project locatie
 - in tweede linie achter de Dorpsstraat
 - direct aan de Delftsewallen
 - direct aan de watergordel
 - direct aan de groene rand

het stenen kruis (Dorpsstraat, Delftsewallen, Leidsewallen)

de watergordel

de groene rand

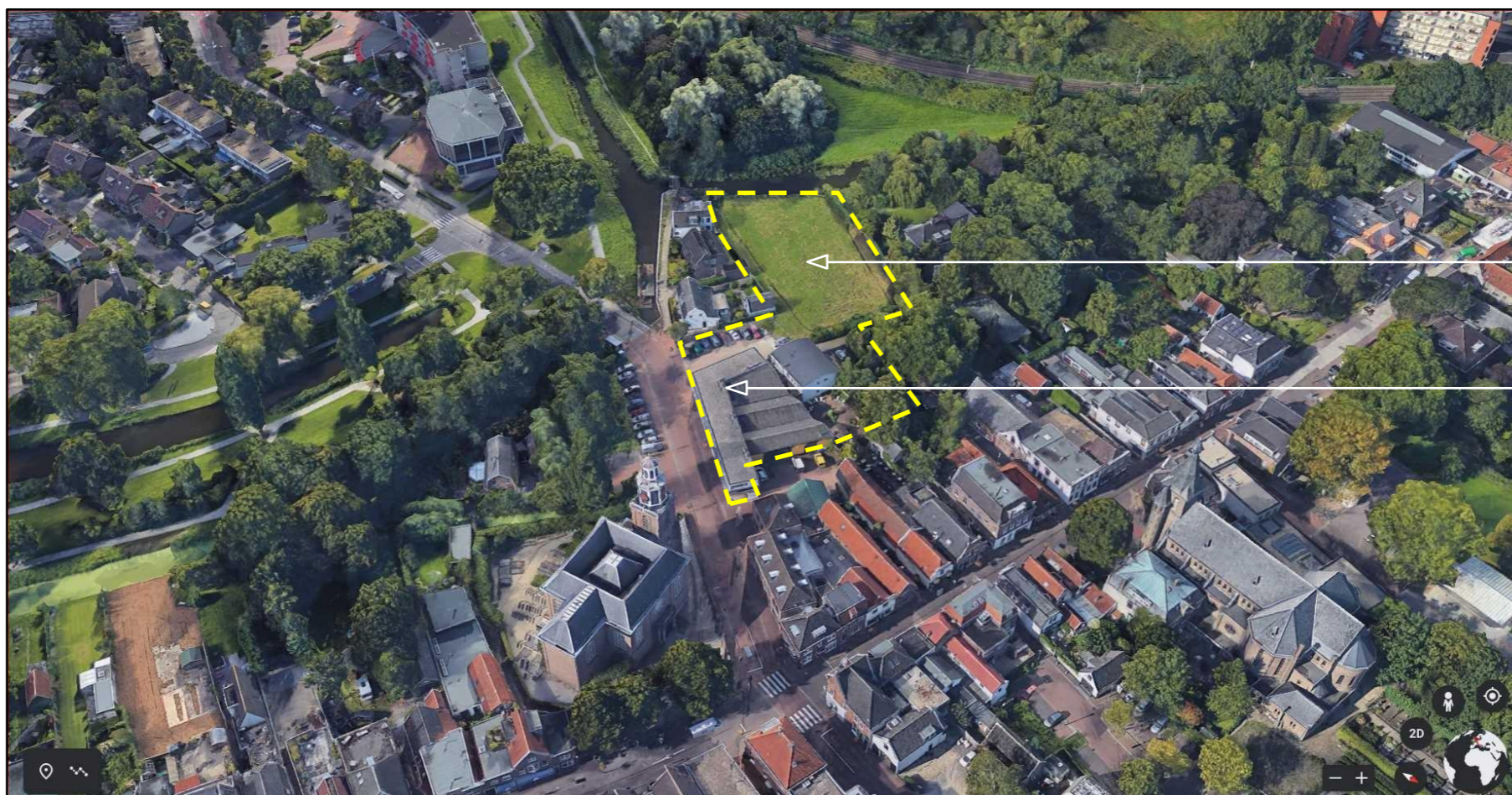




weefsel van gegroeide dooraderingen
met stegen, poorten en pleinen



voormalige beddenzaak
terrein voormalige gasfabriek



terrein voormalige gasfabriek
voormalige beddenzaak

Ingrediënten

- Lint aan de Delftsewallen
- 2^e Linie achter de Dorpsstraat - Slagenlandschap
- Industriële roots
- Loods vs. Schuur
- Terug brengen van het monument



- project locatie
- in tweede lijn achter de Dorpsstraat
 - direct aan de Delftsewallen
 - direct aan de watergordel
 - direct aan de groene rand



Dorpsstraat

Delftsewallen

— het stenen kruis (Dorpsstraat, Delftsewallen, Leidsewallen)

— de watergordel

— de groene rand





aanvulling op het stedelijke weefsel met gegroeide
dooraderingen van stegen, poorten en pleinen

> indeling, inrichting en materialisatie door landschapsarchitect





ca 1950



ca 1965



ca 1973



ca 2010



Planopzet

Versterken bestaand stadsgezicht.

Een rijk architectuurbeeld.

Korrelgrootte die past bij de maat en schaal van de Dorpsstraat.

Duurzaam en klimaatadaptief bouwen.

Voldoende ruimte voor parkeren (conform de norm):
13 woningen x 1,5 = 19,5
1 x begeleid wonen = 3
Nodig: 22,5 parkeerplaatsen
In plan: 23 parkeerplaatsen



Wandelroute

Bestaande doodlopende steeg maakt een open aansluiting met het plangebied.

Deze nieuwe wandelroute wordt de nieuwe doorsteek tussen de Dorpsstraat en de Delftsewallen.



Stadswoningen (7x)

Set van drie woningen en een set van vier woningen.

Met de verschillende kapvormen en gevelindelingen.

De woningen zijn gericht op de Delftsewallen.

Lage zijde naar de belendende lagere panden.

Oppervlakte ca 185 m²

Materialen:

- Metselwerk
- Keramische dakpannen
- Zinken muurafdekkers
- Houten kozijnen



Schuurwoningen (2x)

Aan de achterzijde van de Dorpsstraat liggen diverse schuren en pakhuisen.

In het verlengde van de bestaande kavelstructuur van de Dorpsstraat.

Tweedelijns bebouwing.

De gevel aan het pleintje leent zich goed voor een stadsgedicht.

Oppervlakte ca 185 m²

Materialen:

- Metselwerk
- Keramische dakpannen
- Houten kozijnen



Loodswoningen (4x)

Aan de waterkant verrijzen een paar loodsen als referentie naar de industriële achtergrond van de locatie.

Wonen op de overgang tussen land en water.

Oppervlakte ca 185 m²

Materialen:

- Houten gevelbekleding
- Keramische dakpannen
- Houten kozijnen



Gasfittershuisje (1x)

Voormalig gemeentelijk monument Delftsewallen 15.

Ter herinnering aan het gesloopte monument.

Verwijzing naar de industriële functie van het terrein.

Ligt als drager centraal in de ruimte.

Hergebruik van materialen uit het originele gasfittershuisje.

Materialen:

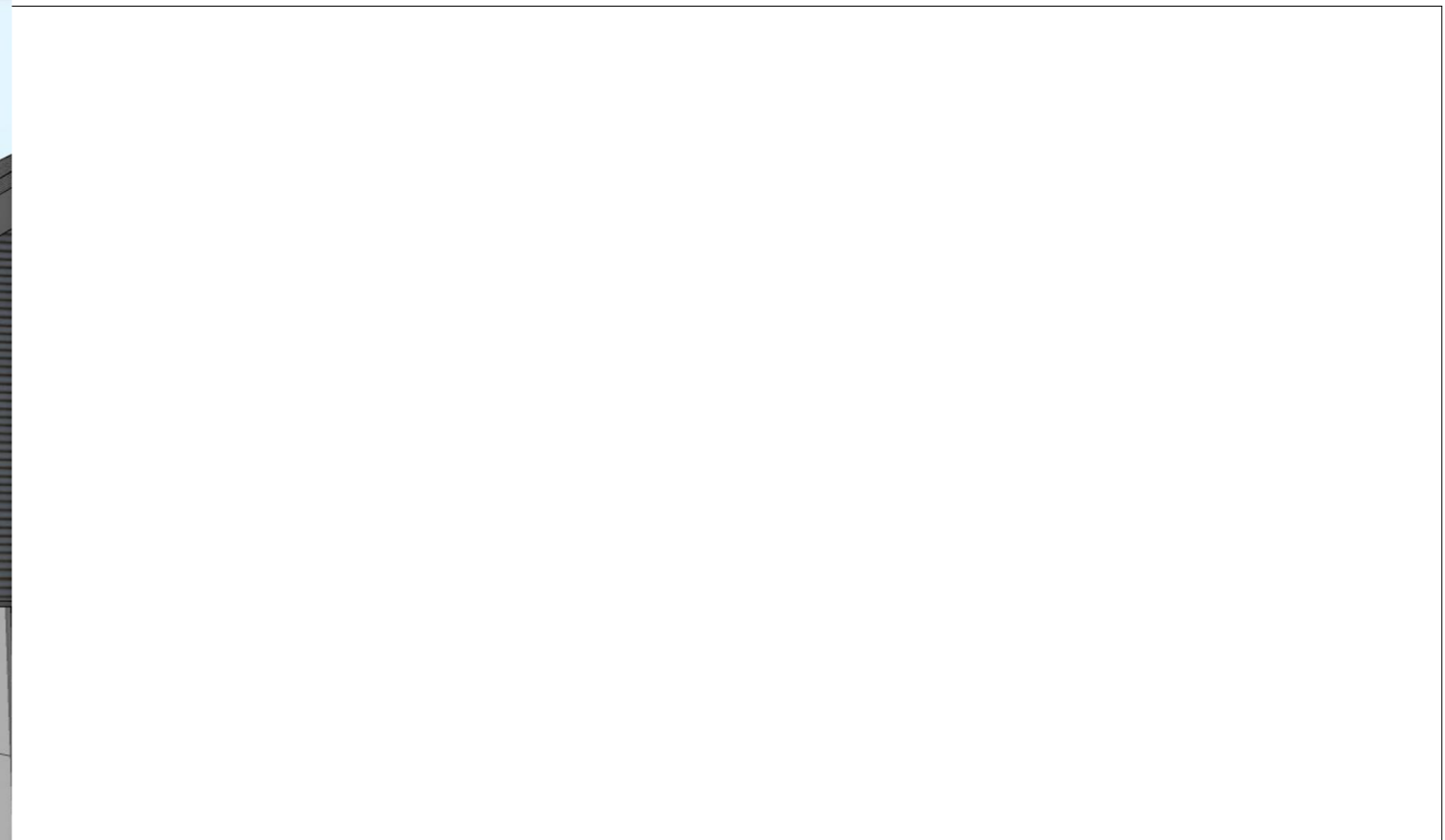
- Metselwerk
- Keramische dakpannen
- Houten kozijnen





Delftswallen Zoetermeer
WDevelop
2147 Ontwerp
Schaal 1:100 (130x87cm) 16-8-2021, wijz. 11-11-2021
LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV







Het hee
 Ge een wandelen
 Daar ste je veel pl
 Je kunt wandelen
 En dan loop je het
 Of je maakt een r
 Zorg wel dat je as
 Want er kan van
 Maar je siet ook s





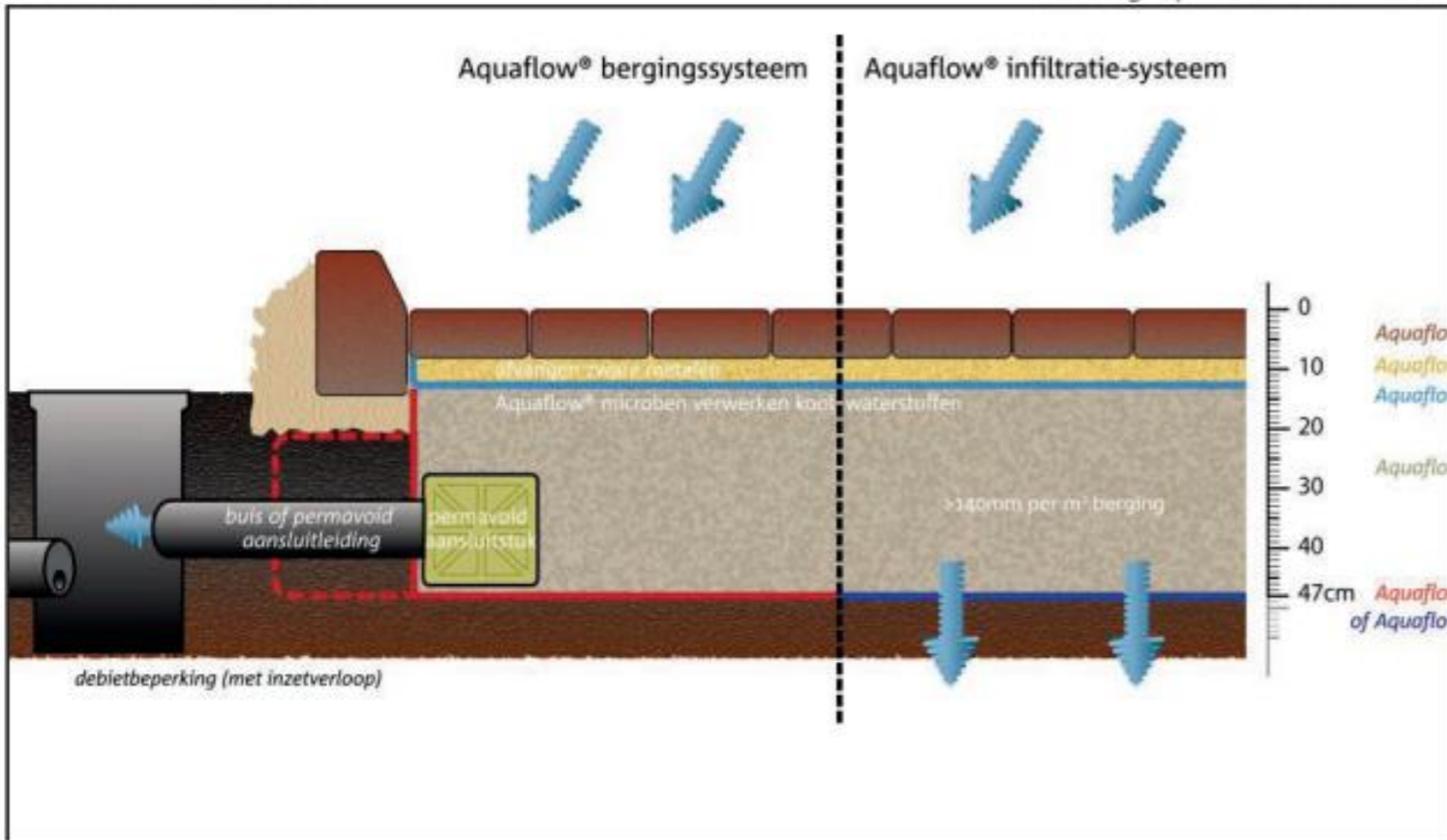
Cortenstaal fineline ACO



Wienerberger padova keiformaat



kasseien



Berging en infiltratie systeem

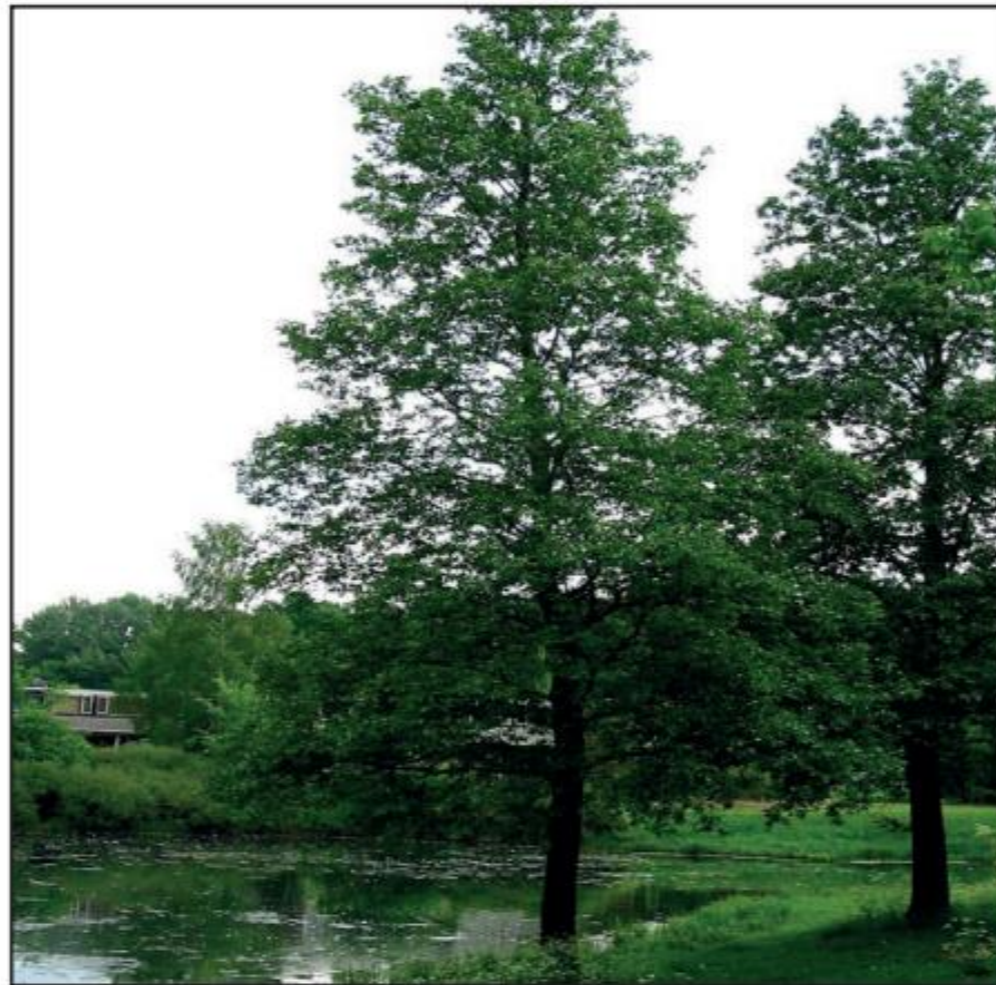


oever

2147 Delftsewallen Zoetermeer
Referentiebeelden



Betula nigra - zwarte berk



Alnus glutinosa - zwarte els



Robinia pseudoacacia 'Frisia' - gele schijnacaciaw



Alcea rosea - stokroos



Hydrangea macrophylla 'Bouquet Rose' - bolhortensia



Hydrangea paniculata 'Tardiva' - pluimhortensia

2147 Delftsewallen Zoetermeer
Referentiebeelden



Delftswallen Zoetermeer
WDevelop
2147 Ontwerp
Schaal 1:100 (130x87cm) 16-8-2021, wijz. 11-11-2021
LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV



Planning RO-procedure

Uitgangspunt aanvraag in twee onderdelen WABO art. 2.7

Deel 1 - omgevingsvergunning voor strijdig gebruik

- Indienen plan : Jan / Feb '22
- Behandeling : 26 + 6 weken
- Ter inzage : 6 weken
- Besluit : Okt '22
- Beroepstermijn : 6 weken

Planning RO-procedure

Uitgangspunt aanvraag in twee onderdelen WABO art. 2.7

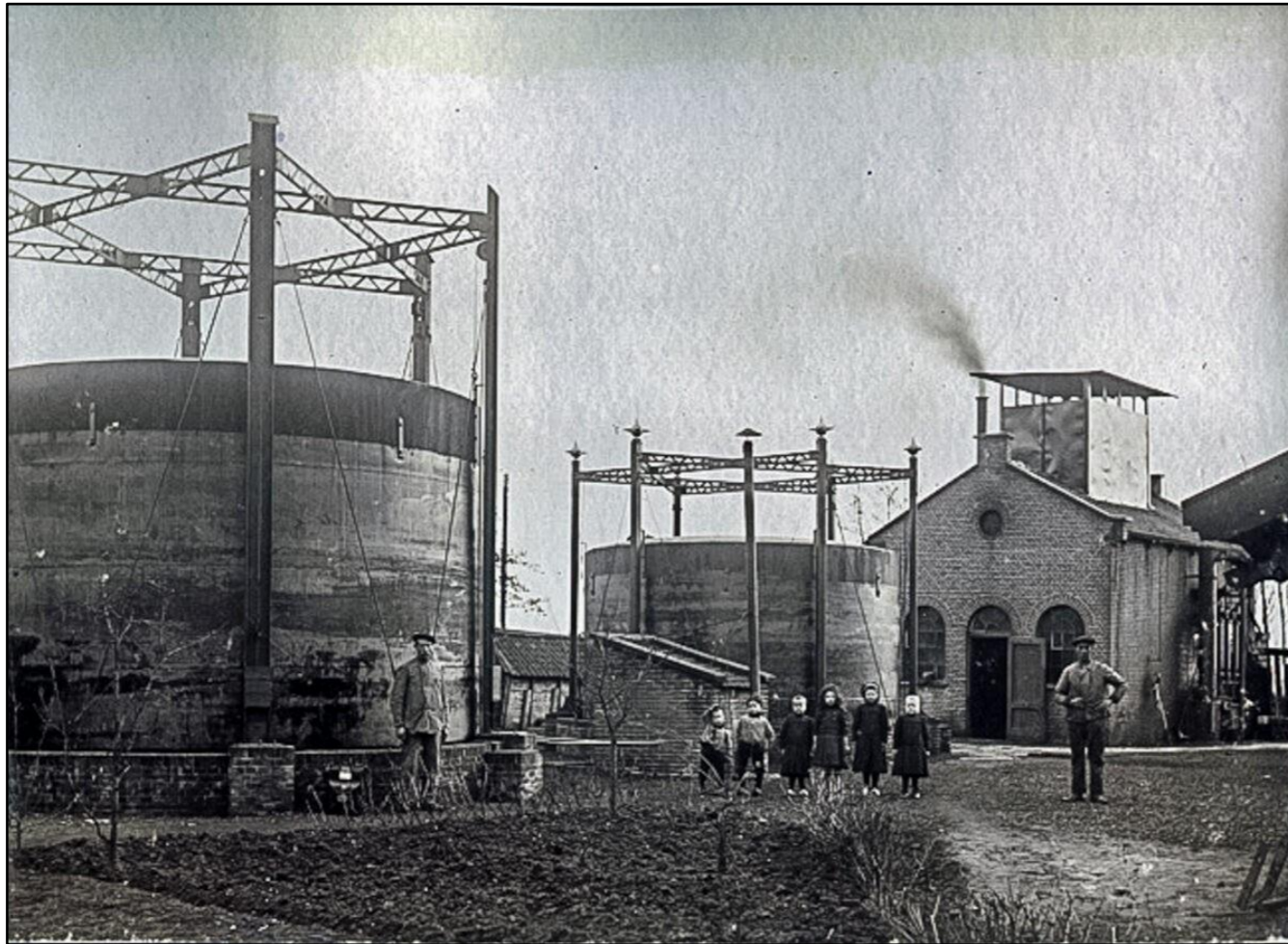
Deel 2 - omgevingsvergunning voor activiteit bouwen

- Indienen plan : Mei / Juni '22
- Behandeling : 8 + 6 weken
- Ter inzage : Geen
- Besluit : Na deel 1
- Beroepstermijn : 6 weken

Planning Project

- Voorlopig ontwerp : Dec 2021 – Jan '22
- Definitief ontwerp : Jan – Mrt '22
- Prijsvorming / Indienen fase 2 : April – Mei '22
- Start Verkoop : Juni '22
- Start Bouw : Okt '22
- Duur Realisatie : ca. 1,5 jaar

Vragen?



Vriendelijk bedankt voor uw aandacht.

ca 1910

Gasfabriek met gasfitter en zijn kinderen.

Zie ook de grote opslagvaten: het gas werd gemaakt door aardolie te verhitten.