

DE STAD IS NOOIT AF ...

uitgangspunten voor een nieuwe ontwikkeling | locatie De Sniep

Aan steden wordt altijd 'gesleuteld'. Ook aan nieuwe steden, zoals Zoetermeer. Dynamiek behoort bij een stad en haar bewoners. Veranderingen van de gebouwde omgeving maken er deel van uit. Sommige gebouwen voldoen niet meer aan hun functionele eisen, zijn versleten of op die plek is iets beters te realiseren. Toch wil je als bewoner van de stad niet onaangenaam verrast worden. *"Mijn leefomgeving verandert, maar... ik realiseer mij dat nieuwe toevoegingen ook tot nieuwe ruimtelijke kwaliteiten kunnen leiden"*. Veranderingen moeten dus staan voor verbeteringen en niet voor verslechtering. Hiervoor is een goed onderbouwd verhaal waarom op die plek de stad verandert van groot belang.

DRAAGVLAK

Neem bewoners mee in een voor hun onbekend proces. Overtuig hen met argumenten, verklaar waarom de voorgestelde ingreep voor die plek, voor de buurt, ja zelfs voor de stad waardevol is. Kennis over de locatie, over de geschiedenis van de plek, over de al aanwezige ruimtelijke kwaliteiten kan bijdragen aan het kunnen volgen van het nieuwe verhaal. Samen met de nieuwe bewoners zal de buurt de nieuwe leefomgeving tot leven moeten brengen. Daarom is het goed om hen te overtuigen dat deze transformatie de stad en hun directe omgeving rijker kan maken en dan bedoelen we niet alleen financieel.

VERRIJKING

Een nieuwe situatie moet voelen als een verrijking van het geheel, als een zorgvuldig bedachte en uit te voeren ingreep in 'het lichaam' van de stad. Een goed opgebouwd en onderbouwd verhaal om dit duidelijk te maken is noodzakelijk; over de bestaande situatie, over het nieuwe programma, over de ontwerp opgave en het uiteindelijke planvoorstel. Wie zijn de spelers in deze opgave en welke rol vervullen zij? Initiatiefnemer, opdrachtgever/eigenaar en wat is de rol van de lokale overheid en hoe is de betrokkenheid van buurtbewoners georganiseerd? Stad blijven en een stad beter maken doe je met elkaar. Dat is niet altijd eenvoudig of zonder conflicten, maar met een goed verhaal kan draagvlak worden vergroot; dus... argumenten, argumenten, argumenten a.u.b.

ONTWERPOPGAVE

In elke ontwerpogave worden de ontwerpers geconfronteerd met een complex stel gegevens waarmee zij aan het werk moeten. Enerzijds komen die gegevens voort uit de ontwerpogave zelf (het programma), anderzijds uit de randvoorwaarden die daarbij van toepassing zijn (de context).

CONTEXT

Een ontwerpogave omvat in beginsel een programma en een locatie. De locatie is onderdeel van een breder begrip; de context, waar binnen een ontwerp tot stand komt. De locatie is de plek waar het toekomstig ontwerp gerealiseerd moet worden. Locatie is het meest tastbare deel van de context. Context omvat ook de eigenschappen van de locatie, de ontstaansgeschiedenis van de plek, de achtergronden van de ontwerpogave en de maatschappelijke processen waarbinnen het ontwerp plaats vindt. Kennis van deze achtergronden vergroot het inzicht in de opgave en in de eigenschappen van de locatie; zo kan een rijker en beter ingebed planvoorstel ontwikkeld worden.

In de context van De Sniep begint het proces bij het vigerende bestemmingsplan, dat uitgaat van een horeca-bestemming. Met een goede ruimtelijke onderbouwing kan aan de bevoegde instantie een verzoek gedaan worden om de bestemming te wijzigen. De uiteindelijke instemming vindt plaats op het niveau van de gemeenteraad. In principe is volgens ons een andere invulling dan het huidige gebruik van de locatie mogelijk. Gezien de groene context (Binnenpark met bebouwingmogelijkheid) is de bijdrage van een landschapsarchitect een noodzakelijkheid.

ANALYSE

De volgende stap in het planning- en ontwerpproces is een stedenbouwkundige & landschappelijke analyse van de locatie en het groter geheel, waar de locatie deel van uitmaakt. Zo'n analyse met landschappelijke, civiel-technische en cultuur-historische lagen (zie aanzet uitwerking cultuur-historisch in de bijlage) maakt het mogelijk om de ruimtelijke ontwerpkeuzes te kunnen presenteren, communiceren, te volgen en vervolgens in een open dialoog te bespreken.

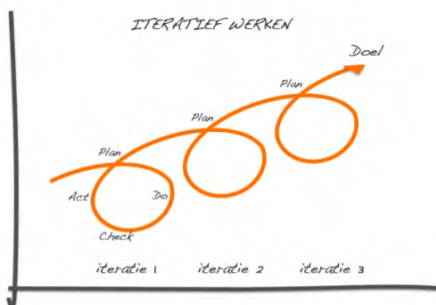
PROGRAMMA

We beschikken niet langer over een adequaat volkshuisvestingsbeleid. De regie over de ruimtelijke ontwikkeling in Nederland zit in een impasse. Er is een grote woningbehoefte in bepaalde financieringscategorieën. Maar deze druk moet niet zorgen voor een niet-zorgvuldige planvorming. We bouwen immers voor 50 jaar en in de praktijk blijven gebouwen zelfs nog langer staan. Blijft de vraag welk programma past op deze plek?

We gaan uit van een blanco situatie, wijkprogramma en plan.

ITERATIEF PROCES

Het ontwerpproces van initiatief tot realisatie is geen lineair proces, maar een iteratief proces. In zo'n proces herhalen de onderdelen van het proces zich stelselmatig. Een voorstel leidt steeds naar de volgende cirkel van onderzoek & ontwerp. Zo ga je stapje voor stapje verder en gebruik je voortschrijdend inzicht in een volgende fase.



Het proces werkt van grof naar klein, van stadsniveau naar locatieniveau en van een stedenbouwkundige opzet naar de architectonische uitwerking. Zo'n procesgang wil je kunnen herkennen en is dan onderdeel van een publiek toegankelijk argumentatiekader.

Ook in het architectonisch ontwerp wordt een doorzicht naar een alternatieve toekomst en flexibeler gebruik steeds vaker gezien als een toegevoegde waarde.

We zijn hier dan weer terug bij het begin over de dynamiek, die bij een stad en haar bewoners hoort en dat veranderingen daar deel vanuit maken. Investeer aan de voorkant van het proces, maak het navolgbaar en bouw een goed onderbouwd verhaal op.

HGOS
Schatbewakers

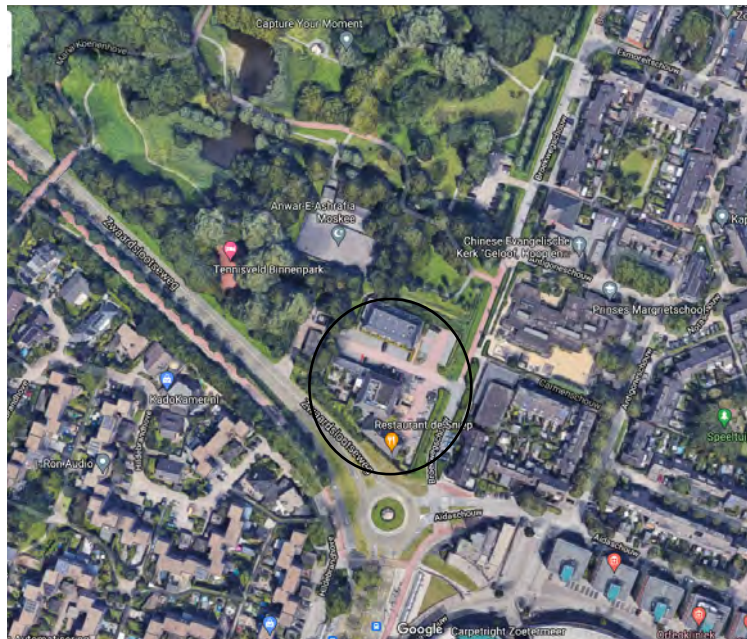
Arjen van den Burg
Alcuin Olthof
Willem Hermans

Zoetermeer, september 2021

Cultuur-historische uitgangspunten voor een nieuwe ontwikkeling.

LEESWIJZER

In onderstaande bijdrage is de locatie van De Sniep primair benaderd vanuit het cultuur-historisch kader met steeds een analyse en het vigerende beleid. Eerst vanuit het niveau van de stad, vervolgens vanuit het niveau van de locatie aangevuld met een beknopte stedenbouwkundige benadering vanuit het kader. In het derde deel wordt de historische (pré-groeikern) situatie toegelicht met suggesties voor en afgesloten wordt met een verkenning op de aansluiting bij de waarde van de nieuwe wijk en suggesties.



Google Maps

VANUIT HET NIVEAU VAN DE STAD

ANALYSE

De Sniep ligt in Buytenwegh-De Leyens, ontworpen als tweede grote woonwijk volgens het Structuurplan 1968. Manifestatie van de omslag van hoogbouw naar laagbouw die in 1969 in Meerzicht werd aangekondigd en in Buytenwegh-De Leyens als eerste werd gerealiseerd; vervolgens in Seghwaert. B-L kenmerkt zich door een mix van laagbouw, gestapelde laagbouw en middelhoogbouw. Tevens werd voor het eerst gebruik gemaakt van de bestaande agrarische ondergrond (sloten, windsingels, boomgaard).

Wijk = twee laagbouwgebieden: Buytenwegh en De Leyens met vrijwel uitsluitend woonfunctie en twee buurtcentra/ov-haltes. Aangrenzend aan oostzijde een hoogbouwgebied: Woonhart, aangrenzend aan noordwestzijde: Zoetermeerse Meerpolder. De Zwaardslootseweg is de verbindingsweg met Leiden met een zware verkeersfunctie.

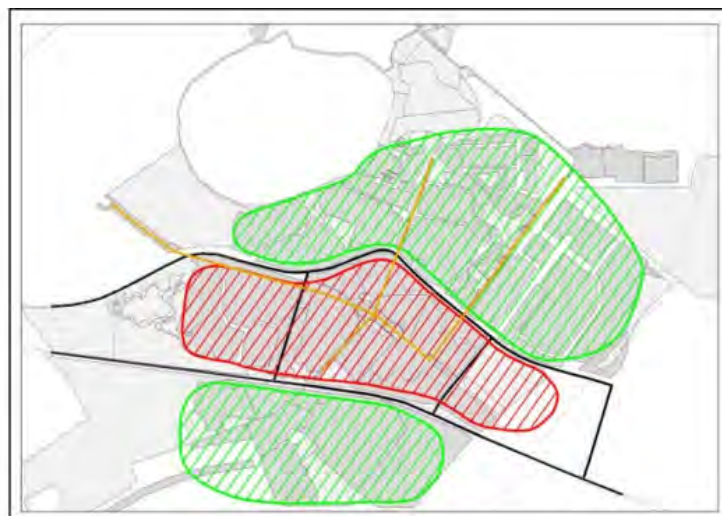


In Buytenwegh de Leyens zijn diverse structurerende onderdelen te herkennen, zoals de naar het noorden lopende Broekweg uit 1295, de Zwaardslootseweg en de Hoofdtocht die van het Buytenpark naar de Van Eedenhove loopt.




De Gave Stad 2004

BELEID

Het bestaande beleid zegt het volgende: De locatie ligt in de zone van het suburbane woonmilieu.



XV. principe zonerings

-  stedelijke kernzone: hoogbouw mogelijk
-  suburbane zone: accent op laagbouw
-  oude lintstructuren: hoogbouw niet wenselijk

Hoogbouwvisie 2004

De zone Binnenpark-Broekweg behoort tot het zgn. stadsgroen.



Groenkaart Zoetermeer

VANUIT HET NIVEAU VAN DE LOCATIE

ANALYSE

De locatie ligt aan de oudste weg/kade van Zoetermeer (Broekweg) (eerste vermelding 1296, wrsch. uit 11^e eeuw) en oude sloot, later weg (Zwaardsloot). De Broekweg is alleen auto-entree voor Woonhart en De Sniep, geen algemene wijkentree (is verder langzaam verkeersroute). Langgerekt Binnenpark langs Zwaardslootseweg. Oostzijde Broekweg: woningen, scholen en kerk. Westzijde Broekweg: entree Binnenpark en vervolgens restant boomgaard en boerderij Ora et Labora. Zwaardslootseweg: “parkway” (Flexus, Wijkbiografie).

BELEID

Verbetering van de groenstructuur is gewenst volgens de Groenkaart:



Groenkaart Zoetermeer

Stedenbouwkundig niveau

De ambitie is om bij een andere invulling van de locatie productief gebruik te maken van historische situaties van voor de bouw van Buytenwegh De Leyens, om gebruik te maken van cultuurhistorische waarden Buytenwegh De Leyens (project Post45), en om een passend programma te ontwikkelen. Gekeken moet worden naar een iets ruimer gebied dan de door de projectontwikkelaar aangekochte locatie: zie de locatie als deel van een bebouwbaar stuk van het Binnenpark en niet als een bouwlocatie naast een park.

GEBRUIK VAN HISTORISCHE (pré-groeikern) SITUATIE



Kaart Gerard Dou (1627). Naast de Brouckweg loopt de Broeckweg Vaert, met daarop aangetakt de Swaert Sloot. In het verlengde van de Swaert Sloot lag de Eerste Weg, tot de Leidsewallen.



Topotijdreis 1815 en 1950

In 1815 is de Eerste Weg er nog, in 1950 niet meer. De Sniep en de boerderij Ora et Labora verschijnen pas in 1950 op de kaart, hoewel Ora et Labora in 1916 is gebouwd. Ora et Labora resteert nog. De restant-boomgaard (De Soete Aarde) maakte deel uit van de boerderij De Sniep (eig. Huisman), die na brand in 2000 is vervangen door nieuwbouw.



Topotijdreis 1962

De wetering is mogelijk al in de 19^{de} eeuw gedempt, nu ligt er een slootje vanaf de ingang van het park langs de Broekwegschouw.

SUGGESTIES

1. Het eerste stukje Broekwegzijde, van de rotonde tot de ingang van het park, weer als *weg met wetering* vormgeven ipv. als amorf voorterrein van De Sniep. Ook in de bestrating zou de eenheid van de voormalige Broekweg kunnen worden gesuggereerd.



2. De *boomgaard* ligt nu ver weg van de locatie van De Sniep maar er zou weer een verband kunnen worden gemaakt door beplanting.
3. Dat de Zwaardslootseweg een sloot was naar de Zoetermeerse Meer en later de weg naar Leiden valt nergens uit op te maken. Aan een *markering* kan geacht worden (bord? koets? bootje?).
4. De oorspronkelijke agrarische verkaveling liep oost-west, schuin op de Zwaardslootseweg. Bij het ingang van het park is dat niet meer te zien. De Sniep oogt als een verzameling gebouwen langs de Broekwegschouw, niet als een boerderij-ensemble. *Gebouw-oriëntatie in oude kavelrichting* en dus haaks op de Broekwegschouw lijkt logisch.

AANSLUITING BIJ DE WAARDE VAN DE NIEUWE WIJK

Buytenwegh en De Leyens zijn als wijken, met voornamelijk laagbouw en enige middelhoogbouw in allerlei vormen, bewust een breuk met het hoogbouwverleden van de voorgaande wijken ontworpen. Kleinschaligheid, huizen met kappen, overheersend gebruik van baksteen, onderschikt verkeer (bloemkoolwijken). Grotere complexen bieden ouderenhuisvesting (Fregat, Gondelkade, Buytenhage). De Zwaardslootseweg zou in de oorspronkelijke plannen vervallen, waardoor Buytenwegh en de Leyens één geheel zouden worden en het “wijkpark” veel logischer zou liggen dan nu, afgesneden door de weg. Het Woonhart is een veel latere toevoeging die een vreemd, grootschalig element is ten opzichte van de achterliggende wijk en waarvan de toekomst onzeker is. Doorborduren langs de Zwaardslootseweg op de schaalvergroting van het Woonhart ligt niet voor de hand; daarvoor is geen commercieel programma (winkels, kantoren) te verwachten.

SUGGESTIES

Het wijkpark en de omringende wijk geven een logische maat voor maat en schaal van de bebouwing aan: de *boomgrens* (ca. 25 m max.). Denk aan de hoogte van Buytenhage. Toekomstige bebouwing kan misschien beter uitkomen als de beide sportterreintjes in een ontwerp konden worden betrokken.

Programmatisch valt te denken aan *huisvesting voor ouderen met een service-component*. Dan kunnen op de begane grond voorzieningen worden geboden die voor andere omwonenden interessant zijn (zoals een toegankelijke eetvoorziening, met een overdekte buitenruimte/kas). Een seniorencomplex kan (deels) dienen om de doorstroming te bevorderen uit goedkopere eengezinswoningen, een van de grote doelen van de gemeente. Beheer is dan in principe ook goed geregeld, terwijl geen al te hoge parkeernorm nodig is. Een seniorencomplex ligt hier logisch ten opzichte van het Stadshart en de Randstadrail.