



schetsontwerp winkels met woningen
SPAR-LOCATIE DORPSSTRAAT ZOETERMEER
opdrachtgever HBG Vastgoed bv Rijswijk
ontwerp de Architectenkombinatie Bos Rosdorff Wiebing BV Den Haag

PLANBESCHRIJVING

De planlocatie ligt zowel aan de Dorpsstraat als aan de Buurtvaart en heeft 3 individuele woonhuizen (Dorpsstraat nr. 176, 172a en 200) en de winkelwand nr. 171 t/m nr. 183 als belendingen.

Momenteel is er een duidelijk karaktersverschil tussen de Dorpsstraat en de Buurtvaart; gedeeltelijk aaneengesloten winkelbebouwing (openbare drukte) contra vrije woningen in het groen (privé rust). De foto's laten e.e.a. zien.

NIEUWE SITUATIE

Over de Buurtvaart komt een extra ontsluiting t.b.v. de winkels aan de Dorpsstraat.

Het karaktersverschil tussen de drukke Dorpsstraat en de rustige Buurtvaart zal met de komst van de brug verdwijnen.

Het parkeerterrein nabij de tempel gekoppeld aan het gevraagde parkeerprogramma op de locatie leidt tot een grotere drukte en vraagt om een uitnodigende en helder vormgegeven entree-ruimte aan de Buurtvaart: het parkeerplein.

Zie de perspectief van het parkeerplein.

In het voorstel zijn aan de Buurtvaartzijde woningen met privétuinen en hoge tuinmuren opgenomen.

De overlast van het parkeerplein voor de privétuinen Dorpsstraat nr. 172a en nr. 200 wordt aldus verminderd, het parkeerplein wordt gevormd en de routing naar de Dorpsstraat via het winkelplein is duidelijk.

Voor de navolgende begrippen zie Situatie schaal 1:500.

Het plan bestaat uit 3 losse d.w.z. goed herkenbare volume-onderdelen: 2 buffervolumes, 4 poortvolumes en 2 pleinvolumes.

Deze volumes vormen riante en uitnodigende openbare ruimten: de verbreding aan de Dorpsstraat (de voorruimte), het winkelplein en het reeds genoemde parkeerplein.

De 3 goed herkenbare ruimten hebben een sterke ruimtelijke relatie en leiden het winkelpublik over de Buurtvaart naar de Dorpsstraat, vice versa.

- De buffervolumes

Deze volumes vormen zowel de mentale buffer als de architectonische overgang tussen de kleinschalige belendende woonhuizen Dorpsstraat nr. 176, 172a en 200 en de hogere bebouwing aan het winkelplein.

De schaal, de kenmerkende struktuurrichting dwars op de Dorpsstraat en de typologie (wonen boven winkels) komen overeen met de gemiddelde winkel-woonpanden aan de Dorpsstraat. De geluids- en privacy overlast inherent aan de galerij-ontsluiting en de oriëntatie van de maisonnettes loodrecht op het winkelplein en dus ook op de belendingen worden met de buffervolumes ondervangen.

De ontsluiting van de woningen in de buffervolumes bevindt zich in de tegen de terreingrens gelegen 1-laagse volumes, de zgn. aflaatzone.

De maatvoering van de 1-laagse volumes is afhankelijk van de inmeting en de exacte terreingrenzen en zal nauwgezet overleg met de belendende burens vergen.

- De poortvolumes

Deze volumes vormen het winkelplein en werken als poorten tussen de voorruimte aan de zuidzijde en het verkeersplein aan de noordzijde.

De grotere schaal wordt aan de Dorpsstraat door de verbreding in het straatprofiel verzacht, zie de perspectief van de voorruimte.

Aan het ruime parkeerplein komt de grotere schaal goed tot zijn recht.

Het parkeerplein is met treurwilgen langs de kademuur en met een patroon van appelboomjes opgefleurd.

De uitstraling aan de parkeerpleinzijde zal met winkels i.p.v. bergingen vergroot worden.

De bergingen dienen dan elders gesitueerd te worden.

De poort-maisonnettes hebben rondom uitzicht en bezonning.

- De pleinvolumes

Het individuele karakter van de winkels en de woningen is ook daar goed herkenbaar.

Zie de perspectief van het winkelplein.

Een patroon van prunusboomjes speelt hier verder op in.

De maisonnettes hebben loggia/terrassen aan het pleintje met voormiddag- en namiddag zon.

Een dwarskap maakt de ontsluiting van de daklaag mogelijk en verbindt de onderdelen tot één geheel.

De 3 besproken volume-onderdelen zijn door glazen entree-puien van elkaar gescheiden en aldus onderling herkenbaar en hebben hun eigen schaal, kapvormen, gevel karakteristieken en materiaal - en kleurbehandeling.

AAN HET KARAKTER VAN DE DORPSSTRAAT: EEN LOSSE AANEENSCHAKELING VAN INDIVIDUELE PANDEN MET DE KAPRICHTING DWARS OP DE STRAAT WORDT RECHT GEDAAN!

De maquette 1:250 laat de innerlijke kwaliteit van het plan en de goede relatie met de omgeving zien.

Voor de bebouwing nabij Dorpsstraat nr. 172a wordt n.a.v. overleg een vorm bedacht die aan de ene kant recht doet aan de gewenste (zon)lichttoetreding in de woonkeuken en bovendien de toegang naar de tuin vanaf straat mogelijk maakt maar aan de andere kant ook aan de nieuwe stedenbouwkundige situatie recht doet.

Het spanningsveld tussen privé/rust en openbaar/drukke komt op deze plek het scherpst naar voren.

Getallen en oppervlakten (inwendig gemeten)

E.e.a. is afhankelijk van de inmeting!

- 4 winkel/kantoor-woonpanden

1 x 170 m², 2 x 115 m², 1 x 110 m²
excl. oppervlak aflaat en dakterrassen!

- 1 woonhuis met garage/berging

180 m², n.t.b.

- winkeloppervlak

± 1290 m² (incl. oppervlak aflaat)

Indien de bergingen ondergronds gesitueerd worden dan ± 1450 m²

- 4 poortwoningen

± 160 m²

- 10 pleinwoningen

± 115 m²

- 57 parkeerplaatsen

- RIAANT BEMETEN EN VORMGEGEVEN OPENBARE RUIMTE!

de Architectenkombinatie Bos Rosdorff Wiebing BV

Fred Bos, december 2001



dorpsstraat richting centrum



dorpsstraat richting bleiswijk



buurtvaart nabij dorpsstraat nr. 202



sfeer aan de buurtvaart

OMGEVING



dorpsstraat nr. 171 t/m nr. 183



dorpsstraat nr. 176



dorpsstraat nr. 172a



dorpsstraat nr. 200

SITUATIE SCHAAL 1:500

1. dorpsstraat
2. buurtvaart
3. belending dorpsstraat nr. 176, familie meijer
4. belending dorpsstraat nr. 200, familie piso
5. belending dorpsstraat nr. 172a, familie delsing/jamin
6. parkeervoorzieningen nabij kerk
toegang/brug richting dorpsstraat
7. parkeerplein
8. winkelplein
9. voorruimte annex dorpsstraat
10. 1-laags volume ("aflaat")
gelegen tegen de terreingrenzen *? i.o.m.*
de entree-zones voor "12" met hal, toilet, m.k.
aflaat nabij nr. 200 afhankelijk van exacte terreingrenzen
11. poort t.b.v. de bedrijven
bevoorrading
12. 2-laagse "buffervolumes"
tussen de belendingen en de 3-laagse "14/15"
met winkels gecombineerd met bovenwoningen
woning nabij nr. 172a n.t.b. n.a.v. maquette-studie
13. platdak ontsluiting 14/15
14. 3-laagse "poortvolumes"
met gescheiden winkels en maisonnettes
15. 3-laagse "pleinvolumes"
met gescheiden winkels en maisonnettes

BELENDINGEN



SITUATIE SCHAAL 1:500

BEGANE GROND SCHAAL 1:250

1. dorpsstraat
2. buurtvaart
3. belending nr. 176
4. belending nr. 172a
5. belending nr. 200
6. parkeervoorzieningen nabij kerk
7. brug
8. parkeerplein
9. kademuur -muurtje met bankjes-treurwilgen
10. patroon van appelboompjes
11. winkelplein met beperkt parkeren en met prunus-boompjes
12. voorruimte annex dorpsstraat
terrasruimte?
13. entrees t.b.v. woningen boven kleinschalige winkels (15,18,21,23)
14. interne trappen
15. $\pm 60 \text{ m}^2$ winkel/kantoor
16. annex 15, 18 of annex 19, 20,
 $2x \pm 55 \text{ m}^2 = 110 \text{ m}^2$
17. mogelijke etalages
 $2x \pm 15 \text{ m}^2 = 30 \text{ m}^2$
18. $\pm 30 \text{ m}^2$ winkel/kantoor
19. winkeldeel
 $\pm 590 \text{ m}^2$
20. winkeldeel
 $\pm 560 \text{ m}^2$, afhankelijk van terreingrens
21. $\pm 30 \text{ m}^2$ kantoor/wonen
22. bergingen maisonnettes
mogelijk ondergronds
winst op de begane grond $2x \pm 80 = 160 \text{ m}^2$ winkel,
aldus betere uitstraling naar parkeerplein!
23. $\pm 25 \text{ m}^2$ kantoor/wonen
24. entree/post/bel, intercom, trap/lift t.b.v. maisonnettes
25. entree woning
26. garage/berging
27. eten/wonen
28. hoge tuinmuur
29. hoge tuinmuur met entree



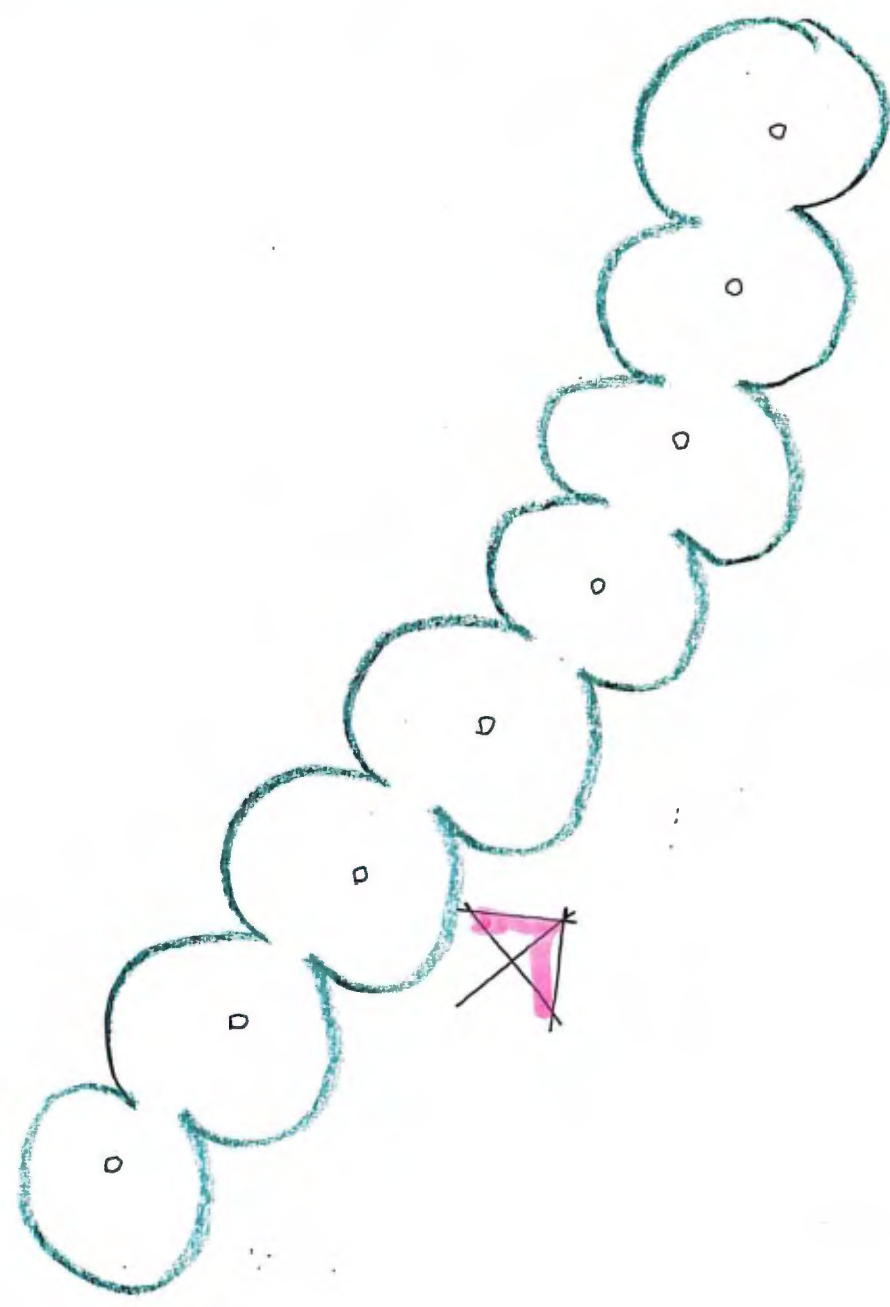
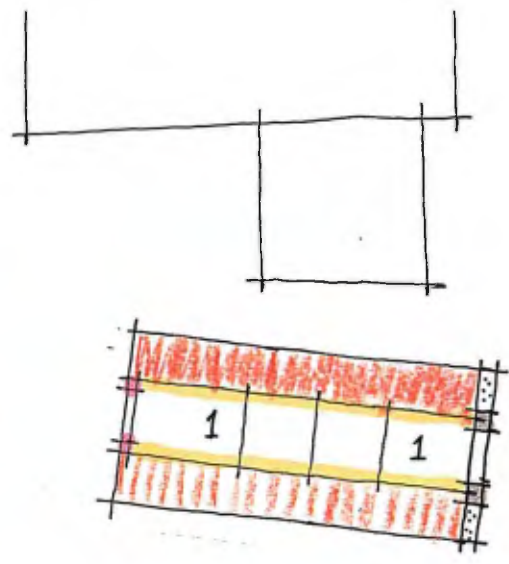
1e VERDIEPING SCHAAL 1:250

1. prunus
2. appelboompjes
3. treurwilg
4. dakaanzicht
5. vide entree maisonnettes
6. (overdekte?) ontsluiting
7. maisonnettes
hal-toilet-m.k.
10 stuks van $\pm 115 \text{ m}^2$ (inw.), h.o.h. $\pm 5,3 \text{ m}$, afhankelijk van inmeting
8. woonkeuken
9. woonruimte
10. loggia/terras
11. poortwoningen
hal-toilet-m.k.
rondom uitzicht
4 stuks van $\pm 160 \text{ m}^2$ (inw.)
12. woonkeuken-bijkeuken
13. woonruimte
14. loggia
15. woningen boven winkels
hal-toilet-m.k. in de "aflaat" op de beg.gr.
4 stuks ($3 \times \pm 85 \text{ m}^2$, $1 \times \pm 110 \text{ m}^2$), inw.
16. woonkeuken met daklicht
17. woonruimte
18. bad/bijkeuken
19. slaapruimte
20. dakterras
21. trap woning ($\pm 180 \text{ m}^2$)
22. bad
23. kamer
24. kamer met daklicht
25. kamer
26. bovenaanzicht tuinmuur

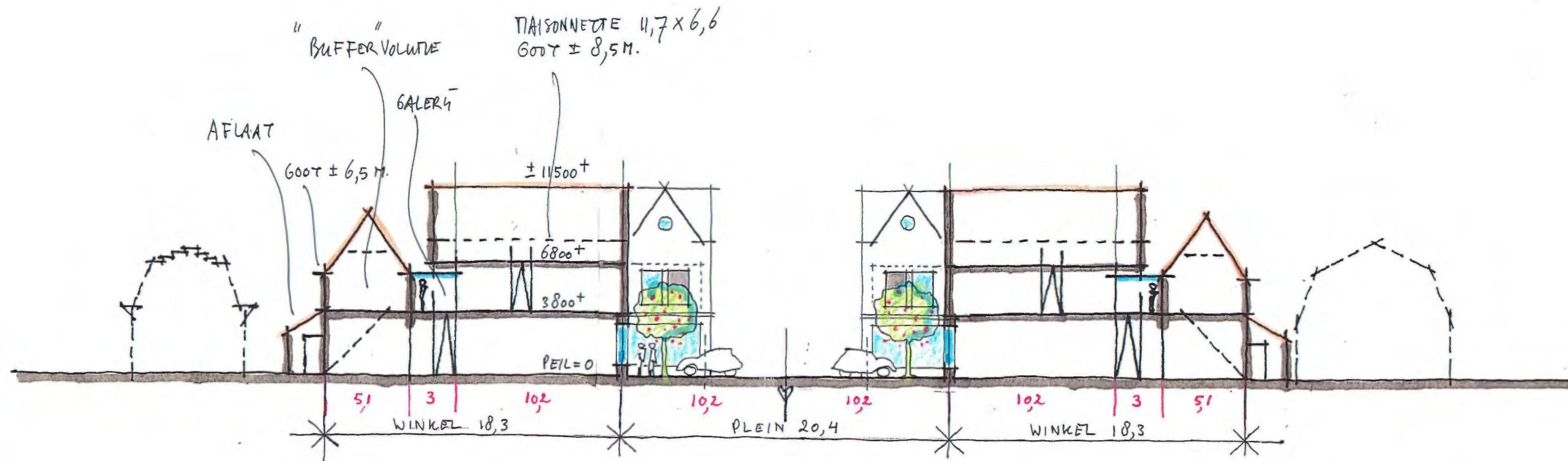


DAKVERDIEPING SCHAAL 1:250

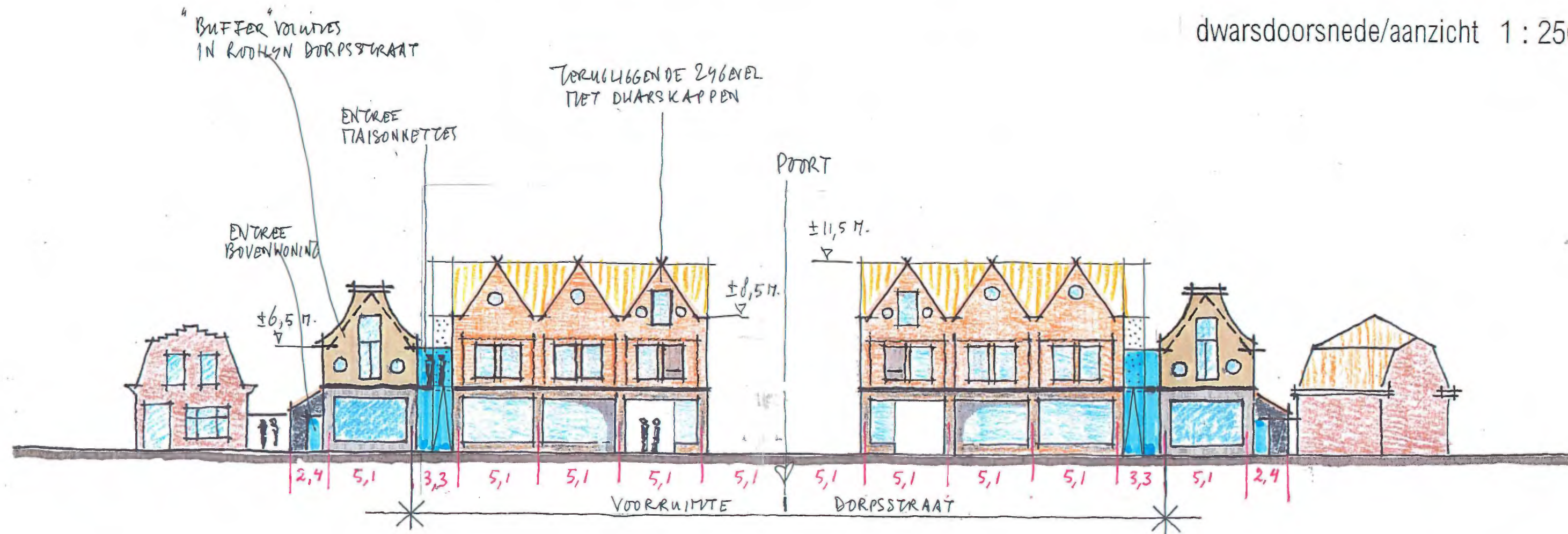
1. vide "bufferzones"
2. dakaanzicht ontsluiting
3. trap/gang
dwarskap in het hart van - en boven de trap
4. kamertje
5. kamer
6. bad/washok
7. kamer
8. traphal-studie met dwarskap
9. bad/washok
10. kamer met dwarskap
11. kamer
12. kamer met kruiskap!



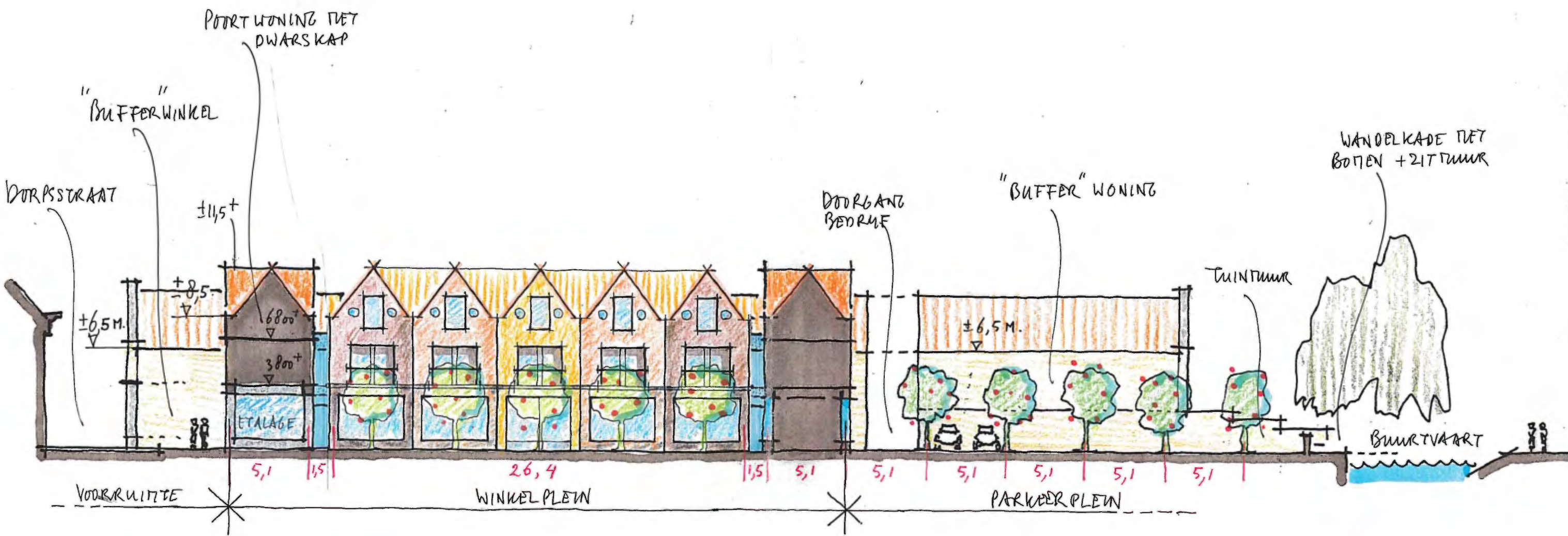
DAKVERDIEPING SCHAAAL 1:250



dwarsdoorsnede/aanzicht 1 : 250



aanzicht Dorpsstraat 1 : 250



aanzicht/langsdoorsnede 1 : 250





het parkeerplein aan de buurtvaart





het winkelplein tussen parkeerplein en voorruimte





de voorruimte annex de dorpsstraat

