Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 22 oktober 2026

Aanwezig (live/via Teams):

Dhr. ir. R.G. Knappers	Stadsbouwmeester Zoetermeer, voorzitter erfgoedcommissie
Mevr. drs. J. van Geest	Lid erfgoedcommissie, gemeente Zoetermeer
Dhr. ir. H. Schout	Lid erfgoedcommissie, gemeente Zoetermeer
Mevr. drs. M. Panman	Secretaris stadsbouwmeester, adviseur erfgoed, gemeente Zoetermeer
Mevr. drs. ing. A. Neuteboom	Adviseur erfgoed, gemeente Zoetermeer
Mevr. C. Peeters	Ambtelijke ondersteuning stadsbouwmeester

13.15-13:30 uur

Goudenregenzoom 73 - Florasingel 17-17A

omschrijving:	Het vervangen van de bergingen aan de Floriant en Waterlelie
zaaknummer:	2026-135125
welstandsgebied:	11, Rokkeveen
welstandsniveau:	Regulier welstandsbeleid

Conclusie : **Akkoord**, niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Motivering : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : Het plan is aangepast naar aanleiding van het advies van de stadsbouwmeester



Bestaande en nieuwe gevel en situatie

Bron: DSDr architecten

13:30-14:00 uur

Centrum West 31

omschrijving:	Het vervangen van de huidige dak reclame van de Rabobank door reclame met verkeersboete.nl.
zaaknummer:	2026-090386
welstandsgebied:	2, Stadscentrum
welstandsniveau:	Intensief welstandsbeleid

Conclusie : **Niet akkoord**, strijdig met redelijke eisen van welstand.

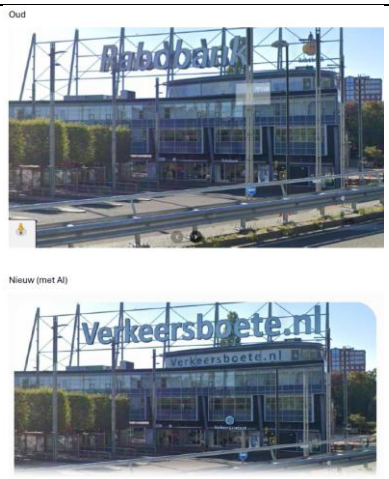
Motivering : Het bouwplan voldoet als voorgesteld niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid.
In de Reclamenota 2019 staat voor gebied 2 Stadscentrum ondermeer het volgende vermeld:

- Aantal: per twee stramienen of 2 maal 25 m² geveloppervlak één naamaanduiding in het gevelvlak óf één naamaanduiding loodrecht op de gevel.
  In gevelvlak: hoogte: max. 0.6 m, breedte: max. 2,5 m.
  Aan de gevel van het gebouw op de bouwlaag op maaiveldniveau of tot max. 1,5 m op de bouwlaag daarboven.
  Indien loodrecht op de gevel: hoogte max. 0,65 m, breedte: max. 0,65 m.
- Daarnaast per bedrijf één handelsnaam in gevelvlak: hoogte max. 0,4 m, breedte max. 2,5 m.
- Een lichtreclame-uiting wordt altijd getoetst aan de Richtlijnen lichthinder.

De voorgestelde reclame-uitingen voldoen hier niet aan. De nieuwe letters zijn echter akkoord, omdat ze conform de bestaande letters van de Rabobank zijn. Het overige deel van het plan is niet akkoord.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. Het logo te verkleinen conform het oppervlakte van het oude logo van de Rabobank;
2. De juiste tekeningenset aan te leveren.



Bestaande en nieuwe situatie
Bron: Dossier aanvraag

14:00-14:30 uur

Koperstraat 20

omschrijving:	Het bouwen van een bedrijfspand met opslagunits
zaaknummer:	2026-132116
welstandsgebied:	13, Kantoren en Bedrijventerreinen, Lansinghage
welstandsniveau:	Luw welstandsbeleid

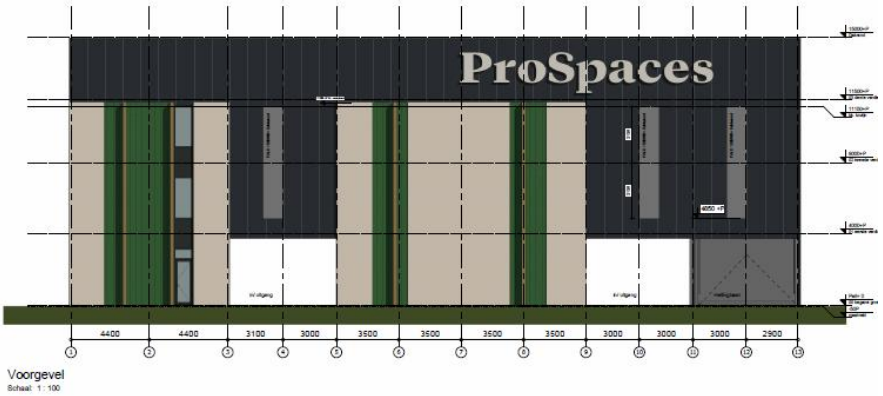
Conclusie : **Niet akkoord**, strijdig met redelijke eisen van welstand.

Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik van de voorgevel zijn onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de omgeving.

Opmerkingen : De stadsbouwmeester adviseert negatief over het plan en dan met name over het ontwerp van de voorgevel. Het gevelontwerp correspondeert niet met wat erachter gebeurt en is onrustig. Geadviseerd wordt in het ontwerp te zoeken naar aanknopingspunten vanuit de functies.

De stadsbouwmeester heeft de volgende opmerkingen over het ontwerp van de voorgevel:

1. geadviseerd wordt in de twee openingen/entrees overheaddeuren met zoveel mogelijk glas toe te passen;
2. de rondrijroute in het ontwerp te laten zien;
3. het metselwerk niet alleen in de vakken, maar over de hele voorgevel aan te brengen, omdat dit juist altijd dragend is (de combi plaatstaal-metselwerk is bovendien gevaarlijk);
4. de afmeting van de reclame-uiting is te groot en dient conform de afmeting uit de reclamenota te zijn, te weten 1 x 5 meter (hoogte x breedte).



Voorgevel impressie

Bron: AGB van Dijk

14:30-15:00 uur

Zegwaartseweg 152A

omschrijving:	Het bouwen van een zorggebouw en woongebouw met parkeervoorzieningen, erfscheidingen, opslag en bergingen
zaaknummer:	2026-100564
welstandsgebied:	3, Historisch lint
welstandsniveau:	Intensief welstandsbeleid

Conclusie : **Niet akkoord**, strijdig met redelijke eisen van welstand.

Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de omgeving.

Opmerkingen : Het plan is eerder informeel behandeld in de vergadering van 27-11-2025 en hiervoor in de vergaderingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De stadsbouwmeester heeft waardering voor het plan, maar een aantal onderdelen is nog niet akkoord.
Om de bezwaren weg te nemen wordt het volgende geadviseerd:

1. woongebouw: de maatvoering van de aluminium velsen van het dak dient te worden aangegeven;
2. hoofdgebouw: de detaillering van de houten naden dient te worden aangeleverd;
3. hoofdgebouw: bij het kleur- en materiaalgebruik dient ton-sur-ton het uitgangspunt te zijn. Daarom wordt het volgende geadviseerd:

- RAL 7039 voor de kunststof kozijnen en niet RAL 7022;
- 67007 Swiss Pearl voor de houten gevels met Midnight platen erachter;

4. de bemonstering van het hout, de achterliggende plaat en de kunststof kozijnen dient voor de uitvoering aangeleverd en beoordeeld te worden door de stadsbouwmeester.



3D impressie

Bron: Zaak van NN

Monumenten

16:00-17:00 uur

Dorpsstraat 71 - vooroverleg

omschrijving:	Het renoveren van een woonhuis en aanliggende schuur
zaaknummer:	2026-129233
welstandsgebied:	1, Historische Kern
welstandsniveau:	Intensief welstandsbeleid
status pand:	Gemeentelijk monument
status gebied:	Beschermd stadsgezicht

Conclusie : **In principe akkoord (IPA),** het bouwplan voldoet als voorgesteld aan de eisen van de gemeentelijke erfgoedverordening, de Omgevingswet en het gemeentelijk beleid. Zie **Motivering** en **Opmerkingen**.

Motivering : Het bouwplan voldoet in principe aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De monumentale waarden worden in principe voldoende gerespecteerd.

Opmerkingen : Het plan is eerder behandeld in de erfgoedcommissie van 23-10-2025 en vervolgens nog informeel op 29-01-2026. De erfgoedcommissie is van mening dat het plan zich op een positieve manier heeft ontwikkeld en dat het op veel punten is verbeterd. De commissie is daarom in principe akkoord met het plan, maar heeft nog een aantal punten die in de aanvraag van de omgevingsvergunningen zullen moeten worden verwerkt. Deze punten zijn de volgende:

1. Het tussenlid achterhuis-schuur (serre): het dak moet onder de windveren, op de bakstenen gevel van de schuur worden geplaatst. Hierdoor wordt de aansluiting ook beter. Detail 11 moet worden aangepast. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning moeten alle details van het tussenlid worden aangeleverd, dat is nu niet het geval. Het profiel van de serre is denkbaar, maar de hoekaansluitingen moeten goed worden getekend. Bij detail 15 moeten het onderste en bovenste in elkaar worden geschoven.
2. Fundering achterhuis: de commissie vraagt zich af of een variant mogelijk is, waarbij er een drijvende betonvloer wordt geplaatst. Volgens de constructeur is dit niet mogelijk. Er dient een constructieonderzoek naar het hele pand, voor- en achterhuis te worden aangeleverd. De commissie zal namen van bureaus gespecialiseerd in funderingsonderzoek bij historische panden aanleveren. Voor het toepassen van drukpalen zal advies aan Archeologie Delft worden gevraagd, nadat het onderzoek is aangeleverd.
3. Dilatatie voorhuis-achterhuis: de dilatatie is in principe akkoord. Maar de commissie vraagt om meer informatie over het funderingstechnisch gedrag van het voorhuis, omdat de dilatatie hier ook invloed op heeft. Dit dient goed afgewogen te worden, oom met de eigenaren van het voorhuis. Van de dilatatie moeten details worden aangeleverd.
4. Dakvensters achterhuis: deze zijn niet akkoord. Geadviseerd wordt een Velux Classico of vergelijkbaar dakvenster toe te passen en hiervoor de details aan te leveren.
5. Dak schuur: de commissie heeft een voorkeur voor een pannendak en geeft dit ter overweging mee. Het voorgestelde materiaal met sandwichpanelen heeft een te fabrieksachtige en grove uitstraling. Indien aan dit materiaal wordt vastgehouden, dan moeten de velsen en de uitstraling en de kleur conform een zinken dak zijn. De zonnepanelen dienen in de aanvraag van de omgevingsvergunningen te worden meegenomen.
6. Hoofddraagconstructie aanbouw achterhuis: dit wordt opgehoogd om extra stahoogte te creëren. Detail 1 is akkoord.

7. Isolatie: onduidelijk is wat er met de balkkoppen gebeurt wat isoleren en ventileren betreft, zoals bij detail 6. Geadviseerd wordt een bouwfysische berekening aan te leveren of volledig damp open te isoleren.

	 **Sfeerimpressie** **Bron: Dossier aanvraag**

Plannen behandeld zonder toelichting

Runderweide 15
omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning
zaaknummer: 2026-140203
welstandsgebied: 10, Noordhove
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

Conclusie : **Akkoord**, niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : Geen.



Bestaande en nieuwe situatie

Bron: Dakkapeltekenen.nl

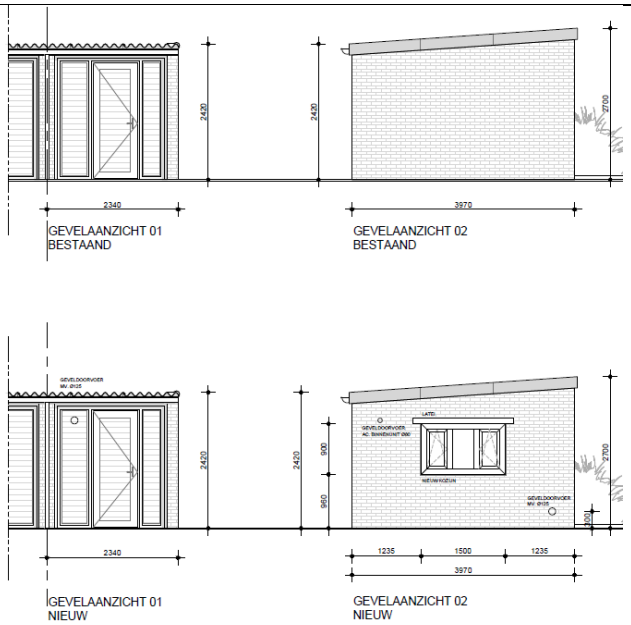
Schubertrode 4

omschrijving:	Het verbouwen van de bestaande stenen berging aan de voorzijde van de woning tot een hondentrimsalon
zaaknummer:	2026-117964
welstandsgebied:	7, Buytenwegh
welstandsniveau:	Regulier welstandsbeleid

Conclusie : **Akkoord**, niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Motivering : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen: Geen.



Bestaande en nieuwe situatie

Bron: dossier aanvraag

Saffier 16

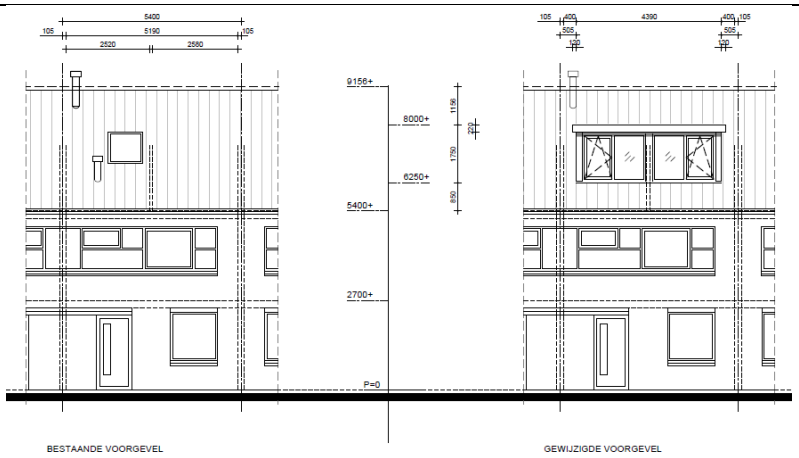
omschrijving:	Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning
zaaknummer:	2026-139640
welstandsgebied:	11, Rokkeveen
welstandsniveau:	Regulier welstandsbeleid

Conclusie : **Niet akkoord**, strijdig met redelijke eisen van welstand.

Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking is niet en het kleur- en materiaalgebruik zijn wel voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.
De dakkapel is ten opzichte van het dakvlak te breed en te hoog.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. De dakkapel smaller uit te voeren met een maximale breedte 70% van de breedte van het dakvlak. Dit is 70%x 5400 = 3780mm;
2. De dakkapel 200 mm minder hoog uit te voeren conform de bestaande dakkapellen op het bouwblok.



Bestaande en nieuwe voorgevel

Bron: Dakkapel.nl

Edisonstraat naast 3A

omschrijving: Het bouwen van een transformator- en schakelstation
zaaknummer: 2026-118120
welstandsgebied: 3 Historisch lint, Zegwaartseweg
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid

Conclusie : **Akkoord**, niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Motivering : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de omgeving.

Opmerkingen : De onderstations van Stedin zijn informeel behandeld in de vergadering van de CRK van 09-02-2024.



3d impressie

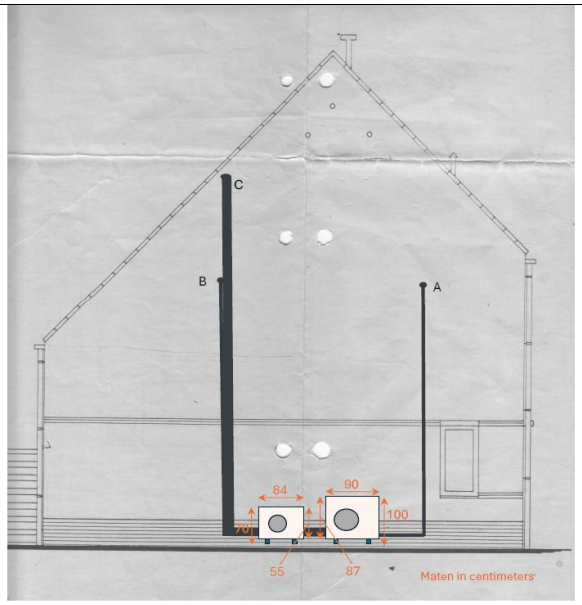
Bron: Projectburo Arcadis

Saffier 2
omschrijving: Het plaatsen van een airco en warmtepomp unit
zaaknummer: 2026-139162
welstandsgebied: 11, Rokkeveen
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

Conclusie : **Akkoord**, niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Motivering : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid.

Opmerkingen : Het plan is aangepast naar aanleiding van advies van de stadsbouwmeester.



Zijaanzicht woning Saffier 2.

Kleur van de goten is antraciet RAL 7016 geworden, met goedkeur van de Stadsbouwmeester d.d. 22-09-2026.
Verder is overeengekomen dat de gaten A en B gehandhaafd blijven voor de airco's op 1ste etage.
Bij C gaan de leidingen naar binnen en lopen verder in de woning naar de uiteindelijke locatie van de airco's en warmtepomp. De buitenunits zullen verlaagd geplaatst worden.

Gevel nieuw

Bron: dossier aanvraag