

Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 9 juli 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

Monumenten

15:00-15:30 uur

Dorpsstraat 156B

omschrijving:	Het aan de achterzijde uitbreiden en het realiseren van 7 woningen in de voormalige winkel Partypoint
zaaknummer:	2026-066976
welstandsgebied:	1, Historische Kern
welstandsniveau:	Intensief welstandsbeleid
status pand:	Gemeentelijk monument
status gebied:	Beschermd stadsgezicht

Conclusie : **Niet akkoord**, het bouwplan voldoet als voorgesteld niet aan de eisen van de gemeentelijke erfgoedverordening, de Omgevingswet en het gemeentelijk beleid. Zie **Motivering en Opmerkingen**.

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

Opmerkingen : -De erfgoedcommissie heeft veel waardering voor het plan. De commissie beoordeelt het plan echter negatief, omdat het plan op een aantal punten niet akkoord is of nog verder moet worden uitgewerkt. Het is belangrijk dat de oorspronkelijke structuur van het pand zoveel mogelijk behouden blijft. De commissie heeft zorgen over de kwaliteit van het daglicht in de appartementen.

- De erfgoedcommissie adviseert het volgende:

1. Gang rechts: de structuur van de gang moet behouden blijven. Het uitbouwen van appartement 1 is daarom niet akkoord. Geadviseerd wordt de meterkasten als een meubelstuk in de gang te plaatsen en de ruimte boven de fietsenstalling te laten doorlopen.
2. Entree midden: het ontwerp is nog niet akkoord, geadviseerd wordt een beter beeld te creëren, het beter uit te werken. De oorspronkelijke glazen pui mag weg. Voor meer licht wordt geadviseerd aan weerszijden spiegels van plafond tot de grond te plaatsen. Ook zou de rechter pui naar binnen toe kunnen worden omgezet.
3. Voorgevel: geadviseerd wordt de oorspronkelijke asymmetrie meer terug te brengen.
 - a. De deuren links en rechts kunnen niet hetzelfde zijn. Van de deur naar de gang rechts moet een dubbele deur worden gemaakt. De luifels boven beide deuren moeten komen te vervallen.

- b. de twee puien dienen verschillende te zijn, eventueel kan de pilaar recht van de midden entree weggelaten worden, aangezien dit een latere toevoeging is.
- c. de indeling van de begane grond moet meer relatie krijgen met de gevel op de eerste verdieping.
4. Achtergevel: gevraagd wordt een tekening van de achtergevel aan te leveren. De achtergevel moet duidelijk zichtbaar worden gemaakt.
 5. Nieuwbouw achter: gevraagd wordt qua materialisering meer gelaagdheid aan te brengen.



Welstand

15:00-15:30 uur

Dorpsstraat 156B

omschrijving: Het realiseren van 7 woningen in de voormalige winkel Partypoint
zaaknummer: 2026-041759
welstandsgebied: 1, Historische Kern
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status pand: Gemeentelijk monument
status gebied: Beschermd stadsgezicht

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 het bestaande gebouw en de omgeving.

Opmerkingen :

- De stadsbouwmeester heeft veel waardering voor het plan. De stadsbouwmeester beoordeelt het plan echter negatief, omdat het plan op een aantal punten niet akkoord is of nog verder moet worden uitgewerkt. Het is belangrijk dat de oorspronkelijke structuur van het pand zoveel mogelijk behouden blijft. De stadsbouwmeester heeft zorgen over de kwaliteit van het daglicht in de appartementen.
- De stadsbouwmeester adviseert het volgende:
 1. Gang rechts: de structuur van de gang moet behouden blijven. Het uitbouwen van appartement 1 is daarom niet akkoord. Geadviseerd wordt de meterkasten als een meubelstuk in de gang te plaatsen en de ruimte boven de fietsenstalling te laten doorlopen.
 2. Entree midden: het ontwerp is nog niet akkoord, geadviseerd wordt een beter beeld te creëren, het beter uit te werken. De oorspronkelijke glazen pui mag weg. Voor meer licht wordt geadviseerd aan weerszijden spiegels van plafond tot de grond te plaatsen. Ook zou de rechter pui naar binnen toe kunnen worden omgezet.
 3. Voorgevel: geadviseerd wordt de oorspronkelijke asymmetrie meer terug te brengen.
 - a. De deuren links en rechts kunnen niet hetzelfde zijn. Van de deur naar de gang rechts moet een dubbele deur worden gemaakt. De luifels boven beide deuren moeten komen te vervallen.
 - b. De twee puien dienen verschillende te zijn, eventueel kan de pilaar recht van de midden entree weggelaten worden, aangezien dit een latere toevoeging is.
 - c. De indeling van de begane grond moet meer relatie krijgen met de gevel op de eerste verdieping.
 4. Achtergevel: gevraagd wordt een tekening van de achtergevel aan te leveren. De achtergevel moet duidelijk zichtbaar worden gemaakt.
 5. Nieuwbouw achter: gevraagd wordt qua materialisering meer gelaagdheid aan te brengen.





Plattegrond begane grond bestaand en nieuw

Bron: Ruud van Bochoven architect

Plannen behandeld zonder toelichting

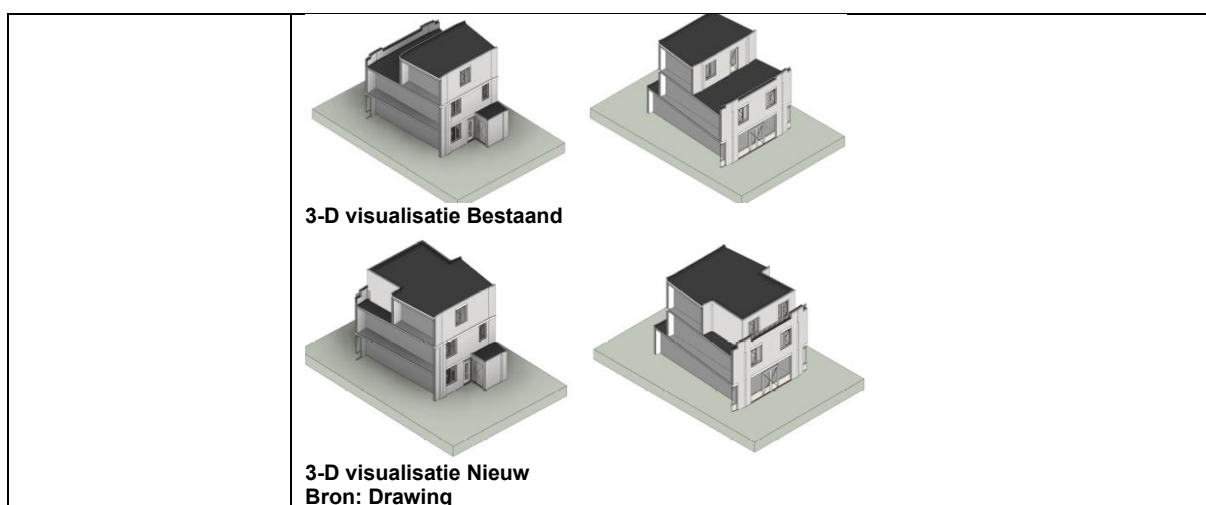
Ponyweide 126

omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning
zaaknummer: 2026-051856
welstandsgebied: 10, Noordhove
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 eerder behandeld in de vergadering van 14-05-2026.



Meerzicht winkelcentrum, Middelwaard

omschrijving: Het transformeren van de entrees en passage van het winkelcentrum Meerzicht
zaaknummer: 2025-130687
welstandsgebied: 6, Meerzicht
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 het bestaande complex en de omgeving.

Opmerkingen : Het plan is eerder behandeld in de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 27-06-2025.



Bestaande situatie 4 entrees winkelcentrum



Nieuwe situatie 4 entrees winkelcentrum

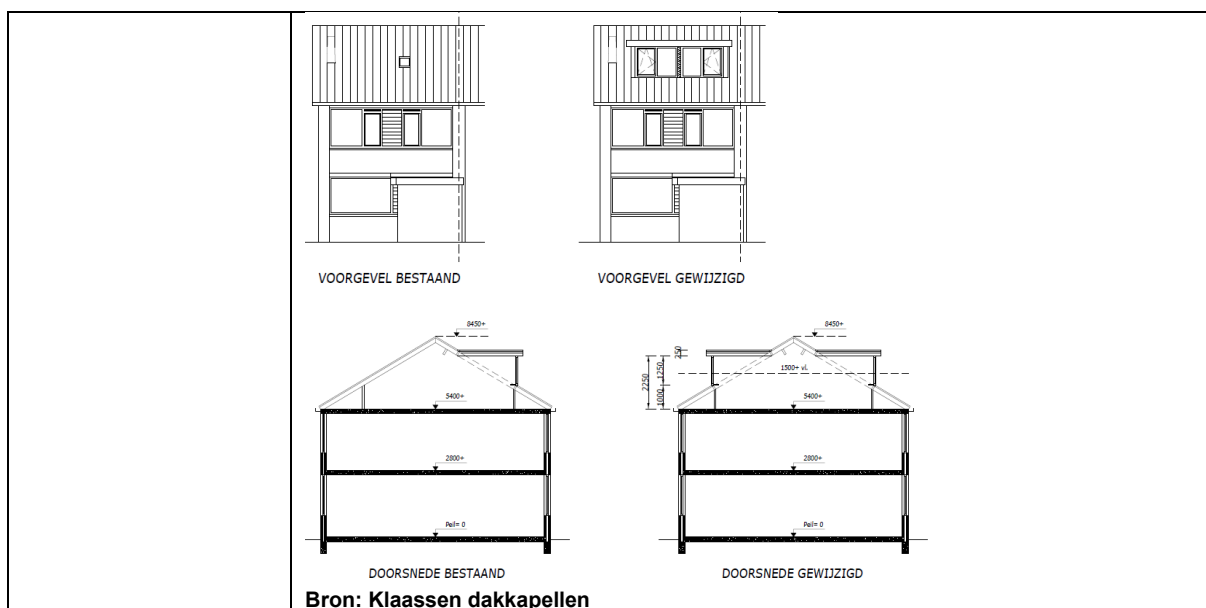
Bron: SUM architecten

Zijlberg 69

omschrijving:
zaaknummer:
welstandsgebied:
welstandsniveau:

Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning
2026-091640
6, Meerzicht
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.



Da Costastraat 40a

omschrijving: Het vernieuwen van de voorgevel
zaaknummer: 2026-085305
welstandsgebied: 4, Dorp
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 gebouw en de omgeving.

Opmerkingen : Geen.



1 bestaand

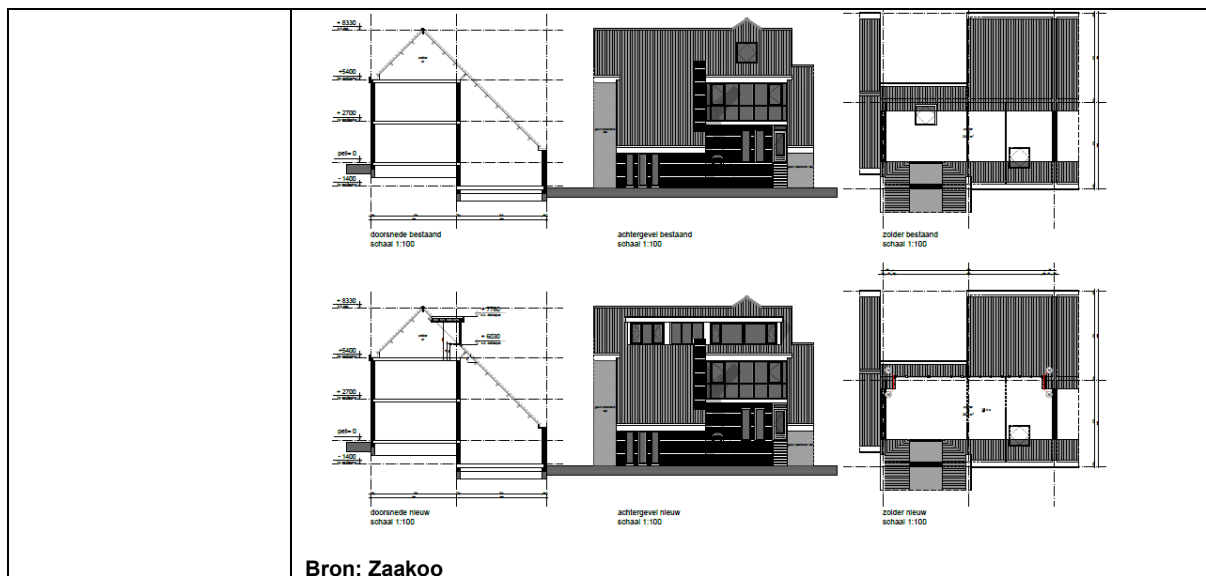


1 nieuw

Bron: luijk architecten

Nimfkruiddvaart 15 – de planbehandeling is doorgeschoven naar de vergadering van 30 juli 2026

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het achterdakvlak van de woning
zaaknummer: 2026-091663
welstandsgebied: 9, Seghwaert
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status gebied: Cultuurhistorisch waardevol



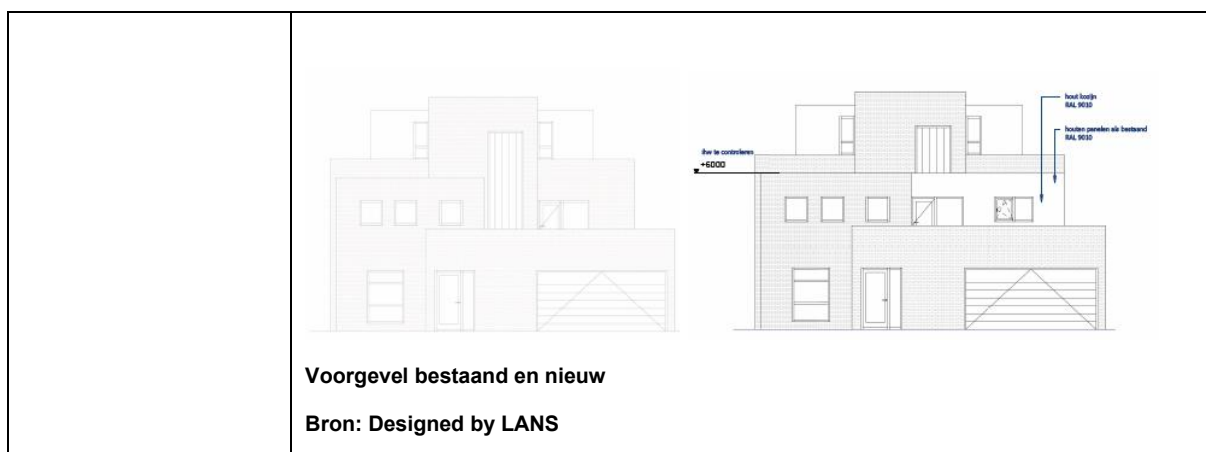
Zilverberkzoom 35

omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw
zaaknummer: 2026-089950
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 : Geen.



Zegwaartseweg 166

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

Wijziging op verleende omgevingsvergunning

2023-038880

3, Historische linten

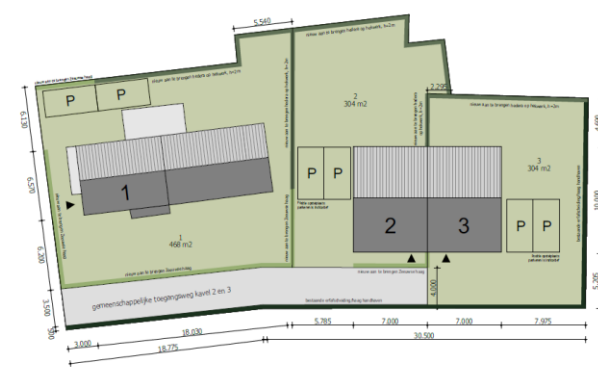
Intensief welstandsbeleid

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 bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen: Het plan betreft een wijziging op de verleende omgevingsvergunning in 2023. De stadsbouwmeester beoordeeld de wijziging als ondergeschikt en adviseert positief over het plan.





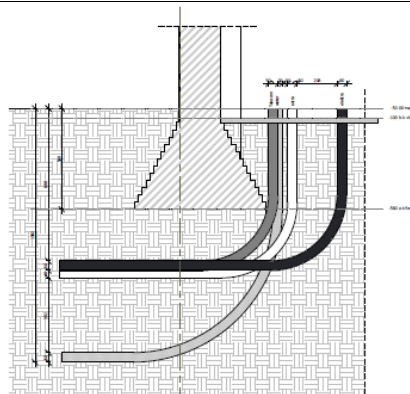
nieuwe situatie
Bron: Studio Gers

Monumenten

Dorpsstraat 71

omschrijving: Het aanleggen van mantelbuizen tbv nutsvoorzieningen in een gemeentelijk monument
zaaknummer: 2026-072062
welstandsgebied: 1, Historische Kern
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status pand: Gemeentelijk monument
status gebied: Beschermd stadsgezicht

- Conclusie** : **Akkoord.** 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 aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De monumentale waarden worden voldoende gerespecteerd.
- Opmerkingen** : Het belang van instandhouding van het monument verzet zich niet tegen uitvoering van het plan.



Doorsnede nieuwe situatie

Bron: Oosterlaan Architecten