



gemeente  
Zoetermeer

# STADSBOUWMEESTER & COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT



# jaarverslag 2021 - 2022 - 2023

# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	Voorwoord	3
<b>2.</b>	Samenvatting	
<b>3.</b>	Werkwijze stadsbouwmeester en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit	5
<b>4.</b>	Samenstelling Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 2021-2022-2023	11
<b>5.</b>	Welstand in cijfers 2021-2022-2023	13
<b>6.</b>	Selectie behandelde plannen 2021-2022-2023	15
<b>7.</b>	Colofon	50

# 1. Voorwoord

door stadsbouwmeester Ronald Knappers

Het voorliggend jaarverslag vat drie jaren samen. Dit heeft te maken met wis-seling van de wacht in het vierde kwartaal 2021 van de stadsbouwmeester, de Corona epidemie in 2021-2022 en de onderbezetting van het secretariaat.

Zoetermeer is geen uitbreidingsstad meer, maar transformeert en verdicht. De Visie Zoetermeer 2040 die begin 2022 gepresenteerd is, laat zien dat Zoetermeer veel kwaliteiten heeft maar dat transformatie van de wijken zelf en de stad als geheel broodnodig is. Voor een deel is deze transformatie op planniveau al ingezet. Met ontwikkelingen als Entree, het stationsgebied, de Visie Binnenstad, Palenstein, het Edisonpark en diverse minder omvangrijke invullingen heeft Zoetermeer een nieuwe weg ingeslagen. Voor een belangrijk deel zullen deze projecten in de toekomst nog een definitieve vorm moeten krijgen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de stadsbouwmeester zien het als hun taak de stad te adviseren bij deze transitie, zoals dat de afgelopen twee jaar ook gebeurd is. Vanwege de intensiteit van het werk zijn er voor twee gebieden, Entree en de Binnenstad, in 2022 qualityteams opgericht. Deze teams, waarin ook leden van de CRK zitting hebben, adviseren aan de CRK en de CRK adviseert het college.

Tijdens de hoogconjunctuur van de afgelopen jaren zijn er relatief weinig wo-ningen gerealiseerd wanneer we Zoetermeer vergelijken met de omringende steden. Gelukkig zijn er in Zoetermeer veel plannen in het vooruitzicht. Voor welstand zijn de afgelopen twee jaar desondanks onverminderd druk ge-weest. Veel eigenaren en corporaties besloten hun woning of woongebouw te verbouwen, maar ook zijn er aanvragen geweest van bedrijfs- en sportge-bouwen en aanvragen voor het behoud en verbetering van het Zoetermeers cultuurhistorisch erfgoed. Bij deze projecten spelen duurzaamheid, de ener-gietransitie, klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen een steeds belang-rijkere rol.

In 2022 vierde de New Town Zoetermeer zijn 60-jarig bestaan. De erfgoed-commissie is actief betrokken geweest bij het onderzoeksproject naar het erfgoed van de groeikern Zoetermeer in de periode 1945-1990. Dit project is de afgelopen jaren door het team erfgoed van de gemeente samen het His-torisch Genootschap Oud Soetermeer, de Schatbewakers en het Architectuur-Punt uitgevoerd. Daarnaast heeft de erfgoedcommissie vele monumentenad-viezen gegeven met name voor de historische linten en de oude dorpskern. De taken van de nieuwe stadbouwmeester zijn uitgebreid. Naast het voorzit-

ten van de CRK en de erfgoedcommissie en het welstandswerk, zet hij zich in voor de transitie die Zoetermeer ondergaat, zowel op stedelijk als architectonisch vlak. Hoe maken we van Zoetermeer toekomstbestendig? Wat voor stad wil het zijn? De omgevingsvisie 2040 zal de komende tijd vertaald gaan worden in een ruimtelijke strategische visie, waarin ruimtelijke keuzen gemaakt gaan worden.

De drempel is soms groot voor initiatiefnemers/ burgers om met de gemeente in gesprek te komen over ruimtelijke plannen. Gelukkig wordt participatie voor grote projecten steeds meer gemeengoed in Zoetermeer. Alhoewel de vergaderingen van de CRK, de Erfgoedcommissie en de stadsbouwmeester openbaar zijn, wordt hier behalve door afgevaardigden van het VAC en HGOS weinig gebruik van gemaakt. Sinds halverwege 2022 houdt de stadsbouwmeester een spreekuur in de grote hal van het stadhuis. Dit is een nieuw initiatief. Burgers, ontwikkelaars, en bouwers kunnen op een laagdrempelige manier aftasten of plannen kans van slagen hebben. Nu dit wat meer bekendheid heeft gekregen, wordt deze mogelijkheid zeer gewaardeerd.

In 2022 is de Gemma Smid Architectuurprijs uitgereikt aan het project Stadskwartier Palenstein van het architectenbureau Levs. Het is verheugend dat Zoetermeer met deze prijs laat zien dat architectuur ertoe doet en is het architectuurcentrum ArchitectuurPunt belangrijk voor de stad. Toch zijn architectonische bijzondere plannen de afgelopen tijd in de minderheid en zal bekeken moeten worden hoe we architectonisch klimaat in de stad kunnen verbeteren.

De CRK en de stadsbouwmeester vertrouwen erop dat u met belangstelling kennis zult nemen van dit jaarverslag over 2021-2022-2023. Wij nodigen u graag uit voor een gesprek over de werkzaamheden van de CRK en de stadsbouwmeester en over uw verwachtingen, visie en ideeën met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Zoetermeer.



Ronald Knappers  
Stadsbouwmeester en voorzitter Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

## 2. Samenvatting

Het jaarverslag van de stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna CRK) van de gemeente Zoetermeer gaat deze keer niet over een jaar, maar over de periode 2021-2022-2023. Vanwege met wisseling van de wacht in het vierde kwartaal 2021 van de stadsbouwmeester, de Corona epidemie en onderbezetting op het secretariaat was het niet mogelijk in de afzonderlijke jaren een jaarverslag te maken.

De stadsbouwmeester adviseert het gemeentebestuur over welstandsaspecten bij aanvragen voor een vooroverleg of een omgevingsvergunning. De stadsbouwmeester is daarnaast voorzitter van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de erfgoedcommissie. De CRK, waarin de disciplines architectuur, ste-denbouw, landschap en erfgoed zijn vertegenwoordigd, adviseert in de regel in een vroeg stadium, voorafgaand aan de officiële vergunningenprocedure, over grotere, ruimtelijke plannen. De erfgoedcommissie behandelt aanvragen voor een vooroverleg of een omgevingsvergunning voor gemeentelijke en rijksmonumenten. De stadsbouwmeester wordt ondersteund door het secretariaat Welstand.

Elke week behandelt de stadsbouwmeester, al dan niet in een fysieke en digitale vergadering, de aanvragen voor een omgevingsvergunning of een vooroverleg, waarvoor een welstandsadvies is vereist. De stadsbouwmeester geeft vanuit juridische en procesmatige overwegingen een advies met 'akkoord' (een positief advies) of 'niet akkoord' (een negatief advies). Door de stadsbouwmeester wordt ernaar gestreefd om uiteindelijk bij alle plannen door middel van suggesties of aanbevelingen te komen tot een positief advies. Een overzicht van de aantallen en soorten adviezen vindt u in hoofdstuk 5.

In de periode 2021-2023 zijn in Zoetermeer veel en verschillende projecten gerealiseerd die zijn behandeld door de stadsbouwmeester en de erfgoedcommissie, zoals het Stadskwartier Palenstein, het gebouw van Sasma aan de Willem Dreeslaan, het appartementengebouw aan Naomigang 1 en de restauratie en nieuwe uitbreiding van Dorpsstraat 7.

Daarnaast hebben de stadsbouwmeester en de CRK zich in hun rol als onafhankelijk adviesorgaan voor het college van B&W intensief beziggehouden met projecten die nog niet gerealiseerd zijn. Een aantal hiervan wordt speciaal nader toegelicht door de verschillende leden van de CRK in hoofdstuk 6.

## 3. Werkwijze stadsbouwmeester en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

### Inleiding

Voor u ligt het jaarverslag van de stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna CRK) van de gemeente Zoetermeer over de periode 2021-2022-2023. De stadsbouwmeester doet in principe één keer per jaar verslag uit aan de gemeenteraad. Dit is voor het laatst gebeurd over de jaren 2018-2019-2020. Echter, vanwege met wisseling van de wacht in het vierde kwartaal 2021 van de stadsbouwmeester, de Corona epidemie en onderbezetting op het secretariaat is de afgelopen periode alle aandacht gegaan naar de continuïteit van de adviesrol van de stadsbouwmeester en de CRK. Hierdoor is in 2021, 2022 en 2023 geen jaarverslag gemaakt. Daarom gaat dit jaarverslag nu over de jaren 2021-2022-2023.

De stadsbouwmeester adviseert het gemeentebestuur op basis van de Woningwet over welstandsaspecten bij aanvragen voor een vooroverleg of een omgevingsvergunning. Hij toetst aan de hand van het door de gemeenteraad vastgestelde welstandsbeleid of het bouwplan voldoet aan 'redelijke eisen van welstand'. De stadsbouwmeester wordt bijgestaan door een Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), waarin de disciplines architectuur, stedenbouw, landschap en erfgoed zijn vertegenwoordigd. De CRK adviseert in de regel in een vroeg stadium, voorafgaand aan de officiële vergunningprocedure, over grotere, ruimtelijke plannen. De stadsbouwmeester is voorzitter van de CRK. De samenstelling van de CRK in de jaren 2021-2022-2023 vindt u in hoofdstuk 3.

### Taken

De taken en bevoegdheden van de stadsbouwmeester zijn vastgelegd in hoofdstuk 9 van de Bouwverordening Zoetermeer (2012). In artikel 9.1 is de wijze van advisering vastgelegd:

1. De Stadsbouwmeester adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen en over andere aspecten die voor het uiterlijk van de stad van belang zijn.
2. De Stadsbouwmeester baseert de adviezen op de in de Welstandsnota genoemde welstandscriteria.
3. De Stadsbouwmeester wordt - in bepaalde gevallen - bijgestaan door een Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en door één of enkele deskundigen uit de commissie.

Over (bouw)plannen voor rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten adviseren naast de stadsbouwmeester de twee erfgoeddeskundigen van de CRK. Zij vormen samen de erfgoedcommissie. De erfgoedcommissie adviseert naast vergunningaanvragen over voorstellen voor plaatsing van panden op de gemeentelijke monumentenlijst, de aanwijzing van gemeentelijk beschermde stadsgezichten en bezwaar- en beroepschriften ingevolge de Monumentenwet en de gemeentelijke Erfgoedverordening.

Advisering over andere aspecten die voor het uiterlijk van de stad van belang zijn betreffen stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitsplannen, structuurvisies, stadsvisies, landschappelijke ingrepen en infrastructuur. Dit zijn plannen die de ruimtelijke kwaliteit van de stad als geheel betreffen en dus bij uitstek de plannen die aan de CRK voor advies worden voorgelegd.

### **Toetsingskader**

De stadsbouwmeester adviseert op basis van de welstandscriteria die in de Welstandsnota Zoetermeer ([www.zoetermeer.nl/welstand](http://www.zoetermeer.nl/welstand)) zijn genoemd. De Welstandsnota is door de gemeenteraad vastgesteld.

Er worden drie welstandsniveaus onderscheiden: luw, regulier en intensief. Per welstandsniveau zijn algemene criteria opgesteld die voor de gehele stad gelden en overzichtelijk op één pagina staan. Hoe meer criteria, hoe intensiever het beleid is. De criteria zijn niet al te specifiek en vormen de basis, waarop ieder ontwerp is te herleiden. Ze zijn gericht op de architectonische kwaliteiten van een gebouw en op de wisselwerking van het gebouw met de omgeving. Het gaat er dus niet om of een gebouw 'mooi of lelijk' is. Voor de vijf gemeentelijk beschermde stadsgezichten en de buurten met bijzondere kwaliteiten zijn aanvullende gebiedscriteria geformuleerd. In een stijlenatlas worden de verschillende architectuurstijlen in Zoetermeer beschreven. De atlas dient als naslagwerk bij de Welstandsnota. Kleine bouwaanvragen, zoals dakkapellen en aanbouwen, worden getoetst aan de hand van sneltoetscriteria. Voldoet een aanvraag aan deze criteria dan volgt automatisch een positief welstandsadvies zonder dat de stadsbouwmeester ernaar hoeft te kijken.

De stadsbouwmeester adviseert over alle aanvragen voor een omgevingsvergunning waarvoor een welstandsadvies nodig is, en geeft daarnaast advies over bouwvoornemens in de vorm van een vooroverleg. Voordat een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend, kan de aanvrager het plan in vooroverleg met de stadsbouwmeester bespreken. De advie-

zen en suggesties van de stadsbouwmeester uit het vooroverleg kunnen dan worden meegenomen bij de verdere planuitwerking in de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Het vooroverleg wordt gestimuleerd, omdat plannen in een vroeg stadium kunnen worden bekeken en gemakkelijker kunnen worden bijgesteld dan wanneer het een aanvraag om omgevingsvergunning betreft.

### **Inloopspreekuur**

Sinds 16 juni 2022 houdt de stadsbouwmeester een inloopspreekuur elke donderdagochtend van 10.00 tot 11.00 uur bij de tafel van de Omgevingsbalie in het stadhuis. De drempel voor burgers en initiatiefnemers om met de gemeente in gesprek te komen over ruimtelijke plannen is soms groot. Burgers, ontwikkelaars, en bouwers kunnen via het inloopspreekuur op een laagdrempelige manier aftasten of hun plan kans van slagen heeft wat welstand betreft. Er wordt geen schriftelijk advies opgesteld en er kunnen geen rechten worden ontleend aan het mondelinge advies van de stadsbouwmeester. Gemiddeld zijn er per vergadering vier bezoekers.

### **Openbare vergadering**

De stadsbouwmeester vergadert iedere week op donderdagmiddag. De agenda wordt in principe een week van tevoren op de website geplaatst. Na afloop van de vergadering wordt van ieder plan een schriftelijk advies gemaakt. De erfgoedcommissie sluit bij deze vergadering aan als er monumentenplannen te behandelen zijn.

De CRK komt in principe tien keer per jaar bijeen en vergadert op een vrijdagmiddag. De agenda wordt in principe een week van tevoren op de website geplaatst. Zijn er dringende plannen dan worden extra vergaderingen ingelast. De commissie adviseert vrijwel uitsluitend over plannen die in een vroeg stadium worden voorgelegd en waarvoor in de regel nog geen aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend.

De vergaderingen van de stadsbouwmeester en van de CRK zijn openbaar (conform artikel 12b, lid 2 van de Woningwet en artikel 3.6, lid 1 van de Bouwverordening). Iedere geïnteresseerde kan zich als bezoeker melden en zelf ervaren hoe de adviezen tot stand komen. In de praktijk worden de vergaderingen bijgewoond door architecten en opdrachtgevers, door bewoners, de VAC (Adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving), het Historisch Genootschap Oud Soetermeer (HGOS)



De informatie over welstand, zoals de agenda, de Welstandsnota, een overzicht van de commissieleden en het laatste jaarverslag zijn te vinden op [www.zoetermeer.nl/welstand](http://www.zoetermeer.nl/welstand) .

### **Het toepassen van de welstandscriteria**

Een advies op een aanvraag voor een omgevingsvergunning kan positief of negatief zijn: akkoord of niet akkoord. Positieve adviezen voldoen aan redelijke eisen van welstand en worden kort gemotiveerd. Een negatief advies betekent dat de aanvraag in strijd is met het welstandsbeleid. Dit wordt uitgebreider gemotiveerd. Er wordt aangegeven aan welke criteria in de Welstandsnota de aanvraag niet voldoet, gevolgd door een nadere uitleg. Negatieve adviezen leiden tot het weigeren van de omgevingsvergunning. Soms worden plannen in eerste instantie negatief beoordeeld, maar is er wel verbetering mogelijk.

### **Evaluatie Stadsbouwmeester, erfgoedcommissie en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 2021**

In de eerste helft van 2021 is het functioneren van de stadsbouwmeester, de erfgoedcommissie en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geëvalueerd met de gemeenteraad, de gemeentelijke organisatie, aanvragers, belangenorganisaties en de stadsbouwmeester en de CRK-leden zelf.

#### *Stadsbouwmeester*

De algemene conclusie over stadsbouwmeester was positief. Vooral de manier waarop de stadsbouwmeester (dat was toen nog Johan Roelofs) communiceert en adviseert wordt gewaardeerd. Het is de intentie van het college om bij het inwerkingtreden van de Omgevingswet de kwaliteitsadvisering niet wezenlijk te veranderen. Weliswaar geeft de Omgevingswet meer vrijheid inzake het inrichten van een adviesstelsel, maar de huidige opzet met een stadsbouwmeester en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is qua samenstelling en taakomschrijving toegerust om ook onder de Omgevingswet te kunnen adviseren.

Verbeterpunten zijn de verslaglegging, agenda's, compleetheid van dossiers en het vooraf beschikbaar stellen van stukken kan beter/snel, vooral bij de grotere, complexere plannen. Dit aandachtspunt speelt ook bij erfgoed en de commissie. Onderzocht zal worden hoe dit te verbeteren en wat mogelijk is;

door bijvoorbeeld versterking van het secretariaat en/of door organisatorische aanpassingen.

#### *Erfgoedcommissie*

De constructie waarbij de stadsbouwmeester samen met de erfgoed specialisten uit de commissie over erfgoed adviseert, wordt als voldoende/goed beoordeeld. De deskundigheid van de erfgoed specialisten wordt hoog gewaardeerd.

#### *Commissie Ruimtelijke Kwaliteit*

De inhoudelijke deskundigheid en ervaring van de commissieleden wordt hoog gewaardeerd. Alle leden zetten zich in om de ruimtelijke kwaliteit van Zoetermeer te vergroten. Voor het alternerend herbenoemingsschema is een aantal algemene uitgangspunten aangegeven, zoals beschikbaarheid, schaarste van bepaalde specialisten, vertrek vervangende stadsbouwmeesters niet gelijktijdig met stadsbouwmeester.

Verder uit de evaluatie kwam uit de evaluatie dat commissie als waardevol wordt ervaren. De toegevoegde waarde van de commissie wordt bovendien beter benut, sinds de vergaderfrequentie is opgevoerd naar maandelijks in plaats van vier keer per jaar. Daarnaast is nog een aantal aandachtspunten gegeven voor de uitvoering van de taken van de commissie, o.a. het in het vroeg stadium betrekken van de commissie bij projecten, gebiedsontwikkelingen en ruimtelijk kwaliteitsbeleid te betrekken, de adviezen integraler en duidelijker formuleren, meer duidelijkheid over de kaderstelling van een adviesvraag en wanneer welke adviesrol aan de orde is (de formele adviesrol, de informerende/sturende adviesrol in de voorfase bij plannen en ontwikkelingen en de adviserende rol bij beleid/kader stellende documenten), meer duidelijkheid over wanneer een dossier openbaar door de commissie wordt behandeld en meer ambitieuze beleidskaders die zullen bijdragen aan een betere en meer hoogwaardige omgevingskwaliteit en meer overtuigende gebouwen.

## 4. Samenstelling Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 2021 - 2022 - 2023

### Inleiding

Op 1 oktober 2021 is Ronald Knappers benoemd als stadsbouwmeester van Zoetermeer voor een eerste termijn van drie jaar. Hij is Johan Roelofs opgevolgd die na twee termijnen niet meer benoembaar was.

Commissielid architectuur Willem Hein Schenk is op eigen verzoek niet herbenoemd voor een tweede termijn en heeft op 20-07-2023 afscheid genomen. In zijn plaats is Maarten van Bremen als commissielid architectuur benoemd.

De overige commissieleden met uitzondering van Joosje van Geest zijn op 20-07-2021 herbenoemd voor een tweede termijn. Commissielid Joosje van Geest is eerder op 1-8-2020 benoemd voor een eerste termijn van drie jaar.

Om de continuïteit van de advisering te waarborgen zullen de nieuwe benoemingen niet gelijktijdig eindigen.

### 2021

De samenstelling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit was in 2021 als volgt:

- Dhr.ir. J.A. Roelofs – stadsbouwmeester, voorzitter tot 1-10-2021
- Dhr.ir. R.G. Knappers – stadsbouwmeester, voorzitter vanaf 1-10-2021
- Dhr.ir. W.H. Schenk – lid architectuur, plaatsvervangend stadsbouwmeester tot 20-07-2021
- Dhr.ir. M. van Bremen – lid architectuur, plaatsvervangend stadsbouwmeester vanaf 20-07-2021
- Mevr.ir. M. Peters – lid stedenbouw
- Dhr.ir. J.M. Van Linge – lid landschapsarchitectuur
- Dhr.ir. M. Enderman – lid erfgoed, plaatsvervangend stadsbouwmeester
- Mevr. drs. J.M. van Geest - lid erfgoed

De stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn in 2021 ondersteund door:

- Mevr. drs. M. Panman, secretaris stadsbouwmeester en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
- Mevr. N.H.J. van Vught, ambtelijke ondersteuning
- Mevr. A.A. van Dijk, vervanging ambtelijke ondersteuning

## 2022

De samenstelling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit was in 2022 als volgt:

- Dhr. ir. R.G. Knappers – stadsbouwmeester, voorzitter
- Dhr. ir. M. van Bremen – lid architectuur, plaatsvervangend stadsbouwmeester
- Mevr. ir. M. Peters – lid stedenbouw
- Dhr. ir. J.M. Van Linge – lid landschapsarchitectuur
- Dhr. ir. M. Enderman – lid erfgoed, plaatsvervangend stadsbouwmeester
- Mevr. drs. J.M. van Geest - lid erfgoed.

De stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn in 2022 ondersteund door:

- Mevr. drs. M. Panman, secretaris stadsbouwmeester en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
- Mevr. N.H.J. van Vught, ambtelijke ondersteuning
- Mevr. A.A. van Dijk, vervanging ambtelijke ondersteuning

## 2023

De samenstelling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit was in 2023 als volgt:

- Dhr. ir. R.G. Knappers – stadsbouwmeester, voorzitter
- Dhr. ir. M. van Bremen – lid architectuur, plaatsvervangend stadsbouwmeester
- Mevr. ir. M. Peters – lid stedenbouw
- Dhr. ir. J.M. Van Linge – lid landschapsarchitectuur
- Dhr. ir. M. Enderman – lid erfgoed, plaatsvervangend stadsbouwmeester
- Mevr. drs. J.M. van Geest - lid erfgoed.

De stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn in 2023 ondersteund door:

- Mevr. drs. M. Panman, secretaris stadsbouwmeester en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
- Mevr. N.H.J. van Vught, ambtelijke ondersteuning
- Mevr. A.A. van Dijk, vervanging ambtelijke ondersteuning

## 5. Welstand in cijfers

### Inleiding

Elke week behandelt de stadsbouwmeester de aanvragen voor een omgevingsvergunning of een vooroverleg, waarvoor een welstandsadvies is vereist. De stadsbouwmeester geeft vanuit juridische en procesmatige overwegingen een advies met 'akkoord' (een positief advies) of 'niet akkoord' (een negatief advies). Er wordt geen advies met een tussenoordeel zoals 'nog niet akkoord', 'akkoord mits' of 'niet akkoord tenzij' gegeven. Wel geeft de stadsbouwmeester is sommige plannen met een positief advies suggesties mee, maar deze hebben geen juridische consequenties.

Er wordt door de stadsbouwmeester naar gestreefd om uiteindelijk bij alle plannen door middel van suggesties of aanbevelingen te komen tot een positief advies. Daarom geeft de stadsbouwmeester in het geval van een 'niet akkoord', een negatief advies, vaak aanbevelingen.

### Welstand in cijfers 2021

#### Stadsbouwmeester

Aantal vergaderingen: 48

Aantal adviezen: 622

Waarvan

Akkoord: 474

Niet akkoord: 148

#### Erfgoedcommissie

Aantal adviezen: 22

Waarvan

Akkoord: 16

Niet akkoord: 6

#### Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Aantal vergaderingen: 15

Aantal plannen: 21

## **Welstand in cijfers 2022**

### **Stadsbouwmeester**

Aantal vergaderingen: 49

Aantal adviezen: 578

Waarvan

Akkoord: 425

Niet akkoord: 153

### **Erfgoedcommissie**

Aantal adviezen: 33

Waarvan

Akkoord: 18

Niet akkoord: 15

### **Commissie Ruimtelijke Kwaliteit**

Aantal vergaderingen: 13

Aantal plannen: 16

## **Welstand in cijfers 2023**

### **Stadsbouwmeester**

Aantal vergaderingen: 48

Aantal adviezen: 356

Waarvan

Akkoord: 256

Niet akkoord: 105

### **Erfgoedcommissie**

Aantal adviezen: 28

Waarvan

Akkoord: 16

Niet akkoord: 12

### **Commissie Ruimtelijke Kwaliteit**

Aantal vergaderingen: 12

Aantal plannen: 23

## 6. Selectie behandelde plannen

### Inleiding

In de periode 2021-2022-2023 zijn in Zoetermeer veel en veel verschillende projecten gerealiseerd. De stadsbouwmeester en CRK hebben zich in hun rol als onafhankelijk adviesorgaan voor het college van B&W met een aantal projecten intensief beziggehouden. Hieronder volgt een inbreng van elk lid van de CRK over een in het oog springend plan dat in de periode 2021-2022-2023 in de CRK is behandeld. Daarna volgt een selectie van plannen die zijn behandeld door de stadsbouwmeester en de erfgoedcommissie.

### Selectie van plannen door de CRK

#### Beeldkwaliteitsplan Entree

door Marjolein Peters, CRK-lid stedenbouw

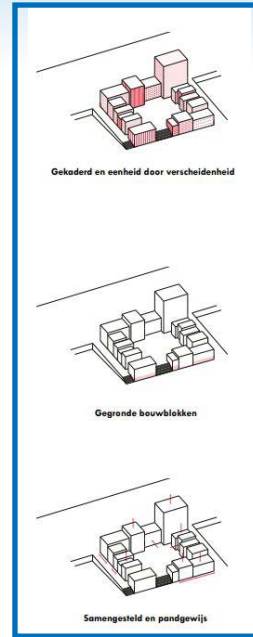
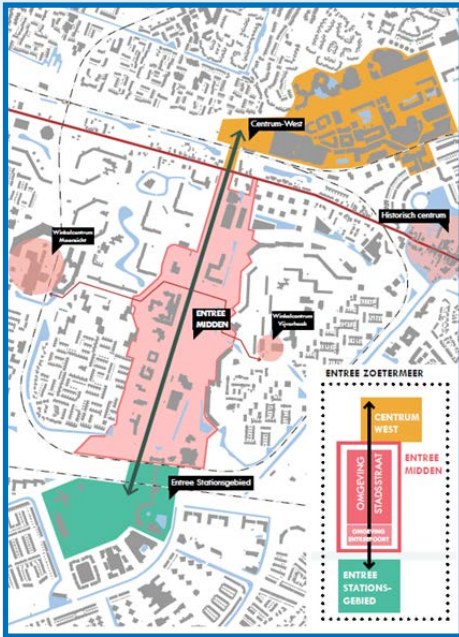
De Entree is met circa 5.000 woningen en ander stedelijk programma een grootschalige binnenstedelijke ontwikkeling. Nieuw in de traditie van Zoetermeer, waar tot op heden vooral is uitgebreid in plaats van ingebreed binnen het stedelijke weefsel. De Entree gaat niet alleen over het toevoegen van programma, maar ook over het maken van een nieuw stuk stad en de positie van de Afrikaweg als onderdeel van de H-structuur. Een aantal ontwikkelaars heeft de ambitie om deze opgave samen met de gemeente te verwezenlijken. De gemeente wil meer samenhang in de uitwerking van de stedelijke blokken en spelregels om de kwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte te borgen. Daarom is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

De CRK heeft tijdens het proces van het beeldkwaliteitsplan een aantal keer meegedacht en advies uitgebracht. Allereerst over de opzet van het stuk. Hier heeft de CRK geadviseerd een aantal heldere richtlijnen op te stellen en daarbij een duidelijk onderscheid te maken over wat 'hard' is en waar nog ruimte voor uitwerking is. De commissie ondersteunde de verdeling van het beeldkwaliteitsplan in verschillende deelgebieden.

In het deelgebied Entree Midden zijn de noordelijke blokken in aansluiting met Centrum-West nog niet concreet ingevuld. In een volgende versie van het beeldkwaliteitsplan zal hier nader invulling aan worden gegeven. Verder heeft de commissie aandacht gevraagd voor de verblijfskwaliteit en de menselijke maat langs de Afrikaweg. Hier zit niet alleen een ruimtelijke component maar is ook de programmatische invulling van de plinten essentieel.

De uitwerking van het deelgebied 'omgeving stationsgebied' vond de commissie onderbelicht. Dit is een complex gebied, vlakbij het station en de A12, met veel ontwikkelmogelijkheden, maar ook beperkende factoren zoals geluid, schaduw en windhinder. De commissie heeft geadviseerd hier aanvullende

richtlijnen voor op te stellen. Dit wordt in een vervolgstap ter harte genomen. Ten slotte heeft de CRK aandacht gevraagd voor de inbreng van erfgoed en de transformatiemogelijkheden van de bestaande gebouwen langs de Afrikaweg. De cultuurhistorisch waardevolle panden kunnen van betekenis zijn in de doorontwikkeling van deze stadswijk en een bijdrage leveren op het gebied van duurzaamheid en identiteit. Nader onderzoek is hiervoor nodig. Dit was in eerste instantie niet voldoende geborgd, maar hierover zijn later richtlijnen opgenomen.



**DNA ENTREE MIDDEN:**

Het DNA Entree Midden bestaat uit onderstaande 6 vertrekpunten:

- WIJK MET STEDELIJKE ALLURE
- LEVENDIGE GROENE STADSSTRAAT
- VERBINDENDE STEDELIJKE SCHAKEL
- DIVERSITEIT IN STEDELIJKE ENSEMBLES
- GEGRONDE BASIS MET NIEUW STEDELIJK BEELD
- GEZONDE EN TOEKOMSTBESTENDIGE LEEFOMGEVING

Zij worden op de volgende pagina nader toegelicht.

Principe transformatie Afrikaweg tot stadstraat

Beeldkwaliteitsplan Entree, overzichtskaart en uitgangspunten



## De CRK en het erfgoed van de groeikern Zoetermeer

door Joosje van Geest, CRK-lid erfgoed

De afgelopen jaren heeft de gemeente Zoetermeer een inventarisatie laten maken van interessante gebouwen, stedenbouwkundige structuren en parken uit de periode 1945-1990. In deze fase groeide het kleine tweelingdorp Zegwaard-Zoetermeer uit tot de groeikern Zoetermeer; een stad die voor 100.000 inwoners een prettige woonplaats moest gaan bieden met werkgelegenheid en met ruimte voor recreatie. Om meer aandacht voor het erfgoed en de problematiek van de groeikern te vragen is in 2022 door het Historisch Genootschap Oud Soetermeer, de Schatbewakers en het ArchitectuurPunt en de gemeente het jubileumjaar Zoetermeer 60 jaar New Town inclusief het symposium 'Post 65 erfgoed en stadsontwikkeling' georganiseerd.

De aandacht, toenemende kennis en waardering voor de naoorlogse periode heeft zijn beslag op de advisering vanuit de CRK. Niet alleen de bestaande monumenten aan de oude dorpslinten, maar ook de naoorlogse kerken en scholenbouw, de experimentele woningbouw, de uiteenlopende kantoren en inmiddels volgroeide parken en groenstructuren bepalen de identiteit van Zoetermeer. De CRK bemoedigt daarom bij verduurzaming, renovatie en/of uitbreiding van naoorlogse objecten een respectvolle omgang met de bestaande bouw. Vanuit de commissie wordt meegedacht hoe een verbeteringslag kan worden gemaakt waarbij de bestaande kwaliteiten behouden en versterkt worden, terwijl binnen de ontwikkeling ook aan huidige vragen en eisen kan worden voldaan.

Dit speelt bijvoorbeeld bij het ontwikkelingsperspectief voor Meerzicht en bij de verbetering van de bejaardenwoningen aan het Oostergo in het Pleintjesplan. De CRK heeft aangedrongen om vanuit cultuurhistorische perspectief een overall visie te maken voor verdichting van het Pleintjesplan. Waar is ruimte voor extra woningen? Kunnen de eenlaagse bejaardenwoningen behouden blijven en worden opgehoogd? Uiteindelijk is besloten dat op de bestaande fundering nieuwe appartementen komen. Door de oriëntatie van de woningen en de aanleg van tuinen en plantsoen wordt de omliggende openbare ruimte verbeterd.

Bij het beeldkwaliteitsplan voor Entree is vanuit CRK ook aandacht gevraagd voor behoud door transformatie van een aantal cultuurhistorisch waardevolle kantoorgebouwen. Het bedrijventerrein langs de Afrikaweg met de bijzondere architectuur illustreert dat er voldoende werkgelegenheid was in Groot Zoetermeer en dat het geen slaapstad zou worden. Terra Nova is inmiddels gestript en wordt een woongebouw. De Kristalkantoren en de Mammoet (het voormalige AbvaKabo kantoor) worden onderzocht.

Toen in december 2022 vanwege een constructiefout de Mandelabrug ontmanteld moest worden is, vanuit de CRK aangedrongen op een zorgvuldige opslag van de brugdelen. Met de heropbouw zijn zoveel mogelijk brugdelen hergebruikt. De beeldbepalende brug is zeer herkenbaar voor Zoetermeer en is één van de meest iconische gebouwen van de stad en staat op de lijst om gemeentelijk monument te worden.



*Cultuurhistorisch waardevolle kantoorpanden in Entree*



*Nelson Mandelabrug december 2022: het brugdeel over de A12 wordt verwijderd.*

## Centraal Park

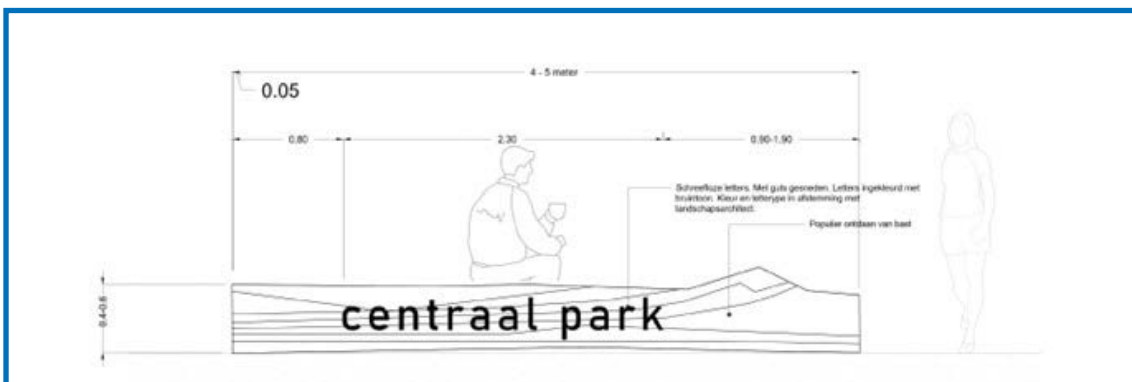
door Jan Maurits van Linge, CRK-lid landschapsarchitectuur

Het Centraal Park verbindt het oude dorp van Zoetermeer met het stadshart en ligt rondom de historische Dobbe. Het is een goede ontwikkeling dat de ontwerpers van de gemeente en het externe bureau Sant & Co van deze plek een park met kwaliteit gaan maken.

Het plan kwam als schetsontwerp al in 2018 in de CRK en als voorlopig ontwerp in 2021. De commissie is zeer positief over de doorwrochte uitwerking van het plan: het smeedt losse plekken en randen tot één geheel met een vlonderpad rondom de Dobbe en zorgt voor een nieuwe, groene verbinding tussen het oude dorpshart en het nieuwe centrum van Zoetermeer.

De CRK adviseerde onder andere om de entrees van het park beter herkenbaar te maken. Door de bijzondere vorm van het park is het onduidelijk waar het park eindigt. In het definitief ontwerp dat behandeld is in 2022, zijn de entrees nadrukkelijk gemarkeerd; iets wat positief is voor de betekenis en herkenbaarheid van het park in de stad. De commissie vroeg tijdens de behandeling ook extra aandacht voor de detaillering van diverse onderdelen, zoals de loopsteigers, verlichting en de speelelementen. In de uitwerking zijn deze naar tevredenheid gedetailleerd.

De CRK benadrukt het belang van parken als onderdeel van een klimaatadaptieve stad. Het Centraal Park gaat voor Zoetermeer daarin een evidente rol spelen. Ze benadrukt daarom het belang van ecologische oevers ten bate van biodiversiteit, natuurlijk materiaalgebruik en voldoende bomen om met het bladerdek te zorgen voor schaduw bij hittestress. Waar de eerste twee punten goed in het ontwerp zitten, kan het laatste punt meer aandacht krijgen in de uitwerking naar uitvoeringsplannen. De commissie ziet de uitvoering met vertrouwen tegemoet die naar verwachting eind 2024 gaat starten.





*Definitief ontwerp Centraal Park Bron: Buro Sant en Co*

## Edisonpark

Door Maarten van Bremen, CRK-lid architectuur

Het plan Edisonpark met zo'n 550 woningen past goed in de Zoetermeerse stedenbouwtraditie. Het is een op zichzelf staand gebied met een beperkt aantal toegangen voor autoverkeer. Met grondgebonden woningen in het midden en een hoge randbebouwing langs de Australiëweg. Door je oogharen combineert het de laagbouw van Seghwaert en de hoogbouw van Meerzicht. Tegelijkertijd heeft het een op zichzelf staande sfeer, doordat het autoverkeer niet dominant toegelaten wordt door het parkeren langs de randen te situeren. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid van een groen, collectief binnengebied met minder schuttingen. Het project draagt per slot de naam EdisonPARK

Om het plan financieel haalbaar te maken werd het parkeren onder de hoge randbebouwing ernaast verplaatst. Door deze aanpassing kwam er veel meer druk op het binnengebied te liggen en de collectieve ruimte geknepen. Omdat de ruimtelijke kwaliteit in dit deel van het plangebied hierdoor onder druk kwam te staan, was de CRK niet positief over deze wijziging en kwam voor een dilemma te staan. Het is natuurlijk niet de taak van de CRK om een plan 'haalbaar' te maken, de CRK waakt over de kwaliteit. Maar soms is het lastig om de ogen te sluiten voor de turbulente buiten-bouw-wereld.

Elke keer als een plan verandert en 'geoptimaliseerd' terugkomt, is het zaak voor de CRK om niet te veel terug te kijken naar wat het eerst was en waar het minder is geworden. Vragen die de CRK zich altijd opnieuw stelt zijn de volgende. Heeft het plan op de verschillende disciplines nog kwaliteit die klopt met de locatie en stedenbouwkundige uitgangspunten? Is het plan nog in balans? Past het in Zoetermeer? Waar zit de menselijke maat, bevat het genoeg ambitie en hoe zit het met de stedenbouwkundige en architectonische duurzaamheid? De CRK vraagt te worden meegenomen in de geschiedenis van een locatie en van een ontwikkeling. Uitgangspunt bij het afwegen is: meedenken, maar niet perse meebewegen.

Bij het dilemma in het Edisonpark heeft de CRK geadviseerd de collectieve ruimte die door de planaanpassing voor een heel groot deel op de parkeergarage is komen te liggen, beter te verbinden met het maaiveld, groen/bomen en licht en lucht toe te voegen in de parkeergarages en het hoogteverschil tussen dak en maaiveld zo minimaal mogelijk te maken. Tegelijk heeft de CRK de gemeente het (ongevraagde) advies gegeven om iets aan de parkeernorm te doen, zodat er genoeg kwaliteit binnen het plan is te houden. Dit zou wellicht kunnen in de vorm van deelmobiliteit en een ruimtelijke reserveringen voor de toekomst.

Bij de ontwikkeling voor Edisonpark zijn zowel de verbeterlagen als terugslagen duidelijk te zien. Je hoopt natuurlijk dat het gegeven advies omarmd wordt en dat een plan beter terugkomt. Er zijn zoveel factoren, zoveel 'knoppen om aan te draaien' waar (steden)bouwkundige planvorming en uitwerking er maar één van is; zo legde de ontwikkelaar dit laatst bij ons op tafel. Als CRK hebben we dus weliswaar beperkte invloed, maar wel de verplichting om de hierboven genoemde elementen langs de kwaliteitslat te leggen.

En laten we eerlijk zijn; een plan kan ook altijd beter, mooier, consequenter. Dat is het mooie van ontwerpen en tegelijk de alom bekende valkuil. Wij verdiepen ons kort en grondig in de plannen die op tafel komen en het is daarom ook makkelijker om te duiden, waar het mis gaat of waar het beter kan. Juist omdat je er niet dagelijks mee bezig bent en er tot over je oren in zit.



*Stedenbouwkundig plan en impressie Edisonpark*

*Bron: KCAP Architects & Planners | Baljon Landschapsarchitecten*

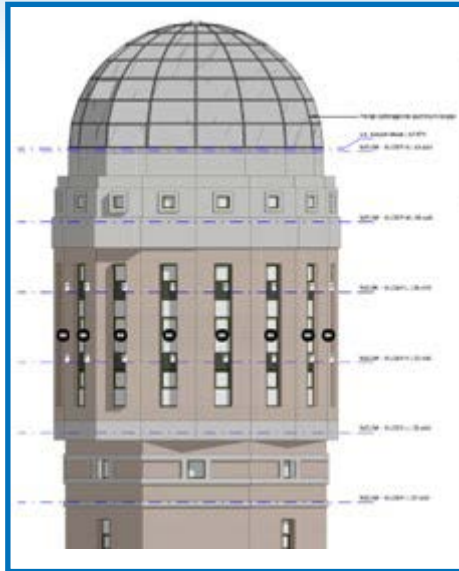
## **Herbestemming watertoren De Tien Gemeenten, Derde Stationsstraat 369**

Door Michiel Enderman, CRK-lid erfgoed

In 1927 werd de watertoren De Tien Gemeenten gebouwd. De bakstenen toren heeft een kenmerkende achthoekige vorm. Deze gaat over in een zes-hoekige vorm ter hoogte van het waterreservoir en wordt beëindigd met een koepel. Aan de binnenzijde cirkelt een trap omhoog naar het reservoir langs de betonnen banden die ook in de gevel zichtbaar zijn. De watertoren is al enige jaren buiten gebruik. Een ambitieus transformatieplan werd gemaakt. De wens was om hier een bed & breakfast met vergaderruimten te realiseren. Voor dit plan was in 2019 al een vergunning verleend. Bij het verder uitwerken bleek het plan helaas niet rendabel.

Een aangepast plan werd gemaakt, waarbij ook in de schacht kamers werden toegevoegd. Gevolg hiervan was dat de hoogte binnen minder beleefbaar werd en de structuur niet meer zichtbaar was. Door de vele nieuwe vloeren was de vrees dat de toren te zwaar belast zou worden. Ook waren twijfels over de gevolgen van de bedachte isolatie, of dit wel goed zou gaan. De eerder bedachte glazen koepel was in de doorwerking komen te vervallen en nu werden vierkante ramen in de koepel gedacht. De erfgoedcommissie had begrip voor de haalbaarheid en daarom werd in beginsel positief gereageerd. Maar de erfgoedcommissie vroeg wel aandacht voor de zorgen: de vraag was of alle extra ramen wel echt noodzakelijk waren. Daarnaast werd geadviseerd om in de hal een maximale illusie van hoogte te creëren, onder andere door de bestaande trap langs de buitenwand zover mogelijk door te laten lopen. Bij de koepel moest gezorgd worden dat de ruimte onder de koepel wel maximaal beleefbaar zou worden.

De architect ging met de opmerkingen aan het werk. Dikkere voorzetwanden werden bedacht waarin de staalconstructie werd opgenomen. Hiermee werd een oplossing gevonden voor de constructieve en bouwfysische uitdagingen. Bij het doorwerken werd een oplossing voor de hal gevonden. De eerste vloer kwam bij de tweede ring te liggen en de originele trap werd hierbij behouden tot de onderkant van deze vloer. Zo ontstond toch een voldoende hoge hal die aansloot bij het idee van de vroegere schacht. Tevens bleek de eerder vergunde glazen koepel toch haalbaar en kwam deze weer terug in het plan. De erfgoedcommissie sprak bij het uiteindelijke plan haar waardering uit voor de wijze waarop de aanpassingen waren gedaan en voor de gevonden oplossingen.



*Nieuwe situatie top watertoren  
(Bron: Meijers & Van Eerden Architectenbureau) en de watertoren in 1933 (Bron: gemeentearchief Zoetermeer)*



## Plannen behandeld door de stadsbouwmeester

Boerhaavelaan 1-7, Terra Nova, transformatie kantoorpand naar appartementen

ZZDP Architecten



Bron: ZZDP Architecten

Happy Days, woningbouw

Echo Urban Design Mix Architecten, Kolpa Architecten



Bron: Echo Urban Design Mix Architecten, Kolpa Architecten



*Bron: Echo Urban Design Mix Architecten, Kolpa Architecten*

Delftsewallen 15-25, Fittershof, nieuwbouw woningen in het oude dorp  
Architectenburo Van Vliet en Lindeloof tuin- & landschapsarchitecten



*Bron: Architectenburo Van Vliet en Lindeloof tuin- & landschapsarchitecten*

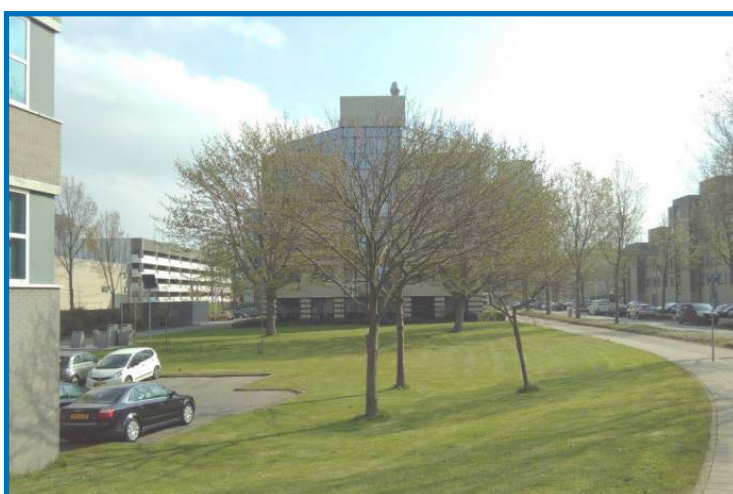
Luxemburglaan 2, LUX 70, nieuwbouw woontoren  
DAL architecten



*Bestaande en nieuwe situatie*  
*Bron: DAL architecten*



Engelandlaan 140, nieuwbouw woontoren  
01-10 Architecten



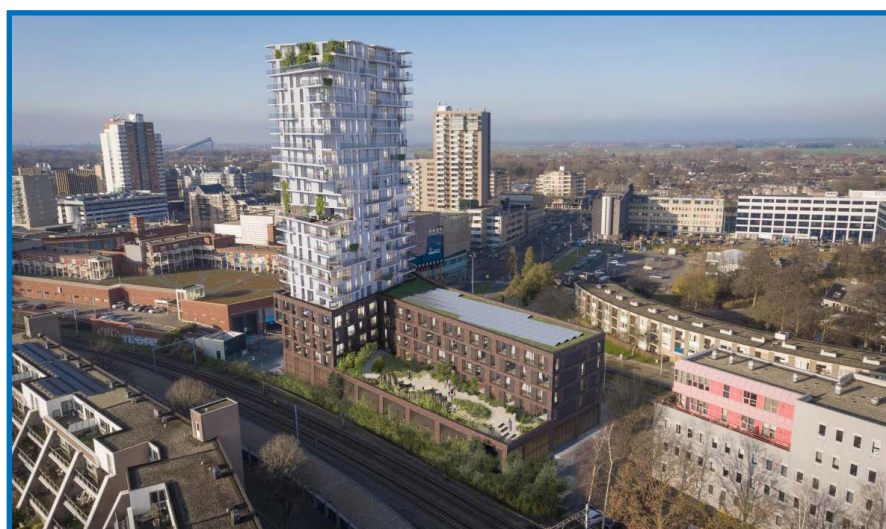
*Bestaande en nieuwe situatie*  
*Bron: 01-10 Architecten*



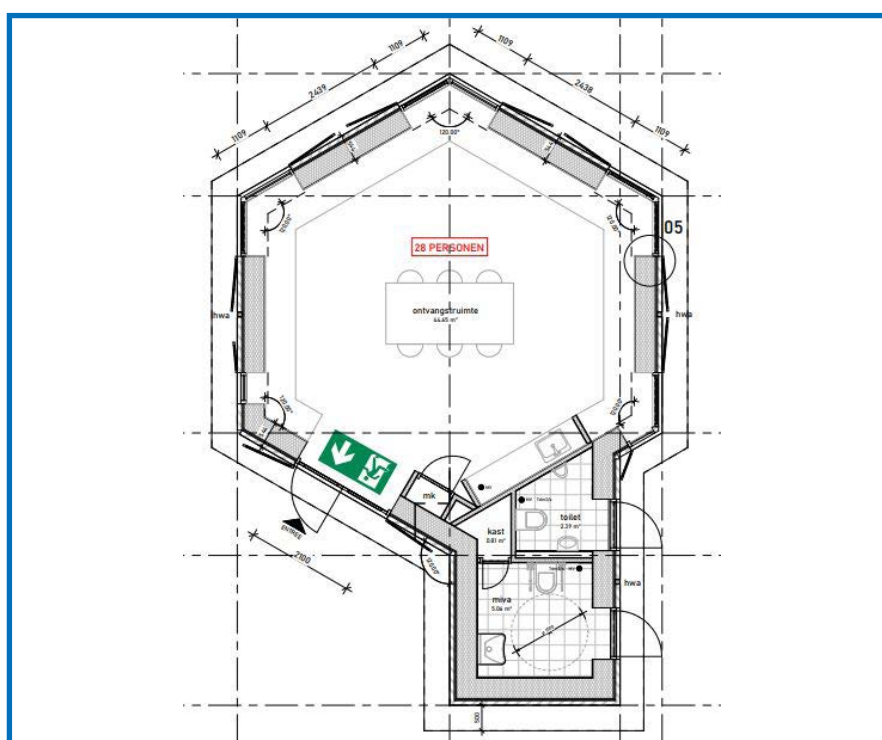
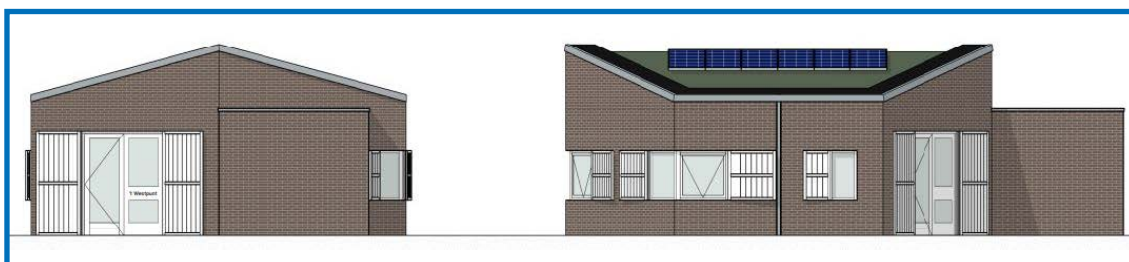
Italiëlaan, Cadenza 2, nieuwbouw woontoren  
Moke Architecten



*Bron: Moke Architecten*



Turfpad Westerpark, ontvangstpaviljoen  
Ralph Goutier, gemeentearchitect



Broekwegzijde 195, paviljoen buurttuin Zoete Aarde  
Jelmer en Sneha van Buurma Dugar Architecten



*Bestaande situatie*

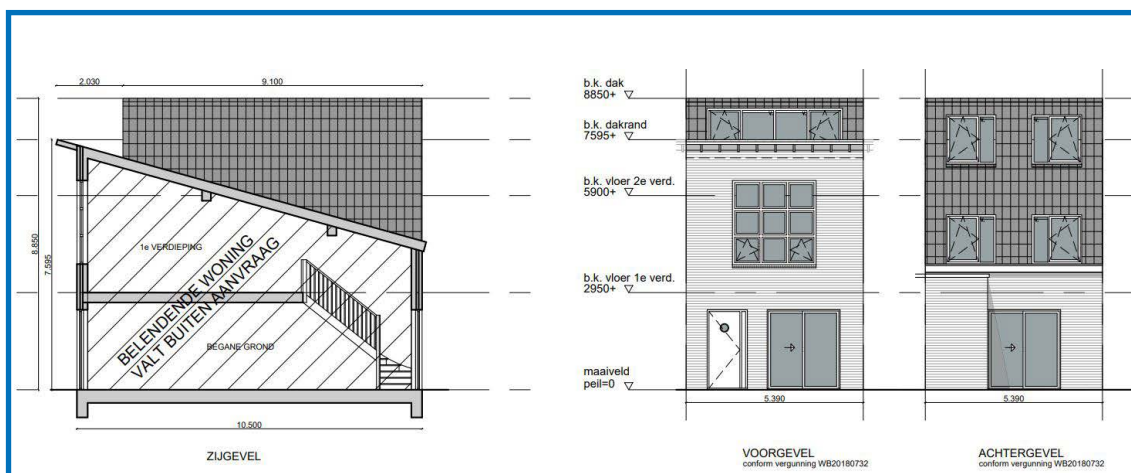


*gevelimpressie*  
*Bron: Jelmer en Sneha van Buurma Dugar Architecten*

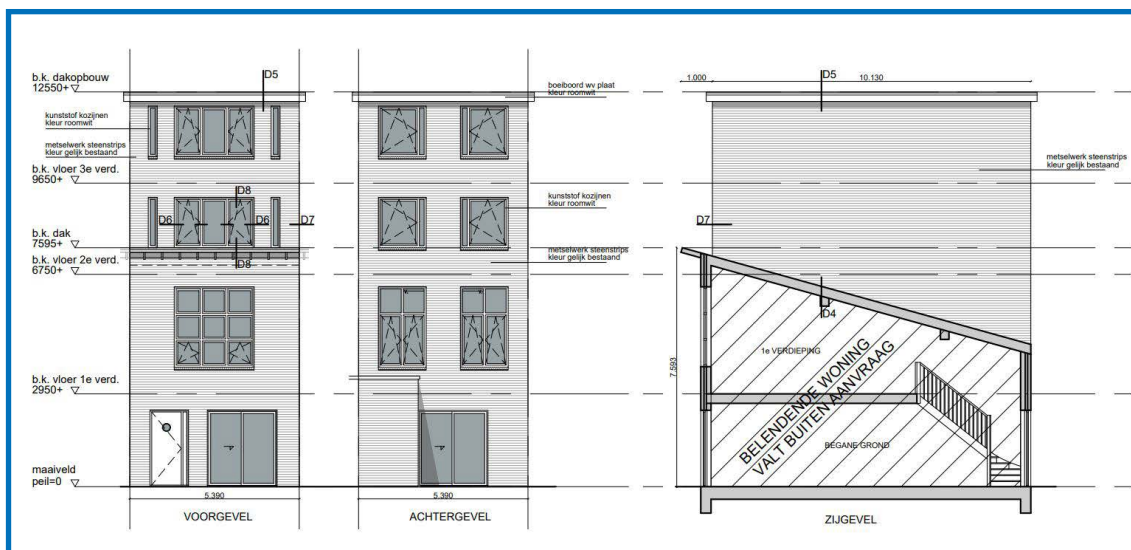


## Hebriden 56, dakopbouw van twee bouwlagen

Het college is bij dit bouwplan contrair gegaan tegen het advies van de stadsbouwmeester, omdat het binnen het vigerend bestemmingsplan past.



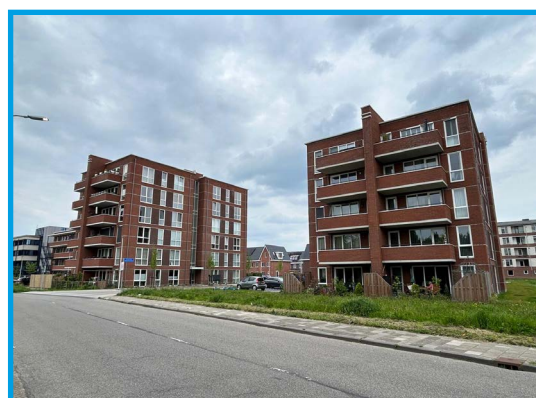
Vergunning 2018



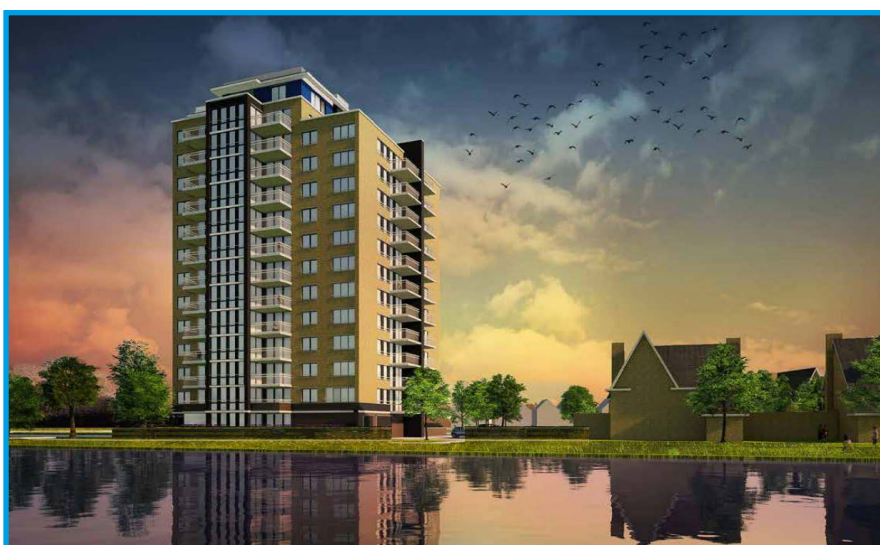
Aanvraag 2022

Bron: dossier aanvraag omgevingsvergunning

Nutrihage / Nieuwe Dorp, appartementengebouwen en eengezinswoningen  
ERS architecten

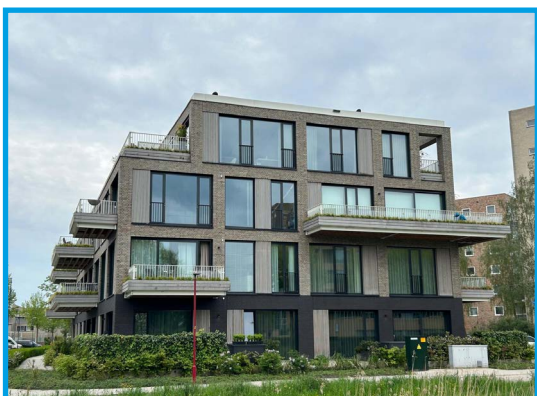


Thomas Moorelaan, appartementengebouwen  
Inbo Architecten



*Bron: Inbo Architecten*

Naomigang 1, appartementengebouw Wonen á la Carte  
Global Architects



Bron: Global Architects

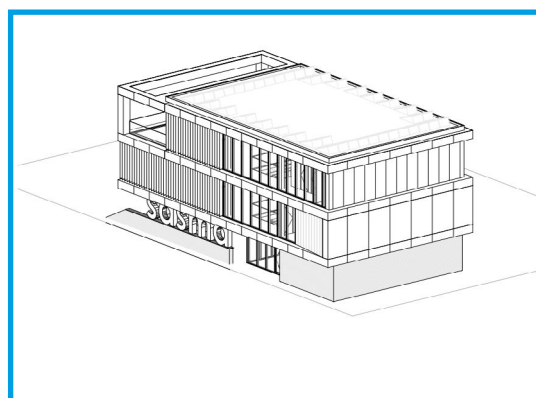
Overwater 1, Kindcentrum De Entree  
LIAG Architecten



*Bron: Ben Vulkers & LIAG Architecten*



Willem Dreeslaan 301, kantoorgebouw Sasma  
Houweling Architecten



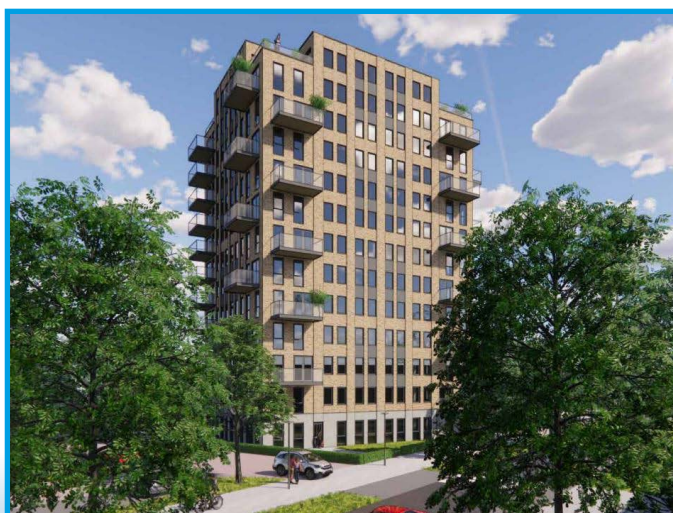
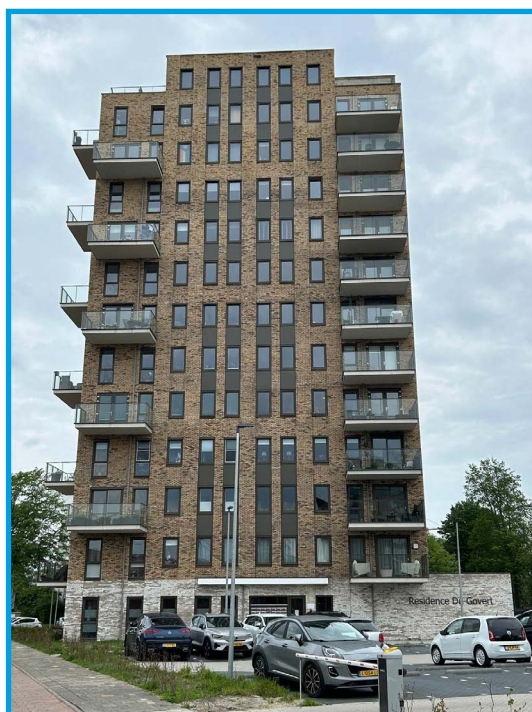
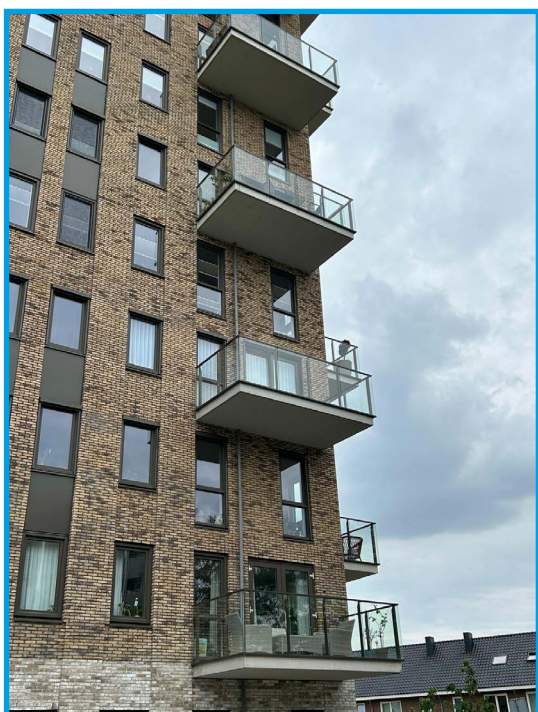
Bron: Houweling Architecten

Schepenenveld 46 e.o., woon- en winkelcentrum Stadskwartier Palenstein  
LEVS Architecten



Bron: LEVS Architecten

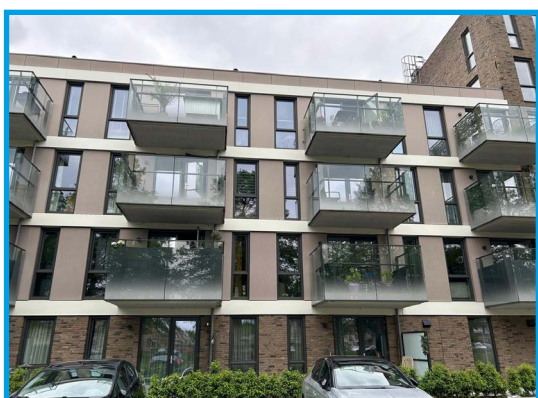
Du Meelaan 578 - 588, appartementen  
Venster Architecten



Bron: Venster Architecten



Kleurlaan / Paletsingel, appartementengebouw  
Heida Matsumoto



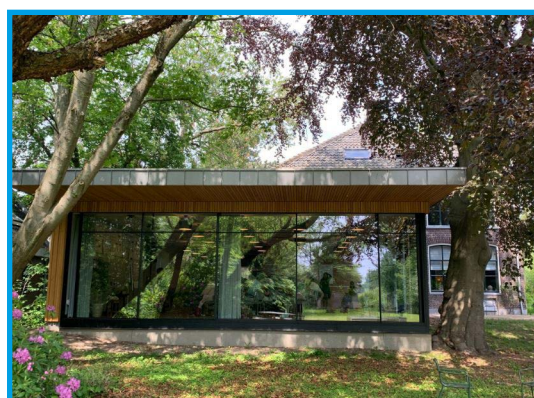
# Zegwaartseweg 96, nieuwbouw Leeuwenhoeve Architectenburo Van Vliet



Bron: Ben Beuk

## Plannen behandeld in de erfgoedcommissie

Dorpsstraat 7, restauratie en vernieuwing uitbreiding 't Oude Huis  
Studio JBA



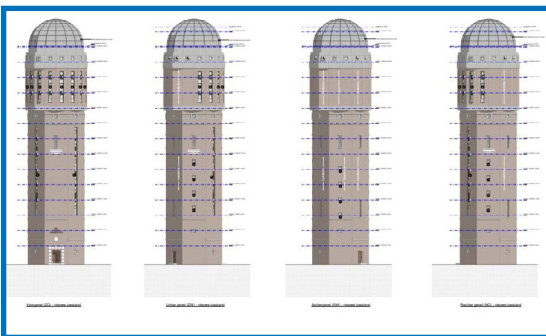
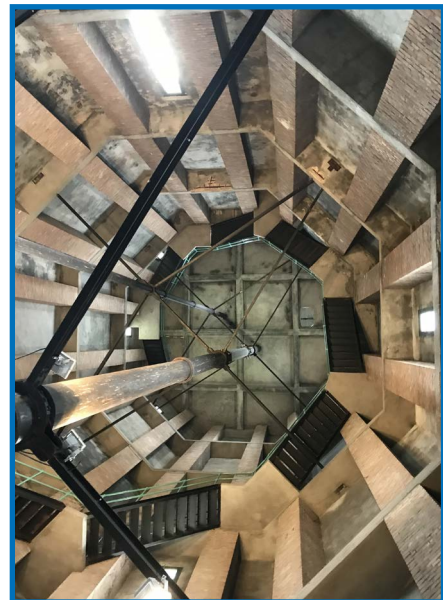
Bron: Studio JBA

Zegwaartseweg 43, restauratie schuur en nieuwbouw woonhuis  
RoosRos Architecten



Bron: RoosRos Architecten

Derde Stationsstraat 369, herbestemming watertoren – aanpassing plan  
Meijers & Van Eerden Architectenbureau



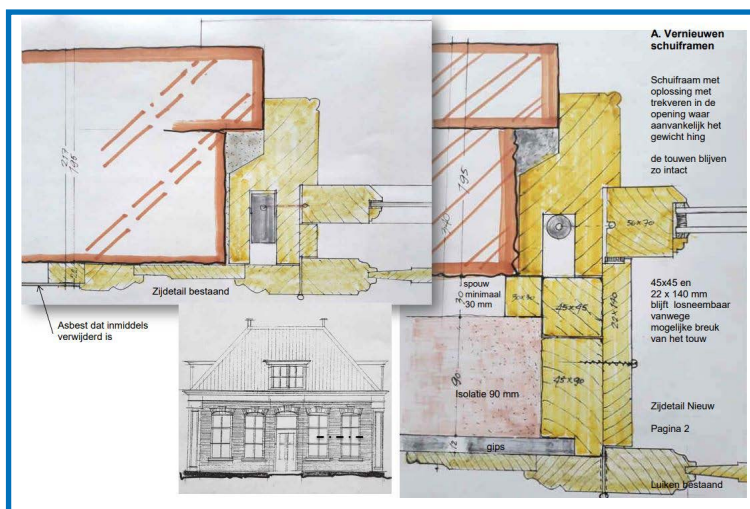
Bestaande en nieuwe situatie  
Bron: Meijers & Van Eerden Architectenbureau

Brinkershof 17, restauratie en renovatie tuinderswoning  
Zeeuwse Jongens



*Bestaande en nieuwe situatie  
Bron: Zeeuwse Jongens*

Voorweg 153, herstel metselwerk, vervangen schuiframen en isolatie buitenuren voorhuis,  
Schra Architectuur & Bouwservice



Bron: Schra Architectuur & Bouwservice

Dorpstraat 4-6, historisch kleuradvies schilderwerk Team erfgoed, gemeente Zoetermeer





Zegwaartseweg 61, herstel metselwerk, verbouwing driekapschuur naar woningen  
Ibelings van Tilburg Architecten



Bestaande en nieuwe situatie  
Bron: Ibelings van Tilburg Architecten

# 7. Colofon

## **Productie**

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling, gemeente Zoetermeer

## **Redactie**

Margriet Panman

## **Tekstbijdragen**

Maarten van Bremen  
Michiel Enderman  
Joosje van Geest  
Ronald Knappers  
Jan Maurits van Linge  
Margriet Panman  
Marjolein Peters

## **Foto's**

Gemeente Zoetermeer

## **Opmaak**

Henk Blaauwgeers

## **Contact**

Secretariaat Welstand  
Postbus 15  
2700 AA Zoetermeer  
Telefoon: 14079  
E-mail: [welstandinfo@zoetermeer.nl](mailto:welstandinfo@zoetermeer.nl)

juni 2024



Bij samenstelling van dit document hebben we ons best gedaan om alle rechthebbers van het beeldmateriaal te achterhalen. Wanneer u meent dat u hier niet vermeld staat verzoeken wij u contact op te nemen met het secretariaat van de afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente Zoetermeer.

Aan de inhoud van de teksten en kaartbeelden is veel zorg besteed. Toch kan het zo zijn dat informatie onvolledig of niet helemaal correct wordt weergegeven. Aan de informatie in de rapportage kunnen geen rechten worden ontleend.

Mei 2024

