

Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 10 juli 2025

Aanwezig (live/via Teams):

Dhr. ir. R.G. Knappers

Mevr. J. van Geest

Mevr. drs. M. Panman

Mevr. drs. A. Neuteboom

Stadsbouwmeester Zoetermeer, voorzitter erfgoedcommissie

Lid erfgoedcommissie, architectuurhistoricus

Secretaris stadsbouwmeester, adviseur erfgoed, gemeente Zoetermeer

Ambtelijke ondersteuning, Adviseur erfgoed, gemeente Zoetermeer

14:00-14:45 uur

Aruba 16

omschrijving:

Het plaatsen van een aanbouw

zaaknummer:

2025-015602

welstandsgebied:

Woonwijk 12, Oosterheem

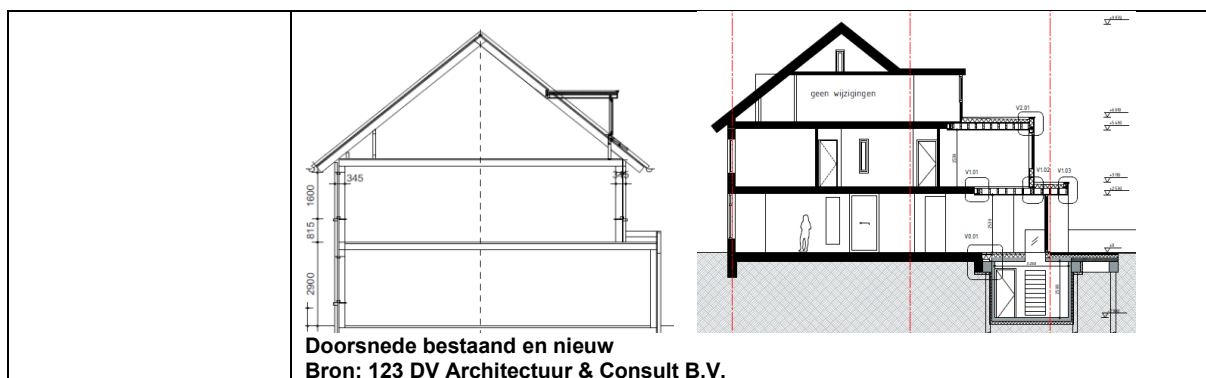
welstandsniveau:

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 omgeving.

Opmerkingen : De stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 15-02-2025 een positief over het plan gegeven. Het plan is echter aangepast met een luifel aan de achterzijde tussen de begane grond en de eerste verdieping. De stadsbouwmeester adviseert positief over deze aanpassing.



15:30 – 16:15 uur

Monumentenadvies

Dorpsstraat 63 en 65

omschrijving: Het vervangen van kozijnen door kunststof aan een gemeentelijk monument (legalisatie)

zaaknummer: 2025-068995

welstandsgebied: 1, Historische Kern

welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid

Status pand: Gemeentelijk monument

Status gebied: Beschermd stadsgezicht (Dorpsstraat)

Conclusie : **Niet akkoord**, het bouwplan voldoet als voorgesteld niet aan de eisen van de Omgevingswet.

Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de Omgevingswet. De monumentale waarden worden geschaad.
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 bestaande gebouw en de omgeving.

Opmerkingen :

- Het plan betreft de legalisatie van het vervangen van de vensters in de zijgevel door kunststof kozijnen met HR++ glas. Bij enkele vensters is een deel van het metselwerk weg gezaagd.
- De zijgevel is direct zichtbaar vanaf de straat en grenst aan het kerkhof van de Oude Kerk.
- Uit onderzoek blijkt dat het houtwerk en het glas van alle vensters in de zijgevel in de jaren '70 is vervangen.
- De erfgoedcommissie adviseert negatief over het plan. Kunststof is niet een geschikt materiaal bij dit gemeentelijk monument en niet op deze prominente plek in het beschermd stadsgezicht Dorpsstraat.
- Om de bezwaren weg te nemen adviseert de erfgoedcommissie het volgende:
 1. Bij het venster linksboven moet al het kunststof vervangen worden door hout en moet de indeling van het venster gelijk zijn aan het venster rechts op de begane grond van de voorgevel (dus met tussendorpel).
 2. De twee vensters rechtsboven hoeven niet gewijzigd te worden. Deze zijn minder zichtbaar.
 3. De vensters op de begane grond dienen ongewijzigd te blijven, hier mag wel vacuüm glas worden geplaatst.



Welstandsadvies

Dorpsstraat 63 en 65

omschrijving: Het vervangen van kozijnen door kunststof aan een gemeentelijk monument (legalisatie)
zaaknummer: 2025-068995
welstandsgebied: 1, Historische Kern
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
Status pand: Gemeentelijk monument
Status gebied: Beschermd stadsgezicht (Dorpsstraat)

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 bestaande gebouw en de omgeving.

Opmerkingen :

- Het plan betreft de legalisatie van het vervangen van de vensters in de zijgevel door kunststof kozijnen met HR++ glas. Bij enkele vensters is een deel van het metselwerk weg gezaagd.
- De zijgevel is direct zichtbaar vanaf de straat en grenst aan het kerkhof van de Oude Kerk.
- Uit onderzoek blijkt dat het houtwerk en het glas van alle vensters in de zijgevel in de jaren '70 is vervangen.
- De stadsbouwmeester adviseert negatief over het plan. Kunststof is niet een geschikt materiaal bij dit gemeentelijk monument en niet op deze prominente plek in het beschermd stadsgezicht Dorpsstraat.
- Om de bezwaren weg te nemen adviseert de stadsbouwmeester het volgende:
 1. Bij het venster linksboven moet al het kunststof vervangen worden door hout en moet de indeling van het venster gelijk zijn aan het venster rechts op de begane grond van de voorgevel (dus met tussendorpel).
 2. De twee vensters rechtsboven hoeven niet gewijzigd te worden. Deze zijn minder zichtbaar.
 3. De vensters op de begane grond dienen ongewijzigd te blijven, hier mag wel vacuüm glas worden geplaatst.



Plannen behandeld zonder toelichting

Hamletschouw 1

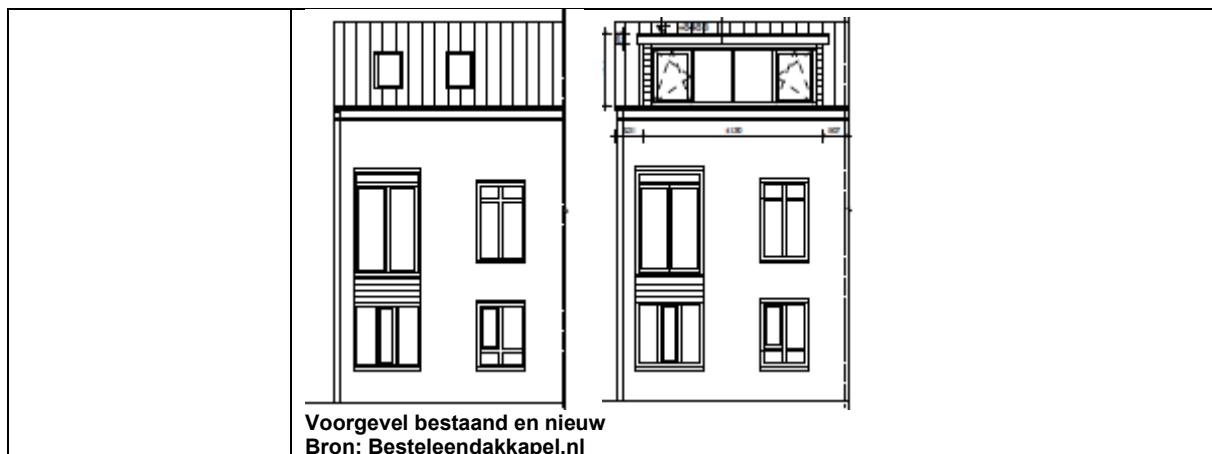
omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw op het voordakvlak van de woning
zaaknummer: 2025-069546
welstandsgebied: Woonwijk 8, De Leyens
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

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 en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving. De dakkapel is te breed en te hoog ten opzichte van de gevel en het dakvlak. Ook is er met de gevelindeling van de opbouw geen rekening gehouden met de onderliggende gevelindeling.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. De dakkapel een maximale breedte te geven van 70% van de breedte van het dakvlak: dit is $70\% \times 5268 \text{ mm} = 3700 \text{ mm}$.
2. De dakopbouw met 200 mm te verlagen, zodanig dat het dakvlak boven de opbouw 500 mm is. De inwendige hoogte is dan 2100 mm.
3. Met de stijlindeling en positionering van de dakkapel rekening te houden met de onderliggende gevelindeling.



Gasfittershof 2

omschrijving:

Het vervangen van het kozijn aan de achterzijde van de woning (wijziging op verleende vergunning)

zaaknummer:

2025-068779

welstandsgebied:

1, Historische Kern

welstandsniveau:

Intensief welstandsbeleid

status gebied:

Beschermd stadsgezicht (Dorpsstraat)

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 : Geen.



Johan Wagenaarrode 49

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning
zaaknummer: 2025-086805
welstandsgebied: Woonwijk 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 dakkapellen beleid.
De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat voor Johan Wagenaarrode 37 eenzelfde dakkapel vergund is (WB 2023-018623).



Johan Wagenaarrode 53

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning
zaaknummer: 2025-090234
welstandsgebied: Woonwijk 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 dakkapellenbeleid.
De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat voor Johan Wagenaarrode 37 eenzelfde dakkapel vergund is (WB 2023-018623).



Engelandlaan, Londenstraat en Oxfordstraat

omschrijving: Het verduurzamen van 49 woningen
zaaknummer: 2025-086819
welstandsgebied: 2, Centrum
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 woningen en de omgeving.

Opmerkingen : Geen.



Voorgevel type A bestaand en impressie nieuw



Voorgevel type B bestaand en impressie nieuw
Bron: BAM Advies & Engineering

Van Goghstraat 27

omschrijving:

Het plaatsen van een dakopbouw, het vergroten van de slaapkamer op de 1e verdieping en het aanpassen van de voorgevel en de hoofdentree van de woning

zaaknummer:

2025-084282

welstandsgebied:

Woonwijk 4, Dorp

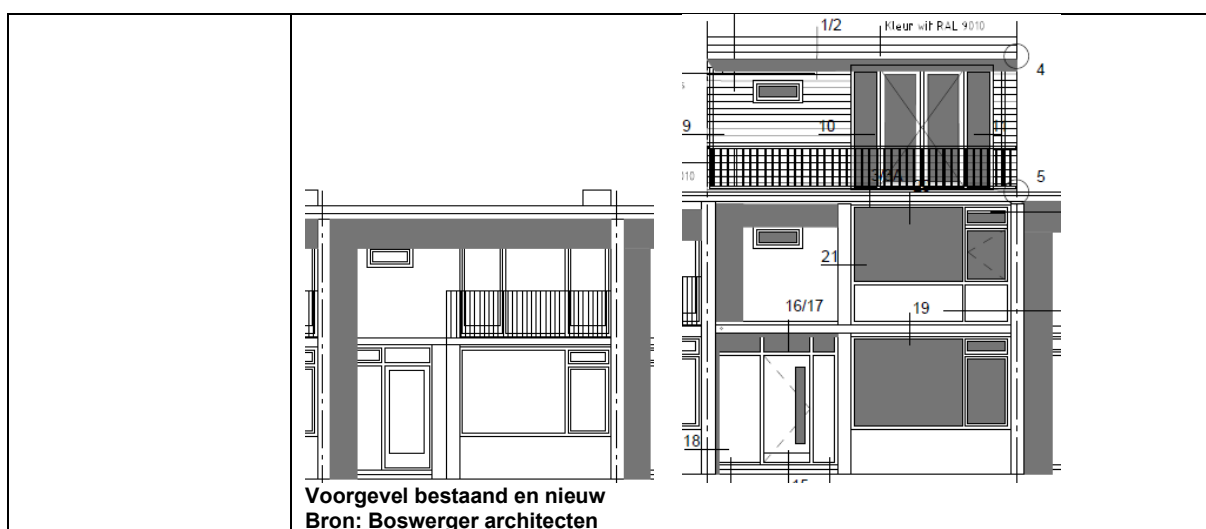
welstandsniveau:

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 woning en de omgeving.

Opmerkingen : Geen.



Niemeyerruimte 11

omschrijving:

Het plaatsen van een dakopbouw op het platte dak van de aanbouw op de begane grond

zaaknummer:

2025-084172

welstandsgebied:

Woonwijk 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 : Geen.



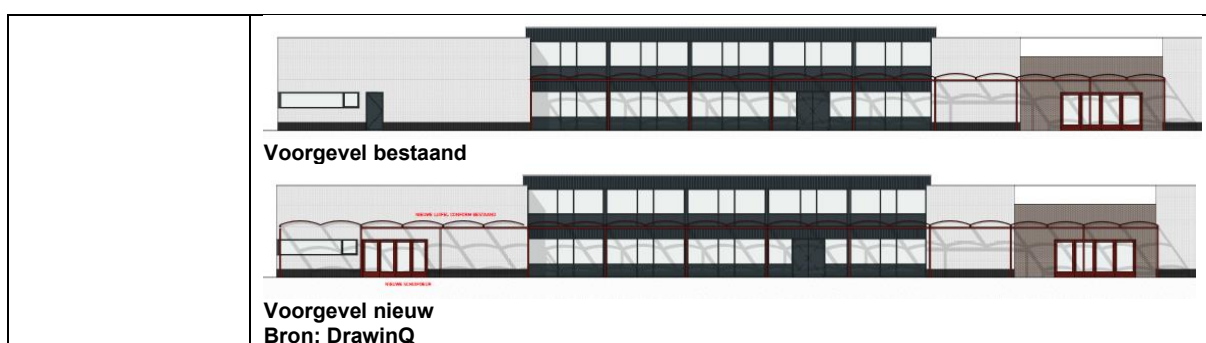
Edisonstraat 111

omschrijving: Het uitvoeren van wijzigingen aan de gevel van een bedrijfspand
zaaknummer: 2025-082521
welstandsgebied: 3, Historische Linten
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 bestaande gebouw en de omgeving.

Opmerkingen : Geen.



Aïdaschouw 60

omschrijving:
zaaknummer:
welstandsgebied:
welstandsniveau:

Het plaatsen van een uitbouw aan de voorzijde
2025-044022
Woonwijk 8, De Leyens
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 woningen en de omgeving.

Opmerkingen : Geen.



Eerste Stationsstraat 55E

omschrijving: Het vervangen van een kozijn door een kiep/kantel schuifdeur tbv inpandig balkon
zaaknummer: 2025-079123
welstandsgebied: Woonwijk 4, Dorp
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 bestaande woningen en de omgeving.

Opmerkingen : Geen.



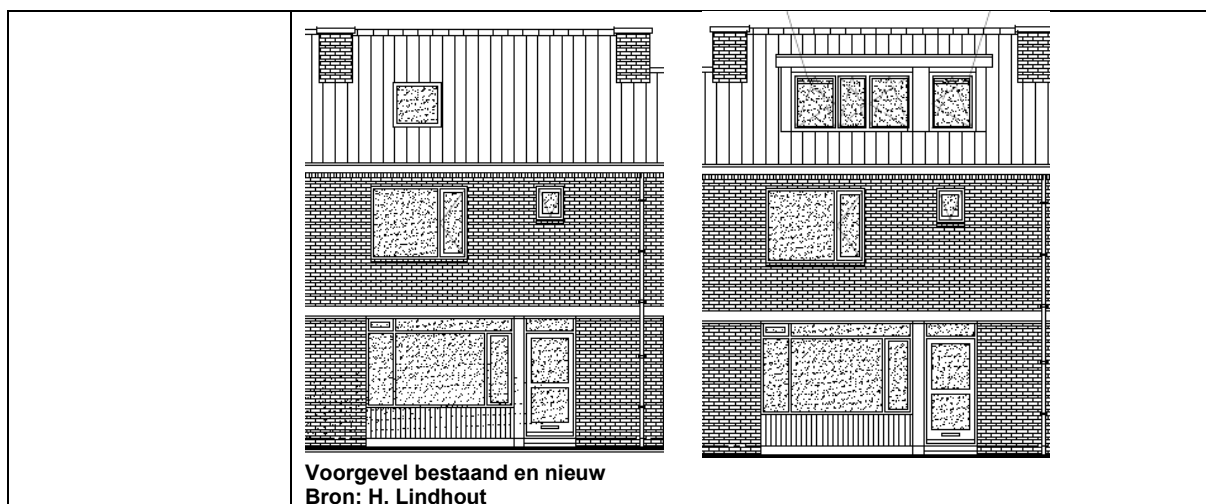
Ferdinand Bolstraat 15

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning
zaaknummer: 2025-081771
welstandsgebied: Woonwijk 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 dakkapellenbeleid.
De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : Geen.



Irenelaan 21

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

status gebied:

Het plaatsen van een dakopbouw met verlengde nok op het achterdakvlak

2025-051255

Woonwijk 4, Dorp

Intensief welstandsbeleid

Cultuurhistorisch waardevol

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

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

Opmerkingen : Geen.



Rijsoortstraat 11

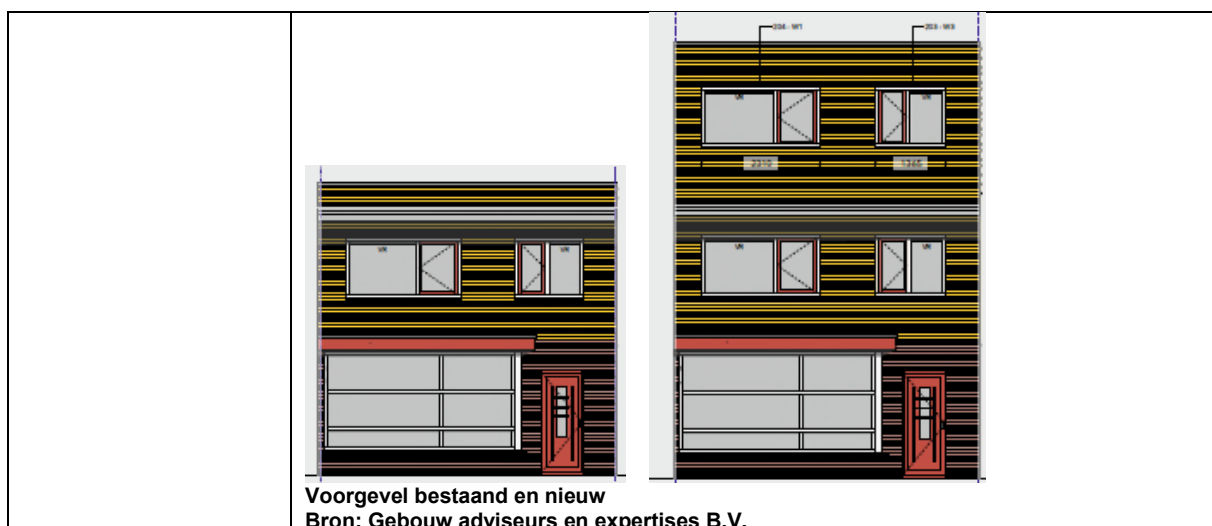
omschrijving: Het optoppen van de woning
zaaknummer: 2025-091085
welstandsgebied: Woonwijk 11, Oosterheem
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

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 en het kleur- en materiaalgebruik van de kopgevel zijn onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.
De afwerking van de zijgevel met Eterniet Equitone [Linea] LT40 Terrarood wijkt af van de eerder toegepaste zijgevelafwerking die in hetzelfde bouwblok is toegepast.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. de afwerking van de zijgevel af te stemmen op de eerder gerealiseerde afwerking die toegepast is in hetzelfde bouwblok;
2. de werkelijke kleuren toe te passen bij de in te dienen geveltekeningen. De gebruikte kleuren komen niet overeen en werken verwarrend.



Ahornzoom 52

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

Het plaatsen van twee deuren in berging aan straatzijde

2025-088703

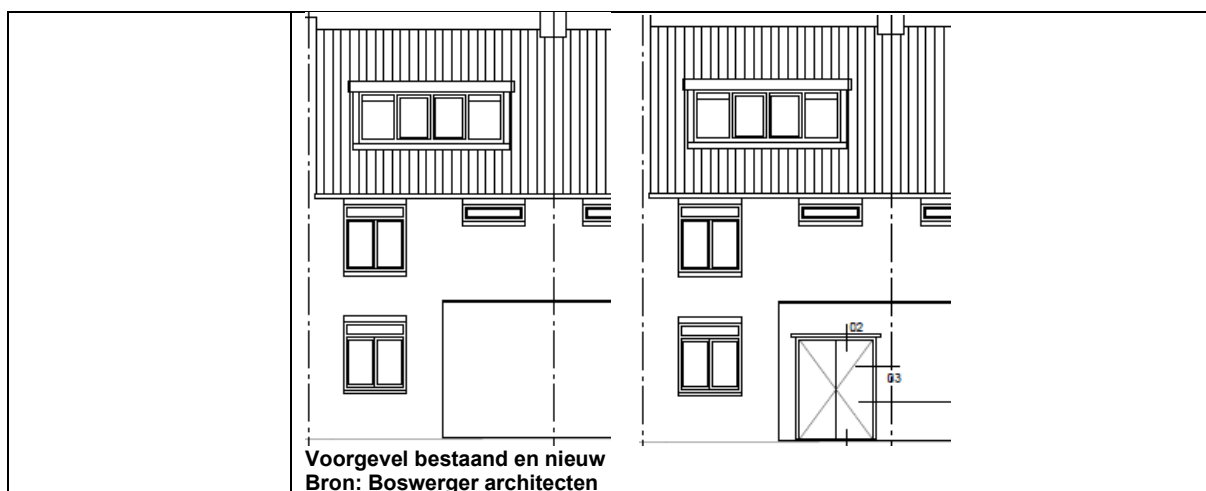
Woonwijk 11, Rokkeveen

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.



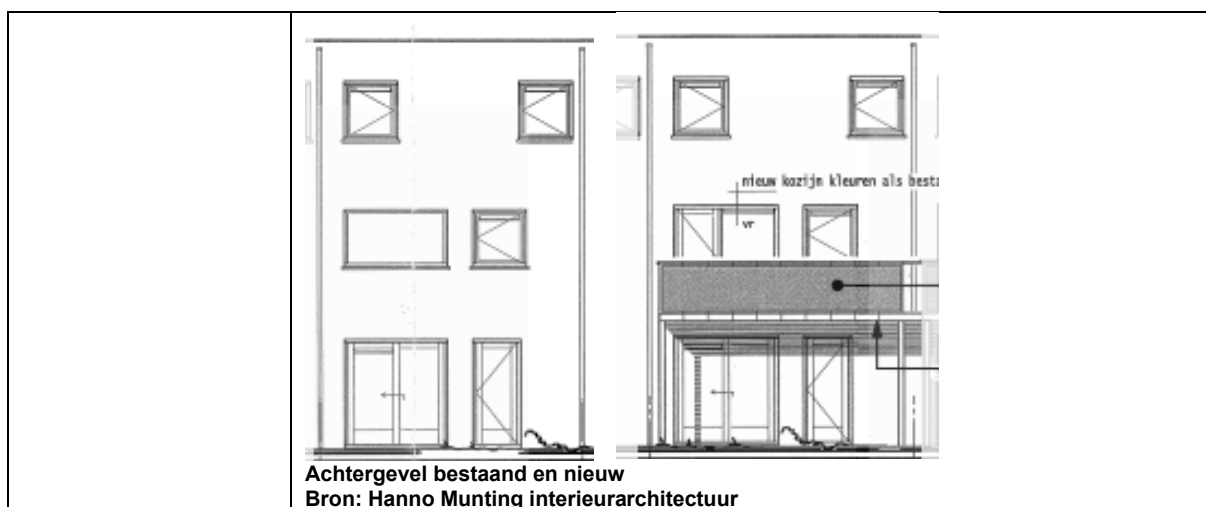
Bolstraschans 33

omschrijving: Het plaatsen van een balkon aanbouwen
zaaknummer: 2025-086804
welstandsgebied: Woonwijk 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 : De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat er meerdere van dergelijke balkons in het bouwblok zijn vergund en gerealiseerd.



Monumentenadvies

Vlamingstraat 77

omschrijving:

Het realiseren van twee nieuwe deuropeningen in twee gangwanden en het dichtzetten twee bestaande openingen in een Rijksmonument

zaaknummer:

2025-019923

welstandsgebied:

3, Historische Linten

welstandsniveau:

Intensief welstandsbeleid

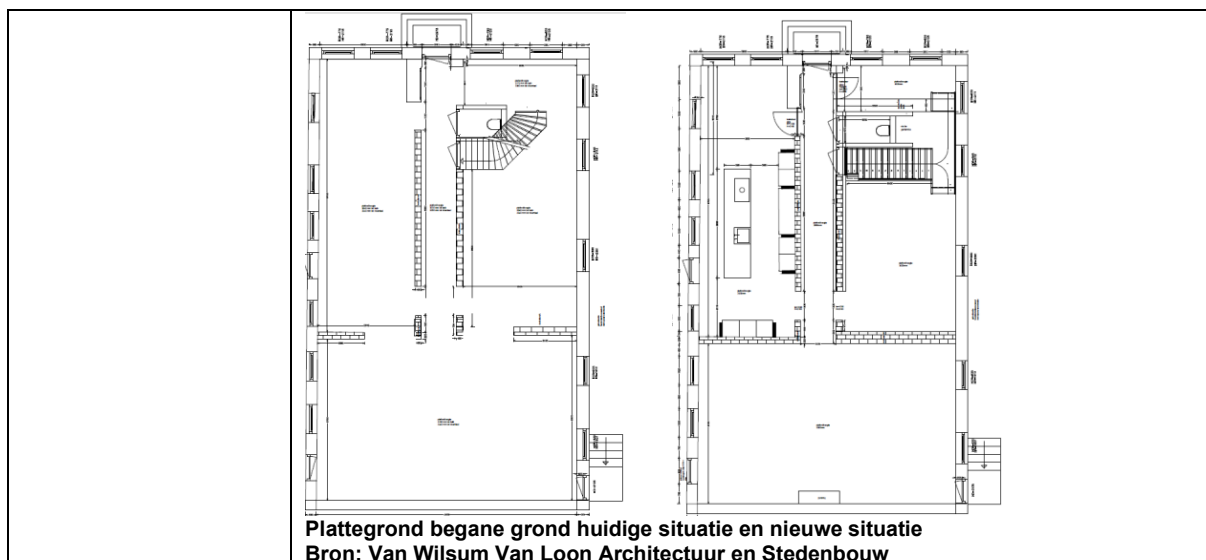
status pand:

Rijksmonument

Conclusie : **Akkoord**, het bouwplan voldoet als voorgesteld aan de eisen van de Omgevingswet.

Motivering : Het bouwplan voldoet aan de Omgevingswet. De monumentale waarden worden niet geschaad.

Opmerkingen : De noodzakelijke tekeningen zijn aangeleverd conform het advies van de erfgoedcommissie van 12-06-2025.



Welstandsadvies

Vlamingstraat 77

omschrijving:

Het realiseren van twee nieuwe deuropeningen in twee gangwanden en het dichtzetten twee bestaande openingen in een Rijksmonument

zaaknummer:

2025-019923

welstandsgebied:

3, Historische Linten

welstandsniveau:

Intensief welstandsbeleid

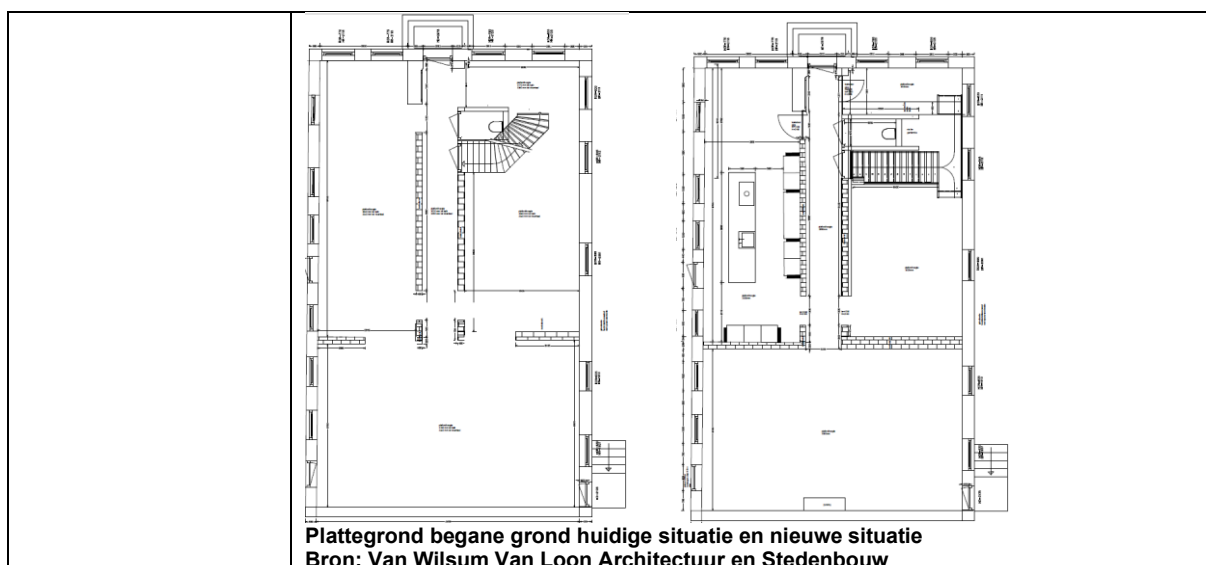
status pand:

Rijksmonument

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 gebouw en de omgeving.

Opmerkingen : De noodzakelijke stukken zijn aangeleverd conform het advies van de erfgoedcommissie van 12-06-2025.



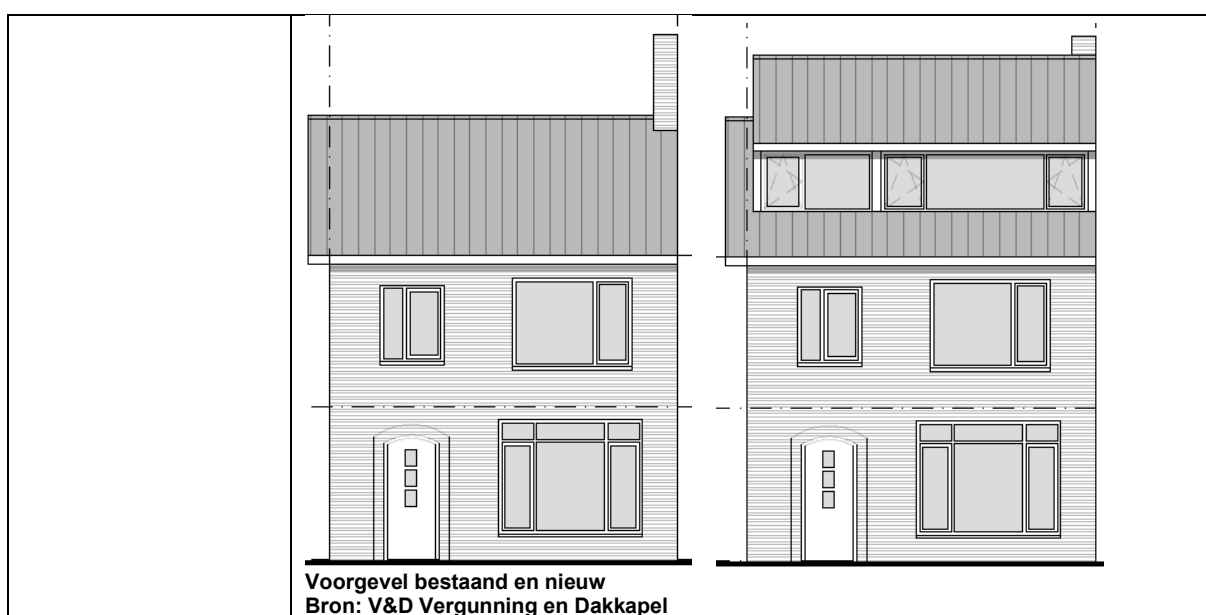
Karel Doormanlaan 16

omschrijving: Het plaatsen van een dubbelzijdige nokverhoging
zaaknummer: 2025-053380
welstandsgebied: Woonwijk 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 woning en de omgeving.

Opmerkingen : De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat dergelijke dakopbouwen in de straat meer gerealiseerd zijn.



Schinkelweg 33

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

Het bouwen in afwijking van verleende omgevingsvergunning

2025-079225

3, Historische Linten

Intensief welstandsbeleid

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

Motivering : Volgens de stadsbouwmeester is hier geen sprake van een exces in de zin dat de wijzigingen ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning niet ernstig in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

Opmerkingen : De stadsbouwmeester heeft de volgende afwijkingen op de verleende omgevingsvergunning WB20190218 bekeken en niet als exces beoordeeld:

- de bamboe erfafscheiding van 2 meter hoog;
- het hekwerk van het terras dat met houten planken in plaats van Trespa beplating is gerealiseerd;
- de betonvlechtmat op het terras van 2 meter hoog;
- het kozijn onder aan het terras;
- de houten beplating dat afgetimmerd wordt met rabatdelen en bovenin klapramen.



Achterweg 50

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

status gebied:

Het inrichten van een terrein om zomerkampen te kunnen houden en het plaatsen van 3 containers die dienst doen als toiletgebouwen

2025-057238

3, Historische Linten

Intensief welstandsbeleid

Beschermd stadsgezicht (Voorweg)

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 stadsbouwmeester adviseert positief over de toiletgebouwen, omdat ze ondergeschikte bouwwerken zijn.

