



gemeente
Zoetermeer

Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 11 januari 2024.

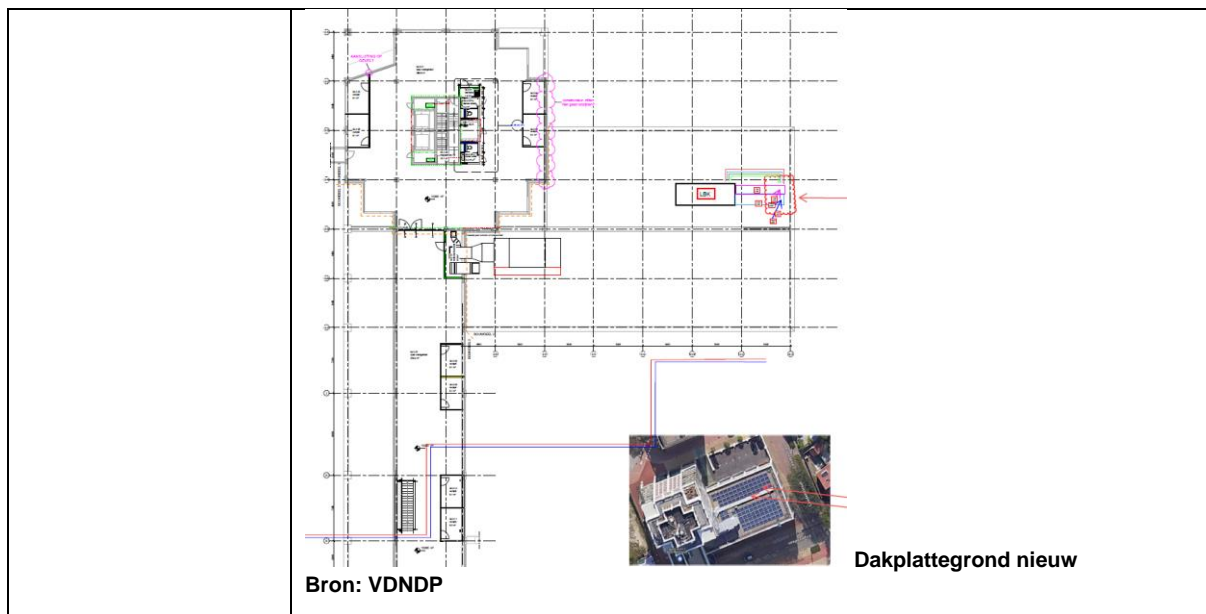
Aanwezig (live/via Teams):

| | |
|-------------------------|--|
| Dhr. ir. R.G. Knappers | Stadsbouwmeester Zoetermeer, voorzitter erfgoedcommissie Zoetermeer |
| Dhr. ir. M. Enderman | Restauratiearchitect, erfgoedcommissie Zoetermeer |
| Mevr. drs. J. van Geest | Architectuurhistoricus, erfgoedcommissie Zoetermeer |
| Mevr. drs. M. Panman | Secretaris stadsbouwmeester & adviseur erfgoed en ruimtelijke kwaliteit, gemeente Zoetermeer |
| Mevr. ing. A. Neuteboom | Adviseur erfgoed, gemeente Zoetermeer |

12:00-12:30 uur

Stadhuisplein 1 – vooroverleg: op verzoek van aanvrager doorgeschoven naar de vergadering van de stadsbouwmeester van 25-01-2024

| | |
|------------------|---|
| omschrijving: | Het plaatsen van een luchtbehandelingskast t.b.v. uitbreiding werkplekken UWV |
| zaaknummer: | 2023-125581 |
| welstandsgebied: | 1 Centrum |
| welstandsniveau: | Intensief welstandsbeleid |



12:30-13:15 uur

Monumentenadvies

Voorweg 167

omschrijving: Het restaureren van het voorhuis en het slopen van de schuur
zaaknummer: 2023-060920
welstandsgebied: 3 Historische Linten
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status pand: Gemeentelijk monument
status gebied: Beschermd stadsgezicht Voorweg

Conclusie : **Niet akkoord.** Het bouwplan voldoet niet als voorgesteld aan de eisen van de gemeentelijke erfgoedverordening, de Wabo en het gemeentelijk beleid.

Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De monumentale waarden worden onvoldoende gerespecteerd, zie **Opmerkingen**. Het uitgangspunt voor het plan dient meer 'behoud gaat voor vernieuwing' te zijn. De erfgoedcommissie vraagt een uitgebreide cultuurhistorische verkenning en een onderzoek naar de constructie door een in monumenten gespecialiseerd bureau te laten uitvoeren, omdat het plan nu niet voldoende beoordeeld kan worden.

Opmerkingen :

- Het plan betreft het restaureren, verduurzamen en renoveren van het voorhuis en het slopen en herbouwen van de schuur. Het plan wordt door de erfgoedcommissie nu op hoofdlijnen beoordeeld vanwege de voorgestelde sloop van het schuurgedeelte van het gemeentelijk monument.
- In de voormalige boerderij bestaande uit een voorhuis en een schuur zullen twee woningen worden gerealiseerd. De aanvrager geeft aan dat instandhouding van de schuur zijns inziens niet redelijk is vanwege de slechte staat en de lichte constructie die een herbestemming tot wonen lastig maakt.
- De erfgoedcommissie geeft aan dat het uitgangspunt bij monumenten altijd 'behoud gaat voor vernieuwing' is. Bij planontwikkeling is het monument leidend en dat is in dit geval onvoldoende gebeurd, omdat de schuur gesloopt wordt. De commissie vraagt zich af of de bouwkundige staat en stabiliteit van de schuur dusdanig zijn dat er tot sloop moet worden overgegaan.
- Daarnaast mist het bouwplan voldoende respect voor het monument zelf. Er wordt, ook in het interieur, te veel van een nieuwbouwniveau uitgegaan. De levensloop van een gebouw met alle aanpassingen in de loop der tijd hebben ook hun waarde. Met het plan wordt hier een nieuwe laag aan toegevoegd.
- De erfgoedcommissie mist te veel informatie om een goede afweging te kunnen maken en adviseert daarom:
 1. een uitgebreide cultuurhistorische verkenning te laten uitvoeren, waarin ook de waardevolle elementen worden meegenomen: de aanvrager heeft aan het team erfgoed van de gemeente gevraagd dit z.s.m. uit te voeren;
 2. een onderzoek naar de constructie te laten uitvoeren door een in monumenten gespecialiseerd bureau.
- Verder merkt de commissie het volgende op over het restauratieplan:
 1. de structuur van het pand, waaronder de scheiding tussen woonhuis en schuur en de indeling van het voorhuis, dient meer behouden te blijven;
 2. de positionering van de slaapkamer in het voorhuis en de woonkamer in de schuur is onlogisch: hierdoor moeten voor het daglicht atypische grote openingen in het schuurgedeelte worden gemaakt.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie
Bron: Architectenburo Van Vliet

13.30-14:15 uur

Monumentenadvies

Vierde Stationsstraat 442

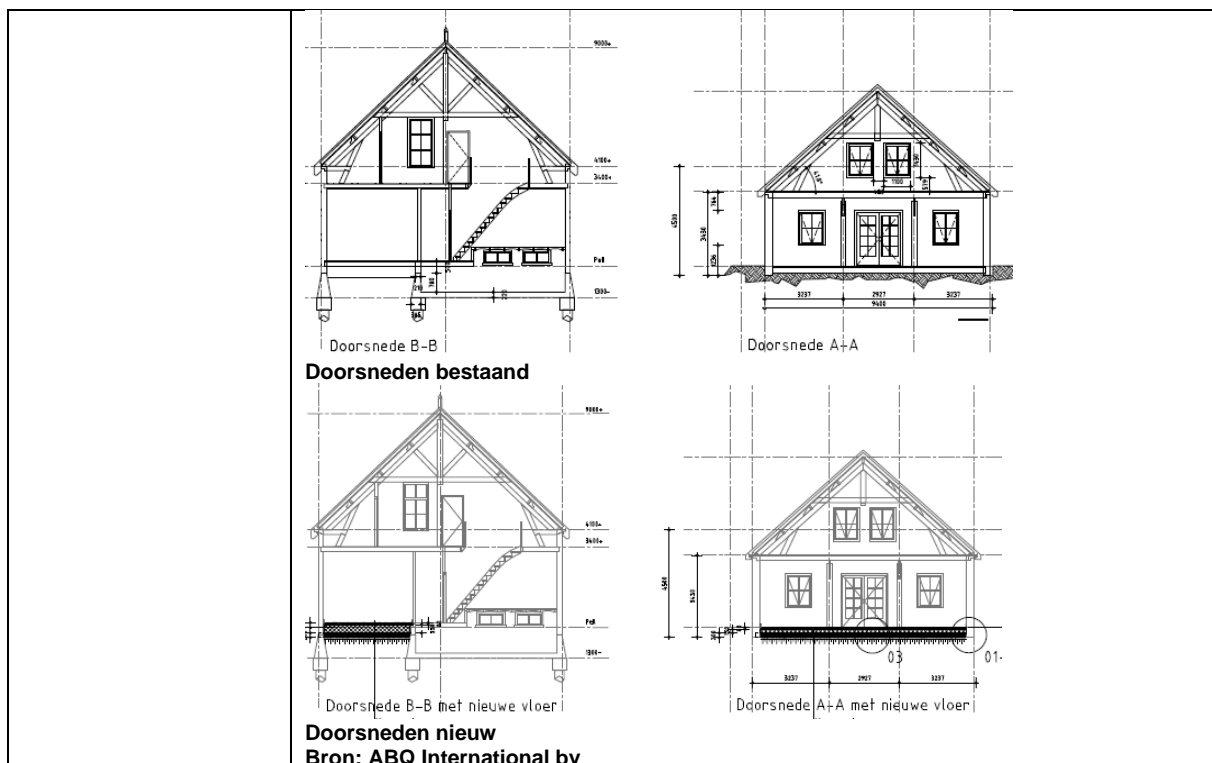
omschrijving: Het stabiliseren van de fundering
zaaknummer: 2023-140444
welstandsgebied: 11 Rokkeveen
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status pand: Gemeentelijk monument

Conclusie : **Akkoord.** Het bouwplan voldoet als voorgesteld aan de eisen van de gemeentelijke erfgoedverordening, de Wabo en het gemeentelijk beleid.

Motivering : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De monumentale waarden worden voldoende gerespecteerd, zie **Opmerkingen**.

Opmerkingen :

- Het plan betreft het vervangen van de vloer en de fundering van het hele pand, voorhuis en schuur, om verdere schade aan het gemeentelijk monument te voorkomen. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de staat van de fundering en de funderingspalen. Hieruit blijkt dat de schade in de gevels veroorzaakt wordt door de aantasting in de houten funderingspalen. De indeling en de kelder blijven ongewijzigd. De palen zullen worden geschroefd en niet geheid.
- De erfgoedcommissie adviseert positief over het plan, omdat er met het aanbrengen van de nieuwe vloer voldoende rekening gehouden wordt met de hoog monumentale kelder en omdat de nieuwe vloer wordt ingepast binnen de bestaande fundering en buitengevels en binnen de bestaande binnenmuren, waardoor de indeling ongewijzigd blijft.

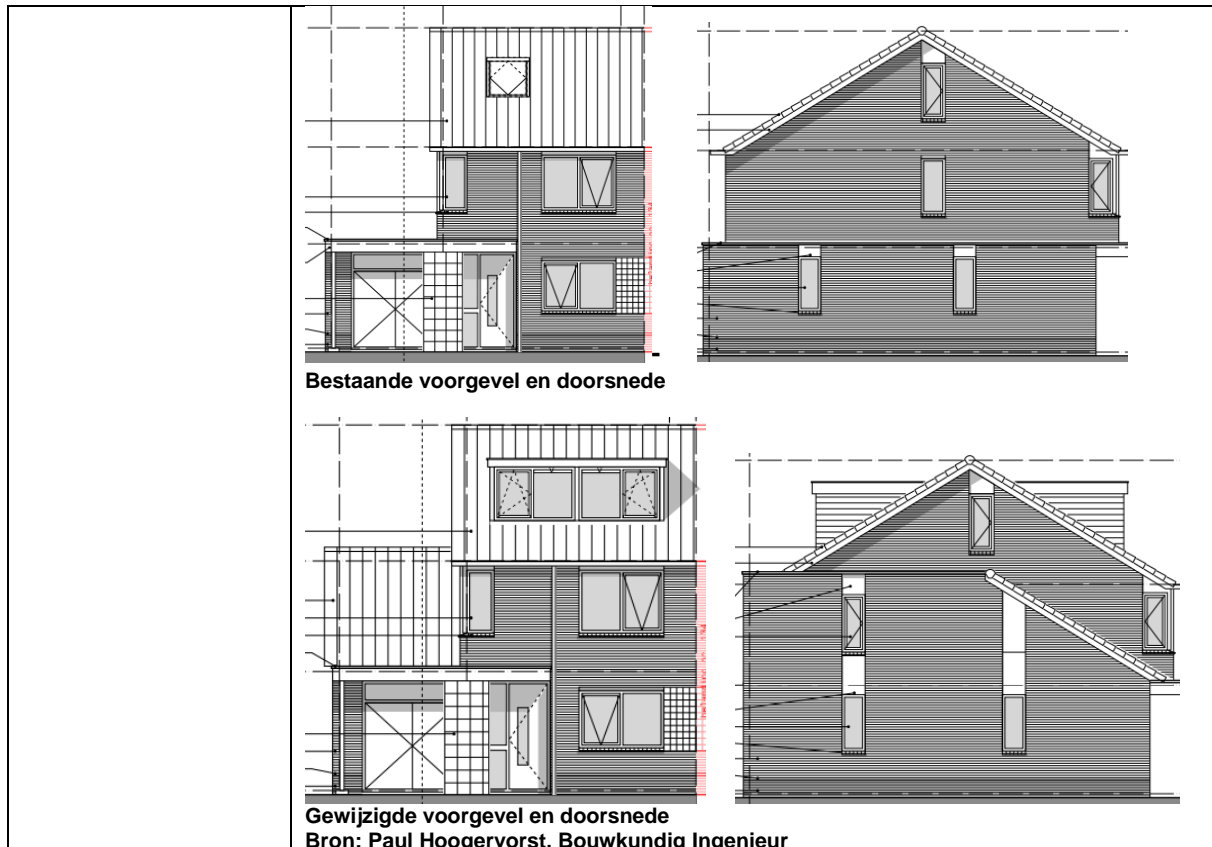


Plannen behandeld zonder toelichting

Goudenregenzoom 132

omschrijving: het plaatsen van een dakopbouw
zaaknummer: 2023-131870
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** : De stadsbouwmeester adviseert positief over het de dakopbouw op de garage, omdat het past bij de tussenbouwen en opbouwen in het bouwblok en de buurt, waardoor elke situatie weer anders is. Het voorliggend plan past binnen de reeds aanwezige schakeringen.



Jordaanstroom 6

omschrijving:

Het plaatsen van een dakkapel op het voor- en achterdakvlak van de woning

zaaknummer:

2023-140725

welstandsgebied:

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 bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : Geen.



Botterkade 20

omschrijving:

Het realiseren van een aanbouw aan de achterzijde en zijkant van de woning

zaaknummer:

2023-142301

welstandsgebied:

8 De Leyens

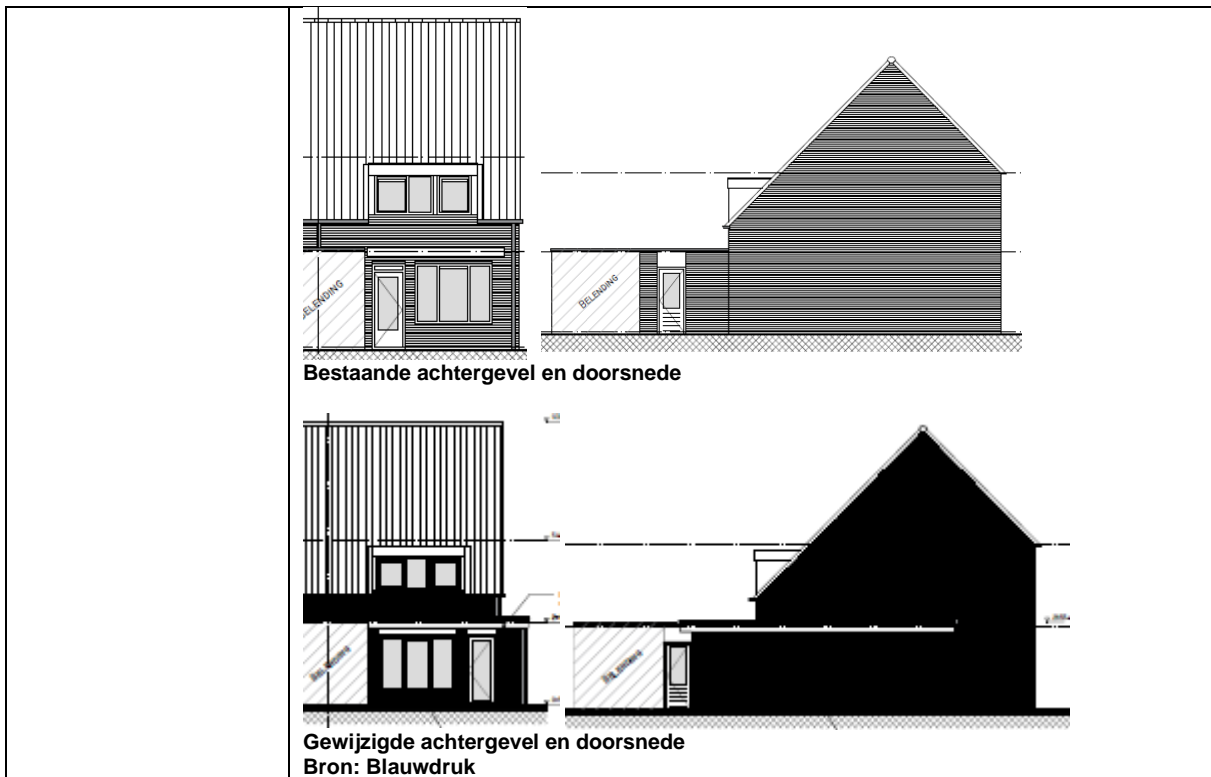
welstandsniveau:

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.



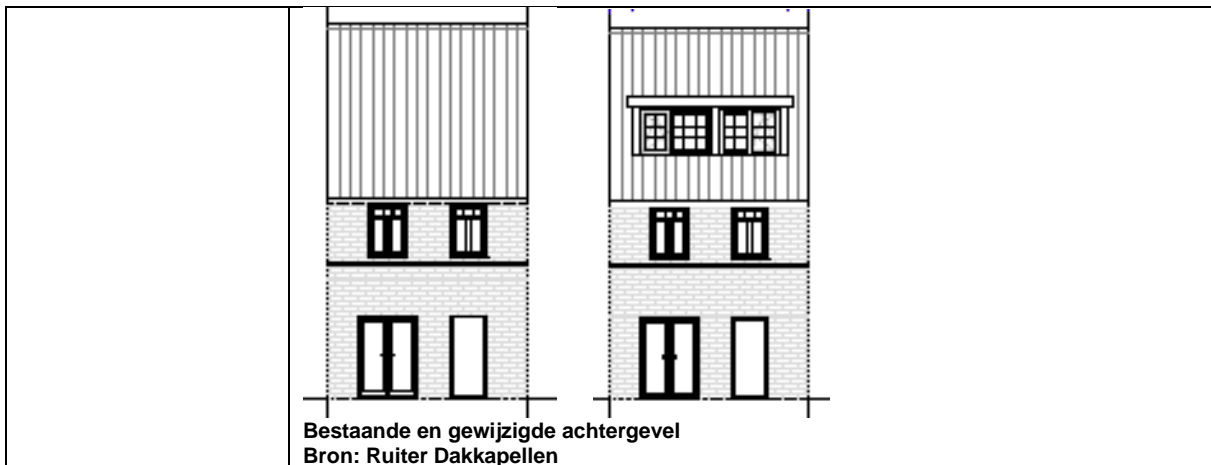
Amstelstroom 114

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op achterdakvlak
zaaknummer: 2023-142311
welstandsgebied: 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 dakkapellenbeleid.
De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.
Omdat het een precedent betreft en het project recentelijk is gerealiseerd, wordt extra gelet op de architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik. De hoofdmaten van de dakkapellen zijn akkoord, inclusief de breedtemaat van de dakkapel aan de achterzijde van 4220 mm (= 78 % van de breedte van het dakvlak).

Opmerkingen : Geen.



Vijverdreef 220

omschrijving:

Het vervangen van bestaande dakkapel door een bredere dakkapel op het achterdakvlak van de woning

zaaknummer:

2023-143362

welstandsgebied:

9 Seghwaert

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.