

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

Aanwezig (live/via Teams):

Dhr. ir. R.G. Knappers	Stadsbouwmeester Zoetermeer, voorzitter erfgoedcommissie
Mevr. drs. M. Panman	Secretaris stadsbouwmeester, adviseur erfgoed, gemeente Zoetermeer
Mevr. L. van Dijk	Ambtelijke ondersteuning stadsbouwmeester

9:30-10:00 uur

Vierde Stationsstraat 462

omschrijving:	het uitbreiden van het Plantencentrum De Driesprong BV, het herinrichten van het terrein en bouwen van een nieuwe vuurwerkbunker
zaaknummer:	2023-143471
welstandsgebied:	13 Kantoor en Bedrijventerreinen
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 zijn onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op het bestaande gebouw en de omgeving.
- Opmerkingen** :
- Het plan is eerder informeel behandeld in de vergadering van de CRK van 14-04-2023. Het voorliggend plan betreft een deel van het plan dat door de CRK is behandeld en betreft sloop van een deel van de hoofdbouwing en van de cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsgebouwen, nieuwbouw van het hoofdgebouw, uitbreiding van de vuurwerkbunker, uitbreiding van de parkeerplaats en het maken van een erfafscheiding langs de Berkelseweg. De locatie ligt op het kruispunt van de historische linten Vierde Stationsstraat en Berkelseweg. De nieuwbouw van het hoofdgebouw betreft het herplaatsen van een kas uit Veldhoven en is een voorbeeld van circulair bouwen. De nieuwe parkeerplaats zal verdiept ten opzichte van de Berkelseweg worden aangelegd.
- Het plan is nog niet door de afdeling Stedelijke Ontwikkeling beoordeeld.
- De stadsbouwmeester adviseert positief over het nieuw te bouwen hoofdvolume en het verdiept aanleggen van de parkeerplaats.
- De stadsbouwmeester adviseert negatief over het plan, omdat:
1. Totaal plan: dit mist, waardoor de algemene beoordeling van het plan niet mogelijk is.
2. Uitbreiding vuurwerkbunker richting Berkelseweg: dit is een negatieve ontwikkeling in relatie tot het historisch lint van de Berkelseweg. Het voorgestelde volume past hier niet qua massa en vormgeving. Mogelijk kan de vuurwerkbunker is een deel van te slopen cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsgebouw worden gemaakt.
3. Terreininrichting: er mist een goed inrichtingsplan. Dit plan zal rekening moeten houden met het historisch lint.

4. Erfafscheiding Berkelseweg: het toepassen van schanskorven is atypisch voor het historisch lint. Geadviseerd wordt een meer passende afscheiding met hagen en bomen te maken.



Bestaand overzicht



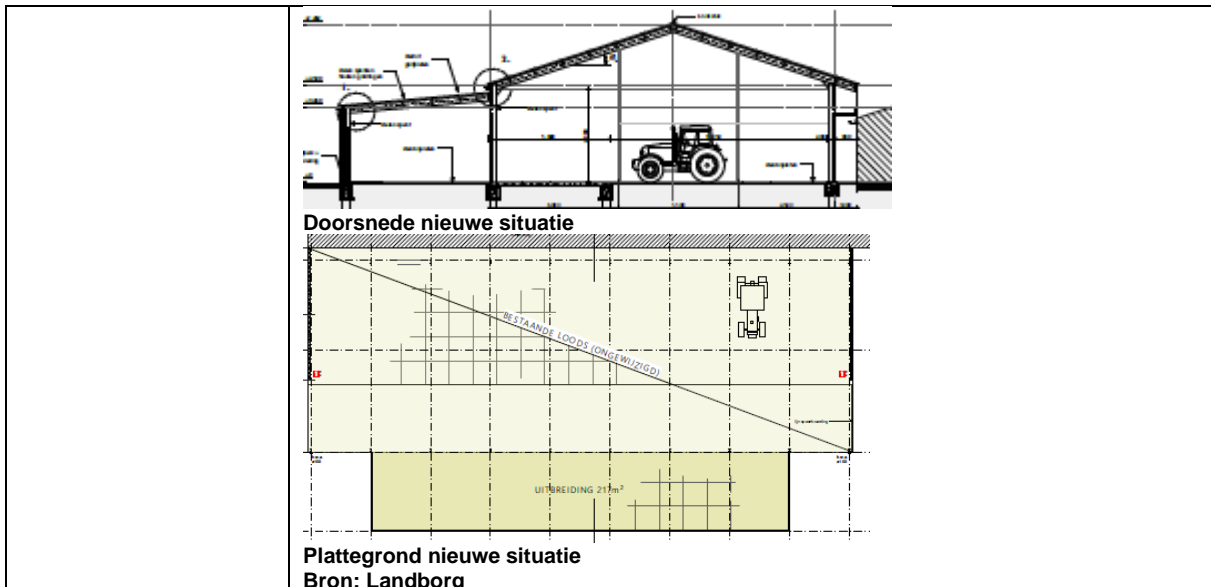
Nieuw overzicht

Bron: De Driesprong, architect Wubben.Chan

14:00-15:00 uur

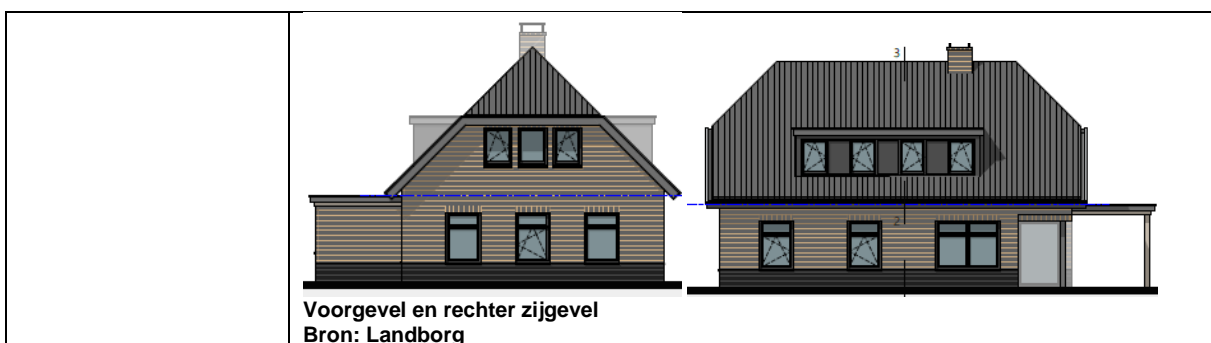
Meerpolder 34 – behandeling is doorgeschoven naar vergadering van de stadsbouwmeester op 22-8-2024

omschrijving: Het uitbreiden van een bestaande loods
zaaknummer: 2023-133864
welstandsgebied: 16, Polders
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status gebied: Beschermd stadsgezicht Meerpolder



Meerpolder 34 – behandeling is doorgeschoven naar vergadering van de stadsbouwmeester op 22-8-2024

omschrijving: Het bouwen van een bedrijfswoning
zaaknummer: 2023-142791
welstandsgebied: 16, Polders
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status gebied: Beschermd stadsgezicht Meerpolder



Meerpolder 34 – behandeling is doorgeschoven naar vergadering van de stadsbouwmeester op 22-8-2024

omschrijving: Het realiseren van een rundveestal, B&B, ontvangstruimte en een bedrijfsgebouw
zaaknummer: 2023-142934
welstandsgebied: 16, Polders
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status gebied: Beschermd stadsgezicht Meerpolder



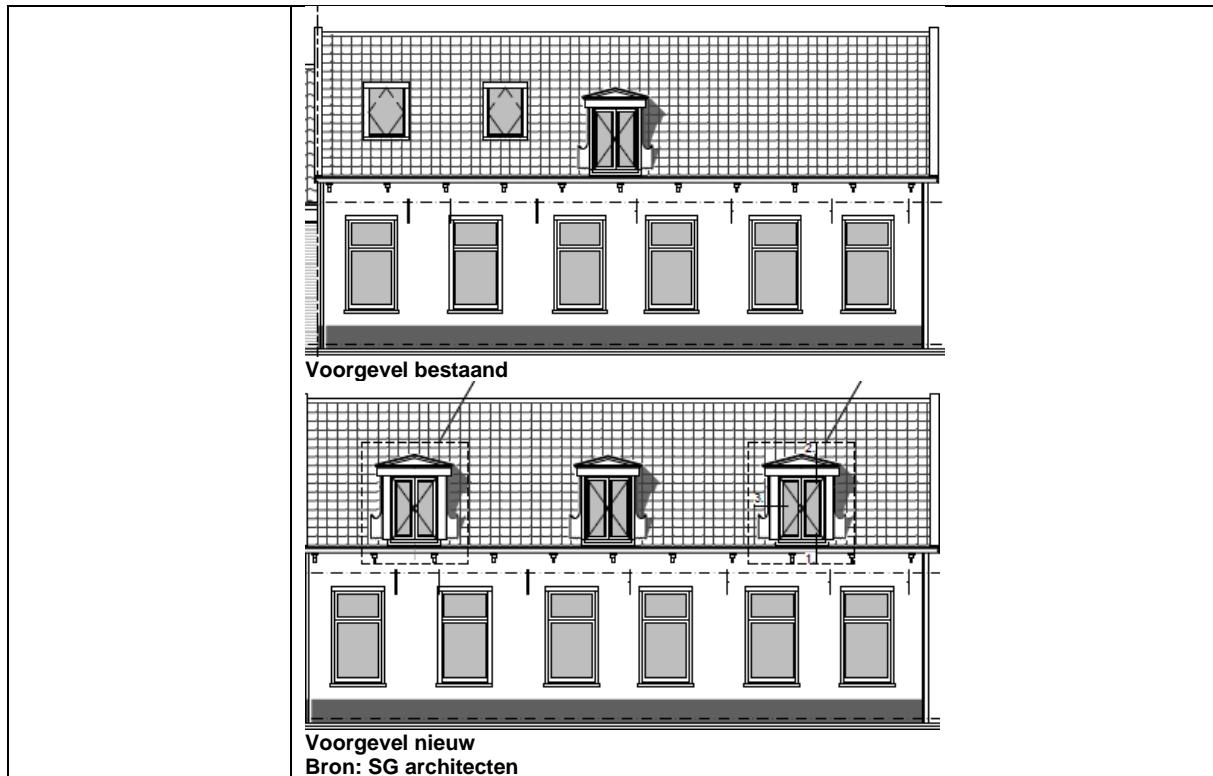
Plannen behandeld zonder toelichting

Dorpsstraat 51 - behandeling is verschoven naar de vergadering van 26-07-2024 i.v.m. ontbreken van detailtekeningen

omschrijving: Het veranderen van de kozijnen in de voorgevel en wijzigen van winkelfunctie naar woonbestemming
zaaknummer: 2024-066946
welstandsgebied: 1, Historische Kern
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status gebied: Beschermd stadsgezicht Dorpsstraat
status pand: Beeldbepalend pand

Leidsewallen 45 – verschoven naar de vergadering van de stadsbouwmeester van 18-07-2024

omschrijving: Het plaatsen van 2 dakkapellen op het voordakvlak van de woning
zaaknummer: 2024-094303
welstandsgebied: 1, Historische Kern
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status gebied: Beschermd stadsgezicht Dorpsstraat
status pand: Beeldbepalend pand



Candidaschouw 31

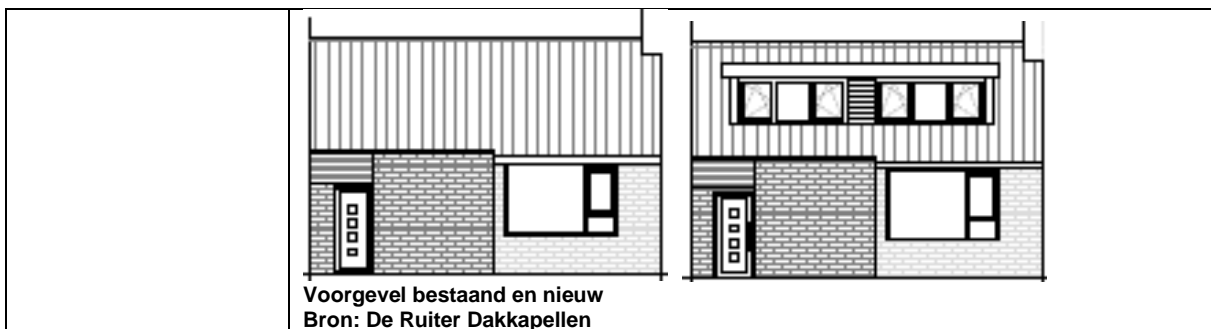
omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning
zaaknummer: 2024-099545
welstandsgebied: Woonwijk 8, De Leyens
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

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

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

Opmerkingen : Om de bewaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. de dakkapel een maximale breedte te geven van 70% van het dakvlak, dit is $70/100 \times 9070 \text{ mm} = 6349 \text{ mm}$;
2. het boeiboord niet hoger uit te voeren dan 250 mm, vergelijkbaar met de naastgelegen dakkapel.



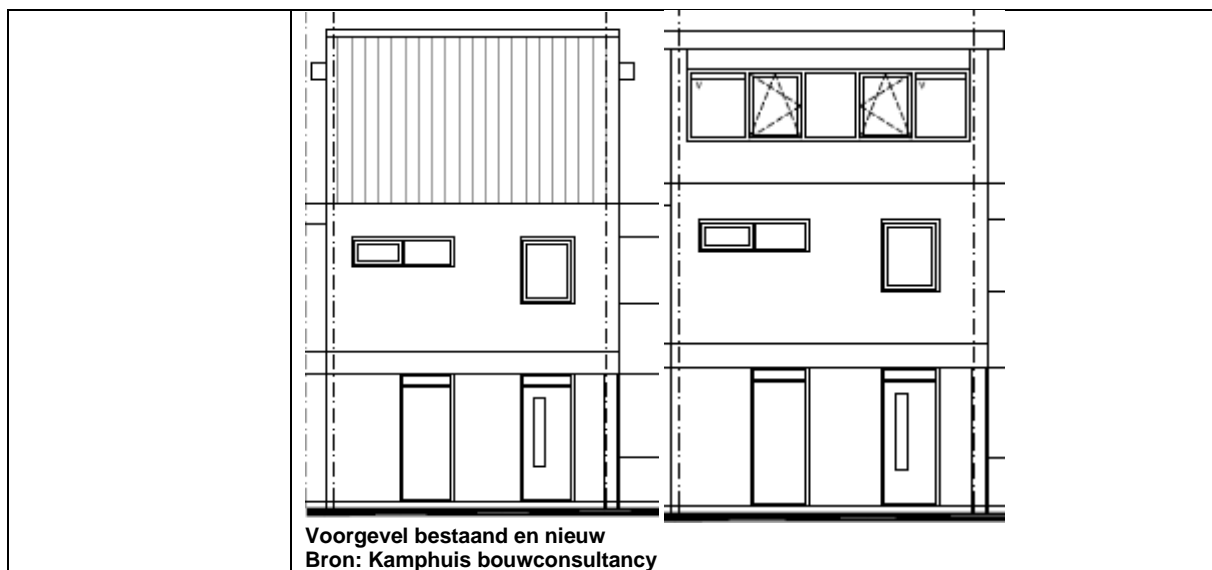
Jessicagang 44

omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw
zaaknummer: 2024-075156
welstandsgebied: Woonwijk 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 plan, omdat dergelijke dakopbouwen eerder in de buurt gerealiseerd zijn: Jessicagang 34 en 36.



Huygensstraat 3 - aangepast

omschrijving: het plaatsen van reclame op de zijgevel en verplaatsen van de gevelreclame aan de voorzijde van het pand
zaaknummer: 2024-097862
welstandsgebied: 14 Snelweg, Hoofdwegenstructuur, Randstad Rail
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 het bestaande gebouw en de omgeving.

Opmerkingen : Het plan had al in de vergadering van de stadsbouwmeester van 13-06-2024. De aanpassingen in het voorliggend plan zijn vanuit welstand aanvaardbaar.



Berglaan 8

omschrijving: het verduurzamen van een modelwoning
zaaknummer: 2024-096318
welstandsgebied: Woonwijk 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 de bestaande woningen en de omgeving.

Opmerkingen : Er is eerder informeel overleg met de stadsbouwmeester over dit plan geweest op 08-02-2024 en 23-05-2024.



Titaanwit 51

omschrijving:

het plaatsen van een dakopbouw 1e verdieping achterzijde woning en plaatsen dakkapel op het voordakvlak

zaaknummer:

2024-084052

welstandsgebied:

Woonwijk 11, Rokkeveen

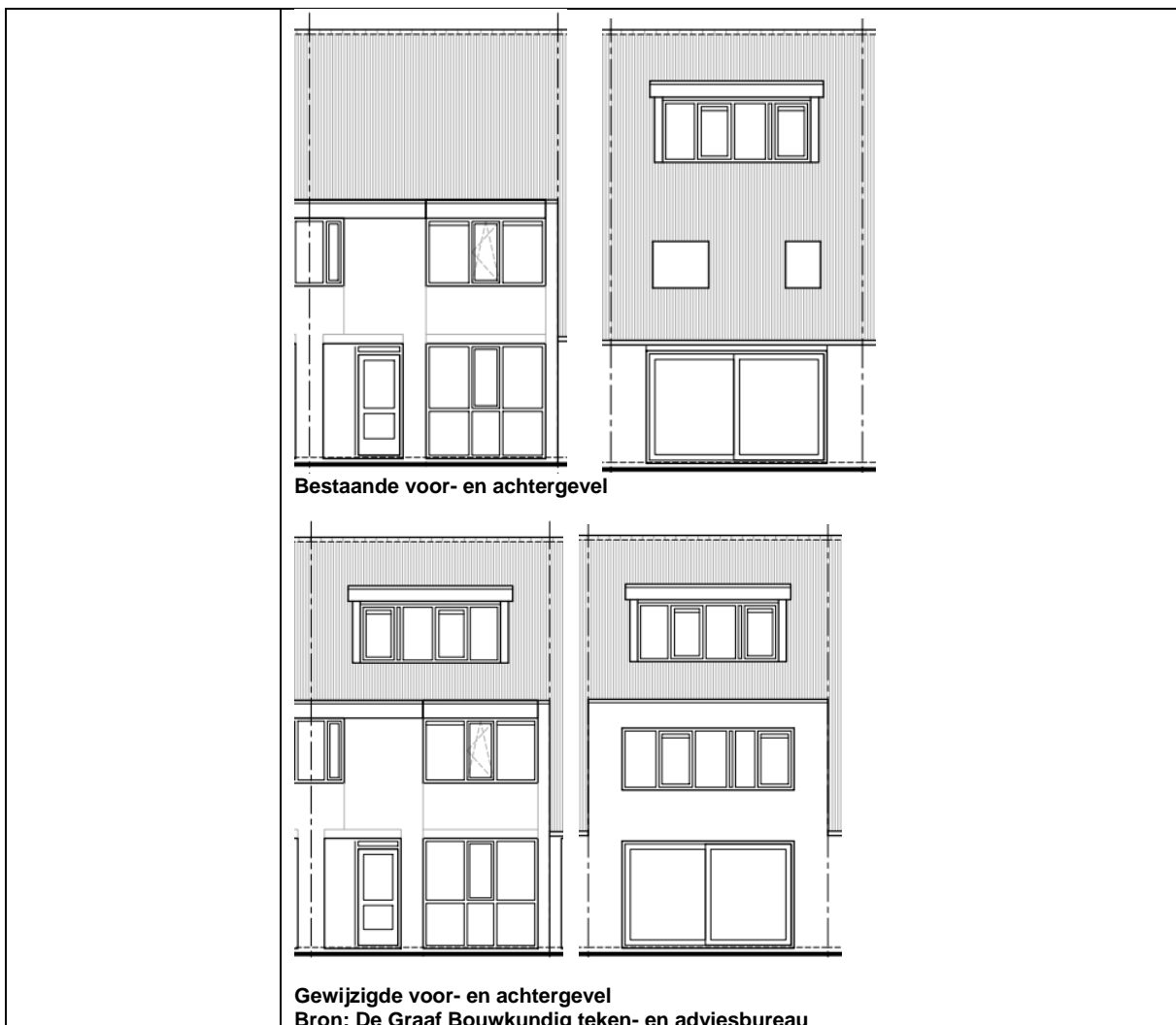
welstandsniveau:

Regulier welstandsbeleid

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

Motivering : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde 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 een dergelijke dakopbouw en dakkapel eerder vergund en gerealiseerd zijn bij dit bouwblok, zoals Titaanwit 59.



Muurbloementuin 26

omschrijving:

Het uitbouwen van de woning aan de achter- en linkerzijgevel

zaaknummer:

2024-090309

welstandsgebied:

Woonwijk 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 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.



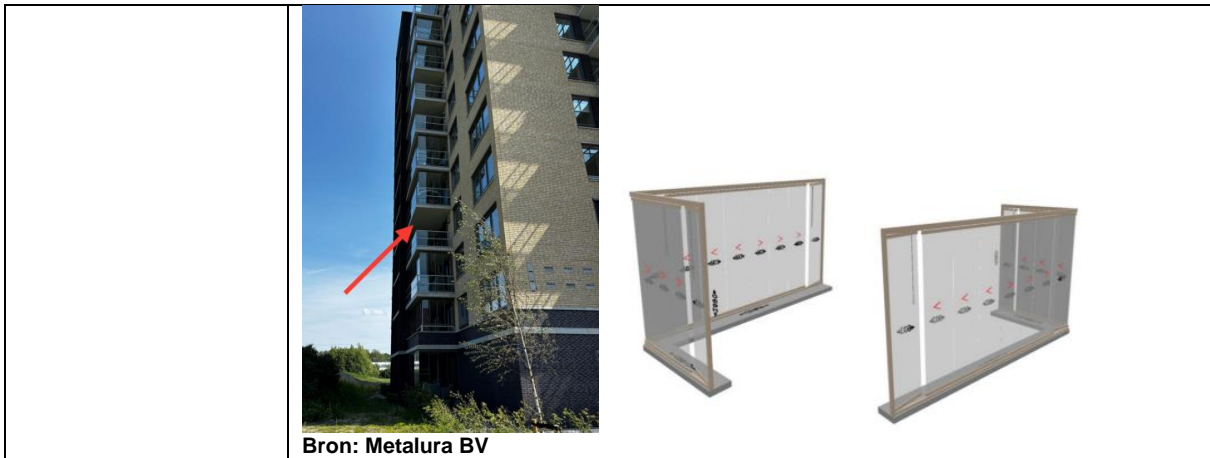
Charentestroom 27

omschrijving: Het plaatsen van transparante en wegschuifbare balkonbeglazing
zaaknummer: 2024-090720
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 het bestaande appartementengebouw en de omgeving.

Opmerkingen : De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat een dergelijke balkonbeglazing als eerder in dit appartementengebouw is vergund en gerealiseerd.



Berkelstroom 49

omschrijving:

Het plaatsen van een aanbouw aan de achterzijde van de woning

zaaknummer:

2024-091560

welstandsgebied:

Woonwijk 12, Oosterheem

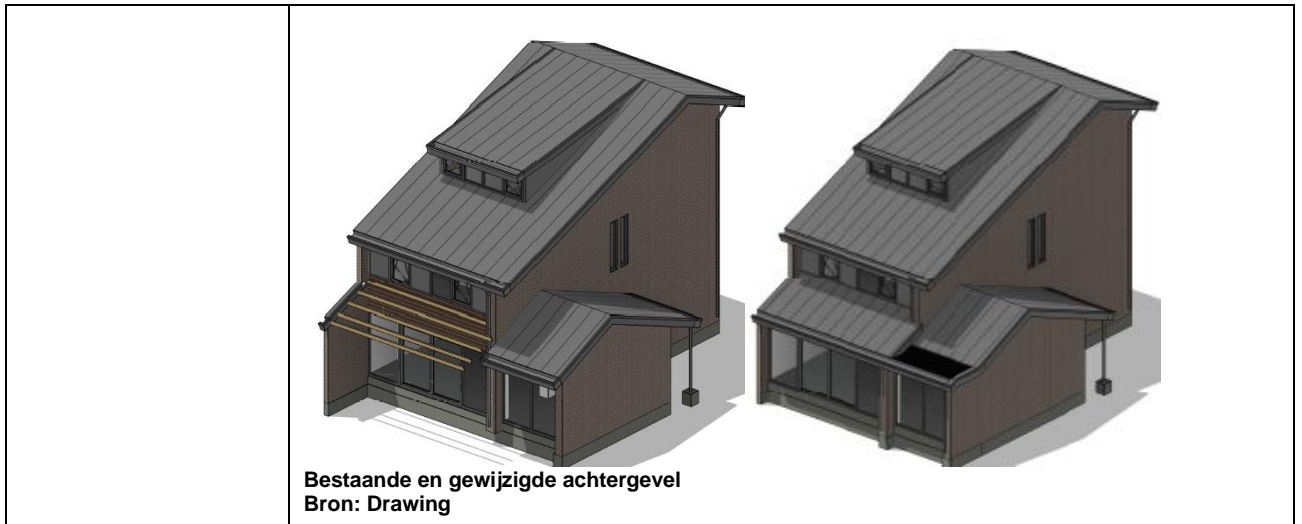
welstandsniveau:

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 bestaande woning en de omgeving.

Suggestie : Alhoewel het plan vanuit welstand aanvaardbaar is, is het aan te bevelen de kap van de zijuitbouw op dezelfde hoogte te leggen als de zijuitbouwen van de naastliggende blokken. De kap van de achtergevel loopt dan vloeiend door in het dak van de zijuitbouw in plaats van het horizontale knikje.



Cyprus 14 – niet behandeld i.v.m. ontbreken advies van stedenbouw

omschrijving: Het realiseren van een garage met zonnepanelen en in-/uitrit

zaaknummer: 2024-000037

welstandsgebied: Woonwijk 12, Oosterheem

welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

