

## Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 11 mei 2023.

### Aanwezig (live/via Teams):

Dhr. ir. R.G. Knappers	Stadsbouwmeester Zoetermeer, voorzitter erfgoedcommissie Zoetermeer
Mevr. drs. M. Panman	Secretaris stadsbouwmeester & adviseur erfgoed en ruimtelijke kwaliteit, gemeente Zoetermeer
Dhr. ing. A. Berendsen	Stedenbouwkundige, gemeente Zoetermeer

### Derde Stationsstraat 373 (Vooroverleg)

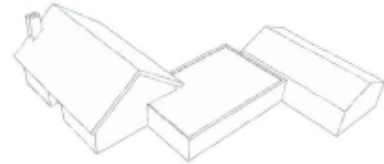
omschrijving:	Vervangen woning
zaaknummer:	2023-041486
welstandsgebied:	15 Parken
welstandsniveau:	Regulier welstandsbeleid

**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 onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de omgeving.

**Opmerkingen** :

- Het plan betreft het geheel nieuw te bouwen woning op de plek van de bestaande woning en het bouwen van een carport voor op de kavel. De kavel is gesitueerd naast de watertoren, een gemeentelijk monument, die de spil van het stedenbouwkundig plan van de wijk Rokkeveen is. Het idee is het woonhuis door middel van schijven meer privacy ten opzichte van de weg te geven. Het woonhuis zal worden gebouwd door middel van CLT en geheel energieneutraal zijn door middel van o.a. een PCM-systeem. De materialisering is afgeleid van die van de watertoren.
- De stadsbouwmeester heeft waardering voor de uitwerking, maar adviseert negatief over het plan omdat het huis zelf onvoldoende herkenbaar is door met name de schijf aan de voorzijde. Het huis moet meer op de grond komen te staan en niet verzuipen in de muren die eromheen zijn gezet. Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd een individuele massa te maken op basis van één gedachte. Nu is er namelijk sprake van twee gedachten door elkaar: die van een traditioneel woonhuis en die van een schijvenarchitectuur.
- De positionering van de carport is akkoord. Deze kan eventueel deels dicht worden gezet, afhankelijk van de vormgeving.
- De stadsbouwmeester ziet graag de volgende keer een bemonstering van de materialen tegemoet. Dakpannen met geïntegreerde zonnepanelen of gesmoorde pannen zijn een mogelijkheid. Ook een dakvlak geheel bestaande uit zonnepanelen.



**Bestaande situatie**

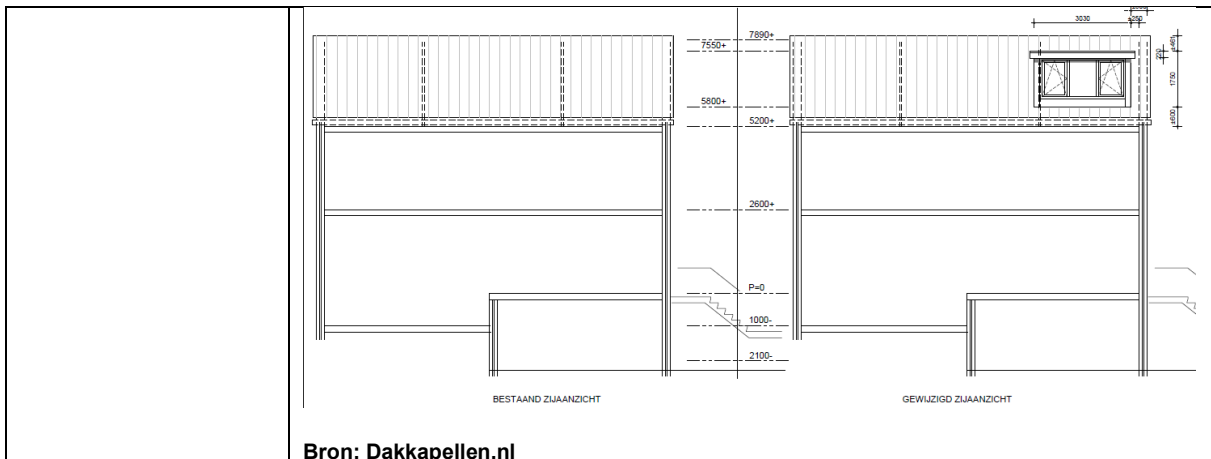


**Nieuwe situatie**  
**Bron: MODUS Architecten & Ingenieurs**

## Lissenvaart 32

omschrijving: Dakkapel op zijdakvlak  
zaaknummer: 2023-041016  
welstandsgebied: 9 Seghwaert  
welstandsniveau: Intensief 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 de bestaande woning en de omgeving.
- Opmerkingen** :
- Het plan betreft het plaatsen van een dakkapel in het zijdakvlak. De woning is gelegen in de bijzondere buurt van de Lissenvaart-Nimfkruidvaart.
  - De stadsbouwmeester adviseert negatief over de dakkapel, omdat deze te dicht op de voorgevel is gesitueerd.
  - Om de bezwaren weg te nemen zijn er twee opties:
    - a. de dakkapel op de voorgestelde positie uit te voeren conform Lissenvaart 43 en 44 met een dichte voorzijde (eventueel met een luik) en ramen aan de zijkanten;
    - b. de voorgestelde dakkapel verder naar achteren plaatsen.



## Tjotterkade 2

omschrijving:

Het plaatsen van een schuur in de achtertuin

zaaknummer:

2023-039547

welstandsgebied:

8 De Leyens

welstandsniveau:

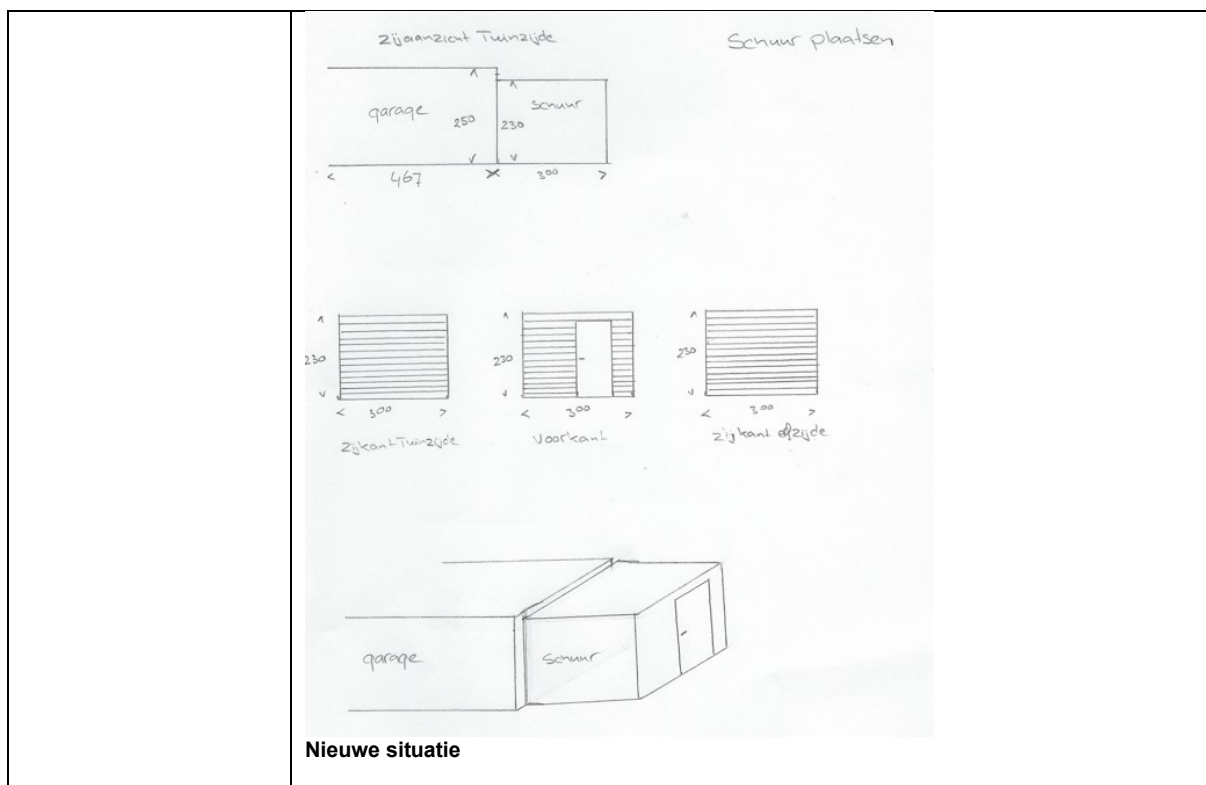
Regulier welstandsbeleid

**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 onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

**Opmerkingen** :

- De stadsbouwmeester adviseert negatief over het plan, omdat de schuur een te grote impact heeft op het aanzicht vanaf de openbare ruimte. De houten schuur van 2,5 meter hoogte wijkt te veel af van de aanwezige gemetselde garage en ziet er te veel ad hoc uit.
- Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:
  1. De berging te plaatsen in de tuin aan een niet openbare zijde;
  2. Of de aangevraagde locatie handhaven, maar dan de berging uitvoeren conform de naastliggende garage.



**Alengroen 1** (aangepast)  
omschrijving: Het bouwen van tien appartementen  
zaaknummer: 2023-040908  
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** : Het plan is eerder behandeld in het kader van het vooroverleg in de vergadering van de stadsbouwmeester van 30-03-2023. De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat het is aangepast conform het vooroverleg. De detaillering van de balkonranden en banden zijn zorgvuldig bedacht.



### Bonenakker 3

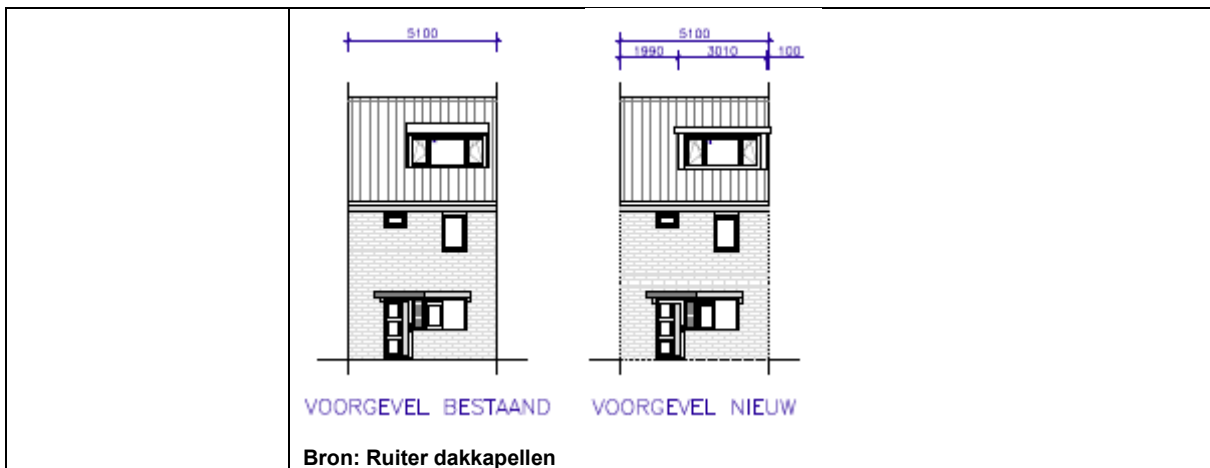
omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel  
zaaknummer: 2023-040931  
welstandsgebied: 9 Seghwaert  
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

**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** : De dakkapel vervangt een bestaande dakkapel en past binnen de reeds aanwezige dakkapellen op dit bouwblok.

**Opmerkingen** : Geen.



### Eerste Stationsstraat 186

omschrijving: Verbouwen van de Raw Material Department van Nutricia  
zaaknummer: 2023-041195  
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 de omgeving.

**Opmerkingen** : Geen.

