



gemeente
Zoetermeer

Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 13 juli 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

Leidswallen 26

omschrijving:	Het verbouwen voormalige Aldi naar 13 woningen
zaaknummer:	2023-061340
welstandsgebied:	1 Historische kern
welstandsniveau:	Intensief welstandsbeleid
status gebied:	Beschermd stadsgezicht

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 nog onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op het bestaande gebouw en de omgeving.

Opmerkingen :

- Het plan is eerder behandeld in het kader van het vooroverleg in de vergadering van de stadsbouwmeester van 12-01-2023 en heeft toen in principe een positief advies gekregen. Het plan is vervolgens verder uitgewerkt.
- De stadsbouwmeester adviseert nog negatief over het plan, omdat een aantal onderdelen nog moet worden aangepast en een paar details nog moeten worden aangeleverd.
- Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:
 1. wat de terreininrichting betreft de strook met betonklinkers niet te onderbreken en op de grens met de klinkers van de steeg een mooi overgangsprofiel te maken, waardoor een rustiger beeld ontstaat;
 2. zonnepanelen in alle dakvlakken te beperken tot de strook boven de dakkapellen aan de bovenzijde en geen zonnepanelen tussen de dakkapellen te plaatsen;
 3. een detail van de verholten goot van de dakkapellen aan te leveren;
 4. bij de dakkapellen het venster iets meer terug te leggen en de randen te laten doorlopen;
 5. een detail van de hwa's in de steeg aan te leveren;
 6. het type verlichting overal hetzelfde te houden en aan te geven waar de armaturen geplaatst worden.



Bron: Ruud van Bochoven architect

Zoetermeerse Rijweg

omschrijving: Het bouwen van een voedingsstation voor de bovenleiding van de Randstad Rail
zaaknummer: 2023-057359
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 : - De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan het een goed ontworpen utilitair gebouw is dat één geheel vormt.



Olof Palmelaan 19

omschrijving: Het vervangen van gevelpanelen in een andere kleur, en het plaatsen van nieuwe gevelreclame met buitenverlichting aan de voor-, rechter- en linkerzijgevel van het gebouw.

zaaknummer: 2023-057722

welstandsgebied: 14 Snelweg, Hoofdwegenstructuur, Randstad Rail

welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid

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

Motivering : Het bouwplan voldoet als voorgesteld niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid.

In de Reclamenota 2019 staat voor gebied 14 Snelweg, Hoofdwegenstructuur, Randstad Rail ondermeer het volgende vermeld:

- Het aantal reclame-aanduidingen aan de gevel is afhankelijk van de grootte van de gevel of gevels die naar de openbare weg zijn gericht. Totaal geveloppervlak van de gevel(s) naar de direct aanliggende openbare weg:
 - <500 m²: totaal twee gevelaanduidingen toegestaan.
 - >500 m² en < 1000 m²: totaal drie gevelaanduidingen toegestaan.
 - >1000 m²: totaal vier gevelaanduidingen toegestaan.
- Een gevelaanduiding bedraagt max. 1 x 5 m. Het totaal aan reclame mag per bedrijf niet meer oppervlak innemen dan 10% van het totale geveloppervlak waarop de reclame geplaatst is.
- Bij bedrijfsverzamelgebouwen bestaande uit kantoorunits (gestapeld, gemeenschappelijke hoofdentree) gelden bovenstaande afmetingen en aantallen reclameaanduidingen.
- Bij bedrijfsverzamelgebouwen met bedrijfsunits (geschakeld, met eigen entree, unit gelegen op maaiveld of eventueel de verdieping daarboven) is één gevelaanduiding per bedrijfsunit toegestaan.
- Elk bedrijf groter dan 1000 m² bruto vloeroppervlak mag één eigen naam voeren op het gebouw, naast de hoofdaanduiding van het bedrijfsverzamelgebouw. Een gevelaanduiding bedraagt max. 1 x 5 m.
- De gevelaanduiding is beperkt tot logo en naamsaanduiding van het bedrijf/gebouw.
- Geen gevelaanduidingen die merk- en productreclames bevat en geen gevelaanduidingen die niet aan het bedrijf en/of locatie gebonden zijn.
- Een lichtreclame-uiting wordt altijd getoetst aan de Richtlijnen lichthinder.

Hier wordt niet aan voldaan qua:

1. Het aantal naamsaanduidingen: er zijn in totaal 3 naamsaanduidingen gepland, maar onduidelijk is wat het aantal m² geveloppervlak naar de openbare weg van het pand is;
2. De afmetingen: deze zijn niet aangegeven en daarom niet te beoordelen. Voorst voldoet de reclame-uiting op de voorgevel met de letters niet. De maximale afmeting dient 1000 x 5000 mm te bedragen;
3. Lichthinder: lichtbakken worden volgens het bestemmingsplan niet toegestaan;
4. Kleurstelling: het voorstel van de kleur van de gevel op de eerste verdieping is vanuit reclameoverweging bepaald en niet vanuit de oorspronkelijke compositie van het gebouw. Het kleurvoorstel van de panelen is daarom niet akkoord.

Opmerkingen : De stadsbouwmeester kan de aanvraag niet beoordelen door het ontbreken van de volgende gegevens:

1. Het aantal m² van geveloppervlak van het pand naar de openbare weg toe;
2. De afmetingen van de 3 reclame-uitingen.

Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. geen lichtbak toe te passen;
2. het kleurevoorstel aan te passen.



Bestaande gevel
Bron: BFM beheer B.V. en PALAZZO OOST bv



gewijzigde gevel

Berlijnstraat 157

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

Het plaatsen van transparante en wegschuifbare balkonbeglazing

2023-051070

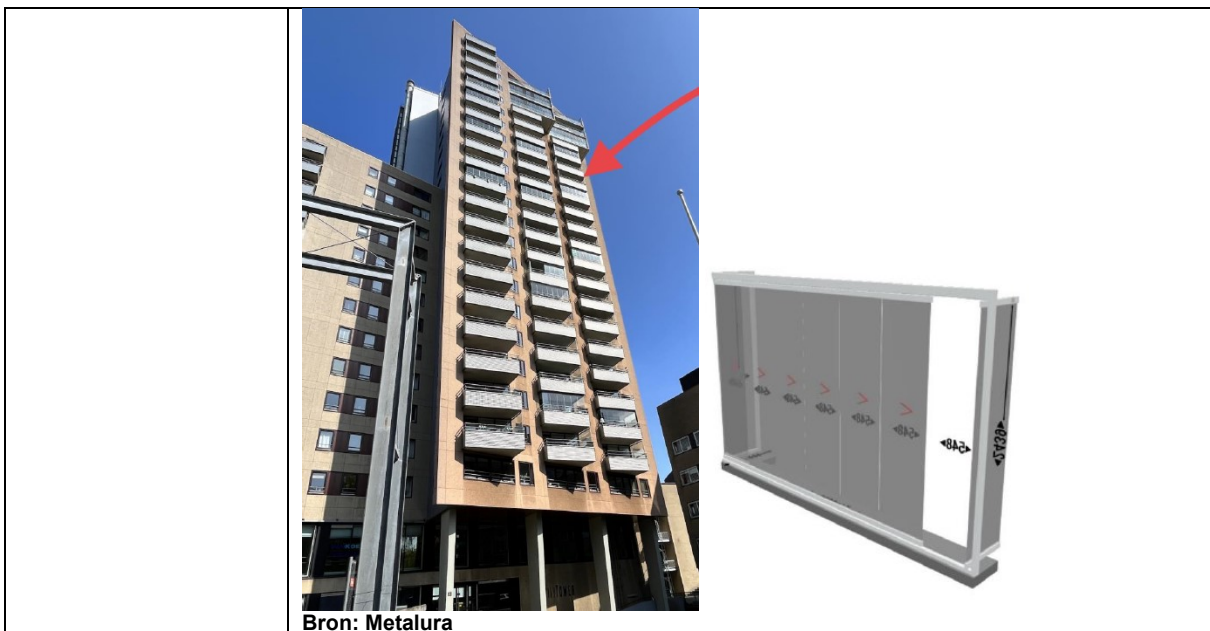
2 Centrum

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 woning en de omgeving.

Opmerkingen : De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat dezelfde balkonbeglazing al dikwijls in dit gebouw is toegepast.



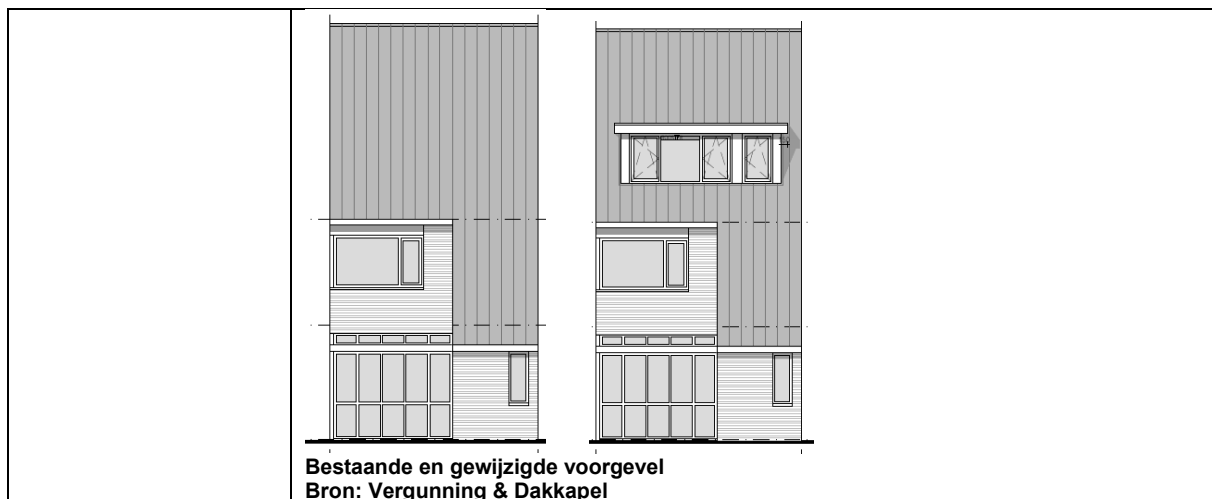
Viscontistrook 25

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel
zaaknummer: 2023-054486
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 voor dakkapellen.
De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn wel onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.
De stadsbouwmeester adviseert negatief, omdat dakkapel te breed is. Volgens de sneltoetscriteria voor dakkapellen aan de voorzijde mag een dakkapel maximaal 70% van de breedte van het dakvlak bedragen, dat is $70\% \times 5100 = 3570$ mm. Vanuit welstand is er geen reden van deze maximale breedte af te wijken.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd de breedte van de dakkapel 410mm smaller te maken, zodat de maximale breedte 3570 mm wordt.



Theaterplein 14 – niet behandeld, geen advies welstand nodig

omschrijving: Het plaatsen van een berging
zaaknummer: 2023-056041
welstandsgebied: 2 Centrum
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid

Marsgeel 4

omschrijving:

Het plaatsen van een dakopbouw op de tweede verdieping

zaaknummer:

2023-049603

welstandsgebied:

11 Rokkeveen

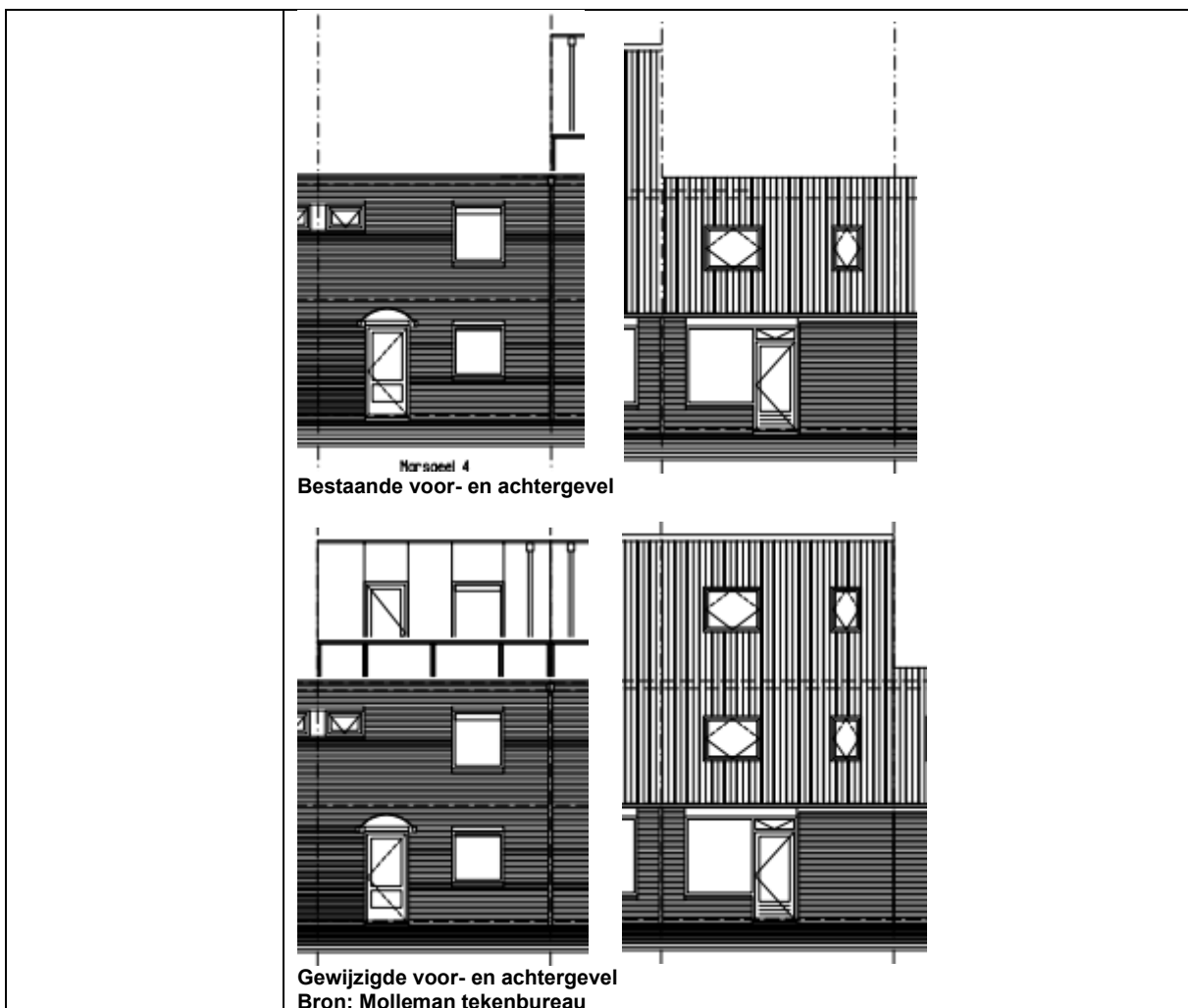
welstandsniveau:

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 plan, omdat in hetzelfde woonblok en in de wijk identieke dakopbouwen zijn gerealiseerd.



Vlamingstraat 1

omschrijving: Het plaatsen van een seizoensgebonden terras overkapping en annex zonwering
zaaknummer: 2023-059692
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 bebouwing en de omgeving. De tijdelijke overkapping annex zonwering is passend bij de functie van het gebouw.

Opmerkingen : Geen.



Ruivenstraat 11

omschrijving:

Het plaatsen van dakkapellen op de voor- en achterdakvlak van de woning

zaaknummer:

2023-056742

welstandsgebied:

12 Oosterheem

welstandsniveau:

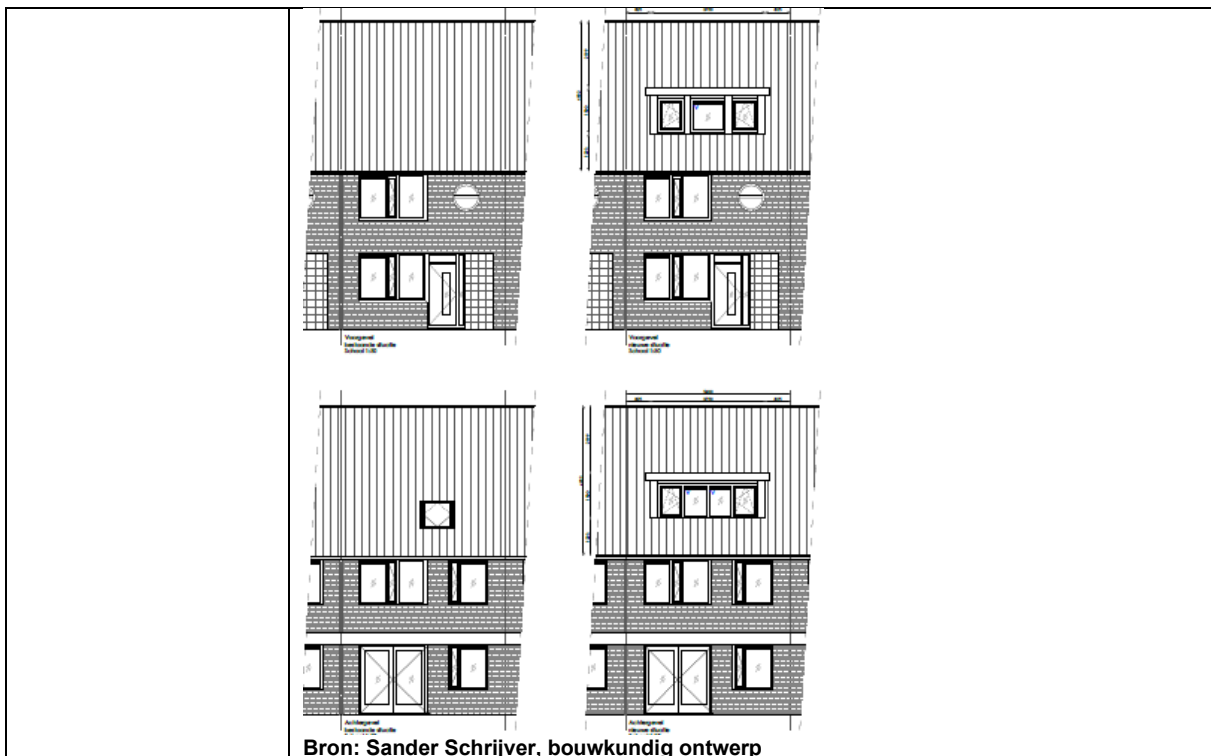
Regulier welstandsbeleid

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 zijn onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving. De stadsbouwmeester adviseert negatief over het plan, omdat zowel de dakkapel aan de voorzijde als aan de achterzijde te hoog in het dakvlak zijn geplaatst en qua plaatsing en hoogte niet afgestemd op Ruivenstraat 15 en 17. Deze dakkapellen zijn in totaal 1500 mm hoog, hebben een inwendige stahoogte van 2100 mm hoog en de borstwering ligt op 900 mm. Daarnaast is het boeiboord niet gemaatvoerd, maar is te hoog. De maximale hoogte van het boeiboord dient 250 mm te zijn.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. de plaatsing van de beide dakkapellen af te stemmen op Ruivenstraat 15 en 17;
2. de hoogte van beide dakkapellen aan te passen naar 1500 mm met een borstwering op 900 mm;
3. de hoogte van het boeiboord van beide dakkapellen aan te passen naar 250 mm.



Dorpsstraat 87

omschrijving: Het plaatsen van een dubbelzijdige lichtbak als handelsreclame op de voorgevel
zaaknummer: 2023-060236
welstandsgebied: 1 Historische kern
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status gebied: Beschermd stadsgezicht

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

Motivering : Het bouwplan voldoet als voorgesteld niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid.
In de Reclamenota 2019 staat voor gebied 1 Historische Kern ondermeer het volgende vermeld:

- Per gebouw zijn twee gevelaanduidingen toegestaan.
- Op een gebouw dat op een hoek staat, zijn twee aanduidingen per gevel toegestaan.
- In het gevelvlak mag de aanduiding maximaal 0,4 m x 2,5 m bedragen met losse (doos) letters, loodrecht op de gevel maximaal 0,4 x 0,4 meter.
- Per gebouw is één vlag toegestaan. Maximale lengte vlaggenstok 1,5 meter.
- Reclame op zonneschermen en markiezen zijn toegestaan als losse letters met naamsaanduiding van het bedrijf aan de onderzijde (de flap) van het scherm (volant).
- De reclame-uitingen bevinden zich tot max. 1 m op de bouwlaag op maaiveldniveau de begane grond zone, waarbij minimaal 0,25 m ruimte onder de ramen van de eerste verdieping moet overblijven
- Een lichtreclame-uiting wordt altijd getoetst aan de Richtlijnen lichthinder.

De uitsteekreclame voldoet met een afmeting van 0,55 x 0,55 meter niet aan de maximaal toegestane afmeting van 0,4 x 0,4 meter.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd de afmetingen van de uitsteekreclame aan te passen naar de afmeting van 0,4 x 0,4 meter.



Uitsteekreclame Geldmaat
Bron: VIM group

Spectrumsingel 147

omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw
zaaknummer: 2023-052471
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 plan, omdat in hetzelfde woonblok en in de wijk identieke dakopbouwen zijn gerealiseerd.



Hobbemalaan 9

omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw
zaaknummer: 2023-050947
welstandsgebied: 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 in hetzelfde woonblok en in de wijk identieke dakopbouwen zijn gerealiseerd.

