

Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 13 oktober 2025

Aanwezig (live/via Teams):

Dhr. ir. R.G. Knappers
Mevr. drs. J. van Geest
Dhr. ir. M. Enderman
Mevr. drs. M. Panman

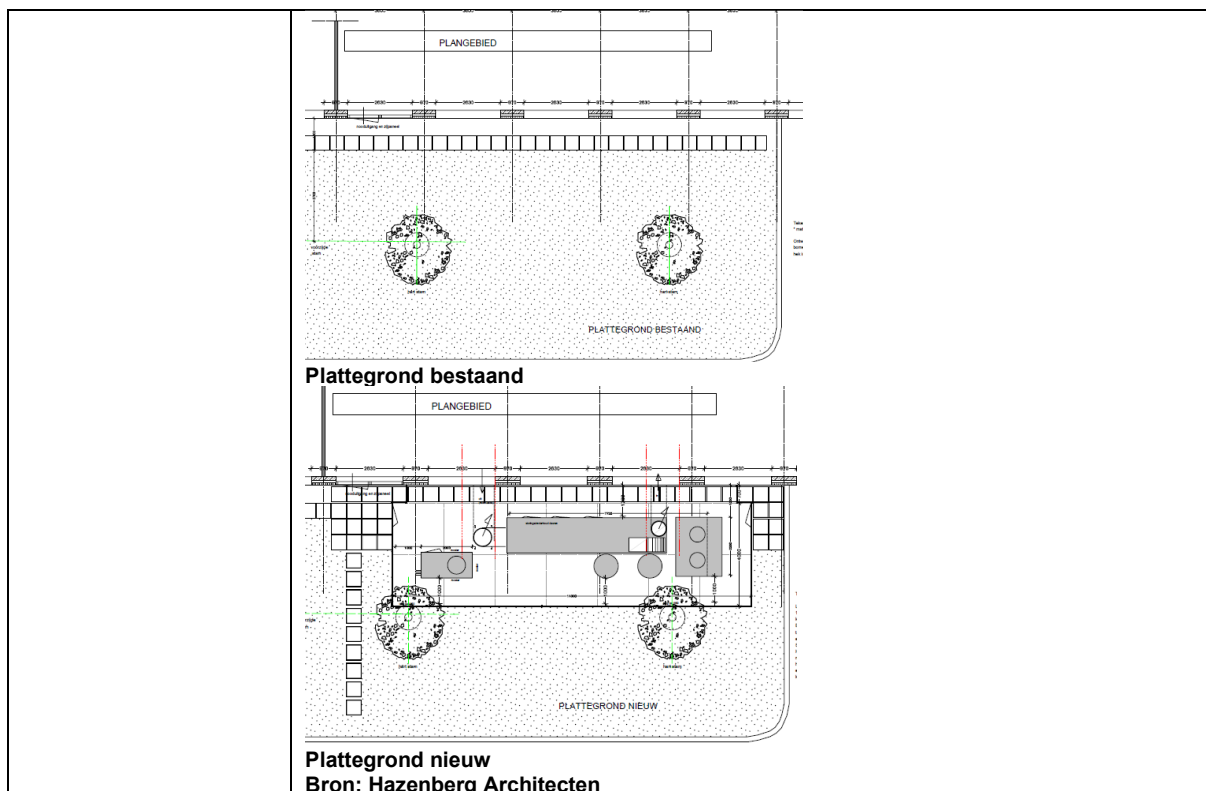
Mevr. drs. A. Neuteboom

Stadsbouwmeester Zoetermeer, voorzitter erfgoedcommissie
Lid erfgoedcommissie, architectuurhistoricus
Lid erfgoedcommissie, restauratie-architect
Secretaris stadsbouwmeester, adviseur erfgoed, gemeente Zoetermeer
Ondersteuning stadsbouwmeester, adviseur erfgoed, gemeente Zoetermeer

13:00-13:30 uur

Zilverstraat 1 – de planbehandeling is doorgeschoven naar de vergadering van 20-11-2025

omschrijving: Het plaatsen van een kleine luchtbehandelingskast (LBK) en koelmachine
zaaknummer: 2025-119027
welstandsgebied: 14, Snelweg Hoofdwegenstructuur
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid



15.00-16.00 uur

Bleiswijkseweg tussen nummers 37 en 39

omschrijving: Het bouwen van 3 bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 24 bedrijfsunits
zaaknummer: 2025-099560
welstandsgebied: 13, kantoren 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 de omgeving.

Opmerkingen : -Het plan is eerder behandeld in de vergadering van de stadsbouwmeester van 23-10-2025.
- De stadsbouwmeester adviseert het volgende:
1. Geadviseerd wordt de blokken 1 en 3 te wisselen, zodat het hoger volume aan de Werner von Siemensstraat komt te staan.
2. Gevraagd wordt de groenstrook aan de Bleiswijkseweg te verbreden naar 5 meter en een natuur inclusieve invulling te geven.
3. Er is twijfel over de houdbaarheid van metaalhout als gevelbekleding op de langere termijn.
4. De detaillering moet nog worden bekeken.



Vrijdag 14 november

14:30 uur-15:15 uur

Monumentenadvies

Eerste Stationsstraat 86, de Pelgrimskerk

omschrijving: Het renoveren en verduurzamen van de Pelgrimskerk
zaaknummer: 2025-127338
welstandsgebied: Woonwijk 4, Dorp
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid
status pand: Gemeentelijk monument

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

Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De monumentale waarden worden nog onvoldoende gerespecteerd. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op het bestaande gebouw en de omgeving. Een aantal zaken moet nog op locatie worden beoordeeld.

Opmerkingen :

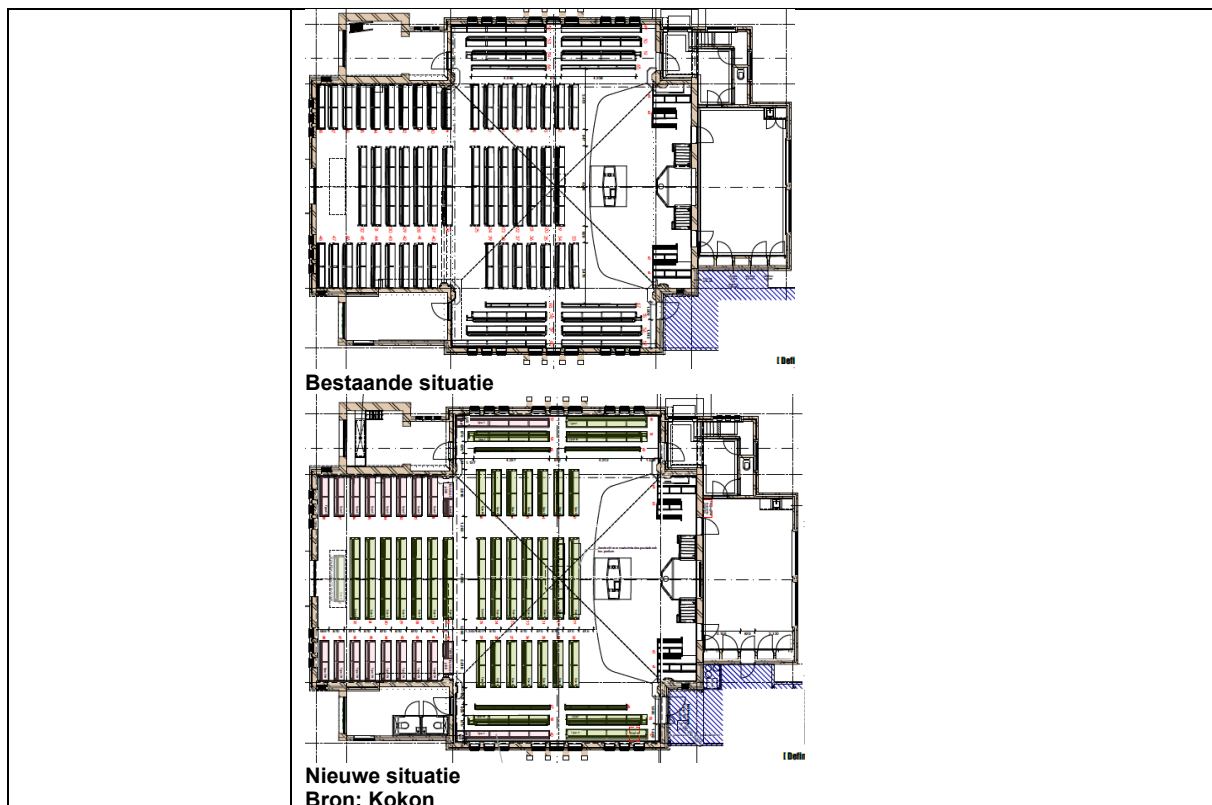
A. Restauratie en renovatie Pelgrimskerk

- Er zal op 04-12-2025 door de erfgoedcommissie een bezoek ter plekke worden verricht. Een aantal zaken kan dan pas worden beoordeeld.
- De erfgoedcommissie heeft waardering voor de verrichte onderzoeken en stappen die zijn gemaakt.
- Een nieuwe vloer aanbrengen is te duur, daarom wordt de bestaande houten vloer gerepareerd en hieraan een tweede draagconstructie toegevoegd. Uit onderzoek is gebleken dat de balkkoppen van de vloer voor een groot deel zijn verrot. Geadviseerd wordt de balkkoppen vrijer te laten liggen, zodat het vocht eruit kan. Dit zal bij deze aanvraag moeten worden meegenomen.
- De wijzigingen aan het plafond en de preekstoel zullen ter plekke worden beoordeeld.

B. Nieuwbouw zalencentrum

- Het ontwerp is iets aangepast, met name wat het volume van het mortuarium en de het tussenlid betreft. De erfgoedcommissie is positief over de gemaakte stappen, maar adviseert niet positief over het tussenlid.
- De erfgoedcommissie adviseert het volgende over het tussenlid:
 1. De luifel is te zwaar, te dik. Geadviseerd wordt deze subtieler te maken.
 2. Geadviseerd wordt de dubbele entreeduren meer naar links op te schuiven, zodat het diagonale zicht op het tussenlid transparant is, en een meer evenwichtig beeld ontstaat wanneer de entree frontaal benaderd wordt.
 3. Het dak gaat voor twee vensters van de consistorie langs, dit is onwenselijk.
 4. Het platte dak sluit niet goed aan op de kap van de consistorie.
 5. Geadviseerd wordt renderingen van het tussenlid te maken.

--	--



Welstandsadvies

Eerste Stationsstraat 86, de Pelgrimskerk

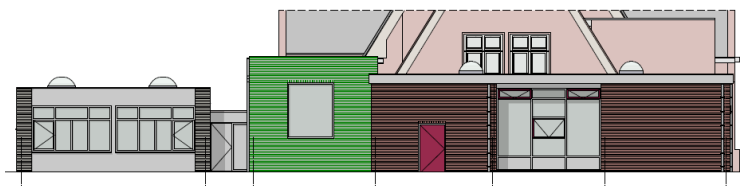
omschrijving: Het renoveren en verduurzamen van de Pelgrimskerk
 zaaknummer: 2025-127338
 welstandsgebied: Woonwijk 4, Dorp
 welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid
 status pand: Gemeentelijk monument

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 ontwerp is voor de nieuwbouw van het zalencentrum iets aangepast, met name wat het volume van het mortuarium en de het tussenlid betreft. De stadsbouwmeester is positief over de gemaakte stappen, maar adviseert niet positief over het tussenlid.
- De stadsbouwmeester adviseert het volgende over het tussenlid:
 1. De luifel is te zwaar, te dik. Geadviseerd wordt deze subtieler te maken.
 2. Geadviseerd wordt de dubbele entreedeuuren meer naar links op te schuiven, zodat het diagonale zicht op het tussenlid transparant is, en een meer evenwichtig beeld ontstaat wanneer de entree frontaal benaderd wordt.
 3. Het dak gaat voor twee vensters van de consistorie langs, dit is onwenselijk.
 4. Het platte dak sluit niet goed aan op de kap van de consistorie.
 5. Geadviseerd wordt renderingen van het tussenlid te maken.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie
Bron: Kokon

Plannen behandeld zonder toelichting

Opsterland 21

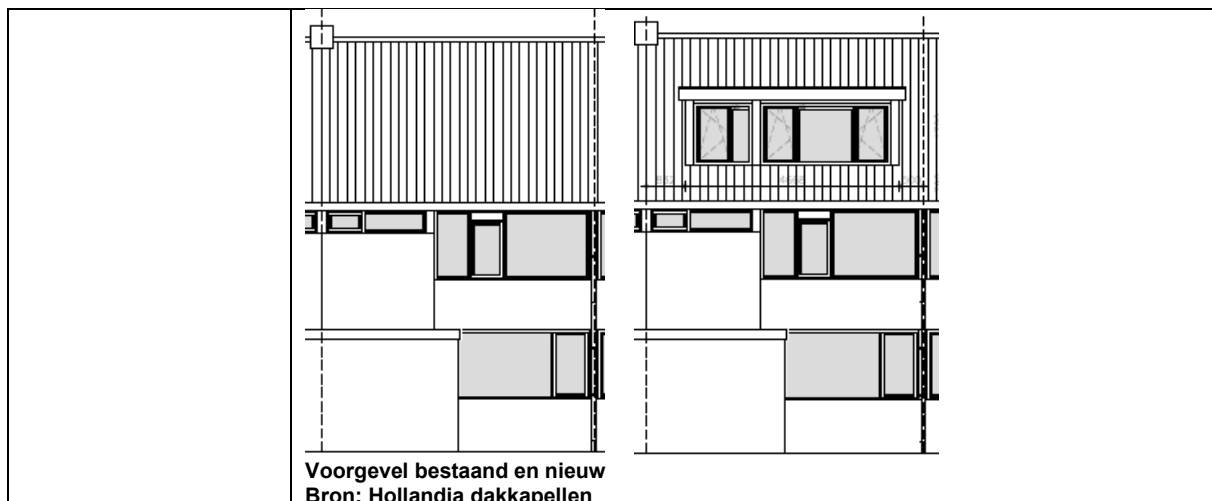
omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning
zaaknummer: 2025-136161
welstandsgebied: Woonwijk 6, Meerzicht
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid
status gebied: Cultuurhistorisch waardevol (Pleintjesplan)

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 is onvoldoende en het kleur- en materiaalgebruik zijn wel voldoende 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 te hoog.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. de dakkapel minder breed te maken met een maximale breedte van 70% van het dakvlak, dat is 4200 mm;
2. het boeiboord niet hoger uit te voeren dan 250 mm.



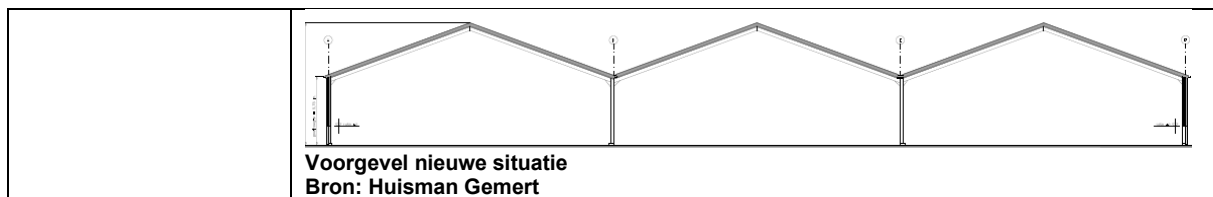
Zernikestraat 4

omschrijving: Het uitbreiden van een reeds vergund bedrijfsgebouw (OPA)
zaaknummer: 2025-104550
welstandsgebied: 13, Kantoren en bedrijventerreinen
welstandsniveau: Luw 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.



Sandrinapad 12

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning

2025-140416

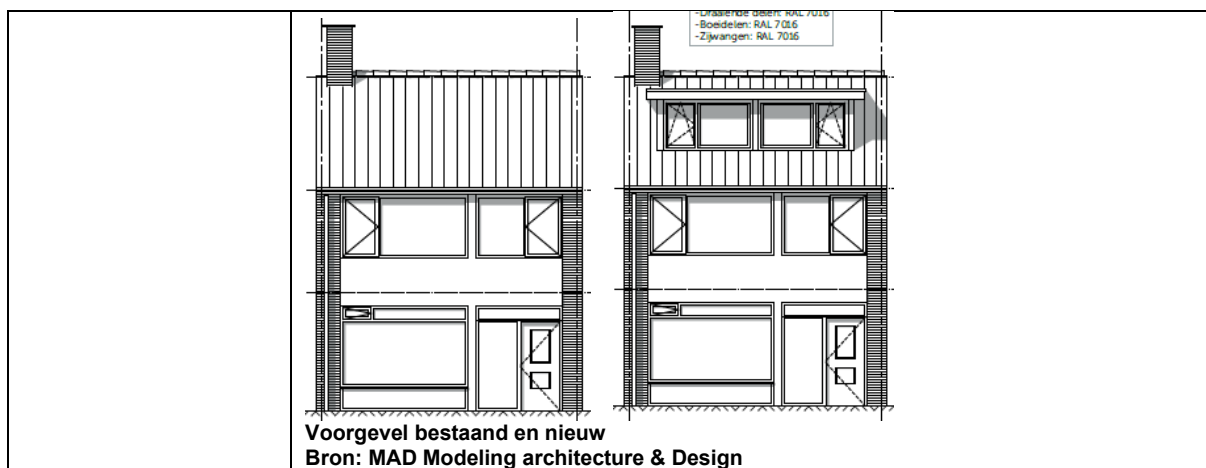
Woonwijk 5, Palenstein

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 is onvoldoende en het kleur- en materiaalgebruik zijn wel voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.
De dakkapel is te breed ten opzichte van het dakvlak.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd de dakkapel minder breed te maken met een maximale breedte van 70% van de breedte van het dakvlak, dat is 4200 mm.



Granaat 13

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

Het plaatsen van een dakkapel op het achterdakvlak van de woning

2025-125927

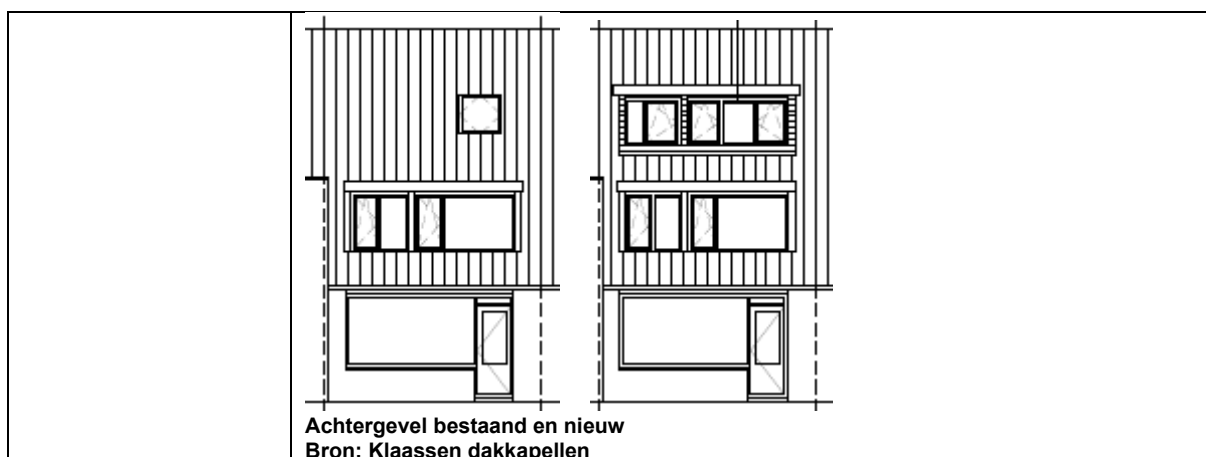
Woonwijk 11, Rokkeveen

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 : Het plan is aangepast conform het advies van de stadsbouwmeester van 16-10-2025.



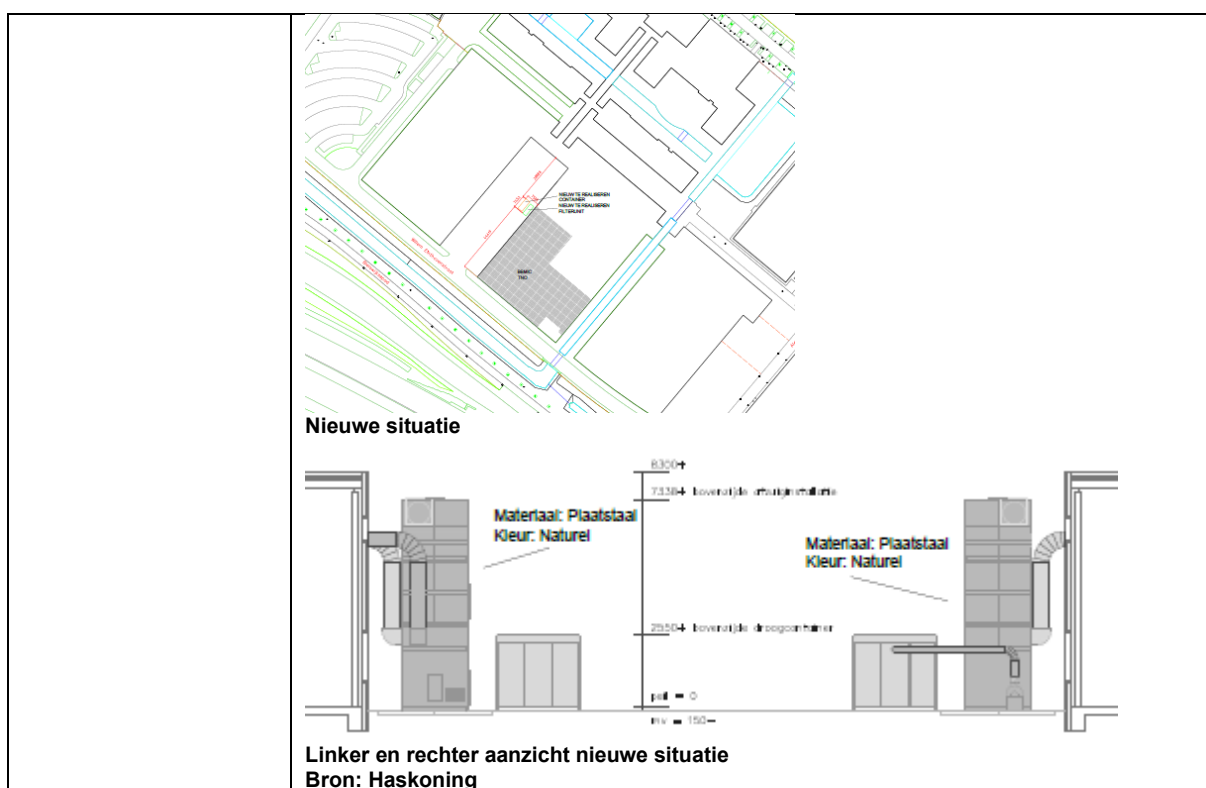
Werner von Siemensstraat 17

omschrijving: Het plaatsen van een filterinstallatie op stelconplaten, op het achterterrein van
BBMIC TNO
zaaknummer: 2025-122515
welstandsgebied: 14, Snelweg Hoofdwegenstructuur
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status pand: Cultuurhistorisch waardevol (Post 45)

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 technische objecten zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg.



Den Hoorn 10

omschrijving:

Het verbouwen en splitsen van de woning naar 2 appartementen

zaaknummer:

2025-096050

welstandsgebied:

3, Historische Linten

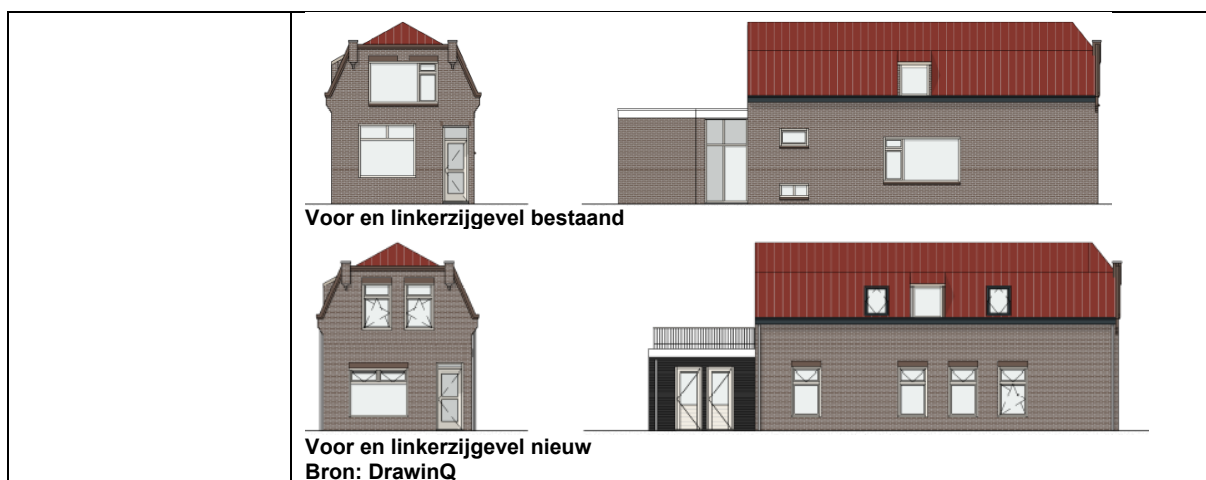
welstandsniveau:

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 woning en de omgeving.

Opmerkingen : Geen.



Kurkhout 73 – de planbehandeling is doorgeschoven naar de vergadering van 20-11-2025.

omschrijving: Het plaatsen van een terrasoverkapping aan de achterzijde van restaurant Sfera
zaaknummer: 2025-095858 (vooroverleg)
welstandsgebied: 15, Parken (Balijbos)
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid
status gebied: Cultuurhistorisch Waardevol



Achtergevel bestaand



Achtergevel nieuw
Bron: E4 building

Gneis 23

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning

2025-127534

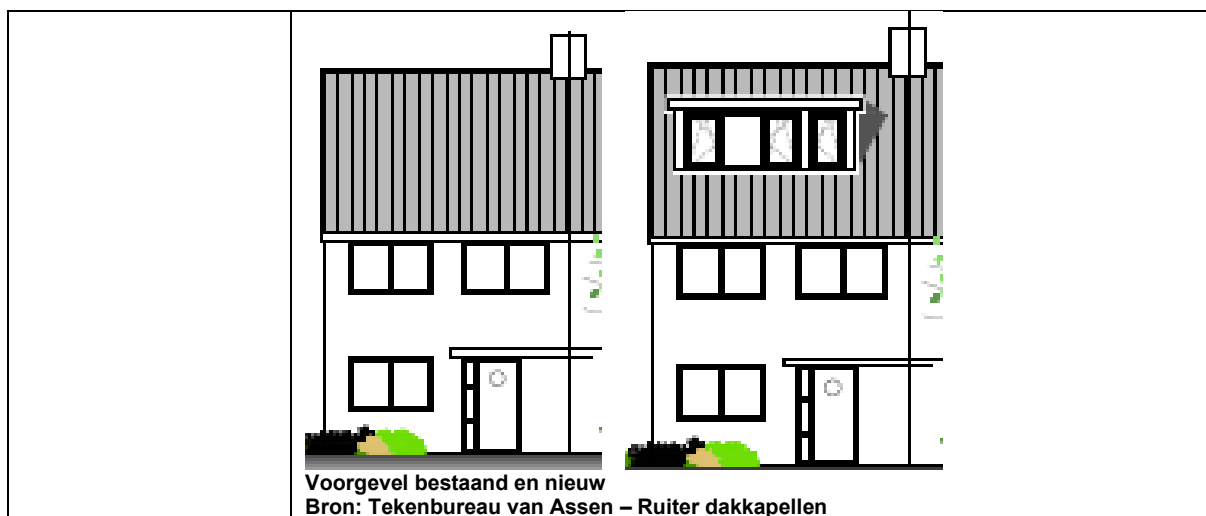
Woonwijk 11, Rokkeveen

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 : Het plan is aangepast conform het advies van de stadsbouwmeester van 16-10-2025.



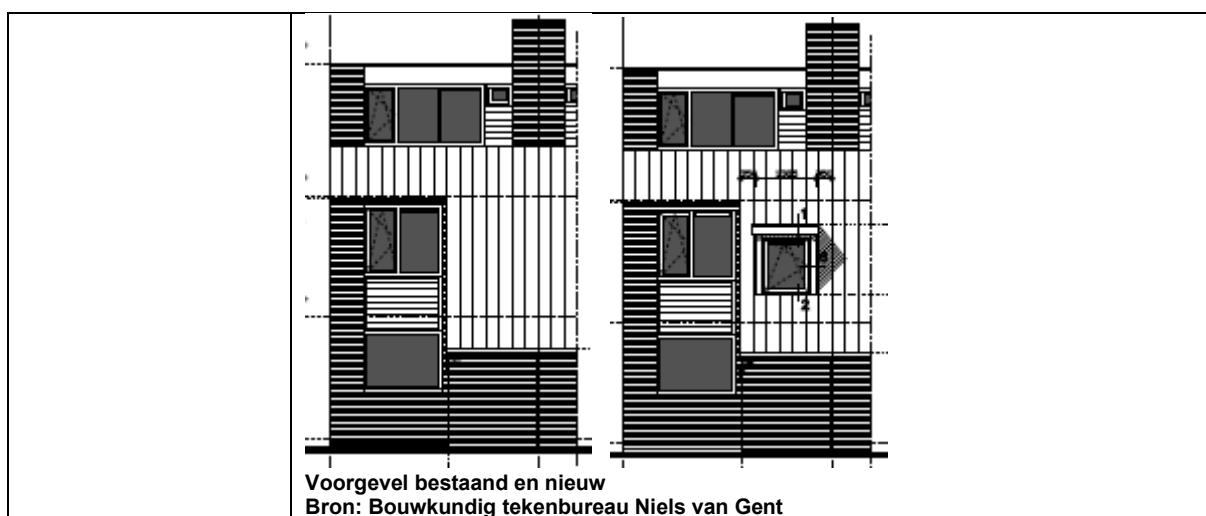
Fidelioschouw 19

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning
zaaknummer: 2025-133799
welstandsgebied: Woonwijk 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 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.



Broekwegkade

omschrijving: Het vervangen van een loopbrug
zaaknummer: 2025-0377765
welstandsgebied: 15, Parken (Noord AA)
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 : Geen.



Schinkelweg 33

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

Het plaatsen van een privacy scherm dakterras

2025-123398

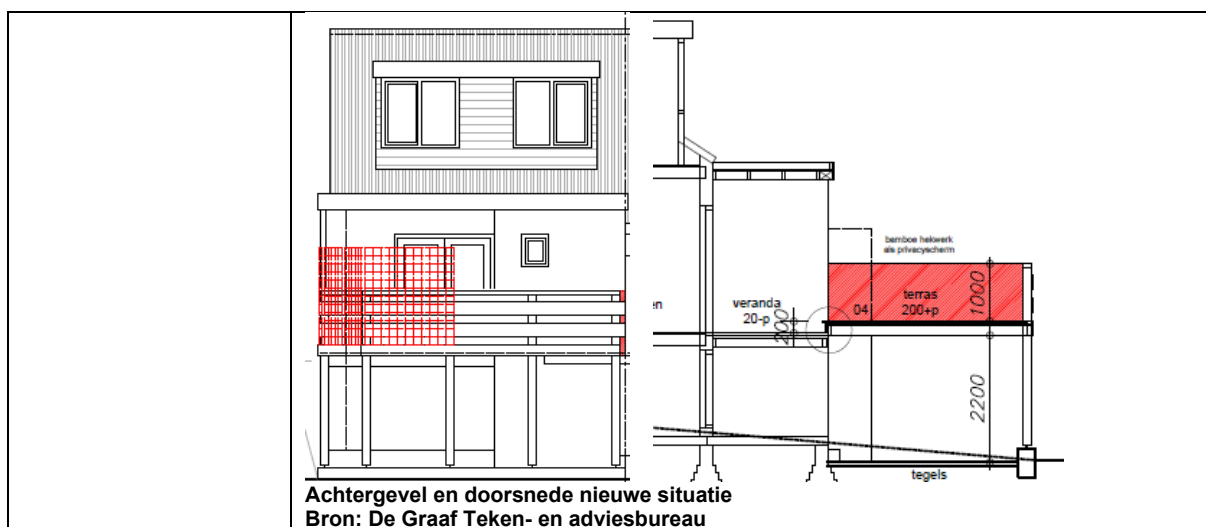
3, Historische Linten

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 : Het plan is aangepast conform het advies van de stadsbouwmeester van 9-10-2025.



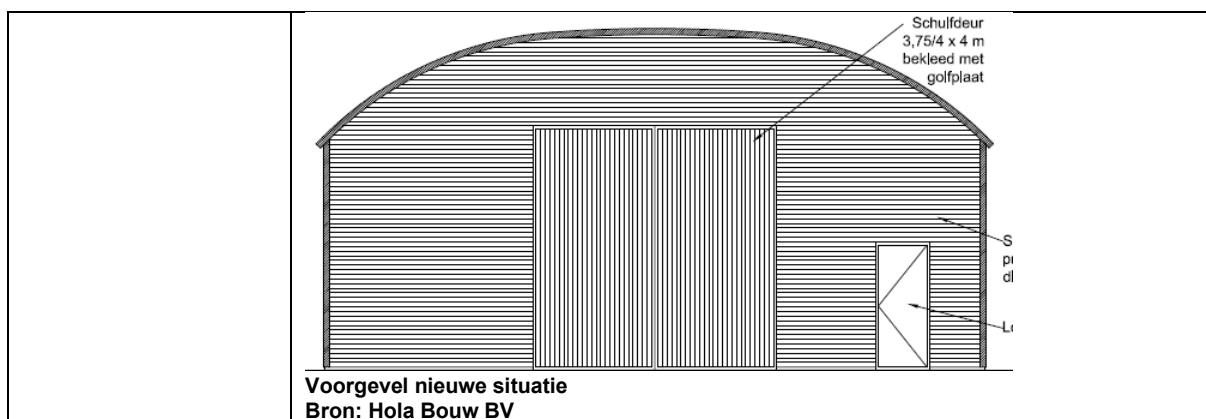
Eerste Stationsstraat 186, Nutricia

omschrijving: Het legaliseren van een al geplaatste palletloods
zaaknummer: 2025-137669
welstandsgebied: 14, Snelweg Hoofdwegenstructuur
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 loods is niet zichtbaar vanaf de openbare weg.



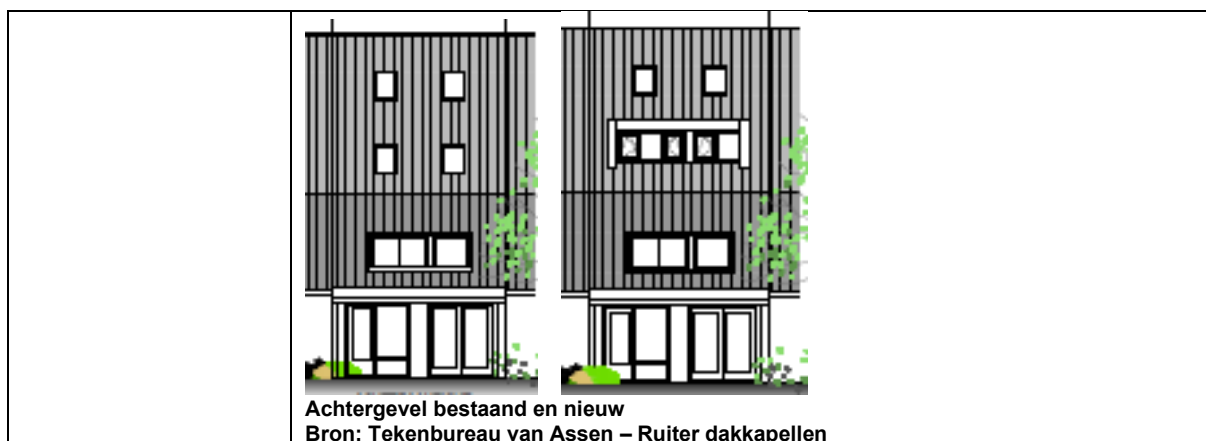
Scheldestroom 91

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het achterdakvlak van de woning
zaaknummer: 2025-138960
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.

Opmerkingen : Geen.



Nieuwewater 51

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

Het plaatsen van een waterpomp

2025-119431

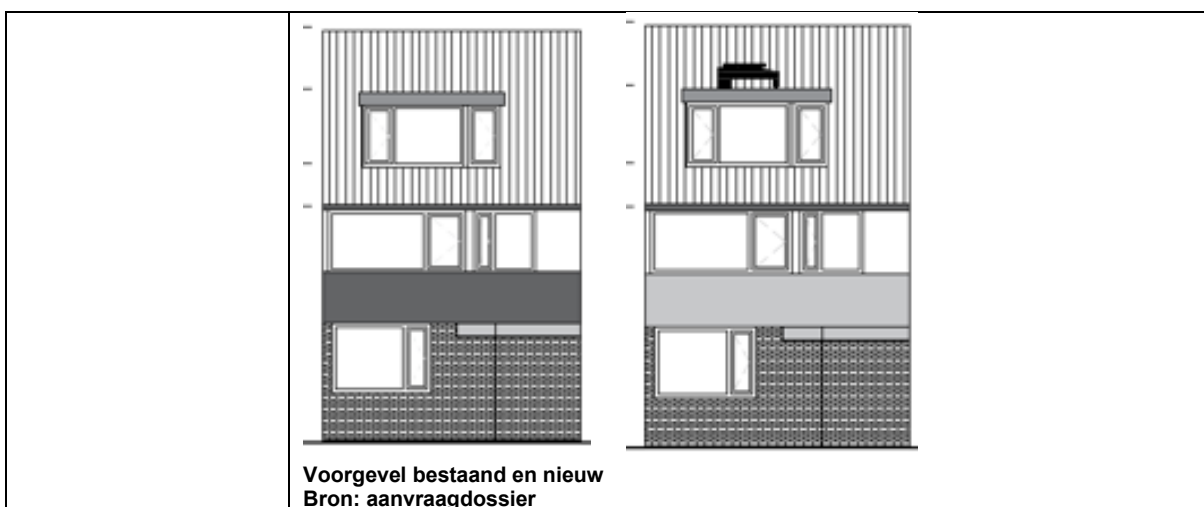
Woonwijk 6, Meerzicht

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 locatie van de warmtepomp op de dakkapel wijkt af van de sneltoetscriteria van het onlangs vastgestelde beeldkwaliteitsplan voor de Waterbuurt. Maar omdat de warmtepomp in hoogte een bescheiden afmeting heeft, zal het vanaf de openbare weg niet of nauwelijks zichtbaar zijn en is deze oplossing voor deze specifieke locatie aanvaardbaar.

Opmerkingen : Geen.



Zegwaartseweg 144A

omschrijving: Het bouwen van een vrijstaande woning
zaaknummer: 2025-136184
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 woning en de omgeving.

Opmerkingen : De stadsbouwmeester heeft al positief over het plan geadviseerd in het kader van het vooroverleg in de vergadering van 25-09-2025.



Impressie nieuwe situatie
Bron: SelektHuis Ontwikkeling BV

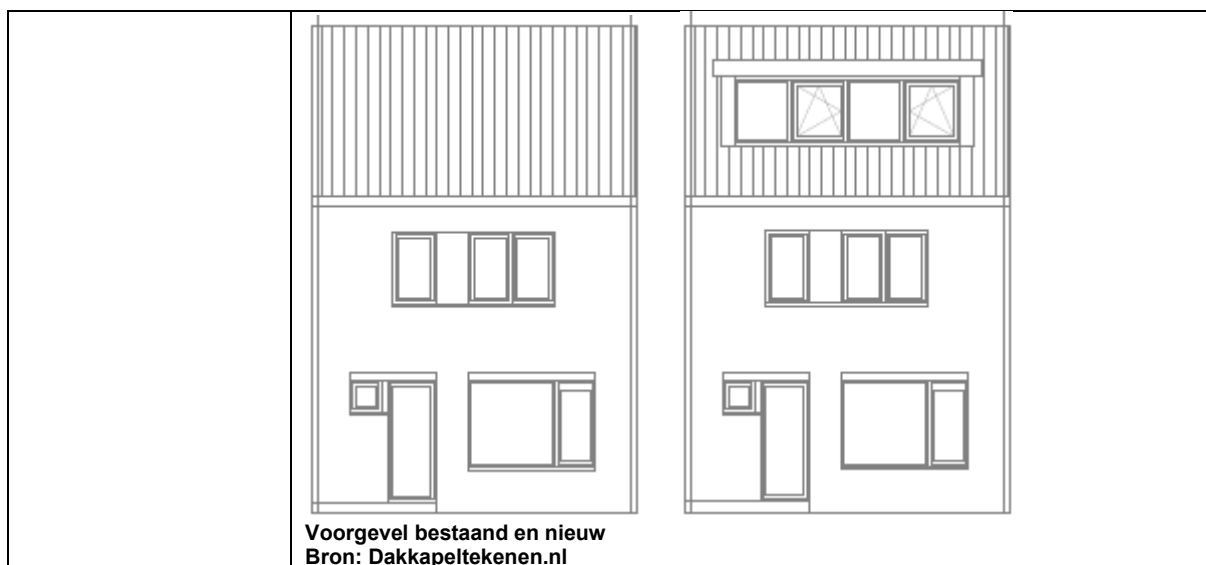
Fledderusplan 11

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning
zaaknummer: 2025-143225
welstandsgebied: Woonwijk 10, Noordhove
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

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

Motivering : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking is 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 de dakkapel, omdat deze hetzelfde wordt uitgevoerd als Fledderusplan 24.



Essehout 43

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

Het vervangen van bestaande houten panelen in de schutting door melkglas panelen en nieuwe houtafwerking

2025-114997

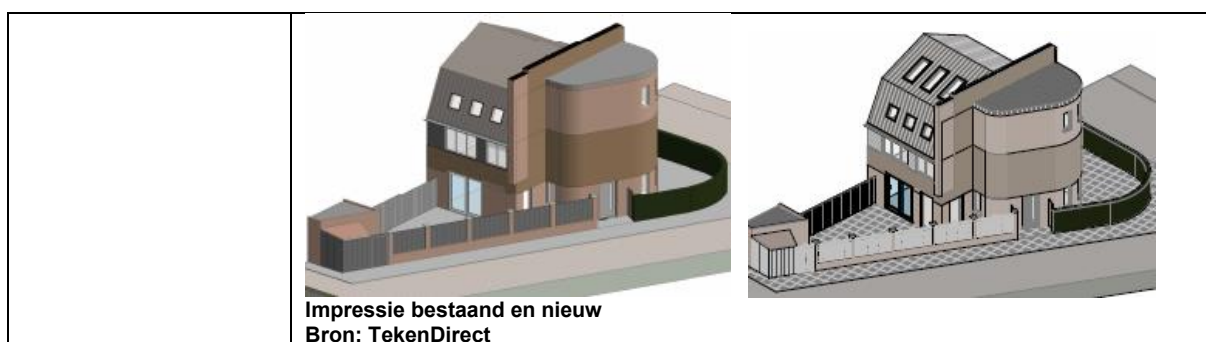
Woonwijk 11, Rokkeveen

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 : Het plan is aangepast conform het advies van de stadsbouwmeester van 25-09-2025. De stadsbouwmeester heeft waardering voor de mooie invulling.



Bunuelstrook 99

omschrijving:

Het plaatsen van één dakkapel op het voordakvlak en twee dakkapellen op het achterdakvlak van de woning

zaaknummer:

2025-143543

welstandsgebied:

Woonwijk 8, De Leyens

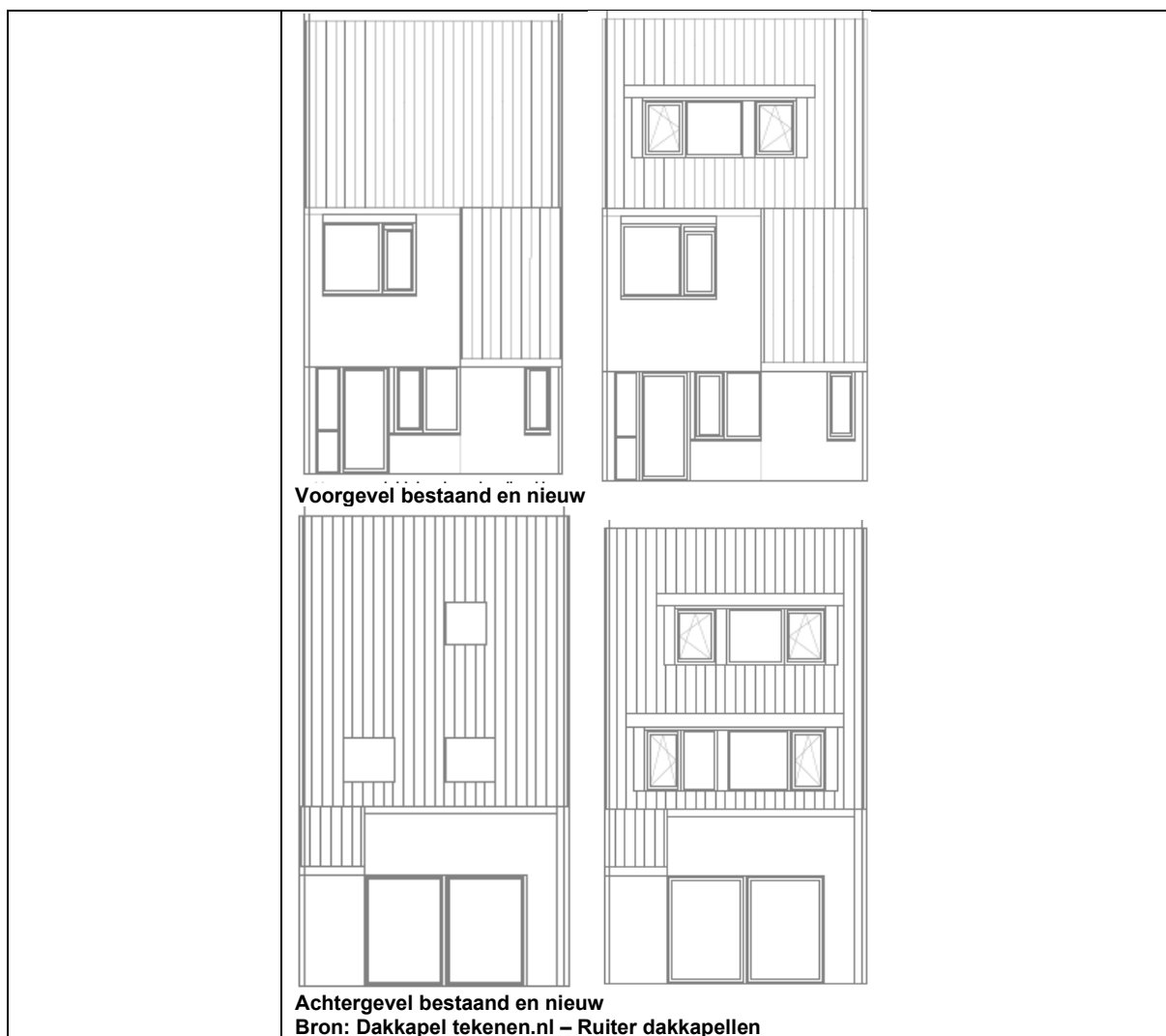
welstandsniveau:

Regulier welstandsbeleid

Conclusie : **Akkoord**, 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.



Dr. J.W. Paltelaan 54

omschrijving: Het plaatsen van een overkapping aan de zijgevel van de woning
zaaknummer: 2025-145264
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.

