



gemeente
Zoetermeer

Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 14 december 2023.

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

13:00-13:45 uur

Monumentenadvies

Brinkershof 17

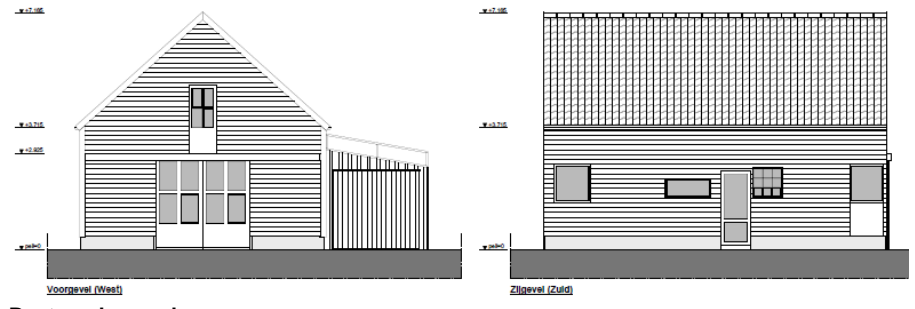
omschrijving:	Het verbouwen van een meelschuur tot woning
zaaknummer:	2023-093849
welstandsgebied:	Historische linten
welstandsniveau:	Intensief welstandsbeleid
status pand:	Gemeentelijk monument

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, met name door het verplaatsen van de voorgevelrooilijn.

Opmerkingen :

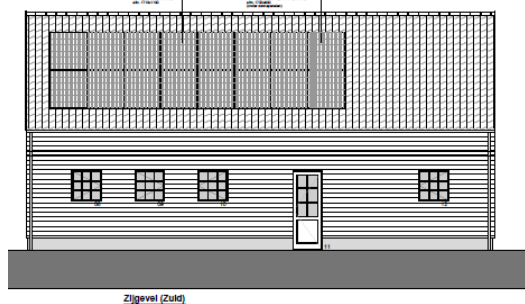
- Het plan is eerder behandeld in het kader van het vooroverleg in de vergadering van de erfgoedcommissie van 09-09-2022. Het plan is aangepast naar aanleiding van de bestemming groen op het achterste deel van het perceel. Hierdoor is de hier geplande derde woning komen te vervallen. Voor de restauratie en vernieuwing van de tuinderswoning is al een vergunning verleend. Het voorliggend plan betreft de herbouw en uitbreiding van de meelschuur. Deze krijgt een nieuwe fundering, de niet-monumentale aanbouw aan de zijkant vervalt, het geheel krijgt een iets grotere maat, wordt naar achteren verlengd en wordt naar voren geschoven. Het karakter van de meelschuur blijft in stand door hetzelfde materiaalgebruik, dezelfde kleurstelling en detaillering.
- De erfgoedcommissie is positief over de nieuwbouw wat betreft uitbreiding, maat en vorm, maar niet over het verplaatsen van de rooilijn van de voorgevel. Door het verschuiven van de bouwmassa komt de meelschuur voor de tuinderswoning te liggen, terwijl deze juist ondergeschikt hieraan dient te blijven. Geadviseerd wordt daarom de bestaande voorgevelrooilijn aan te houden. De commissie adviseert de gemeente te kijken naar de perceelsgrens aan de achterzijde om de verschuiving van de massa mogelijk te maken.
- De commissie adviseert positief over de vensters.



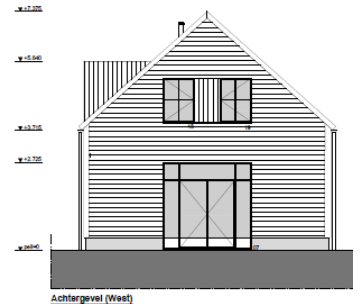
Voorgevel (West)

Zijgevel (Zuid)

Bestaande gevels

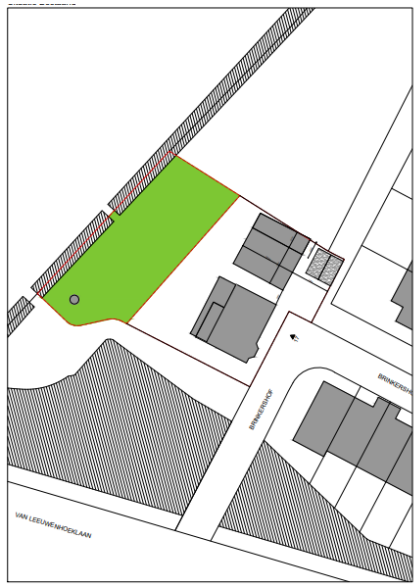


Zijgevel (Zuid)



Achtergevel (West)

Nieuwe gevels



Situatie bestaand en nieuw
Bron: Zeeuwse jongens

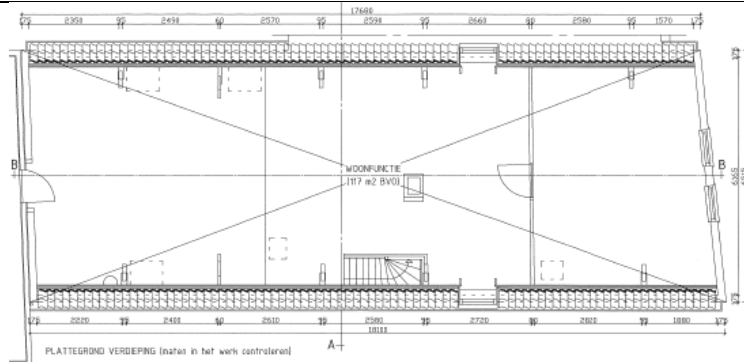
14:00-14:30 uur

Monumentenadvies

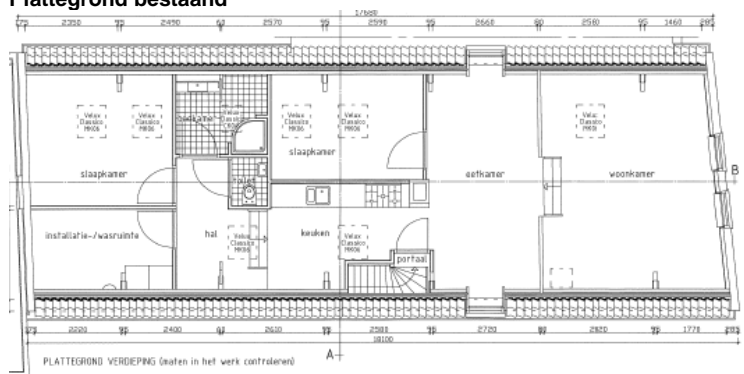
Dorpsstraat 125 vooroverleg

omschrijving: Het renoveren en verbouwen van een woning
zaaknummer: 2023-067085
welstandsgebied: Historische Kern
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status pand: Gemeentelijk monument
status gebied: Beschermd stadsgezicht Dorpsstraat

- Conclusie** : **In principe akkoord onder voorwaarde**, het bouwplan voldoet als voorgesteld aan de eisen van de gemeentelijke Erfgoedverordening, de Wabo en het gemeentelijk beleid.
- Motivering** : Het bouwplan voldoet onder voorwaarde in principe aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid.
De monumentale waarden worden voldoende gerespecteerd.
De voorwaarde is dat voor het (gedeeltelijk) vervangen van het dakbeschoot de conditie ervan beoordeeld moet worden na het weghalen van de dakpannen.
- Opmerkingen** : -Het plan is eerder behandeld in de vergadering van de erfgoedcommissie van 24-08-2023. Hierna heeft nog een bezoek ter plekke plaatsgevonden. Naar aanleiding van het vorig advies is een rapport door de Monumentenwacht opgesteld, waardoor een beter inzicht in de conditie van het pand en de verschillende onderdelen is verkregen.
- Het plan omvat in hoofdlijnen het van binnenuit isoleren van de kap, het vervangen van alle pannen, het vervangen van het gehele dakbeschoot, het isoleren van de wanden, het plaatsen van achterzetramen bij de bestaande vensters, het plaatsen van 8 dakvensters van het type Velux Classico en het verbreden van de doorgang van de voorkamer naar achteren naar 1.20 m. De indeling is gewijzigd door de woonkamer nu aan de voorkant te situeren en twee slaapkamers aan de achterkant.
- De commissie adviseert positief over de wijziging van de indeling inclusief het verbreden van de doorgang van de voorkamer, het isoleren van de wanden, het plaatsen van achterzetramen, het plaatsen van 8 nieuwe dakvensters en het vervangen van de pannen door opnieuw verbeterde Hollandse pannen.
- De commissie adviseert de kap praktisch aan te pakken. De commissie adviseert in principe positief over het isoleren van de kap van binnenuit, omdat er bij de topgevel te weinig ruimte is om van buitenaf te isoleren. Belangrijk is wel dat de spanten en gordingen in het zicht blijven, omdat deze het meest karakteristiek zijn. De commissie kan op dit moment niet beoordelen of het dakbeschoot in zijn geheel of gedeeltelijk vervangen kan worden. Daarom wordt onder voorwaarde geadviseerd dat bij het weghalen van de pannen bekeken wordt wat de conditie van het dakbeschoot is.



Plattegrond bestaat



Plattegrond bestaat

Bron: architectenbureau Hurman

Plannen behandeld zonder toelichting

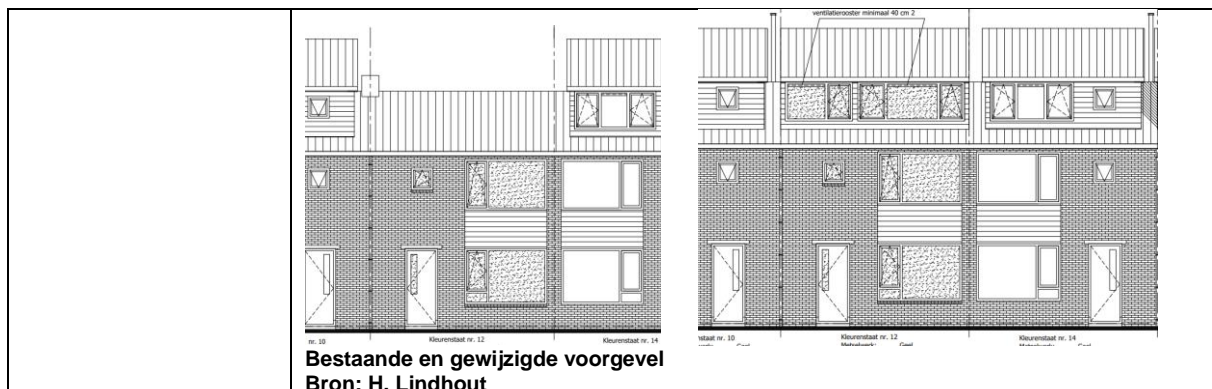
De Ruyterstraat 12

omschrijving: plaatsen van een dakopbouw
zaaknummer: 2023-108053
welstandsgebied: 4 Dorp
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 wel voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.
Met deze dakopbouw die een maximale breedte heeft van hart tot hart bouwmuur, ontstaat een te smalle maat tussen de dakopbouwen. Met deze te smalle maat is er geen onderhoud meer mogelijk en vervalt de geïntegreerde ontluchtingsschoorsteen. In de straat komen weliswaar bredere opbouwen voor, maar daar is geen tussenmaat meer tussen de dakopbouwen.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd eenzelfde maat aan te houden ten opzichte van bouwhartlijn als de burens aan weerszijden van 350 mm. Hierdoor ontstaat een tussenruimte tussen beide dakopbouwen van 700 mm en kan de huidige schoorsteen behouden blijven.



Veersemeer 37 - aangepast

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak
zaaknummer: 2023-090722
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.

Opmerkingen : Het plan is aangepast conform het advies van de stadsbouwmeester van 23-11-2023.

