



gemeente
Zoetermeer

Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 15 juni 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

Koraalrood 2

omschrijving:

Het verbouwen en uitbreiden van een woning

zaaknummer:

2023-050309

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 : Geen.



Plannen behandeld zonder toelichting

Ponyweide 4

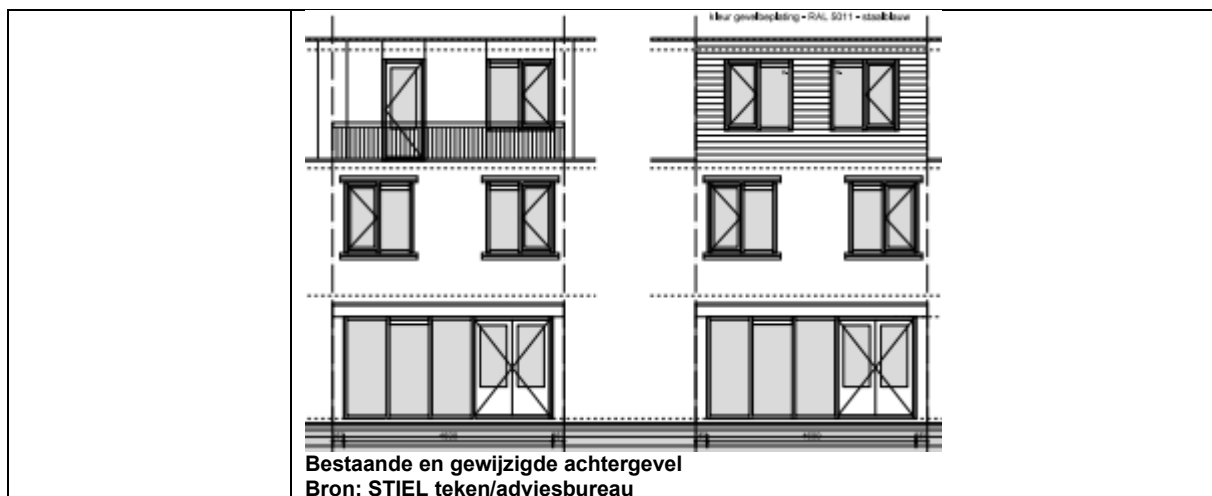
omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw aan de achtergevel
zaaknummer: 2023-049324
welstandsgebied: 10 Noordhove
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

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. Deze dakopbouw is de eerste op deze bouwblokken en vormt hiermee een trendsetter. Vanaf het park is de achterzijde goed zichtbaar. De donkere keraliet delen doen te veel afbreuk aan de bestaande lichtgrijze hoofdmasa en sluiten grof aan op de bestaande gevel. Daarnaast is de compositie van de ramen van de opbouw onevenwichtig ten opzichte van het bestaande.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. De keraliet rabatdelen uit te voeren in een lichtgrijze kleur;
2. De nieuwe achtergevel te situeren waar nu het hekwerk eindigt, minimaal 50 cm terugliggend ten opzichte van de bestaande achtergevel, zodanig dat de oorspronkelijke horizontale lijn van de bestaande massa zichtbaar blijft;
3. De positionering van de ramen uit te lijnen met de ramen op de eerste verdieping.



Parkdreef 238

omschrijving:

Het plaatsen van een dakkapel op het achterdakvlak van de woning

zaaknummer:

2023-045638

welstandsgebied:

9 Seghwaert

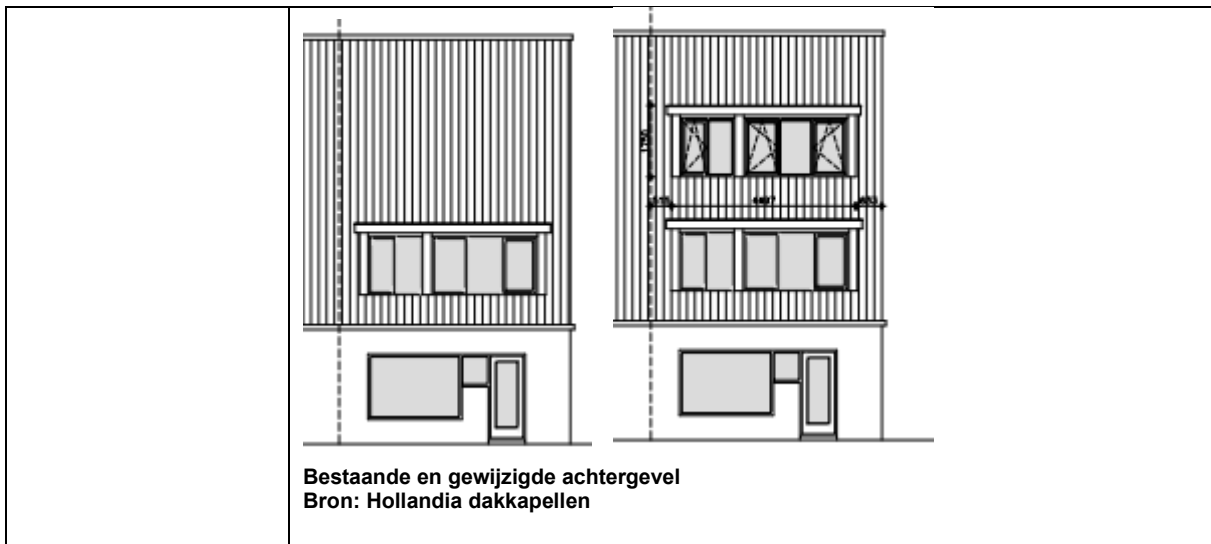
welstandsniveau:

Regulier welstandsbeleid

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

Motivering : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid voor dakkapellen.
De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : Omdat dit de eerste dakkapel is in de tweede lijn aan de achterzijde van een woning in dit bouwblok, is deze dakkapel een trendsetter. De stadsbouwmeester beoordeelt daarom het voorgestelde plan met extra aandacht. Een dubbele dakkapel vormt een precedent voor dit rijtje maar is in de buurt meer toegepast.



Robijn 26

omschrijving:

Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning

zaaknummer:

2023-048318

welstandsgebied:

11 Rokkeveen

welstandsniveau:

Regulier welstandsbeleid

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

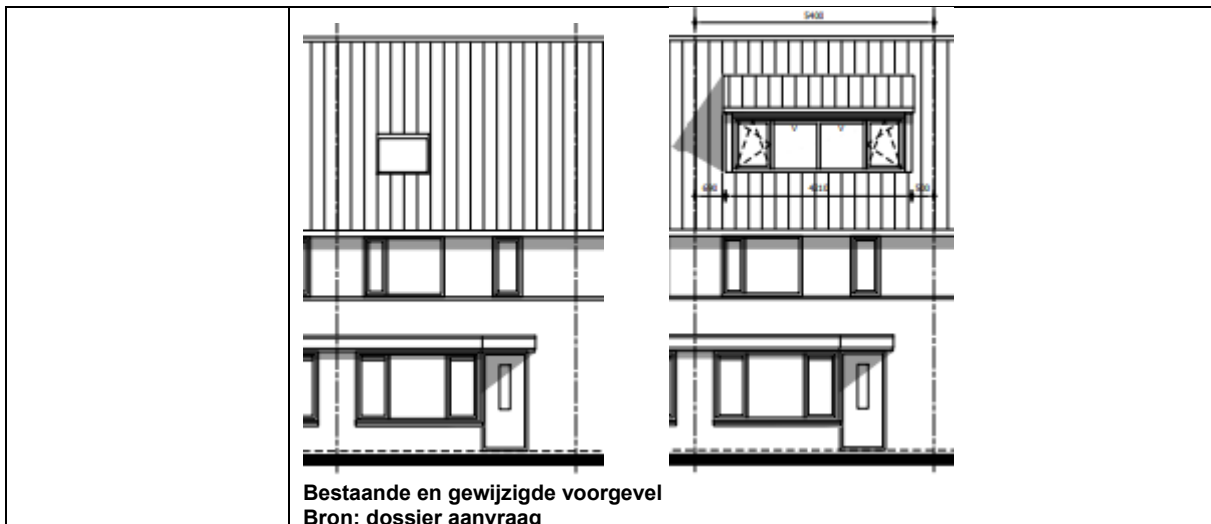
Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid voor dakkapellen.

De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

De dakkapel is breder dan de sneltoetscriteria toelaten. De maximale breedte van de dakkapel dient 70% van het dakvlak te zijn. Dat is $70\% \times 5400 \text{ mm} = 3780 \text{ mm}$.

Vanuit welstand is er geen reden om van dit criterium af te wijken.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd de dakkapel aan de rechterzijde 375 mm smaller te maken en de breedte van de dakkapel aan te passen naar 3780 mm.



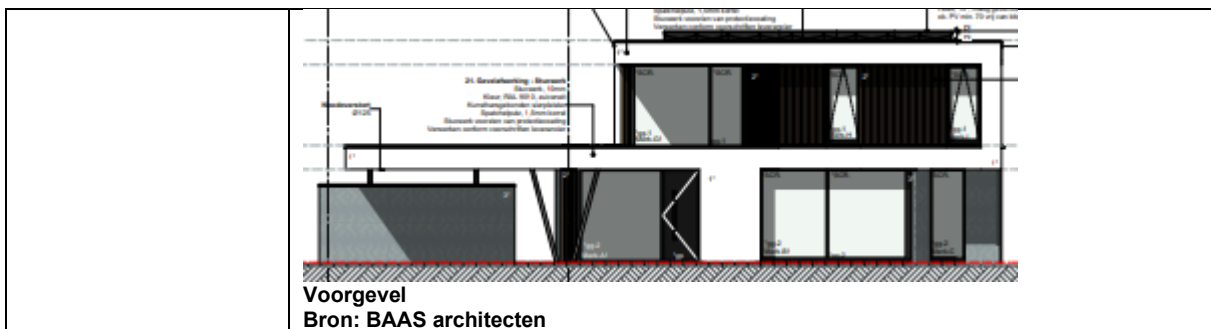
Maasdamstraat tussen 7 en 9, ZWD01 F 5419

omschrijving: Het bouwen van een woning
zaaknummer: 2023-050316
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.
Het bouwplan wijkt af van het beeldkwaliteitsplan Historische linten Voorweg en Zegwaartseweg. Echter omdat deze locatie ver van de Zegwaartseweg af ligt en in de nabijheid van een andere 'moderne villa' ligt, is dit bouwplan als hoge uitzondering aanvaardbaar.

Opmerkingen : Het plan is eerder behandeld in het kader van het vooroverleg op 1-12-2022.



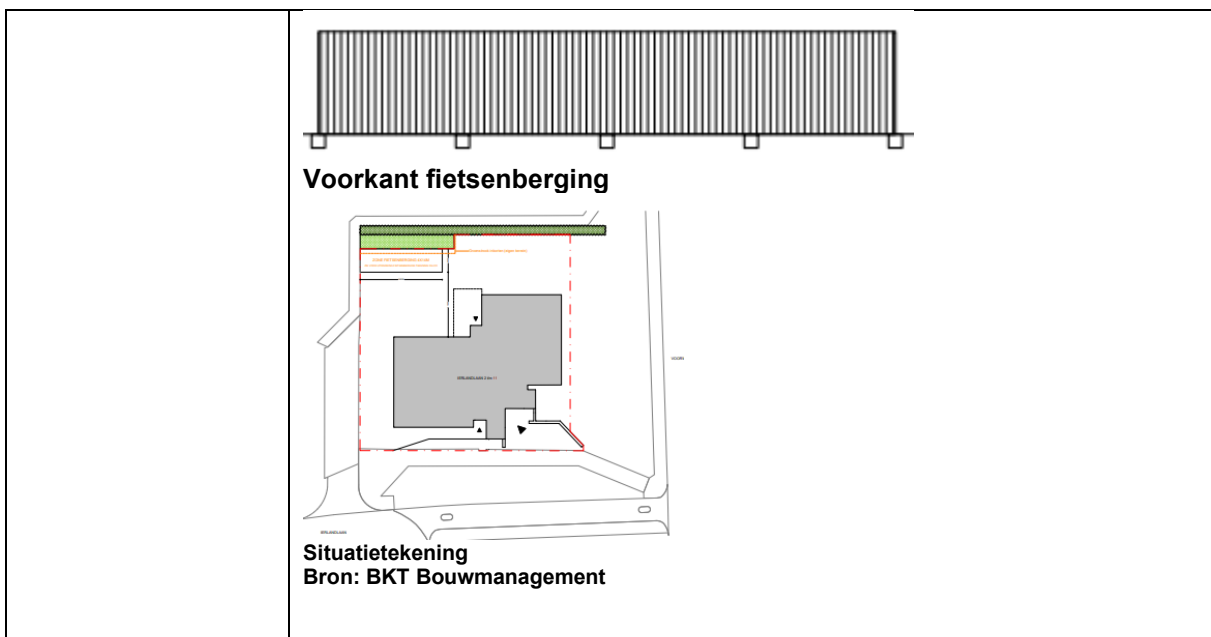
Ierlandlaan 2

omschrijving: Het plaatsen van een fietsenberging
zaaknummer: 2023-050430
welstandsgebied: 2 Centrum
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.



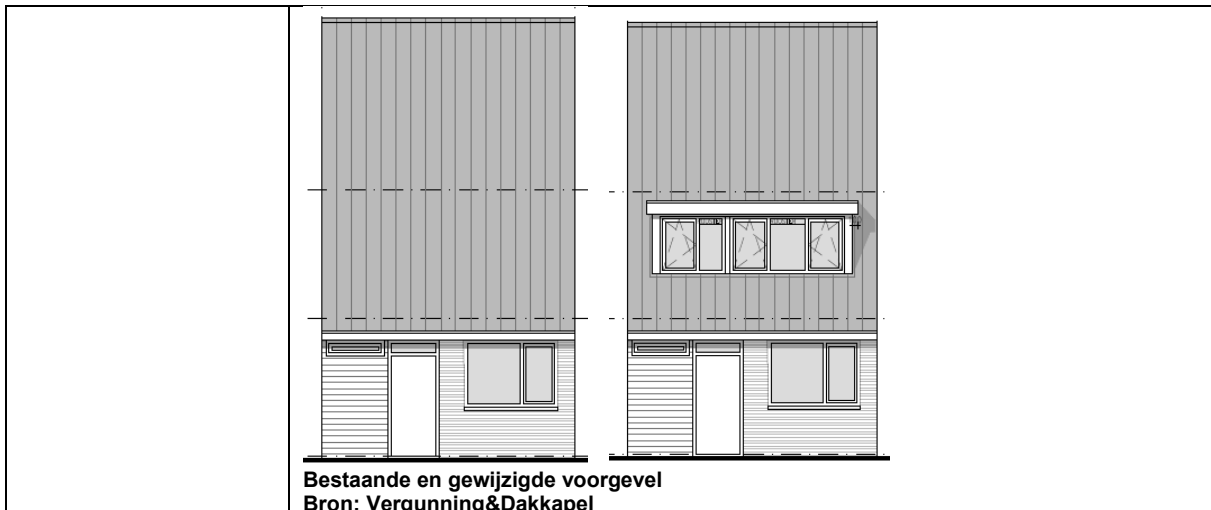
Tuindreef 79

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel
zaaknummer: 2023-050512
welstandsgebied: 9 Seghwaert
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 voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.
De dakkapel aan de voorzijde is echter breder dan de sneltoetscriteria toelaten. De maximale breedte van de dakkapel dient 70% van het dakvlak te zijn. Dat is $70\% \times 5100 \text{ mm} = 3570 \text{ mm}$.
Vanuit welstand is er geen reden om van dit criterium af te wijken.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd de breedte van de dakkapel aan te passen naar 3570 mm.



Aïdaschouw 2 - legalisatie

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak
zaaknummer: 2023-050583
welstandsgebied: 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 beleid voor dakkapellen.
De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.
Alhoewel de dakkapel 25 cm breder is dan de sneltoetscriteria toelaten, is dat hier aanvaardbaar vanwege de ondergeschikte positie die de dakkapel vanuit de openbare ruimte inneemt.

Opmerkingen : Geen.



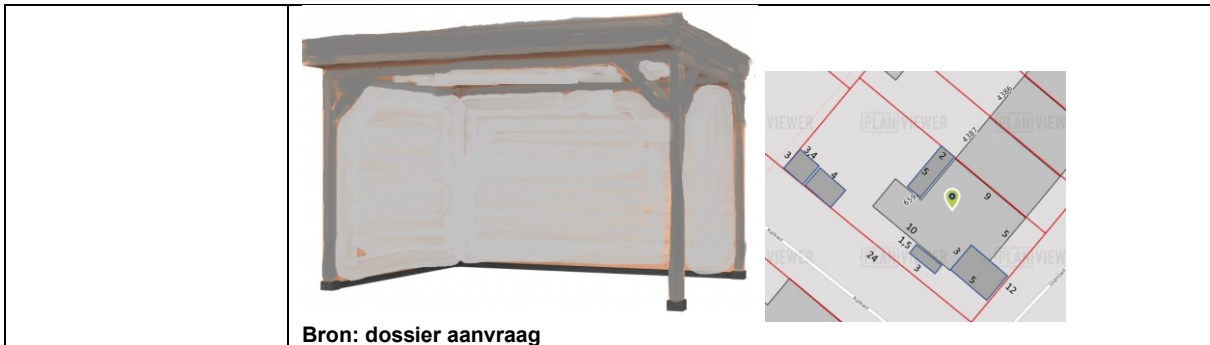
Glanswit 2

omschrijving: Het plaatsen van een terrasoverkapping
zaaknummer: 2023-050971
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.

Opmerkingen : Geen.



Mendelssohnrode 5

omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw
zaaknummer: 2023-051366
welstandsgebied: 7 Buytenwegh
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 de dakopbouw, omdat er in dit bouwblok meer soortgelijke dakopbouwen zijn gerealiseerd.



Bron: JBD Hoogendoorn Bouw

Snoeksloot 49

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning

2023-049743

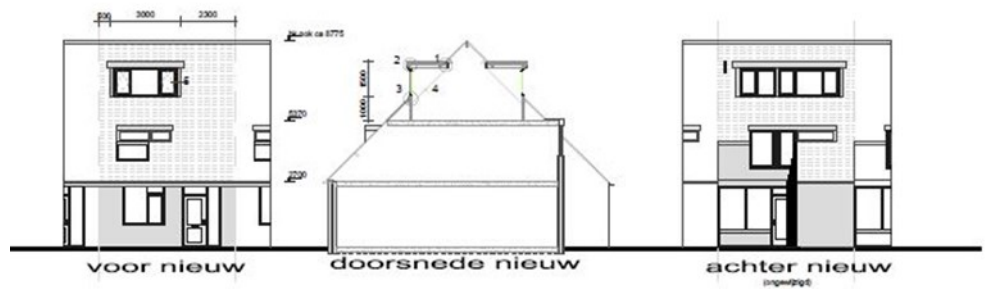
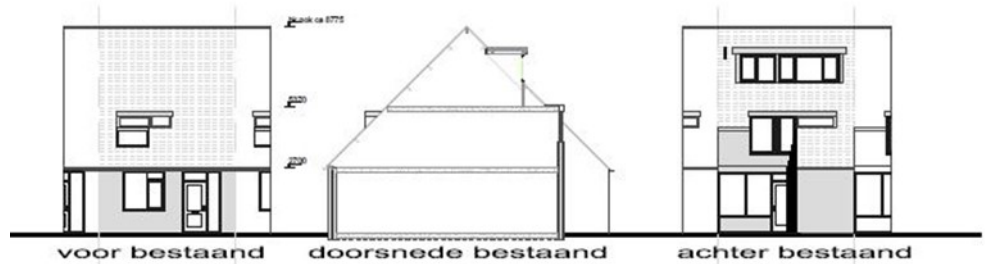
9 Seghwaert

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 voor dakkapellen.
De architectonische uitwerking is voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : De stadsbouwmeester adviseert positief over dit plan, omdat het conform de dakkapel aan de voorzijde van Snoeksloot 55 is.



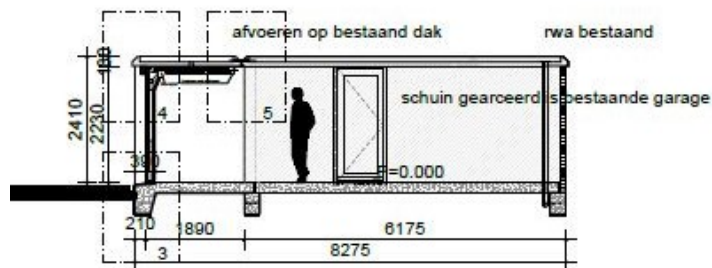
Bron: Kozijn Totaalservice

Tijgeroog 11

omschrijving:
zaaknummer:
welstandsgebied:
welstandsniveau:

Het vergroten van de bestaande garage, tot aan de erfgrans.
2023-050736
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** : Geen.



Bron: Ruud van Bochoven architect