



gemeente  
**Zoetermeer**

## Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 17 augustus 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

### Plannen behandeld met toelichting

**Winkelpassage Stadshart** (Amsterdamstraat 37 t/m 89, Driekant 182, Duitslandlaan 3 t/m 11, Luxemburglaan 48 t/m 160, Oostwaarts 4 t/m 60, Promenade 188 t/m 258, Stadhuisplein 10 t/m 17, Theaterplein 3 t/m 57)

omschrijving:	Het realiseren van een parkeergarage op de begane grond, een supermarkt en winkelunit op de 1e verdieping, een nieuwe in-/en uitrit tbv parkeergarage.
zaaknummer:	2023-059363
welstandsgebied:	2 Centrum
welstandsniveau:	Intensief welstandsbeleid

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

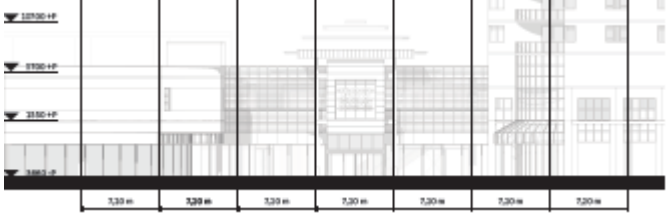
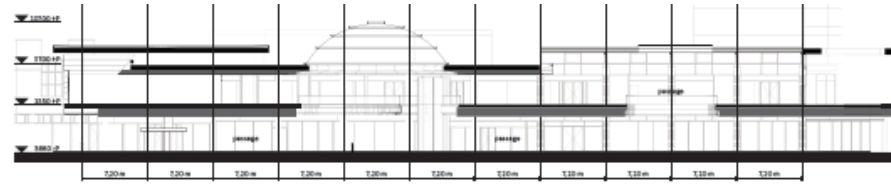
**Motivering** : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande omgeving.

**Opmerkingen** : De nieuwe eigenaar van winkelpassage Stadhart wil van de winkelpassage een convenience center maken. Fase 1 bestaat uit het vestigen van een supermarkt op de oude locatie van de V&D en hiervoor op maaiveldniveau een parkeergarage te maken. Fase 2 bestaat uit het realiseren van een vershart. Het voorliggend plan omvat fase 1 en omvat de volgende ingrepen die voor welstand van belang zijn:

1. het vervangen van de tourniquet van de hoofdentree door een tochtportaal;
2. het plaatsen een tapirolan;
3. het maken van een entree voor de parkeergarage aan de zijde van het casino.

De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat het zorgvuldig is uitgewerkt.

**Suggestie** : De stadsbouwmeester geeft als suggestie mee bij de entree van de parkeergarage een 200 mm hardstenen plint aan te brengen.



**Gevels bestand**



**Gevels nieuw  
Bron: SUM Architecten**

**Potgieterstraat 17**

omschrijving:

Het uitbreiden van de achterzijde van de woning

zaaknummer:

2023-077102

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

**Opmerkingen** : De stadsbouwmeester adviseert negatief over het plan, omdat er te weinig van de oorspronkelijke gevel zichtbaar blijft. Dit is van belang vanwege de situering van hoekwoning op een splitsing, waardoor deze vanuit de openbare ruimte goed zichtbaar is. Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

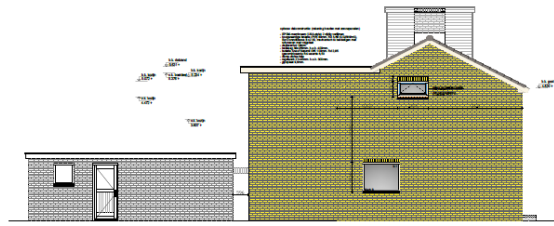
1. Het dak met windveer aan de achterzijde over een breedte van ongeveer 500 mm te laten doorlopen, zodat de oorspronkelijke kap nog zichtbaar blijft;
2. De aanbouw een steen lengte, ongeveer 200 mm, terug te laten springen ten opzichte van de oorspronkelijke buitenmuur.





VOORGEVEL

Nieuw



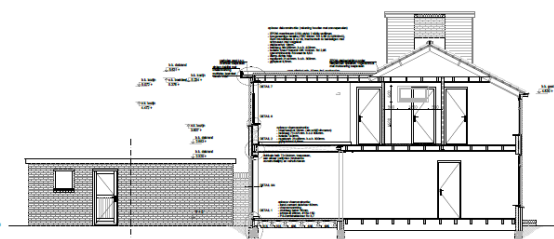
LINKER ZIJ-GEVEL

Nieuw



ACHTERGEVEL

Nieuw



DOORSNEDE 1 ROOVMELDERS

Nieuw

Bron: JHB Hoogendoorn Bouw

**Van Ostadestraat 21**

omschrijving:

Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak en achterdakvlak

zaaknummer:

2023-067556

welstandsgebied:

4 Dorp

welstandsniveau:

Regulier welstandsbeleid

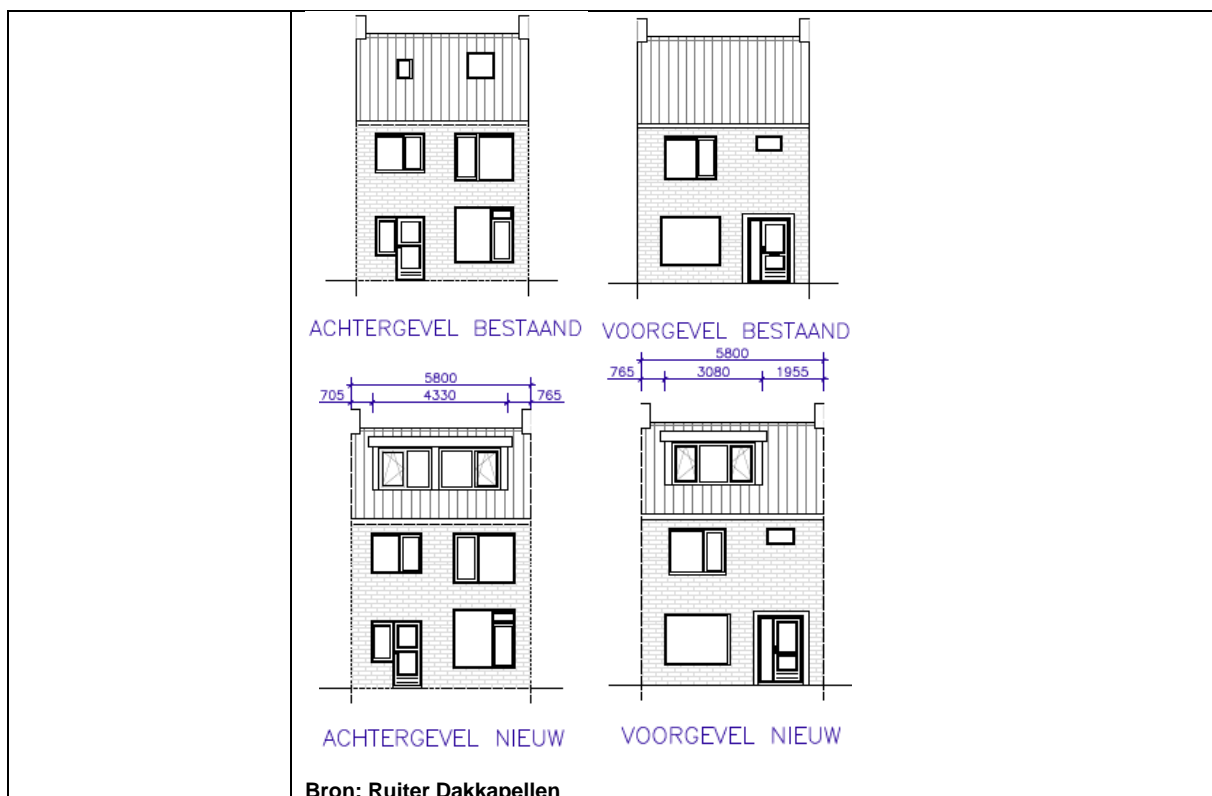
**Conclusie** : **Niet akkoord**, strijdig met redelijke eisen van welstand.

**Motivering** : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid 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 stadsbouwmeester adviseert echter negatief over het plan, omdat beide dakkapellen niet 500 mm maar 350 mm afstand tot de daknok houden en het boeiboord te hoog is.

**Opmerkingen** : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. de afstand tot de daknok te vergroten tot 500 mm, dit kan worden gerealiseerd door de stahoogte te verlagen;
2. of: de daknok naar de achterkant te verlengen;
3. de hoogte van het boeiboord inclusief daktrim aan te passen naar 250 mm.

Opgemerkt wordt dat de dakkapel aan de voorzijde 1 meter breder kan worden uitgevoerd, tot een breedte van maximaal 4060 mm.



## Plannen behandeld zonder toelichting

### Radijsakker 46

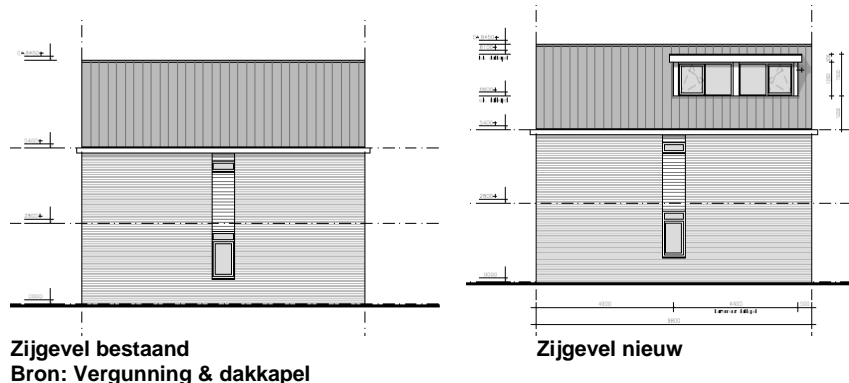
omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het zijdakvlak  
zaaknummer: 2023-059074  
welstandsgebied: 9 Seghwaert  
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

**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 stadsbouwmeester adviseert echter negatief over het plan, omdat de dakkapel niet 500 mm maar 350 mm afstand tot de daknok houdt, niet is uitgelijnd met het onderliggende raam en het boeiboord te hoog is.

**Opmerkingen** : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. de afstand tot de daknok te vergroten tot 500 mm, dit kan worden gerealiseerd door de stahoogte te verlagen;
2. de dakkapel uit te lijnen met het raam op de eerste verdieping, de dakkapel zal daardoor iets smaller worden;
3. de hoogte van het boeiboord inclusief daktrim aan te passen naar 250 mm.



**Brielsemeer 95**

omschrijving:

Het plaatsen van een opbouw op de bestaande garage

zaaknummer:

2023-075902

welstandsgebied:

12 Oosterheem

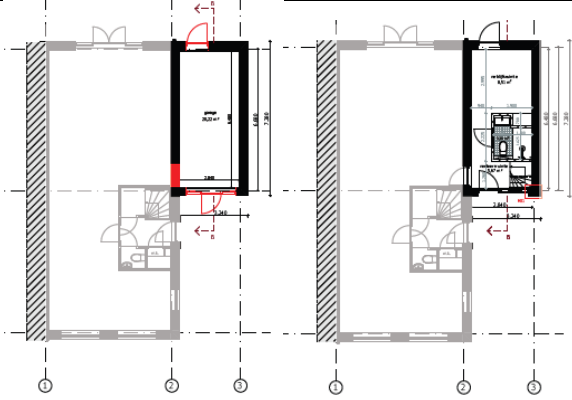
welstandsniveau:

Regulier welstandsbeleid

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


**Motivering** : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde 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.



Bestaande toestand Nieuwe toestand

**Plattegronden begane grond bestaand/nieuw**



**Visualisatie nieuw**

**Bron: studio gers**

## Molièrezijde 1

omschrijving:

Het plaatsen van dakkapellen met een schuin pannendak op het voor- en achterdakvlak

zaaknummer:

2023-076295

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. De stadsbouwmeester beoordeelt beide dakkapellen vanuit welstand negatief, omdat de dakkapel aan de voorzijde te breed is, beide dakkapellen meer dienen te worden afgestemd op de onderliggende gevelindeling en het boeiboord te hoog is. Geadviseerd wordt voor de dakkapel aan de voorzijde de maximale breedte volgens de sneltoetscriteria aan te houden. Deze is in dit geval: 70 % van de breedte van het dakvlak = 3850 mm. Vanuit welstand is er geen reden om van dit criterium af te wijken. Daarnaast dienen beide dakkapellen binnen de gemetselde muurdammen van de eerste verdieping te liggen, vergelijkbaar met de overige dakkapellen in de straat en is het boeiboord te hoog en dient afgestemd te zijn op de boeiboorden van de dakkapellen van de burens.

**Opmerkingen** : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. de breedte van de dakkapel in het voordakvlak aan te passen naar 3850 mm;
2. beide dakkapellen zodanig uit te lijnen met de gevel, zodat ze binnen de gemetselde muurdammen van de eerste verdieping komen te liggen;
3. de hoogte van het boeiboord inclusief daktrim aan te passen naar 250 mm.





### Eerste Stationsstraat 83

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak  
zaaknummer: 2023-067959  
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 voor dakkapellen.  
De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving. Een dakkapel op de tweede verdieping in het voordakvlak is voorstelbaar, maar dient goed afgestemd te zijn op de aanwezige dakkapel van de eerste verdieping. De stadsbouwmeester adviseert echter negatief over het plan, omdat de dakkapel in verhouding te hoog is, de raamverdeling niet conform die van de dakkapel op de eerste verdieping is en het boeiboord te grof/hoog is ten opzichte van de bestaande dakkapellen.

**Opmerkingen** : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. de borstwering van de dakkapel met 150 mm te verhogen en daarmee de pui in hoogte te verkleinen;
2. voor de pui een vierdeling aan te houden conform de indeling van de onderliggende dakkapel/uitbouw;
3. de hoogte van het boeiboord aan te passen naar 250 mm.

