



gemeente
Zoetermeer

Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 18 januari 2024.

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
Dhr. ing. A. Berendsen	Stedenbouwkundige gemeente Zoetermeer

Goudstraat 99

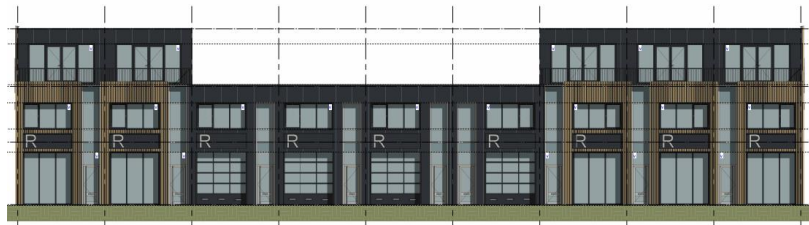
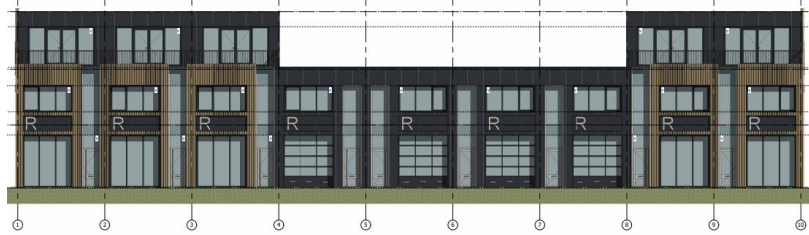
omschrijving:	Het bouwen van 28 bedrijfsunits
zaaknummer:	2023-140438
welstandsgebied:	14 Snelweg, Hoofdwegenstructuur, Randstad Rail
welstandsniveau:	Intensief welstandsbeleid

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

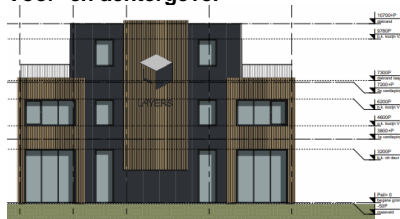
Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid.
De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de omgeving. Daarnaast kan de stadsbouwmeester het plan niet volledig beoordelen, omdat de detailtekeningen niet zijn aangeleverd.

Opmerkingen :

- Het plan betreft de nieuwbouw van een bedrijfsverzamelgebouw dat uit twee volumes bestaat: één parallel aan de Oostweg en één parallel daarachter. De Koppen van beide bouwdelen zijn een laag hoger. De gevels zijn bekleed met donkere sandwichpanelen die hier en daar bekleed zijn met latwerk van Red Cedar.
- De stadsbouwmeester adviseert negatief over het plan, omdat:
 1. Met name de gevel langs de Oostweg te weinig recht doet aan de plek en te weinig de uitstraling heeft van een representatieve gevel. De schaal van het spel tussen houten en zwarte geveldelen is te klein, waardoor de gevel te verknipt is geraakt. Daarnaast is het onduidelijk hoe dit plan zich verhoudt tot de andere bouwvolumes langs de Oostweg.
 2. De detailtekeningen niet zijn aangeleverd, waardoor de stadsbouwmeester het plan volledig kan beoordelen. Hij geeft alvast ter overweging mee goed te kijken naar het zicht op de houten latten van onderaf.
 3. De terreininrichting nog onvoldoende is. De stadsbouwmeester adviseert het talud aan de noordzijde te laten doorlopen en het blok langs de Oostweg daarom iets meer richting het zuiden op te schuiven.



Voor- en achtergevel



Linker en rechtergevel
Bron: AGB van Dijk

Plannen behandeld zonder toelichting

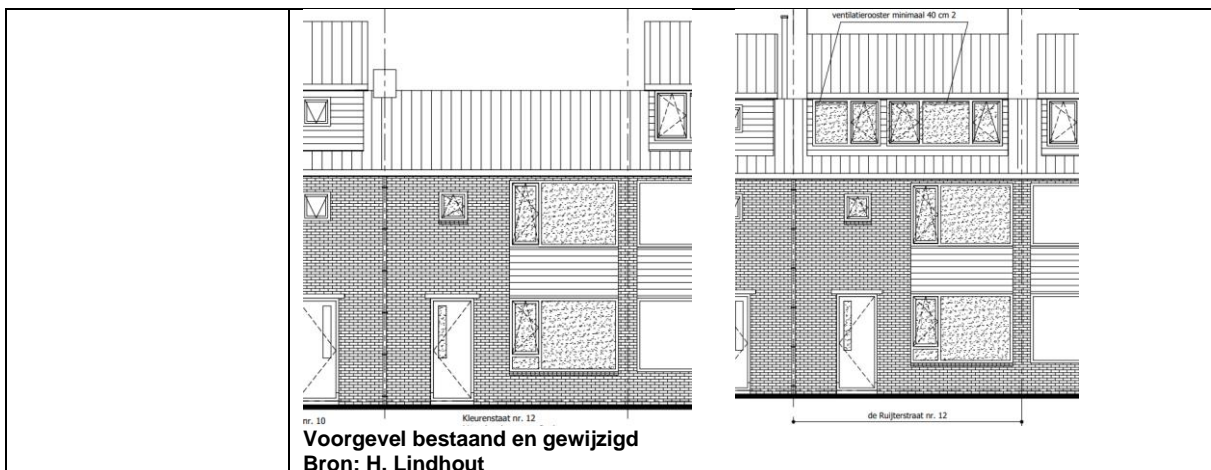
De Ruyterstraat 12 - aangepast

omschrijving: het plaatsen van een dakopbouw
zaaknummer: 2023-108053
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 : Het plan is aangepast conform het advies van de stadsbouwmeester van 14-12-2023.



Marsgeel 34

omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw
zaaknummer: 2023-116146
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 er een vergelijkbare opbouw eerder gerealiseerd is op Marsgeel 24 (spiegelbeeldig).



Buiskade 15

omschrijving:

Het plaatsen van een dakopbouw op de 1e verdieping en een dakkapel op de 2e verdieping (zolder) op het voordakvlak van de woning

zaaknummer:

2023-130595

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.
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 een dergelijke dakopbouw met dakkapel reeds eerder vergund is op Buiskade 21.



Schinkelweg 29

omschrijving:

Het plaatsen van een carport met dakterras, nokverhoging, aanbrengen dakkapel als dakopbouw, gevelwijzigingen en gevelopeningen.

zaaknummer:

2023-123807

welstandsgebied:

3 Historische Linten

welstandsniveau:

Intensief welstandsbeleid

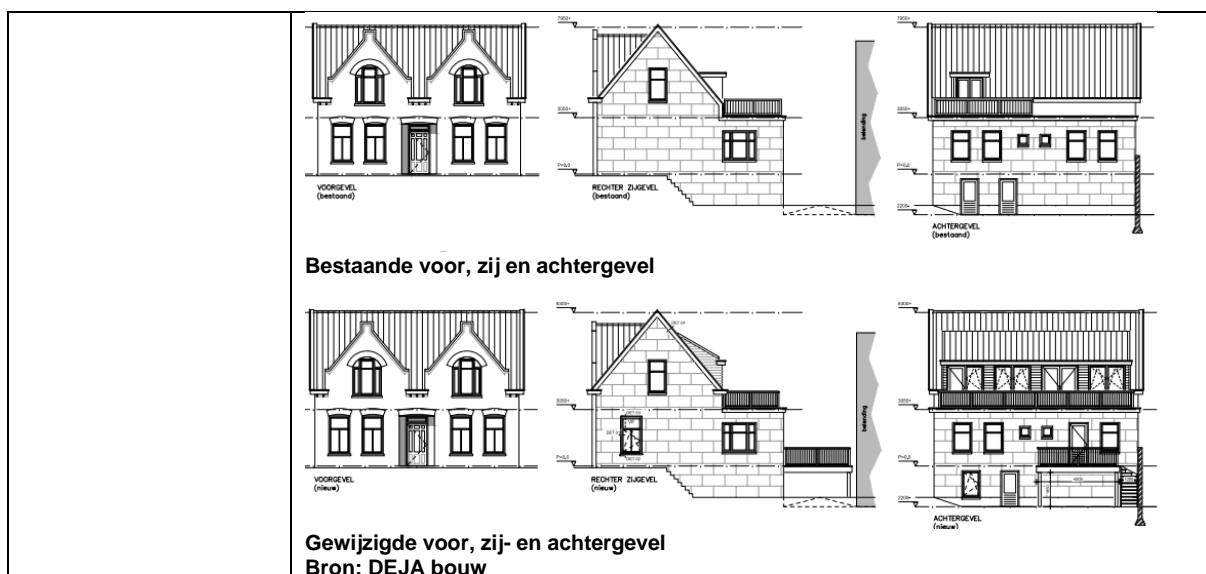
status pand:

Karakteristiek pand

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 de opmerkingen van het vooroverleg in de vergadering van 23-10-2023 goed zijn verwerkt.



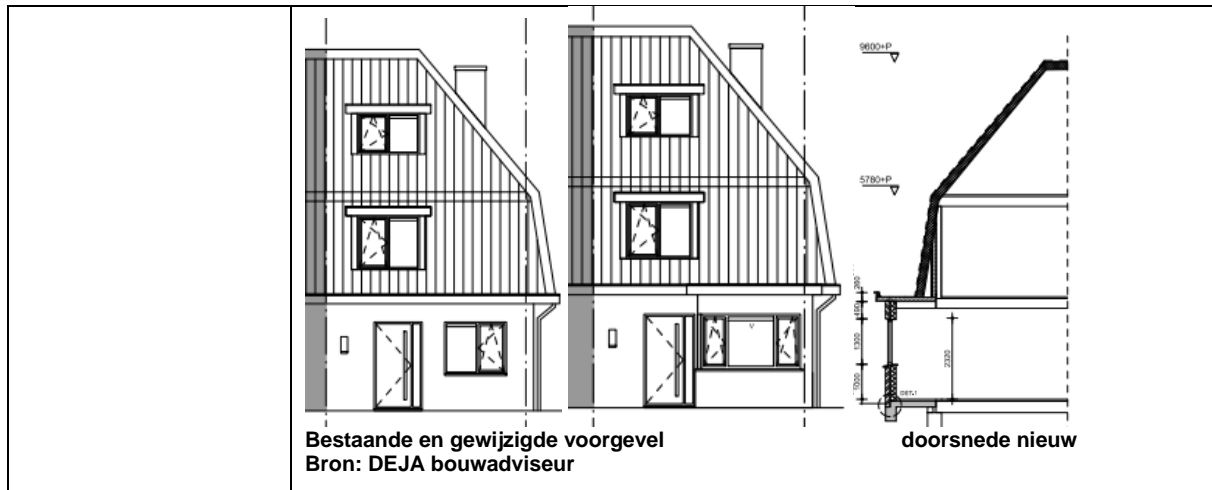
Waalstroom 3 - aangepast

omschrijving: Het plaatsen van een uitbouw
zaaknummer: 2023-104006
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 : Het plan is conform het advies van de stadsbouwmeester van 2-6-2022.



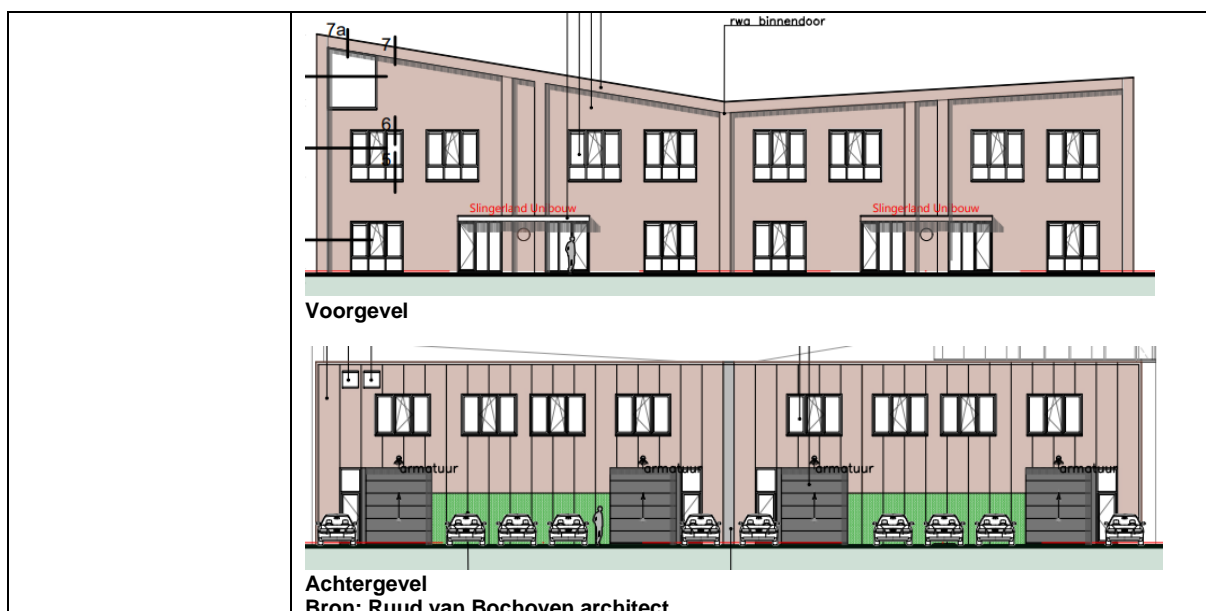
Van der Waalsstraat 36

omschrijving: Het bouwen van een bedrijfsgebouw en zeven bedrijfsunits
zaaknummer: 2023-121301
welstandsgebied: 14 Snelweg en 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 bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : De stadsbouwmeester is positief over het plan, omdat de opmerkingen in de vergadering van 25-05-2023 goed zijn verwerkt.



Blauw-roodlaan 43

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak
zaaknummer: 2023-143473
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 wel voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.
De stadsbouwmeester adviseert negatief over het plan, omdat de dakkapel in verhouding te hoog is en zowel onder als boven uitgelijnd dient te worden met de overige dakkapellen in het bouwblok. De interne vrije hoogte zal dan ca. 2200mm bedragen. Daarnaast dient het boeiboord van de dakkapel niet hoger te zijn dan 250 mm. Vanuit welstand is er geen reden om hiervan af te wijken.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:
1. de dakkapel in hoogte te beperken en uit te lijnen met de overige dakkapellen in het bouwblok;
2. het boeiboord van de dakkapel uit te voeren met een hoogte van maximaal 250 mm.

