



gemeente
Zoetermeer

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

Aanwezig (live/via Teams):

Dhr. ir. R.G. Knappers
Mevr. drs. M. Panman

Stadsbouwmeester Zoetermeer, voorzitter erfgoedcommissie
Secretaris stadsbouwmeester, adviseur erfgoed, gemeente
Zoetermeer

Mevr. L. van Dijk

Ambtelijke ondersteuning stadsbouwmeester

14:00-14:30uur

Leidsewallen 45

omschrijving:

Het plaatsen van 2 dakkapellen op het voordakvlak van de woning

zaaknummer:

2024-094303

welstandsgebied:

1, Historische Kern

welstandsniveau:

Intensief welstandsbeleid

status gebied:

Beschermd stadsgezicht Dorpsstraat

status pand:

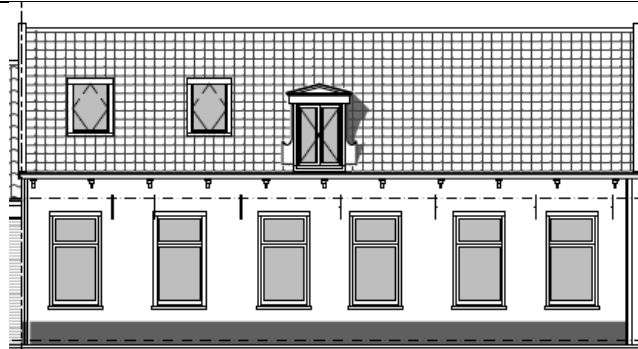
Beeldbepalend pand

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

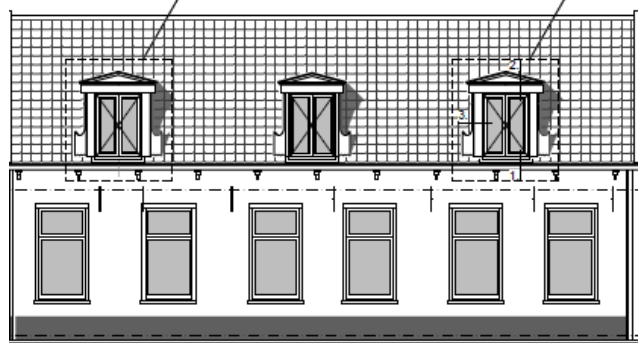
Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid.
De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op het bestaande gebouw en de omgeving.

Opmerkingen :

- Het pand is een beeldbepalend pand dat gelegen is aan de voormalige haven van Zoetermeer, een historisch belangrijk pand.
- De stadsbouwmeester adviseert negatief over het plan, omdat:
 1. de nieuwe dakkapel aan weerszijden van de bestaande breder en groffer zijn dan de bestaande: geadviseerd wordt de nieuwe dakkapellen exact hetzelfde uit te voeren als de bestaande;
 2. de tekening van de voorgevel niet klopt o.a. wat de bovenkant van de vensters betreft: geadviseerd wordt juiste tekening van de bestaande situatie van de voorgevel aan te leveren;
 3. de plint gepleisterd moet worden uitgevoerd en niet met steenstrip.
- De tijdens de vergadering voorgestelde 6-ruitsvensters voor de begane grond en de 4 ruits-vensters voor de dakkapellen zijn akkoord.
- Er zal door het team erfgoed een historisch kleuradvies worden gemaakt.



Voorgevel bestaand



Voorgevel nieuw
Bron: SG architecten

15.00-15.30 uur

Veldreef 25

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

Het plaatsen van 2 dakkapellen op het achterdakvlak van de woning

2024-093399

Woonwijk 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 dakkapellen beleid.
De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving. Een extra dakkapel op de tweede verdieping boven de vergunningsvrije dakkapel op de eerste verdieping is esthetisch aanvaardbaar en een goede mogelijkheid om bij dit woningtype meer gebruikruimte te creëren. Deze twee boven elkaar geplaatste dakkapellen aan de achterzijde vormen een precedent voor dit bouwblok

Opmerkingen : Geen.



15:30-16:15 uur

Olof Palmelaan 9 - handhavingszaak

omschrijving: Materiaalwijziging metselwerk
zaaknummer: 2022-102114
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 het bestaande gebouw en de omgeving.

Opmerkingen :

- De zaak betreft een wijziging van de baksteen ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning (zaaknummer 2022-102114). Aanleiding is het wijzigen van de baksteen van de gevels. Hiervan is al een geveldeel gemetseld, zie foto.
- Alle materialen zijn in de vergadering bemonsterd.
- De architect geeft aan dat de groene click-brick baksteen in de kleur Olivewood voor de gevels niet meer leverbaar is en dat er daarom gezocht is naar een alternatieve baksteen.
- Het voorstel is een mix van drie soorten baksteen in een donker antraciet grijze kleur:
 - a. een handvormsteen met reliëf
 - b. een gladde steen van een iets lichtere kleur
 - c. een donkergrijze rockface steen

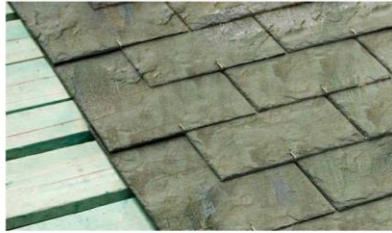
De voeg zal een middelgrijze kleur hebben, 10 mm dik zijn en 10 mm terug liggen (terug gevoegd na doorstrijken).

- De stadsbouwmeester adviseert positief over de gewijzigde baksteen en voeg voor de gevels, omdat de kwaliteit van hetzelfde niveau is als de oorspronkelijk voorgestelde baksteen. Door de mix zal een mooi effect in de structuur van de bakstenen gevels ontstaan.
- De stadsbouwmeester adviseert ook positief over kleurnummer RAL 7001 voor de kozijnen, de zinken gevelbekleding en de donker antracietgrijze leistenen gevelbekleding.

Suggestie : De stadsbouwmeester merkt op dat voor de kozijnen in plaats van kleurnummer RAL 7001 ook een iets warmere tint zou kunnen worden toegepast, bijvoorbeeld RAL 7030.



clickbrick olivewood



leien olivewood



zink

Vergunde materialen
Bron: Dutch Architect



Huidige situatie
Bron: constatering Gemeente Zoetermeer

Plannen behandeld zonder toelichting

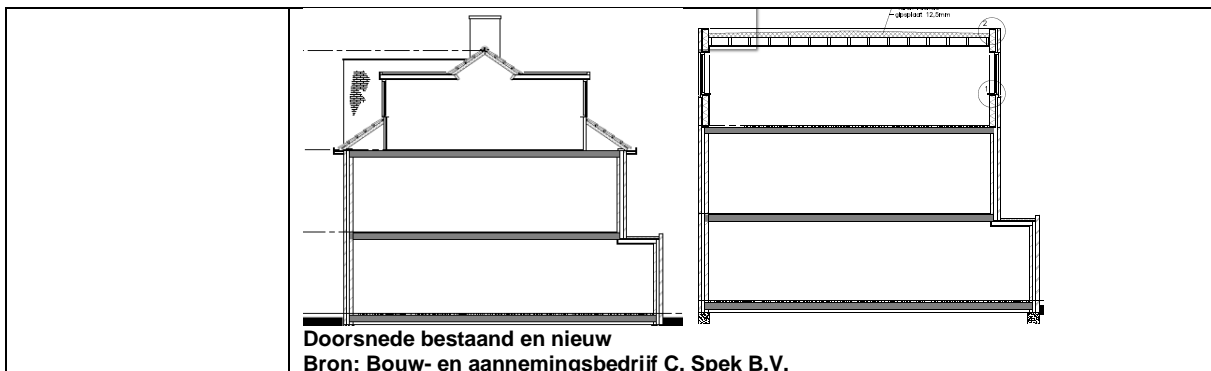
Resakhout 9

omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw
zaaknummer: 2024-092104
welstandsgebied: Woonwijk 11, Rokkeveen
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.
Alhoewel Resakhout 9 aansluit op Resakhout 7, is de opbouw een nieuw precedent, omdat de opbouwen in dit bouwblok tot nu toe alleen op de hoeken gesitueerd zijn. Een dergelijke opbouw midden in het bouwblok is echter aanvaardbaar als de gevel, zoals is voorgesteld, een kopie is van de eerste verdieping.

Opmerkingen : Alvorens tot uitvoering wordt overgegaan, dient de gevelsteen bemonsterd te worden.



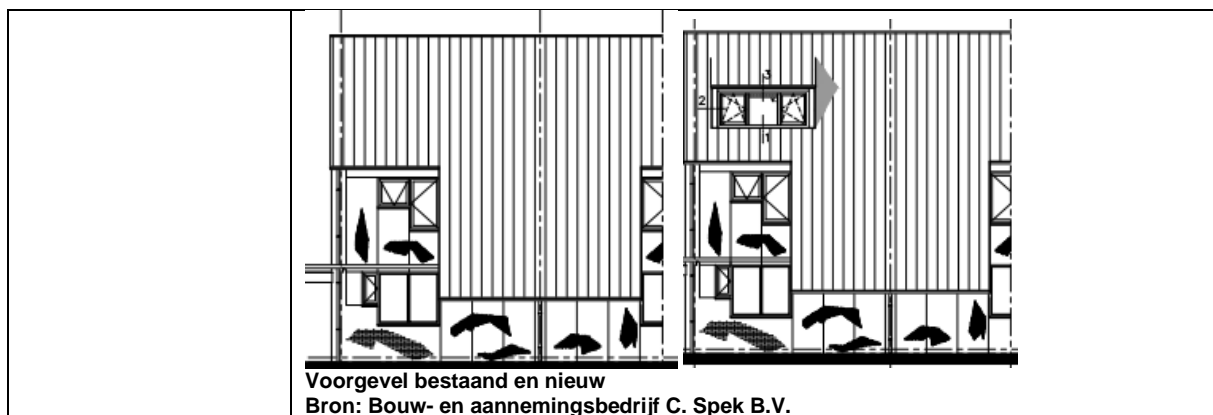
Nansenrede 19

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak
zaaknummer: 2024-074518
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.



Paasberg 25

omschrijving:

het verduurzamen van een modelwoning door het isoleren van het dak en de kopgevel en het vervangen van de voordeur, het glas en de goten

zaaknummer:

2024-096366

welstandsgebied:

Woonwijk 6, Meerzicht

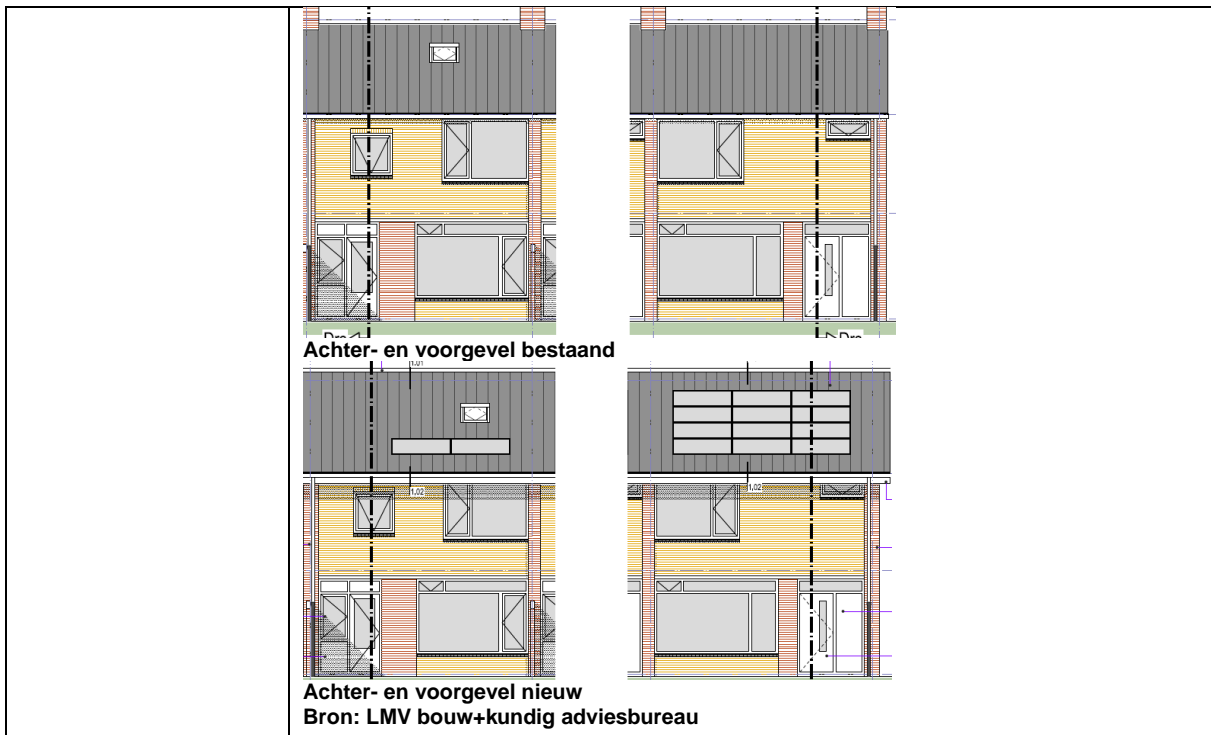
welstandsniveau:

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 woningen en de omgeving.

Opmerkingen : Het plan is twee keer informeel besproken in de vergadering van de stadsbouwmeester van 08-02-2024 en 23-05-2024.



Hoekerkade 94

omschrijving:

Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak

zaaknummer:

2024-087100

welstandsgebied:

Woonwijk 8, De Leyens

welstandsniveau:

Intensief welstandsbeleid

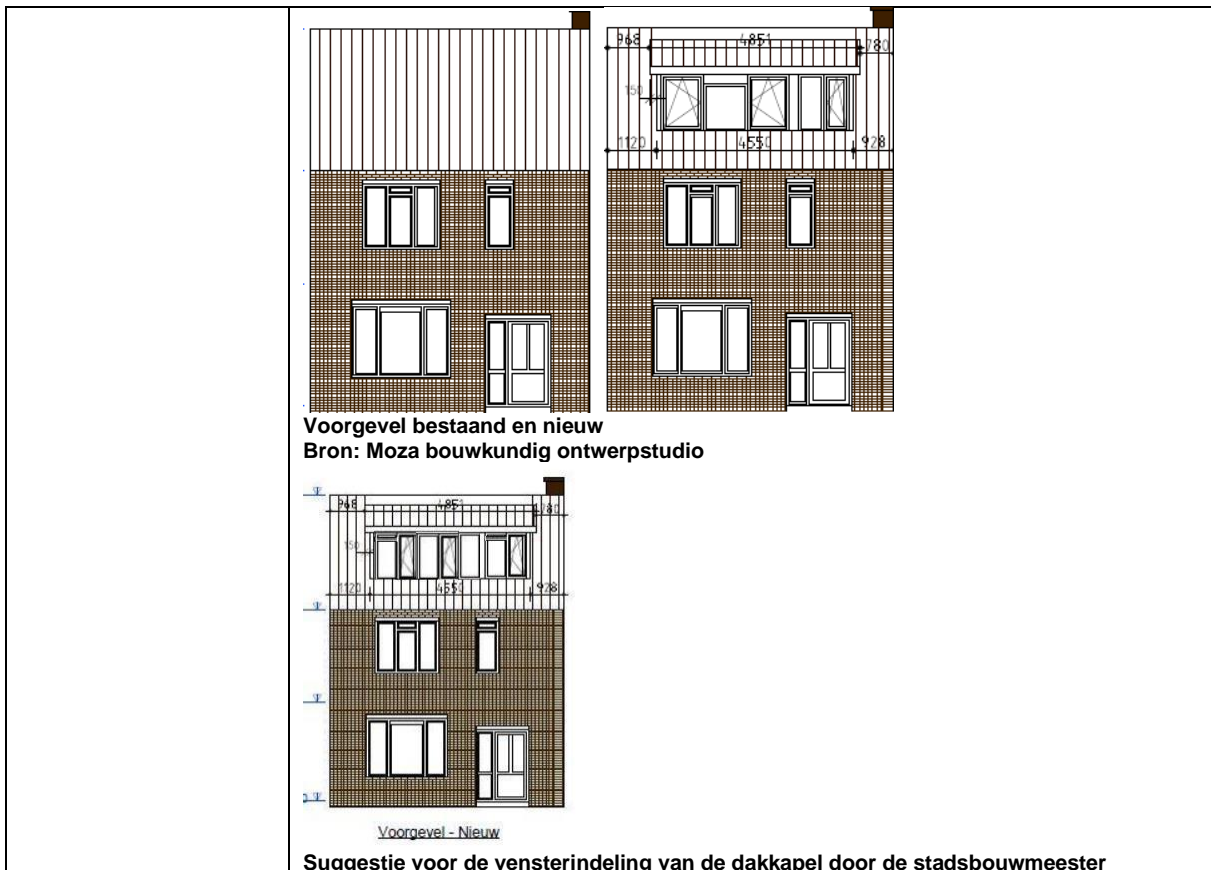
Conclusie : **Niet akkoord**, strijdig met redelijke eisen van welstand.

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

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 vensterindeling van de nieuwe dakkapel onvoldoende in overeenstemming is met de onderliggende vensterindeling.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd de vensterindeling uit te voeren volgens bijgaande suggestie, waarbij de vensterindeling van de eerste verdieping overgenomen is.



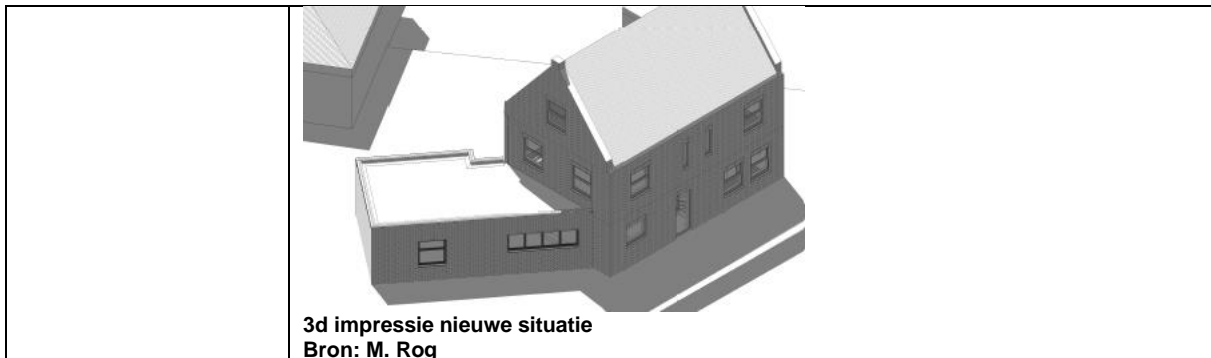
Patmos 16

omschrijving: Het plaatsen van een uitbouw
zaaknummer: 2024-095950
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.

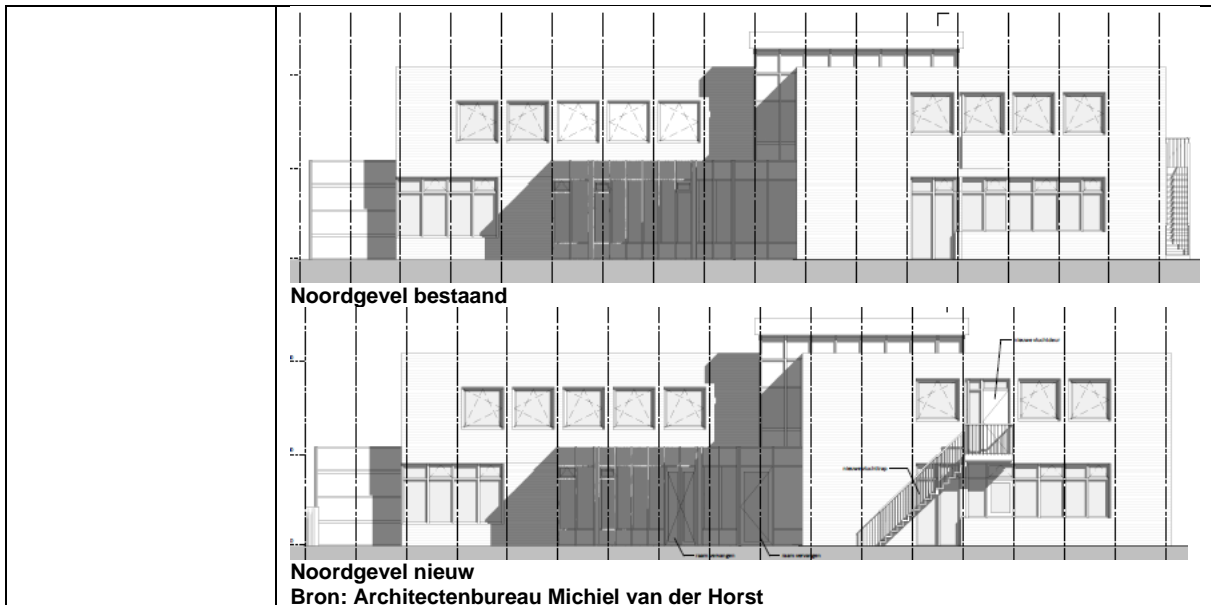
Opmerkingen : Het plan is eerder behandeld in de vergadering van de stadsbouwmeester van 20-06-2024 en heeft toen ook al een positief advies gekregen. De stadsbouwmeester ziet vanuit welstand geen reden om van dit advies af te wijken.



Van Beeckstraat 62

omschrijving: Het transformeren van een kantoor naar een woonzorg locatie van Philadelphia voor de huisvesting van 27 kinderen en jongvolwassenen
zaaknummer: 2024-070787
welstandsgebied: Woonwijk 5, Palenstein
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 het bestaande gebouw en de omgeving.
- Opmerkingen** : Geen.



Absrechtstraat 9

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

Het uitbouwen van de 2e etage op het bestaande dakterras

2024-079809

woonwijk 12, Oosterheem

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 bij het buurpand Albrechtstraat 7 een dergelijke opbouw al eerder vergund en gerealiseerd is.



Noordwaarts 73

omschrijving:

Het plaatsen van een rolluik aan de voorgevel van een winkelpand

zaaknummer:

2024-057034

welstandsgebied:

1, Centrum

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 het bestaande pand en de omgeving.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. een rolluik aan de binnenzijde van de winkel te plaatsen;
2. detailtekeningen aan te leveren conform de indieningsvereisten van de Wabo.



Lemsterland 27

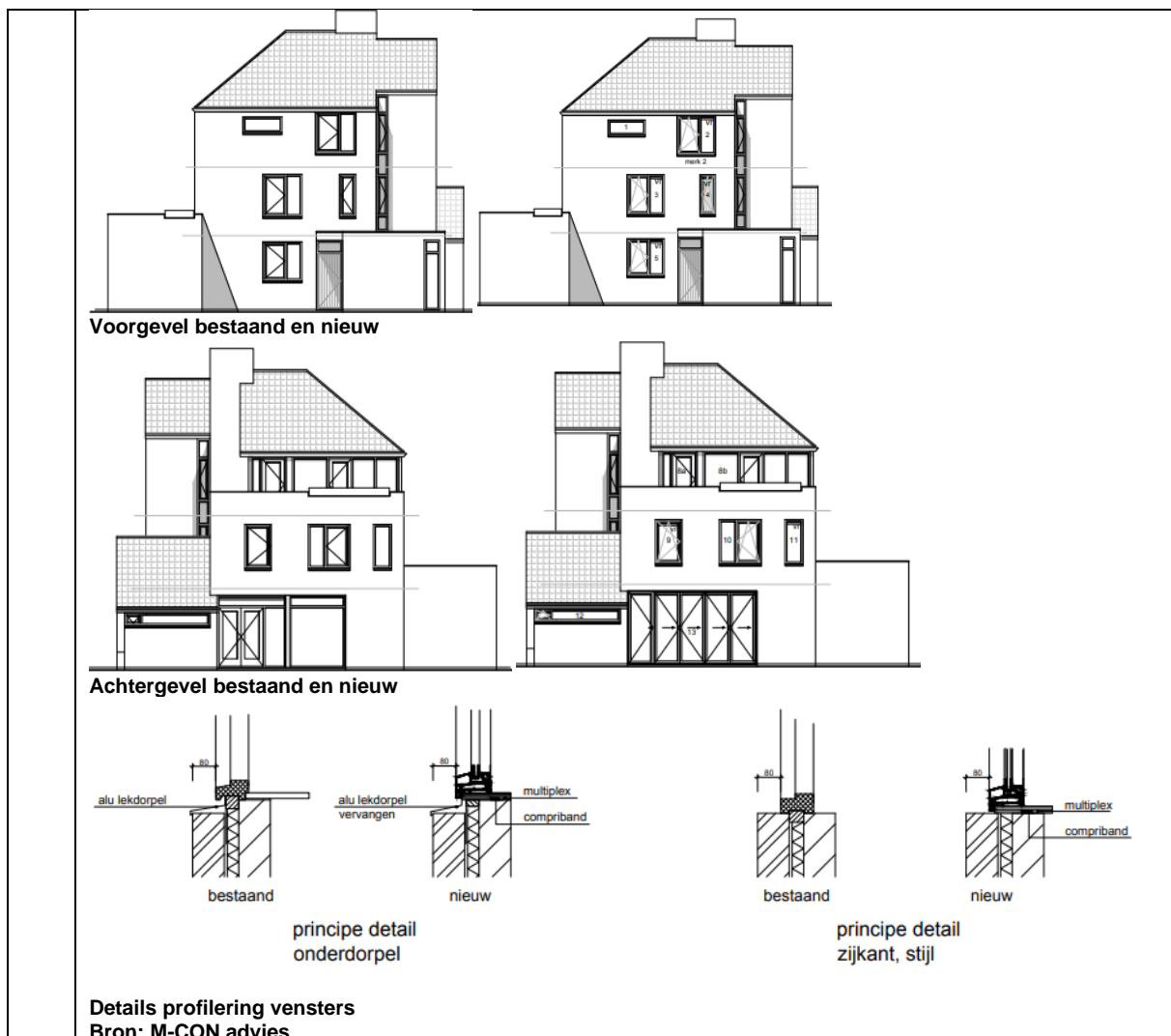
omschrijving: Het vervangen van de huidige kozijnen
zaaknummer: 2024-062819
welstandsgebied: woonwijk 6, Meerzicht
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status gebied: Beschermd stadsgezicht (Koepeltjesbuurt)

Conclusie : **Niet 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 kleurgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen :

- Lemsterland 27 maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht Koepeltjesbuurt. De woning is van het zogenaamde tentdaktype. De woningen in dit gebied hebben van oorsprong een opvallend kleur- en materiaal gebruik bestaande uit witte kalkzandstenen gevels en zwarte kozijnen met witte draaiende delen.
- Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:
 1. voor de vaste delen (kozijnen) grafietzwart, kleurnummer RAL 9011 toe te passen (voor de draaiende delen wordt al helderwit kleurnummer RAL 9011 voorgesteld, wat akkoord is);
 2. dezelfde profilering te hanteren als bestaand.



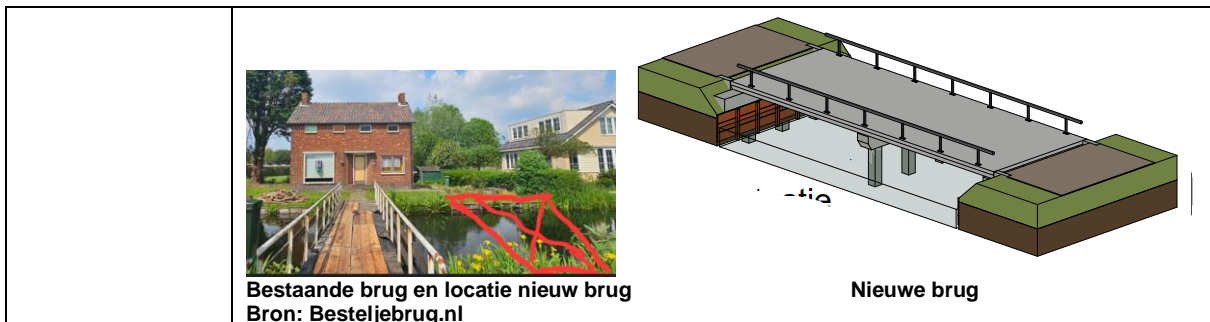
Zegwaartseweg 96A

omschrijving: Het bouwen van een toegangsbrug
zaaknummer: 2024-098270
welstandsgebied: 3, Historische Linten
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 van de brug is onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.
De brug dient uitgevoerd te worden zonder een midden steunpunt.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd de brug uit te voeren zoals Zegwaartseweg 106 met:
1. geen steunpunt in het midden;
2. dikkere en bredere landhoofden.



Florazoom 5

omschrijving:

Het uitbreiden van de 2e verdieping over het bestaande terras

zaaknummer:

2024-106991

welstandsgebied:

Woonwijk 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 in de straat bij dezelfde bouwblokken meerdere van dergelijke uitbreidingen zijn gerealiseerd.



Schoenerkade 4

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning

2024-101513

woonwijk 8, De Leyens

Regulier welstandsbeleid

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

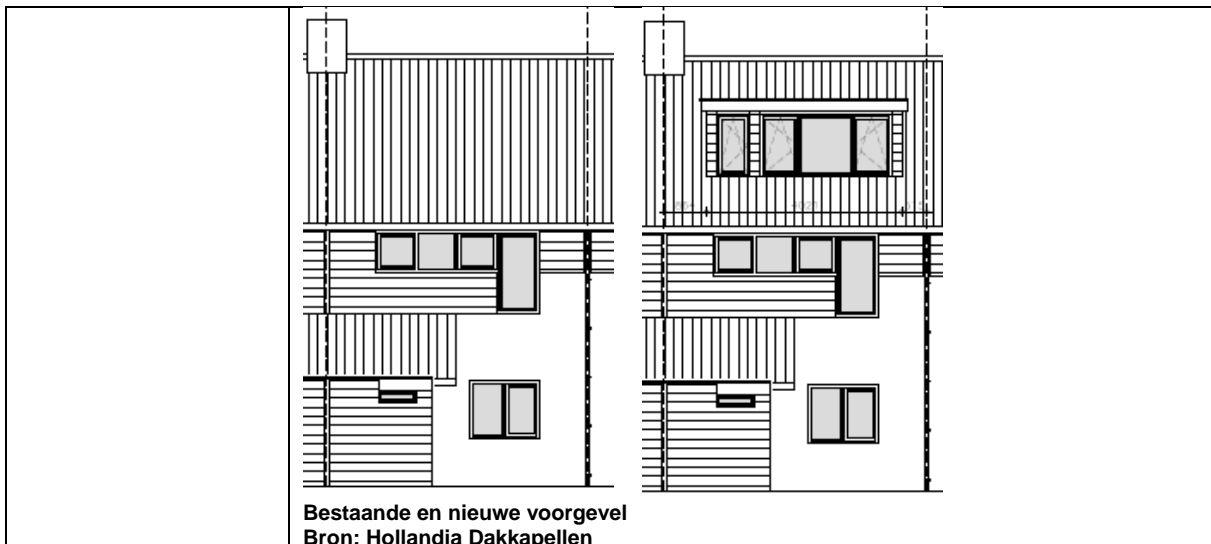
Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde dakkapellenbeleid.

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 is in verhouding te breed ten opzichte van het dakvlak en de raamindeling wijkt te veel af van de indeling van de raamindeling van de eerste verdieping.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. de dakkapel te versmallen tot maximaal 70% van de breedte van het dakvlak, dit is $70/100 \times 5400\text{mm} = 3780\text{mm}$;
2. de raamindeling van de dakkapel af te stemmen op de raamindeling van de eerste verdieping.



Slootweg 7

omschrijving: Het plaatsen van een tijdelijke mantelzorgwoning
zaaknummer: 2023-140436
welstandsgebied: 15, Parken
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid
status pand: Gemeentelijk monument

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 het bestaande pand en de omgeving.

Opmerkingen : Slootweg 7 is een molenstomp en gemeentelijk monument. De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat de tijdelijkheid van deze mantelzorgwoning en de beperkte aantasting van het gemeentelijk monument, omdat het erf rondom de molenstomp vrij blijft, deze uitbreiding van de schuur aanvaardbaar maken.



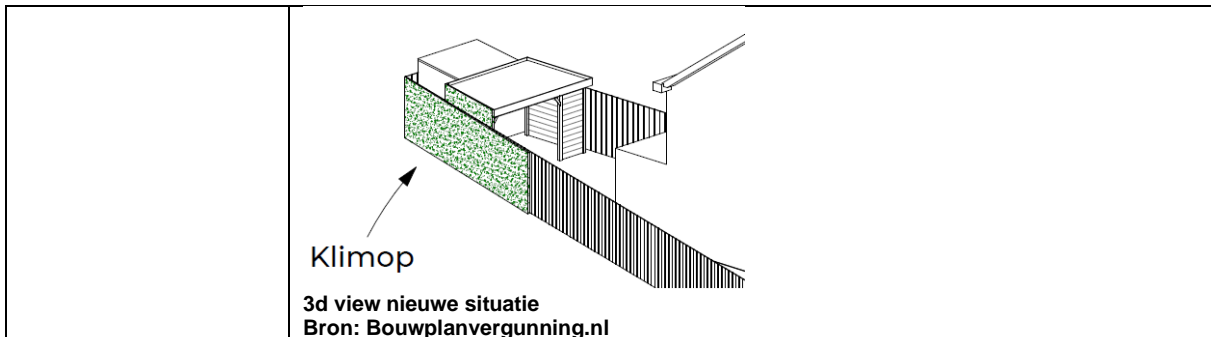
Burgemeester Middelberglaan 23

omschrijving: Het plaatsen van een houten overkapping in de achtertuin
zaaknummer: 2024-085595
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 : Het plan is besproken tijdens het inlooppreekuur van de stadsbouwmeester op 30-05-2024.



Theaterplein 10

omschrijving:

Het vervangen van diverse gevelreclame en het plaatsen van nieuwe lichtbakken

zaaknummer:

2024-101510

welstandsgebied:

1, Centrum

welstandsniveau:

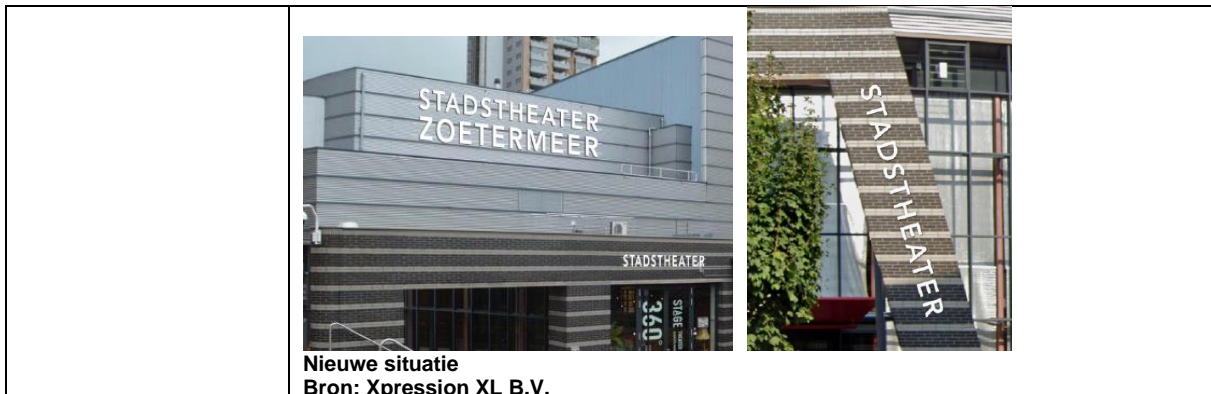
Intensief welstandsbeleid

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

Motivering : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde reclamebeleid, de Reclamenota 2019.
De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op het bestaande gebouw.

Opmerkingen : Het plan is na overleg, als volgt aangepast:

1. De doosletters op de gevel STADSTHEATER ZOETERMEER is met circa 80% verkleind tot een maat die in verhouding staat tot het gevelvlak. De maat is groter (10,5 m x circa 2 m) dan de Reclamenota Zoetermeer 2019 toelaat, maar is gezien de plaats en de bijzondere functie van het gebouw in dit geval aanvaardbaar.
2. De uitkragende reclame-uiting nabij de entree van de casino en de parkeergarage is omgezet in een meer bescheiden naamsaanduiding op de gevel.
3. De letters op de schuine kolom zijn aanvaardbaar, omdat de bestaande banieren verwijderd worden.



Kaaskenswater 19 - aangepast

omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw
zaaknummer: 2024-060802
welstandsgebied: Woonwijk 6, Meerzicht
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 dakkapellenbeleid.
De architectonische uitwerking is onvoldoende. 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 'middenstijl' van de raampartij recht moet liggen boven de onderliggende middenstijl van de raampartij op de eerste verdieping, zoals de oorspronkelijke aanvraag liet zien.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd de 'middenstijl' in de raampartij recht boven de 'middenstijl' van de raampartij van eerste verdieping te plaatsen.

