



gemeente
Zoetermeer

Gemeente Zoetermeer – kennisgeving openbare vergadering

Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 19 oktober 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
Mevr. drs. J. van Geest	Architectuurhistoricus, erfgoedcommissie Zoetermeer

Rokkeveenseweg 44 – vooroverleg

omschrijving:	Het nieuw bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw
zaaknummer:	2023-092323
welstandsgebied:	14 Snelwegen, hoofdwegenstructuur, RandstadRail
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 bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : De nieuwbouw vindt plaats op de locatie van de Nutriciaboerderij, een beeldbepalend pand langs het historisch lint van de Rokkeveenseweg, dat een half jaar geleden gedeeltelijk is afgebrand.
De stadsbouwmeester adviseert negatief over het voorliggend plan, omdat in het plan te weinig rekening wordt gehouden met het behoud van de structuur en het bebouwingsbeeld van de Rokkeveenseweg. Volgens de definiëring van het intensief welstandsniveau dient er te worden voortgebouwd op de oorspronkelijke context, traditioneel of vernieuwend met gebruikmaking van nieuwe interpretaties.
De Nutriciahoeve is een schakelmoment tussen de oude lintstructuur en nieuwe ontwikkelingen. Daarom adviseert de stadsbouwmeester in ieder geval het voorste deel van de boerderij te herbouwen; in het achterste deel is ruimte voor een moderne interpretatie. Daarnaast ziet hij mogelijkheden in een verschuiving van het programma naar een combinatie van wonen en werken en in het eventueel toevoegen van extra volume.
Om de initiatiefnemer verder te helpen in het ontwerpproces zal er een aparte afspraak voor een overleg hierover met de betrokken stedenbouwkundige en landschapontwerper van de gemeente worden georganiseerd.



Impressie
Bron: Atelier Archer

Stadhuisplein 7 - vooroverleg

omschrijving: Het realiseren van een nieuwe containerruimte
zaaknummer: 2023-081610
welstandsgebied: 2 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 de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : Het plan is om in de benedenwereld onder het Stadhuisplein een ruimte voor containers te maken met een transparant metalen hekwerk.
De stadsbouwmeester adviseert negatief over het plan, omdat het voorgestelde plan te massief is. Het dichtzetten van een deel van de benedenwereld van het stadscentrum is nog niet eerder gebeurd, waardoor er hier sprake is van een trendsetter. De stadsbouwmeester kijkt daarom extra kritisch naar het plan en heeft de volgende opmerkingen:

- Geadviseerd wordt een zo transparant mogelijke oplossing te maken. Dit zou ook in de vorm van vrij in de ruimte geplaatst blokje kunnen.
- Punten van aandacht zijn de kolom en het behoud van kwaliteit op termijn.
- Geadviseerd wordt de ontwerpopdracht preciezer te formuleren. Wat moet er precies in worden geplaatst: containers/fietsen/scooters?



impressie hekwerk strekmetaal



Foto's bestaande situatie
Bron: Architectenburo Van Vliet

14:00-14:30 uur

Monumentenadvies

Dorpsstraat 69, 69b en 71

omschrijving: Het aanpassen van de bestaande woningen en brandscheidingen
zaaknummer: 2023-068268
welstandsgebied: 1 Historisch Lint
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status pand: Gemeentelijk monument
status gebied: Beschermd stadsgezicht Dorpsstraat

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.

Opmerkingen :

- Het plan betreft splitsen van het pand in een winkelruimte en twee woningen. De twee woningen krijgen elk een eigen entree. De erfgoedcommissie adviseert negatief over het plan, omdat de ruimtelijke eenheid van de huidige hal vervalt en de woning in het achterhuis geen volwaardige entree krijgt. Daarnaast is de inrichting van de kavel onduidelijk.
- Om de bezwaren weg te nemen adviseert de erfgoedcommissie dat:
 1. de hal en de trap ruimtelijk bij het voorhuis dienen te horen;
 2. het achterhuis een volwaardige entree dient te krijgen, een entree via de aanbouw is te laag;
 3. er een inrichtingsplan voor de hele kavel wordt gemaakt, omdat onduidelijk is waar de adressen zitten.



Welstandsadvies

Dorpsstraat 171

omschrijving: Het handelen met gevolgen voor beschermde monumenten en plaatsen van drietal reclame-uitingen aan de gevel van het pand

zaaknummer: 2023-094243

welstandsgebied: 1 Historische Kern

welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid

status pand: Gemeentelijk monument

status gebied: Beschermd stadsgezicht Dorpsstraat

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

Opmerkingen : De stadsbouwmeester adviseert negatief over het plan, omdat het niet voldoet aan de Reclamenota 2019. Het pand is een gemeentelijk monument, ligt in het beschermd stadsgezicht Dorpsstraat en grenst met drie gevels aan de openbare ruimte. Reclame-uitingen zijn daardoor van alle kanten zeer goed zichtbaar.

Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

- voor de voorgevel: het logo dat tussen de vensters op de eerste verdieping is geplaatst, naast de losse letters in de zone tussen de begane grond en eerste verdieping te plaatsen en het folderbakje naast de voordeur te verwijderen;
- voor de linker zijgevel: het bord te laten vervallen, omdat dit te groot is en niet passend is in de zone tussen de beide vensters;
- voor de rechter zijgevel: de reclame-uiting mag hier blijven zitten, omdat het dezelfde afmeting heeft als plattegrondkaart die hier oorspronkelijk heeft gezeten.



Zijgevel bestaand



Voorgevel bestaand



Recht zijgevel nieuw
Bron: dossier aanvraag



Voorgevel en linker zijgevel nieuw

Monumentenadvies

Dorpsstraat 171 Monument

omschrijving: Het handelen met gevolgen voor beschermde monumenten en plaatsen van drietal reclame-uitingen aan de gevel van het pand

zaaknummer: 2023-094243

welstandsgebied: 1 Historische Kern

welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid

status pand: Gemeentelijk monument

status gebied: Beschermd stadsgezicht Dorpsstraat

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

Opmerkingen : De erfgoedcommissie adviseert negatief over het plan, omdat het niet voldoet aan de Reclamenota 2019 en daardoor de monumentale waarden van het gemeentelijk monument en het beschermd stadsgezicht schaadt. Het pand grenst met drie gevels aan de openbare ruimte, waardoor reclame-uitingen van alle kanten zeer goed zichtbaar zijn.

Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

- voor de voorgevel: het logo dat tussen de vensters op de eerste verdieping is geplaatst, naast de losse letters in de zone tussen de begane grond en eerste verdieping te plaatsen en het folderbakje naast de voordeur te verwijderen;
- voor de linker zijgevel: het bord te laten vervallen, omdat dit te groot is en niet passend is in de zone tussen de beide vensters;
- voor de rechter zijgevel: de reclame-uiting mag hier blijven zitten, omdat het dezelfde afmeting heeft als plattegrondkaart die hier oorspronkelijk heeft gezeten.



Zijgevel bestaand



Voorgevel bestaand



Zijgevel nieuw



Voor- en zijgevel nieuw

Bron: dossier aanvraag

Plannen behandeld zonder toelichting

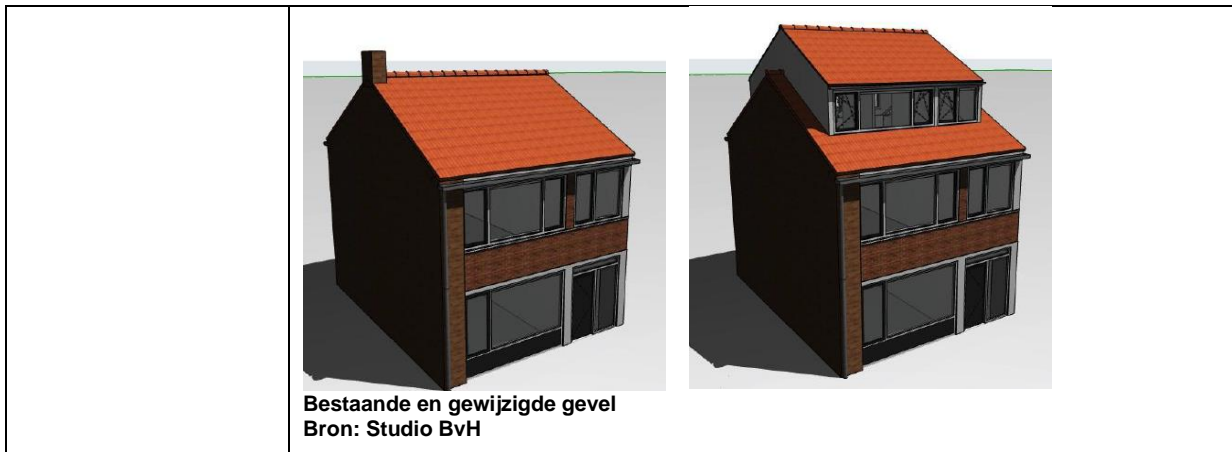
Mauritsstraat 3

omschrijving: het plaatsen van een nokverhoging op het voordakvlak en achterdakvlak
zaaknummer: 2023-102219
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 : De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat dergelijke nokverhogingen meer voorkomen in de buurt.



Pernisstraat 20 - aangepast

omschrijving: Het vervangen van een raam door openslaande deuren
zaaknummer: 2023-091533
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 aangepast volgens het advies van de stadsbouwmeester van 29-09-2023.
Deze wijziging van de voorgevel is een precedent en is alleen aanvaardbaar, wanneer het zorgvuldig volgens de detaillering wordt uitgevoerd. De deuren hebben een belangrijke functionele betekenis, omdat de woning een relatief grote voortuin heeft. Afgesproken tijdens het inloopspreekuur is dat de kleur van het kozijn wit is conform bestaand en de draaideuren donker/antraciet conform de huidige kleur van de bestaande draaidelen in de voorgevel.

