



gemeente

Zoetermeer

Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 19 september 2024.

Aanwezig (live/via Teams):

Dhr. ir. R.G. Knappers

Dhr. ir. M. Enderman

Mevr. drs. J. van Geest

Mevr. drs. M. Panman

Mevr. ing. A. Neuteboom

Mevr. L. van Dijk

Stadsbouwmeester Zoetermeer, voorzitter erfgoedcommissie

Restauratiearchitect, lid erfgoedcommissie

Architectuurhistoricus, lid erfgoedcommissie

Secretaris stadsbouwmeester, adviseur erfgoed, gemeente Zoetermeer

Adviseur erfgoed, gemeente Zoetermeer

Ambtelijke ondersteuning stadsbouwmeester

15:30-16:00 uur

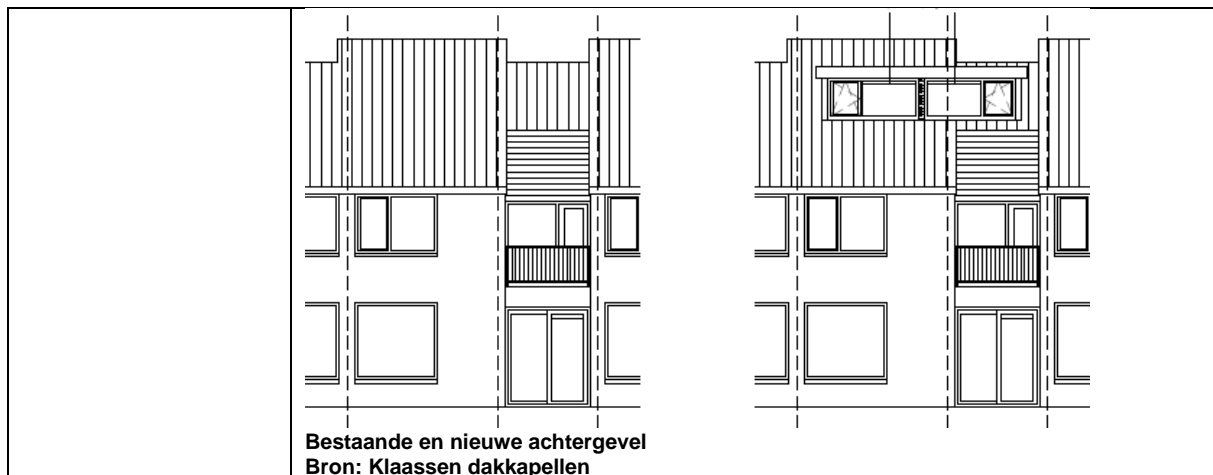
Gaardedreef 35

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het achterdakvlak van de woning
zaaknummer: 2024-116627
welstandsgebied: Woonwijk 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. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd de dakkapel aan te passen aan het bestaande daklandschap door het dak van de dakkapel aangekapt uit te voeren of vanaf de nok schuin door te trekken.



16:00-16:45 uur

Monumentenadvies

Voorweg 155

omschrijving: Het verbouwen van een monumentale boerderij
zaaknummer: 2024-098659
welstandsgebied: 3, Historische Linten
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status pand: Gemeentelijk monument
status gebied: Beschermd stadgezicht (Voorweg)

Conclusie : **Niet akkoord**, het bouwplan voldoet als voorgesteld niet aan de eisen van de gemeentelijke Erfgoedverordening, de Wabo en het gemeentelijk beleid.

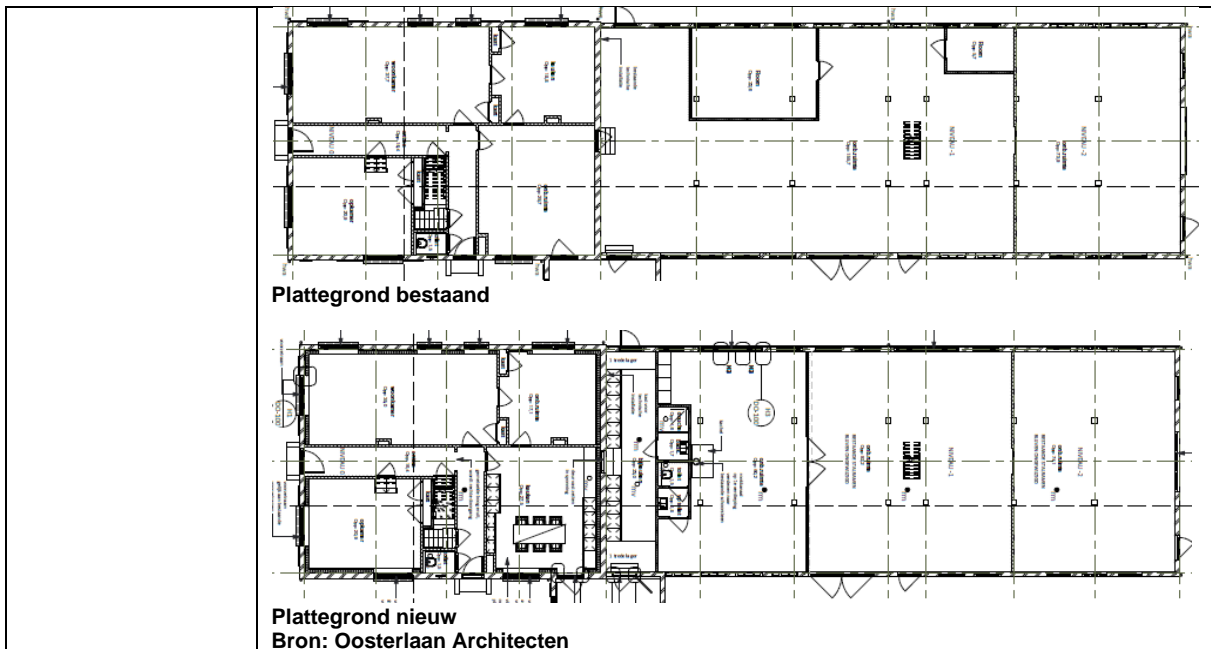
Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid.

De monumentale waarden worden onvoldoende gerespecteerd.
De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op het bestaande monument en de omgeving.

Opmerkingen :

- Het plan betreft deels een legalisatie van de inmiddels verrichte ingrepen en deels een aanvraag voor de nog te verrichten ingrepen in het gemeentelijk monumenten Voorweg 155.
- De erfgoedcommissie is in principe positief over de herbestemming van de hoofdschuur (stal), maar het monument zelf is onvoldoende als uitgangspunt genomen. Het plan gaat voorbij aan de karakteristieken van het monument. Geadviseerd wordt duidelijk een nieuwe laag aan het gebouw toe te voegen, de nieuwe ingrepen in dezelfde vormgeving uit te voeren.
- Het is onduidelijk wat waar is gebeurd. De erfgoedcommissie kan daarom de reeds verrichte ingrepen niet goed beoordelen.
- Daarnaast vreest de erfgoedcommissie dat er niet op de juiste manier al is geïsoleerd. Te veel isoleren levert onherstelbare schade voor het monument op door condensvorming en vervolgens rotting.
- De erfgoedcommissie adviseert negatief over het plan en heeft de volgende opmerkingen:
 1. Op tekening gecombineerd met foto's en door middel van verschillende doorsnedes moet duidelijk inzichtelijk worden gemaakt, welke ingrepen waar al hebben plaats gevonden, zowel in het voorhuis als de hoofdschuur.
 2. Isolatie maatregelen: de voorgestelde maatregelen zijn niet akkoord. Geadviseerd wordt goede bouwfysische berekeningen aan te leveren, met name op plekken waar verschillende soorten isolatie samenkomen, bijvoorbeeld de balkkoppen, muurplaten en de betonvloer, en eveneens detailtekeningen hiervan aan te leveren.
 3. Verbinding voorhuis-stal: door het plaatsen van een nieuwe wand in de stal in combinatie met toiletten zonder doorgang wordt een harde blokkade tussen voorhuis en stal gecreëerd. Geadviseerd wordt de verbinding voorhuis-stal in stand te houden en de oorspronkelijke indeling van een boerderij meer als uitgangspunt te nemen.
 4. Achtergevel: het ontwerp is nu te veel een woonhuisgevel, terwijl er veel ingrediënten aanwezig zijn om hier een stoere utilitaire gevel te maken. De bestaande schuifdeur dient behouden te blijven. De atypische driedeling in de vensterpartijen is niet akkoord. Geadviseerd wordt een combinatie te maken van de bestaande deur en een nieuwe glazen deur.

5. Zijgevels hoofdschuur: de grote nieuwe openingen in de linkerzijgevel houden het beeld van een schuur niet overeind. Geadviseerd wordt gebruik te maken van de bestaande openingen om meer daglicht te creëren. Het doortrekken van een paar stalvensters naar beneden is eventueel bespreekbaar.
6. Isoleren dak hoofdschuur: het isolatiepakket is te dik ten opzichte van de bestaande goot. Gevraagd wordt dit aan te passen (detail V4).
7. Dakvensters linker zijdakvlak voorhuis: de nieuwe dakvensters zitten niet op een logische plek ten opzichte van de vensterverdeling in de gevel op de begane grond.
8. Voorzetramen voorhuis: geadviseerd wordt deze weg te halen, omdat ze te veel condens veroorzaken. Dit moet ook worden meegenomen in het bouwfysisch rapport. Geadviseerd wordt vacuümglas in de bestaande sponningen te plaatsen.
9. Wijzigingen uitbouw voorhuis: onduidelijk is hoe de deur naar buiten open gaat en de details zijn te lomp en niet conform bestaand. Gevraagd wordt details H13, 14, 15 en 16 aan te passen.
10. Gevraagd wordt details en informatie aan te leveren over het dichtzetten ventilatiesleuf stalvensters en het isoleren van de betonvloer.



16:00-16:45 uur

Welstandsadvies

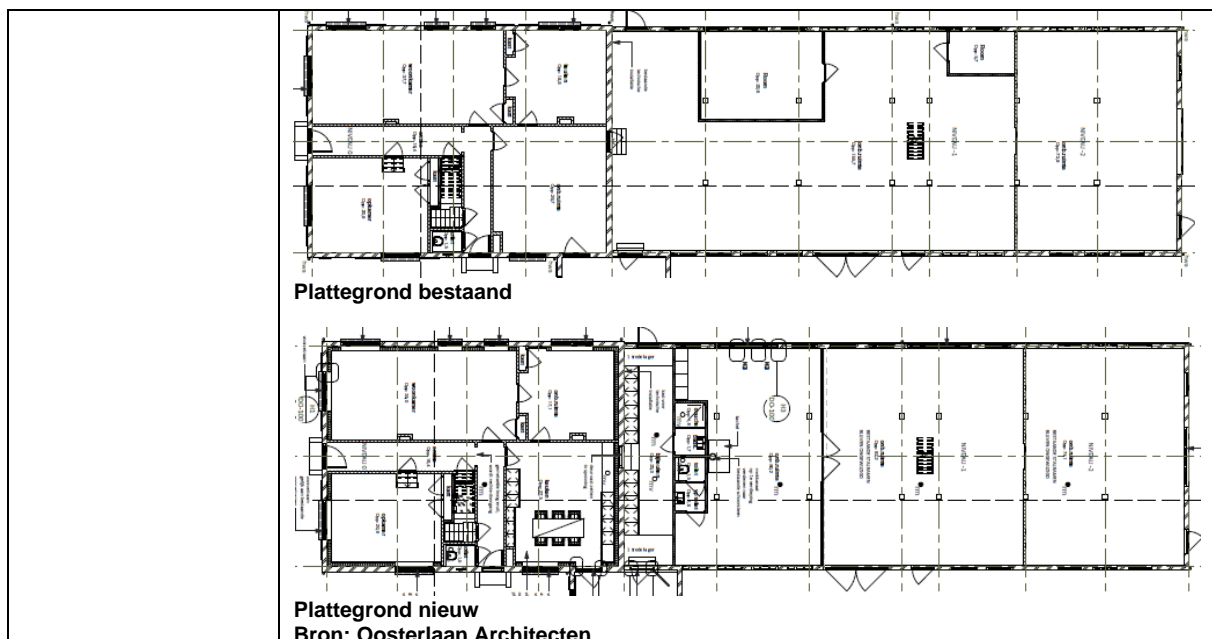
Voorweg 155

omschrijving: Het verbouwen van een monumentale boerderij
zaaknummer: 2024-098659
welstandsgebied: 3, Historische Linten
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status pand: Gemeentelijk monument
status gebied: Beschermd stadgezicht (Voorweg)

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 monument en de omgeving.

Opmerkingen : -Het plan betreft deels een legalisatie van de inmiddels verrichte ingrepen en deels een aanvraag voor de nog te verrichten ingrepen in het gemeentelijk monumenten Voorweg 155.
- De stadsbouwmeesters is in principe positief over de herbestemming van de hoofdschuur (stal), maar het monument zelf is onvoldoende als uitgangspunt genomen. Het plan gaat voorbij aan de karakteristieken van het monument. Geadviseerd wordt duidelijk een nieuwe laag aan het gebouw toe te voegen, de nieuwe ingrepen in dezelfde vormgeving uit te voeren.
- Voor overige opmerkingen zie het advies van de erfgoedcommissie dd 19-09-2024.

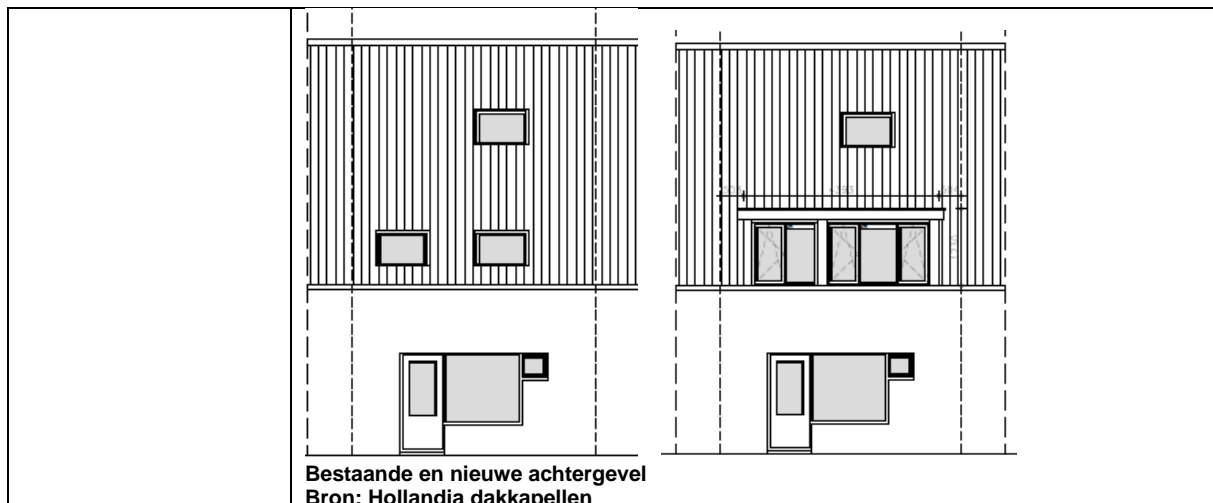


Plannen behandeld zonder toelichting

Juweellaan 215

omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw op het achterdakvlak van de woning
zaaknummer: 2024-124026
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 dakkapellenbeleid.
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 in dit bouwblok meerdere van dergelijke dakopbouwen vergund en gerealiseerd zijn.



Waalstroom 21

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

Het plaatsen van een dakkapel op het voor-en achterdakvlak van de woning
2024-124011

Woonwijk 12, Oosterheem

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 dakkapellen aan de voor- en achterzijde zijn echter te breed, waardoor de maat naar de schuine hoek te klein wordt.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd de dakkapellen uit te voeren conform het precedent, te weten de dakkapel aan de voorzijde van Waalstroom 3.



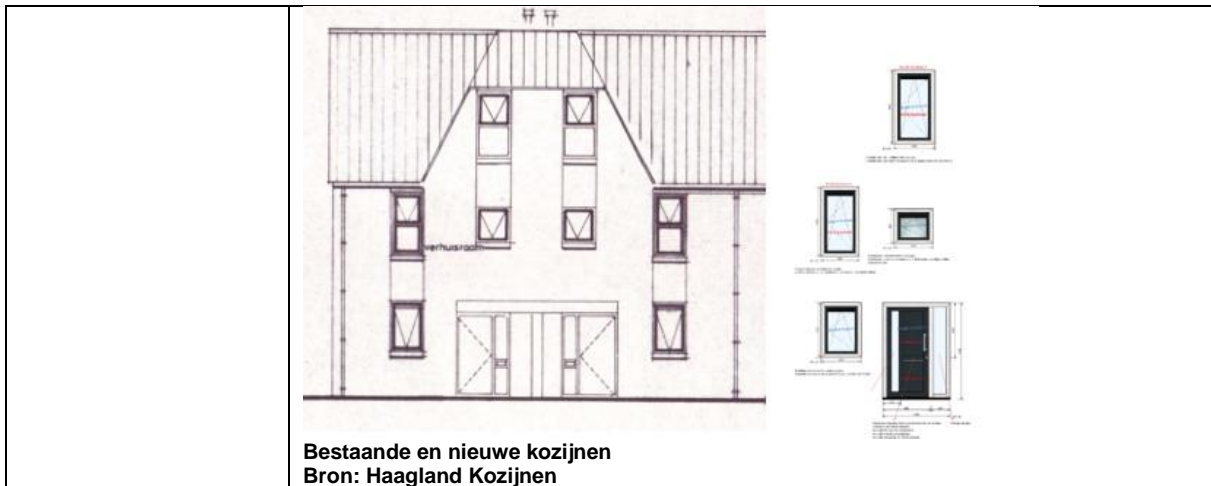
Frankrijklaan 51

omschrijving: Het vervangen van de gevelkozijnen
zaaknummer: 2024-121080
welstandsgebied: 2, Centrum
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 de kleurwijziging bescheiden en aanvaardbaar is.



Ponyweide 7

omschrijving:

Het plaatsen van twee dakkapellen op het achterdakvlak van de woning

zaaknummer:

2024-134237

welstandsgebied:

Woonwijk 9, Seghwaert

welstandsniveau:

Regulier welstandsbeleid

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

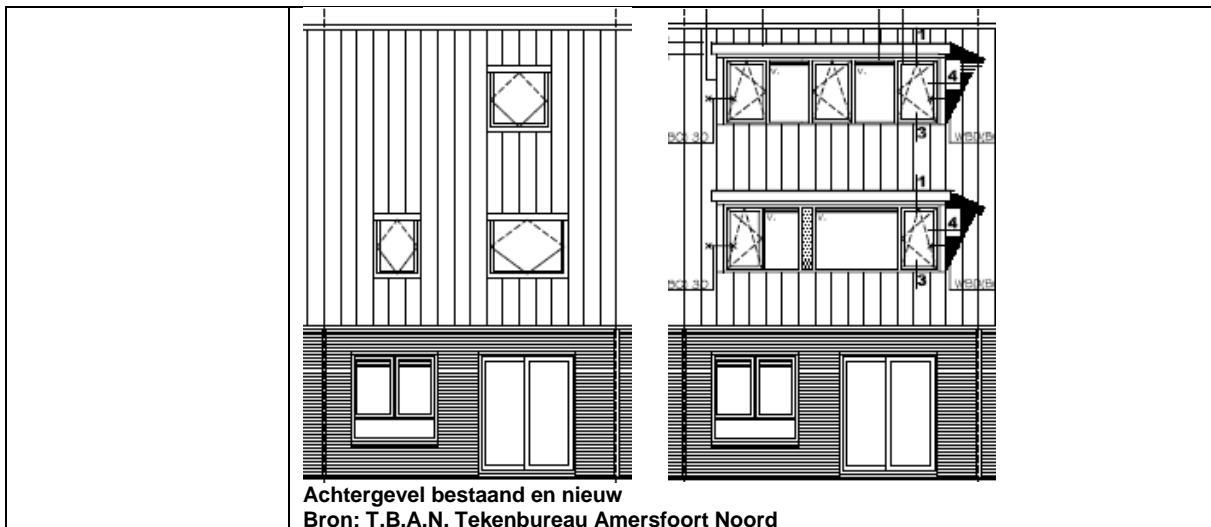
Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid.

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

Een tweede dakkapel op de tweede verdieping is vanuit welstand onwenselijk, omdat hiermee de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving negatief wordt beïnvloed. Het dakvlak is namelijk goed zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

De dakkapel op de eerste verdieping is wel akkoord.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd alleen de dakkapel op de eerste verdieping uit te voeren.



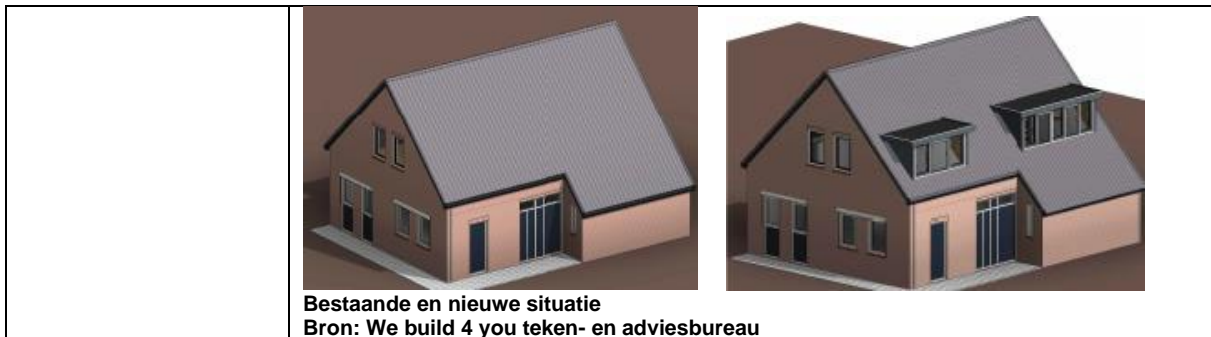
Zalmsloot 7

omschrijving: Het plaatsen van twee dakkapellen
zaaknummer: 2024-125105
welstandsgebied: Woonwijk 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.
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 22-08-2024.



Kasselbruin 32

omschrijving:

Het plaatsen van een dakkapel op het voor- en achterdakvlak van de woning

zaaknummer:

2024-134912

welstandsgebied:

Woonwijk 11, Rokkeveen

welstandsniveau:

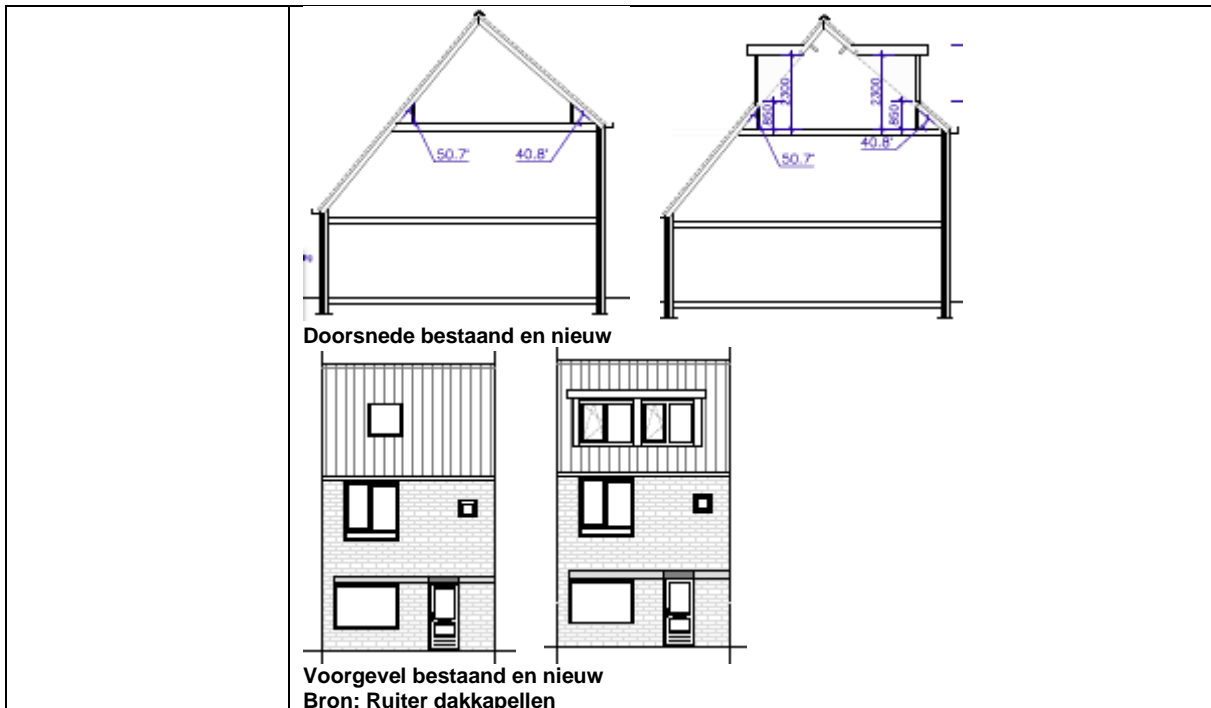
Regulier welstandsbeleid

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

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

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 iets breder is dan 70% van de breedte van het dakvlak, is het vanwege de maatvoering ten opzichte van de onderliggende gevel aanvaardbaar.

Opmerkingen : Geen.



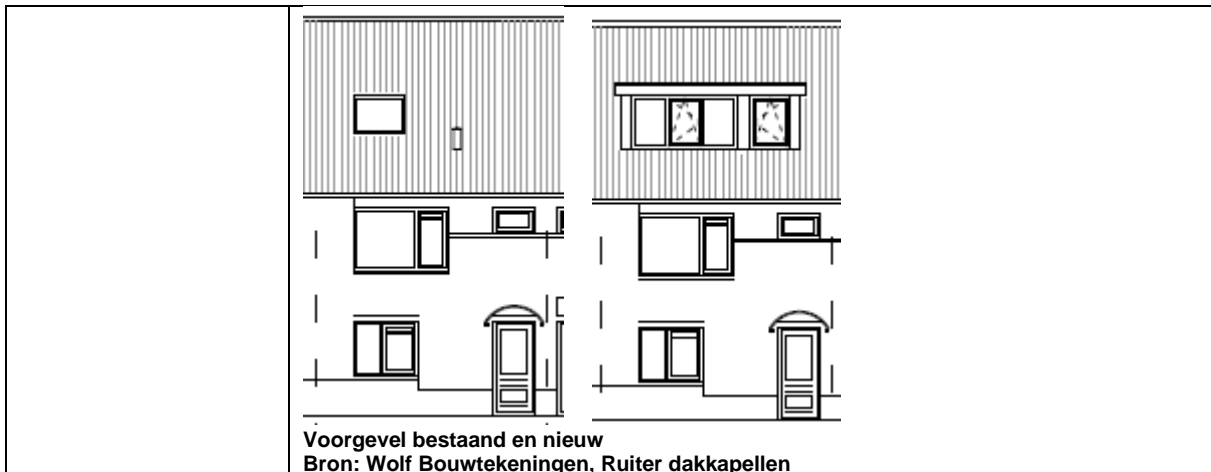
Geel-groenlaan 12

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op de voorzijde van de woning
zaaknummer: 2024-138645
welstandsgebied: Woonwijk 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.
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 te breed in verhouding tot het dakvlak en de onderliggende gevel.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd de dakkapel uit te voeren met de maximale breedte van 70% van het dakvlak, dat is $70/100 \times 5400 \text{ mm} = 3780 \text{ mm}$.



Anna Ruyschstraat 11

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning
zaaknummer: 2024-138957
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 de bestaande woning en de omgeving.
- Opmerkingen** : De stadsbouwmeester adviseert positief over dit plan, omdat de breedte van deze dakkapel aan de voorzijde iets minder groot is van die van het precedent, Anna Ruyschstraat 8.

