



gemeente
Zoetermeer

Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 1 juni 2023.

Aanwezig (live/via Teams):

Dhr. ir. R.G. Knappers	Stadsbouwmeester Zoetermeer, voorzitter erfgoedcommissie Zoetermeer
Mevr. ing. A. Neuteboom	Vervangend secretaris stadsbouwmeester & adviseur erfgoed, gemeente Zoetermeer

Monumenten/erfgoedadvies

Voorweg 153 (aangepaste tekening)

omschrijving:	Het aanpassen van een monumentale boerenschuur tot winkel
zaaknummer:	2022-029036
welstandsgebied:	3 Historische Linten
welstandsniveau:	beschermde stadsgezichten
status pand:	gemeentelijk monument
status gebied:	beschermd stadsgezicht Voorweg

- Conclusie** : **Niet akkoord.** Het plan voldoet als voorgesteld nog niet aan de eisen van de Erfgoedverordening, de Wabo en het gemeentelijk beleid, zie **Opmerkingen**.
- Motivering** : Het bouwplan voldoet nog niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De monumentale waarden worden in beperkte mate geschaad. De erfgoedcommissie adviseert in hoofdlijnen positief over het aangepaste plan, maar ziet graag het plan op een aantal punten aangepast, zie **Opmerkingen**.
- Opmerkingen** : Het plan is behandeld in de vergadering van de erfgoedcommissie van 13 januari 2022 en heeft toen een negatief advies gekregen. Aangepaste stukken zijn besproken in de erfgoedcommissie van 27 januari 2022. Het plan is toen aangehouden. Wel zijn er in april 2022 aangepaste gegevens ingediend.
- De aanvraag heeft een jaar stil gelegen vanwege het jaarrond ecologisch onderzoek.
 - De punten van het advies d.d. 27 januari 2022 zijn in de vergadering doorgelopen.
 - **Niet akkoord** zijn de volgende onderdelen:
 1. Het hele pand moet in 1 keer gefundeerd worden. Hierbij is de verlaging van de vloer met -0.80 meter akkoord. De nieuwe vloer kan worden ingekast in de bestaande fundering. Dit dient op tekening te worden aangegeven.
 2. Voor de oostelijke zijgevel is behoud het uitgangspunt en dient de restauratieladder voor herstel te worden toegepast. Dit dient op tekening te worden aangegeven. De commissie adviseert negatief over het geheel vervangen van deze muur.
 3. Het isolatievoorstel voor de kap is akkoord. Detail 3 is niet akkoord en dient aangepast te worden. De keuze is of isoleren aan de buitenzijde of aan de binnenzijde, maar dan niet lager dan de zoldervloer. Een andere mogelijkheid is de serrekap hoger aan te laten sluiten op de gemetselde wand.
 4. Ook voor het herstellen van het voegwerk geldt de restauratieladder. Hier zal een opname gedaan moeten worden, welke door de monumentenambtenaar kan worden goedgekeurd, waarna de uitvoering volgens de URL 4006 van de stichting ERM kan plaatsvinden. Dit dient op tekening te worden aangegeven.
 5. Voor het reinigen van de gevels geldt dat dit niet of eventueel onder lage druk met stoom zonder toeslagmaterialen of chemicaliën plaats vindt. De uitvoering dient te geschieden conform BRL 2826-08 van de stichting ERM. Dit dient op tekening te worden aangegeven.

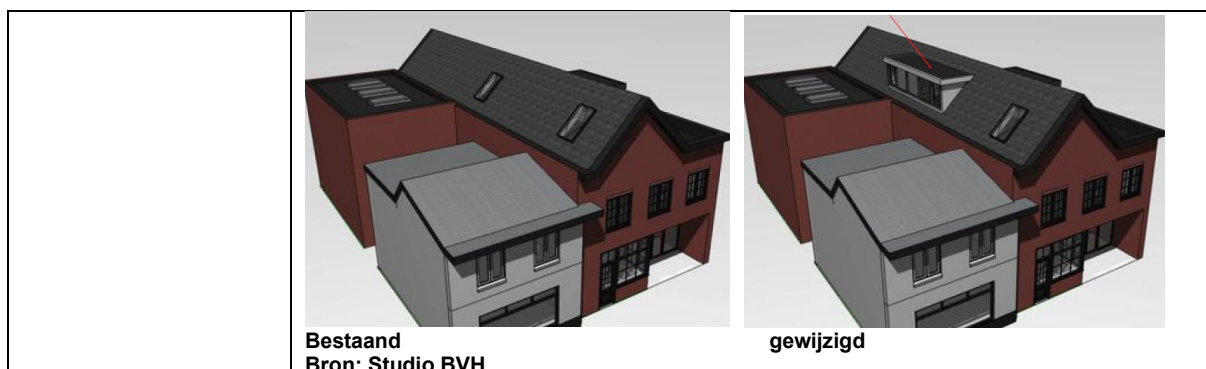
Dorpsstraat 177

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel
zaaknummer: 2023-045676
welstandsgebied: 1 Historische kern
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
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 dakkapellen. De architectonische uitwerking is onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op het bestaande pand en de omgeving. Alhoewel de dakkapel niet direct zichtbaar is vanaf de openbare weg, is de dakkapel uit verhouding en te breed. Het voldoet ook niet aan de sneltoetscriteria, waarbij aan de onderzijde van de dakkapel het dak minimaal 0,5 meter afstand tot de goot dient te zijn.

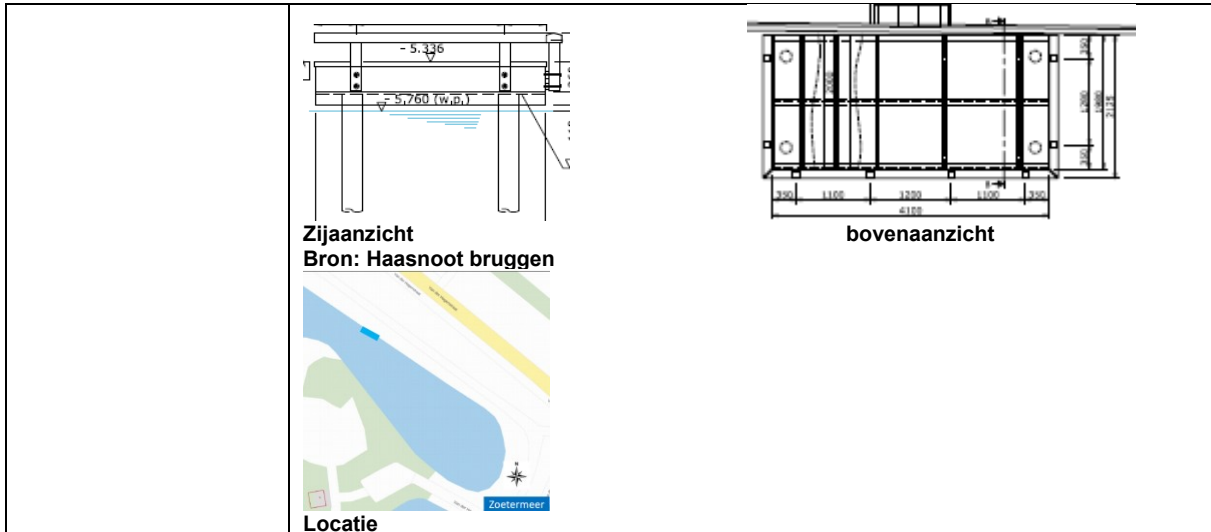
Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen adviseert de stadsbouwmeester het volgende; Afwijking van de minimale hoogte van het dak aan de onderzijde, zoals is voorgesteld is voorstelbaar mits de dakkapel een maximale breedte heeft van 3,5 meter en qua breedte meer vergelijkbaar wordt met de reeds bestaande dakkapel aan de andere zijde.



Van der Hagenstraat thv nr. 20

omschrijving: Het realiseren van een steiger
zaaknummer: 2023-045755
welstandsgebied: 15 Parken
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

Geen advies geleverd, omdat de aanvraag is ingetrokken.



Zegwaartseweg 166

omschrijving: Nieuwbouw geschakelde woning en verbouw bestaande woning
zaaknummer: 2023-045806
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 is onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.
De stadsbouwmeester heeft waardering voor het basisontwerp, echter de mogelijk toekomstige uitbreiding van de geschakelde nieuwbouw met een doorgetrokken dakkapel in de voorgevel is te massaal. Met deze uitbreiding verandert het karakter van een kleinschalige bebouwing te veel in een te massaal volume dat zichtbaar is vanaf het historische lint van de Zegwaartseweg.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd voor de nieuwbouwwoningen een bescheidenere dakkapel te ontwerpen die een minder dominant zijaanzicht zal geven.



Eerste Stationsstraat 186 (Nutricia)

omschrijving: Het plaatsen van een cooling cabinet
zaaknummer: 2023-046722
welstandsgebied: 14 Snelweg, Hoofdwegenstructuur, Randstad Rail
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.
- Opmerkingen** : Geen.



Johan Willem Frisostraat 46

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning
zaaknummer: 2023-046754
welstandsgebied: 5 Driemanspolder
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 voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving, maar architectonische uitwerking is onvoldoende en dient meer te worden afgestemd op de raamindeling van de voorgevel. Daarnaast is dakkapel aan de voorzijde te breed. Maximale breedte van de dakkapel dient volgens de sneltoetscriteria niet breder te zijn dan 70% van het dakvlak, dat wil zeggen $6000 \text{ mm} \times 70\% = 4200 \text{ mm}$ in plaats van de voorgestelde breedte van 5000 mm. De stadsbouwmeester ziet geen reden om af te wijken van dit criterium.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. voor de breedte van een dakkapel maximale 4200 mm of minder aan te houden;
2. voor de raamindeling meer rekening te houden met de raamindeling van de ondergelegen verdieping.



Croesinckplein

omschrijving:
zaaknummer:
welstandsgebied:
welstandsniveau:

Het renoveren van appartementen
2021-001748
5 Palenstein
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** : - Het plan betreft een wijzigingen op de verleende vergunning 2021-001748 wat betreft de balkonhekken, de gevelisolatie en de kozijnen.

