



gemeente  
**Zoetermeer**

## Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 21 december 2023.

### Aanwezig (live/via Teams):

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

Stadsbouwmeester Zoetermeer, voorzitter erfgoedcommissie  
Secretaris stadsbouwmeester & adviseur erfgoed en  
ruimtelijke kwaliteit, gemeente Zoetermeer

12.30-13:15 uur

### Dorpsstraat 12 - vooroverleg

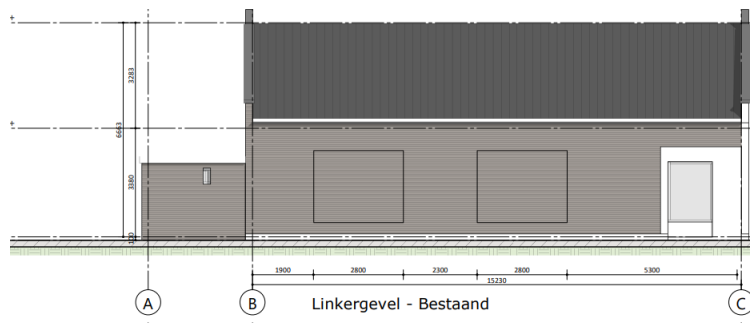
omschrijving: Het verbouwen van een winkelruimte naar twee zelfstandige woningen  
zaaknummer: 2023-086408  
welstandsgebied: 1 Historische kern  
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid  
status gebied: Beschermd stadsgezicht Dorpsstraat

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

**Motivering** : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid.  
De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op het bestaande pand en de omgeving. De stadsbouwmeester is in principe positief over het plan, maar heeft bezwaren tegen de dakkapellen in de linkerzijgevel.

**Opmerkingen** :

- Het plan betreft het transformeren van een winkelpand naar twee woningen en het verduurzamen van het pand.
- De stadsbouwmeester is in principe positief over het plan, maar heeft bezwaren tegen de dakkapellen in de linkerzijgevel. Met name de dakkapel achter is naar verhouding erg groot en de detaillering van beide dakkapellen is te grof. Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:
  1. in plaats van een grote en een kleine dakkapel drie kleine dakkapellen te maken;
  2. of de grote dakkapel minder breed te maken en in ieder geval een afstand van 50 cm tot de achtergevel te houden;
  3. het boeiboord niet hoger dan 25 cm te maken;
  4. de dakkapellen uit te voeren in hout en niet trespas;
  5. een subtiele, historische detaillering te gebruiken.
- Voor de voorgevel is een indeling van twee verticale vensters mogelijk, geïnspireerd op de situatie van 1907.



**Bestaande en gewijzigde voorgevel en linker zijgevel**  
**Bron: Goudkuil Bouwmanagement BV**

13:30-14.00 uur

**Buiskade 13**

omschrijving:

Het legaliseren van twee schuren

zaaknummer:

2023-115905

welstandsgebied:

9 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** :  
- Het plan betreft de legalisatie van het wijzigen in de voorgevel van de voordeur in een venster, het plaatsen van een aanbouw aan de berging in de achtertuin en het plaatsen van een aanbouw aan de zijkant.  
- De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat de aanbouw aan de zijkant een meter ten opzichte van de voorgevel wordt teruggelegd.



Bron: dossier aanvraag

## Plannen behandeld zonder toelichting

### Kasselbruin 53

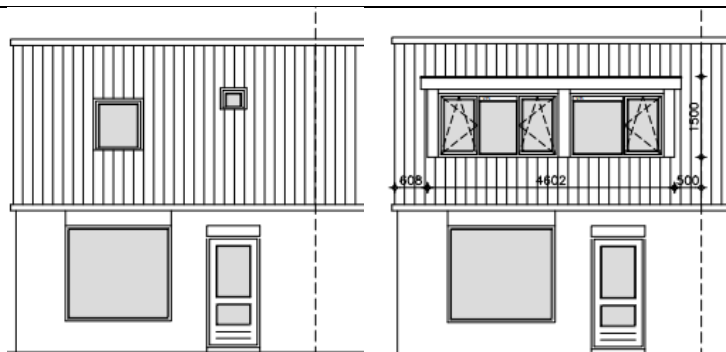
omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde woning.  
zaaknummer: 2023-128762  
welstandsgebied: 11 Rokkeveen  
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

**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 de dakkapel aan de voorzijde, omdat deze in verhouding tot het dakvlak te breed is en de raamverdeling niet correspondeert met de indeling van de gevel eronder. Eerder gerealiseerde dakkapel Kasselbruin 41 vormt het precedent van dit bouwblok. Deze dakkapel is breder dan de sneltoetscriteria voor dakkapellen aan de voorzijde voorstelt, te weten 70% van de breedte van het dakvlak, maar is afgestemd op de onderliggende raamverdeling. Vanuit welstand is er geen reden om hiervan af te wijken.

**Opmerkingen** : Om de bezwaren weg te halen wordt geadviseerd:

1. de dakkapel te versmallen van 4602 mm naar 4200 mm conform Kasselbruin 41;
2. de raamverdeling te laten corresponderen met de indeling van deur en raam van de onderliggende gevel.



Bestaande en gewijzigde voorgevel  
Bron: Hollandia Dakkapellen

### PRECEDENT: Kasselbruin 41



### **Vlieland 6 - aangepast**

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak  
zaaknummer: 2023-115906  
welstandsgebied: 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 woning en de omgeving.

**Opmerkingen** : Het plan is aangepast conform het advies van de stadsbouwmeester van 23-11-2023.



## Luxemburglaan 1

omschrijving:

Het tijdelijk strijdig gebruik van oud bankgebouw voor de exploitatie van het Nationaal Videogame Museum

zaaknummer:

2023-079803

welstandsgebied:

2 Centrum

welstandsniveau:

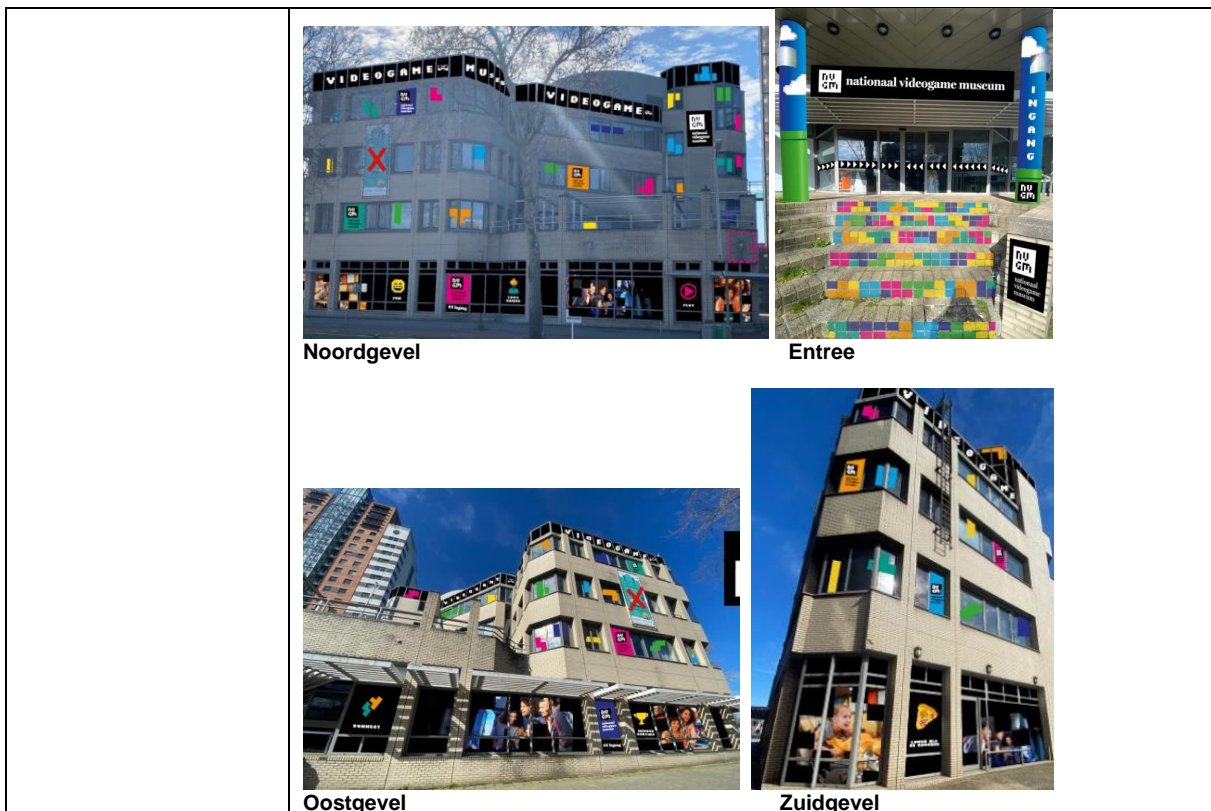
Intensief welstandsbeleid

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

**Motivering** : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid.  
In de Reclamenota 2019 staat voor gebied 2 Centrum ondermeer het volgende vermeld:

- Aantal: per twee stramienen of 2 maal 25 m<sup>2</sup> geveleppervlak één naamaanduiding in het gevelvlak óf één naamaanduiding loodrecht op de gevel.  
In gevelvlak: Hoogte: max. 0.6 m, breedte: max. 2.5 m. Aan de gevel van het gebouw op de bouwlaag op maaiveldniveau of tot max. 1,5 m op de bouwlaag daarboven.  
Indien loodrecht op de gevel: Hoogte: max. 0,65 m, breedte: max. 0,65 m
- Daarnaast per bedrijf één handelsnaam in gevelvlak: Hoogte max 0,4 m, breedte: max. 2,5 m.
- Een lichtreclame-uiting wordt altijd getoetst aan de Richtlijnen lichthinder. Hier wordt qua aantal en afmetingen niet aan voldaan. De stadsbouwmeester adviseert echter positief over het plan, omdat er is sprake van een tijdelijke situatie van 2 jaar en omdat het geen commerciële invulling betreft.

**Opmerkingen** : Geen.





Oostgevel  
Bron: Meijer & Van Eerden