



gemeente
Zoetermeer

Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 21 maart 2024.

Plannen behandeld zonder toelichting

Oosterheemplein 480 (Hoogvliet)

omschrijving: Het vervangen van de pui aan de voorgevel

zaaknummer: 2024-036730

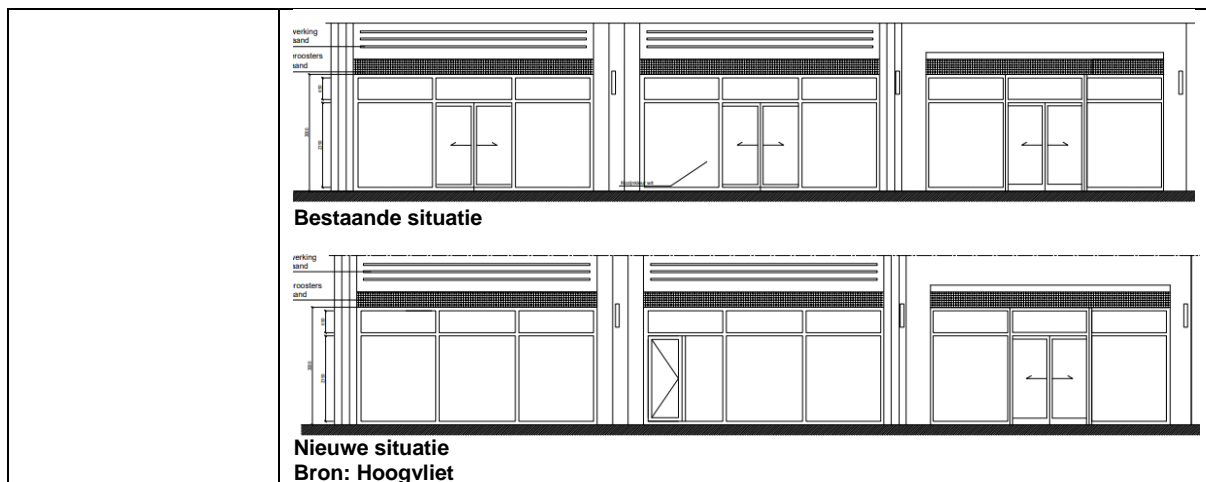
welstandsgebied: Woonwijk 12, Oosterheem

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 het bestaande gebouw en de omgeving.

Opmerkingen : Geen.



Piet Heinplein 3

omschrijving: Het plaatsen van een nokverhoging
zaaknummer: 2024-018230
welstandsgebied: Woonwijk 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 dakopbouwen op hetzelfde bouwblok eerder vergund zijn.



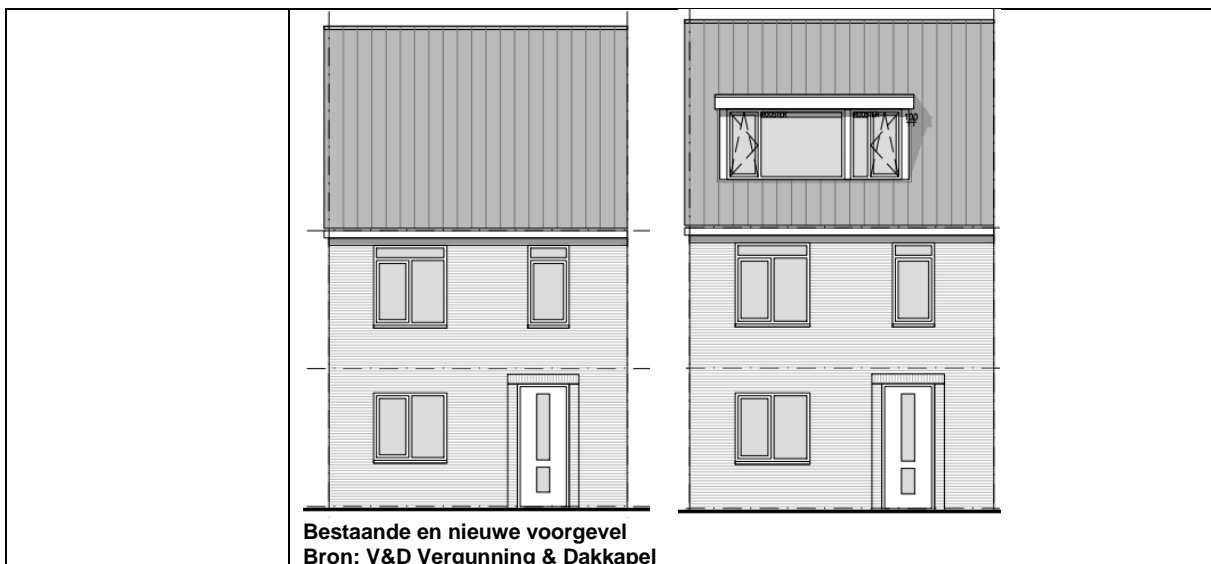
Lauwersmeer 40

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde
zaaknummer: 2024-040175
welstandsgebied: Woonwijk 12, Oosterheem
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 is onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.
De stadsbouwmeester adviseert negatief over het plan, omdat de positionering en de raamindeling van de dakkapel onvoldoende zijn afgestemd op de onderliggende raamindeling van de eerste bouwlaag en omdat het boeiboord te grof gedetailleerd is.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:
1. de positionering en de raamverdeling af te stemmen op de architectuur van de onderliggende voorgevel c.q. op de onderliggende raamindeling van de eerste bouwlaag;
2. het boeiboord niet hoger te laten zijn dan 250 mm.



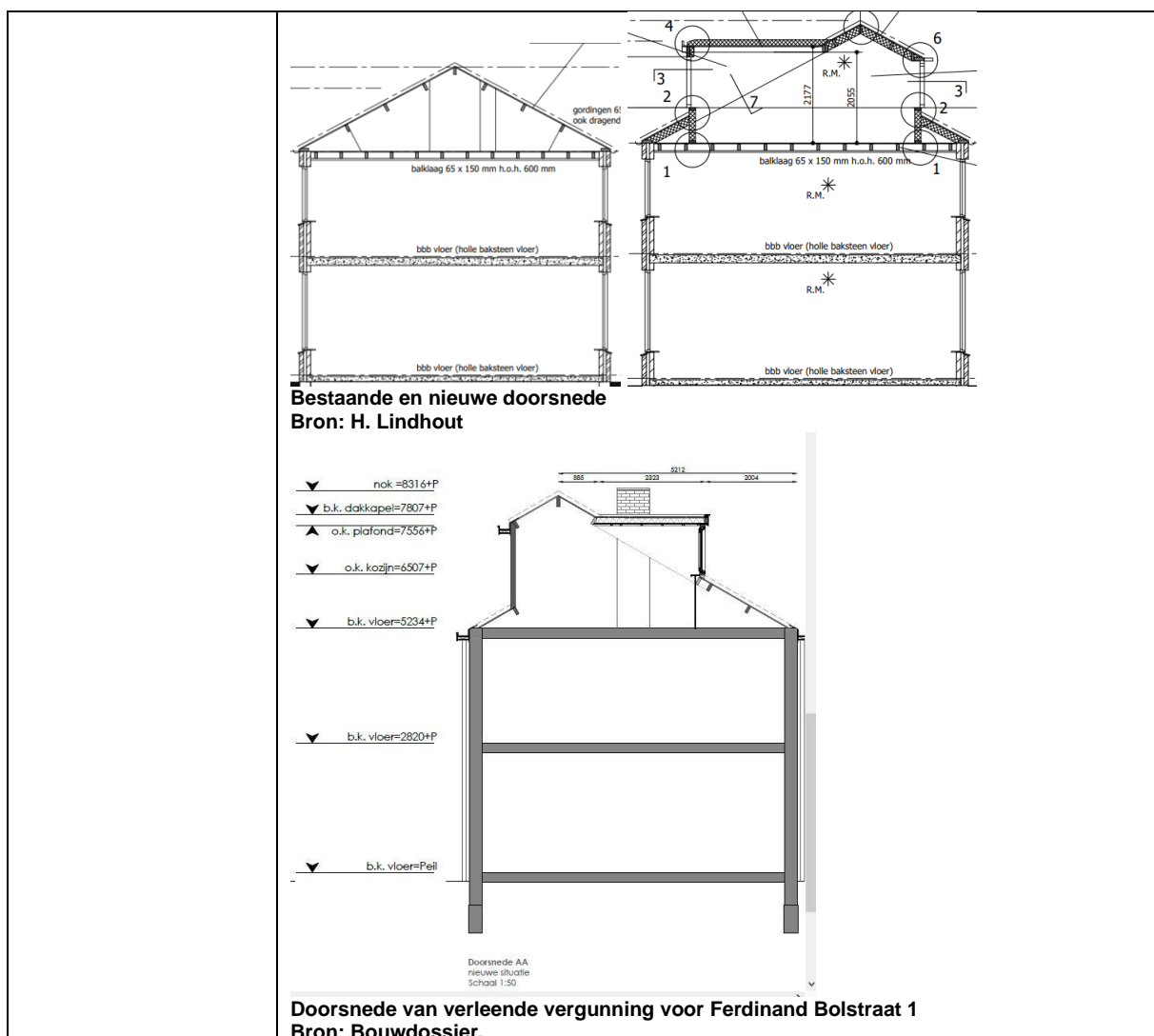
Ferdinand Bolstraat 9

omschrijving: Het realiseren van een dakopbouw en het plaatsen van een dakkapel
zaaknummer: 2024-040330
welstandsgebied: Woonwijk 4, Dorp
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

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

Motivering : Het bouwplan voldoet niet geheel 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 stadsbouwmeester adviseert negatief over het plan, omdat de maatvoering van de dakopbouw niet precies overeenkomt met Ferdinand Bolstraat 1. Voor het overige is de uitvoering van de dakkapel met indeling en alle details wel akkoord.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd de hoofdmaatvoering van Ferdinand Bolstraat 1 (zie afbeelding) aan te houden.



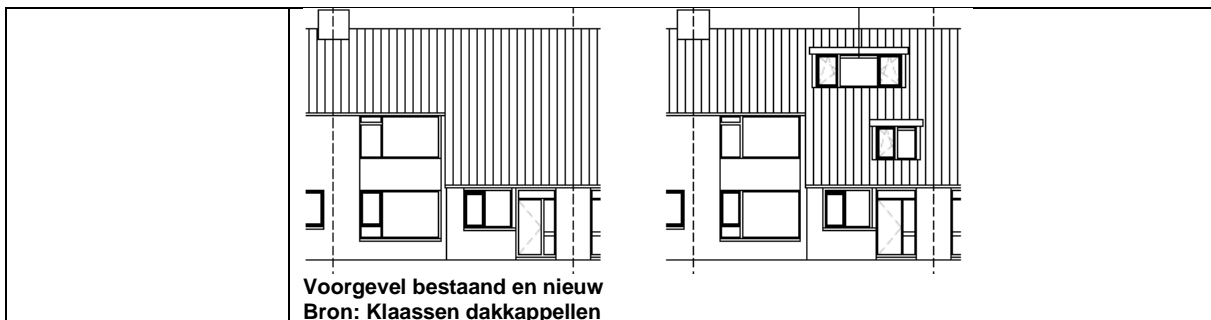
Fidelioschouw 3

omschrijving: Het plaatsen van 2 dakkapellen op het voordakvlak
zaaknummer: 2024-037578
welstandsgebied: Woonwijk 8, De Leyens
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 op het lager gelegen dak is akkoord, maar de dakkapel op de tweede verdieping is niet akkoord. De stadsbouwmeester adviseert negatief, omdat dit plan een dakvlak met te veel dakkapellen creëert. Het principe voor dakkapellen aan de voorzijde van deze bouwblokken is: 1 dakkapel per woning. Bij de woningen met een doorgeschoten kap tot de eerste verdieping is de dakkapel altijd alleen op de eerste verdieping geplaatst.

Opmerkingen : Om de bewaren weg te nemen wordt geadviseerd de dakkapel op de tweede verdieping niet aan de straatzijde, de voorzijde te situeren.



Javalaan 27

omschrijving:
zaaknummer:
welstandsgebied:
welstandsniveau:

Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak
2024-023135
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 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 echter negatief over het plan, omdat de dakkapel uit verhouding, te breed en niet overeenkomstig de overige dakkapellen op het bouwblok is. De dakkapel van het buurpand Javalaan 25, het precedent (verleende omgevingsvergunning WB 2020-0015), dient als uitgangspunt te worden genomen. Daarnaast is het boeiboord te grof.

Opmerkingen : Om de bewaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. de dakkapel en de raamindeling uit te lijnen met de onderliggende raamindeling op de eerste verdieping conform precedent Javalaan 25;
2. de dakkapel qua hoogte uit te lijnen met precedent Javalaan 25; nu lijkt de dakkapel 1 dakpan lager gemaaktvoerd te zijn in vergelijking tot Javalaan 25;
3. het boeiboord maximaal 250 mm hoog te laten zijn.

