



gemeente

**Zoetermeer**

## **Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 24 juli 2024.**

### **Plannen behandeld zonder toelichting**

#### **Noordeloosstraat 4 – behandeling is doorgeschoven naar de vergadering van 15-08-2024**

omschrijving: Het realiseren van een bijgebouw

zaaknummer: 2024-014388

welstandsgebied: Woonwijk 12, Oosterheem

welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

**Meloengeel 21**

omschrijving:

Het uitbouwen aan de achterzijde en het aanpassen kozijnen voorzijde woning

zaaknummer:

2024-075605

welstandsgebied:

Woonwijk 11, Rokkeveen

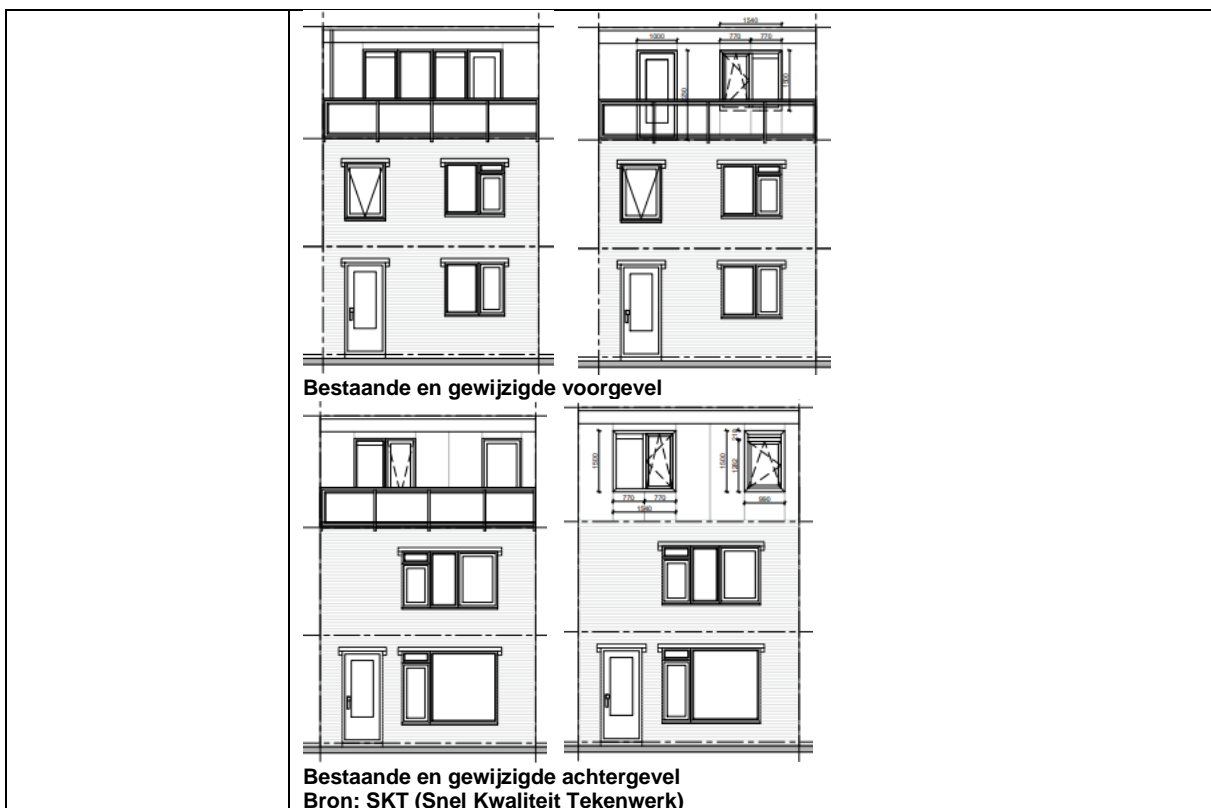
welstandsniveau:

Regulier welstandsbeleid

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

**Motivering** : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde 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 aangepaste dakopbouwen meer in dit bouwblok voorkomen.



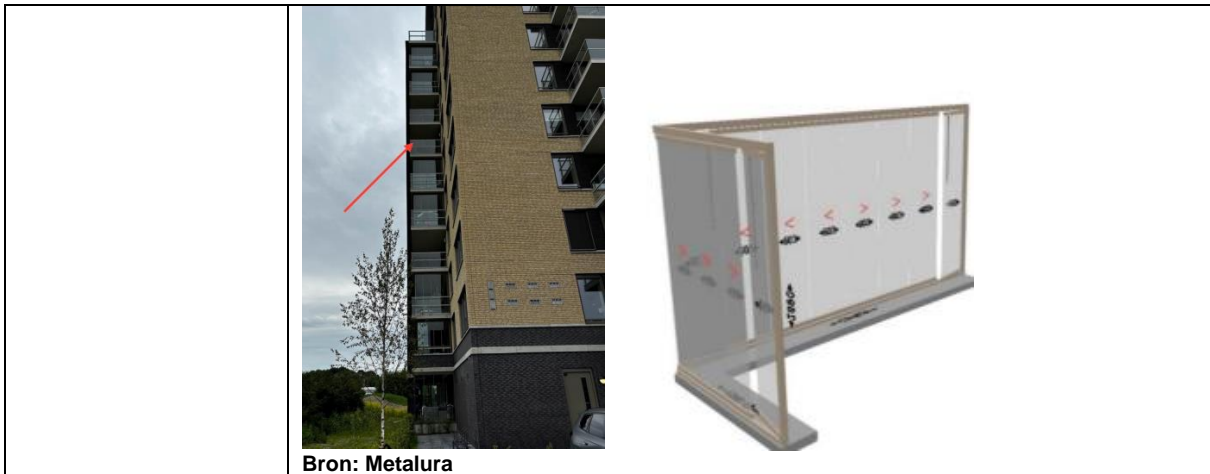
### Charentestroom 63

omschrijving: Het plaatsen van transparante en wegschuifbare balkonbeglazing  
zaaknummer: 2024-108053  
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** : De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat in het pand al veel balkons een vergelijkbare wegschuifbare balkonbeglazing hebben.



## Tjotterkade 42

omschrijving:  
zaaknummer:  
welstandsgebied:  
welstandsniveau:

Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning  
2024-108225  
Woonwijk 8, De Leyens  
Regulier welstandsbeleid

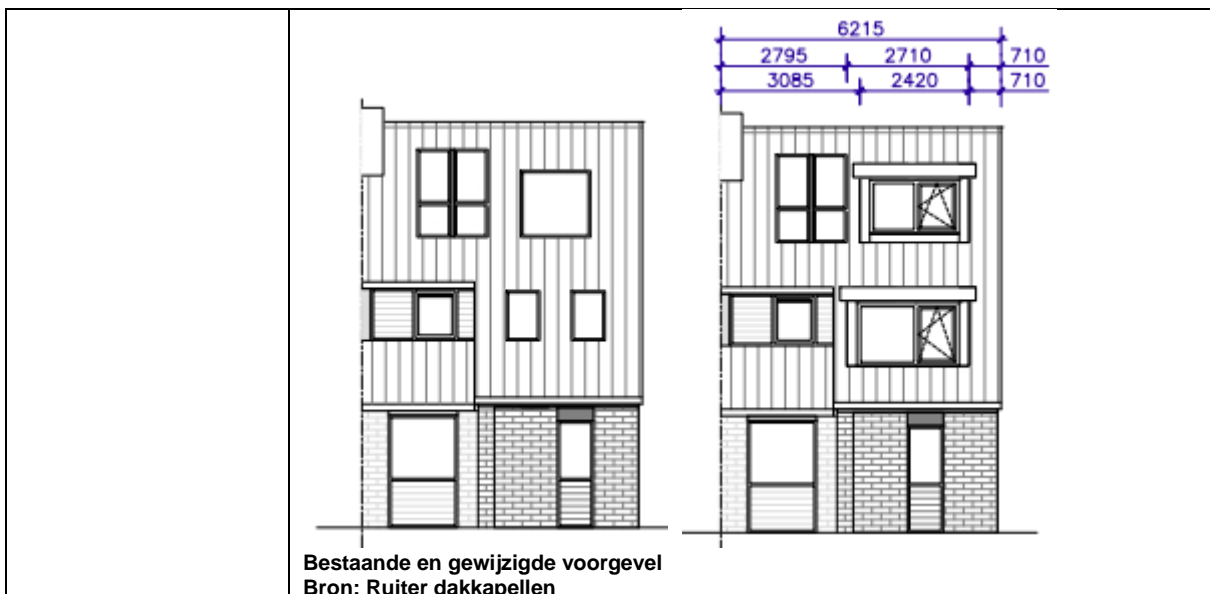
**Conclusie** : **Niet akkoord**, strijdig met redelijke eisen van welstand.

**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 stadsbouwmeester adviseert negatief over het plan, omdat:

1. de dakkapel op de tweede verdieping te dicht op het naastliggende dakraam is gelegen;
2. de dakkapel op de eerste verdieping niet akkoord is, omdat een verdubbeling van dakkapellen op deze locatie vanuit welstand onwenselijk is. Dit verstoort namelijk te veel het beeld van de doorgezakte kap. Daarnaast is het dakvlak, waarop de dakkapel van de eerste verdieping is gepositioneerd, te smal qua breedte;
3. het boeiboord te hoog is.

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

1. de dakkapel op de tweede verdieping zodanig te versmallen dat een minimale maat van 500 mm dakvlak naast het daklicht aanwezig blijft;
2. de dakkapel op de eerste verdieping weg te laten;
3. het boeiboord van de dakkapel een maximale hoogte te geven van 250 mm.



**Fokkerstraat 58**

omschrijving:

Het plaatsen van een compact station en een verdeelkast

zaaknummer:

2024-102631

welstandsgebied:

3, Historische Linten

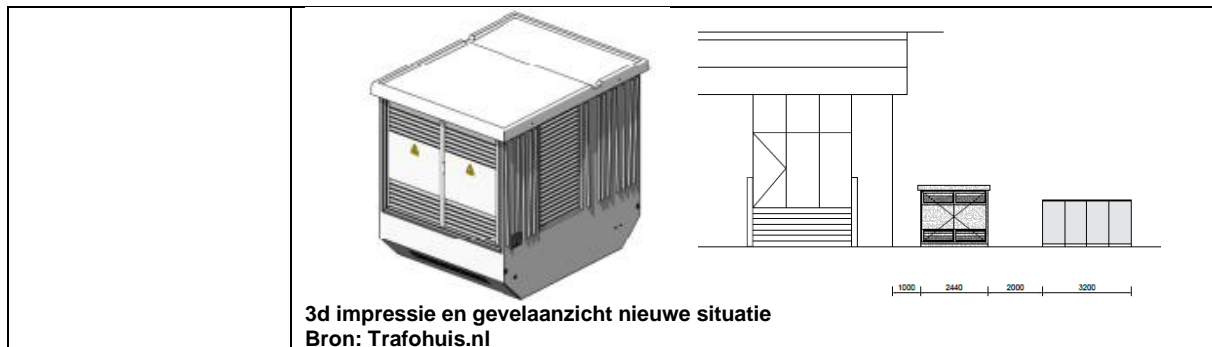
welstandsniveau:

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.

**Opmerkingen** : De bouwwerken zijn nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare ruimte.



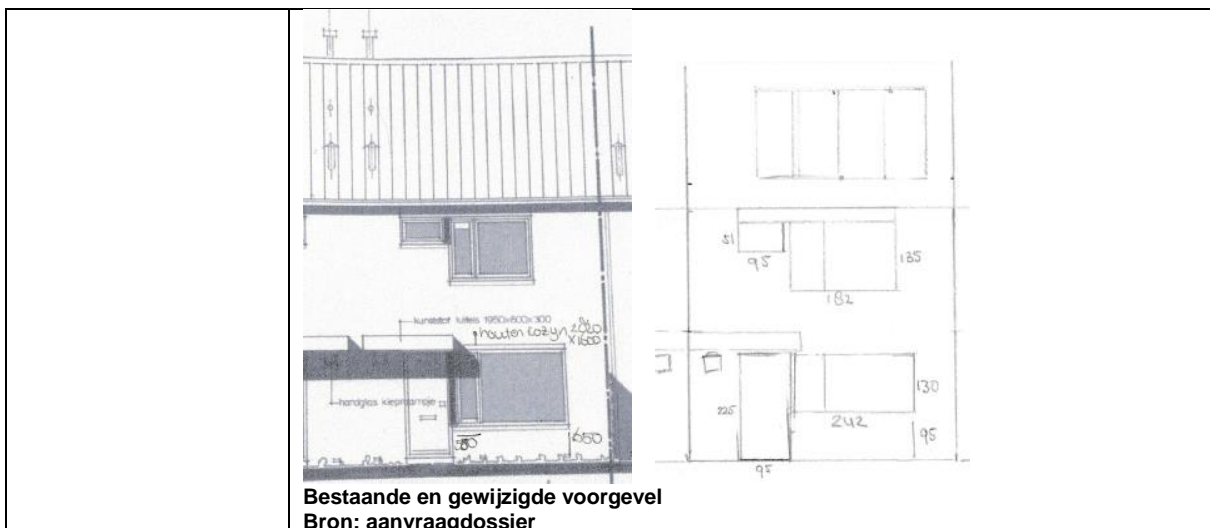
## Lammerweide 45

omschrijving: Het gedeeltelijk aanpassen en vervangen van de houten kozijnen in de voorgevel voor kunststof kozijnen  
zaaknummer: 2024-088061  
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. Door het verlagen van de borstwering van het venster op de begane grond wordt de architectuur van het bebouwingsbeeld te veel aangetast. De openheid van de begane grond dient in het beeld behouden te blijven.

**Opmerkingen** : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd de borstwering van het venster op de begane grond ongewijzigd te houden en 650 mm hoog te houden conform bestaand.



## Schoenerkade 7

omschrijving:

Het vervangen van de bestaande houten dakkapel aan de voorzijde door een kunststof dakkapel met dezelfde afmetingen

zaaknummer:

2024-081546

welstandsgebied:

Woonwijk 8, De Leyens

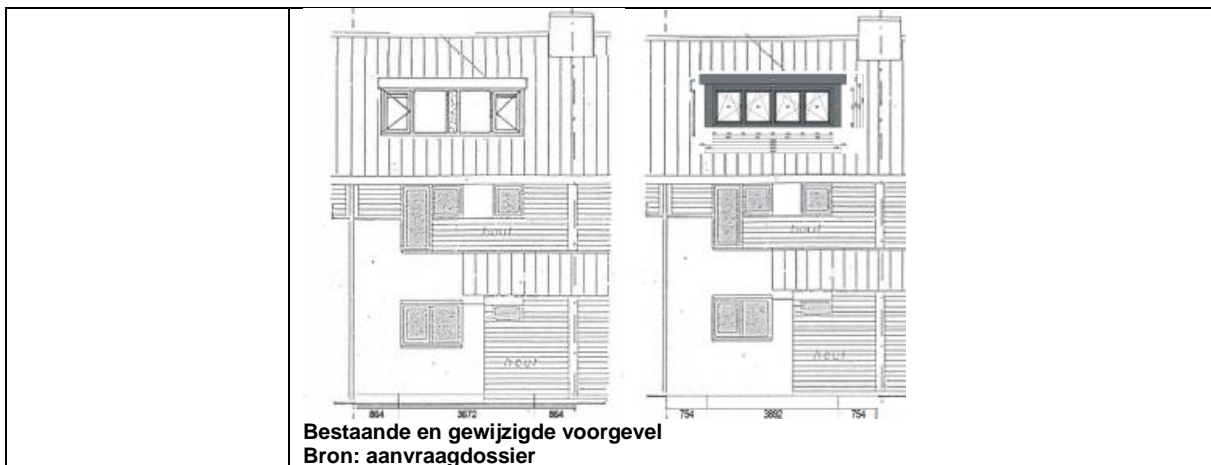
welstandsniveau:

Regulier welstandsbeleid

**Conclusie** : **Niet akkoord**, niet 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. De stadsbouwmeester kan het plan niet beoordelen, omdat de maatvoering en detailtekeningen ontbreken.

**Opmerkingen** : Geen.



### Korfwater 34

omschrijving:

Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning

zaaknummer:

2024-082353

welstandsgebied:

Woonwijk 6, Meerzicht

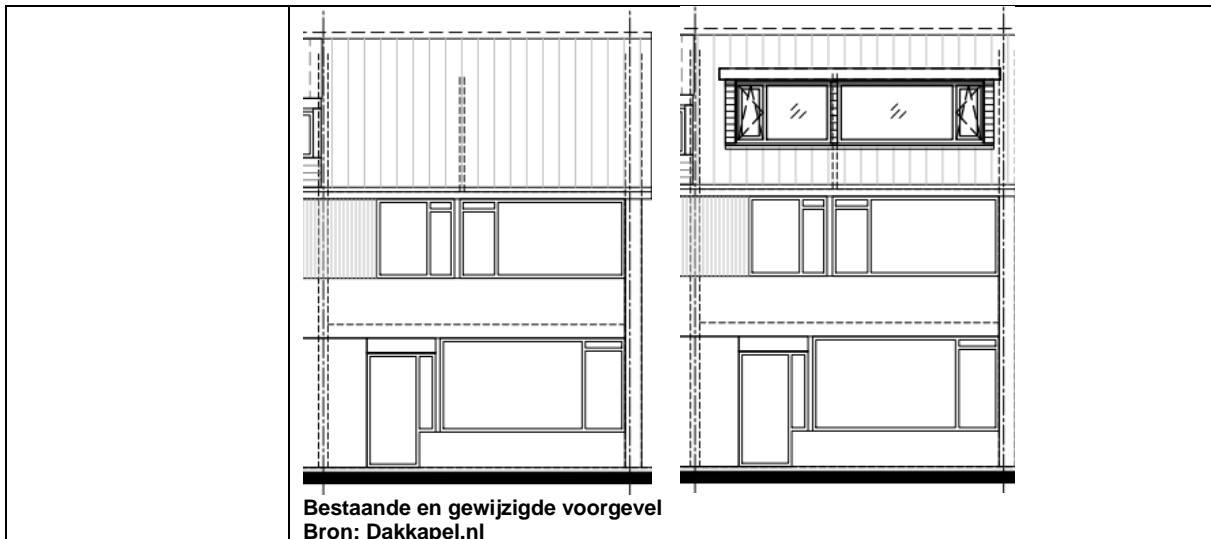
welstandsniveau:

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 onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.  
Deze dakkapel die geplaatst is aan de voorzijde wijkt af van de reeds aanwezige trenzetter aan de voorkant.

**Opmerkingen** : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd de dakkapel uit te voeren als een aangekapte dakopbouw aansluitend aan de burens. Naar de kopgevel toe dient het vrije dakvlak minimaal 500 mm te zijn.





## Nieuwlandstraat 15

omschrijving:

Het uitbreiden van de woning middels een dakopbouw op de 2e verdieping

zaaknummer:

2024-101996

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 de bestaande woning en de omgeving.

**Opmerkingen** : Het plan is besproken tijdens het inloopsprekuren van de stadsbouwmeester.



## Monumentenadvies

### Slootweg 7

omschrijving: Het plaatsen van een tijdelijke mantelzorgwoning  
zaaknummer: 2023-140436  
welstandsgebied: 15, Parken  
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid  
status pand: Gemeentelijk monument

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

**Motivering** : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De monumentale waarden worden voldoende gerespecteerd. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op het bestaande monument en de omgeving.

**Opmerkingen** : Het betreft een aanbouw ten behoeve van een tijdelijke mantelzorgwoning aan een niet-monumentale schuur op het terrein van het gemeentelijk monument Slootweg 7.



### Hofwegenstraat kavel 5

omschrijving: Het bouwen van een woning  
zaaknummer: 2023-145351  
welstandsgebied: 3, Historische Linten  
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 omgeving.

**Opmerkingen** : Het plan is een voorbeeldige moderne vertaling van de landelijke architectuur met een interessante uitwerking op detailniveau.



3d impressie woning  
Bron: architect eigen huis

#### Schoenerkade 4

omschrijving:

Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning

zaaknummer:

2024-101513

welstandsgebied:

Woonwijk 8, De Leyens

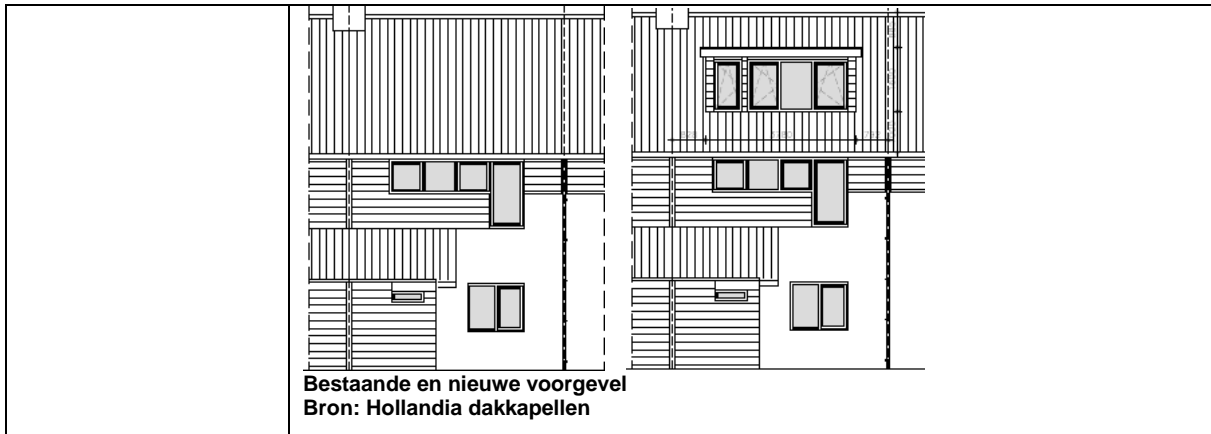
welstandsniveau:

Regulier welstandsbeleid

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

**Motivering** : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde dakkapellenbeleid.  
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 18-07-2024.



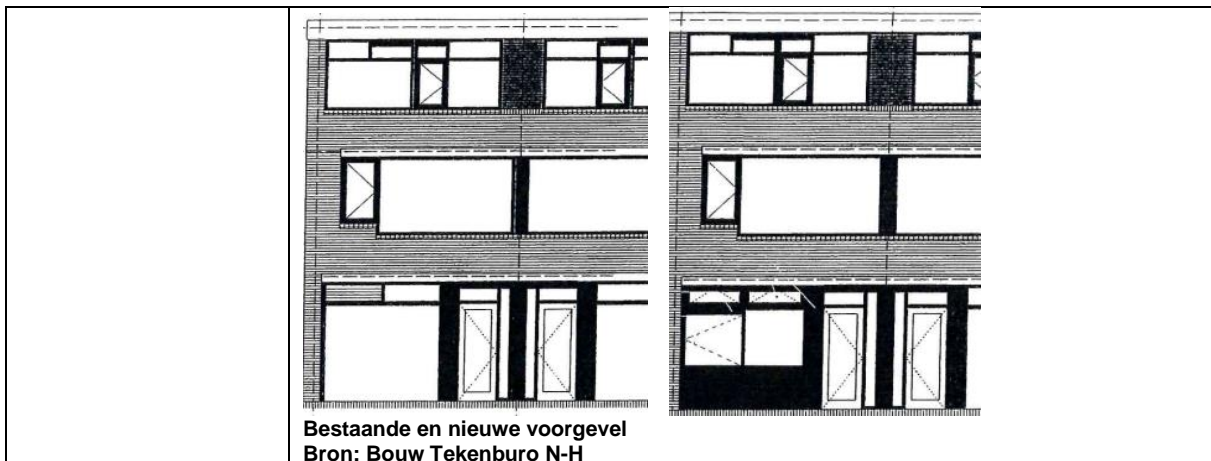
### Lippe-Biesterfeldstraat 31

omschrijving: Het vervangen van de huidige garagedeur voor een geïsoleerde raam/kozijn en gevel  
zaaknummer: 2024-110002  
welstandsgebied: Woonwijk 5, Driemanspolder  
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 een dergelijke vervanging van garagedeuren meer in de straat zijn toegepast, zoals Lippe-Biesterfeldstraat 35.



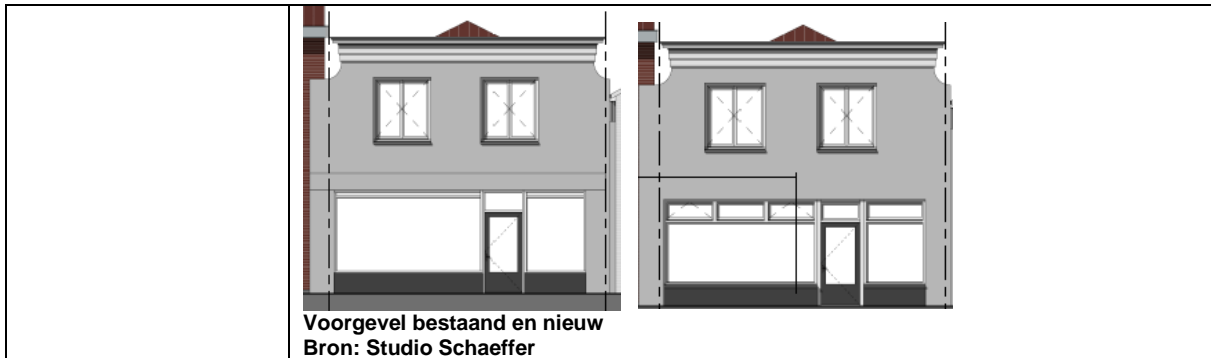
**Dorpsstraat 51**

omschrijving: Het veranderen van de kozijnen in de voorgevel en wijzigen van winkelfunctie naar woonbestemming  
zaaknummer: 2024-066946  
welstandsgebied: 1, Historische Kern  
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid  
status gebied: Beschermd stadsgezicht Dorpsstraat  
status pand: Beeldbepalend pand

**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** : De detaillering van de pui is naar behoren uitgewerkt.



## Rijnstroom 24

omschrijving:

Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning

zaaknummer:

2024-102567

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 de bestaande woning en de omgeving.
- Opmerkingen** : De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat in dit rijtje woningen al eerder een dergelijk dakkapel is gerealiseerd, zoals bij Rijnstroom 52.

