



gemeente
Zoetermeer

Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 25 april 2024.

Aanwezig (live/via Teams):

Dhr. ir. R.G. Knappers	Stadsbouwmeester Zoetermeer, voorzitter erfgoedcommissie
Dhr. ir. M. Enderman	Restauratiearchitect, erfgoedcommissie Zoetermeer
Mevr. drs. J. van Geest	Architectuurhistoricus, erfgoedcommissie Zoetermeer
Mevr. drs. M. Panman	Plaatsvervangend secretaris stadsbouwmeester, adviseur erfgoed, gemeente Zoetermeer
Mevr. ing. A. Neuteboom	Adviseur erfgoed, gemeente Zoetermeer
Mevr. L. van Dijk	Ambtelijke ondersteuning stadsbouwmeester

12.45 - 13.15 uur

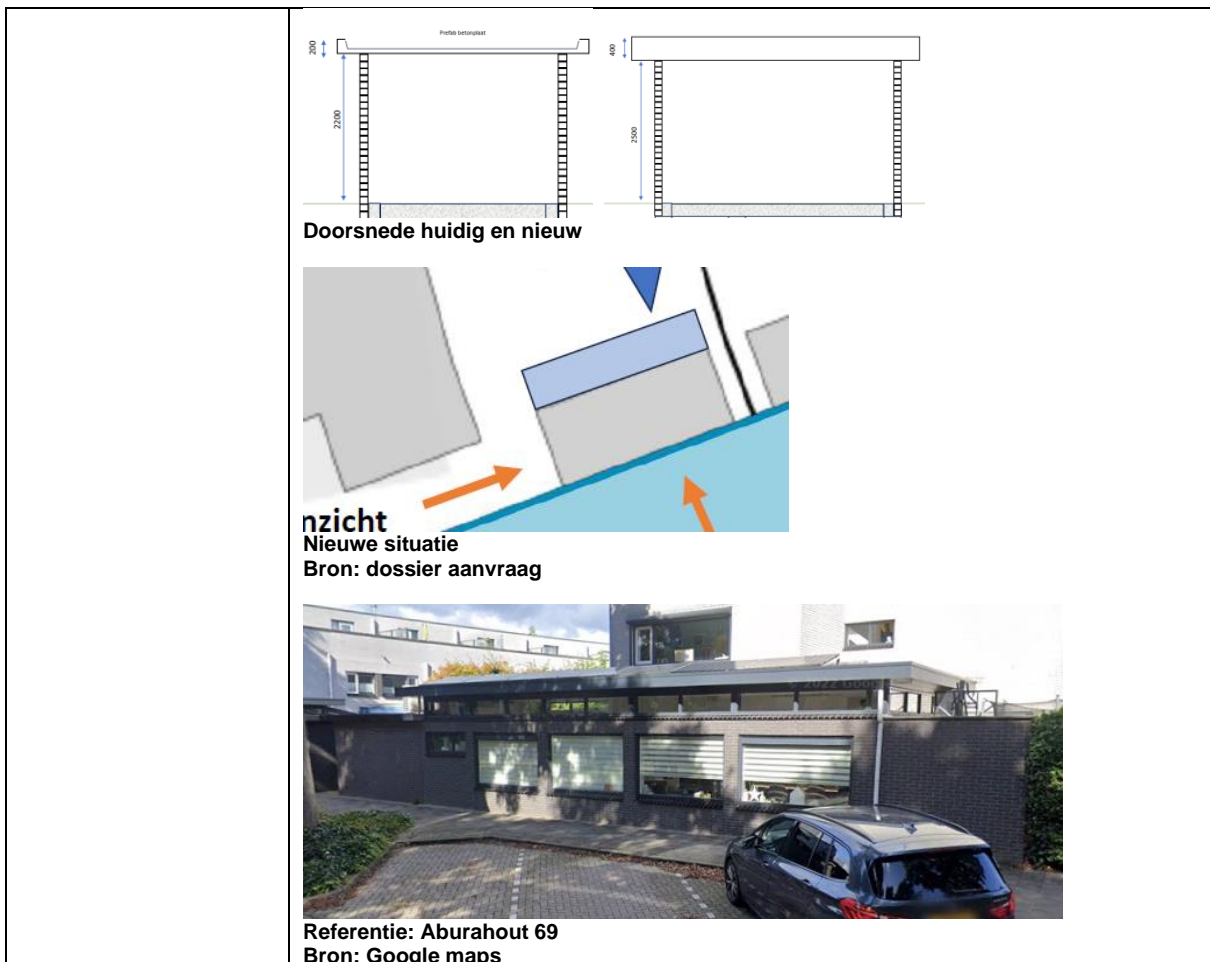
Aburahout 56

omschrijving: Het uitbreiden van de schuur
zaaknummer: 2024-028776
welstandsgebied: Woonwijk 11, Rokkeveen
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 en het kleur- en materiaalgebruik zijn onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving. De stadsbouwmeester adviseert negatief over het plan, omdat het ontwerp afbreuk doet aan de vormgeving van de architectuureenheid, waarbij Aburahout 56 behoort. Met het ophogen van de schuur wordt de bestaande horizontale lijn onderbroken.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd de ophoging exact conform de aanbouw van de overburen, Aburahout 69, uit te voeren. Door toepassing van een bovenlicht, zal de horizontale lijn in stand blijven. Daarnaast wordt geadviseerd de vensters in hout te voeren.



The image contains three distinct visual elements. At the top, there are two architectural cross-sections of a building. The left section shows a vertical dimension of 2100 and a horizontal dimension of 200. The right section shows a vertical dimension of 2100 and a horizontal dimension of 400. Below these is a perspective drawing labeled 'nzzicht' (north view) showing a building extension with a blue roof and a blue wall. The text 'Nieuwe situatie' and 'Bron: dossier aanvraag' is written below this drawing. At the bottom, there is a photograph of a modern building with large windows and a dark facade. A dark car is parked in front of the building. The text 'Referentie: Aburahout 69' and 'Bron: Google maps' is written below the photograph.

Doorsnede huidig en nieuw

nzzicht
Nieuwe situatie
Bron: dossier aanvraag

Referentie: Aburahout 69
Bron: Google maps

15:00-15:30 uur

Monumentenadvies

Dorpsstraat 125

omschrijving: Het handelen met gevolgen voor beschermde monumenten bij het verbouwen van de verdieping en het dak

zaaknummer: 2023-141127

welstandsgebied: Historische Kern

welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid

status pand: Gemeentelijk monument

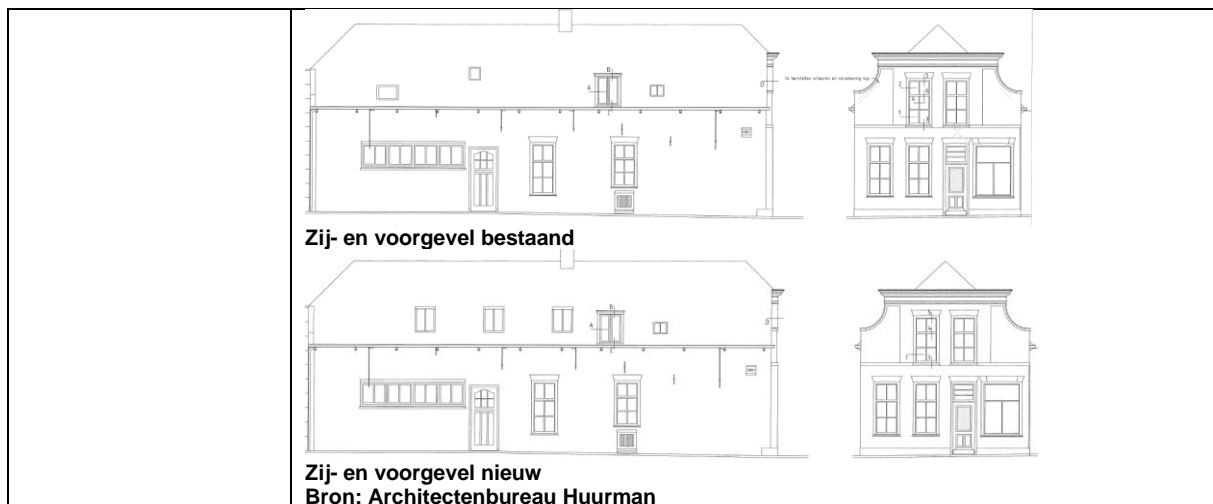
status gebied: Beschermd stadsgezicht Dorpsstraat

Conclusie : **Akkoord onder voorwaarde.** Het bouwplan voldoet als voorgesteld onder voorwaarde aan de eisen van Erfgoedwet, de Omgevingswet, de Wabo en het gemeentelijk beleid.

Motivering : Het bouwplan voldoet onder voorwaarde aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid.
De monumentale waarden worden voldoende gerespecteerd met als voorwaarde dat bij het weghalen van de pannen bekeken wordt wat de conditie van het dakbeschot is, zie **Opmerkingen**.

Opmerkingen :

- Het plan is in het kader van het vooroverleg in de vergadering van de erfgoedcommissie van 14-12-2023 behandeld. De erfgoedcommissie heeft toen positief over het plan geadviseerd onder voorwaarde dat bij het weghalen van de pannen bekeken wordt, wat de conditie van het dakbeschot is.
- Het voorliggende plan is conform het plan van het vooroverleg. Enkele onderdelen, zoals de dakisolatie en de detaillering van de achterzetramen zijn verder uitgewerkt en akkoord bevonden.



Welstandsadvies

Dorpsstraat 125

omschrijving: Het handelen met gevolgen voor beschermde monumenten bij het verbouwen van de verdieping en het dak

zaaknummer: 2023-141127

welstandsgebied: Historische Kern

welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid

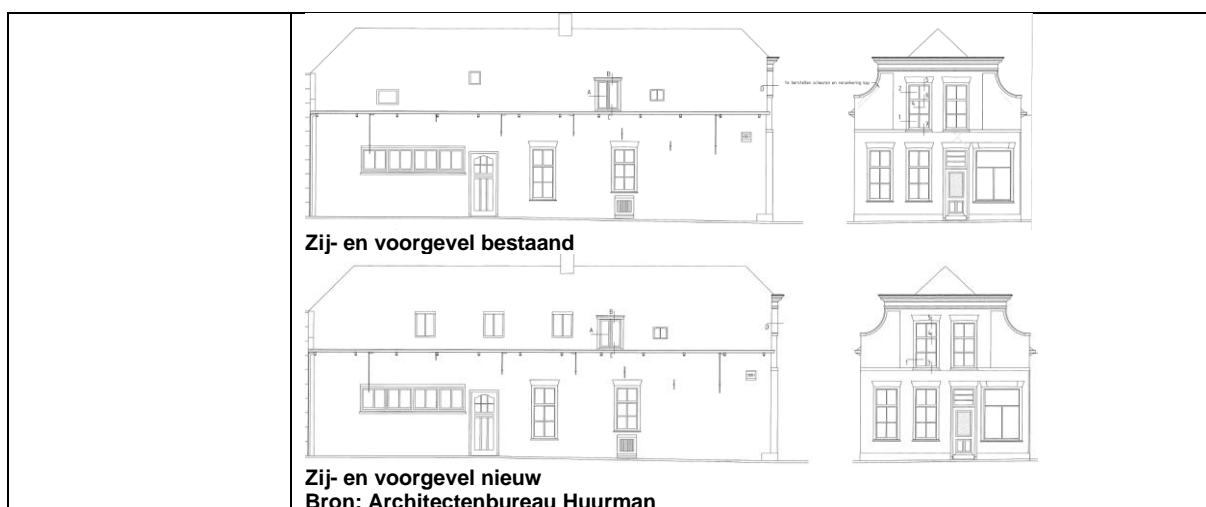
status pand: Gemeentelijk monument

status gebied: Beschermd stadsgezicht Dorpsstraat

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 de erfgoedcommissie in de vergadering van 25-04-2024 een positief advies onder voorwaarde over het plan gegeven heeft. De voorwaarde is dat bij het weghalen van de pannen bekeken wordt, wat de conditie van het dakbeschot is. Dit is echter niet van belang bij de beoordeling vanuit welstand.



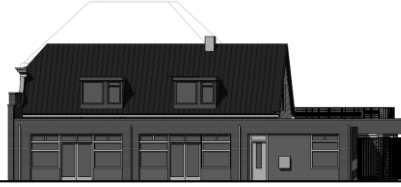
16:00 uur-16:45 uur

Monumentenadvies

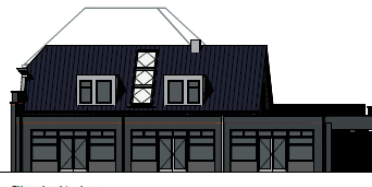
Dorpsstraat 101

omschrijving: Het verbouwen van een monumentaal woon-winkelpand
zaaknummer: 2024-035028
welstandsgebied: Historische Kern
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status pand: Gemeentelijk monument
status gebied: Beschermd stadsgezicht Dorpsstraat

- Conclusie** : **Niet akkoord.** Het bouwplan voldoet als voorgesteld niet aan de eisen van Erfgoedwet, de Omgevingswet, 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 geschaad. De trap heeft geen gebruiksfunctie en de ruimtelijke indeling van de eerste verdieping is onvoldoende, zie **Opmerkingen**.
- Opmerkingen** : De erfgoedcommissie adviseert negatief over het plan, omdat het plan te veel ingrepen voor het gemeentelijk monument betekent. De commissie heeft de volgende opmerkingen:
1. Gebruik trap: de trap heeft in het plan geen gebruiksfunctie, wat een grote ingreep op het functioneren van het monument betekent. Geadviseerd wordt het gebruik van de trap te heroverwegen, ook in relatie tot de indeling van de eerste verdieping.
 2. Indeling eerste verdieping: de indeling is erg hokkerig. Geadviseerd wordt een indeling te maken die meer recht doet aan de monumentale waarden van de kap en meer toekomstwaarde genereert. Geadviseerd wordt de vlivering te handhaven. De tussenwand van kraalschroten kan eventueel worden hergebruikt.
 3. Daklichten: de daklichten aan weerszijden in het midden van het dakvlak betekenen een afbreuk van het pannendak, mede in combinatie met dakkapellen.
 4. Dakkapellen: deze moeten dezelfde maatvoering houden, maar mogen verschuiven ten behoeve van de indeling van de eerste verdieping. Daarnaast hebben de dakkapellen een te hoge zinken rand aan de onderzijde, zie detail dV-03.
 5. Doorbraak naar Dorpsstraat 99: de breedte van 2.00 m is akkoord, maar de commissie ziet graag de juiste maatvoering qua hoogte in doorsnede A-A aangegeven.
 6. Renderingen: deze kloppen niet helemaal in relatie tot de tekeningen. Geadviseerd wordt dit aan te passen.
 7. Isolatie: gevraagd wordt een bouwfysisch rapport aan te leveren wat de isolatie van de kap en de balkkoppen betreft, zie ook detail dV-02. De voorgestelde folie heeft een hoge RC-waarde qua warmte, maar niet qua kou. Daarnaast wordt geadviseerd de aansluitingen met en 6 cm dikke pir-plaat goed in de gaten te houden.



Zijgevel rechts vergund
schaal 1:100



Zijgevel rechts nieuw
schaal 1:100

Zijgevel bestaande en nieuwe situatie



Voorgevels vergund
schaal 1:100



Voorgevel nieuw
schaal 1:100

Voorgevel bestaande en nieuwe situatie

Bron: Meander Architectuur

Welstandsadvies

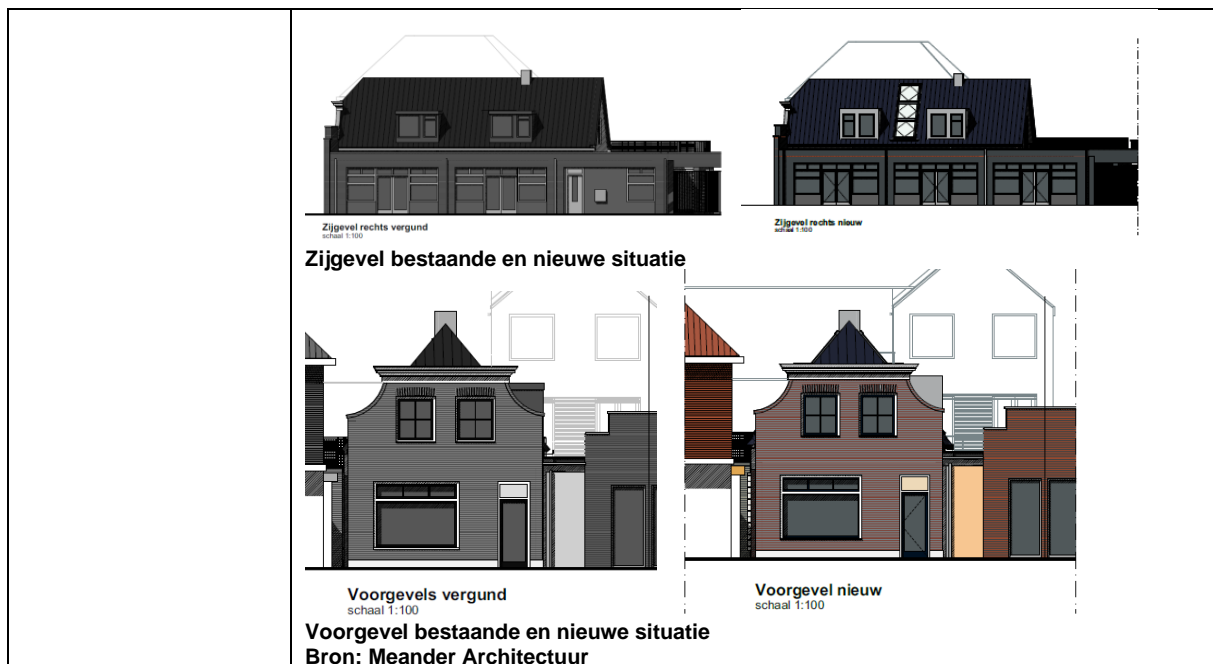
Dorpsstraat 101

omschrijving: Het verbouwen van een monumentaal woon-winkelpand
zaaknummer: 2024-035028
welstandsgebied: Historische Kern
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status pand: Gemeentelijk monument
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.

Opmerkingen : De stadsbouwmeester adviseert negatief over het plan vanwege de te grote velden van gecombineerde dakvensters aan weerszijden van de kap. Daarnaast heeft de erfgoedcommissie een negatief advies gegeven in de vergadering van 25-04-2024.



Plannen behandeld zonder toelichting

Voorweg 226

omschrijving: Het plaatsen van een tuinhuis
zaaknummer: 2023-143365
welstandsgebied: 3, Historische Linten
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status gebied: Beschermd stadsgezicht Voorweg

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 : Geen.



Bronsgroen 55

omschrijving:

Het realiseren van een dakopbouw op de 1^e verdieping aan de achtergevelzijde

zaaknummer:

2023-141861

welstandsgebied:

Woonwijk 11, Rokkeveen

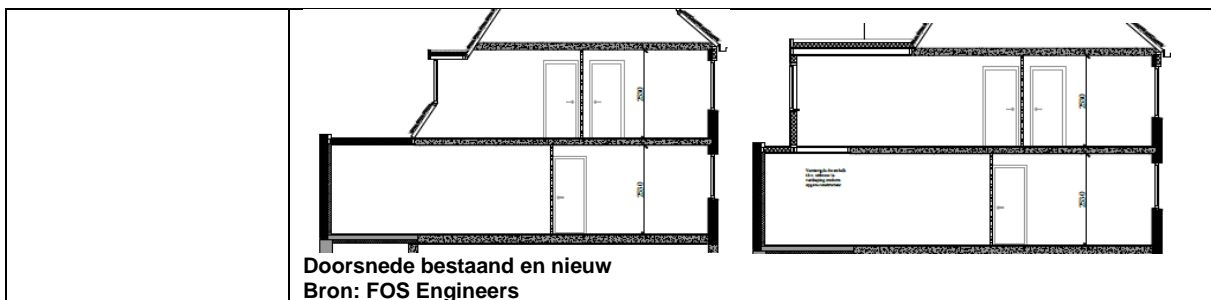
welstandsniveau:

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 : Geen.



Loevesteinpad

omschrijving: Het realiseren van een jongeren ontmoetingsplek (JOP)
zaaknummer: 2023-068831 (vooroverleg) en 2024-022137
welstandsgebied: Woonwijk 10, Noordhove
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 omgeving.

Opmerkingen : De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat het vanwege het tijdelijke en open karakter vanuit welstand aanvaardbaar is op deze locatie.



Voorbeeld JOP (open boog ook aan zijkant) en locatie
Bron: Gemeente Zoetermeer