

Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 29 januari 2026

Aanwezig (live/via Teams):

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

Stadsbouwmeester Zoetermeer, voorzitter erfgoedcommissie
Secretaris stadsbouwmeester, adviseur erfgoed, gemeente
Zoetermeer

12:00-12:30 uur

Dorpsstraat 213

omschrijving: Het verbouwen van het pand m.b.t. het verwijderen en nieuw plaatsen van diverse deur- en raamkozijnen en dakkapellen

zaaknummer: 2025-167693

welstandsgebied: 1, Historische Kern

welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid

status pand: Beeldbepalend pand

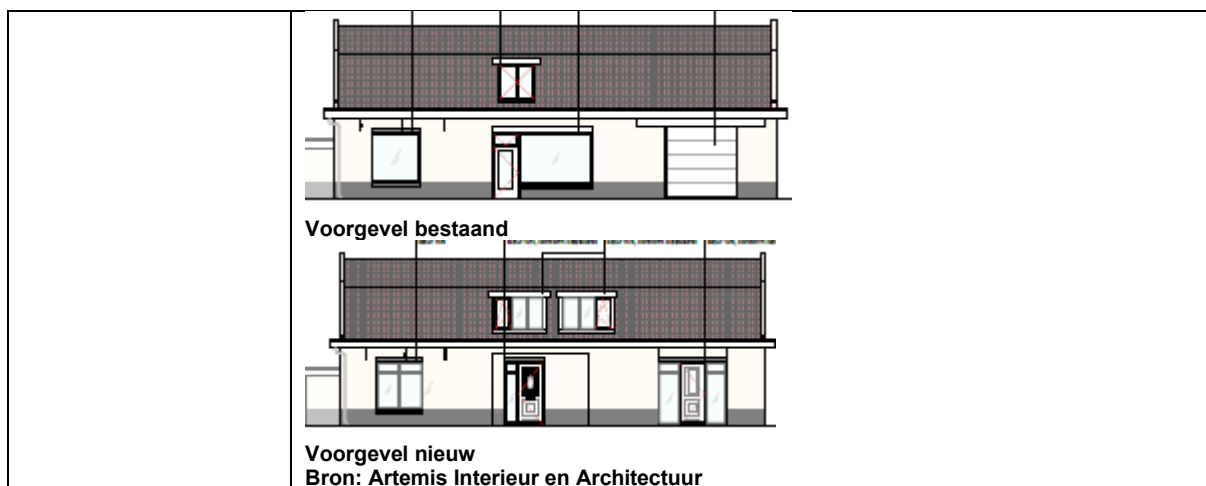
status gebied: Beschermd stadsgezicht

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.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. voor de dakkapellen een verdeling in het dakvlak te maken die meer recht doet aan de compositie van de gevel op de begane grond;
2. nieuwe entree rechts: de vensters moeten een borstwering krijgen zodat ze niet tot op de straat doorlopen. De entree kan eventueel ook naar de zijgevel rechts worden verplaatst;
3. entree midden: het venster moet een borstwering krijgen zodat deze niet tot op de straat doorloopt. Geadviseerd een symmetrische indeling te maken met zijlichten aan weerszijden of eventueel zonder zijlichten.



Plannen behandeld zonder toelichting

Monumentenadvies

Eerste Stationsstraat 86, de Pelgrimskerk

omschrijving: Het renoveren en verduurzamen van de Pelgrimskerk
zaaknummer: 2025-127338
welstandsgebied: Woonwijk 4, Dorp
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid
status pand: Gemeentelijk monument

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

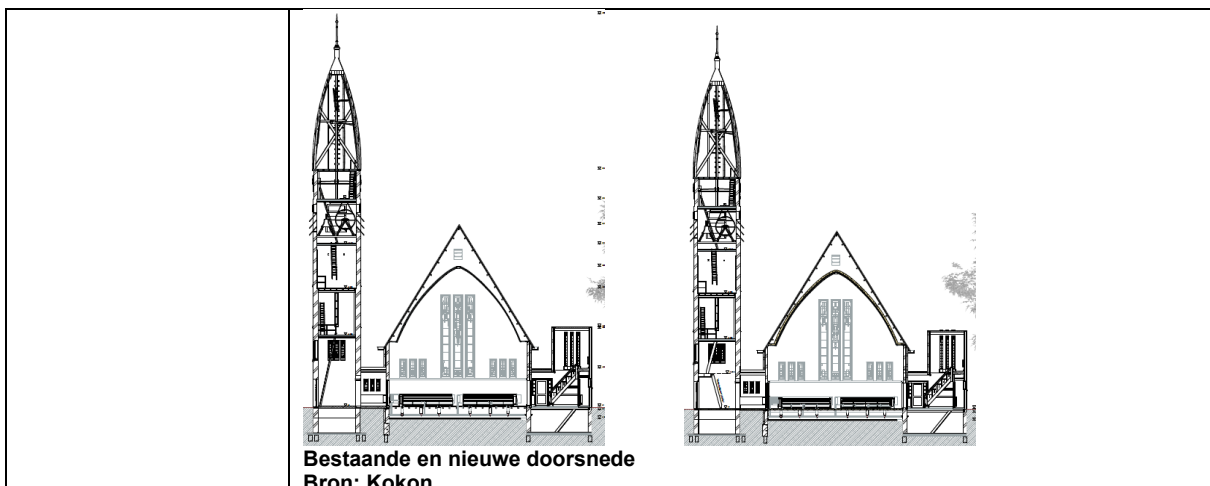
Motivering : Het bouwplan voldoet onder voorwaarden aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De monumentale waarden worden onder voorwaarden voldoende gerespecteerd. De voorwaarden zijn:

1. Spouwmuurisolatie is alleen toegestaan als uit bouwfysische onderzoeken blijkt dat dit geen negatieve invloed heeft op het monument (zie opmerkingen);
2. De aanpak van de restauratie van de vloer van de kerkzaal moet tijdens uitvoering van de werkzaamheden in overleg met het team erfgoed van de gemeente worden bepaald (zie opmerkingen).

De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande pand en de omgeving.

Opmerkingen :

- Het plan is eerder behandeld in de erfgoedcommissie van 18-12-2025.
- De erfgoedcommissie heeft veel waardering voor de wijze waarop de opdrachtgever en de architect de opdracht hebben opgepakt en verder ontwikkeld.
- Met het aanvullen van het kleurenschema en het verplaatsen van de doorgang in één van de kasten is tegemoet gekomen aan de bezwaren van de erfgoedcommissie.
- In het aangeleverde detail van de vloer DO-606 (d.d. 12-1-2026) is aangegeven hoe de nieuwe geïsoleerde vloer uitgevoerd wordt. Dit is akkoord, onder voorwaarden
- De erfgoedcommissie adviseert onder voorwaarden positief over plan:
 1. Spouwmuurisolatie is alleen toegestaan als uit de reeds lopende bouwfysische onderzoeken blijkt dat dit geen negatieve invloed heeft op het monument. Spouwmuurisolatie wordt in beginsel afgeraden. Na uitkomst van de onderzoeken zal in overleg met team erfgoed van de gemeente het vervolgtraject moeten worden bepaald.
 2. De aanpak van de restauratie van de vloer van de kerkzaal moet tijdens uitvoering van de werkzaamheden in overleg met het team erfgoed van de gemeente worden bepaald. Het is nu onduidelijk hoe de houten vloerbalken liggen in relatie tot de nieuwe luchtbehandelingsinstallatie.



Vaartdreef 115

omschrijving: Het transformeren en optoppen van een voormalig verzorgingstehuis naar sociale huurwoningen en maatschappelijke voorzieningen

zaaknummer: 2025-130413

welstandsgebied: Woonwijk 9, Seghwaert

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 heeft veel waardering voor het plan.



Nieuwe situatie
Bron: Steenhuis Bukman Architecten

Nieuwlandstraat 7

omschrijving: Het plaatsen van een opbouw op het achterdakvlak van de woning
zaaknummer: 2026-007421
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 de dakopbouw conform het precedent Nieuwlandstraat 15 is.



Achtergevel bestaand en nieuw
Bron: De Bouwkunnen

Velddreef 418

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

Het plaatsen van twee dakkapellen op het achterdakvlak van de woning

2026-006152

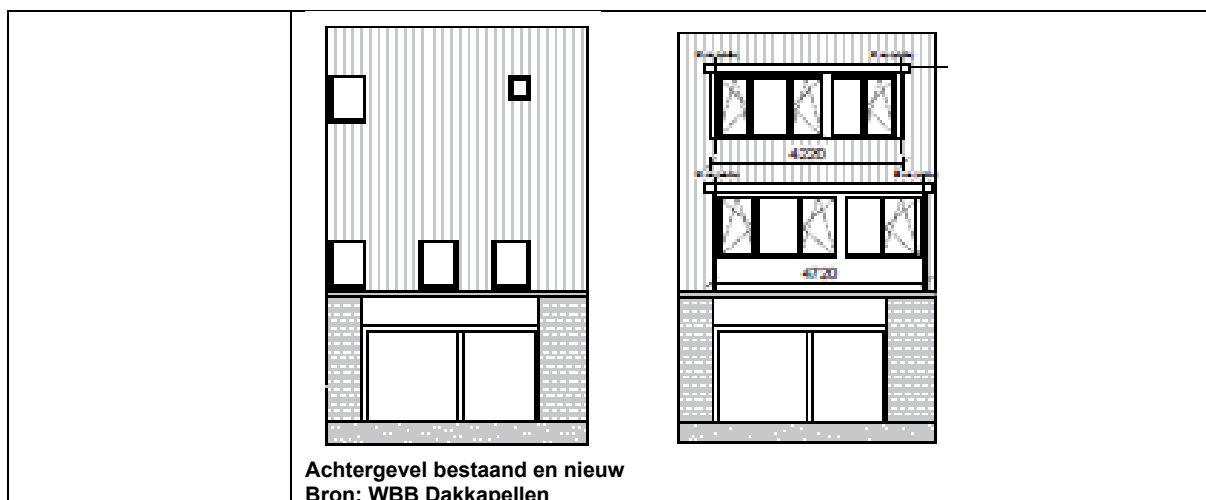
Woonwijk 9, Seghwaert

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 dakkapellenbeleid.
De architectonische uitwerking is onvoldoende en het kleur- en materiaalgebruik zijn wel voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.
De dakopbouw op de eerste verdieping is in combinatie met de dakkapel op de tweede verdieping niet in verhouding tot het dakvlak en de architectuur van het bouwblok.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd de dakopbouw om te zetten in een dakkapel conform de dakkapel op de tweede verdieping. Het minimaal vrije dakvlak aan de onderzijde van de dakkapel op de eerste verdieping dient 500 mm te zijn.



Oranjelaan 3

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

Het vervangen van de huidige reclame-uitingen van Shabu to go

2026-009147

Woonwijk 4, Dorp

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 reclame-uiting voldoet aan de criteria uit de Reclamenota 2019, zoals die zijn opgesteld voor het gebied Woonwijk 4, Dorp.

Opmerkingen : De stadsbouwmeester adviseert positief over de reclame-uitingen, omdat de afmeting van de reclame-uitingen in hoofdzaak blijft als bestaand.



Nathaliegang 134

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

Het vervangen van bestaande handelsreclame tbv Hizi Hair Zoetermeer

2025-161973

Woonwijk 11, Rokkeveen

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 reclame-uiting voldoet aan de criteria uit de Reclamenota 2019, zoals die zijn opgesteld voor het gebied Woonwijk 11, Rokkeveen.

Opmerkingen : De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat de afmeting van de nieuwe reclame-uiting conform bestaand is.

