



gemeente
Zoetermeer

Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 4 juli 2024.

Aanwezig (live/via Teams):

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

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

Mevr. L. van Dijk

Ambtelijke ondersteuning stadsbouwmeester

Voorweg 167 – de behandeling is geannuleerd, omdat het plan eerst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit moet worden behandeld

omschrijving: Het realiseren van 3 nieuwbouwwoningen (fase 1)
zaaknummer: 2023-060920
welstandsgebied: 3, Historische Linten
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status gebied: Beschermd stadsgezicht Voorweg



3d impressie
Bron: Architectenburo Van Vliet

14:30-15:00 uur

Theaterplein 10

omschrijving:

het vervangen van diverse gevelreclame en plaatsen van nieuwe lichtbakken

zaaknummer:

2024-070786

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 reclamebeleid, de Reclamenota 2019.
De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op het bestaande gebouw.

Opmerkingen : Het plan is na overleg, als volgt aangepast:

1. De doosletters op de gevel STADSTHEATER ZOETERMEER is met circa 80% verkleind tot een maat die in verhouding staat tot het gevelvlak. De maat is groter (10,5 m x circa 2 m) dan de Reclamenota Zoetermeer 2019 toelaat, maar is gezien de plaats en de bijzondere functie van het gebouw in dit geval aanvaardbaar.
2. De uitkragende reclame-uiting nabij de entree van de casino en de parkeergarage is omgezet in een meer bescheiden naamsaanduiding op de gevel.
3. De letters op de schuine kolom zijn aanvaardbaar, omdat de bestaande banieren verwijderd worden.



16:00-16:45 uur

Centraal Park Marseillepad

omschrijving: Het bouwen van bruggen, vlonders en renoveren van een gemeentelijk monument
zaaknummer: 2024-075865
welstandsgebied: 2, Centrum en 1, Historische Kern en Water (Grote Dobbe)
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status gebied: Beschermd stadgezicht 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 is wel voldoende, maar het kleur- en materiaalgebruik zijn onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande omgeving.

Opmerkingen :
- Het plan is eerder informeel behandeld in de vergadering van Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 20-05-2022 en 12-05-2023.
- Met het renoveren van een gemeentelijk monument wordt het ophogen van de het paviljoen op het Nicolaasplein bedoeld, dat bestaat uit de spanten van het oude station.
- De stadsbouwmeester adviseert negatief over het plan vanwege het gebruik van diverse soorten verharding. Door de afwisseling van zwart asfalt met klinkerbestrating ontstaat een onrustig beeld.



Plannen behandeld zonder toelichting

IJsselstroom 171

omschrijving: Het plaatsen van transparante en wegschuifbare balkonbeglazing
zaaknummer: 2024-088384
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 ver het plan, omdat op de verdieping van het appartementengebouw dergelijke wegschuifbare balkonbeglazing al meer voorkomen.



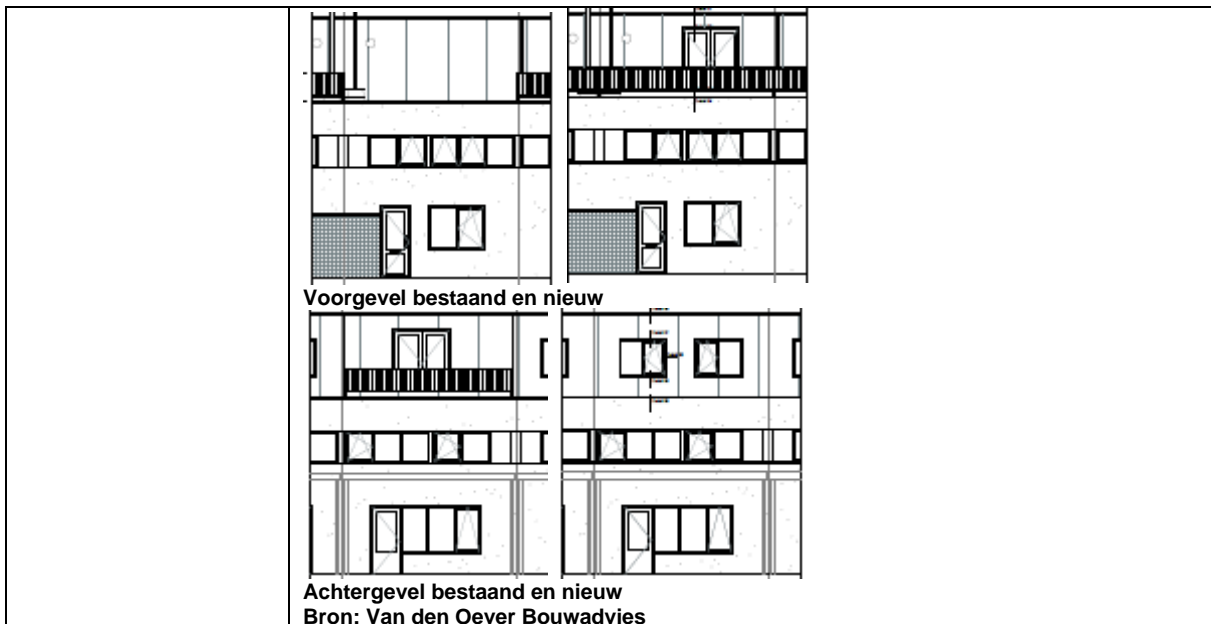
Lichtgroen 13

omschrijving: Het vergroten van de bestaande dakopbouw
zaaknummer: 2024-074574
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 dakopbouwen op dit bouwblok eerder vergund en gerealiseerd zijn, zoals Lichtgroen 17.



Parijsstraat 14

omschrijving:

Het plaatsen van 2 dakkapellen op het achterdakvlak

zaaknummer:

2024-090071

welstandsgebied:

2, Centrum

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 brede dakkapel op de eerste bouwlaag die niet voldoet aan de gemeentelijke en landelijke criteria, eerder bij Frankrijklaan 47, dat tot dezelfde buurt behoort, is vergund en gerealiseerd.



Leerbroekstraat 42

omschrijving: Het plaatsen van Metalura transparante en wegschuifbare balkonbeglazing
zaaknummer: 2024-076330
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 appartementencomplex meerdere van dergelijke balkonafscheidings eerder zijn vergund en gerealiseerd.



Kraaienveld 89

omschrijving:

Het plaatsen van 2 dakkapellen op het achterdakvlak van de woning

zaaknummer:

2024-092486

welstandsgebied:

Woonwijk 9, Seghwaert

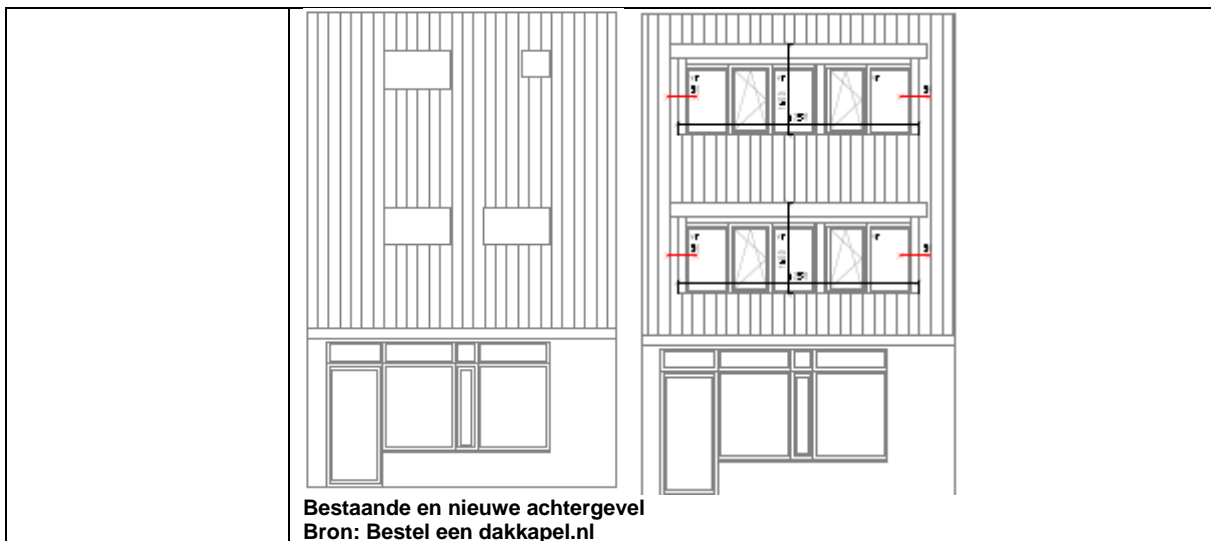
welstandsniveau:

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 adviseert positief over het plan, omdat eenzelfde dubbele dakkapel in de buurt bij Velddreef 110 eerder is vergund en gerealiseerd.



Louis Braillelaan 100

omschrijving: Het plaatsen van verlichte gevelreclame
zaaknummer: 2024-090372
welstandsgebied: 14, Snelweg Hoofdwegenstructuur
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 reclamebeleid.
De afmeting van de reclame-uiting, te weten 2500x1700 mm, is hoger dan de criteria in de Reclamenota 2019 Zoetermeer toelaat, te weten 2500x1000 mm. Met name het logo 1801 is hoger.
De stadsbouwmeester adviseert toch positief over het plan, omdat in dit geval de afwijkende maat aanvaardbaar is ten opzichte van het bestaande gebouw en de architectuur.

Opmerkingen : Geen.



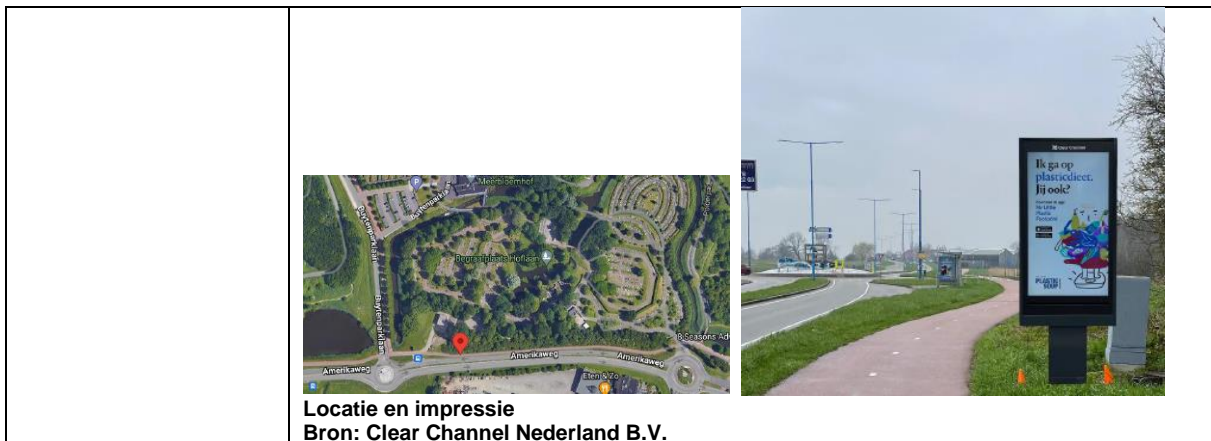
Amerikaweg thv SnowWorld

omschrijving: Het plaatsen van een digitale vrijstaande reclamevitrine
zaaknummer: 2024-052307
welstandsgebied: 14, Snelweg Hoofdwegenstructuur
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 reclamebeleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de omgeving.

Opmerkingen : Geen.



Velddreef 200

omschrijving: Het plaatsen van dakkapellen
zaaknummer: 2024-093394
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 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 bovenste dakkapel is te hoog geplaatst, waardoor tussen de dakkapel en de nok geen hoogte van 500 mm is.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. De bovenste dakkapel 500 mm onder de daknok te plaatsen, zoals uitgevoerd is bij Velddreef 110;
2. het boeiboord bij de details te maatvoeren en niet hoger uit te voeren dan 250 mm inclusief daktrim.



Lijnbaan 243

omschrijving:

Het plaatsen van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning op de 1^e en 2^e verdieping

zaaknummer:

2024-085582

welstandsgebied:

Woonwijk 10, Noordhove

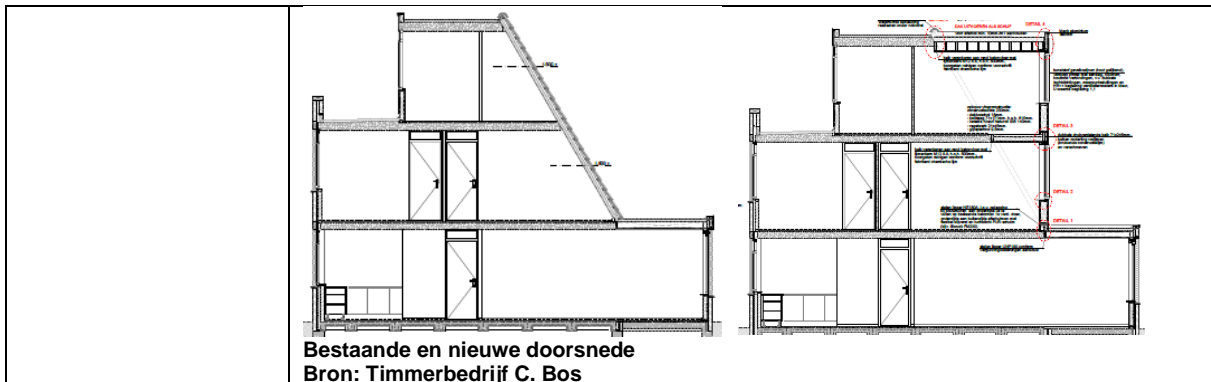
welstandsniveau:

Regulier welstandsbeleid

Conclusie : **Niet akkoord**, 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 wel voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.
De dakopbouw is te massaal, omdat het op twee verdiepingen in dezelfde lijn doorgezet is.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd de dakopbouw uit te voeren in twee delen conform de eerder vergunde en gerealiseerde dakopbouwen van Lijnbaan 235 en Lijnbaan 237.



Bermudablauw 42

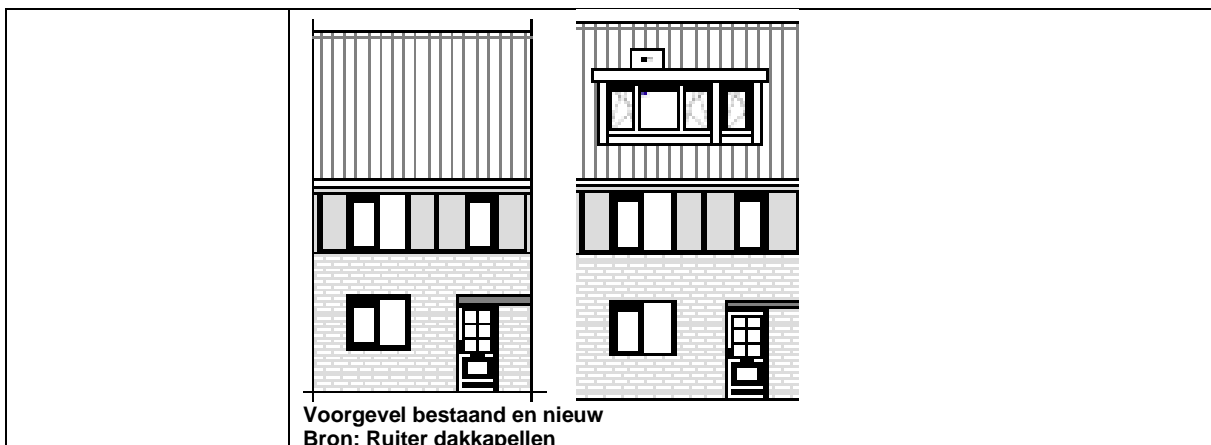
omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak
zaaknummer: 2024-094070
welstandsgebied: Woonwijk 11, Rokkeveen
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

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

Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde 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 dakkapel is in verhouding te breed, het boeiboord te hoog en de plaatsing van de airco unit aan de voorgevel onwenselijk.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. de dakkapel te versmallen tot 70% van de breedte van het dakvlak: dit is $70/100 \times 5400 \text{ mm} = 3780 \text{ mm}$;
2. een maximale hoogte van 250 mm aanhouden voor de boeiboord;
3. een andere locatie dan de voorgevel te zoeken voor de airco unit.



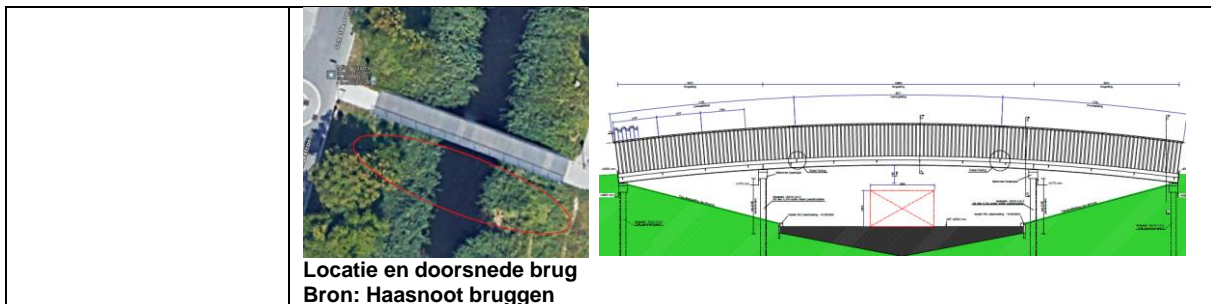
Scheldestroom nabij 57 en 59

omschrijving: Het realiseren van een fietsbrug
zaaknummer: 2024-097550
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 omgeving.

Opmerkingen : Geen.



Burgemeester Middelberglaan 43 - handhavingsverzoek

omschrijving: Het plaatsen van een airco aan de voorzijde en aan de achterzijde, legalisatieverzoek
zaaknummer: 2024-046869
welstandsgebied: Woonwijk 12, Oosterheem
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

Conclusie : **Niet akkoord**, ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand.

Motivering : Het bouwplan is ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand, omdat het niet voldoet aan de criteria voor reguliere welstand van het door de raad vastgestelde beleid.
Volgens de algemene criteria voor het reguliere welstandsniveau voldoet een bouwwerk of verbouwing aan redelijke eisen van welstand wanneer:

1. het in volume, maat, schaal en verschijningsvorm past in zijn omgeving en daarmee in harmonie is (verwantschap) of zorgvuldig contrasteert;
2. het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte;
3. het zich duidelijk herkenbaar richt op zijn omgeving en daar niet vanaf keert;
4. het is afgestemd op de stedenbouwkundige en architectonische typologie van het gebied;
5. het evenwichtig en beheerst is vormgegeven in goede maatverhoudingen en compositie van onderdelen, daarin begrepen het materiaalgebruik, de constructie en het daklandschap;
6. het rekening houdt met de vorm, de kleur en het materiaalgebruik van de omliggende gebouwen;
7. het consistent is gekozen in de bouwstijl.

Het reeds uitgevoerde bouwplan bestaande uit twee airco units die elk aan weerszijden van de dakkapel aan de voorzijde van Burgemeester Middelberglaan 43 zijn geplaatst, voldoet niet aan de bovenstaande criteria 1, 2, en 5:

- Criterium 1: het plan past in volume, maat, schaal en verschijningsvorm niet in zijn omgeving en daarmee niet in harmonie, omdat de airco units vanuit welstand gezien een toevoeging aan een toevoeging, de dakkapel, aan het hoofdvolume zijn en omdat ze in verhouding tot de dakkapel erg groot zijn.
- Criterium 2: het plan levert geen positieve bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte, omdat de airco units direct zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.
- Criterium 5: het plan is niet evenwichtig en beheerst vormgegeven in goede maatverhoudingen en compositie van onderdelen, daarin begrepen het materiaalgebruik, de constructie en het daklandschap, omdat de airco units in beugels boven het dakvlak hangen en daardoor het daklandschap aantasten.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat hier sprake is van een exces. Het is vanuit welstand onwenselijk de airco units zichtbaar vanaf de openbare weg aan de voorgevel en aan weerszijden van de dakkapel te plaatsen.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd een andere locatie dan de voorgevel voor de airco units te zoeken, bijvoorbeeld aan de achterzijde.



Situatie achterzijde en voorzijde
Bron: Gemeente Zoetermeer