

Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 5 december 2024.

Aanwezig (live/via Teams):

Dhr. ir. R.G. Knappers
Mevr. drs. M. Panman
Mevr. L. van Dijk

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

11.30-12.00 uur

Oostergo 2-16 en 37-51

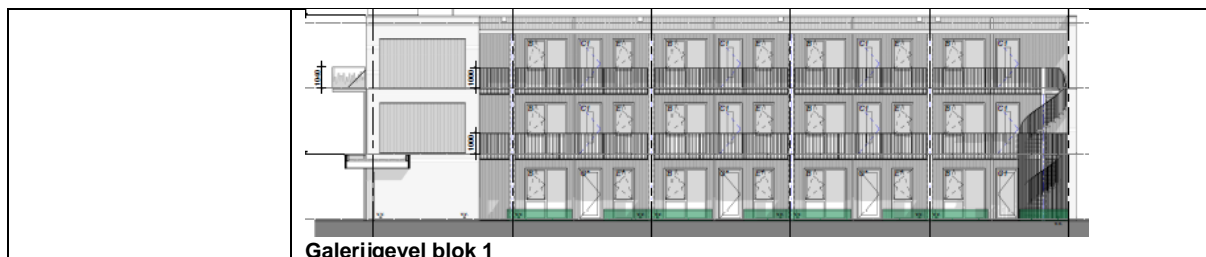
omschrijving: Het bouwen van 2 bouwblokken met in totaal 28 appartementen
zaaknummer: 2023-140435
welstandsgebied: Woonwijk 6, Meerzicht
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

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

Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn nog onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de omgeving.

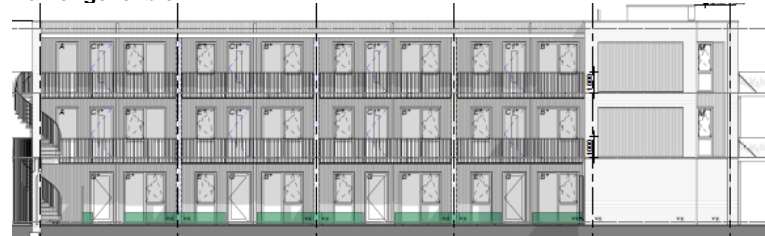
Opmerkingen : Het plan is in het voortraject eerder besproken in de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van 23-06-2023. Nu ligt de aanvraag voor de omgevingsvergunning ter beoordeling voor. De stadsbouwmeester heeft de volgende opmerkingen om de bezwaren weg te nemen:

1. Bij blok 1 dient conform het advies van de CRK een deur in de woonkamer op de begane grond te worden gemaakt.
2. Balkons: de geveltekening klopt niet met de detailtekening. Het principedetail dient in de geveltekening te worden verwerkt en er dient een referentie van de bevestigingsmethode te worden opgestuurd. Daarnaast dienen in de geveltekening de twee balusters achter de glasplaat te worden getekend. Geadviseerd wordt de folie op de glasplaat, waarvan de voorkeur is uitgesproken, in een bruine variant aan te passen en dit in de aanvraag te verwerken.
3. Gevels: geadviseerd wordt de daktrim 4 centimeter van de gevel te houden.

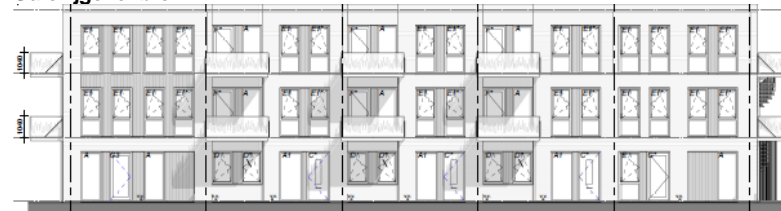




Balkongevel blok 1



Galerijgevel blok 2



Balkongevel blok 2

Bron: BBHD Architecten

13.30-14.00 uur

Rhonestroom 43

omschrijving:

Het vervangen van de garage kanteldeur voor een kozijn met openslaande deuren

zaaknummer:

2024-167947

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. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving. Er wordt afbreuk gedaan aan de architectuur van de rij woningen aan deze zijde van de Rhonestroom.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd een plan te maken dat bij de wereld van de pui hoort en zoveel mogelijk continuïteit in het oorspronkelijk ontwerp van het pand te houden en geen nieuwe materialen of producten toe te passen. Dit kan door een invulling van de pui te ontwerpen:

1. of als berging conform Rhonestroom 19;
2. of als woonruimte conform Rhonestroom 31.



14:00-14:30 uur

Koperstraat 19

omschrijving: Het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw
zaaknummer: 2024-154604
welstandsgebied: 13, Kantoren en bedrijventerreinen (Lansinghage)
welstandsniveau: Luw 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.

Opmerkingen :

- Het plan is een goede verbetering ten opzichte van de bestaande bebouwing. De gemetselde gevel van het volume aan de voorzijde zorgt voor een kwaliteitsverhoging. Er is echter nog een verbeteringsslag nodig
- Om de bezwaren weg te nemen wordt het volgende geadviseerd:
 1. Aangegeven dient te worden wat er met de sloot gebeurt: wordt hier een damwand geplaatst?
 2. Het terrein dient zo groen mogelijk te worden ingericht. De beplanting aan de voorzijde dient behouden te blijven.
 3. Het volume aan de achterzijde dient qua vormgeving iets meer te maken te hebben met het volume aan de voorzijde. Gevraagd wordt de beplating niet in pikzwart uit te voeren.
 4. De verfijning van de gevel van het volume aan de voorzijde dient te worden voortgezet in de dakopbouw. De luifel van de dakopbouw oogt te zwaar. Gevraagd wordt deze smaller te maken of een verkenning toe te passen.
 5. Er dient een detailtekening te worden aangeleverd van de overgang van het metselwerk van het volume aan de zijkant naar de dakopbouw.



Plannen behandeld zonder toelichting

Lauwersmeer 26

omschrijving: Het vervangen en vergroten van de bestaande dakkapel op het voordakvlak van de woning

zaaknummer: 2024-167946

welstandsgebied: Woonwijk 12, Oosterheem

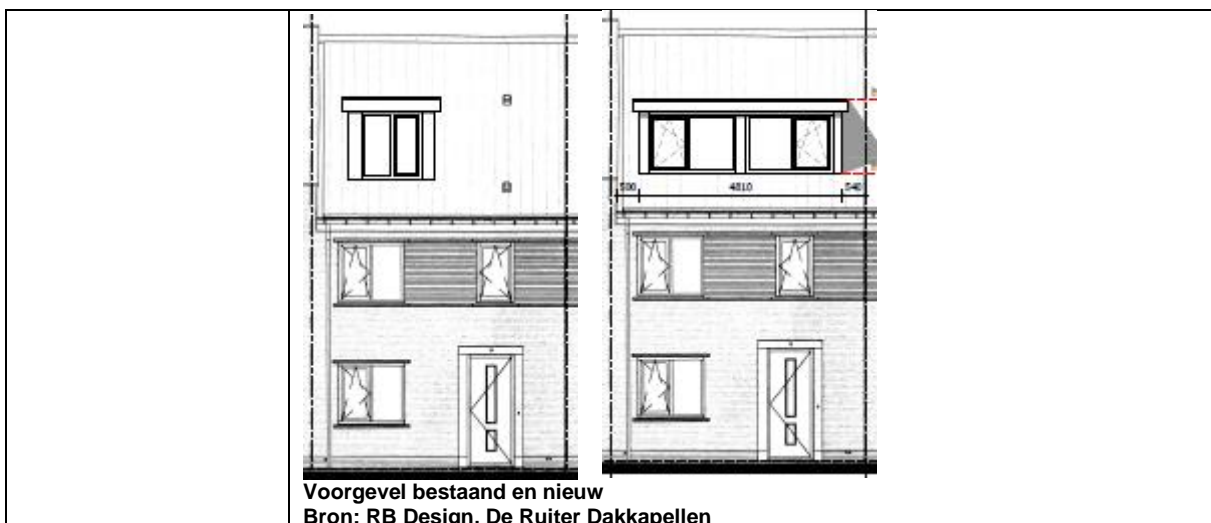
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

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

Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde dakkapellenbeleid.
De architectonische uitwerking is onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.
De dakkapel is in verhouding te breed ten opzichte van het dakvlak. De maximale breedte dient 70% van het dakvlak te zijn. Bij een dakvlak van 6000 mm breedte levert dit een dakkapel op van 4200 mm. Daarnaast is het boeiboord met 300 mm te hoog.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. De dakkapel uit te voeren met een maximale breedte van 4200 mm;
2. Het boeiboord niet hoger uit te voeren dan 250 mm.



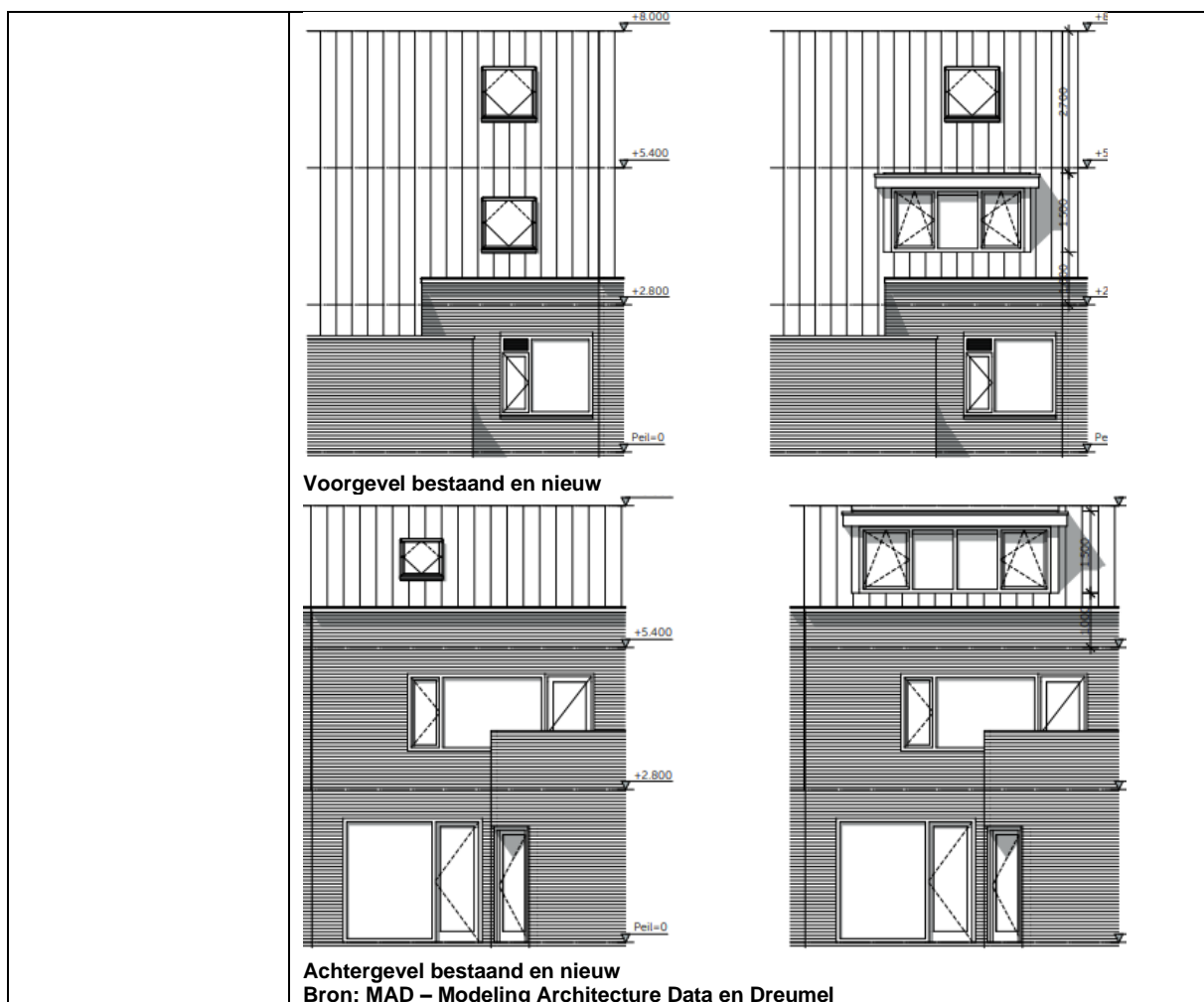
Bert Haanstrastroom 101

omschrijving: Het plaatsen van twee dakkapellen
zaaknummer: 2024-169152
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 : Geen.



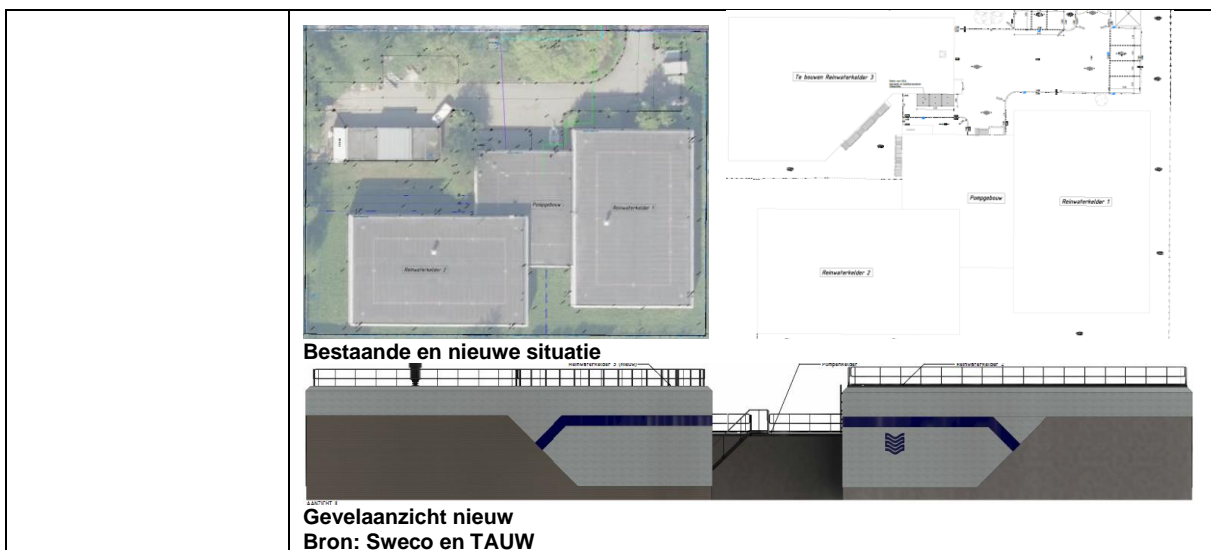
Kelvinstraat 53 (vooroverleg)

omschrijving: Het bouwen van een derde reinwaterkelder en verbouwen pompenruimte (Waterleidingbedrijf Dunea)
zaaknummer: 2024-170984
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 beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de omgeving.

Opmerkingen : Geen.



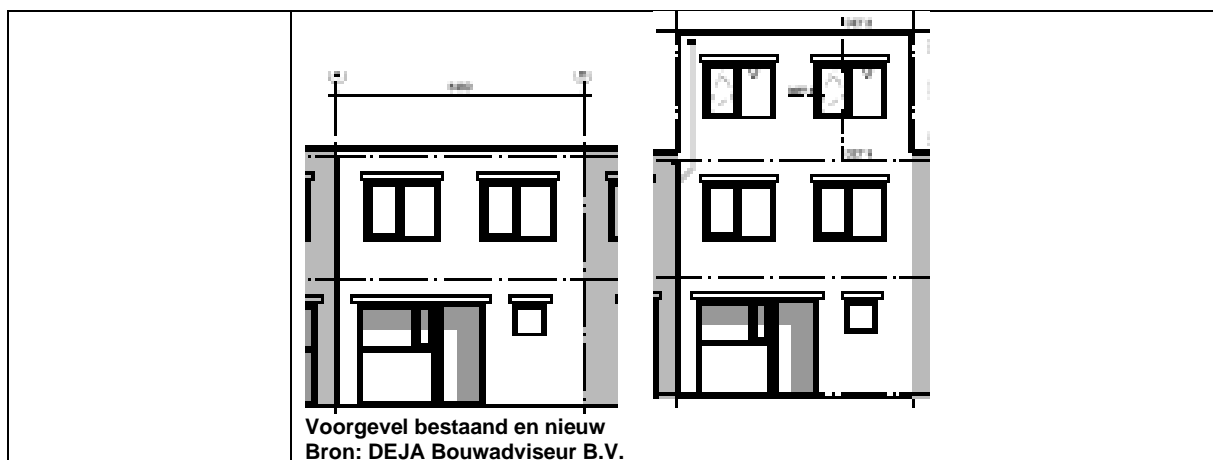
Lijnbaan 31

omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw
zaaknummer: 2024-168450
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 woning en de omgeving.

Opmerkingen : De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat in de buurt eerder dergelijke opbouwen vergund en gerealiseerd zijn.



Lijnbaan 53

omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw
zaaknummer: 2024-168451
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 woning en de omgeving.
- Opmerkingen** : De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat in de buurt eerder dergelijke opbouwen vergund en gerealiseerd zijn.



Charentestroom 59

omschrijving: Het plaatsen van transparanten en wegschuifbare balkonbeglazing
zaaknummer: 2024-156917
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 dit appartementengebouw eerder dergelijke wegschuifbare balkonbeglazing zijn vergund en uitgevoerd.



Charentestroom 21

omschrijving: Het plaatsen van Metalura transparante en wegschuifbare balkonbeglazing
zaaknummer: 2024-156918
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 dit appartementengebouw eerder dergelijke wegschuifbare balkonbeglazing zijn vergund en uitgevoerd.



John Woodruimte 7

omschrijving: Het plaatsen van een groter kozijn op de 2^e verdieping aan de voorzijde van de woning

zaaknummer: 2024-129506

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 woning en de omgeving.

Opmerkingen : Geen.



Karel Doormanlaan 93

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning
zaaknummer: 2024-171976
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 dakkapellenbeleid.
De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : Geen.



Magnoliapark 7

omschrijving:

Het plaatsen van een dakkapel op het achterdakvlak van de woning

zaaknummer:

2024-174693

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

Opmerkingen : Geen.

