

## Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 7 november 2024.

### Aanwezig (live/via Teams):

Dhr. ir. R.G. Knappers	Stadsbouwmeester Zoetermeer, voorzitter erfgoedcommissie
Mevr. drs. M. Panman	Secretaris stadsbouwmeester, adviseur erfgoed, gemeente Zoetermeer
Mevr. L. van Dijk	Ambtelijke ondersteuning stadsbouwmeester

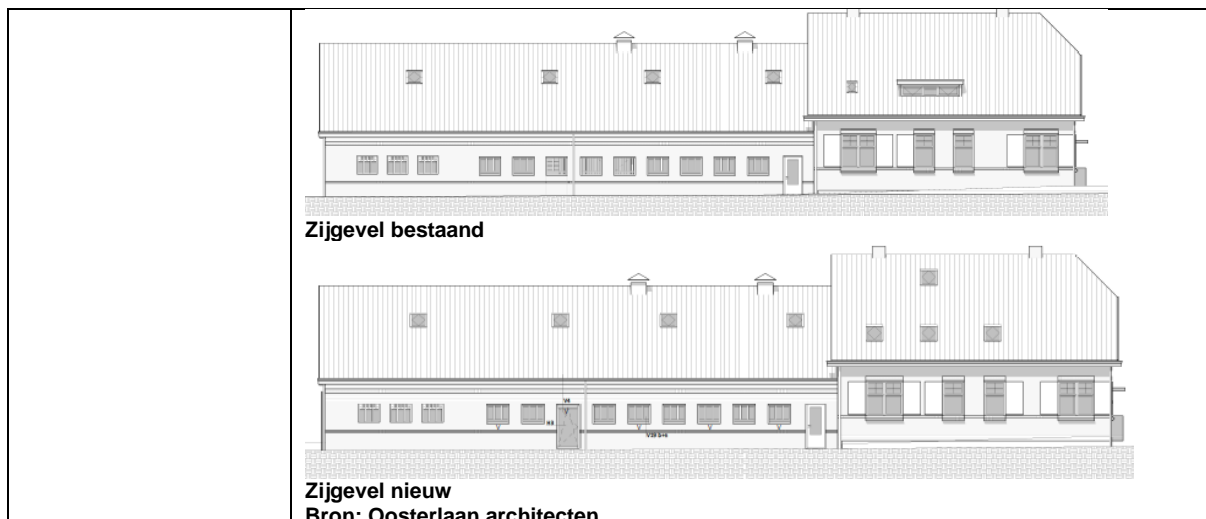
11.00-11.30 uur

### Monumentenadvies

#### **Voorweg 155**

omschrijving:	Het verbouwen van een monumentale boerderij
zaaknummer:	2024-098659
welstandsgebied:	3, Historische Linten
welstandsniveau:	Intensief welstandsbeleid
status pand:	Gemeentelijk monument
status gebied:	Beschermd stadsgezicht (Voorweg)

- Conclusie** : **Akkoord onder voorwaarden**, het bouwplan voldoet als voorgesteld aan de eisen van de gemeentelijke Erfgoedverordening, de Wabo en het gemeentelijk beleid onder voorwaarden, te weten:
1. Er worden er stootvoegen open gemaakt en voorzien van roosters om voldoende ventilatie te garanderen.
  2. Van het al gerealiseerde dubbele dakvenster dient het rechter dakvenster weg te worden gehaald, zoals op tekening is aangegeven.
- Motivering** : Het bouwplan voldoet onder voorwaarden aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De monumentale waarden worden niet geschaad. 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 betreft deels een legalisatie van de inmiddels verrichte ingrepen en deels een aanvraag voor de nog te verrichten ingrepen in het gemeentelijk monumenten Voorweg 155. Het plan is eerder behandeld in de vergadering van de erfgoedcommissie van 24-10-2024 en hierop aangepast.
- De erfgoedcommissie adviseert in principe positief over het plan, omdat het advies van de vorige keer goed is verwerkt.
1. De isolatie is conform de tekening is uitgevoerd en daarom worden er stootvoegen open gemaakt en voorzien van roosters om voldoende ventilatie te garanderen.
  2. Van het al gerealiseerde dubbele dakvenster dient het rechter dakvenster weg te worden gehaald, zoals op tekening is aangegeven.



## Welstandsadvies

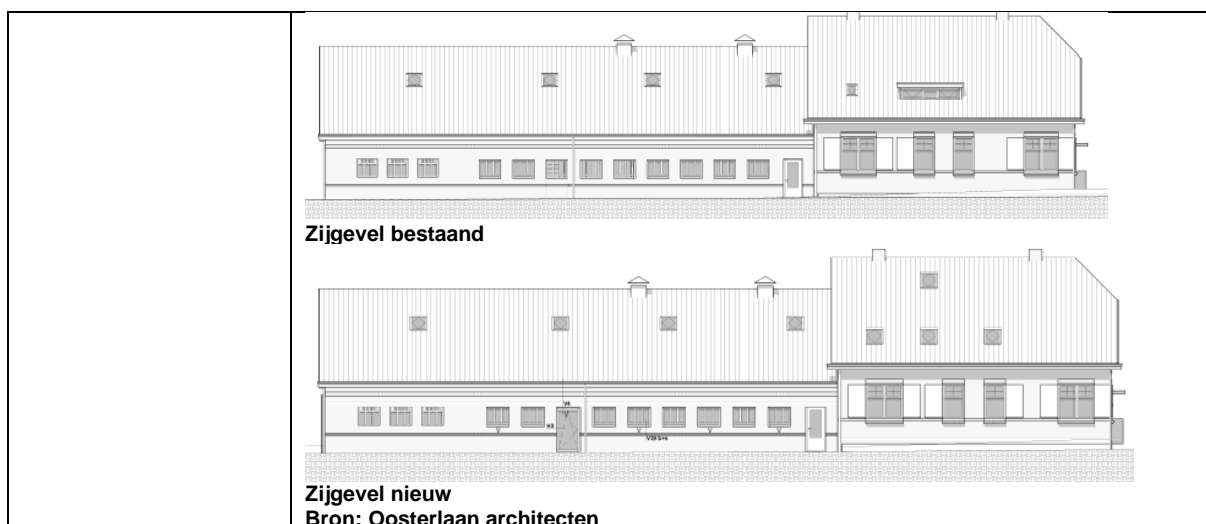
### **Voorweg 155**

omschrijving: Het verbouwen van een monumentale boerderij  
 zaaknummer: 2024-098659  
 welstandsgebied: 3, Historische Linten  
 welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid  
 status pand: Gemeentelijk monument  
 status gebied: Beschermd stadsgezicht (Voorweg)

**Conclusie** : **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 voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op het bestaande monument en de omgeving.

**Opmerkingen** : Het plan betreft deels een legalisatie van de inmiddels verrichte ingrepen en deels een aanvraag voor de nog te verrichten ingrepen in het gemeentelijk monumenten Voorweg 155. Het plan is eerder behandeld in de vergadering van de stadsbouwmeester van 24-10-2024 en hierop aangepast.



11.30-12.00 uur

**Berkelseweg 3**

omschrijving:

Het vergroten en vervangen van het dak door plat dak en uitvoeren  
renovatiwerkzaamheden aan het pand

zaaknummer:

2024-145540

welstandsgebied:

13, Kantoren en bedrijventerreinen

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** :

- Geadviseerd wordt wat verschijningsvorm betreft meer aan te sluiten op het historisch lint van de Berkelseweg..
- Dit kan in de vorm een schuur of kas-achtig volume met kap en kleine vensters.
- De nieuwbouw moet een alzijdig karakter hebben dat iets toevoegt aan de omgeving.
- De architect en eigenaar zijn niet op de hoogte van de nieuwbouw van tuincentrum de Driesprong die de kavel omringt.

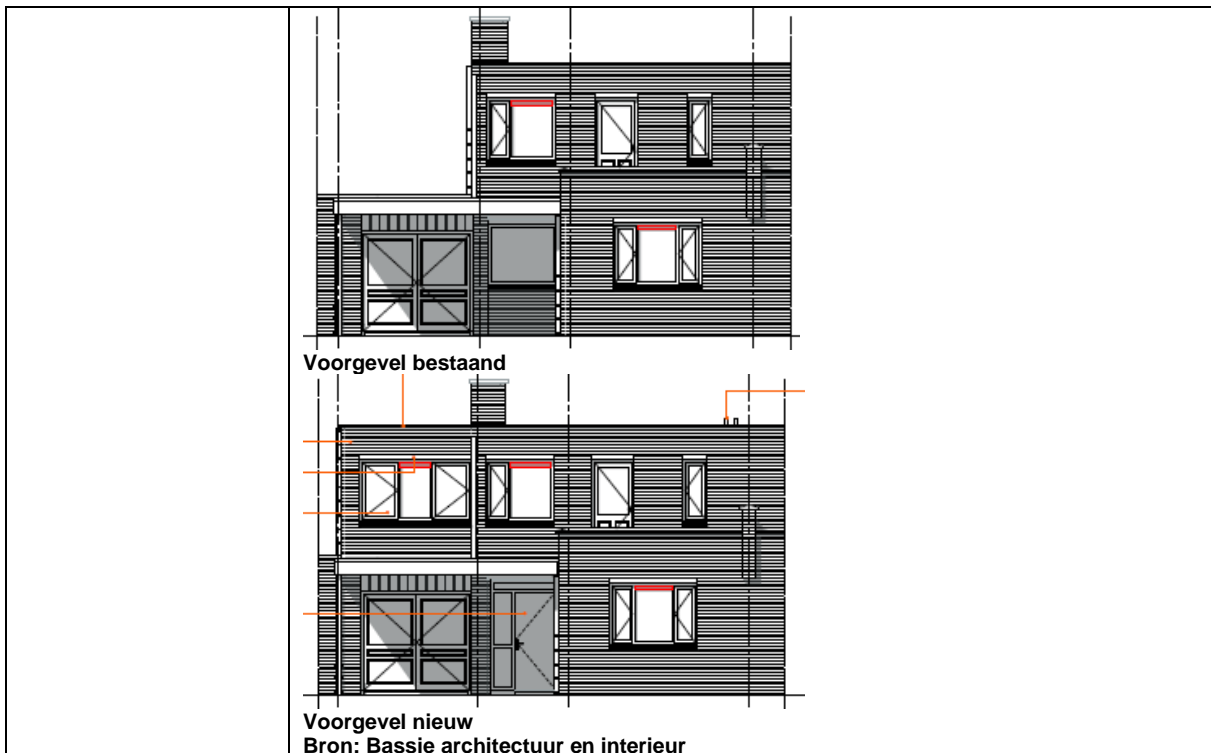


## Plannen behandeld zonder toelichting

### Napelsgeel 125

omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw  
zaaknummer: 2024-151423  
welstandsgebied: Woonwijk 11, Rokkeveen  
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

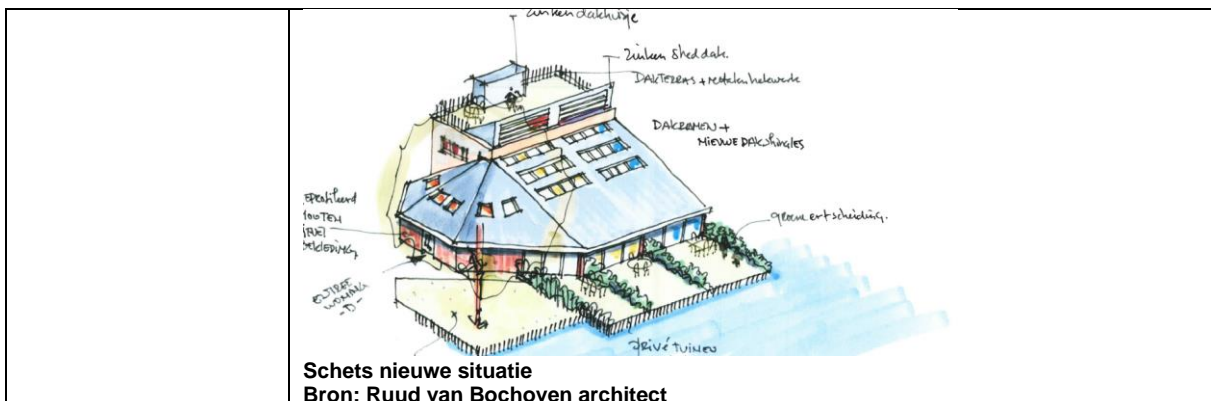
- Conclusie** : **Akkoord**, niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
- Motivering** : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.
- Opmerkingen** : De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat een soortgelijke dakopbouw bij Napelsgeel 111 is gerealiseerd.



### Paul Scholtenrode 67 (vooroverleg)

omschrijving: Het realiseren van 4 woningen in het pand van het voormalig chinees restaurant  
zaaknummer: 2024-064374  
welstandsgebied: Woonwijk 7, Buytenwegh  
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

- Conclusie** : **In principe akkoord**, niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
- Motivering** : Het bouwplan voldoet in principe aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid.  
De gevolgen voor het gebouw aan de buitenzijde zullen gering zijn voor de omgeving en daarom is er vanuit welstand weinig bezwaar.
- Opmerkingen** : De stadsbouwmeester heeft de volgende opmerkingen over het plan:
1. Er zijn grote twijfels over de kwaliteit van de woningen. Veel verblijfsruimten hebben dakvensters die onbereikbaar hoog zitten. De bovenste woning heeft nauwelijks direct uitzicht naar buiten.
  2. Daarnaast wordt er aandacht gevraagd voor de erfafscheidingen. Deze moeten zorgvuldig ontworpen worden om verrommeling aan de tuinzijde te voorkomen.
  3. Waar parkeert men zijn auto/fiets?
  4. Waar zijn de bergruimtes?



## Buytenparklaan 1- De planbehandeling is verplaatst naar de vergadering van 21-11-2024

omschrijving: Het plaatsen van 1 verlicht logo op het dak, 2 onverlichte logo's op de gevel en 2 vlaggenmasten achter het hek

zaaknummer: 2024-122614

welstandsgebied: 15, Parken (Buytenpark)

welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid



Verlicht logo op dak



Logo op gevel



Vlaggenmasten met banier achter hek



Vlaggenmast met banier en nieuwe locatie vlaggenmast  
Bron: kbng architectuur

### Korfwater 34

omschrijving:

Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning

zaaknummer:

2024-082353

welstandsgebied:

Woonwijk 6, Meerzicht

welstandsniveau:

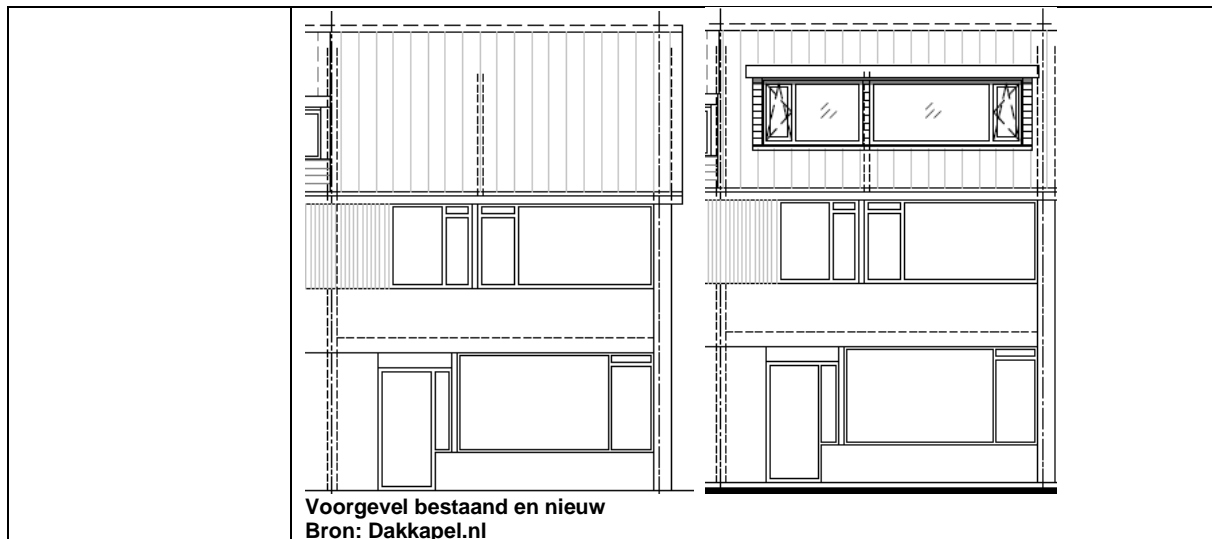
Regulier welstandsbeleid

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

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

**Opmerkingen** :

- De stadsbouwmeester heeft het plan negatief beoordeeld in de vergadering van 24-07-2024 en geadviseerd de dakkapel uit te voeren als een aangekapte dakopbouw aansluitend aan de burens.
- De aanvrager heeft hier tegen bezwaar gemaakt en voert aan dat bij Kromwater 49 (abusievelijk vermeld als Kromwater 51) en Zwanewater 61 sprake is van een afwijkend model dakkapel aan de voorzijde.
- Het gaat hier om een aangekapte dakkapel op ruime afstand van de dakkapel van de burens en met een hoger gelegen voet van die van de burens.
- Er is geen sprake van een vergelijkbare situatie, omdat de afstand tot de dakkapel van de burens bij Korfwater 34 veel kleiner is, te weten 500 mm. Daarom heeft de stadsbouwmeester aangegeven direct aan te sluiten op de dakkapel van de burens en naar de kopgevel een vrij dakvlak van minimaal 500 mm aan te houden.
- De stadsbouwmeester ziet gelet op bovenstaande geen reden om vanuit welstand het advies van 24-07-2024 te herzien.



### Vierde Stationsstraat 462

omschrijving: Het uitbreiden van het Plantencentrum De Driesprong BV, het herinrichten van het terrein en bouwen van een nieuwe vuurwerkbunker

zaaknummer: 2023-143471

welstandsgebied: 13, Kantoor en Bedrijventerreinen

welstandsniveau: Luw 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 eerder behandeld in de vergadering van de stadsbouwmeester op 17-10-2024 en is naar aanleiding hiervan aangepast.





## Dorpsstraat 88

omschrijving:

Het vervangen van de pui van de hoofdentree en het verplaatsen van een lantaarnpaal op straat (Hoogvliet)

zaaknummer:

2024-146920

welstandsgebied:

1, Historische Kern

welstandsniveau:

Intensief welstandsbeleid

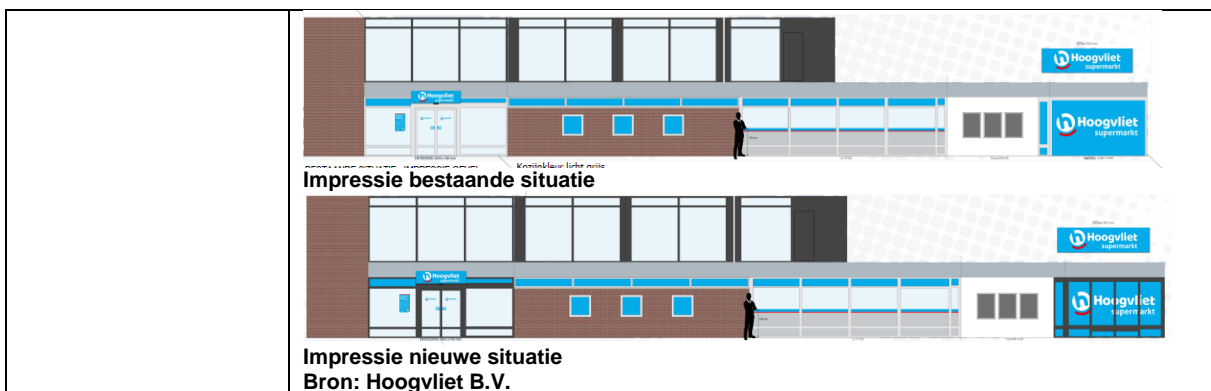
status gebied:

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 de omgeving.

**Opmerkingen** : De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat de wijzigingen gering zijn.



### Bernhardstraat 6 (vooroverleg)

omschrijving: Het slopen van een kantoorpand en bouwen van een woning met 2 woonlagen  
zaaknummer: 2024-093376  
welstandsgebied: Woonwijk 4, Dorp  
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid

- Conclusie** : **In principe akkoord**, niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
- Motivering** : Het bouwplan voldoet in principe 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** : Gevraagd wordt in de aanvraag voor de omgevingsvergunning detailtekeningen aan te leveren.



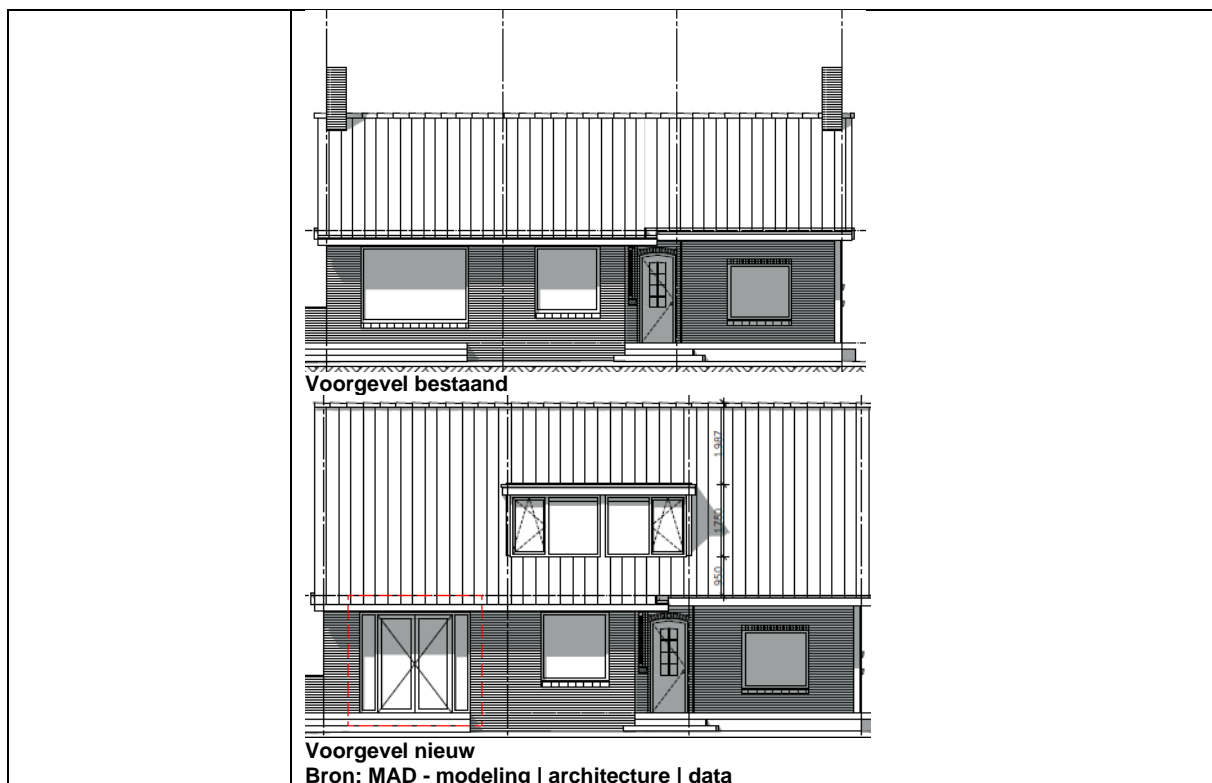
## Zegwaartseweg 60B-1

omschrijving: Het aanpassen van de kozijn in de voorgevel en het plaatsen van een nieuwe kap met dakkapel  
zaaknummer: 2024-154607  
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 bestaande woning en de omgeving.

**Opmerkingen** : Geen.



**Kwikstaartveld 28**

omschrijving:

Het plaatsen van een dakkapel op de achterdakvlak van de woning

zaaknummer:

2024-158954

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.

