

Stadsbouwmeester
Digitale afhandelingDatum
16 januari 2020Ons kenmerk
VVH/Welstand/2020Doorkiesnummer
14079

Uw brief van

Bijlage

Onderwerp

Verslag vergadering stadsbouwmeester

Agenda voor de vergadering van de stadsbouwmeester op donderdag 16 januari 2020. De vergadering zal plaatsvinden in het vergadercentrum van het Stadhuis-Forum in Zoetermeer, vergaderzaal 4.

15:30-16:15 uur

Newtonstraat (to nr. 8)

omschrijving: Het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw met erf- of perceelafscheiding en het kappen van drie bomen
 zaaknummer: WB20190703
 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 :

- De projectontwikkelaars lichten het plan toe. Het betreft een nieuw te bouwen bedrijfsverzamelgebouw op een leegstaand perceel op een bedrijventerrein.
- Het gebied is mandelig in eigendom en het beheer zal in één hand zijn, waardoor er weinig kans op verrommeling zal zijn. Het binnenterrein zal worden afgesloten met een hekwerk.
- De reclame-uitingen zijn nu goed aangebracht, namelijk niet op de gevel, maar op vlaggen en op een vrijstaand bord. Dit in verband met de structuur van de gevelpanelen. De stadsbouwmeester adviseert voor de reclame-uitingen van de verschillende bedrijven een trendsetter aan te wijzen. Bestickering op de ramen is niet toegestaan. De aanvrager geeft aan dat er alleen een informatiepaneel met de namen van de bedrijven bij de entree komt.



vanaf 16:15 uur

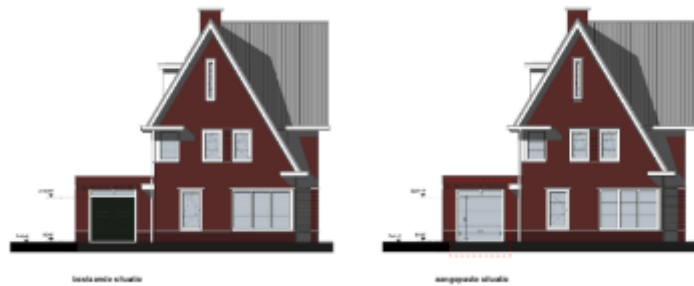
Benthuizenstraat 11 A

omschrijving: Het verwijderen van een muur tussen woonkamer en garage en de garagedeur vervangen door een raam
zaaknummer: WB20190823
welstandsgebied: 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 van de gevelwijziging zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : -



Afbeelding: Adres (Bron Aanvraagdossier)

Schinkelweg 11

omschrijving:

Het uitbouwen eerste verdieping naar achterzijde, plaatsen erfafscheiding, wijzigen bestemmingsplan m.b.t. omzetten van winkel naar woning

zaaknummer:

WB20190739

welstandsgebied:

3 Linten

welstandsniveau:

Intensief welstandsbeleid

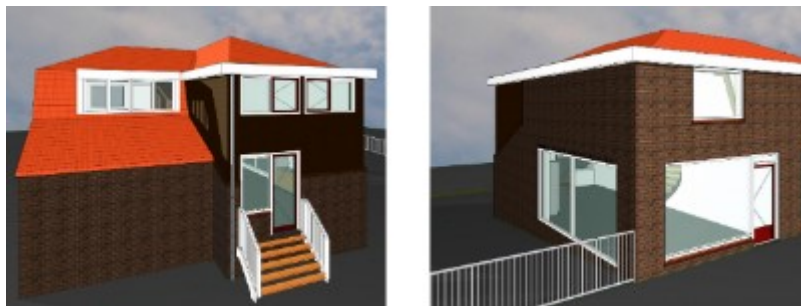
Conclusie : **Akkoord**, niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

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

Opmerkingen : - Het spijlen hekwerk is door de gekozen hoogte (<1,0 meter) vergunningsvrij.



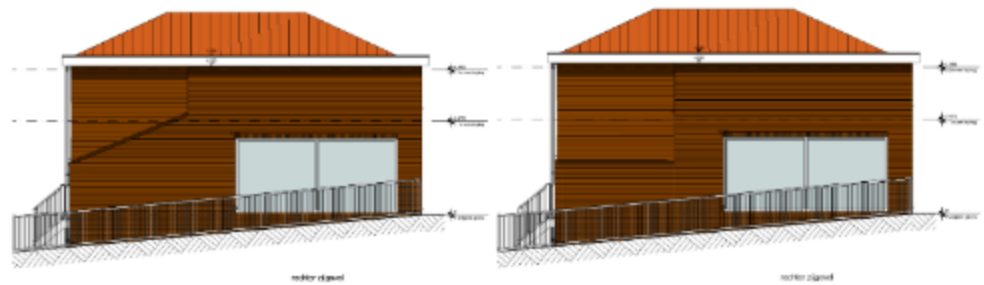
Afbeelding: Schinkelweg 11 (Bron Google Maps)



Afbeelding: Schinkelweg 11 (Bron Google Architectenbureau Cladder)

**Overige/
Suggesties**

- :
- Aanbevolen wordt:
 - De gevelbeschieting in de linker zijgevel als een rechthoekig vlak op te zetten en waar nodig het buitenblad van het metselwerk te verwijderen (zie de onderstaande montage/suggestie).
 - De nieuwe houten gevelbekleding niet af te werken in een witte kleur (RAL 9010, zijdeglans), maar in een meer donkere op de woning, bouwstijl en de omgeving afgestemde kleur (bijvoorbeeld donkergroen, donkergrijs of een bruinrode op de metselwerkgevel afgestemde kleur).
 - Voor het spijlenhekwerk te kiezen voor een donkere op de woning, bouwstijl en de omgeving afgestemde kleur (bijvoorbeeld donkergroen, of donkergrijs).



Voorstel conform aanvraag

Afbeelding: Schinkelweg 11 (Bron Google Maps)

Montage/suggestie

Slotermeer 1

omschrijving: Het plaatsen van een carport
zaaknummer: WB20190729
welstandsgebied: 12 Osterheem
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

Conclusie : **Akkoord**, niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mede gelet op de gekozen donkere kleur en het transparante karakter van de carport.

Motivering : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid, mede gelet op de gekozen donkere kleur en het transparante karakter van de carport. De carport wijkt qua vormgeving af van de meer traditioneel vormgegeven woning, maar de architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik van de carport zijn op zichzelf voldoende hoogwaardig en verzorgd.

Opmerkingen : -



Afbeelding: Slotermeer 1 (Bron Aanvraagdossier)



Afbeelding: Slotermeer 1 (Bron Aanvraagdossier)

**Overige/
Suggesties**

- : - Vrijblijvend wordt ter overweging gegeven te kiezen voor een meer traditioneel vormgegeven carport (zie de onderstaande montage/suggestie)



Bestaand

Afbeelding: Slotermeer 1 (o.b.v. bron aanvraagdossier)



Montage/suggestie

Pruimengarde 39

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde van de woning
zaaknummer: WB20200005
welstandsgebied: 9 Seghwaert
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

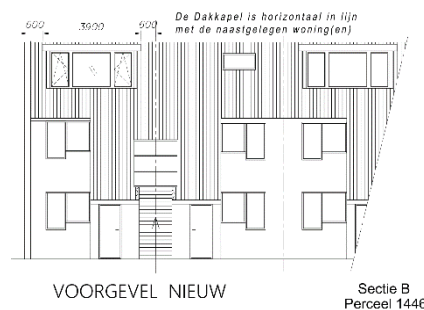
Conclusie : **Akkoord**, niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mede gelet op de eerder gerealiseerde dakkapellen op dit dakvlak en op vergelijkbare woningen in de directe omgeving.

Motivering : Het bouwplan voor de 3,9 meter brede en 1,75 meter hoge dakkapel voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid.
De dakkapel voldoet door de te geringe afstand tot de nok en de voorgestelde breedte (groter dan 70% van de breedte van het dakvlak, in dit geval $0.7 \times 5.1 = 3.57$ meter) niet aan de sneltoetscriteria voor dakkapellen, maar gelet op de eerder gerealiseerde dakkapellen op dit dakvlak en op vergelijkbare woningen in de directe omgeving wel aan redelijke eisen van welstand.
De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik van de dakkapel zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : -



Afbeelding: Pruimengarde 39 (Bron Google Maps)



Afbeelding: Pruimengarde 39 (Bron Aanvraagdossier)

Grondelsloot 43

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak
zaaknummer: WB20190861
welstandsgebied: 9 Seghwaert
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

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

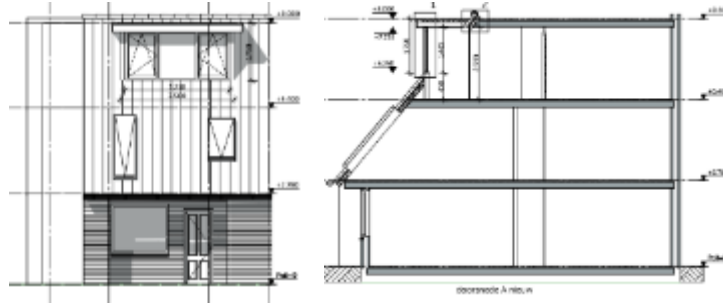
Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. Het bezwaar betreft de te geringe afstand tot de nok (circa 25 cm). Door de hoge positionering komt de dakkapel verhoudingsgewijs nadrukkelijk over op het dakvlak. De plaatsing op het hoge deel van het dakvlak geniet niet de voorkeur, maar voldoet wel aan de sneltoetscriteria voor dakkapellen. In de sneltoetscriteria voor dakkapellen staat ondermeer het volgende vermeld:

2. **Plaatsing en aantal:**
2.5. Er is minimaal 0.5 meter dakvlak aan de boven- en de onderkant, en aan weerszijden van de dakkapel aanwezig.
Hier wordt niet aan voldaan.
De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik van de dakkapel zijn verder voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : -



Afbeelding: Grondelsloot 43 (Bron Aanvraagdossier – MAD, Dreumel)



Afbeelding: Grondelsloot 43 (Bron Aanvraagdossier – MAD, Dreumel)

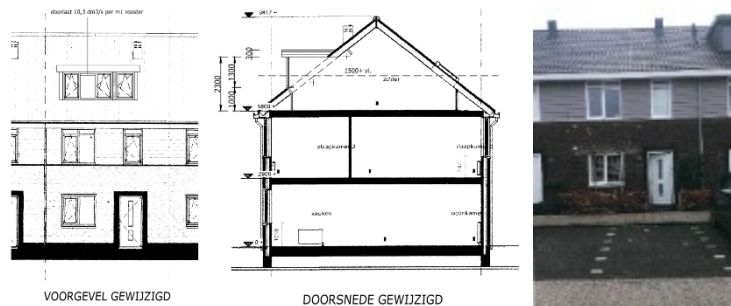
**Overige/
Suggesties** :

- Om de bezwaren weg te nemen wordt gevraagd de hoogte van de dakkapel terug te brengen zodat er minimaal 50 cm dakvlak boven de dakkapel resteert.
- Gelet op de hoge positionering op het dakvlak wordt gevraagd de hoogte van de dakkapel te beperken, bijvoorbeeld tot een hoogte van maximaal 1500 mm.

Wethouder Van Wellstraat 34

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde van de woning
zaaknummer: WB20190852
welstandsgebied: 12 Oosterheem
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

- Conclusie** : **Akkoord**, niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mede gelet op de door de aanvrager aangedragen motivering.
- Motivering** : Het bouwplan voor de 1,6 meter hoge en 3,6 meter brede dakkapel niet geheel aan de sneltoetscriteria voor dakkapellen, maar gelet op de verzorgde vormgeving en de meer regulier plaatsingshoogte op het dakvlak van de dakkapel wel aan redelijke eisen van welstand.
In het algemeen wordt er gestreefd naar afstemming op eerder gerealiseerde dakkapellen op eenzelfde dakvlak, maar in dit geval staat de eerder gerealiseerde dakkapel op de naastgelegen woning (Wethouder Van Wellstraat 32) verhoudingsgewijs hoog op het dakvlak. De nu voorgestelde dakkapel staat op een meer reguliere/ veel voorkomende hoogte geplaatst.
De architectonische uitwerking en het materiaalgebruik van de dakkapel zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.
- Opmerkingen** : - Er is door de aanvrager verzocht om een heroverweging en de aanvrager heeft gewezen op de problematiek die gepaard gaat met de hoge plaatsing en op andere woningblokken waar de dakkapellen niet zijn uitgelijnd.



Afbeelding: Wethouder Van Wellstraat 34 (Bron Klaassen Dakkapellen)