



Bijlage 5

Onderwerp:	Voorbeelden van hoe de analoge kaarten zijn omgezet naar de digitale kaarten
Datum:	4 november 2022

In deze bijlage zijn ter illustratie een aantal voorbeelden opgenomen van hoe en/of waarom de analoge kaarten zijn omgezet naar de digitale kaarten.

Meer duidelijkheid

Voorbeeld 1: op het adres Driemasterwerf 15 (paarse cirkel in figuur 1 en 2) is de exacte grens tussen twee welstandsniveaus en de gebieden, wegens de dikte van de lijnen, lastig te bepalen. Bij de digitale versie van de grenzen is de ligging zo gekozen, dat de gehele woning en bijbehorende tuin binnen het welstandsniveau 'Regulier welstandsbeleid' ligt en binnen het gebied 'Woonwijken'.



Figuur 1 Uitsnede analoge Welstandsniveaukaart



Figuur 2 Uitsnede analoge Gebiedenkaart

De grenzen van de beschermde stadsgezichten zijn in drie verschillende beleidsstukken/aanwijzingsbesluiten gelijkgetrokken

Voorbeeld 2: De grenzen van de Koepeltjesbuurt zijn op de analoge Welstandsniveaukaart globaler getekend dan op de kaart die hoort bij het aanwijzingsbesluit Beschermde stadsgezichten Zoetermeer. Dit is in de digitale versie van de bijgevoegde kaarten en grenzen gelijkgetrokken. Daarvoor is steeds de grens op het kaartje dat hoort bij het aanwijzingsbesluit Beschermde stadsgezichten Zoetermeer (figuur 4) gebruikt. De uitzondering hierop is het beschermde stadsgezicht Voorweg, zie hieronder.



gemeente
Zoetermeer

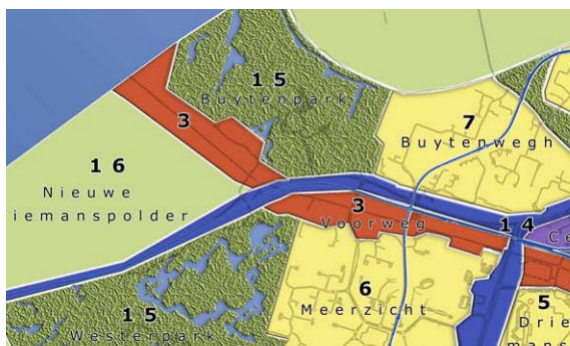


Figuur 3 Uitsnede analoge Welstandsniveaukaart

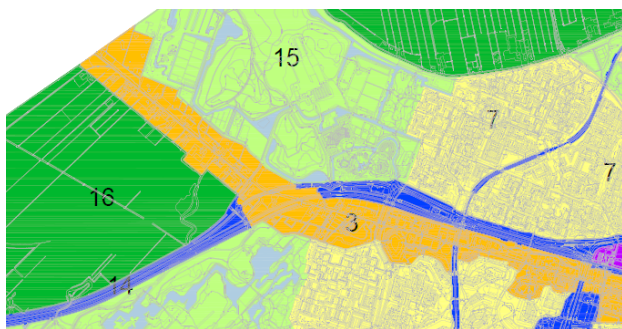


*Figuur 4 Uitsnede analoge kaart
Beschermde stadsgezichten*

Voorbeeld 3: De grenzen in de digitale versie van de Welstandsniveaukaart, de Gebiedenkaart uit de Welstandsnota Zoetermeer en de Kaart met digitale grenzen beschermde stadsgezichten zijn gelijkgetrokken met de grenzen van het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten - Voorweg en Zegwaartseweg. Er is gekozen om de grenzen van het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten – Voorweg Zegwaartseweg over te nemen op deze kaarten, omdat deze grenzen gedetailleerd zijn getekend, hierover participatie heeft plaatsgevonden en dit de huidige visie weergeeft op wat binnen de historische linten Voorweg en Zegwaartseweg valt.



Figuur 5 Uitsnede analoge versie gebiedenkaart van de Voorweg (rood – gebied 3)



Figuur 6 Uitsnede digitale versie gebiedenkaart van de Voorweg (okergeel – gebied 3)



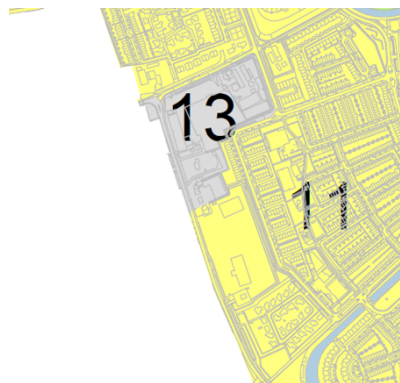
Figuur 7 Uitsnede van de Voorweg op de kaart met digitale grenzen van de beeldkwaliteitsplannen (oranje)

De kaarten in de welstandsnota zijn geactualiseerd, conform besluiten die na de vaststelling van de Welstandsnota door de raad zijn genomen.

Voorbeeld 4: Een voorbeeld hiervan is de CRM-locatie. Deze locatie is op de analoge Gebiedenkaart nog aangeduid als 'Kantoor- en bedrijventerreinen' (grijs vlak in figuur 8). Echter op 8 oktober 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Berkelseweg 13-15, CRM-locatie' vastgesteld en een bijbehorend 'Beeldkwaliteitsplan Lintbebouwing Berkelseweg'. Daarmee is de ontwikkeling van het terrein van vrachtwagenbedrijf CRM naar een woongebied mogelijk gemaakt. In de digitale versie van de Gebiedenkaart is deze locatie dan ook aangeduid als 'Woonwijken' (figuur 9). Hiervoor zijn de grenzen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gebruikt om de grenzen van het gebied 'Woonwijken' in te tekenen.



Figuur 8 Uitsnede analoge gebiedenkaart



Figuur 9 Uitsnede digitale versie gebiedenkaart

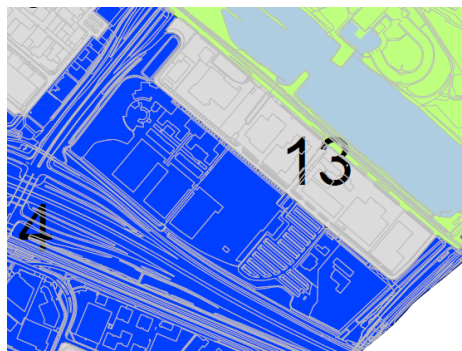
De kaarten in de welstandsnota zijn aangepast op de feitelijke situatie ter plaatse.

Voorbeeld 5: Een voorbeeld hiervan is het Siemenscomplex. Een groot deel van het Siemenscomplex valt op de Gebiedenkaart in het gebied 'Snelweg, Hoofdwegenstructuur en Randstadrail' (blauw in figuur 7). Binnen dit gebied geldt een intensief welstandsniveau, omdat dit zichtlocaties zijn. Echter een deel van het complex ligt op de analoge kaart ook in het gebied 'Kantoor- en bedrijventerreinen' (grijs in figuur 10). Binnen dit gebied geldt een laag welstandsniveau. Dit levert onduidelijkheid op over hoe om te gaan met twee verschillende welstandsregimes bij een bouwaanvraag voor dit gebouwencomplex. Daarom is het gehele

Siemenscomplex op de digitale kaart binnen het gebied 'Snelweg, Hoofdwegenstructuur en Randstadrail' (blauw in figuur 11) gebracht.



Figuur 10 Uitsnede analoge gebiedenkaart



Figuur 11 Uitsnede digitale versie gebiedenkaart

Voorbeeld 6: Bijvoorbeeld het gehele AIVD-complex is binnen gebied 14 van de Gebiedenkaart (blauw in figuur 13) gebracht, zodat dit gebouwencomplex niet in twee welstandsregimes valt. In de analoge kaart lag alleen de zijde gelegen aan de Europaweg in het gebied 'Snelweg, Hoofdwegenstructuur en Randstadrail' (blauw in figuur 12). Voor het gehele AIVD-complex zal daarom een intensief welstandsniveau gelden. Hiervoor is gekozen, omdat deze verruiming op de kaart beter aansluit bij de tekst over architectuur, behorende bij het gebied 'Snelweg, Hoofdwegenstructuur en Randstadrail' gebied 14.



Figuur 12 Analoge versie gebiedenkaart



Figuur 13 Digitale versie gebiedenkaart

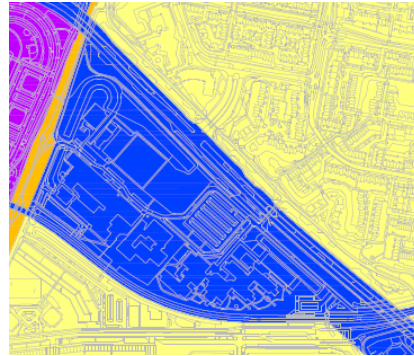
5 Architectuur De gebouwen zijn veelal als losse individuele gebouwen in de ruimte geplaatst. Door hun grote massa en vaak representatieve uitstraling bepalen zij in belangrijke mate het beeld langs de verbindingswegen. De architectuur varieert van sober en onopvallend naar zeer modern en geavanceerd. De meest voorkomende stijlen zijn het modernisme, neomodernisme en postmodernisme/consumentisme.	Representativiteit
--	---------------------------

Figuur 14 Tekst in welstandsnota over architectuur, behorende bij het gebied 'Snelweg, Hoofdwegenstructuur en Randstadrail' gebied 14

Voorbeeld 7: Om dezelfde redenen zijn bijvoorbeeld ook alle scholen aan het Van Doornenplantsoen binnen dit gebied 14 (blauw in figuur 16) gebracht. Aanvullend op voornoemde reden, geldt voor deze locatie dat in de analoge versie van de kaart (figuur 15) geen rekening is gehouden met het zicht vanaf de RandstadRail op dit gebied.



Figuur 15 Analoge versie gebiedenskaart



Figuur 16 Digitale versie gebiedenskaart

Voorbeeld 8: Ook zijn voor de woonwijk Oosterheem de Welstandsniveaukaart en de Gebiedenkaart aangepast. De reden hiervoor is dat het park in deze woonwijk grotendeels is gerealiseerd, nadat de Welstandsnota Zoetermeer in 2012 is vastgesteld. Dit geldt ook voor het bedrijventerrein langs de N209, de Verlengde Australiëweg en de HSL.



Figuur 17 Analoge versie gebiedenskaart



Figuur 18 Digitale versie gebiedenskaart