gemeente
Zoetermeer

Eindverslag participatie Beeldkwaliteitsplan Waterbuurt

Datum: 30-06-2025

Inleiding

In de Waterbuurt staan in totaal 520 woningen waarvan 339 particuliere rijwoningen en 127 huurwoningen van woningcorporatie Vidomes. Ook zijn er nog 54 verschillende type woningen aan de rand van de wijk.
Het bezit van Vidomes is door de jaren heen verkocht waardoor zogenaamd ‘gespikkeld bezit’ is ontstaan. Aaneengesloten blokken met huurwoningen komen niet voor.
Na een bijeenkomst van de gemeente over de energietransitie is in 2020 de Vereniging Bewonerscollectief Energietransitie Laagbouwwoningen (VBEL) opgericht.
In korte tijd heeft VBEL meer dan 170 leden verzameld in de buurt en zijn er ook bewoners uit andere buurten lid. Samen met de gemeente en de corporatie is VBEL op zoek naar een aanpak voor het verduurzamen van de woningen.

Met name de karakteristieke gevels van grindbetonplaten vormen een uitdaging bij de verduurzaming. De rijwoningen bestaan uit drie verschillende typen, zoals hieronder weergegeven.

Symmetrisch dak
Twee grindplaten

Asymmetrisch dak
Drie grindplaten

Boerderij model
Symmetrisch dak
Twee grindplaten

De grindbetonplaten zijn in het verleden losgekomen van de gevel. Dit komt door een constructiefout tijdens de bouw. De kozijnen rusten op de grindbetonplaten en met zwaarder dubbel,- of zelfs triple glas kan dit problemen opleveren. Bouwhulpgroep heeft namens Vidomes en de gemeente de opdracht gekregen om in kaart te brengen hoe de gevel kan worden verduurzaamd. Gezamenlijk werken we toe naar een ‘menukaart’ zodat bewoners in eigen tempo kunnen verduurzamen.

Samen met de stadsbouwmeester en collega’s van cultuurhistorie en bewoners uit de buurt hebben we in de afgelopen 1,5 jaar een beeldkwaliteitsplan voor de wijk opgesteld. Hierin staan de spelregels waarbinnen woningeigenaren aan de slag kunnen. Te denken valt aan uitgangspunten over verduurzaming van het dak of de gevel van buitenaf en plaatsing van een mogelijke warmtepomp. Daarnaast zijn er ook uitspraken gedaan over de plaatsing van de dakkapellen en samenhang van het stedenbouwkundig geheel.

Doel & resultaat van het project

Doel van het beeldkwaliteitsplan is dat het huiseigenaren van de 'Philipswoningen' in de Waterbuurt een duidelijk kader geeft binnen welke regels zij vergunningsvrij kunnen verduurzamen. De regels van het beeldkwaliteitsplan zijn samen met huiseigenaren, huurders, Vidomes en gemeente Zoetermeer in co-creatie opgesteld. Alle huiseigenaren hebben via platform DoeMee een zienswijze kunnen indienen. Met deze input zijn de regels aangepast. Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de raad gelden de regels als sneltoetscriteria. Zodra het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de Omgevingswet zijn de regels voor de Philipswoningen vergunningsvrij. Dit scheelt mogelijk 339 vergunningaanvragen.

Doel van de participatie en het toegepaste participatieniveau

De participatie bij de ontwikkeling van het beeldkwaliteitsplan heeft meerdere doelen;
• Draagvlak verkennen: hoe meer draagvlak je creëert, hoe minder weerstand je krijgt en hoe meer mensen achter het beleid of het project staan
• Alternatieven laten aandragen
• Wensen inventariseren
• Belangen en ideeën op transparante wijze wegen

Het toegepaste participatieniveau is coproduceren. Uiteindelijk is het in het belang van de bewoners dat de Waterbuurt toekomstbestendig wordt. Met de 'werkgroep beeldkwaliteit' bestaande uit ongeveer 10 actieve huiseigenaren en huurders zijn in verschillende bijeenkomsten de spelregels opgesteld, aangescherpt en verbeterd. Tussendoor zijn de huiseigenaren op de hoogte gehouden via de nieuwsbrief van VBEL en is er een buurtbrede informatiebijeenkomst geweest op 26 juni 2024 en hebben alle huiseigenaren in de Waterbuurt in het voorjaar van 2025 een brief gekregen om op de plannen te reageren.

Participatietijdlijn & Korte samenvatting per participatieactiviteit

- **26 april 2023:** Na oproepen via de nieuwsbrief van VBEL en de Waterbuurtvereniging is de 'Werkgroep Beeldkwaliteit' gevormd uit huiseigenaren en huurders. Na een rondwandeling in de buurt werden onder begeleiding van adviesbureau Bouwhulpgroep de kwaliteiten en kansen voor verbeteringen voor de Waterbuurt verkend.
  Verslag 26-04-2023 VBEL

- **Mei en juni 2023:** De eerste werksessies met 'Werkgroep Beeldkwaliteit'. Terugkoppeling van de inzichten uit het werkbezoek door de wijk. Gesprek met de bewoners over welke kwaliteiten ze graag willen versterken en behouden. Van deze bijeenkomsten is geen verslag gemaakt.

- **2 november 2023:** Terugblik op de werksessies van voor de zomer. Verkennen van de oplossingen op de 'Spijtvrije Menukaart Waterbuurt' en op zoek naar de beeldmogelijkheden voor verduurzaming in de 'serie van één'. Bespreken van spelregels op buurtniveau, zoals kenmerkende horizontale lijnen in het blok.
  Verslag 02-11-2023 Eerste bijeenkomst werkgroep Beeld

- **7 december 2023:** Tijdens deze werksessie werden de concept-spelregels besproken. Zoals regels over kleur, materiaalgebruik en vorm. Er worden gefotoshopte beelden besproken over verspringingen in het dak en doorlopende of verspringende dakgoten.
  Verslag 07-12-2023 Tweede bijeenkomst werkgroep Beeld

- **11 januari 2024:** Initieel de laatste werksessie van de werkgroep beeldkwaliteit. In deze sessie worden gezamenlijke afspraken gemaakt over verduurzaming van het dak (15cm verhoging toegestaan) en van de gevel. Na deze sessie zijn de plannen juridisch getoetst en bijgestuurd.
  Verslag 11-01-2024 Derde bijeenkomst werkgroep Beeld

- **29 februari 2024:** Een extra bijeenkomst om de plannen definitief te maken en over te dragen aan de gemeente. Nadere regels worden bepaald over verduurzaming van de grindplaat en plaatsing van een mogelijke dakkapel. De laatste werkgroep onder begeleiding van Bouwhulpgroep.
  Verslag 29-02-2024 Vierde bijeenkomst werkgroep Beeld

- **21 mei 2024:** Extra bijeenkomst. Bouwhulpgroep heeft verslag opgeleverd van participatietraject, gemeente moet deze spelregels nu omzetten naar kaders die ook juridisch hard zijn. Zodat er maar één interpretatie mogelijk is. Op enkele punten is aanscherping nodig van de gemaakte spelregels, zoals bijvoorbeeld bij de hoogte isolatiepakket van het dak of de kleurcodes.
  Verslag 21-05-2024 Vijfde bijeenkomst werkgroep Beeld

- **26 juni 2024:** Een grote bewonersbijeenkomst waarin de buurtbewoners hun mening konden geven en reageren op de plannen. Presentatie van adviesbureau Bouwhulpgroep, huiseigenaar uit de werkgroep Beeldkwaliteit en toelichting van de stadsbouwmeester op de gemaakte keuzes over dakkapellen. Daarna toelichting door de gemeente over het vervolgproces. Er komen zo'n 50 bewoners, van ongeveer 30 huishoudens. Veel bewoners zijn nog niet bekend met de huidige geldende regels en vergunningprocedures. Enkele bewoners zijn het luid en duidelijk niet eens met de voorgestelde regels. Uit menti-meter enquête blijkt dit beeld genuanceerder.
  26-06-2024 Verslag bewonersinformatiebijeenkomst Waterbuurt

- **16 Oktober 2024:** Toelichting door de gemeente op het proces achter de schermen; het omzetten van spelregels in beleid is lastiger dan verwacht, zo worden er ook afspraken gemaakt met vergunningverlening en handhaving. Bespreken van uitkomst kleuronderzoek; er wordt gekozen voor pasteltinten. De kleuren zijn alleen afdwingbaar bij vervanging van materiaal van kozijnen. In overleg is besloten een dakverhoging van 20cm toe te staan, zodat de isolatie ook voldoende energetische kwaliteit heeft.
  Verslag 16-10-2024 Zesde bijeenkomst werkgroep Beeld

- **Januari 2025:** Laatste feedbackronde per mail over de beleidsregel, bewonersbrochure en DoeMee-brief met de werkgroep Beeldkwaliteit.

- **1 april 2025 – 13 mei 2025:** Start ‘DoeMee-traject’. 339 Huiseigenaren hebben een uitnodiging gekregen om te reageren op het beeldkwaliteitsplan. Hier kregen ze 6 weken de tijd voor. Er hebben in totaal 21 mensen gereageerd waarvan 20 bewoners van de Waterbuurt en 1 uit de Bergenbuurt. De reacties waren overwegend positief kritisch (14) maar ook flink wat bewoners waren niet enthousiast (7). De meeste vragen kwamen over de dakkapellen en de kleur van de kozijnen. De beantwoording van de reacties is te lezen in de Nota beantwoording zienswijzen Beeldkwaliteitsplan Waterbuurt. Deze komt op de DoeMee-pagina te staan.

- **27 mei 2025:** Terugkoppeling resultaten DoeMee-traject op hoofdlijnen aan de werkgroep beeldkwaliteit. Op basis van de zienswijzen wordt de bewonersbrochure aangepast en verhelderd. Vidomes geeft toelichting op haar vervolgproces, planning is om in het voorjaar van 2026 haar bezit te verduurzamen en ook een aanbod te doen aan de huiseigenaren. Verslag 27-05-2025 Zevende bijeenkomst werkgroep Beeld

Wat heeft de gemeente Zoetermeer gedaan met de gegeven input?

De gemeente heeft samen met de ‘Werkgroep Beeldkwaliteit’ in co-creatie het beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de Werkgroep Beeldkwaliteit zaten huurders, huiseigenaren uit de Waterbuurt, Vidomes en de stadsbouwmeester. Tijdens het DoeMee-traject konden alle huiseigenaren uit de Waterbuurt reageren op het voorgestelde beleid. Deze input is met de ‘werkgroep beeldkwaliteit’ besproken en naar aanleiding daarvan zijn er enkele grotere wijzigingen gedaan zoals regels over plaatsing van warmtepomp op schuurdak en kleur van de voordeur. Daarnaast zijn er kleinere aanpassingen gedaan zoals verduidelijking in de bewonersbrochure.

Vervolg

Bestuurlijk
Het participatieproces van het beeldkwaliteitsplan is nu afgerond. Het is aan de raad om in te stemmen met de nieuwe beleidsregel (het beeldkwaliteitsplan). Zodra de raad akkoord is, geldt deze beleidsregel als ‘sneltoetscriteria’. Daarna kan de beleleidsregel worden opgenomen in het Omgevingsplan. Zodra de raad hiermee akkoord is (het Omgevingsplan krijgt elke twee jaar een update) is de Waterbuurt binnen voorgestelde beleidsregel vergunningvrij.

Toezicht en handhaving
In november 2024 is er een ‘nulmeting’ in de wijk geweest. De woningen zijn nauwkeurig in kaart gebracht, er zijn geen excessen (bijv. dakkapellen waar geen vergunning voor is aangevraagd) naar boven gekomen. Na ingang van de beleidsregel zal er actief toezicht en handhaving plaats vinden.

Communicatie in de wijk
Zodra de raad akkoord is met de beleidsregel krijgen de huiseigenaren een brief over het nieuwe beleid. Met VBEL worden afspraken gemaakt over het benaderen van nieuwe huiseigenaren. Daarnaast wordt een nieuw traject gestart met een klankbordgroep van huiseigenaren die mee willen doen met de aanpak van Vidomes. De gemeente heeft vanuit het Duurzaamheidsfonds middelen beschikbaar voor procesondersteuning van huiseigenaren in gespikkeld bezit. In andere buurten zijn hiel al goede ervaringen mee opgedaan.