BouwhulpGroep
Renovatie expert sinds 1978

gemeente
Zoetermeer

Beeldkwaliteitsplan Waterbuurt

Duurzaam verbouwen in de Waterbuurt

Dit zijn de spelregels



Beeldkwaliteitsplan Waterbuurt

Duurzaam verbouwen in de Waterbuurt



Dit zijn de spelregels

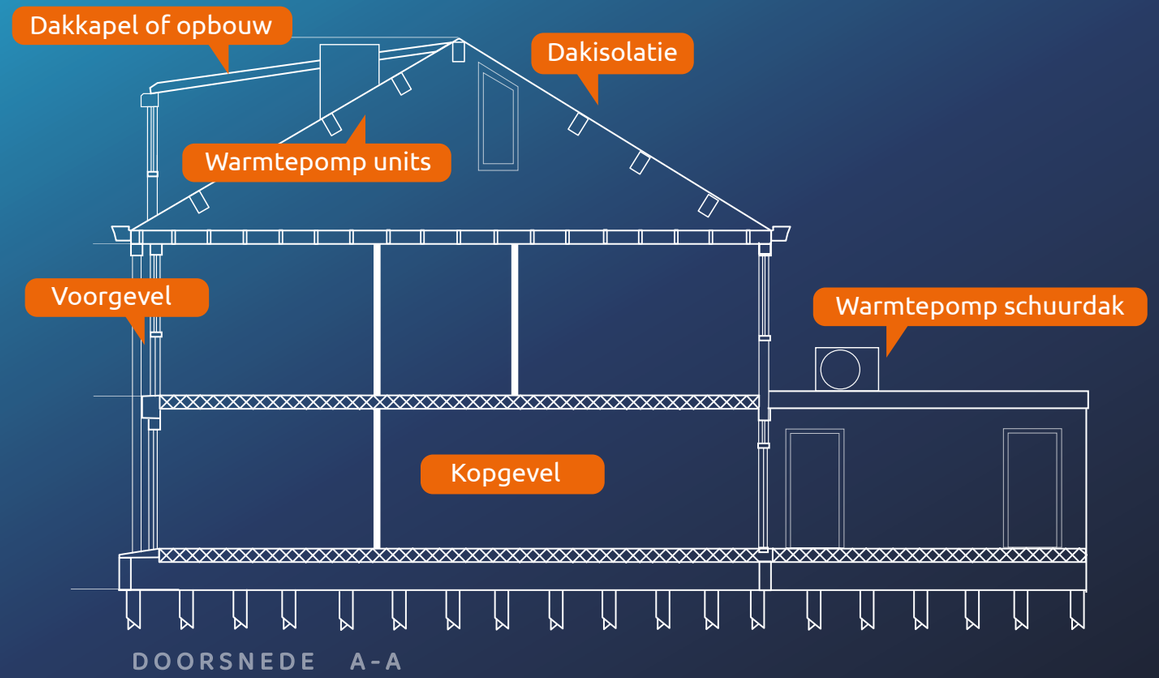

© gemeentearchief Zoetermeer

Voorwoord

Makkelijk verduurzamen in de Waterbuurt

Woont u in de Waterbuurt en denkt u na over een warmtepomp of dakisolatie? Goed nieuws: in de Waterbuurt wordt het vanaf 2025 een stuk makkelijker om uw woning te verduurzamen.

Samen met bewoners, woningcorporatie Vidomes en de gemeente Zoetermeer hebben we de bestaande regels voor verduurzaming aan de buitenzijde van uw woning op een rijtje gezet. Hier kunt u in de toekomst vergunningsvrij mee aan de slag. Met deze regels blijft het karakter van de buurt behouden én maakt u uw woning klaar voor de toekomst. In deze brochure leest u hoe het werkt en wat u precies kunt doen. Wel zo handig!



Inhoud

Voorwoord 03
Introductie 07

1 Dakisolatie 11
2 Warmtepomp op het dak 15
3 Geïntegreerde warmtepomp unit 19
4 Dakkapel of dakopbouw plaatsen aan de voorzijde van de woning 23
5 Voorgevel 29
6 Kopgevel 39
7 Warmtepomp op schuurdak aan de voorzijde van de woning 47

Vergunning nodig? 49
Subsidies en handige links 51



Introductie

Wat verandert er?

Het lijkt misschien alsof er veel nieuwe regels bij komen, maar dat is niet zo. We leggen alleen de bestaande regels duidelijker uit. Zo weet u precies wat u kunt doen zonder vergunning. U krijgt meer ruimte om zelfstandig uw woning aan de buitenkant te verduurzamen, zonder gedoe met vergunningaanvragen.

Nu:
Wilt u iets aan de buitenkant van uw woning verduurzamen? Dan moet u meestal een vergunning aanvragen bij de gemeente Zoetermeer.
U kunt op **www.omgevingswet.overheid.nl** controleren of dat nodig is.
De gemeente beoordeelt uw plannen en beslist of u een vergunning krijgt.

Straks:
Als de regels uit deze brochure in het Omgevingsplan staan, hoeft u geen vergunning meer aan te vragen. U mag dan zelf aan de slag, zolang u zich aan de regels uit de brochure houdt. Dat is een voordeel voor u, want het scheelt tijd en papierwerk. Het Omgevingsplan vindt u op **www.omgevingswet.overheid.nl**



Introductie

Andere plannen:

Wilt u iets doen wat niet in de brochure staat? Dan verandert er niets. Controleer of u een vergunning nodig heeft en vraag die aan bij de gemeente.

Bijvoorbeeld: u wilt een andere dakkapel dan in de brochure? Dan kunt u daar een vergunning voor aanvragen. U kunt uw idee ook bespreken tijdens het inloopspreekuur van de stadsbouwmeester: **www.zoetermeer.nl/vooroverleg-bouwplannen**

Huurwoning:

De uitgebreide beleidsregels staan in het document 'Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Waterbuurt Zoetermeer 2025'. Die vindt u op **www.overheid.nl** en op **www.zoetermeer.nl**



Modificatie aan het dak
De dakgoten en de helling van het dak dienen gelijk te blijven.

hoofdstuk 1

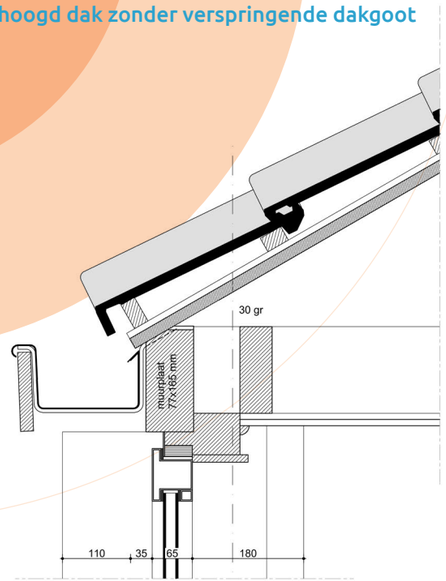
Dakisolatie

De spelregels

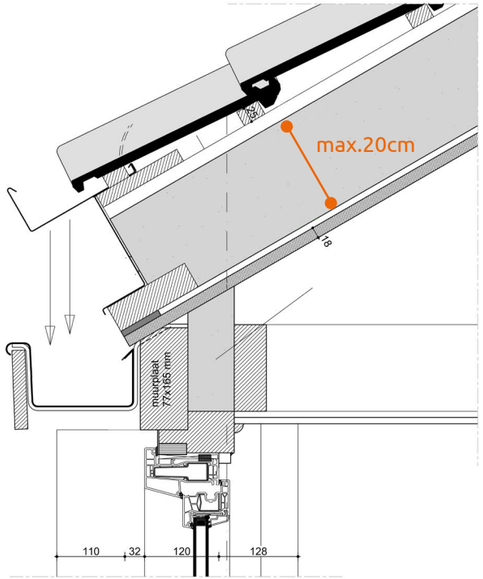
Wat u ook gaat doen aan het dak, **de dakpannen moeten altijd donkergrijs zijn** en de vorm hebben van de pannen die er nu op liggen. De pannen zijn gemaakt van beton.

De dakgoten moeten hetzelfde blijven, **dus niet hoger of lager** komen te liggen. En de rand mag niet dikker of dunner worden. Ook de kleur en het materiaal waarvan ze gemaakt zijn, moeten hetzelfde blijven.

Verhoogd dak zonder verspringende dakgoot



Bestaande situatie
Een doorsnede van het dak zonder isolatie



Nieuwe situatie
Een doorsnede van het dak met aangebrachte isolatie

hoofdstuk 1

Dakisolatie

Beperkte hoogte uitbreiding van het dak

De helling van het dak, dus hoe schuin het is, moet hetzelfde blijven. U mag uw dak vanaf de buitenkant isoleren. Het kan dat daardoor het dak wat naar voren komt en dat de nok hoger wordt.
Dat mag tot uiterlijk 20 cm.

Aanbeveling voor zonnepanelen

- De kleur van de zonnepanelen is voor alle huizen binnen een blok gelijk.
- De richting van de zonnepanelen is gelijk in een woningblok (staand of liggend).
- De positie van de zonnepanelen is op voldoende afstand van de randen van het dak conform de geldende bouwnormen op **www.bblonline.nl**



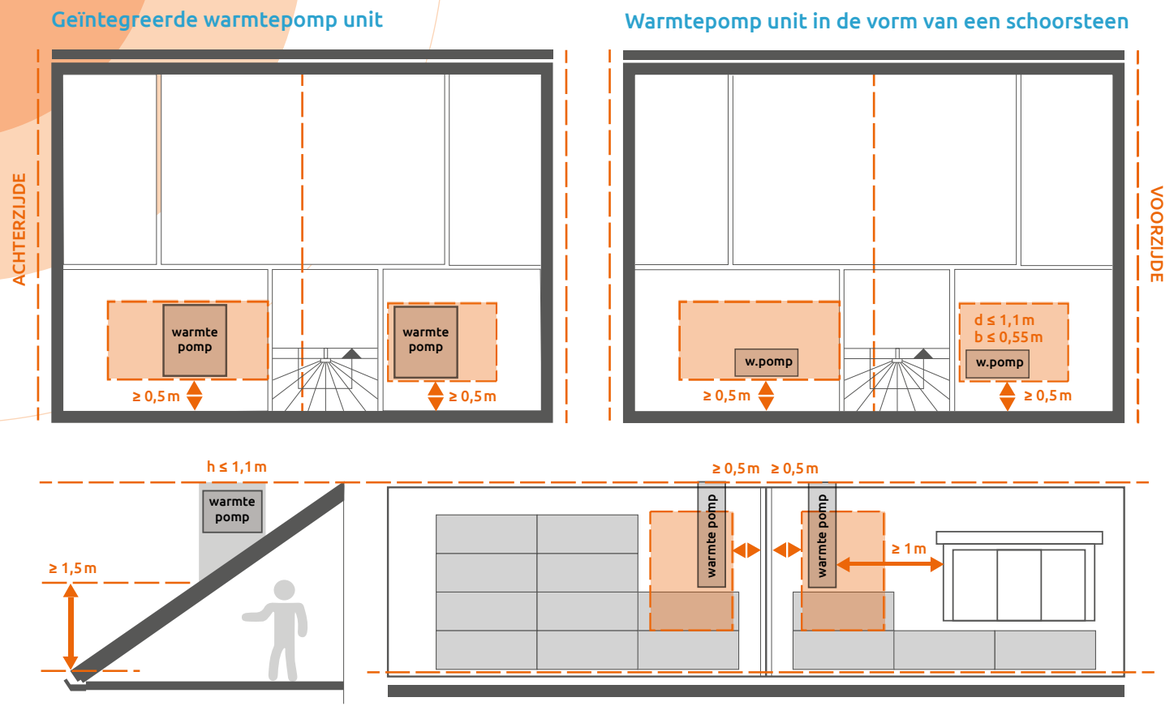
hoofdstuk 2

Warmtepomp op het dak

In de vorm van een schoorsteen

U mag een buitenunit van een warmtepomp in de vorm van een schoorsteen op een schuin dak plaatsen:

- De unit mag maximaal 1,1 meter hoog, 55 centimeter breed en 1,1 meter diep zijn.
- De bovenkant van de unit mag niet boven het dak uitsteken.
- De unit is rechthoekig.
- De smalle kant van de unit staat naar de voorgevel en achtergevel gekeerd.
- De afstand tussen de onderkant van de unit en de onderkant van het dak is minimaal 1,5 meter.
- De afstand tussen de unit en de zijkant van het dak is minimaal een halve meter.
- Heeft u een dakkapel? De afstand tussen de unit en de dakkapel moet minstens een meter zijn.
- De kleur van de unit is donkergrijs, de kleurcode is RAL 7016.
- De warmtepomp mag 's nachts niet meer dan 40 dB aan geluid produceren. Overdag is 45 dB het maximum. Dit staat in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).



hoofdstuk 2

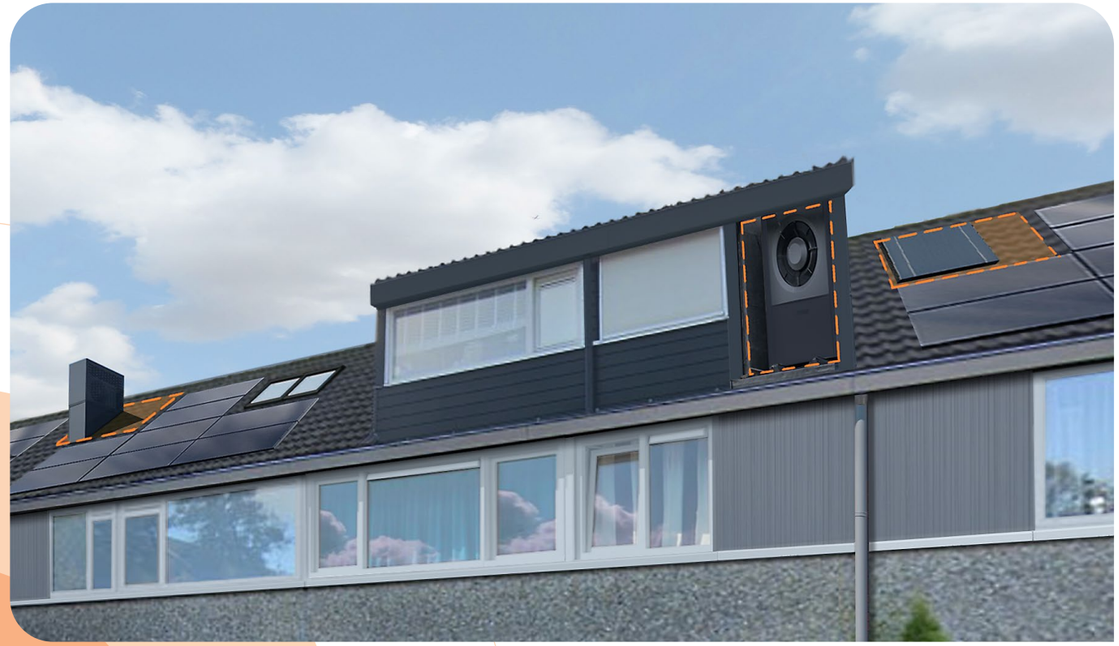
Warmtepomp op het dak

Regels

Je mag zonder toestemming van de gemeente een geïntegreerde unit voor een warmtepomp in een schuin dak plaatsen als je je aan de volgende regels houdt:

- De hellingshoek van de geïntegreerde unit is hetzelfde als die van het dak (ze zijn allebei even schuin).
- De afstand tussen de onderkant van de unit en de onderkant van het dak is minimaal 1,5 meter.
- De afstand tussen de zijkant van de unit en de zijkant van het dak is minimaal 50 cm.
- Als er een dakkapel of dakopbouw is, dan is de afstand tussen de unit en de zijkant van de dakkapel of dakopbouw minimaal 1 meter.
- De kleur van de unit is donkergrijs, de kleurcode is RAL 7016.

RAL 7016



hoofdstuk 3

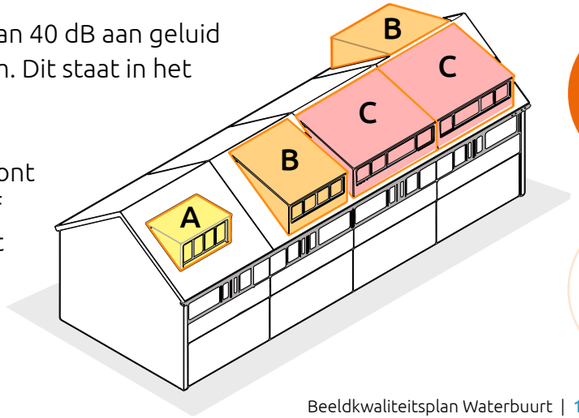
Geïntegreerde warmtepomp unit

Geïntegreerde warmtepomp unit voor in de dakkapel of dakopbouw:

U mag een geïntegreerde buitenunit voor een warmtepomp in de dakkapel of dakopbouw plaatsen:

- In de dakkapel aan de voorkant van een woning waar dakkapel type A mag.
- In de aangekapte dakopbouw aan de voor- of achterkant van een woning waar dakkapel type B of C mag.
- De warmtepomp mag 's nachts niet meer dan 40 dB aan geluid produceren. Overdag is 45 dB het maximum. Dit staat in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Uw type woning is afhankelijk van waar u woont en wordt bepaald door het type dakkapel of dakopbouw. U kunt in het diagram hiernaast en het kaartje op de volgende pagina zien wat voor type dakkapel of dakopbouw u vergunningsvrij kunt bouwen.



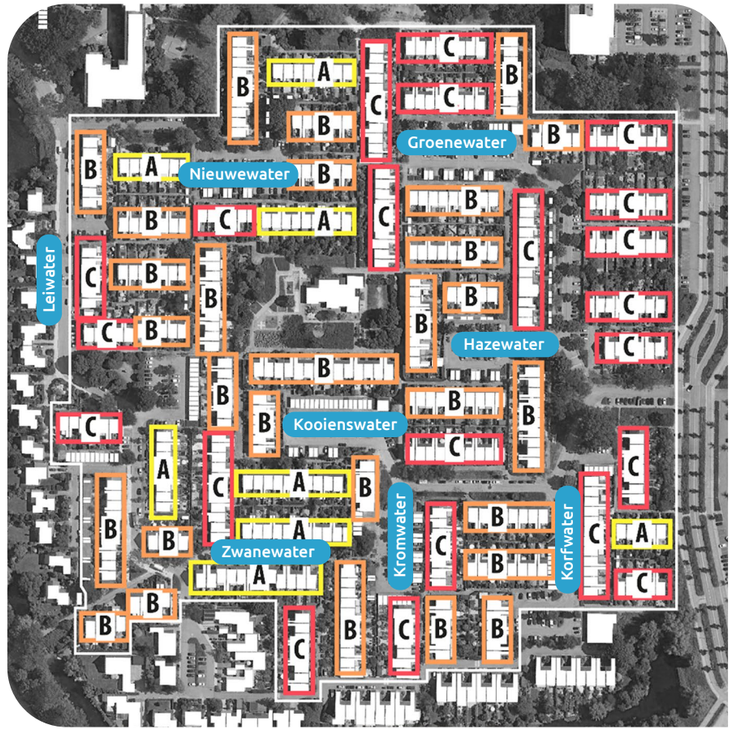
Regels per blok
voor dakuitbreidingen
aan de voorzijde

Legenda

Type A
Dakkapel met plat dak

Type B
Aangekapte dakopbouw

Type C
Aangekapte dakopbouw
volledige breedte



hoofdstuk 3

Geïntegreerde warmtepomp unit

Aanbeveling

Voor een dakkapel aan de achterzijde van uw woning heeft u geen vergunning nodig. De dakkapel moet wel voldoen aan de voorwaarden uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. U mag in zo een dakkapel ook een geïntegreerde buitenunit voor een warmtepomp plaatsen.

De voorwaarden kunt u vinden op: **www.wetten.nl** Regeling\Besluit bouwwerken leefomgeving\BWBR0041297 Artikel 2.29 onder b.



hoofdstuk 4

Dakkapel of dakopbouw plaatsen aan de voorzijde van de woning

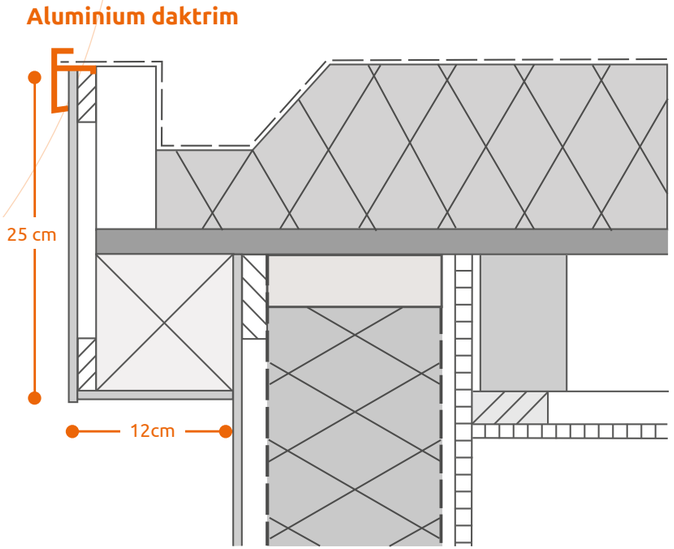
Type A – dakkapel met plat dak

U mag bij deze woningen een dakkapel bouwen onder deze voorwaarden:

- De dakkapel heeft een plat dak.
- De dakkapel is maximaal 4,2 meter breed.
- De afstand tussen de bovenkant van de dakkapel en de nok van het dak is minimaal 50 centimeter.
- De afstand tussen de onderkant van de dakkapel en de onderkant van het dak is minimaal 50 centimeter.
- De afstand tussen de donkergrijze zijkanten van de dakkapel en de zijkant van het dak is minimaal 50 centimeter.
- De dakkapel is maximaal 1,75 meter hoog.
- U mag 1 dakkapel aan de voorkant en 1 dakkapel aan de achterkant op uw woning bouwen.
- De afwerking van de dakrand van de dakkapel inclusief daktrim is 25 centimeter.
- De kleur van de kozijnen van de dakkapel is hetzelfde als van de kozijnen in de voorgevel.

RAL 7012

Kleurgebruik
Zijkant dakkapel / dakopbouw
Donkergrijs (advies: RAL 7012)



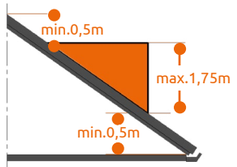
hoofdstuk 4

Dakkapel of dakopbouw plaatsen aan de voorzijde van de woning

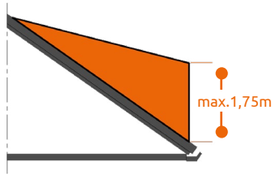
Type B – aangekapte dakopbouw

Dit type dakopbouw heeft een schuin dak dat eindigt op de nok van het dak en mag op de voor- of achterkant van het schuine dak van het huis komen:

- De dakopbouw moet een aangekapt dak hebben. De kleur van de zijkant is donkergrijs.
- De opbouw is maximaal 4,2 meter breed.
- De dakopbouw steekt niet boven de nok van het dak uit.
- De onderkant van de opbouw steekt niet onder de onderkant van het dak uit.
- De afstand tussen de donkergrijze zijkanten van de dakopbouw en de zijkanten van het dak is minimaal 50 centimeter.
- De dakopbouw is maximaal 1,75 meter hoog.
- U mag 1 dakopbouw aan de voorkant en 1 dakopbouw aan de achterkant op uw woning bouwen.
- De afwerking van de dakrand van de dakopbouw is 25 centimeter.
- De kleur van de kozijnen is hetzelfde als de kleur van de kozijnen in de voorgevel.



Normale dakkapel



Aangekapte dakkapel

Deze 3 varianten komen als vergunningsvrije opties bovenop de al bestaande vergunningsvrije dakkapellen. De al bestaande opties kunnen geplaatst worden volgens de voorwaarden in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor meer informatie over de landelijke vergunningsvrije dakkapellen zie: **www.iplo.nl thema/bouw/bouwen-vergunning-melding/dakkapel/**

U hoeft uw bestaande dakkapel aan de voorzijde van de woning niet aan te passen. De hier genoemde varianten gelden pas als u uw dakkapel gaat vervangen.

hoofdstuk 4

Dakkapel of dakopbouw plaatsen aan de voorzijde van de woning

Type C – aangekapte dakopbouw volledige breedte

Dit type dakopbouw heeft een schuin dak dat eindigt op de nok van het dak en mag op de voor- of achterkant van het schuine dak van het huis komen:

- De dakopbouw moet een aangekapt dak hebben.
- De bovenkant van de dakopbouw steekt niet boven de nok van het dak uit.
- De onderkant van de opbouw steekt niet voorbij de onderkant van het dak uit.
- De dakopbouw is niet hoger dan 1.75 meter.
- U mag 1 dakopbouw aan de voorkant en 1 dakopbouw aan de achterkant op uw woning bouwen.
- De afwerking van de dakrand van de dakopbouw is 25 centimeter.
- De kleur van de kozijnen is hetzelfde als de kleur van de kozijnen in de voorgevel.
- De kleur van de zijkanten is donkergrijs.



Aanbeveling:

Volgens landelijke regelgeving is het vervangen van uw kozijnen al vergunningsvrij als de indeling en de profilering hetzelfde blijven. Dit valt onder gewoon onderhoud. Zie voor meer informatie: **www.iplo.nl** thema/bouw/bouwen-vergunning-melding/kozijnen-gevelpanelen/

hoofdstuk 5

Voorgevel

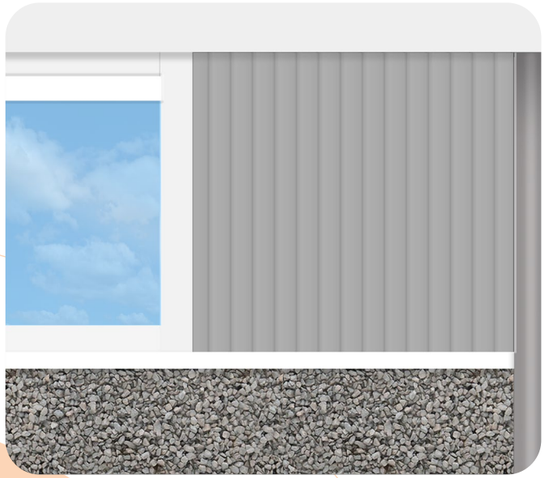
RAL 7044 RAL 9018 RAL 9010

Kozijnen in de voorgevel

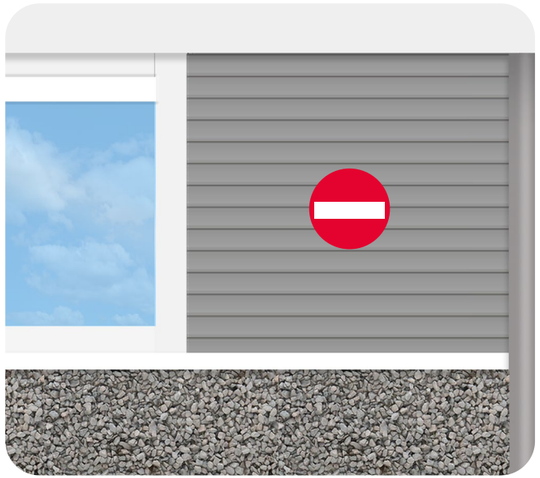
- U mag de indeling van de kozijnen binnen de horizontale stroken met ramen wel veranderen.
- U mag andere materialen gebruiken voor de kozijnen in de voorgevel, maar dan moeten alle kozijnen van hetzelfde materiaal gemaakt zijn.
  Dus bijv. allemaal van hout of allemaal van kunststof.
- De kleur van de kozijnen is wit (RAL 9010) of grijs (RAL 9018 of RAL 7044).
- De kleuren van de draaiende ramen in de kozijnen zijn allemaal dezelfde kleur per woning en zijn rood, blauw, groen of bruin. **NCS S 3010-R** (Rood), of **NCS S 3010-B** (Blauw), of **NCS S 3010-G** (Groen), of **NCS S 3010-Y50R** (Bruin).

U hoeft uw huidige kozijnen niet nu in deze kleuren te schilderen. De regels over deze kleuren gelden pas bij vernieuwing van uw kozijnen waarbij de indeling en/of de profilering het materiaal wijzigen.

Wilt u een andere kleur kozijnen? U kunt hiervoor een vergunning aanvragen.



Verticaal gemonteerde gevelbekleding
Een badkamerraam op de juiste wijze vervangen door een gevelpaneel.



Horizontaal gemonteerde gevelbekleding
Deze bekleding is niet toegestaan.

hoofdstuk 5

Voorgevel

Gevelpanelen in de strookramen van de voorgevel

- U mag op de eerste verdieping het raam van de badkamer vervangen voor een gevelpaneel.
- U mag de indeling van de kozijnen binnen de horizontale stroken met ramen wel veranderen.
- De gevelbekleding is verticaal gemonteerd (of het gevelpaneel ziet eruit alsof het verticaal is gemonteerd), en zijn voor alle panelen in de voorgevel van hetzelfde materiaal en van dezelfde kleur.
- Het gevelpaneel is grijs RAL 7044.

RAL 7044 Gevelpaneel



Montage van een nieuwe grindplaat
De nieuwe grindplaat moet gemaakt zijn van grindbeton of moet lijken op grindbeton.

hoofdstuk 5

Voorgevel

Grindplaten op de voorgevel

- Voor het vervangen van de grindplaat is altijd een vergunning nodig.
  Dit moet vanwege de brandveiligheid van het isolatiemateriaal.
  U kunt een vergunningcheck doen op **www.omgevingswet.overheid.nl/checken**
- De nieuwe grindplaat moet gemaakt zijn van grindbeton of moet lijken op grindbeton.
- De nieuwe grindplaat moet in dezelfde maatvoering als de oude teruggeplaatst worden en mag dus niet zorgen voor verspringing.

Aanbeveling
De collectieve aanpak voor de grindplaat.

We bevelen een collectieve aanpak voor de grindplaten sterk aan vanwege het uitgesproken karakter en de horizontale verbinding die dit vormt.
We adviseren om de kozijnen niet op de grindplaat te laten rusten.
De draagkracht van de grindplaat is hier niet op berekend.



Niet dezelfde kleur kozijnen
De woningen dienen beneden en op de eerste verdieping dezelfde kleur kozijnen te hebben.

Voorgevel

Aanbeveling
Vergroening van gevel met simpele en slimme oplossingen.

Planten dragen bij aan een positief effect op de luchtkwaliteit, zorgen voor verkoelingen bevorderen de biodiversiteit. Het groen in de gevel geeft bovendien een natuurlijke en fraaie uitstraling. Het advies is om bij de strookramen plantenbakken toe te voegen. Verder kan groen worden aangebracht ter plaatse van de deurluifel, bijvoorbeeld als onderdeel van een geveltuin of als een groendak.

Rechte vorm van deurluifels

We bevelen aan om een rechte vorm toe te passen bij het vervangen van de deurluifel, net zoals in het oorspronkelijke ontwerp. Het karakter van de woningen wordt minder aangetast door het behouden van de vorm van de deurluifels.



Het wordt aanbevolen om per woonblok een gezamenlijk kleurenpalet voor voordeuren samen te stellen

hoofdstuk 5

Voorgevel

Aanbeveling
Rechte vorm van deurluifels

Als de vorm en de details van de deurluifel hetzelfde blijven, is het vervangen van de deurluifel vergunningsvrij op grond van landelijke regels in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Zie: **www.wetten.nl** - Regeling - Besluit bouwwerken leefomgeving - BWBR0041297 Artikel 2.29 onder a.

De collectieve aanpak voor de kleur van voordeuren

Het wordt aanbevolen om samen met de bewoners per woonblok een gezamenlijk kleurenpalet voor voordeuren samen te stellen, net zoals voor de kozijnen. Het samenstellen van een kleurenpalet voor kozijnen per woonblok is al opgenomen in dit document. Door maximaal 2 kleuren te gebruiken voor de voordeuren binnen een woonblok, kan het rustige karakter en de eigen identiteit per woonblok worden versterkt.



hoofdstuk 6

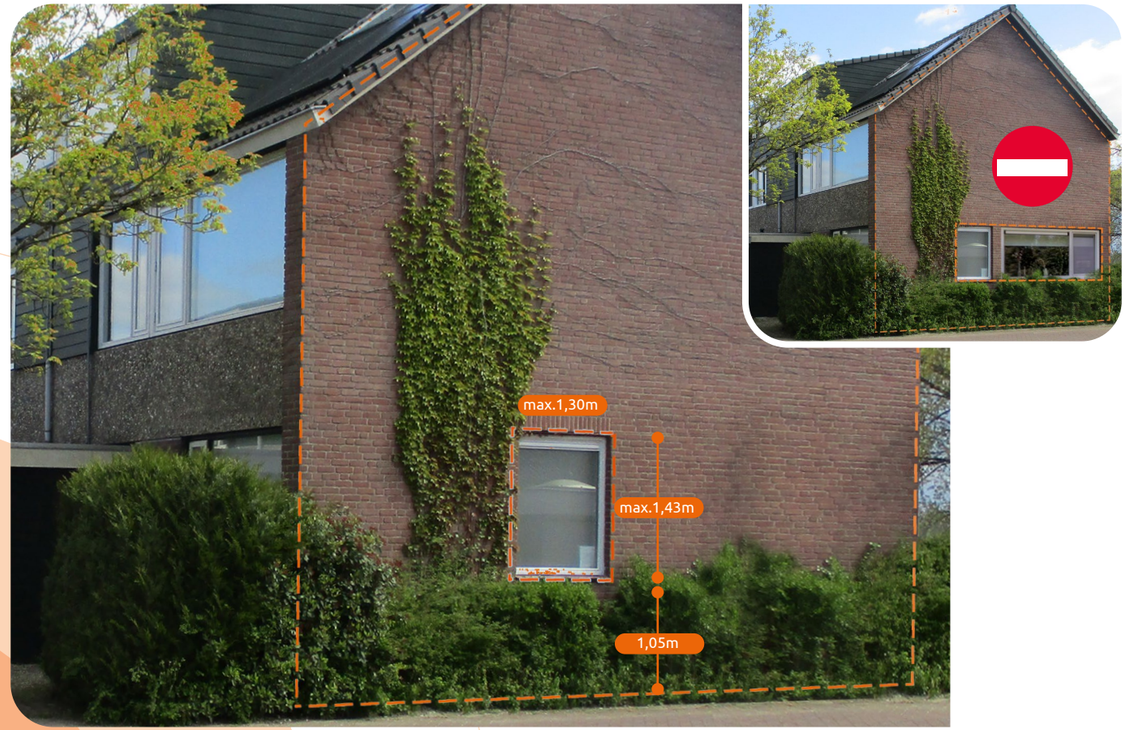
Kopgevel

Kopgevel isoleren

U mag de kopgevel (zijgevel) van uw huis aan de buitenkant isoleren:

- De muur mag maximaal 50 centimeter dikker worden. U moet wel op uw eigen grond blijven.
- Het dak moet 25 centimeter buiten de gevel oversteken.
- De kopgevel is gemaakt van gemetselde bakstenen of steenstrips die eruit zien als gemetselde bakstenen.
- De bakstenen zijn rood of bruin, zie voorbeelden op nevenstaande pagina.
- De voegen zijn grijs.
- De kleur van het uitstekende stukje dak is grijs, de kleurcode is RAL 7038.

RAL 7038 Dak overstek



hoofdstuk 6

Kopgevel

Raam op de begane grond

U mag in de gevel aan de zijkant van uw huis een raam plaatsen:
- Het raam mag maximaal 1,30 meter breed en 1,43 meter hoog zijn.
- De afstand tussen de onderkant van het raam en de onderkant van de muur is 1,05 meter.
- U mag maar 1 raam op de begane grond in de kopgevel plaatsen.
- De kozijnen zijn van hetzelfde materiaal en dezelfde kleur als de kozijnen aan de voorkant van de woning.



hoofdstuk 6

Kopgevel

Raam op de zolderverdieping

U mag op de zolderverdieping een raam plaatsen:
- Het raam mag maximaal 66 centimeter breed en 1,85 meter hoog zijn.
- Tussen de bovenkant van het raam en het uitstekende deel van het dak zit 13 centimeter.
- U mag maar 1 raam op de zolderverdieping in de kopgevel plaatsen.
- Het raam is rechthoekig, alleen de bovenkant moet net zo lopen als de schuine lijn van het uitstekende deel van het dak.
- De kozijnen zijn van hetzelfde materiaal en dezelfde kleur als de kozijnen aan de voorkant van de woning.



hoofdstuk 6

Kopgevel

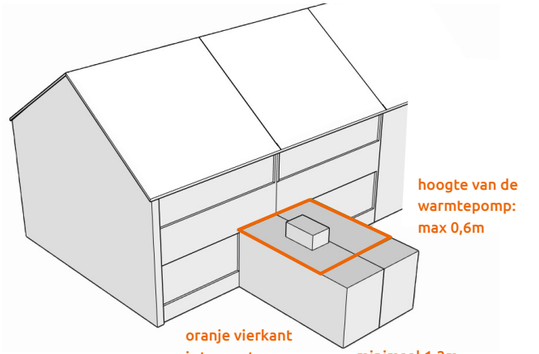
Aanbevelingen

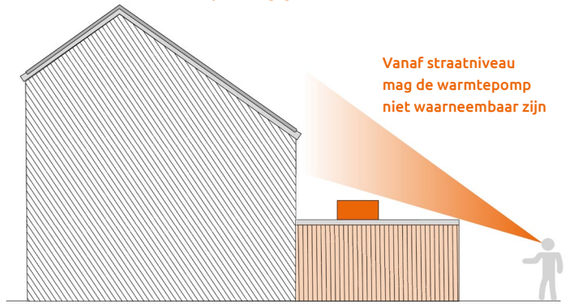
Vergroening van kopgevel

In een duurzame buurt is een groene gevel bijna onmisbaar. Groen draagt bij aan verkoeling, verbetert de luchtkwaliteit en bevordert de biodiversiteit in de buurt. Vooral de kopgevel biedt een mogelijkheid om extra vergroening toe te passen en vleermuizenkasten te plaatsen. Groenblijvende klimplanten en hoge struiken langs de gevel zorgen bovendien voor isolatie.

In de zomer houden geveltuintjes je huis koel, terwijl ze in de winter de warmte binnenhouden. Straten met meerdere geveltuintjes maken de omgeving groener, mooier en leefbaarder.







Vanaf het straatniveau mag de warmtepomp niet waarneembaar zijn

hoofdstuk 7

Warmtepomp op schuurdak aan de voorzijde van de woning

Platte schuurdaken

- De warmtepomp mag maximaal 0,6m hoog zijn.
- De warmtepomp moet minimaal 1,3m van de rand van het dak aan de straatkant geplaatst worden. Zo is de warmtepomp niet zichtbaar.
- De warmtepomp mag 's nachts niet meer dan 40 dB aan geluid produceren. Overdag is 45 dB het maximum.

Aanbevelingen

Soms is een warmtepomp of airco al vergunningsvrij.

Kijk voor de voorwaarden uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) op: **www.iplo.nl**/thema/bouw/bouwen-vergunning-melding/vergunningvrije-airco-warmtepompen/


© gemeentearchief Zoetermeer

Vergunning nodig?

U moet op dit moment nog wel een vergunning aanvragen voor werkzaamheden aan de buitenkant van uw woning. De beleidsregels die in deze brochure staan, komen in het Omgevingsplan Zoetermeer.

Tot deze beleidsregels in het Omgevingsplan staan, moet u een omgevingsvergunning aanvragen via **www.zoetermeer.nl/omgevingsvergunning**

De regels uit dit beeldkwaliteitsplan gelden nu nog niet. Eerst moet de gemeenteraad er nog over besluiten. Dat besluit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad. De verwachting is dat dit in het najaar van 2025 gebeurt. 2 Weken later zijn de regels van kracht. Daarna is een vergunning voor werkzaamheden aan de buitenkant van uw woning nog steeds nodig. Deze vergunningaanvraag zal wel sneller afgehandeld worden.

De regels uit dit beeldkwaliteitsplan worden helemaal vergunningsvrij wanneer ze zijn ingevoerd in het Omgevingsplan Zoetermeer. Dit duurt nog ongeveer 1,5 - 2 jaar. U kunt ze dan terugvinden op **www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart**

Tip: geef ook uw aannemer deze brochure.

Misschien heeft u na het lezen van deze tekst vragen over uw verbouwing.
Die kunt u stellen aan: **www.zoetermeer.nl/omgevingsbalie**



Subsidies en handige links

Op dit moment zijn er vanuit de overheid verschillende subsidies te verkrijgen wanneer u uw woning gaat verduurzamen! Zowel bij de rijksoverheid en de provincie als bij de gemeente kunt u in aanmerking komen voor verschillende subsidies.

Doe de check om er achter te komen hoeveel financiële steun verkrijgbaar is op:
www.verbeterjehuis.nl/energiesubsidiewijzer

Lees meer op de website van Vereniging Bewonerscollectief Energietransitie Laagbouwwoningen (VBEL):
www.vbel.org

Wilt u het liefst op een milieuvriendelijke wijze isoleren?
www.natuurvriendelijkisoleren.nl

Voor meer advies over de stappen die u kunt zetten, bezoek:
www.energieloketzoetermeer.nl

Op het Energieloket Zoetermeer kunt u onder andere een gratis energiescan aanvragen, voor afgestemd advies over het verduurzamen van uw woning:
www.energieloketzoetermeer.nl/actiepagina/woningplanner/

Heeft u hulp nodig met een aangevraagde offerte, ga dan naar:
www.energieloketzoetermeer.nl/actiepagina/checklist-offerte/

Colofon

© gemeente Zoetermeer

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld in samenwerking met de Bouwhulpgroep (Architecten- en adviesbureau).
- **VBEL** (Vereniging Bewonerscollectief Energietransitie Laagbouwwoningen)
- **Vidomes**
- **BCWABU** (Bewonerscommissie Waterbuurt Laagbouw)
- **Huurders en huiseigenaren in de Waterbuurt**
- **Klankbordgroep Vidomes**
- **Werkgroep Beeld** (Waterbuurt in transitie)

Deze brochure is gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan voor de Waterbuurt. De juridische versie vindt u op **www.overheid.nl** en **www.zoetermeer.nl**

Copyright fotomateriaal: gemeente Zoetermeer tenzij anders vermeld

Vormgeving en realisatie:
Putter creatieve communicatie

