Raadsvoorstel

Onderwerp	GEWIJZIGD Raadsvoorstel Procesvoorstel participatie Beeldkwaliteitsplan Waterbuurt
Zaakid	2023-103193
Auteur	Karin van Rooij +31793468650 K.M.van.Rooij@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Eijkelberg E.C.R.H. (Eric)
Portefeuillehouder	Wethouder Velzen
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Weerwag

Uiterste behandeldatum (+ reden)	31 oktober 2023 in het college zodat het dit jaar nog naar de Raad kan. Het proces is voor een groot deel al gestart in de Waterbuurt.
Programma(s)	Programma 3 Leefbaarheid, duurzaam en groen
Eerdere besluitvorming	- Raadsmemo Uitwerking Programmalijn eigenaar-bewoners (Duurzaam & Groen) en afdoening motie 1907-05: Ontzorgen inwoners bij verduurzaming woning d.d. 1 april 2021; - Raadsvoorstel Transitievisie warmte d.d. 20 december 2021; - Programma Energietransitie d.d. 11 september 2023.
Samenvatting	In de Waterbuurt staan in totaal 520 woningen waarvan 339 particuliere rijwoningen en 127 huurwoningen van woningcorporatie Vidomes. Het bezit van Vidomes is door de jaren heen verkocht waardoor zogenaamd ‘gespikkeld bezit’ is ontstaan. Met name de karakteristieke gevels van grindbetonplaten vormen een uitdaging bij de verduurzaming. Vanuit technisch en energetisch oogpunt is buitengevelisolatie gewenst. De huidige regelgeving voorziet niet in een duidelijk kader waarbinnen huiseigenaren op een natuurlijk moment aan de slag kunnen. Met het maken van een beeldkwaliteitsplan voor de buurt leggen we de spelregels vast. Zo is voor alle huiseigenaren en de woningcorporatie duidelijk wat de kaders zijn. 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. Belangrijk uitgangspunt van VBEL is dat elke huiseigenaar in eigen tempo moet kunnen verduurzamen. Tot nu toe hebben we in Zoetermeer voorbeelden waar de woningcorporatie het initiatief neemt om te verduurzamen. Zij vragen vervolgens een omgevingsvergunning aan en zorgen dat de aanpak past binnen de gewenste beeldkwaliteit. In sommige buurten mogen de huiseigenaren in gespikkeld bezit meedoen met de aanpak van de woningcorporatie. In de Waterbuurt is het proces gestart door het bewonersinitiatief. Inmiddels heeft Vidomes de verduurzamingsplannen naar voren gehaald om samen met VBEL en de gemeente de kaders en spelregels op te stellen.

	Met het procesvoorstel participatie beeldkwaliteitsplan Waterbuurt zorgen we voor afbakening en kaders voor de participatie voor het opstellen van het beeldkwaliteitsplan in de Waterbuurt.
Bijlagen	-bijlage 1; Procesvoorstel participatie beeldkwaliteitsplan Waterbuurt -bijlage 2; Waterbuurt verduurzaming

Raadsbesluit

GEWIJZIGD Raadsvoorstel Procesvoorstel participatie Beeldkwaliteitsplan Waterbuurt
2023-103193

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2023

besluit

1. Het college opdracht te geven een beeldkwaliteitsplan uit te werken voor de Waterbuurt ten behoeve van versnelling van de energietransitie.
2. Het procesvoorstel participatie beeldkwaliteitsplan Waterbuurt vast te stellen.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 18 december 2023

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

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. Met name de karakteristieke gevels van grindbetonplaten vormen een uitdaging bij de verduurzaming. Vanuit technisch en energetisch oogpunt is buitengevelisolatie gewenst.
De huidige regelgeving voorziet niet in een duidelijk kader waarbinnen huiseigenaren op een natuurlijk moment aan de slag kunnen. Met het maken van een beeldkwaliteitsplan voor de buurt leggen we de spelregels vast. Zo is voor alle huiseigenaren en de woningcorporatie duidelijk wat de kaders zijn. Te denken valt aan uitgangspunten over de kleur van de gevel, materiaalgebruik en vorm en samenhang van het stedenbouwkundig geheel. Daarnaast zijn er specifieke kenmerken van de energietransitie die impact hebben op de beeldkwaliteit van de buurt. Denk aan de plaatsing van de warmtepomp, plaatsing en oriëntatie van zonnepanelen en daarnaast de aanpak van de grindbetonplaten.

Bewonersinitiatief vs aanpak woningcorporatie
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. Belangrijk uitgangspunt van VBEL is dat elke huiseigenaar in eigen tempo moet kunnen verduurzamen. Tot nu toe hebben we in Zoetermeer voorbeelden waar de woningcorporatie het initiatief neemt om te verduurzamen. Zij vragen vervolgens een omgevingsvergunning aan en zorgen dat de aanpak past binnen de gewenste beeldkwaliteit. In sommige buurten mogen de huiseigenaren in gespikkeld bezit meedoen met de aanpak van de woningcorporatie. In de Waterbuurt is het proces gestart door het bewonersinitiatief.
Inmiddels heeft Vidomes de verduurzamingsplannen naar voren gehaald om samen met VBEL en de gemeente de kaders en spelregels op te stellen. Vidomes is van plan om het project in 2024 verder uit te werken en daarna een aanbod te doen aan haar huurders.

Beoogd effect
Met het procesvoorstel participatie beeldkwaliteitsplan Waterbuurt zorgen we voor afbakening en kaders voor de participatie voor het opstellen van het beeldkwaliteitsplan in de Waterbuurt.

We sluiten daarbij aan bij de ambities uit het coalitieakkoord; ‘Samen doen wat nodig is’

“Inwoners moeten kunnen meedenken over oplossingen in hun directe omgeving of inbreng kunnen geven als er plannen worden gemaakt. Bij plannen in hun woonomgeving worden bewoners vanaf het begin betrokken en werken we aan draagvlak. De gemeente is er voor haar inwoners en we benutten hun denk- en daadkracht” uit hoofdstuk 3: Inwonersoverleg.

“We werken samen aan duurzaamheid en de energietransitie en hebben daarbij oog voor wat haalbaar en betaalbaar is en benutten kansen waar dat mogelijk is.” Uit hoofdstuk 11: Duurzaamheid en energietransitie.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het college opdracht te geven een beeldkwaliteitsplan uit te werken voor de Waterbuurt ten behoeve van versnelling van de energietransitie.

2. Het procesvoorstel participatie beeldkwaliteitsplan Waterbuurt vaststellen.

Argumenten

1.1 Het beeldkwaliteitsplan voorziet in een behoefte van duidelijke kaders voor opschaling van de energietransitie in de Waterbuurt.
Het is voor huiseigenaren op dit moment niet duidelijk wat de kaders en spelregels zijn waar ze aan moeten voldoen bij verduurzaming. Gezamenlijk opgestelde afspraken geven helderheid en bieden houvast bij het uitwerken van een verduurzamingsstappenplan.

1.2 Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voorkomt druk op de ambtelijke organisatie.
Huiseigenaren kunnen zelfstandig aan de slag met verduurzamen en hoeven geen vergunning aan te vragen als ze binnen de vastgestelde kaders van het beeldkwaliteitsplan blijven. Voor de Waterbuurt scheelt dit 339 vergunningsaanvragen.

1.3 Het beeldkwaliteitsplan draagt bij aan een aantrekkelijke wijk.
Hogere beeldkwaliteit geeft hoger woonplezier en hogere woningwaarde.

2.1 Het participatievoorstel sluit aan bij de intensieve samenwerking tussen gemeente en bewoners van de Waterbuurt.
Sinds 2020 werkt de gemeente nauw samen met de bewoners in de Waterbuurt er zijn al diverse bijeenkomsten en informatieavonden geweest. Het participatievoorstel bouwt voort op deze intensieve samenwerking.

Kanttekeningen

1.1 *Het is de eerste keer in Zoetermeer dat een beeldwaliteitsplan wordt opgesteld ter versnelling van de energietransitie.*
Omdat dit proces nieuw is vergt het nauwe samenwerking met de stadsbouwmeester en collega's van cultuurhistorie. Tevens moeten de kaders zo worden omschreven dat ze juridisch houdbaar blijven. Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan kan het nog 1,5 jaar duren voordat het wordt opgenomen in het omgevingsplan. Voor de tussentijd maken we heldere procesafspraken.

1.2 Gemeente kan optreden als huiseigenaren zich niet aan de kaders uit het beeldkwaliteitsplan houden.
Op dit moment is er al enige diversiteit in de wijk onstaan als het gaat om dakgoten, kleur van kozijnen etc. Mochten huiseigenaren zich niet aan de kaders van het beeldkwaliteitsplan houden kan de gemeente optreden en uiteindelijk handhaven. Dit zijn echter tijdrovende en kostbare procedures. Door heldere communicatie en voorlichting in de wijk wordt dit risico beperkt.

Financiën
De kosten van de participatiebijeenkomsten en de inzet van gemeentelijke capaciteit worden gedekt vanuit aanwezig budget op de desbetreffende programma's.

Controleprotocol

- Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Dit voorstel sluit aan op bestaande communicatie en participatie in de wijk. Voor het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is het bijgevoegde participatievoorstel opgesteld.

Duurzaamheid
Met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan het programma Energietransitie.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
De participatie wordt zo georganiseerd dat deze voor iedereen toegankelijk is.

Rapportage en evaluatie
Het proces wordt ge-evalueerd en kan daarna mogelijk ook in andere wijken worden toegepast. De uitkomsten worden meegenomen in de rapportage van het programma energietransitie.

Planning

Q4 2023	co-produceren beeldkwaliteitsplan Waterbuurt
Q1 2024	ter inzage leggen en consulteren via het platvorm DoeMee Zoetermeer
Q2 2024	vaststellen beeldkwaliteitsplan Waterbuurt door de Raad daarna opnemen in omgevingsplan