gemeente Zoetermeer

Procesvoorstel participatie Beeldkwaliteitsplan Waterbuurt

A. het exacte onderwerp en de speelruimte van de participatie

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.

Beeldkwaliteitsplan

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



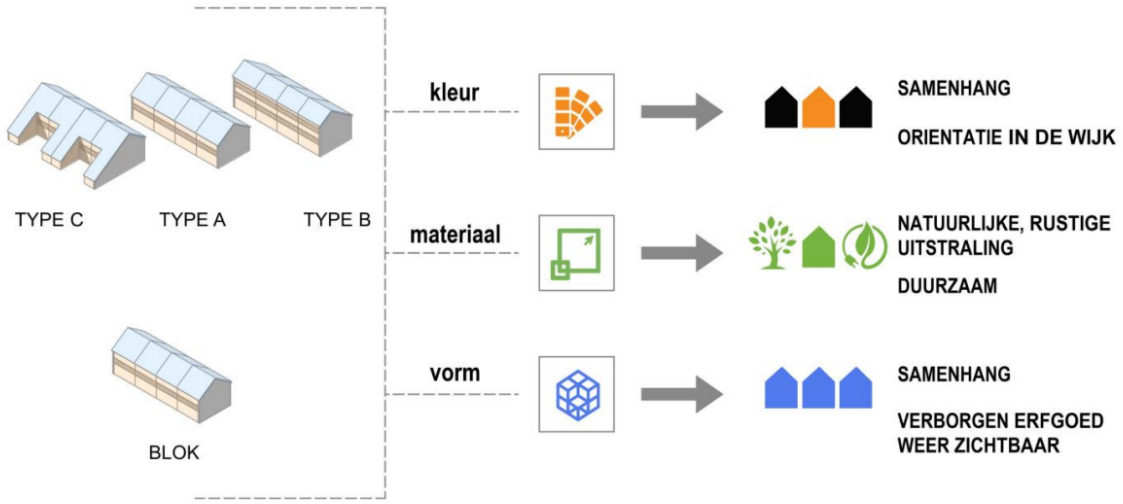
Asymmetrisch dak
Drie grindplaten



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 trippel 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 stellen we nu een beeldkwaliteitsplan voor de wijk op. Hierin staan de spelregels waarbinnen woningeigenaren aan de slag kunnen. Te denken valt aan uitgangspunten over de kleur van de gevel, materiaalgebruik en vorm en samenhang van het stedenbouwkundig geheel. Zie figuur hieronder.



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. Haalbaar en betaalbaar is een belangrijk uitgangspunt bij de energietransitie. We brengen nu in kaart wat de verschillende opties zijn en wat de effecten zijn op de beeldkwaliteit en ook op de portemonee van de bewoners. De focus van het beeldkwaliteitsplan ligt hierbij op de gebouwgebonden maatregelen. Doel van het beeldkwaliteitsplan is dat het bewoners een duidelijk kader geeft. Het voordeel is dat zij dan geen vergunning hoeven aan te vragen voor de plaatsing van een warmtepomp of buitengevelisolatie. Voor de gemeente scheelt dit 339 vergunningaanvragen.

B. het doel van de participatie

De participatie bij de ontwikkeling van het beeldkwaliteitsplan heeft meerder 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

C. de schaal waarop de participatie speelt

Het gaat om participatie op buurtniveau. In de Waterbuurt staan in totaal 520 woningen waarvan 339 particuliere rijwoningen en 127 huurwoningen van Vidomes. Ook zijn er nog 54 verschillende type woningen aan de rand van de wijk.

D. wie zijn er participatiegerechtigd

Bewoners uit de Waterbuurt kunnen meedoen aan de participatie.

E. het niveau van de participatie

Het gaat om vergaande participatie; coproduceren. Uiteindelijk is het in het belang van de bewoners dat de Waterbuurt toekomstbestendig wordt.

F. Aanpak van het participatieproces



Reeds uitgevoerde participatie

Er zijn al diverse bijeenkomsten geweest in de Waterbuurt over de energietransitie. Onder de woningeigenaren van de Waterbuurt heeft VBEL een enquête uitgezet. Meer dan een kwart woningeigenaren heeft de enquête ingevuld. Uit de reacties bleek dat 1 op de 5 woningeigenaren grindbetonplaten wil isoleren.

In 2021 en 2022 zijn de bewoners via VBEL op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen via nieuwsbrieven. Ook heeft VBEL een aantal verdiepende energiecafés georganiseerd.

Op 8 september 2022 is de hele wijk uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst over de verduurzamingsstappen. Deze bijeenkomst werd georganiseerd door VBEL, Vidomes en de gemeente. Er kwamen meer dan 100 bewoners op af.

In het voorjaar van 2023 zijn er 3 werkgroepbijeenkomsten geweest met een afvaardiging van huurders en kopers in de wijk. Bewoners zijn via nieuwsbrieven van VBEL uitgenodigd om deel te nemen aan de werkgroepen. In deze werkgroepen is een voorzet gemaakt om te komen tot een spijtvrije menukaart voor de Waterbuurt.

- Werkgroep #1: Kennismaken en ophalen wensen gevel-dak • Woensdag 10 mei 19:30-21:30
- Werkgroep #2: Verkennen routes verduurzaming woning • Woensdag 31 mei 19:30-21:30
- Werkgroep #3: Vaststellen ‘Spijtvrije Menukaart’ • Donderdag 22 juni 19:30-21:30

Tussentijds hebben Welstand en Cultuurhistorie een terugkoppeling gehad en is input opgehaald voor het vervolgtraject. Hieruit bleek dat een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld voor de buurt. Op zaterdag 30 september 2023 is er de ‘Waterbuurt in Transitie’ informatiemarkt geweest. Bewoners konden hier informatie krijgen over kleine energiebesparende maatregelen, zoals brievenbusborstel of radiatorfolie. Er waren presentaties over uiteenlopende onderwerpen zoals vloerisolatie of een warmtepomp. En bij de mobiele showroom van het Duurzaam Bouwloket konden bewoners de materialen zien en voelen en een offertecheck krijgen. Ook waren en adviseurs aanwezig die meer konden vertellen over de grindbetonplaten en het proces om te komen tot een beeldkwaliteitsplan.

Geplande participatie

De participatie is een mix van informeren, consulteren en co-produceren. De lopende informerende communicatie- en participatie acties gaan door; zoals nieuwsbrieven, energiecafés en bijeenkomsten. Er staan weer bijeenkomsten gepland op 2 en 30 november 2023 voor de werkgroep beeldkwaliteit. In co-creatie met huurders en woningeigenaren, Vidomes en gemeente maken we een nieuw beeldkwaliteitsplan. Dit plan wordt daarna voorgelegd aan de hele wijk. Na ter inzagelegging/ en het ophalen van reacties via het platform DoeMee Zoetermeer en goedkeuring door de raad kan het beeldkwaliteitsplan worden opgenomen in het omgevingsplan.