Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Raadsvoorstel Beeldkwaliteitsplan Waterbuurt 2025-088152
Auteur	Hendrik van de Koot +31793468982 H.W.van.de.Koot@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Breugem - Kosters Y.J.M. (Yvonne)
Portefeuillehouder	Wethouder Velzen
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Weerwag Wethouder Frinking

Uiterste behandeldatum (+ reden)	8 Juli 2025 in college, zodat het in september of oktober in de raad behandeld kan worden.
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. - Raadsvoorstel procesvoorstel participatie Beeldkwaliteitsplan Waterbuurt d.d. 18 december 2023
Samenvatting	Op 18 december 2023 heeft de gemeenteraad het college opdracht gegeven om een beeldkwaliteitsplan uit te werken voor de zogeheten Philips-laagbouwwoningen in de Waterbuurt in Meerzicht, ten behoeve van versnelling van de energietransitie. Op diezelfde datum is ook het procesvoorstel participatie beeldkwaliteitsplan Waterbuurt vastgesteld. Zowel het participatietraject als het beeldkwaliteitsplan zijn nu afgerond. In de Waterbuurt staan 339 Phillips-laagbouwwoningen van particulieren en 127 huurwoningen van woningcorporatie Vidomes. Vidomes heeft door de jaren heen een deel van hun bezit verkocht waardoor zogenaamd ‘gespikkeld bezit’ is ontstaan. Binnen de huidige regelgeving moeten huiseigenaren in de Waterbuurt die aan de slag willen met het verduurzamen van de buitenzijde van hun woningen een vergunning aanvragen. Het is voor hen bij het aanvragen niet altijd zeker of ze die krijgen. Met het maken van een beeldkwaliteitsplan voor de buurt leggen we de regels vast. Zo is voor alle huiseigenaren en de woningcorporatie duidelijk wat de regels zijn. Nadat de regels zijn opgenomen in het Omgevingsplan hoeven huiseigenaren die binnen die spelregels blijven geen

	vergunning meer aan te vragen. Zij hebben dus meer zekerheid. Zo is voor alle huiseigenaren en de woningcorporatie duidelijk binnen welke regels ze vergunningsvrij kunnen verduurzamen. Dit scheelt mogelijk 339 vergunningaanvragen van huiseigenaren en van de woningcorporatie in de Waterbuurt.
Bijlagen	• Bijlage 1: Beleidsregel beeldkwaliteitsplan Waterbuurt Zoetermeer 2025 • Bijlage 2: Bewonersbrochure beeldkwaliteitsplan Waterbuurt • Bijlage 3: Nota beantwoording zienswijzen beeldkwaliteitsplan Waterbuurt • Bijlage 4: Eindverslag participatie beeldkwaliteitsplan Waterbuurt

Raadsbesluit

2025-088152, Raadsvoorstel Beeldkwaliteitsplan Waterbuurt

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 juli 2025

Besluit

1. Het beeldkwaliteitsplan met de Beleidsregel beeldkwaliteitsplan Waterbuurt Zoetermeer 2025, als genoemd in bijlage 1, vast te stellen.
2. Opdracht te geven aan het college van burgemeester en wethouders om de Beleidsregel beeldkwaliteitsplan Waterbuurt Zoetermeer 2025 over te nemen in de eerstvolgende wijziging van het Omgevingsplan gemeente Zoetermeer als voorwaarden voor vergunningsvrije bouwwerken.
3. Het eindverslag van het participatieproces over het beeldkwaliteitsplan voor de Waterbuurt, als genoemd in bijlage 4, 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 22 september 2025

de griffier, de voorzitter,

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

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
In de Waterbuurt staan in totaal 520 eengezinswoningen waarvan 339 particuliere rijwoningen en 127 huurwoningen van woningcorporatie Vidomes. Ook zijn er nog 54 verschillende type woningen aan de rand van de buurt. Een deel van het bezit van Vidomes is door de jaren heen verkocht waardoor zogenaamd ‘gespikkeld bezit’ is ontstaan. Aaneengesloten blokken met huurwoningen komen niet voor. Binnen de huidige regelgeving moeten huiseigenaren in de Waterbuurt die aan de slag willen met het verduurzamen van de buitenzijde van hun woningen een vergunning aanvragen. Het is voor hen bij het aanvragen niet altijd zeker of ze die krijgen. Met het maken van een beeldkwaliteitsplan voor de buurt leggen we de regels vast. Zo is voor alle huiseigenaren en de woningcorporatie duidelijk wat de regels zijn. Nadat de regels zijn opgenomen in het Omgevingsplan hoeven huiseigenaren die binnen die spelregels blijven geen vergunning meer aan te vragen. Zij hebben dus meer zekerheid. 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 een warmtepomp, de ligging van zonnepanelen en ook het isoleren van de grindbetonplaten in de gevel.

Bewonersinitiatief versus 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 juist 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 2025 verder uit te werken en daarna een verduurzamingsvoorstel te doen aan haar huurders en aan de huiseigenaren.

Beoogd effect
Het vergunningsvrij maken van een aantal verduurzamingsmaatregelen voor de woningen in de Waterbuurt, waardoor de verduurzaming van deze woningen wat betaalbaarder wordt. Ook moeten de voorgestelde verduurzamingsmaatregelen de bewoners stimuleren en inspireren om aan de slag te gaan. Zo versnellen we de energietransitie. 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 beeldkwaliteitsplan met de Beleidsregel beeldkwaliteitsplan Waterbuurt Zoetermeer 2025, als genoemd in bijlage 1, vast te stellen.
2. Opdracht te geven aan het college van burgemeester en wethouders om de Beleidsregel beeldkwaliteitsplan Waterbuurt Zoetermeer 2025 over te nemen in de eerstvolgende wijziging van het Omgevingsplan gemeente Zoetermeer als voorwaarden voor vergunningsvrije bouwwerken.
3. Het eindverslag van het participatieproces over het beeldkwaliteitsplan voor de Waterbuurt, als genoemd in bijlage 4, vast te stellen.

Argumenten

1.1 In deze Beleidsregel staan duidelijke regels over de uitstraling en afmetingen van een aantal verduurzamingsmaatregelen

De gemeente heeft samen met inwoners uit de buurt en de woningcorporatie regels gemaakt die helderheid en houvast bieden bij het verduurzamen van de Philips-laagbouwwoningen. Het beeldkwaliteitsplan gaat 'verrommeling' van de buurt tegen en geeft aan hoe verduurzaming aan de buitenzijde van de woning eruit zou kunnen zien.

1.2 Het beeldkwaliteitsplan voor de Waterbuurt draagt bij aan een aantrekkelijke wijk

Hogere beeldkwaliteit van een wijk leidt tot hoger woonplezier en een hogere woningwaarde. Wanneer huiseigenaren de voorgestelde vergunningsvrije verduurzamingsmogelijkheden toepassen, verbeteren zij bovendien de toekomstbestendigheid van de woningen en stijgt de woning ook in waarde.

1.3 Het beeldkwaliteitsplan voor de Waterbuurt is opgesteld in samenwerking met de stadsbouwmeester

De stadsbouwmeester is actief betrokken geweest bij het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan. Ook heeft hij meerdere participatiebijeenkomsten bijgewoond om in gesprek te gaan met huiseigenaren. Dit heeft geleid tot weloverwogen keuzes voor wat betreft de uitstraling van de buurt en de woningen.

1.4 De Beleidsregel beeldkwaliteitsplan Waterbuurt Zoetermeer 2025 is gedurende het participatieproces 'vertaald' naar een handzame brochure (bijlage 2)

De brochure maakte de voorgestelde regels voor de huiseigenaren makkelijker te begrijpen en bood visuele ondersteuning, want hij bevat duidelijke afbeeldingen en teksten. Gedurende het proces is de brochure tussentijds gedeeld zodat het voor de huiseigenaren ook te volgen was wat er voor aanpassingen werden gedaan aan de Beleidsregel beeldkwaliteitsplan Waterbuurt Zoetermeer 2025. De huiseigenaren konden op deze manier beter meegenomen worden in het participatieproces en zij ontvangen bovendien deze handige brochure. Zij kunnen hier makkelijker mee uit de voeten bij de verduurzaming van hun woning en kunnen deze brochure eventueel ook laten zien aan een aannemer op het moment dat zij aan de slag willen.

2.1 Opname van de beleidsregels in het Omgevingsplan gemeente Zoetermeer scheelt zowel de inwoner, de woningcorporatie als de ambtelijke organisatie tijd en geld voor vergunningaanvragen

Nadat de beleidsregels als voorwaarden voor vergunningsvrije bouwwerken zijn overgenomen in het omgevingsplan, kunnen huiseigenaren vergunningsvrij aan de slag met de verduurzamingsmaatregelen die in de regels staan. De bouwactiviteiten moeten dan wel binnen de vastgestelde voorwaarden blijven. Voor de Waterbuurt scheelt dit mogelijk vergunningsaanvragen van 339 particulieren en woningcorporatie Vidomes. Opname van de regels in een omgevingsplan past ook in de bedoeling van de omgevingswet.

2.2 *Vergunningsvrije verduurzamingsopties versnellen de energietransitie*
Het wordt voor huiseigenaren van de Philips-laagbouwwoningen in de Waterbuurt aantrekkelijker en makkelijker om te gaan verduurzamen, omdat zij vergunningsvrij aan de slag kunnen. Dit versnelt de energietransitie.

2.3 *Er is vanuit het Duurzaamheidsfonds budget gereserveerd voor toezicht en handhaving om het beeldkwaliteitsplan succesvol te laten zijn*
Handhaving en vergunningverlening zijn nauw betrokken bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan. In november 2024 is een nulmeting gehouden in de buurt. Na het vaststellen van de Beleidsregel zal er vanuit regulier budget toezicht worden gehouden in de wijk. Totdat de regels zijn opgenomen in het Omgevingsplan, zullen ze eerst gelden als sneltoetscriteria.
Omdat de Beleidsregel nieuw is, kan dit mogelijk tot juridische zaken leiden wanneer het aankomt op excesgevallen. Hiervoor is extra budget gereserveerd vanuit het Duurzaamheidsfonds. Dit valt onder de categorie 'procesondersteuning particulieren in gespikkeld bezit'. Door de eerste jaren de ontwikkelingen te monitoren kan worden bepaald of het effectief beleid is.

3.1 *Er is lang en intensief geparticipeerd en gecommuniceerd met inwoners van de Philips-laagbouwwoningen in de Waterbuurt*
Zowel een afvaardiging huiseigenaren als huurders, de woningcorporatie en verenigde bewoners zijn betrokken geweest via meerdere bijeenkomsten in dit proces. Er is gecommuniceerd via post, nieuwsbrieven en ook van deur-tot-deur zijn huiseigenaren bij elkaar langs gegaan. De wensen van de bewoners zitten, zo veel mogelijk, verwerkt in het eindresultaat van het beeldkwaliteitsplan. Het gehele eindverslag van het participatieproces is terug te lezen in bijlage 4.

3.2 *De ingediende zienswijzen (bijlage 3) zijn uitgebreid beantwoord en hebben geleid tot meerdere aanpassingen aan het beeldkwaliteitsplan*
De zienswijzen gaven inzicht in waar er nog verduidelijking nodig was in het beeldkwaliteitsplan, met name in de bewonersbrochure. Verder zijn op basis van de reacties geen regels over voordeuren opgenomen, zodat daar de keuze ruimer is. Verder zijn regels toegevoegd zodat het vergunningsvrij mogelijk is om een warmtepomp op het platte dak van een schuurtje te plaatsen aan de voorzijde van de woning. Zie voor een volledig overzicht van de aanpassingen bijlage 3.

3.3 *Alle 103 vragen en/of opmerkingen uit het DoeMee-traject zijn beantwoord en afgestemd met de inhoudelijke experts*
De vragen zijn doorgelopen met collega's van stedenbouw, de stadsbouwmeester, juridische zaken, handhaving en energietransitie.

3.4 *Het DoeMee-traject is voldoende onder de aandacht gebracht bij de huiseigenaren van de laagbouwwoningen in de Waterbuurt*
Er zijn 339 uitnodigingen verstuurd naar huiseigenaren in de Waterbuurt. Bovendien hebben de bewonersgroepen die al eerder betrokken waren bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan het DoeMee-traject extra onder de aandacht gebracht bij hun buren. De huiseigenaren hebben 6 weken de tijd gehad om te reageren.

Kanttekeningen

1.1 *De gemeente kan optreden als huiseigenaren zich niet aan de regels uit de 'Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Waterbuurt Zoetermeer 2025' 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 regels van het beeldkwaliteitsplan houden, kan de gemeente optreden en uiteindelijk handhaven. Dit zijn echter tijdrovende en kostbare procedures. Het is van te voren alleen bij benadering in te schatten of er veel overtredingen (en daarmee kosten) zullen zijn. Als het aantal controlemomenten wordt geïntensiveerd kan dit mogelijk leiden tot het signaleren van meer geconstateerde overtredingen. Het risico zit daarbij vooral in dat het bouwen zonder vergunning vaker gesignaleerd kan worden. Of dit echt leidt tot aanschrijvingen is moeilijk in te schatten. Door heldere communicatie en voorlichting in de wijk wordt dit risico beperkt.

1.2 *De energietransitie innoveert snel. Het kan zijn dat de verduurzamingsmaatregelen uit de beleidsregels voor de Waterbuurt binnen enkele jaren verouderd zijn*
De verwachting is dat de technische ontwikkeling van bijvoorbeeld warmtepompen snel gaat en dat deze in de toekomst minder ruimte zullen innemen. De huidige regels vormen dan ook de maximale begrenzing en ruimte. Huiseigenaren kunnen tijdens het spreekuur van de stadsbouwmeester vrijblijvend in gesprek gaan om de kansrijkheid van een afwijkend bouwplan te bespreken. Ook kan schriftelijk advies aan de gemeente worden gevraagd via een vooroverleg.

1.3 *Huiseigenaren kunnen het gevoel hebben dat zij worden beperkt in hun mogelijkheden*
Met dit beeldkwaliteitsplan willen we de energietransitie in de Waterbuurt vergemakkelijken en tegelijkertijd ‘verrommeling’ van de uitstraling van de buurt tegengaan. Het zien van alle regels die daarbij komen kijken, kan worden ervaren als belemmerend of beperkend. Dit terwijl de regels altijd al getoetst werden tijdens een vergunningsproces. Het is dus geen pakket met nieuwe regels, maar juist een handreiking aan huiseigenaren in de buurt om zelfstandig aan de slag te gaan met de regels duidelijk op papier.

1.4 *Huiseigenaren kunnen ontevreden zijn met de voorgestelde vergunningsvrije dakkapellen/dakopbouwen en kleurstellingen*
In het beeldkwaliteitsplan hebben we 3 typen dakkapellen/dakopbouwen en meerdere RAL-kleuren opgenomen die aan de voorzijde van de woningen toekomstig vergunningsvrij zullen zijn. Er is gekozen voor telkens 1 type dakkapel per huizenblok en voor rustige kleuren. Dit zorgt voor een mooiere uitstraling van de buurt en door te kiezen voor 3 typen dakkapellen/dakopbouwen in de hele buurt ontstaat er ook geen monotoon beeld. De ene dakkapel/dakopbouw is groter dan de ander. Dit kan voelen als een oneerlijk nadeel ten opzichte van huizenblokken die het grootste type dakkapel/dakopbouw toegewezen hebben gekregen. Huiseigenaren die alsnog een grotere dakkapel/dakopbouw of een andere kleur kozijnen willen, kunnen hiervoor een vergunning aanvragen bij de gemeente. Om zich te informeren kunnen zij hierover ook in gesprek tijdens het inloopspreekuur van de stadsbouwmeester.

1.5 *Huiseigenaren kunnen het gevoel hebben dat andere huiseigenaren een oneerlijk voordeel hebben door te weinig handhaving in het verleden*
In het verleden is er niet altijd gehandhaafd op overtredingen van de beeldkwaliteit. Nu met de komst van dit beeldkwaliteitsplan worden huiseigenaren in de buurt zich beter bewust van de regels. Ook zal er vanaf het moment dat de regels zijn vastgesteld actiever worden gehandhaafd. Het kan voor huiseigenaren oneerlijk voelen dat men in het verleden met bepaalde overtredingen weg is gekomen. We begrijpen de frustratie hierover, maar kiezen juist voor deze aanpak om de ‘verrommeling’ van de buurt tegen te gaan. Op de lange termijn zal het de uitstraling van de buurt ten goede komen.

2.1 Het kan nog zo'n anderhalf jaar duren, voordat de regels zijn overgenomen in het omgevingsplan

Het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan start met een voorontwerp, daarna een ontwerp en daarna volgt de vaststelling. Vervolgens staat ook nog beroep open tegen het omgevingsplan. Daarom kan het een tijd duren voordat de regels over de verduurzamingsmaatregelen in de Waterbuurt zijn overgenomen in het Omgevingsplan gemeente Zoetermeer. Echter, in de tussentijd gelden de regels als sneltoetscriteria voor het verlenen van een omgevingsvergunning (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

2.2 Mogelijk leidt het beeldkwaliteitsplan tot onvoorziene juridische procedures en kosten

In elke buurt kunnen huiseigenaren een juridische procedure starten als ze het niet eens zijn met het gemeentelijk besluit en een vergunning wordt afgewezen. Op dit moment komt dit in Zoetermeer niet vaak voor. Het beeldkwaliteitsplan is echter nieuw en kan mogelijk tot onvrede leiden. Dit is niet de verwachting, maar als blijkt dat de handhavingskosten hoog oplopen, dan moeten er maatregelen getroffen worden.

3.1 Ondanks het lange en intensieve participatieproces, kan het zijn dat er huiseigenaren zijn die niet zijn bereikt

De gemeente heeft haar best gedaan om alle huiseigenaren in de buurt te bereiken met onder andere een bijeenkomst voor de hele Waterbuurt, en ook met de 339 brieven die voor de start van het DoeMee-traject verstuurd zijn.

3.2 Ondanks het lange en intensieve participatieproces, kan het zijn dat er huiseigenaren zijn die zich niet gehoord voelen

De gemeente heeft niet iedereen tegemoet kunnen komen in diens wensen. Daar waar mogelijk hebben we uitgelegd waarom en/of alternatieven aangedragen.

3.3 De kans bestaat dat er een foutieve of onvolledige beantwoording tussen zit in de beantwoording van de zienswijzen

Dit is een risico dat altijd kan gebeuren. Als iemand ons wijst op een fout, dan zijn we bereid om dat zo nodig te rectificeren.

3.4 De indieners van de zienswijzen zullen niet met elke reactie tevreden zijn

We zijn in de beantwoording bereidwillig geweest om aanpassingen te doen aan het beeldkwaliteitsplan, maar we zijn ook gebonden aan wet- en regelgeving en beoordeling van de beeldkwaliteit namens de stadsbouwmeester. Daar waar we de indiener niet tegemoet konden komen in onze beantwoording, hebben we uitgelegd waarom en/of alternatieven aangedragen.

3.5 Uit de ingediende zienswijzen blijkt dat de boodschap dat de gemeente met deze regels juist meer vrijheid creëert moeilijk uit te leggen is

Uit veel reacties komt naar voren dat dit beeldkwaliteitsplan wordt gezien als een pakket met veel en nieuwe regels. Het gaat juist om bestaande regelgeving die we hebben geprobeerd begrijpelijk op papier te zetten in de brochure. Zo kunnen de huiseigenaren daar in de toekomst zelfstandig vergunningsvrij mee aan de slag. In feite krijgen zij dus met deze regels meer vrijheid. De gemeente zal in toekomstige communicatie en stukken naar de Waterbuurt meer aandacht aan die boodschap besteden.

Financiën
De kosten voor het opstellen van het Beeldkwaliteitsplan voor de Waterbuurt, het bijbehorende participatieproces en beantwoording van de ingediende zienswijzen op het Beeldkwaliteitsplan zijn gedekt vanuit het budget voor de Tijdelijke regeling capaciteit decentrale overheden voor klimaat- en energiebeleid (CDOKE) en de daarbij behorende subsidie.

De kosten bestaan verder uit de kosten van de sneltoetsing en de kosten van de excesgevallen. De kosten worden voor de komende jaren als volgt ingeschat:

- Sneltoetsing € 5.000
- Excesgevallen € 35.000
- Onvoorzien € 10.000

Vanuit het Duurzaamheidsfonds is € 50.000,- gereserveerd voor dekking van deze mogelijke kosten. Als het budget niet behoeft te worden gebruikt blijft het budget in de reserve beschikbaar voor overige ‘procesondersteuning particulieren in gespikkeld bezit’.

Toelichting sneltoets en handhaving excesgevallen.
Pas wanneer de Beleidsregel is ingevoerd in de Omgevingswet, gelden de regels als vergunningsvrij. In de tijd tussen vaststelling van de regels en invoering in de Omgevingswet, hanteren we de regels als sneltoetscriteria. Er is in de eerste fase dus wel een omgevingsvergunning nodig die getoetst moet worden. Wanneer een aangevraagde vergunning voldoet aan de regels uit de Beleidsregel, kunnen we deze wel sneller verlenen. De aanvraag hoeft dan namelijk niet langs Welstand.

Er zijn kosten verbonden aan de behandeling van excesgevallen. Mocht iemand zonder vergunning verbouwen dan kan daarop worden gehandhaafd. Dit doen we alleen in het geval van een welstandexces. Of iets een excesgeval is, daar adviseert de stadsbouwmeester over. Zolang de beleidsregels niet staan opgenomen in het omgevingsplan en er is een omgevingsvergunning nodig, wordt er gehandhaafd als er geen omgevingsvergunning aanwezig is. In eerste instantie wordt de overtreder dan de mogelijkheid geboden om alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen (legaliseren). Een dergelijke handhavingszaak kan oplopen in de kosten, zeker wanneer het aankomt op een eventuele rechtszaak.

Er is vanuit het Duurzaamheidsfonds budget gereserveerd voor toezicht en handhaving om het beeldkwaliteitsplan succesvol te laten zijn.
In november 2024 is een nulmeting gehouden in de buurt. Na het vaststellen van de Beleidsregel zal er vanuit regulier budget toezicht worden gehouden in de wijk. Omdat de Beleidsregel nieuw is, kan dit mogelijk tot juridische procedures leiden. Hiervoor is extra budget gereserveerd vanuit het Duurzaamheidsfonds. Dit valt onder de categorie ‘procesondersteuning particulieren in gespikkeld bezit’. Door de eerste jaren de ontwikkelingen te monitoren kan worden bepaald of het effectief beleid is. Het betreft met nadruk een incidenteel budget. Bij de invoering van de omgevingswet is in de programmabegroting rekening gehouden met een structurele toename van de handhaving controleverzoeken en handhaving bronnenonderzoeken.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Dit voorstel bevat in de bijlagen de Nota beantwoording zienswijzen beeldkwaliteitsplan Waterbuurt (bijlage 3), en ook het Eindverslag participatie beeldkwaliteitsplan Waterbuurt (bijlage 4). De bewonersbrochure beeldkwaliteitsplan Waterbuurt (bijlage 2) is een belangrijk communicatiemiddel richting de huiseigenaren. Het is een versimpelde versie van de Beleidsregel beeldkwaliteitsplan Waterbuurt Zoetermeer 2025 (bijlage 1) met afbeeldingen ter illustratie.

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

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Niet van toepassing.

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

Planning
In september/oktober 2025 wordt dit voorstel behandeld in de gemeenteraad.
Na vaststelling van de Beleidsregel beeldkwaliteitsplan Waterbuurt Zoetermeer 2025 hanteren we de regels als sneltoetscriteria. Bij de eerstvolgende wijziging van het Omgevingsplan zullen de regels daarin worden opgenomen. Vanaf dan gelden de regels uit de Beleidsregel beeldkwaliteitsplan Waterbuurt Zoetermeer 2025 als vergunningsvrij.