Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Waterbuurt Zoetermeer 2025

Intitulé

De raad van de gemeente Zoetermeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 juli 2025

gelet op het bepaalde in de artikelen 4:81 lid 1, 4:83 en 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht; artikel 2.4, 4.19 en artikel 5.2 lid 1 en bijlage bij artikel 1.1, A. Begrippen van de Omgevingswet;

besluit vast te stellen de:

Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Waterbuurt Zoetermeer 2025

Hoofdstuk 1. Algemeen

Artikel 1. Begripsbepalingen

Artikel 1.1 van de Omgevingswet, artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn van overeenkomstige toepassing op deze beleidsregels.

Daarnaast wordt in deze beleidsregel nog een paar andere begrippen gebruikt. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

Aangekapt dak: schuin dak, bijvoorbeeld op een dakkapel, dat aansluit op een schuin dak met een andere dakhelling.

Boeiboord: afwerking van een dakgoot of dakrand

Dakkapel: een (ondergeschikte) constructie geplaatst in het schuine dakvlak van een gebouw, waarbij het karakter van het dak intact blijft, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een schuin dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het schuine dakvlak is geplaatst;

Peil:

a. Het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg, langzaam verkeersroute of voetpad grenst is: de hoogte van de weg, langzaam verkeersroute of voetpad ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. In overige gevallen: de hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

Artikel 2. Meetbepalingen

Bij de toepassing van de regels wordt op de volgende wijze gemeten:

a. afstanden worden loodrecht gemeten;
b. bouwhoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
c. dakhelling: de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;
d. goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot of de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
e. hoogte van een dakkapel: vanaf de voet van de dakkapel tot aan de bovenkant van de goot of de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakkapel
f. hoogte van een dakopbouw: vanaf de voet van de dakopbouw tot aan de bovenkant van de goot of de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakopbouw
g. hoogte van een schuin dakvlak: de afstand vanaf de dakvoet tot aan de daknok loodrecht gemeten
h. hoogten worden gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
i. een bouwwerk, voor zover dat zich bevindt op een erf- of perceelsgrens, wordt gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is;

Artikel 3 Werkingsgebied

Deze beleidsregel geldt voor de woningen in de Waterbuurt, die zijn aangegeven op de kaart in Bijlage 1.

Artikel 4 Oogmerken en reikwijdte

Eerste lid:

Met het oog op duurzame ontwikkeling, de kwaliteit van bouwwerken, het gebruik van bouwwerken en het beschermen van de omgevingskwaliteit en van de stedenbouwkundige waarden wordt een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken verleend als het bouwwerk voldoet aan deze beleidsregel.

Tweede lid:

Als een aanvraag past binnen deze beleidsregel, dan:

1. kan voor de motivering van een besluit op een aanvraag voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit bouwwerken worden verwezen naar deze beleidsregels; en
2. hoeft de aanvrager geen onderbouwing van de ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)’ aan te leveren.

Derde lid:

Aanvragen die niet voldoen aan de voorwaarden in deze beleidsregel, worden beoordeeld en moeten worden onderbouwd door de aanvrager. Afhankelijk van deze beoordeling worden deze aanvragen:

a. alsnog goedgekeurd; of
b. moet de aanvraag worden aangepast; of
c. wordt de aanvraag geweigerd.

Aanvragen die niet voldoen aan de voorwaarden in deze beleidsregel, zullen wat betreft het uiterlijk van bouwwerken worden getoetst aan de Welstandsnota Zoetermeer of de rechtsopvolger hiervan.

Vierde lid:

In bijzondere gevallen kan een aanvraag die voldoet aan de voorwaarden in deze beleidsregel, toch worden geweigerd.

Hoofdstuk 2. Dak

Artikel 5 Dakisolatie

Het is toegestaan het dak aan de buitenzijde te isoleren en dit in stand te houden en te gebruiken, onder de volgende voorwaarden:

Stedenbouwkundig

a. gemeten vanaf het oorspronkelijke dakvlak is de maximum hoogte van het dakvlak 0,20 meter; en
b. gemeten vanaf de oorspronkelijke daknok is de maximum hoogte van de daknok 0,20 meter; en

Uiterlijk bouwwerken

c. vormgeving:
    1. de goothoogte blijft gelijk aan de oorspronkelijke goothoogte; en
    2. de afmetingen van het boeiboord van de dakgoot blijft gelijk aan de afmetingen van het boeiboord van de oorspronkelijke dakgoot; en
    3. de dakhelling blijft gelijk aan de dakhelling van het oorspronkelijke dakvlak; en
    4. de vorm van de dakpannen is gelijk aan de vorm van de oorspronkelijke dakpannen; en
d. materialen en kleuren:
    1. het materiaal van de dakpannen is beton; en
    2. de kleur van de dakgoot is RAL 7038 (Agaat Grijs); en
    3. de kleur van de dakkappen is RAL 7016 (Antraciet); en
    4. de kleur van de profielen van het dak is RAL 7015 (Lei Grijs); en

5. de kleur van de dakpannen is donkergrijs (gelijk aan de kleur van de oorspronkelijke dakpannen); en

Artikel 6 Plaatsing buitenunits voor een warmtepomp op een schuin dak in de vorm van een schoorsteen

Het is toegestaan een buitenunit voor een warmtepomp op een schuin dak te bouwen, in stand te houden en te gebruiken, onder de volgende voorwaarden:

Stedenbouwkundig

a. gemeten vanaf de voet van de buitenunit is de maximum hoogte van de buitenunit 1,10 meter; en
b. de bovenzijde van de buitenunit is niet hoger dan de daknok; en

Uiterlijk bouwwerken

c. vormgeving:
    1. de buitenunit is rechthoekig; en
    2. de smalle zijden van de buitenunit zijn naar de voorgevel en achtergevel gekeerd; en
    3. de maximum breedte van de buitenunit is 0,55 meter; en
    4. de maximum diepte van de buitenunit is 1,10 meter; en
d. detaillering:
    1. de minimum afstand tussen de onderzijde van de buitenunit en de dakvoet is 1,50 meter; en
    2. de minimum afstand tussen de zijkant van de buitenunit en één zijkant van het schuine dakvlak van de woning is 0,50 meter; en
    3. indien een dakkapel aanwezig is, is de minimum afstand tussen de buitenunit en de dakkapel 1 meter; en
e. materialen en kleuren:
    1. de kleur van de buitenunit is RAL 7016 (Antraciet).

Artikel 7 Plaatsing geïntegreerde buitenunits voor een warmtepomp in de dakkapel of dakopbouw

Het is toegestaan een geïntegreerde buitenunit voor een warmtepomp in de 'Dakkapel – type A' aan de voorzijde van de woning en in de Aangekapte dakopbouw – type B' en 'Aangekapte dakopbouw – type C' aan de voor- en achterzijde van de woning te bouwen, in stand te houden en te gebruiken, onder de volgende voorwaarden:

Stedenbouwkundig

a. de buitenunit wordt in de dakkapel of dakopbouw geplaatst; en
b. bij een woning 'Dakkapel – type A', zoals aangegeven op de kaart in bijlage 1, wordt de buitenunit in een dakkapel geplaatst die voldoet aan de voorwaarden in artikel 9; of

c. bij een woning ‘Aangekapte dakopbouw – type B’, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 1, wordt de buitenunit in een dakopbouw geplaatst die voldoet aan de voorwaarden in artikel 10; of
d. bij een woning ‘Aangekapte dakopbouw – type C’, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 1, wordt de buitenunit in een dakopbouw geplaatst die voldoet aan de voorwaarden in artikel 11; of
e. de buitenunit wordt in een dakkapel geplaatst die voldoet aan de voorwaarden in artikel 2.29, sub b van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Uiterlijk bouwwerken

f. materialen en kleuren:
   1. de kleur van de buitenunit is RAL 7016 (Antraciet).

Artikel 8 Plaatsing buitenunits voor een warmtepomp op het platte dak van een schuur aan de voorzijde van de woning

Het is toegestaan een buitenunit voor een warmtepomp op het platte dak van een schuur aan de voorzijde van de woning te bouwen, in stand te houden en te gebruiken, onder de volgende voorwaarden:

Stedenbouwkundig

a. gemeten vanaf de voet van de buitenunit is de maximum hoogte van de buitenunit 0,60 meter; en
b. de minimum afstand tussen de buitenunit en de rand van het platte dak die grenst aan de straat is 1,30 meter; en
c. de maximum hoogte van de schuur is 3 meter; en

Artikel 9 Dakkapel – type A

Op de kaart in bijlage 1 is aangegeven waar het is toegestaan om een ‘Dakkapel – type A’ op het schuine voordakvlak te bouwen, in stand te houden en te gebruiken. Een ‘Dakkapel – type A’ moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

Stedenbouwkundig

a. de dakkapel heeft een plat dak; en
b. de maximum breedte van de dakkapel is 4,20 meter; en
c. de minimum afstand tussen de bovenzijde van de dakkapel en de daknok is 0,50 meter; en
d. de minimum afstand tussen de onderzijde van de dakkapel en de dakvoet is 0,50 meter; en
e. de minimum afstand tussen de zijkanten van de dakkapel en de zijkanten van het schuine dakvlak van de woning is 0,50 meter; en
f. de maximum hoogte van de dakkapel is 1,75 meter; en
g. het maximum aantal dakkapellen per schuin dakvlak van de woning is 1; en

Uiterlijk bouwwerken

h. vormgeving:

1. de maximum hoogte van het boeiboord is 0,25 meter; en

i. materialen en kleuren:
   1. de kleur van de dakkapel is donkergrijs, bijvoorbeeld RAL 7012.; en
   2. de kleur van de kozijnen en ramen van de dakkapel is gelijk aan de kleur van de kozijnen van de voorgevel van de woning.

Artikel 10 Aangekapte dakopbouw - type B

Op de kaart in bijlage 1 is aangegeven waar het is toegestaan om een 'Aangekapte dakopbouw – type B' op het schuine voordakvlak en schuine achterdakvlak, te bouwen, in stand te houden en te gebruiken. Een 'Aangekapte dakopbouw – type B' moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

Stedenbouwkundig

a. de dakopbouw is voorzien van een aangekapt dak; en
b. de maximum breedte van de dakopbouw is 4,20 meter; en
c. de bovenzijde van de dakopbouw is niet hoger dan de daknok; en
d. de onderzijde van de dakopbouw is niet lager dan de dakvoet; en
e. de minimum afstand tussen de zijkanten van de dakopbouw en de zijkanten van het schuine dakvlak van de woning is 0,50 meter; en
f. de maximum hoogte van de dakopbouw is 1,75 meter; en
g. het maximum aantal dakopbouwen per schuin dakvlak van de woning is 1; en

Uiterlijk bouwwerken

a. vormgeving:
   1. indien de dakopbouw is voorzien van een boeiboord, dan is de maximum hoogte van het boeiboord 0,25 meter; en
b. materialen en kleuren:
   1. de kleur van de dakopbouw is donkergrijs, bijvoorbeeld RAL 7012; en
   2. de kleur van de kozijnen en ramen van de dakopbouw is gelijk aan de kleur van de kozijnen van de voorgevel van de woning.

Artikel 11 Aangekapte dakopbouw - type C

Op de kaart in bijlage 1 is aangegeven waar het is toegestaan om een 'Aangekapte dakopbouw – type C' op het schuine voordakvlak en schuine achterdakvlak, te bouwen, in stand te houden en te gebruiken. Een 'Aangekapte dakopbouw – type C' moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

Stedenbouwkundig

a. de dakopbouw is voorzien van een aangekapt dak; en
b. de bovenzijde van de dakopbouw is niet hoger dan de daknok; en
c. de onderzijde van de dakopbouw is niet lager dan de dakvoet; en

d. de maximum hoogte van de dakopbouw is 1,75 meter; en
e. het maximum aantal dakopbouwen per schuin dakvlak van de woning is 1; en

Uiterlijk bouwwerken

f. vormgeving:
    1. indien de dakopbouw is voorzien van een boeiboord, dan is de maximum hoogte van het boeiboord 0,25 meter; en
g. materialen en kleuren:
    1. de kleur van de dakopbouw is donkergrijs, bijvoorbeeld RAL 7012; en
    2. de kleur van de kozijnen en ramen van de dakopbouw is gelijk aan de kleur van de kozijnen van de voorgevel.

Hoofdstuk 3. Voorgevel

Artikel 12 Kozijnen en deuren in de voorgevel

Het is toegestaan een kozijn of kozijninvulling in de voorgevel te plaatsen, in stand te houden en te gebruiken, onder de volgende voorwaarden:

Uiterlijk bouwwerken

a. detaillering:
    1. de horizontale verdeling van de gevelelementen en de afmetingen van de vlakken van de gevelelementen wijzigt niet; en
    2. de indeling van de horizontale strookramen is vrij; en
b. materialen en kleuren:
    1. het materiaal van alle kozijnen in de voorgevel van de woning is gelijk; en
    2. de kleur van de kozijnen is RAL 9001 (Crème Wit), of RAL 9018 (Papyrus Wit), of RAL 7044 (Zijde Grijs); en
    3. de kleur van de draaiende delen zijn gelijk aan elkaar en is NCS S 3010-R (Rood), of NCS S 3010-B (Blauw), of NCS S 3010-G (Groen), of NCS S 3010-Y50R (Bruin);
    4. in afwijking van het bepaalde onder 3, is de kleur van de voordeur niet bepaald.

Artikel 13 Gevelpanelen in de strookramen van de voorgevel

Het is toegestaan een gevelpaneel in de strookramen van de voorgevel te plaatsen, in stand te houden en te gebruiken, onder de volgende voorwaarden:

Uiterlijk bouwwerken

a. detaillering:
    1. de horizontale verdeling van de gevelelementen en de afmetingen van de vlakken van de gevelelementen wijzigt niet; en
    2. de indeling van de horizontale strookramen is vrij; en

3. de sponningdelen van het gevelpaneel zijn verticaal gemonteerd of het gevelpaneel ziet eruit alsof de sponningdelen van de gevelpanelen verticaal zijn gemonteerd; en

b. materialen en kleuren:
   1. het materiaal van alle gevelpanelen in de strookramen van de voorgevel is voor de hele woning gelijk; en
   2. de kleur van een gevelpaneel is zijdegrijs RAL 7044.

Artikel 14 Grindplaten in de voorgevel

Het is toegestaan een grindpaneel in de voorgevel te vervangen, in stand te houden en te gebruiken, onder de volgende voorwaarden:

Uiterlijk bouwwerken

a. detaillering:
   1. de horizontale verdeling van de gevelelementen en de afmetingen van de vlakken van de gevelelementen wijzigt niet; en
b. materialen en kleuren:
   1. het materiaal van de grindplaten is grindbeton of ziet eruit alsof het is gemaakt van grindbeton; en
   2. de kleur van de grindplaten is grijsbeige (gelijk aan de kleur van de oorspronkelijke grindplaten).

Artikel 15 Luifel boven de voordeur

Het is toegestaan de luifel boven de voordeur te vervangen, in stand te houden en te gebruiken, onder de volgende voorwaarden:

Uiterlijk bouwwerken

a. detaillering:
   1. de horizontale verdeling van de gevelelementen en de afmetingen van de vlakken van de gevelelementen wijzigt niet; en
b. materialen en kleuren:
   1. de kleur van de luifel is RAL 9001 (crème Wit).

Hoofdstuk 4. Kopgevel

Artikel 16 Isolatie kopgevel

Het is toegestaan een kopgevel aan de buitenzijde te isoleren en dit in stand te houden en te gebruiken, onder de volgende voorwaarden:

Stedenbouwkundig

a. de maximum overschrijding van het bouwvlak is 0,50 meter; en
b. de maximum overschrijding van het bestemmingsvlak is 0,50 meter; en

Uiterlijk bouwwerken

c. detaillering:
    1. gemeten vanaf de nieuwe kopgevel is de diepte van het dakoverstek 0,25 meter; en
d. materialen en kleuren:
    1. het materiaal van de kopgevel is gemetselde bakstenen of steenstrips die eruit zien als gemetselde bakstenen; en
    2. de kleur van de bakstenen is rood of bruin; en
    3. de kleur van de voeg is lichtgrijs; en
    4. de kleur van het dakoverstek is RAL 7038 (Agaat Grijs).

Artikel 17 Raam in de kopgevel – begane grond

Het is toegestaan op de begane grond een kozijn of kozijninvulling in de kopgevel te plaatsen, in stand te houden en te gebruiken, onder de volgende voorwaarden:

Stedenbouwkundig

a. de maximum breedte van de gevelopening is 1,30 meter; en
b. de maximum hoogte van de gevelopening is 1,43 meter; en
c. de afstand tussen de onderzijde van de gevelopening en het peil is 1,05 meter; en
d. het maximaal aantal gevelopeningen op de begane grond is per kopgevel 1; en

Uiterlijk bouwwerken

a. vormgeving:
    1. de gevelopening is rechthoekig; en
b. materialen en kleuren:
    1. het materiaal van de kozijnen is gelijk aan het materiaal van de kozijnen in de voorgevel van de woning; en
    2. de kleur van de kozijnen is RAL 9001 (crème Wit), of RAL 9018 (Papyrus Wit), of RAL 7044 (Zijde Grijs) en gelijk aan de kleur van de kozijnen in de voorgevel van de woning.

Artikel 18 Raam in de kopgevel – zolderverdieping

Het is toegestaan op de zolderverdieping een kozijn of kozijninvulling in de kopgevel te plaatsen, in stand te houden en te gebruiken, onder de volgende voorwaarden:

Stedenbouwkundig

a. de maximum breedte van de gevelopening is 0,66 meter; en
b. de maximum hoogte van de gevelopening is 1,85 meter; en
c. de maximum afstand tussen de bovenzijde van de gevelopening en het dakoverstek is 0,13 meter; en
d. het maximaal aantal gevelopeningen op de zolderverdieping is per kopgevel 1; en

Uiterlijk bouwwerken

c. vormgeving:
    1. de gevelopening is overwegend rechthoekig, waarbij de bovenzijde gelijk loopt met de schuine lijn van het dakoverstek; en
d. materialen en kleuren:
    1. het materiaal van de kozijnen is gelijk aan het materiaal van de kozijnen in de voorgevel van de woning; en
    2. de kleur van de kozijnen is RAL 9001 (crème Wit), of RAL 9018 (Papyrus Wit), of RAL 7044 (Zijde Grijs) en gelijk aan de kleur van de kozijnen in de voorgevel van de woning.

Hoofdstuk 5. Ernstig ontsierende bouwwerken

Artikel 19 Ernstig ontsierende bouwwerken

a. Het uiterlijk van een bouwwerk is ernstig ontsierend als:

    1. Het bouwwerk grove inbreuk maakt op zijn omgeving.

    2. Het bouwwerk zich aan de zichtzijden afsluit voor zijn omgeving. Hiervan is sprake als er aan de openbare ruimte gevels zonder gevelopeningen worden toegepast, wanneer die niet passen bij de functie van het gebouw of de karakteristieken van de omgeving.

    3. Architectonische bijzonderheden bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk worden vernietigd of aangetast. Bijvoorbeeld door het pleisteren van bakstenen gevels of het op onevenwichtige wijze aantasten van een aanwezige monumentaliteit of spiegelsymmetrie.

    4. Specifieke en/of waardevolle kenmerken van de oorspronkelijke gevel of kozijnen zijn aangetast, genegeerd of onzichtbaar gemaakt, zodanig dat de samenhang van de architectuureenheid in ernstige mate verloren is gegaan.

    5. Goedkoop uitziende materialen worden toegepast, zoals multiplex dat eigenlijk geschikt is voor toepassingen binnen. En het gebruik van materialen die tot een groot contrast binnen de architectuureenheid leiden dan wel onevenredig afbreuk doen aan de visuele kwaliteit van de omgeving.

6. Gebouwen of delen van gebouwen worden geschilderd in een kleur die niet passend is in de omgeving. Hieronder worden in ieder geval verstaan sterk contrasterende kleuren en wit gepleisterde gevels.

7. Een bestaand bouwwerk door verwaarlozing in verval is geraakt.

b. Bij de toepassing van deze regels is eerder sprake van ernstige ontsiering van het uiterlijk van een bouwwerk naarmate:

1. Een bouwwerk meer in het zicht staat en belangrijk is voor het aanzicht van de openbare ruimte.

2. Een bouwwerk of ensemble cultuurhistorische waarde heeft.

3. Er meer van de in lid a genoemde regels van toepassing zijn.

Slotbepalingen

Artikel 20 Overgangsrecht

Als voor de inwerkingtreding van de Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Waterbuurt Zoetermeer 2025 een aanvraag om een besluit is ingediend, blijft het beleid dat van toepassing was op het moment van het indienen van de aanvraag van toepassing tot het besluit onherroepelijk wordt.

Artikel 21 Inwerkingtreding

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

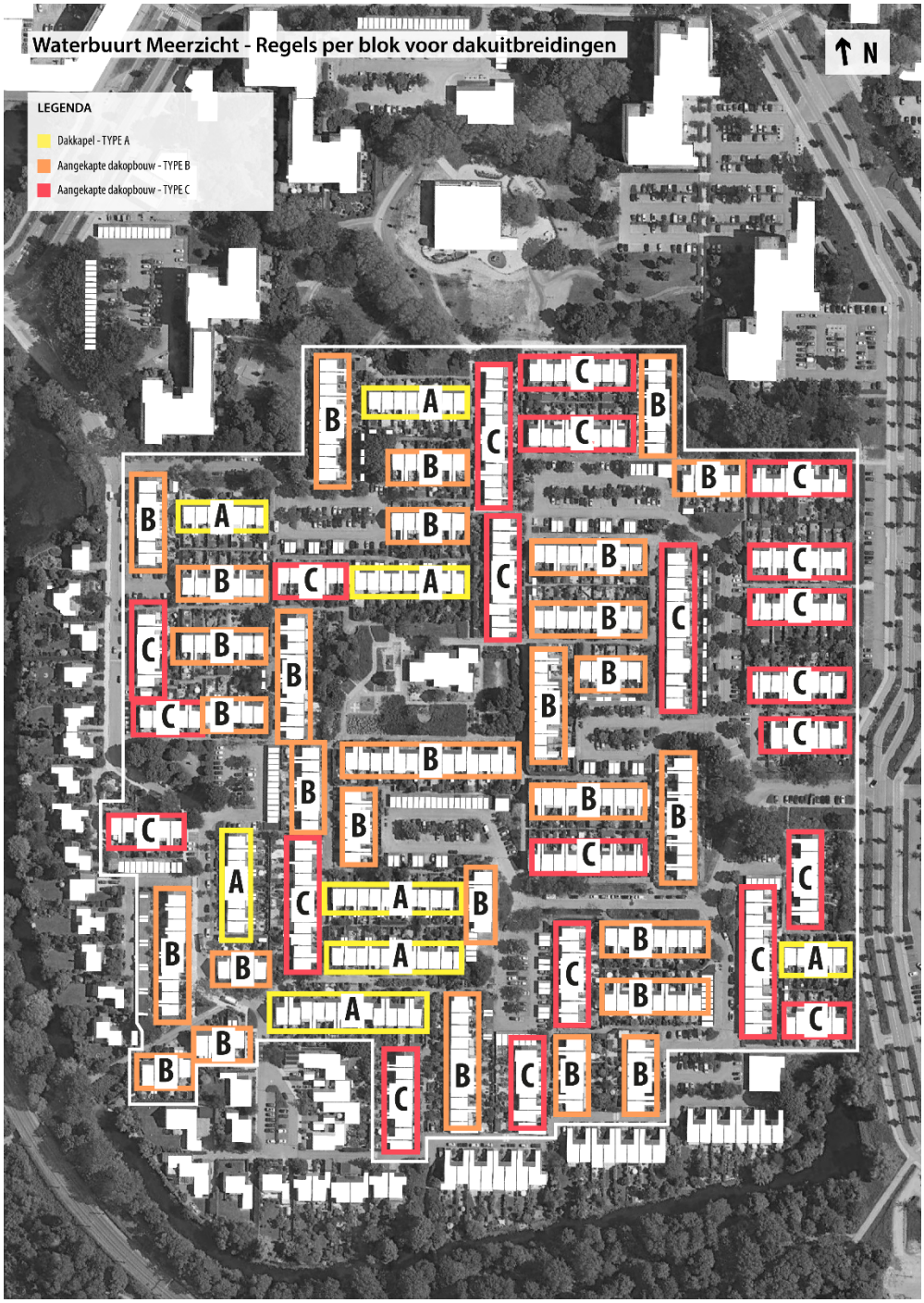
Artikel 22 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Waterbuurt Zoetermeer 2025

Aldus vastgesteld door raad van de gemeente Zoetermeer in de vergadering van [**datum**].

[**Ondertekening**]

Bijlage 1


Waterbuurt Meerzicht - Regels per blok voor dakuitbreidingen
N
LEGENDA
Dakkapel - TYPE A
Aangekapte dakopbouw - TYPE B
Aangekapte dakopbouw - TYPE C

Bijlage 2 Waterbuurt – Meerzicht – Kleuren

