

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Procesvoorstel participatie beeldkwaliteit Dorpsstraat 2025-098386
Auteur	Natascha Abdoel +31793468316 N.Abdoel@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Duijts S. (Sander)
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	De uiterste behandeldatum is 16 juli 2026. Deze behandeldatum is belangrijk om verdere vertraging in het project te voorkomen en het participatietraject zo spoedig mogelijk te starten.
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Visie Binnenstad 2040 d.d. 21 september 2020 Raadsvoorstel Beschikbaar stellen budget uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022 en 2023 d.d. 31 januari 2022 Raadsvoorstel Budgetaanvraag uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030, instemmen met cofinanciering rijkssubsidies en vaststellen nota bovenwijkse kosten Binnenstad d.d. 26 juni 2023 Raadsvoorstel beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel) Uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022-2023 Raadsvoorstel uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030 Beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat 2013
Samenvatting	De gemeenteraad heeft op 21 september 2020 de Visie Binnenstad 2040 vastgesteld. Om invulling te geven aan de uitvoering van de visie, zijn daarna de uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022/2023 en de uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030 opgesteld en heeft de gemeenteraad daarvoor het budget beschikbaar gesteld. Onderdeel van de Uitvoeringsstrategie is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor de Dorpsstraat. De combinatie van het oude historische dorp en de nieuwe moderne stad zijn volgens de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 kenmerkend voor Zoetermeer. De kwaliteiten en kenmerken hiervan maken samen haar identiteit. Daarom staat in de Omgevingsvisie dat we bij nieuwe ontwikkelingen bewaken dat deze niet ten koste gaan van bestaande kwaliteiten. Dit komt ook terug in de derde strategische keuze: we versterken de ruimtelijke identiteit van New Town Zoetermeer. De Visie Binnenstad 2040 wijst op het authentieke dorpse karakter van de Dorpsstraat en dat dit terug moet komen in nieuwe ontwikkelingen. Momenteel is er een beeldkwaliteitsplan uit 2013. Door het beeldkwaliteitsplan te actualiseren, kunnen we de nieuwste inzichten toepassen over het ontstaan van de ruimtelijke structuur en wat die

	structuur en het bebouwingsbeeld uniek maakt. Daardoor kunnen de waarden uit het beschermd stadsgezicht beter worden beschermd en behouden. Tot slot kunnen we het beeldkwaliteitsplan uit 2013 uitbreiden op een aantal onderwerpen, met name waar het winkelpuien betreft en kleur- en materiaalgebruik. Met een nieuw beeldkwaliteitsplan van de Dorpsstraat kan de identiteit van het historische dorp beter meegenomen worden in toekomstige stedenbouwkundige en landschappelijke ontwikkelingen. Ook kan die identiteit beter worden meegenomen bij de toetsing van bouwplannen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, de erfgoedcommissie en de stadsbouwmeester. Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit een grondige inventarisatie van de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke structuur en het bebouwingsbeeld, een visie op de beeldkwaliteit van de Dorpsstraat (met uitspraken over uiterlijk én plaatsing van bouwwerken) en een uitwerking van die visie in (beleids)regels over het uiterlijk van bouwwerken. De gemeente wil samen met de bewoners en stakeholders van de binnenstad tijdens een participatiebijeenkomst op het concept beeldkwaliteitsplan ingaan. Het participatievoorstel geeft invulling aan het participatietraject met betrekking tot het concept Beeldkwaliteitsplan. Aangezien het om een kaderstellend document gaat, dat uiteindelijk door de gemeenteraad wordt vastgesteld, wordt ook het participatievoorstel aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.
Bijlagen	1. Procesvoorstel participatie beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Procesvoorstel Participatie Beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juni 2026

besluit

1. Het procesvoorstel 'Participatie Beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat' met het niveau van 'consulteren' 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 24 september 2026

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 21 september 2020 de [Visie Binnenstad 2040](#) vastgesteld. Om invulling te geven aan de uitvoering van de visie, zijn daarna de Uitvoeringsstrategie 2022/2023 en Uitvoeringsstrategie 2024-2030 opgesteld en heeft de gemeenteraad daarvoor het budget beschikbaar gesteld. Onderdeel van de Uitvoeringsstrategie is het opstellen van een nieuw beeldkwaliteitsplan voor de Dorpsstraat.

Momenteel is er een beeldkwaliteitsplan uit 2013. Door het beeldkwaliteitsplan te actualiseren, kunnen we de nieuwste inzichten toepassen over het ontstaan van de ruimtelijke structuur en wat die structuur en het bebouwingsbeeld uniek maakt. Daardoor kunnen de waarden uit het beschermd stadsgezicht beter worden beschermd en behouden. Tot slot kunnen we het beeldkwaliteitsplan uit 2013 uitbreiden op een aantal onderwerpen, met name waar het winkelpuien betreft en kleur- en materiaalgebruik.

De combinatie van het oude historische dorp en de nieuwe moderne stad zijn volgens de Omgevingsvisie gemeente Zoetermeer kenmerkend voor Zoetermeer. De kwaliteiten en kenmerken hiervan maken samen haar identiteit. Daarom staat in de omgevingsvisie dat we nieuwe ontwikkelingen bewaken en dat deze niet ten koste gaan van bestaande kwaliteiten. Dit komt ook terug in de derde strategische keuze: we versterken de ruimtelijke identiteit van New Town Zoetermeer. In de Visie Binnenstad 2040 staat dat de sterke identiteit van de Dorpsstraat een unieke toevoeging is aan de overwegend naoorlogse geplande binnenstad. De kwaliteit daarvan moet zoveel mogelijk behouden blijven bij aanpassingen en nieuwe ontwikkelingen in de Dorpsstraat.

Een volledig beeldkwaliteitsplan zorgt ervoor dat bij de aanvragen van een omgevingsvergunning beter gestuurd kan worden op het behoud van de identiteit van het historische dorp. Ook kan die identiteit beter worden meegenomen bij de toetsing van bouwplannen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, de erfgoedcommissie en de stadsbouwmeester.

Het resultaat is een beeldkwaliteitsplan, dat bestaat uit een grondige inventarisatie van de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke structuur en het bebouwingsbeeld, een visie op de beeldkwaliteit van de Dorpsstraat (met uitspraken over uiterlijk én plaatsing van bouwwerken) en een uitwerking van die visie in (beleids)regels over het uiterlijk van bouwwerken.

De onderdelen van het beeldkwaliteitsplan die uitspraken doen over het uiterlijk van bouwwerken, worden vertaald in beleidsregels. In het omgevingsplan is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen in de gemeente Zoetermeer getoetst wordt aan deze beleidsregels. De regels van het omgevingsplan bepalen namelijk wat er op welke plek en met welke uiterlijke kenmerken mag worden gebouwd.

Voor het onderdeel plaatsing van bouwwerken wordt de inzet van het juridische instrumentarium nog verder onderzocht. Om aangepaste regels over plaatsing vast te kunnen stellen, is het van belang eerst de financieel juridische consequenties (nadeelcompensatie) in beeld te hebben. Mogelijk kan dit onderdeel worden van een gebiedsgericht omgevingsprogramma met beleidsregels of een afzonderlijke beleidsregel plaatsing van bouwwerken. De beleidsregels kunnen na vaststelling worden vertaald in het omgevingsplan.

In het bijgevoegde procesvoorstel participatie beschrijft de gemeente hoe zij inwoners, bedrijven en organisaties van de Dorpsstraat via participatie betreft bij de totstandkoming van een beeldkwaliteitsplan voor de Dorpsstraat.

Met de participatie over het beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat willen we:

- Draagvlak verkennen
- Wensen inventariseren;
- Belangen en ideeën op transparante wijze wegen;
- Kwaliteit van het beleid vergroten.

Beoogd effect

De gemeente werkt toe naar een beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat met beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken. Deze regels vormen een toetsingskader bij alle aanvragen omgevingsplanactiviteit bouwen (zowel binnenplannen als buitenplannen).

Een goed participatieproces is onmisbaar bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan. Uiteindelijk wordt hiermee een bijdrage geleverd aan de doorontwikkeling van de stad en de ambities voor Zoetermeer op de lange termijn. Duidelijke criteria vooraf over beeldkwaliteit kan bovendien tot versnelling leiden in het ontwikkelproces van bouwplannen.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het procesvoorstel 'Participatie Beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat' met het niveau van 'consulteren' vast te stellen.

Argumenten

- 1.1 Volgens de Participatieverordening Zoetermeer legt het college bij nieuw kaderstellend beleid een Procesvoorstel participatie ter vaststelling voor aan de raad. In het procesvoorstel wordt beschreven hoe de gemeente vormgeeft aan participatie over het Beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat.*

De gemeente biedt ruimte aan de omgeving om input te leveren, kennis over het gebied te delen en ideeën in te brengen, tijdens het opstellen van het beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat. Bovendien verwachten wij dat hiermee bewustwording ten aanzien van beeldkwaliteit wordt gecreëerd en het draagvlak wordt vergroot, door ook over de uitdagingen van gedachten te wisselen. Het doel is uiteindelijk om de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het beeldkwaliteitsplan te vergroten.

- 1.2 Over de wijziging van gemeentelijk beleid wordt altijd participatie toegepast.*

Het participatiebeleid van Zoetermeer is opgenomen in de Participatieverordening Zoetermeer 2022 (de Verordening). Volgens artikel 1.2 lid 1 van de Verordening wordt bij het gehele proces van gemeentelijk beleid participatie toegepast, tenzij er sprake is van één van de uitzonderingen als bedoeld in het zesde of zevende lid. In dit geval is er geen sprake van één van deze uitzonderingen. Voor het beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat is het evident dat het gesprek wordt gevoerd met de belanghebbenden uit de omgeving.

Voor de inhoud van het beeldkwaliteitsplan zijn de inwoners, ondernemers en gebruikers van de directe omgeving belangrijk. Er is een stakeholderanalyse opgesteld waarin de verschillende participanten zijn geïnventariseerd. Aan alle betrokken stakeholders wordt helder aangegeven hoe het participatieproces eruit ziet, op welke wijze de input wordt verwerkt en hoe dit wordt teruggekoppeld. Het doel van de participatie is om kennis, ideeën en informatie te verzamelen. De kennis en informatie van bewoners/gebruikers geeft beter inzicht in het gewenste gebruik van de locaties waardoor de visie beter aansluit bij wat er speelt in de omgeving. We willen creativiteit uit de omgeving aanboren om zo een goed mogelijke visie voor het gebied op te

stellen. Ook willen we de belangen en ideeën op transparante wijze wegeven en de kwaliteit van het beleid en plannen vergroten.

1.3 De raad is bevoegd gezag om over deze participatie te beslissen.

Volgens artikel 1.2 lid 3 van de Verordening beslist de raad over de participatieprocedure met betrekking tot nieuw kaderstellend beleid. Daarom is de raad bevoegd om een besluit te nemen over de participatie.

1.4 Het procesvoorstel voldoet hiermee aan de eisen genoemd in artikel 1.4 lid 2 van de Participatieverordening.

Participatie start met het opstellen van een procesvoorstel. In artikel 1.4, lid 2 van de Verordening staan de punten opgesomd waarover keuzes moeten worden gemaakt. In het procesvoorstel participatie worden deze punten verder uitgewerkt.

In het procesvoorstel wordt ingegaan op:

- Het onderwerp en de speelruimte van de participatie;
- Het doel van de participatie;
- De schaal waarop de participatie speelt;
- Wie er mogen deelnemen aan de participatie;
- Niveau van participatie;
- Aanpak van het participatieproces;
- De planning.

1.5 Het niveau van participatie is consulterend.

De meningen, suggesties, ervaringen en ideeën van de beeldkwaliteit van de Dorpsstraat worden actief geïnventariseerd. Het is van belang dat we inzichtelijk krijgen wat er speelt in het gebied en wat de wensen zijn van de (toekomstige) gebruikers, zodat de opbrengst van de participatie zo breed mogelijk gedragen wordt door de omgeving. Wanneer de suggesties niet kunnen worden overgenomen, zal gemotiveerd worden aangegeven waarom dit niet mogelijk is. Dat wordt ook opgenomen in de verslagen.

Kantttekeningen

1.1 Er is al een beeldkwaliteitsplan, maar dat werkt onvoldoende

Momenteel is er een beeldkwaliteitsplan uit 2013. Door het beeldkwaliteitsplan te actualiseren, kunnen we de nieuwste inzichten toepassen over het ontstaan van de ruimtelijke structuur en wat die structuur en het bebouwingsbeeld uniek maakt. Daardoor kunnen de waarden uit het beschermd stadsgezicht beter worden beschermd en behouden. Tot slot kunnen we het beeldkwaliteitsplan uit 2013 uitbreiden op een aantal onderwerpen, met name waar het winkelpuien betreft en kleur- en materiaalgebruik.

De volgende zaken worden aan het huidige beeldkwaliteitsplan toegevoegd:

- Kennis over het ontstaan van de ruimtelijke structuur van de Dorpsstraat,
- Wat het bebouwingsbeeld uniek maakt,
- De waarden uit de beschermde stadsgezichten Dorpsstraat en Wilhelminapark
- Diepgang op specifieke onderwerpen, met name voor winkelpuien en kleur- en materiaalgebruik.

1.2 De belangen van de verschillende stakeholders kunnen conflicterend zijn en moeten betaalbaar zijn.

De verschillende stakeholders hebben ieder zo hun eigen belangen en daarbij behorende plannen. Een reële uitkomst is dat niet alle (individuele) wensen en belangen uiteindelijk zullen worden overgenomen.

Financiën

Vanwege de participatie en het opstellen en uitwerken van het beeldkwaliteitsplan worden kosten gemaakt, voornamelijk ambtelijke uren en inzet van een extern adviesbureau. Deze kosten worden gedekt uit het budget voor de uitvoering van het programma Binnenstad.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Met dit procesvoorstel wordt vastgesteld op welke manier participatie wordt vormgegeven voor het beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat. De aanpak in het participatievoorstel is gebaseerd en geïnspireerd op de aanpak bij het proces van de buurtvisie van de deelgebieden Luxemburglaan en omgeving en 5A Zuidflank Nederlandlaan van de Binnenstad ([Raadsbesluit 18 maart 2024 Evaluatie stedenbouwkundige buurtvisie](#)). Er worden vier bijeenkomsten georganiseerd als onderdeel van de participatie.

Verslaglegging en terugkoppeling zijn belangrijke aandachtspunten in het participatietraject. Van alle bijeenkomsten en online participatie worden verslagen gemaakt. De deelnemers aan de participatie ontvangen deze verslagen en de verslagen worden ook op de gemeentelijke website gepubliceerd. Als afronding van het participatietraject wordt een eindverslag participatie gemaakt met een terugblik op de participatie, een (bundeling) van de inbreng van de deelnemers en een reactie van de gemeente op deze resultaten en wat er mee is gedaan.

Duurzaamheid

Bij het opstellen van de regels van het beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat zal duurzaamheid een onderdeel worden van de afweging.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Alle participatiemomenten zijn ook toegankelijk voor mensen met een beperking. Daarnaast zal bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan aandacht worden besteed aan de toegankelijkheid.

Rapportage en evaluatie

Het participatietraject wordt afgesloten met een eindverslag dat wordt vastgesteld door de raad. Hierin wordt gerapporteerd over het proces, de resultaten en wat er met de resultaten wordt gedaan.

Planning

In de onderstaande tabel staat een streefplanning en wanneer welke participatievorm wordt toegepast.

Periode	Participatievorm
Week 37, 2026	Startbijeenkomst Openstellen DoeMee Toelichting proces, kennis delen over de identiteit van de Dorpsstraat en informatie ophalen bij thematafels.
Week 38, 2026	Extra startbijeenkomst bij meer dan 200 aanmeldingen
Week 40, 2026	Twee wandelingen 1. Wandeling door de Dorpsstraat met focus op stedenbouwkundige structuur, landschap en buitenruimte en informatie ophalen.

	2. Wandeling door de Dorpsstraat met focus op gebouwen en informatie ophalen.
Week 44, 2026	Slotbijeenkomst met samenvatting van een aantal belangrijke thema's, wat met input is en wordt gedaan en het vervolgtraject
Kwartaal 1 2027	Vaststellen participatieverslag
Kwartaal 1 2027	Vaststellen eindproduct: Beeldkwaliteitsplan met regels over het uiterlijk van bouwwerken