

## **Beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken Zoetermeer Binnenstad (noordelijk deel) - Gemeente Zoetermeer**

Deze beleidsregel heeft als doel bij te dragen aan de omgevingskwaliteit in de Binnenstad van Zoetermeer (noordelijk deel) waarbij wordt voortgebouwd op de kwaliteiten in het Zoetermeerse DNA en wordt aangesloten op de Visie Binnenstad 2040. Hier zijn acht bouwstenen zijn benoemd als ruimtelijk-programmatisch kader voor gebouwde ontwikkelingen.

Het beeldkwaliteitsplan en de bijbehorende beleidsegel is een aanvullend kader voor het huidige welstandsbeleid zoals vastgelegd in de Welstandsnota Zoetermeer, en geldt voor nieuwe initiatieven die gaan over bouwwerken in (al dan niet samengestelde) bouwblokken. Met dit beeldkwaliteitsplan en de bijbehorende beleidsregel wordt het aanvullende beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart voor het werkingsgebied ingetrokken.

De raad van de gemeente Zoetermeer; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 mei 2025 en 10 februari 2026 gelet op het bepaalde in:

- artikelen 4:81 lid 1, 4:83 en 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 4.19 en artikel 5.2 lid 1 en bijlage bij artikel 1.1, A. Begrippen van de Omgevingswet;
- Artikel 22.7 Omgevingsplan gemeente Zoetermeer;

besluit (gewijzigd) vast te stellen de:

### **Beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken Zoetermeer Binnenstad (noordelijk deel)**

## **HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALINGEN**

### **Artikel 1 Werkingsgebied**

Deze beleidsregel geldt voor bouwwerken in een (al dan niet samengesteld) bouwblok die zijn aangegeven op de kaart in Bijlage 1, afbeelding 1.

### **Artikel 2 Begrippen**

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 beleidsregel.

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

1. Samengesteld bouwblok: een aangesloten rij met hoofdgebouwen die gezamenlijk een blok vormen waarbij zij met de rooilijn heldere openbare ruimtes creëren.
2. Benedenwereld: een bouwwerk of openbare ruimte die zich onder de plint bevindt en zorgt voor een verhoogd maaiveld. De benedenwereld is weergegeven in bijlage 1, afbeelding 2 bij deze beleidsregel.
3. Plint Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel): een gedeelte van een hoofdgebouw dat zich op (eventueel verhoogd) maaiveld bevindt, hoger is dan de gemiddelde hoogte van de bovenliggende verdiepingen en zorgt voor interactie tussen het openbaar gebied en de privéruimte.
4. Stedelijke laag: een gedeelte van een hoofdgebouw boven de plint en onder de bovenbouw.
5. Bovenbouw: een gedeelte van een hoofdgebouw boven de stedelijke laag.

### **Artikel 3 Oogmerken en reikwijdte**

Met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit en het uiterlijk van bouwwerken waaronder wordt verstaan vormgeving, detaillering, materiaalgebruik en kleurgebruik wordt een omgevingsplan-activiteit bouwwerken mede getoetst aan deze beleidsregel, voorzover dit een bouwwerk in een (al dan niet samengesteld) bouwblok Zoetermeer Binnenstad (noordelijk deel) betreft.

## **HOOFDSTUK 2: CRITERIA VOOR HET UITERLIJK VAN BOUWWERKEN**

### **Artikel 4 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – omgeving en het (al dan niet samengesteld) bouwblok**

1. Dit artikel geldt voor bouwwerken in een (al dan niet samengesteld) bouwblok Zoetermeer Binnenstad (noordelijk deel) en waarvoor in bijlage 2 referentiebeelden zijn opgenomen;

2. Voor bouwwerken in een (al dan niet samengesteld) bouwblok Zoetermeer Binnenstad (noordelijk deel) gelden de volgende regels:
  - a. Wat betreft vormgeving:
    - i. Gebouwen die niet op een hoek liggen mogen terugliggen ten opzichte van het hoekpand, maar niet uitsteken;
    - ii. In het geval dat er arcades of een teruggelegen plint wordt toegepast, dient ook de teruggelegen rooilijn helder en ononderbroken te zijn: een arcade moet onderdeel zijn van de stedelijke structuur en kan daarom niet per pand, maar wel per straat worden georganiseerd;
    - iii. Gebouwen zijn opgebouwd uit een plint, een stedelijke laag en - indien toegestaan - een bovenbouw. De bovenbouw ligt terug;
    - iv. De binnenzijdes van bouwblokken worden groen ingericht met bomen en collectieve ruimtes.
    - v. Logistieke zijdes worden integraal ontworpen in het gevelbeeld;
    - vi. Expeditie en afvalinzameling wordt inpandig opgelost.
  - b. Wat betreft detaillering:
    - i. Trappen en hellingbanen worden geïntegreerd met groen- en waterstructuren, verblijfsplekken en andere elementen uit de openbare ruimte;
    - ii. Voorkanten van bouwblokken dragen bij aan levendigheid met actieve en representatieve gevels. Dit uit zich in de volgende elementen:
      1. hoofdentrees;
      2. adressen die zichtbaar zijn aan de voorkant;
      3. voordeuren;
      4. ruimte voor toe-eigening bij woningen op de begane grond.
    - iii. Een gebouw kan worden voorzien van verlichting mits deze verlichting architectonische kwaliteiten of elementen van een gebouw benadrukt, zoals arcades en beëindiging, of bijdraagt een veilige openbare ruimte en entree. Het aanlichten van een gebouw of gebouwdeel is mogelijk, mits geen onevenredige hinder ontstaat voor het gebruik van de openbare ruimte.
  - c. Wat betreft materialen en kleuren:
    - i. Er wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen die mooi oud worden. In de basis zijn dit gebakken elementen zoals keramiek en baksteen.
3. Toetsing aan de beleidsregel in dit artikel wordt uitgevoerd door het college, met advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en stadsbouwmeester.

#### **Artikel 5 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – benedenwereld**

1. Dit artikel geldt voor de benedenwereld van bouwwerken in de Binnenstad (noordelijk deel) van Zoetermeer en waarvoor in bijlage 2 referentiebeelden zijn opgenomen;
2. Voor bouwwerken in de benedenwereld gelden de volgende regels:
  - a. Wat betreft detaillering:
    - i. Realiseer royale hellingen of trappen met een kleuraccent. Waar mogelijk zijn stijgpunten met elkaar verbonden.
  - b. Wat betreft materialen en kleuren:
    - i. Zorg voor daglicht op locaties waar dit fysiek mogelijk is.
    - ii. Voeg verlichting en kleur toe.
    - iii. Gebruik natuurlijke materialen zoals hout, bestand tegen het klimaat van de benedenwereld.
3. Toetsing aan de beleidsregel in dit artikel wordt uitgevoerd door het college, met advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en stadsbouwmeester.

#### **Artikel 6 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – plint**

1. Dit artikel geldt voor de plint van bouwwerken in de Binnenstad (noordelijk deel) van Zoetermeer en waarvoor in bijlage 2 referentiebeelden zijn opgenomen;
2. Voor bouwwerken in een plint gelden de volgende regels:
  - a. Wat betreft vormgeving:

- i. Arcades mogen worden gebruikt in het ontwerp van de plint. Arcades moeten langs het bouwblok doorlopen en een samenhangende, niet onderbroken structuur vormen. Zij moeten een hoogte hebben vergelijkbaar met de plint.
  - b. Wat betreft detaillering:
    - i. Extra ontwerpaandacht gaat uit naar details in het gevelbeeld.
    - ii. Reclamevoorzieningen worden integraal ontworpen in het gevelbeeld in overeenstemming met de architectuur.
    - iii. Plinten mogen niet afgeplakt worden;
  - c. Wat betreft materialen en kleuren:
    - i. Er wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen die mooi oud worden. In de basis zijn dit gebakken elementen zoals keramiek en baksteen.
3. Toetsing aan de beleidsregel in dit artikel wordt uitgevoerd door het college, met advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en stadsbouwmeester.

#### **Artikel 7 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – stedelijke laag**

1. Dit artikel geldt voor de stedelijke laag van bouwwerken in de Binnenstad (noordelijk deel) van Zoetermeer en waarvoor in bijlage 2 referentiebeelden zijn opgenomen;
2. Voor bouwwerken in een stedelijke laag gelden de volgende regels:
  - a. Wat betreft vormgeving:
    - i. De stedelijke laag is zichtbaar vanaf elke kant en heeft daarom eenzijdige oriëntatie die ook zichtbaar is in de architectuur.
  - b. Wat betreft detaillering:
    - i. De stedelijke laag wordt ontworpen in relatie met de straat door borstwering, balloggia of loggia.
  - c. Wat betreft materialen en kleuren:
    - i. De stedelijke laag is minder transparant dan de plint maar transparanter dan de bovenwereld.
    - ii. Er wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen die mooi oud worden. In de basis zijn dit gebakken elementen zoals keramiek en baksteen.
3. Toetsing aan de beleidsregel in dit artikel wordt uitgevoerd door het college, met advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en stadsbouwmeester.

#### **Artikel 8 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – bovenbouw**

1. Dit artikel geldt voor de bovenbouw van bouwwerken in de Binnenstad (noordelijk deel) van Zoetermeer en waarvoor in bijlage 2 referentiebeelden zijn opgenomen;
2. Voor bouwwerken in de bovenbouw gelden de volgende regels:
  - a. Wat betreft vormgeving:
    - i. Er wordt gebruik gemaakt van setbacks.
    - ii. Een bovenbouw is zichtbaar vanaf elke kant en heeft daarom eenzijdige oriëntatie die ook zichtbaar is in de architectuur.
    - iii. Een bovenbouw wordt beëindigd met een kroon om de top te markeren.
  - b. Wat betreft detaillering:
    - i. Zowel private buitenruimtes in de vorm van balkons, balloggia's of loggia's of wintertuinen als grotere collectieve buitenruimtes zijn toegestaan in de bovenbouw.
    - ii. Het dak wordt benut voor verblijf en groen.
  - c. Wat betreft materialen en kleuren:
    - i. De bovenbouw is minder transparant dan de plint en de stedelijke laag. In de bovenbouw is er meer vrijheid wat betreft het materiaalgebruik dan in de lagere lagen.
    - ii. Er wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen die mooi oud worden. In de basis zijn dit gebakken elementen zoals keramiek en baksteen.
3. Toetsing aan de beleidsregel in dit artikel wordt uitgevoerd door het college, met advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en stadsbouwmeester.

## **Artikel 9 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – parkeergarages en fietsparkeervoorzieningen**

1. Dit artikel geldt voor parkeergarages en fietsparkeervoorzieningen in de Binnenstad (noordelijk deel) van Zoetermeer en waarvoor in bijlage 2 referentiebeelden zijn opgenomen;
2. Voor parkeergarages gelden de volgende regels:
  - a. Wat betreft vormgeving:
    - i. Blinde gevels op de begane grond zijn niet toegestaan.
  - b. Wat betreft detaillering:
    - i. Bij voorkeur stijpunten realiseren aan de buitenzijde aan de gevel, die een directe relatie met de aanliggende openbare ruimte hebben.
3. Voor fietsparkeervoorzieningen gelden de volgende regels:
  - a. Wat betreft vormgeving:
    - i. De fietsparkeervoorziening is zichtbaar in de plint.
  - b. Wat betreft detaillering:
    - i. De fietsparkeervoorziening heeft de kwaliteit van een collectieve hal met ruimte voor ontmoeting
4. Toetsing aan de beleidsregel in dit artikel wordt uitgevoerd door het college, met advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en stadsbouwmeester.

## **HOOFDSTUK 3: ALGEMENE EN SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 10 Ernstig ontsierende bouwwerken**

1. Het uiterlijk van een bouwwerk is ernstig ontsierend als:
  - a. Het bouwwerk een grove inbreuk maakt op zijn omgeving.
  - b. Het bouwwerk zich aan de zichtzijden afsluit voor zijn omgeving.
  - c. Architectonische bijzonderheden bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk worden vernietigd of ontkend.
  - d. 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.
  - e. Armoedige materialen worden toegepast en die ongeschikt zijn voor toepassing buitengebruik. 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.
  - f. Gebouwen of delen van gebouwen worden geschilderd in een kleur die niet passend is in de omgeving.
  - g. Een bestaand bouwwerk dat door verwaarlozing in verval is geraakt.
2. Bij de toepassing van deze regels is eerder spraken van ernstige ontsiering van het uiterlijk van een bouwwerk naarmate:
  - a. Een bouwwerk meer in het zicht staat en van groter belang is voor het aanzicht van de openbare ruimte.
  - b. Een bouwwerk of ensemble cultuurhistorische waarde heeft.
  - c. Er meer van de in lid 1 genoemde regels van toepassing zijn.

### **Artikel 11 Overgangsregel**

Als voor de inwerkingtreding van de Beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel) 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 12 Intrekken beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart**

De raad besluit voor het werkingsgebied Beleidsregel uiterlijk van bouwwerken Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel) tot het beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart.

## **ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING**

### **Wettelijke grondslagen**

De wettelijke grondslag voor het opstellen van een beleidsregel in het algemeen is artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarnaast is ook artikel 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De wettelijke grondslag voor specifiek een beleidsregel over het uiterlijk van bouwwerken is artikel 4.19 van de Omgevingswet. Tot slot staat de wettelijke grondslag voor het repressieve toezicht op het uiterlijk van bouwwerken in artikel 2.29 Besluit bouwwerken leefomgeving en artikel 22.7 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Zoetermeer.

#### **Toelichting op Artikel 1 - Werkingsgebied**

In dit artikel is benoemd dat deze beleidsregel uitsluitend van toepassing is voor bouwwerken in het gebied dat is opgenomen in bijlage 1 van deze beleidsregel.

#### **Toelichting op Artikel 2 - Begripsbepalingen**

Voor de uitleg van begrippen wordt aangesloten bij de begrippen onder de Omgevingswet, Amvb's, Omgevingsregeling en het omgevingsplan Zoetermeer, tenzij er een dringende, noodzaak is om een andere definitie te hanteren. Komt een begrip nog niet voor in voornoemde regelgeving 8, dan kan ook een eigen begrip worden geformuleerd.

Als in de Omgevingswet en de onderliggende Amvb's en regeling(en) een definitie van een begrip staat, dan geldt deze definitie ook voor deze beleidsregel. Hierin staan die begrippen:

- Bijlage bij artikel 1.1. van de Omgevingswet
- Bijlage bij artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit
- Bijlage bij artikel 1.1. van het Besluit kwaliteit leefomgeving
- Bijlage bij artikel 1.1. van het Besluit activiteiten leefomgeving
- Bijlage bij artikel 1.1. van de Omgevingsregeling

Via deze link kunt u de teksten van de Omgevingswet, Omgevingsbesluit, Besluit kwaliteit leefomgeving, Besluit activiteiten leefomgeving, Besluit bouwwerken leefomgeving en Omgevingsregeling vinden: <https://wetten.overheid.nl/zoeken>

#### *Aanvulling begrippen*

In artikel 2 van deze beleidsregel staat een aantal aanvullende begrippen, die belangrijk zijn voor de uitleg van de regels, bijvoorbeeld 'plint' en 'stedelijke laag'.

#### **Toelichting op Artikel 3 Oogmerken en reikwijdte**

In dit artikel is het oogmerk van de beleidsregel uitgelegd. Daarnaast is uitgelegd dat de beleidsregel in dit beeldkwaliteitsplan een aanvullend kader is voor het huidige welstandsbeleid zoals vastgelegd in de Welstandsnota Zoetermeer. Deze geldt voor nieuwe initiatieven die gaan over bouwwerken in een (al dan niet samengesteld) bouwblok.

#### **Toelichting op Artikel 4 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – omgeving en het samengestelde bouwblok**

In dit artikel zijn de regels geformuleerd waar de bebouwing - bestaande uit (al dan niet samengestelde) bouwblokken - in relatie tot de omgeving aan moet voldoen.

Uit het beeldkwaliteitsplan volgt dat het wenselijk is om de basis beeldkwaliteit op orde moet worden gebracht met 1) een fijnmazig netwerk van goede openbare ruimte, met 2) bouwblokken die zich daaraan oriënteren en 3) stevige, kloeke gebouwen die van gevel tot kroon zorgvuldig en hoogwaardig zijn ontworpen. Daarvoor zijn zeven leidmotieven opgesteld. Beoogd is bijzondere aandacht te besteden aan de plint, de benedenwereld, de parkeergarages en fietsparkeervoorzieningen, die allen op een eigen manier onderdeel zijn van de Zoetermeerse identiteit. Een van de regels die hier uit voortvloeit is dat gebouwen zijn opgebouwd uit een plint, een stedelijke laag en – indien toegestaan – een bovenbouw.

#### **Toelichting op Artikel 5 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – benedenwereld**

In dit artikel zijn regels gesteld waaraan een gebouw of bouwdeel in de benedenwereld qua vormgeving, detaillering, materialisering en kleur moet voldoen. De beleidsregel hebben tot doel om richting te geven aan ontwikkeling van de benedenwereld in de binnenstad van Zoetermeer van een donkere en onprettige plek naar een levendige en experimentele benedenwereld.

De ruimte zou gebruikt kunnen worden voor het tentoonstellen van kunst, sport of een club. Er wordt blijvend ruimte geboden aan tijdelijke initiatieven. Natuurlijke materialen, kunst- en lichtexperimenten en royale entrees zorgen voor een prettige verblijfsplek.

#### **Toelichting op Artikel 6 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – plint**

In dit artikel zijn regels gesteld waaraan een gebouw of bouwdeel in de plint qua vormgeving, detaillering, materialisering en kleur moet voldoen. De plint is het belangrijkste deel van de bebouwing in een samengesteld bouwblok. Hier vindt de interactie tussen het openbaar gebied en de privéruimte plaats.

Daarom is het beleid gericht op extra aandacht voor het ontwerp met robuuste materialen en extra oog voor detail.

Details in het gevelbeeld geven daarnaast uiting aan de rijkdom aan voorzieningen.

#### **Toelichting op Artikel 7 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – stedelijke laag**

In dit artikel zijn regels gesteld waaraan een gebouw of bouwdeel in de stedelijke laag qua vormgeving, detaillering, materialisering en kleur moet voldoen. De stedelijke laag is bepalend voor de menselijke schaal en maat van zowel de bebouwing als de openbare ruimte. In de stedelijke laag vindt interactie tussen binnen en buiten plaats. Daarom moet het ontwerp van de stedelijke laag bijdragen aan de levendigheid en leesbaarheid van de openbare ruimte.

#### **Toelichting op Artikel 8 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – bovenbouw**

In dit artikel zijn regels gesteld waaraan een gebouw of bouwdeel in de bovenbouw qua vormgeving, detaillering, materialisering en kleur moet voldoen. De bovenlaag is het meest private deel van de bebouwing. De uitstraling bepaalt mede de herkenbaarheid en identiteit van de binnenstad en bepaalt de skyline. De vormgeving draagt bij aan een prettig klimaat op de begane grond.

#### **Toelichting op Artikel 9 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – parkeergages en fietsparkeervoorzieningen**

In dit artikel zijn regels gesteld waaraan een parkeergarage en een fietsparkeervoorziening qua vormgeving, detaillering, materialisering en kleur moet voldoen.

#### **Toelichting op Artikel 10 Ernstig ontsierende bouwwerken**

In dit artikel is aangegeven in welke gevallen sprake is van 'ernstig ontsierende' bouwwerken. Van bestaande bouwwerken of van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken is vereist, mag het uiterlijk niet ernstig ontsierend zijn. Dit geldt zowel voor het bouwwerk zelf, als voor het bouwwerk in relatie tot de omgeving. Ernstig ontsierend is een 'evidente en ook voor niet-deskundigen duidelijk kenbare buitensporigheid van het uiterlijk van een bouwwerk'.

Het Rijk noemt een aantal activiteiten die vergunningsvrij zijn. Deze omgevingsplanactiviteiten staan in artikel 2.29 Besluit bouwwerken leefomgeving. Bijvoorbeeld een dakkapel in het achterdakvlak. Voorwaarde is dat de activiteit niet in ernstige mate in strijd is met geldende regels over het in stand houden van een bouwwerk die betrekking hebben op de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk. Ook mogen bestaande bouwwerken, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, niet ernstig ontsierend zijn.

Deze regels over repressief toezicht op het uiterlijk van bouwwerken komen via de bruidsschat uit het Invoeringsbesluit in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Zoetermeer, in artikel 22.7.

Om repressief toezicht op het uiterlijk van bouwwerken te kunnen houden, moeten de beleidsregel over het uiterlijk van bouwwerken regels bevatten die duidelijk maken wanneer sprake is van ernstige ontsiering. In dit artikel staan de (gebiedsgerichte) regels met betrekking tot ernstige ontsiering van het uiterlijk van bouwwerken.

Nadat is vastgesteld dat het uiterlijk van een bouwwerk mogelijk ernstig ontsierend is, vraagt het College van burgemeester en wethouders aan de stadsbouwmeester advies. Bij cultureel erfgoed vraagt het college van burgemeester en wethouders advies aan de erfgoedcommissie. Dit volgt uit artikel 2 van de Verordening CRK, Zoetermeer 2022 in combinatie met het besluit van de raad van 13 juni 2022. In de besluitpunten 9 en 10 van dit besluit heeft de raad op basis van artikel 2 lid 5 en lid 6 van de Verordening CRK aan de stadsbouwmeester en aan de erfgoedcommissie de taken gegeven om bij repressief toezicht op het uiterlijk van bouwwerken te adviseren.

Als er sprake is van een ernstig ontsierend bouwwerk, dan kan de gemeente een last onder dwangsom inzetten of bestuursdwang toepassen (art. 125 Gemeentewet en artikel 5:32 lid 1 Awb).

#### **Toelichting op Artikel 11 Overgangsregel**

Het proces van afhandelen van aanvragen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken vraagt een zekere tijd. Op het moment van inwerkingtreding van deze beleidsregel zullen er dan ook zeker aanvragen in behandeling zijn. Met het oog op de rechtszekerheid van onder andere de aanvrager is het van belang te bepalen hoe met deze aanvragen wordt omgegaan in het licht van de inwerkingtreding van de Beleidsregel uiterlijk van bouwwerken Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel). Daartoe dient deze overgangsregel.

De overgangsregeling zoals opgenomen in artikel 10 van deze beleidsregel houdt in dat op een aanvraag omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze beleidsregel in werking treedt, en waarop op dat tijdstip nog niet is beschikt, de bepalingen

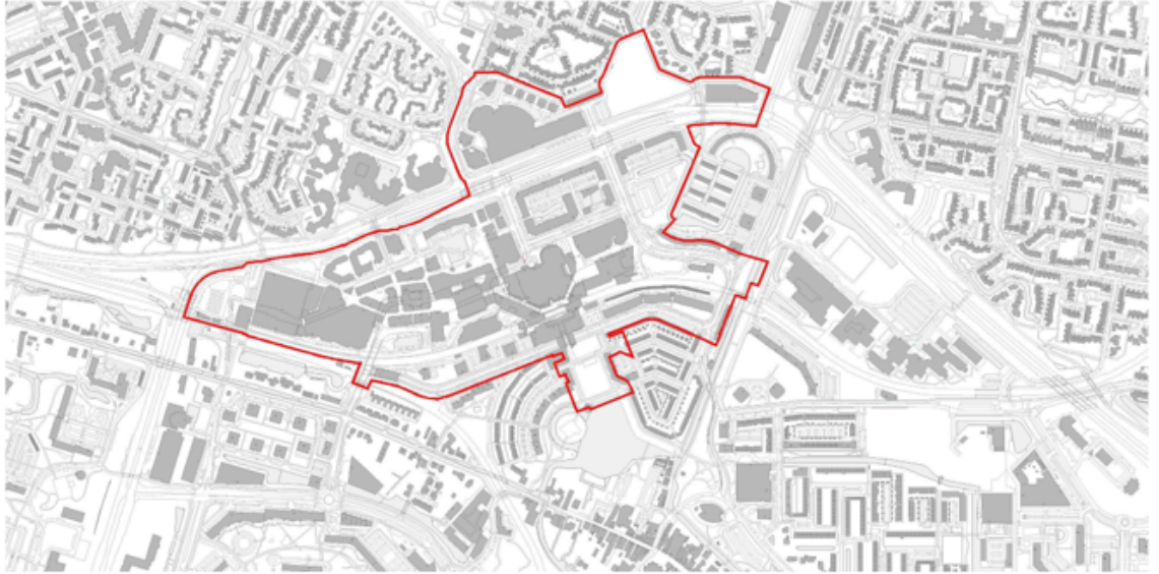
uit deze beleidsregel NIET van toepassing zijn. Er wordt dan nog getoetst aan het beleid dat van toepassing was op het moment van indienen van de aanvraag.

Toelichting op artikel 12 Intrekken beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart Het beeldkwaliteitsplan is een aanvullend kader voor het huidige welstandsbeleid zoals vastgelegd in de Welstandsnota Zoetermeer. Met dit artikel wordt bepaald dat het aanvullende beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart voor het werkingsgebied ingetrokken, omdat deze met het nieuwe beeldkwaliteitsplan overbodig is geworden.

## **Bijlagen**

## Bijlage 1: Afbeeldingen

*Afbeelding 1. Werkingsgebied beleidsregel*



*Afbeelding 2. Benedenwereld*



## Bijlage 2: Referentiebeelden

### Referentiebeelden horende bij artikel 4



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.a.i



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.a.ii



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.a.iii



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.a.ii



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.a.iv



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.a.v



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.b.1



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.b.1



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.b.ii



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.b.ii



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.b.ii

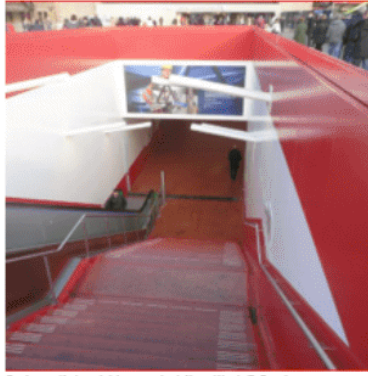


Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.c.i

Referentiebeelden horende bij artikel 5



Referentiebeeld horende bij artikel 5.2.a.i



Referentiebeeld horende bij artikel 5.2.a.i



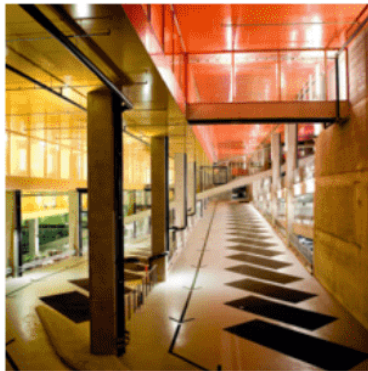
Referentiebeeld horende bij artikel 5.2.b.i



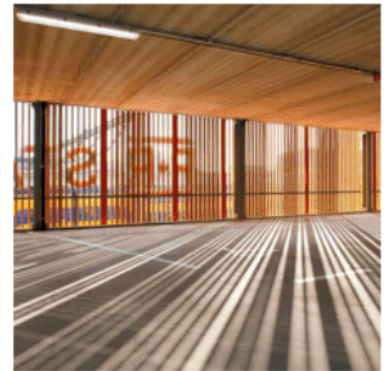
Referentiebeeld horende bij artikel 5.2.b.i



Referentiebeeld horende bij artikel 5.2.b.ii



Referentiebeeld horende bij artikel 5.2.b.ii



Referentiebeeld horende bij artikel 5.2.b.iii

*Referentiebeelden horende bij artikel 6*



*Referentiebeeld horende bij artikel 6.2.ai*



*Referentiebeeld horende bij artikel 6.2.ai*



*Referentiebeeld horende bij artikel 6.2.b.i*



*Referentiebeeld horende bij artikel 6.2.b.i*



*Referentiebeeld horende bij artikel 6.2.b.ii*



*Referentiebeeld horende bij artikel 6.2.c.i*

*Referentiebeelden horende bij artikel 7*



*Referentiebeeld horende bij artikel 7.2.a.i*



*Referentiebeeld horende bij artikel 7.2.b.i*

*Referentiebeelden horende bij artikel 8*



*Referentiebeeld horende bij artikel 8.2.a.i*



*Referentiebeeld horende bij artikel 8.2.a.ii en 8.2.a.iii*



*Referentiebeeld horende bij artikel 8.2.a.iii*

*Referentiebeelden horende bij artikel 9*



*Referentiebeeld horende bij artikel 9.2.a.i*



*Referentiebeeld horende bij artikel 9.2.a.i*



*Referentiebeeld horende bij artikel 9.2.b.i*



*Referentiebeeld horende bij artikel 9.2.b.i*



*Referentiebeeld horende bij artikel 9.3.b.i*