CONCEPT RUIMTELIJK KADER & VERDUURZAMINGSGIDS

VOOR HET VERDUURZAMEN VAN BESTAANDE WONINGEN IN BRUNSSUM



SATIJNplus Architecten 20240114

Inhoud

Inleiding

Doelstelling & Proces

Analyse & inventarisatie

Ruimtelijk kader – regels per maatregel

Samengevat – procedure per deelgebied

Verduurzamingsgids

Minimale isolatiewaarde & aanbevelingen

Aandachtspunten & vervolgstappen

DOELSTELLING

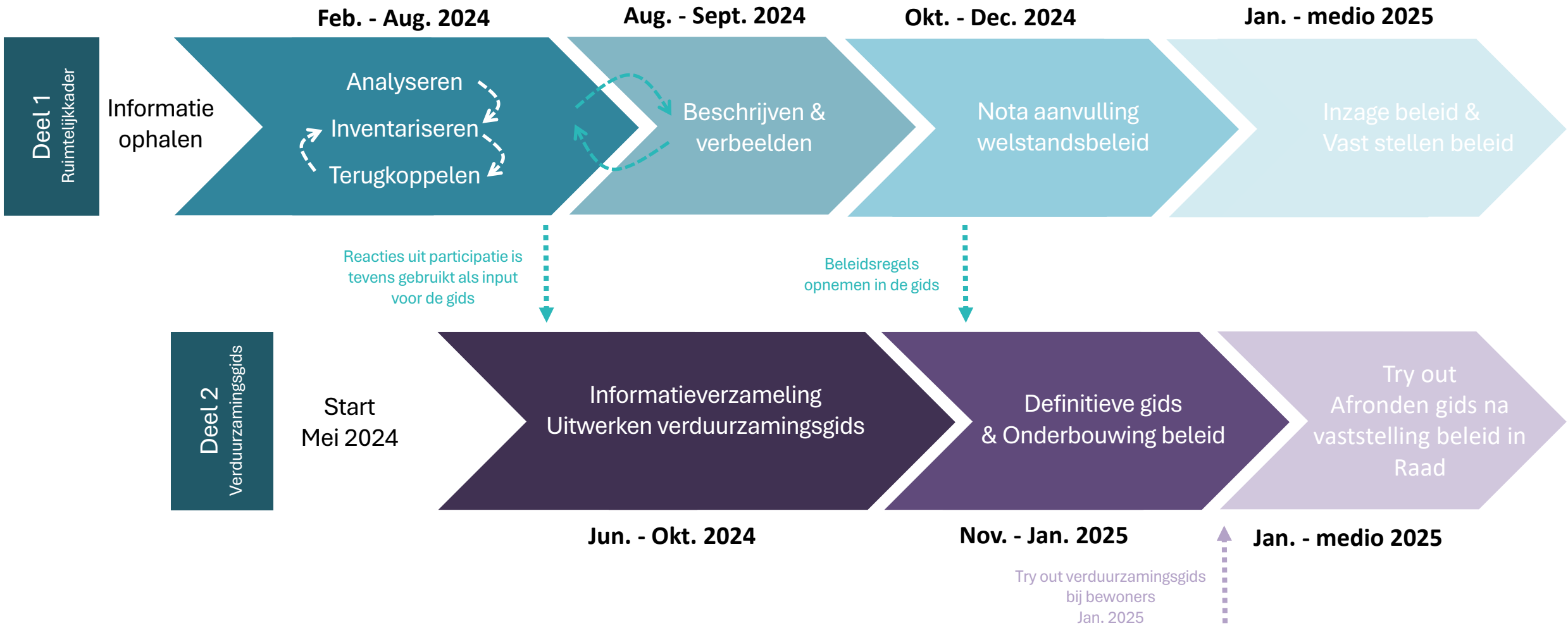
Ruimtelijk kader & verduurzamingsgids

- **inwoners ondersteunen:** biedt duidelijkheid aan inwoners over wat wel en wat niet is toegestaan bij verbouwingen en verduurzaming.
- **de energietransitie versnellen:** verduurzaming faciliteren, inspireren & activeren, zonder afbreuk te doen aan het karakter van Brunssum.
- **de kwaliteit van de leefomgeving borgen:** er is evenwicht tussen verduurzaming en behoud van de ruimtelijke kwaliteit.





PROCES


Feb. - Aug. 2024
Aug. - Sept. 2024
Okt. - Dec. 2024
Jan. - medio 2025
Deel 1
Ruimtelijkkader
Informatie ophalen
Analyseren
Inventariseren
Terugkoppelen
Beschrijven & verbeelden
Nota aanvulling welstandsbeleid
Inzage beleid & Vast stellen beleid
Reacties uit participatie is tevens gebruikt als input voor de gids
Beleidsregels opnemen in de gids
Deel 2
Verduurzamingsgids
Start Mei 2024
Informatieverzameling Uitwerken verduurzamingsgids
Definitieve gids & Onderbouwing beleid
Try out Afronden gids na vaststelling beleid in Raad
Jun. - Okt. 2024
Nov. - Jan. 2025
Jan. - medio 2025
Try out verduurzamingsgids bij bewoners Jan. 2025

ANALYSE & INVENTARISATIE & TERUGKOPPELEN

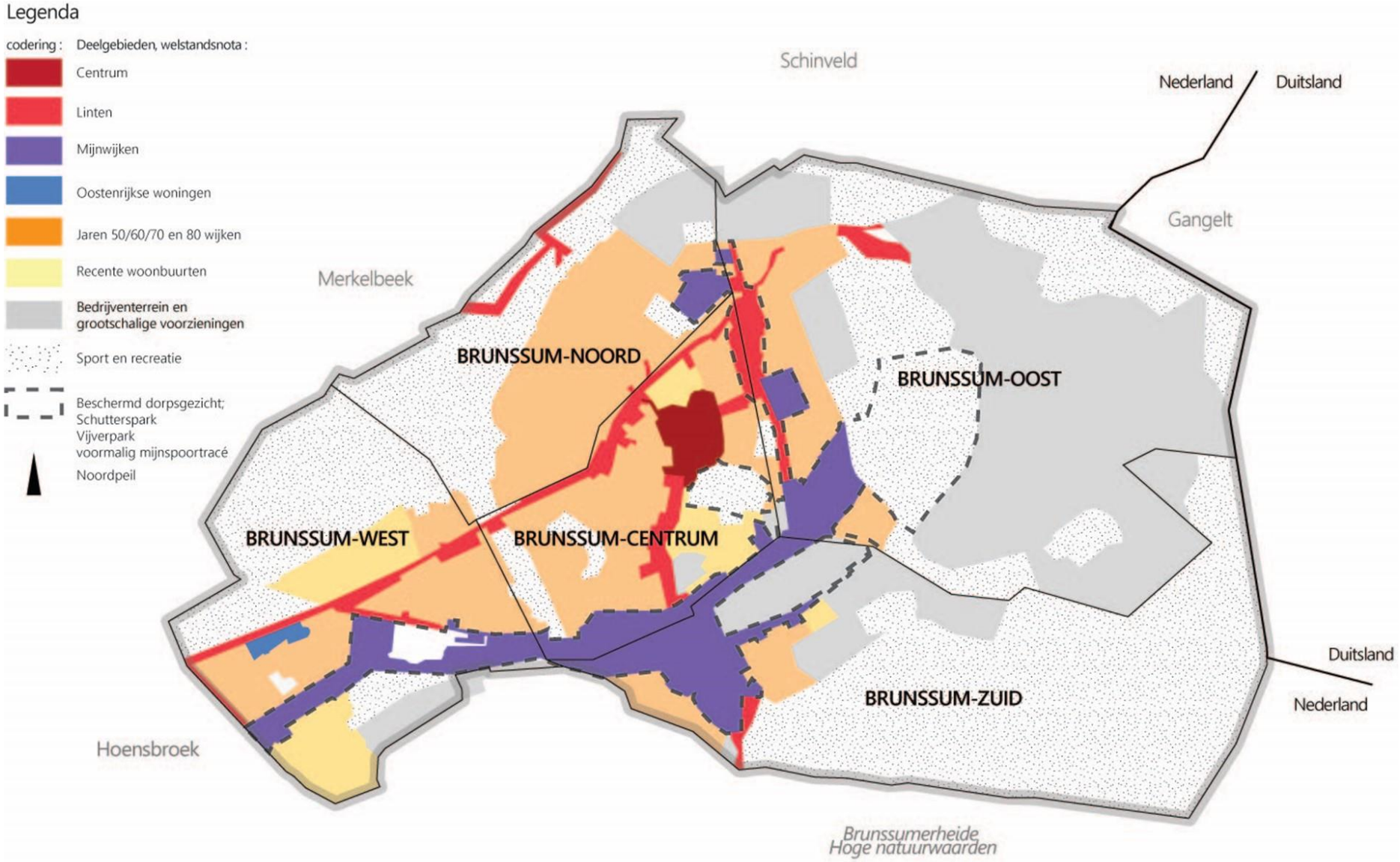
Onderdelen analyse

- Inventarisatie welstandsgebieden – typologische en architectonische kenmerken
- Historie vergunningsaanvragen – inventariseren belemmeringen
- Inventarisatie wettelijk kader, beleidsstukken & huidige kaders omgevingsplan
- Participatiebijeenkomsten met interne & externe stakeholders
- Meest voorkomende & gewenste verduurzamingmaatregelen – dialoog met bewoners



ANALYSE & INVENTARISATIE

Inventarisatie welstandsgebieden en voorkomende typologische en architectonische kenmerken



ANALYSE & INVENTARISATIE

Inventarisatie welstandsgebieden en voorkomende typologische en architectonische kenmerken

Deelgebied 3 mijnwijken rozengaard

Type:	- deelgebied:	Mijnwijken, beschermd dorpsgezicht
	- hoofdvorm:	(mix) rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen
	- bouwlagen:	2 bouwlagen
	- positie:	evenwijdig aan de straat
	- samenhang:	eenduidigheid, ritmiek in gevelbeeld
Dak:	- dakvorm:	(mix) zadeldak en schilddak (schilddak voornamelijk op de hoekwoningen)
	- dak overstek:	beperkt aanwezig
	- kleur / materiaal:	bruine beton- en keramische pannen
	- goottype:	mastgoot
	- dakkapel:	regelmatig aanwezig
	- schoorsteen:	veelal een schoorsteenpijp met enkele gemetselde schoorstenen
	- betimmering:	wit boeibord met klossen ter plaatse van dwarskappen met soms een houten gevel afwerking bij de nok
	- overig:	- rollaag ter plaatse van de plint - veel voorkomende dwarskap aan de uiteindes van de zadeldaken
Gevel:	- kleur / materiaal:	rode baksteen (soms met bruin gemengd) in halfsteensverband
	- versiering / rollagen:	bijzonderheden ter plaatse van de hoeken en tussen de woningen, soms een ornamentele lijst rondom de voordeur, hanenkam en regelmatig ornamenten ter plaatse van de nok van de dwarskappen
	- kozijnen:	wit, hout
	- overig:	een rollaag ter plaatse van de plint
Terrein:	- afstand tot de straat:	opstapje naar entree en veelal met voortuin
	- openbaar groen:	bomen langs de weg
	- verharding:	beklinkerde straat met verhoogd trottoir
	- parkeren:	aan de straat



Collage mijnwerkerswoningen Rozengaard.

ANALYSE & INVENTARISATIE

Historie vergunningsaanvragen in Brunssum

Jaar	Totaal aantal vergunningsaanvragen	W-installatie	bouwkundige ingrepen	zonnepanelen	meerdere maatregelen
2020	43	0	1	42	0
2021	167	33	3	136	5
2022	93	13	6	76	2
2023	68	5	10	53	0
2024	13	0	3	10	0
Totaal	**384**	51	23	317	7

Historie verduurzaming – laatste 5 jaar (Bron: gemeente Brunssum)

Er zijn 3 vergunning afgewezen / gestaakt gedurende het proces. Op basis van de beschikbare data is te concluderen dat het verkrijgen van een vergunning in het verleden geen belemmering is geweest voor het verduurzamen van woningen.

ANALYSE & INVENTARISATIE

Inventarisatie wettelijk kader, beleidsstukken & huidige kaders omgevingsplan

regels gemeente	*landelijke regels*	*landelijke regels*	*landelijke regels*	*regels gemeente*
Omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit bouwen *(5.1 lid 1 onder a Omgevingswet)*	***Omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit*** *(5.2 lid 2 onder a Omgevingswet)*	***Bouwmelding*** *(artikel 2.18 van het Besluit bouwwerken leefomgeving)*	***Sloopmelding*** *(artikel 7.10, lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving)*	***Welstandsexces*** *(artikel 22.7 Bruidsschat)*

regels gemeente	*landelijke regels*	*regels gemeente*	*landelijke regels*	landelijke + lokale regels
Omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit slopen *(5.1 lid 1 onder a Omgevingswet)*	***Omgevingsvergunning voor een rijks-monumenten activiteit*** *(5.1 lid 1 onder b Omgevingswet / verg. vrij:*	***Omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit aanleggen*** *(5.1 lid 1 onder a Omgevingswet)*	***Omgevingsverguning voor een Flora en Fauna activiteit*** *(5.1 lid 2 onder g Omgevingswet)*	***Burenrecht (beplanting)*** *(Burgerlijk wetboek 5 artikel 42 t/m 45)*

ANALYSE & INVENTARISATIE

Inventarisatie wettelijk kader, beleidsstukken & huidige kaders omgevingsplan

Balans tussen mogelijk maken & beschermen!!

Wat landelijk vergunningsvrij mag, kan niet vergunningsplichtig gemaakt worden.

regels gemeente	*landelijke regels*	*landelijke regels*	*landelijke regels*	*regels gemeente*
Omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit bouwen *(5.1 lid 1 onder a Omgevingswet)*	***Omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit*** *(5.2 lid 2 onder a Omgevingswet)*	***Bouwmelding*** *(artikel 2.18 van het Besluit bouwwerken leefomgeving)*	***Sloopmelding*** *(artikel 7.10, lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving)*	***Welstandsexces*** *(artikel 22.7 Bruidsschat)* ! Voorkomen dat bestaande situaties illegaal worden

Door excessenregeling concreet te maken, kan er meer, maar hier kan pas achteraf op gehandhaafd worden

regels gemeente	*landelijke regels*	*regels gemeente*	*landelijke regels*	landelijke + lokale regels
Omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit slopen *(5.1 lid 1 onder a Omgevingswet)*	***Omgevingsvergunning voor een rijks-monumenten activiteit*** *(5.1 lid 1 onder b Omgevingswet / verg. vrij:*	***Omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit aanleggen*** *(5.1 lid 1 onder a Omgevingswet)*	***Omgevingsverguning voor een Flora en Fauna activiteit*** *(5.1 lid 2 onder g Omgevingswet)*	***Burenrecht (beplanting)*** *(Burgerlijk wetboek 5 artikel 42 t/m 45)*

ANALYSE & INVENTARISATIE

Inventarisatie wettelijk kader, beleidsstukken & huidige kaders omgevingsplan

Categorie gebouwen:

- Reguliere gebouwen
- Rijks beschermd stads- en dorpsgezicht
- Rijksmonumenten

Er zijn vier niveaus van welstandstoetsing:

- Vergunningsvrije activiteiten
- Vergunningsplichtige activiteiten, sneltoets
- Vergunningsplichtige activiteiten, standaard procedure
- Uitgebreide procedure voor Rijksmonumenten.

Het toets niveau is afhankelijk van de omvang van de werkzaamheden, de juridische status van het gebouw en de ligging van het gebouw.



Voorbeeld reguliere woningen



Voorbeeld beschermd stads- en dorpsgezicht



Voorbeeld Rijksmonument

ANALYSE & INVENTARISATIE

Inventarisatie wettelijk kader, beleidsstukken & huidige kaders omgevingsplan

Categorie gebouwen:

- Reguliere gebouwen
- Rijks beschermd stads- en dorpsgezicht
- Rijksmonumenten

Er zijn vier niveaus van welstandstoetsing:

- Vergunningsvrije activiteiten
- Vergunningsplichtige activiteiten, sneltoets
- Vergunningsplichtige activiteiten, standaard procedure
- Uitgebreide procedure voor Rijksmonumenten.

Het toets niveau is afhankelijk van de omvang van de werkzaamheden, de juridische status van het gebouw en de ligging van het gebouw.



Voorbeeld reguliere woningen



Voorbeeld beschermd stads- en dorpsgezicht



Voorbeeld Rijksmonument

PARTICIPATIE MET INTERNE & EXTERNE STAKEHOLDERS

Resultaten workshops

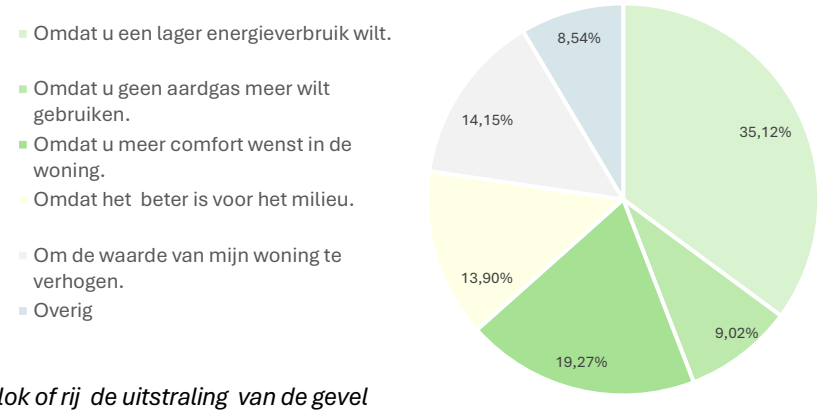
- 3 workshops met beleidsmedewerkers & stadsbouwmeester
  - Aandacht voor mogelijkheden van kwetsbare doelgroepen
  - Kansen voor beeldherstel
  - Benutten spreekuur stadsbouwmeester
  - Vergunningsaanvraag is controle moment, dit voorkomt veel misstanden
  - Werkbare situatie voor handhaving
  - Let ook op randvoorwaarden voor beleid, bv. flora &fauna
- 2 workshops met externe partijen:
  - Sturen op kwaliteit, regels koppelen aan minimaal isolatieniveau
  - Aandacht voor versnipperd bezit, bloksgewijze aanpak kan veel vertragen oplopen
  - Handhaving is zeer belangrijk
  - Niet vergunningsvrij maar legesvrij om te stimuleren
  - Aandacht voor grensgebieden met andere gemeenten en tussen welstandsgebieden



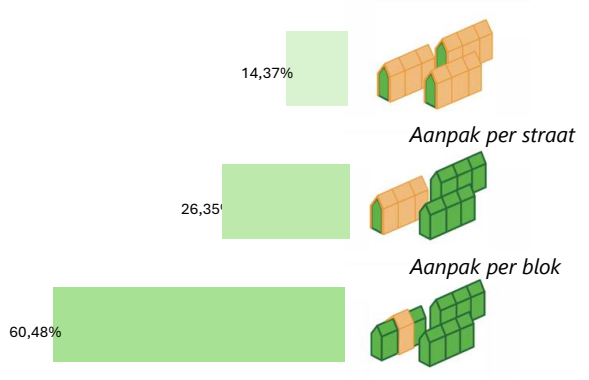
ANALYSE & INVENTARISATIE

Dialoog met bewoners

Waarom wilt u uw woning duurzamer maken?

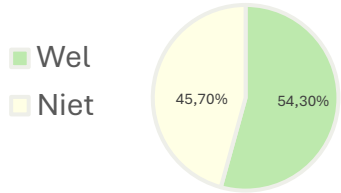


Waar gaat uw voorkeur naar uit bij maatregelen die zichtbaar zijn in het straatbeeld: een gezamenlijk aanpak of een individuele aanpak?

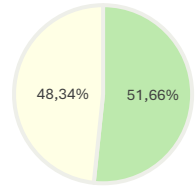


Mag in een blok of rij de uitstraling van het dak (materiaal, de hoogte en de kleur) per woning verschillen?

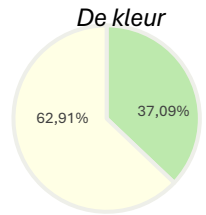
De hoogte



Het materiaal

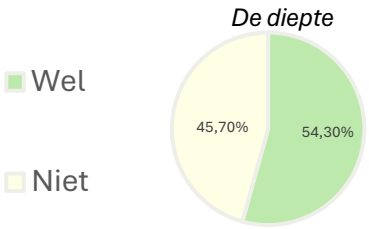


De kleur

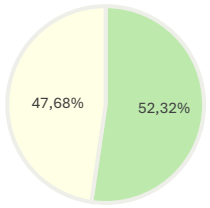


Mag in een blok of rij de uitstraling van de gevel (materiaal, de diepte en de kleur) per woning verschillen?

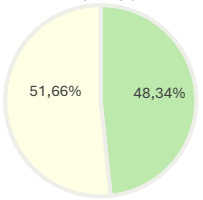
De diepte



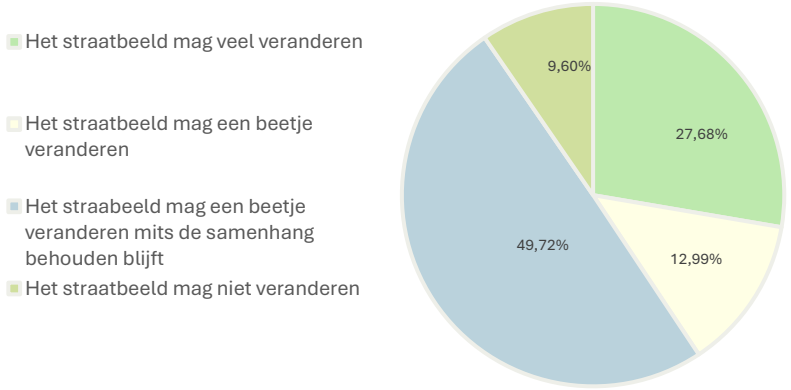
Het materiaal



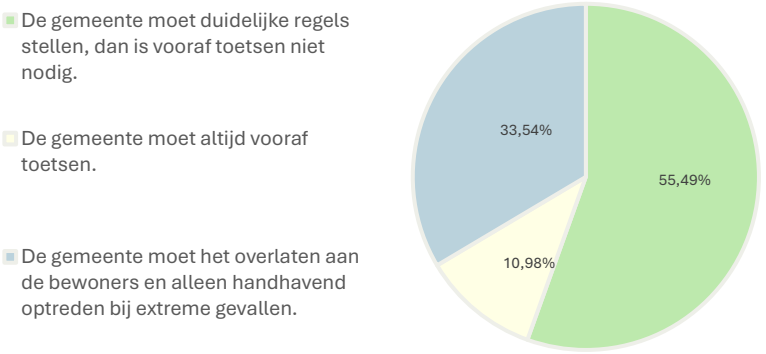
De kleur



In welke mate mag het straatbeeld veranderen?

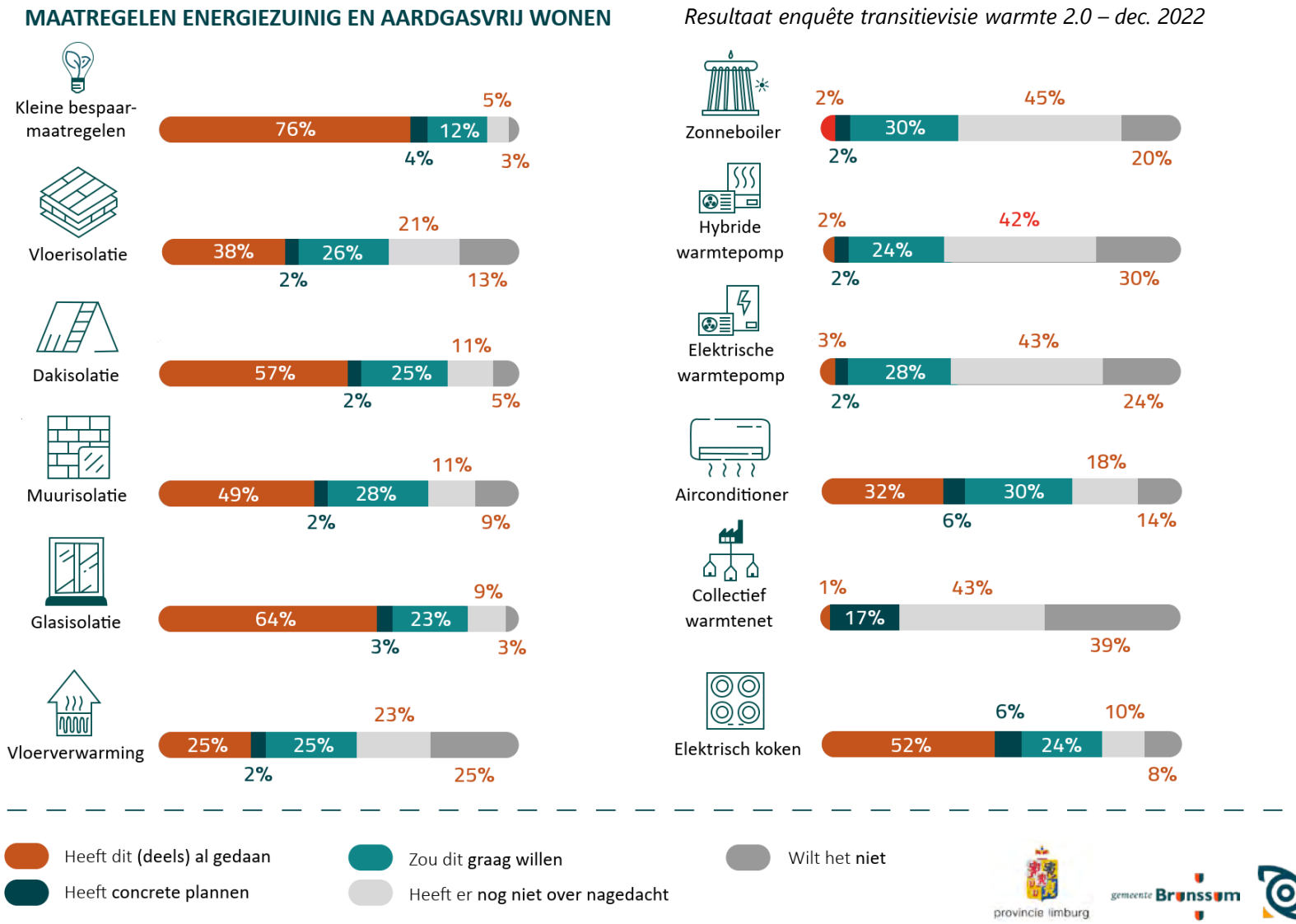


In hoeverre moet de gemeente toetsen of de maatregelen passen in het straatbeeld of kan dit aan de individuele inwoners gelaten worden?



ANALYSE & INVENTARISATIE

Meest voorkomende & gewenste verduurzamingmaatregelen – dialoog met bewoners en stakeholders



provincie limburg

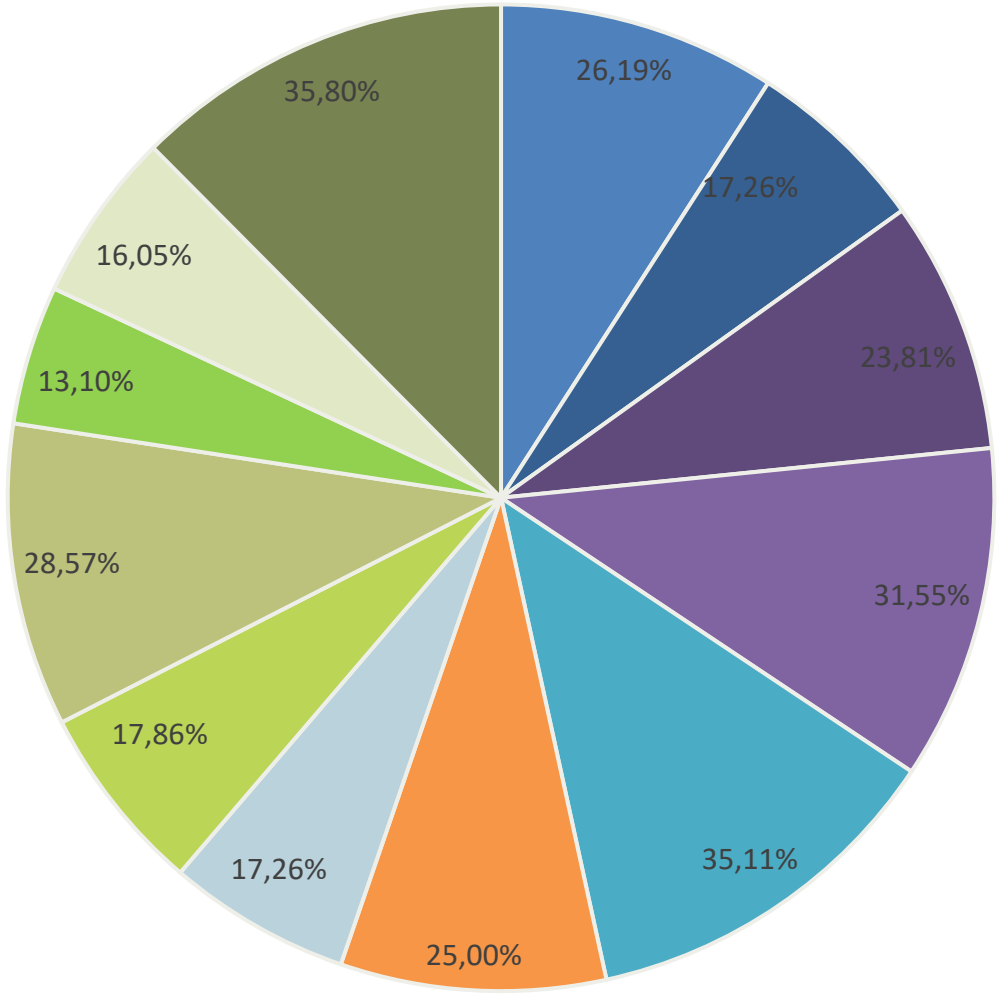
gemeente Brunssum

SATIJNplus Architecten

ANALYSE & INVENTARISATIE

Meest voorkomende & gewenste verduurzamingmaatregelen – dialoog met bewoners

- Gevel isoleren.
- Zonnecollector om warm water op te wekken.
- Zonnepanelen om elektriciteit op te wekken.
- Dak isoleren.
- Glas, kozijnen en/of deuren vervangen.
- Regenwater opvangen.
- Radiatorfolie en/of tochtstrip aanbrengen.
- Vloer isoleren en/of vloerverwarming aanbrengen.
- Airco / Warmtepomp installeren.
- Groen dak en/of groene gevel.
- (alleen online gevraagd) Elektrisch koken
- (alleen online gevraagd) Thuisbatterij



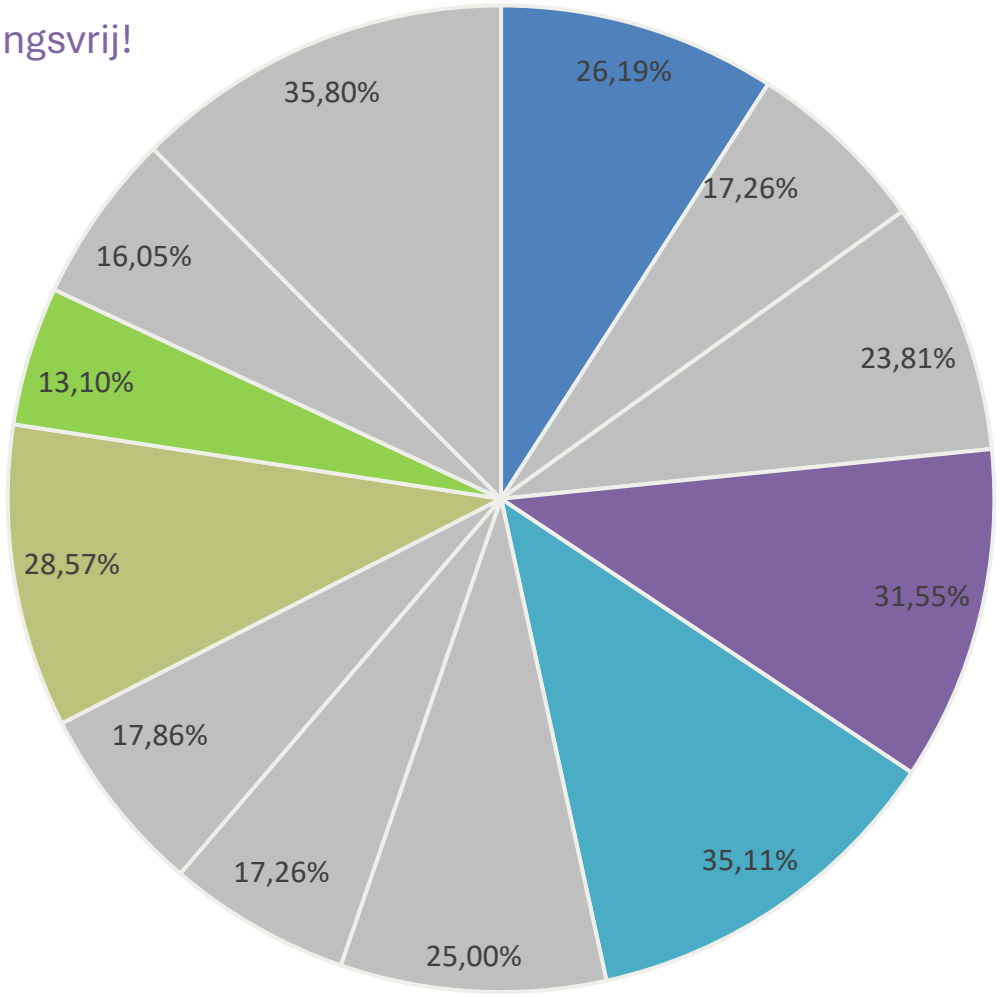
Resultaat Bewonersavonden & enquête– juni 2024

ANALYSE & INVENTARISATIE

Meest voorkomende & gewenste verduurzamingmaatregelen – dialoog met bewoners

Veel maatregelen zijn vergunningsvrij!

- Gevel isoleren.
- Zonnecollector om warm water op te wekken.
- Zonnepanelen om elektriciteit op te wekken.
- Dak isoleren.
- Glas, kozijnen en/of deuren vervangen.
- Regenwater opvangen.
- Radiatorfolie en/of tochtstrip aanbrengen.
- Vloer isoleren en/of vloerverwarming aanbrengen.
- Airco / Warmtepomp installeren.
- Groen dak en/of groene gevel.
- (alleen online gevraagd) Elektrisch koken
- (alleen online gevraagd) Thuisbatterij



Resultaat Bewonersavonden & enquête– juni 2024

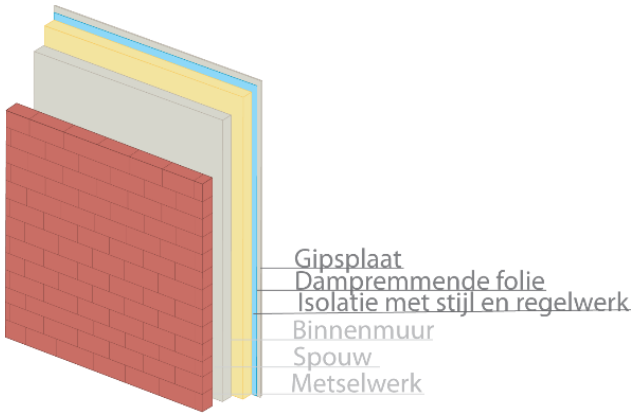
Beschrijven & Verbeelden

Ruimtelijk kader

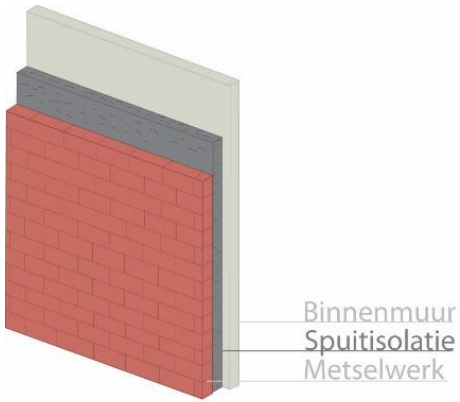
Regels per maatregel

1. Buitengevelisolatie
2. Gevelopeningen
3. Gevelbegroeiing
4. Airco- of warmtepomp installaties
5. Dakisolatie
6. Groen dak

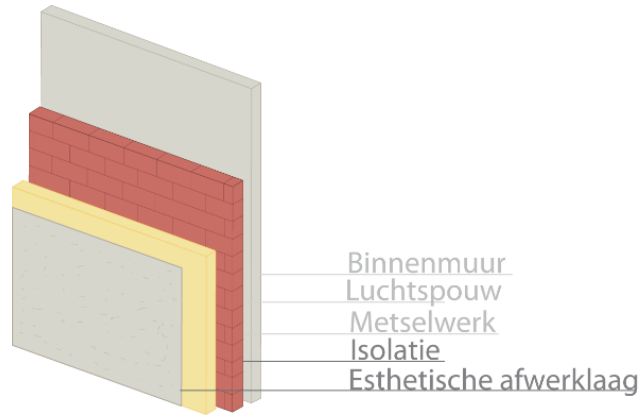
HET ISOLEREN VAN EEN BESTAANDE GEVEL



1. Na-isoleren van een metselwerk wand met een voorzetwand.



2. Na-isoleren van de luchtspouw.



3. Na-isoleren aan de buitenzijde.

Maatregel 1A:

BUITENGEVELISOLATIE BIJ REGULIERE, VRIJSTAANDE OF SAMENHANGENDE WONINGEN MIDDELS BLOKSGEWIJZE AANPAK

Welstandscriteria:

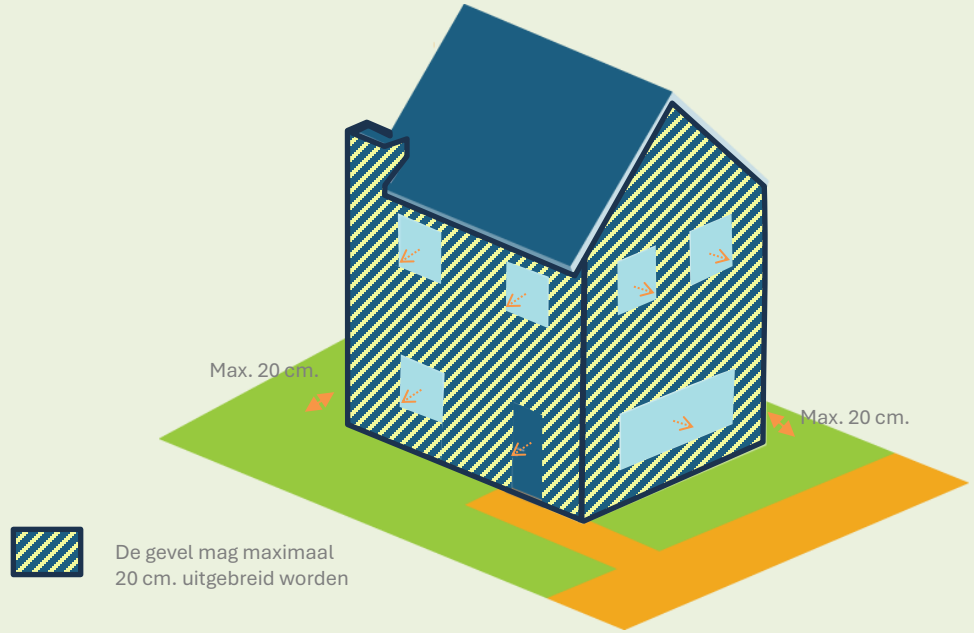
1. Geveluitbreiding: maximaal 20 cm, mits op eigen terrein.
2. Afwerklaag: overeenkomstig bestaande gevel qua kleur, materiaal, structuur en details.
3. Gevelgeleding: oorspronkelijke geleding en positie van gevelopeningen behouden.
4. Balkons en loggia's: handhaven zonder onevenredige opdikken van elementen.

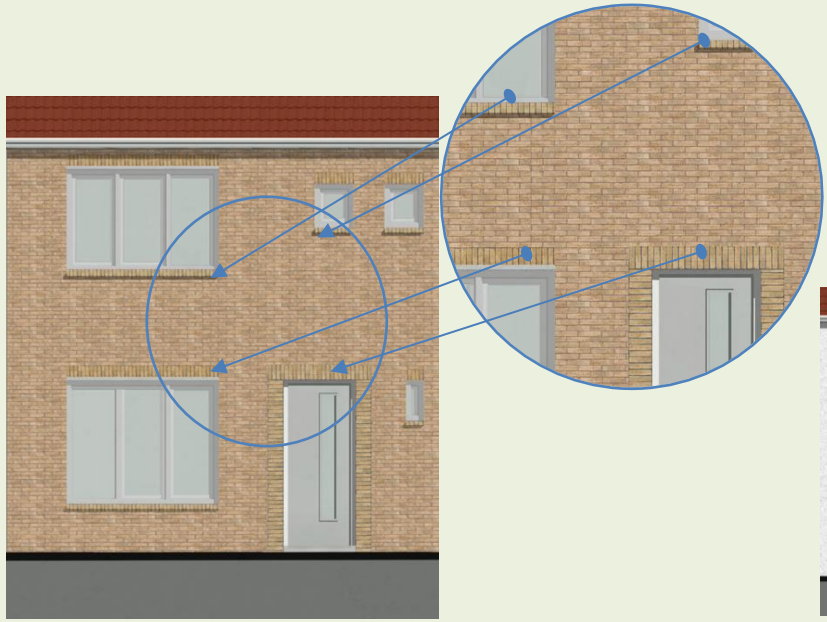
Overige criteria / aanbevelingen:

1. Kozijnen en deuren: verder naar buiten plaatsen om bouwfysische problemen te voorkomen.
2. Beeldherstel: vooroverleg met stadsbouwmeester.

Procedure: Vergunningsvrij (vrijstaande woningen) / Ambtelijke sneltoets

Als er niet voldaan wordt aan de criteria → reguliere vergunning





De bestaande details moeten in het metselwerk worden gehandhaafd.



Geen afwijkende materialen of kleuren voor de gevelafwerking.

Maatregel 1B:

BUITENGEVELISOLATIE BIJ REGULIERE WONINGEN IN SAMENHANGENDE BLOKKEN, VERSNIPPERDE AANPAK.

Aanvullende welstandscriteria:

1. De dikte van de eerste na-geïsoleerde gevel bepaald de dikte voor de rest van het blok.
2. Alle woningen dienen de dikte over te nemen van de eerste na-geïsoleerde gevel in het blok.
3. De zijaansluitingen op naastgelegen woningen dienen demontabel uitgevoerd te worden.

Overige criteria / aanbevelingen:

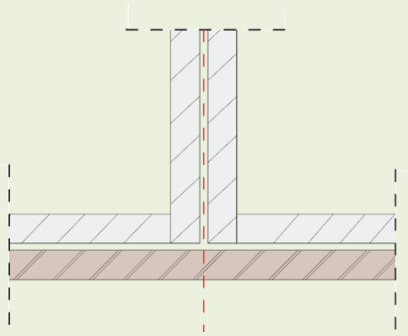
1. De aansluiting op de naastgelegen woning moet bouwfysisch en brandveilig worden uitgevoerd conform wet en regelgeving.
2. Peildatum 1e woning, is vanaf inwerkingtreding beleid.

Procedure: Ambtelijke sneltoets

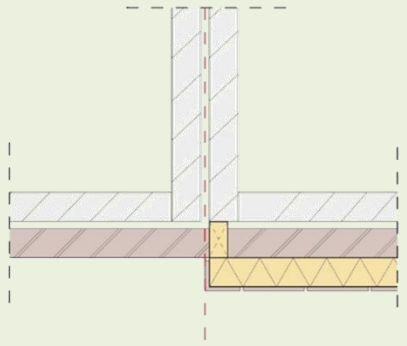
Als er niet voldaan wordt aan de criteria → reguliere vergunning



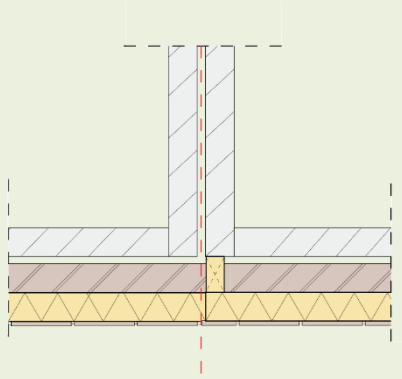




Voorbeeld detail: gevels woning 3 & 4 zijn niet geïsoleerd.



Voorbeeld detail: gevels woning 3 en woning 4. Woning 4 isoleert de gevel, De aansluiting van de gevel op woning 3 is uitgevoerd met steenstrips.



Voorbeeld detail: gevels woning 3 en woning 4. Woning 3 brengt op een later moment hetzelfde pakket buitengevelisolatie met afwerking aan als woning 4.

Maatregel 1C:

BUITENGEVELISOLATIE BIJ BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT.

Welstandscriteria:

1. Indien isoleren aan de binnen zijde niet haalbaar* is bij een woning met spouwmuur: gevel demonteren en na het isoleren opnieuw aanbrengen van de originele gevelafwerking.
2. Buitengevelisolatie: is mogelijk mits zorgvuldig uitgevoerd (indien punt 1 niet haalbaar* is).
3. Buitengevelisolatie: is alleen toegestaan bij bloksgewijze aanpak en niet dikker dan 20cm.
4. Oorspronkelijke karakteristiek, verhouding en samenhang moet worden gehandhaafd of hersteld worden. Dit kan betekenen dat gevel & dak tegelijkertijd aangepakt moeten worden.
5. Gevelafwerking: overeenkomstig bestaande gevel qua kleur, materiaal, structuur en details. Dit moet onderbouwd worden met tekeningen en foto's.
6. Gevelgeleding: oorspronkelijke geleding en positie van gevelopeningen behouden.

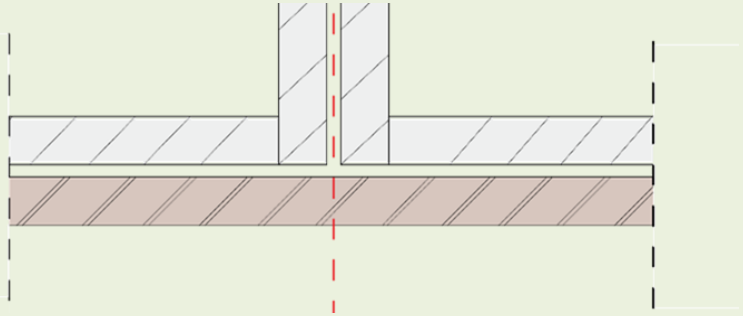
** Haalbaarheid van isoleren aan de binnenzijde.*
De haalbaarheid = een integrale afweging o.b.v. technische (on)mogelijkheden, kosten, gevolgen voor het gebruik van de woningen, leefbaarheid en behoud van het beschermd stads- en dorpsgezicht op de lange termijn.

Overige criteria / aanbevelingen:

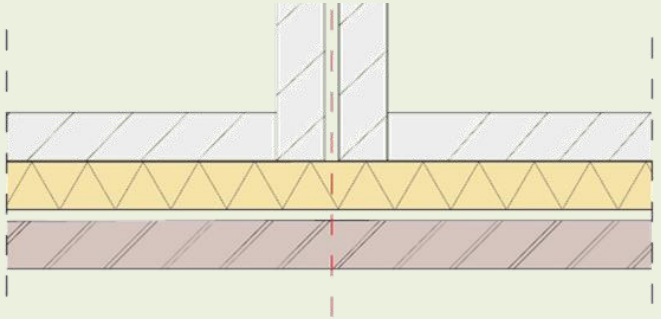
1. Aanpassen bestaande kozijnen, ramen, deuren en poorten zodat bouwfysische problemen voorkomen worden.
2. Materiaal mag niet worden verwijderd en van de bouwplaats afgevoerd worden.
3. Toe te passen gevelmaterialen moeten worden bemonsterd en goedgekeurd worden door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

Procedure: Reguliere vergunning





Voorbeeld detail: gevel niet geïsoleerd.



Voorbeeld detail: gevel na-isoleren door metselwerk te demonteren en na het plaatsen van de isolatie weer opnieuw op te metselen conform originele situatie.

Maatregel 2:

HET VERDUURZAMEN VAN GEVELOPENINGEN.

Welstandscriteria voor het vergunningsvrij verduurzamen van gevelopeningen:

1. De oorspronkelijke maatvoering moet behouden blijven.
2. Beeldbepalende details rondom de gevelopening moeten behouden of hersteld worden.
3. Kozijnen, poorten, ramen en deuren mogen vervangen worden, mits uitgevoerd als bestaand.
4. Het glas mag vervangen worden voor hoog rendementsglas mits het bestaande aanzicht behouden blijft.
5. Indien er buitengevelisolatie toegepast wordt dient de positie van het kozijn hierop aangepast te worden, zodat de oorspronkelijke maatvoering behouden blijft.
6. De kleur conform oorspronkelijke situatie uitvoeren.

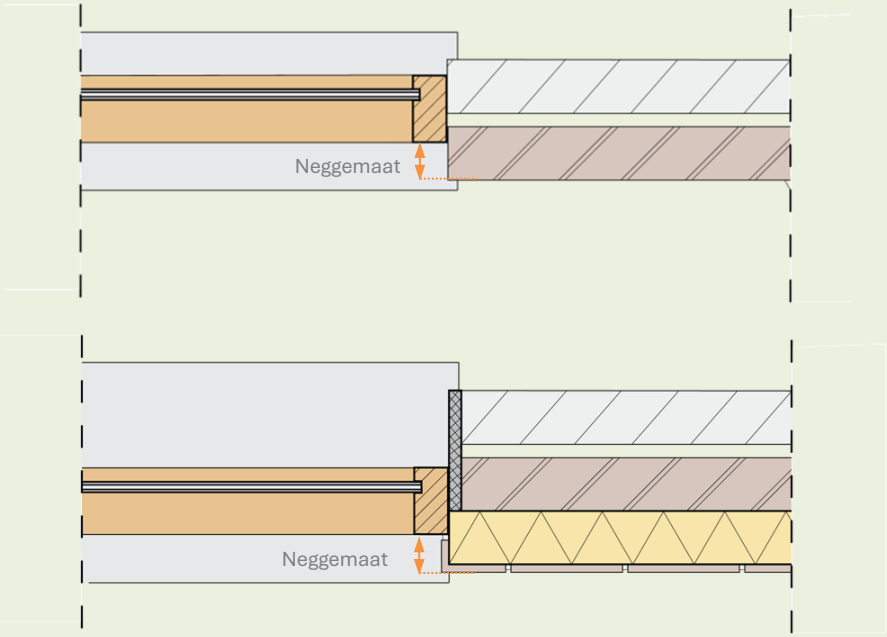
Overige criteria / aanbevelingen:

1. Voorzetramen dienen aan de binnenzijde geplaatst te worden.

Procedure: Vergunningsvrij

Als er niet voldaan wordt aan de criteria → reguliere vergunning





Maatregel 3:

HET AANBRENGEN VAN GEVELBEGROEIING.

Type gevelbegroeiing:

- **Groene gevel** → Op eigen terrein vergunningsvrij.
- **Verticale tuin**

Welstandscriteria voor aanleggen van een verticale tuin:

1. De verticale tuin moet bijdragen aan de levendigheid van de straatwanden.
2. De verticale tuin moet kwaliteit bieden aan de openbare ruimte.
3. Beeldbepalende details mogen niet verdwijnen door de verticale tuin.

Overige criteria / aanbevelingen:

1. De verticale tuin moet zich op eigen terrein bevinden.
2. Bij beschermd stads- en dorpsgezicht en bij het deelgebied Oostenrijkse woningen wordt geen medewerking verleend aan een verticale tuin.

Procedure: Reguliere vergunning



Voorbeeld: groene gevel



Voorbeeld: verticale tuin



Voorbeeld: geveltuin

Maatregel 4 (deel 2):

HET AANBRENGEN VAN EEN AIRCO- OF WARMTEPOMPINSTALLATIES.

Welstandscriteria:

1. De installatie mag niet aan een voorgevel of zijgevel grenzend aan openbaar toegankelijk gebied worden bevestigd.
2. Indien de installatie in het voorerfstaat moet deze worden verhuld door een omkasting of een groenblijvende begroeiing .
3. Installaties bevestigd aan een niet naar een openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een woning, worden vanaf de voorgevelrooilijn op minimaal 50% van de diepte van het hoofdgebouw geplaatst.
4. Plat dak: Een installatie incl. omkasting mag niet meer dan 70 cm uitsteken vanaf het dak van de woning. Daarbij moet de afstand van de dakrand minimaal gelijk staan aan de hoogte van de installatie incl. omkasting.
5. Hellend dak: Een installatie incl. omkasting mag niet meer dan 50 cm uitsteken vanaf het dak van de woning. Uitzondering hierop is plaatsing op het dak aan de achterzijde van de woning, niet gekeerd naar het openbaar gebied
6. Leidingen, kanalen en afdekkappen horen onopvallend en passend bij het gebouw aangebracht.

Overige criteria / aanbevelingen:

1. De installatie mag geen geluidsoverlast veroorzaken.

Procedure: Vergunningsvrij / Ambtelijke sneltoets

Als er niet voldaan wordt aan de criteria → reguliere vergunning

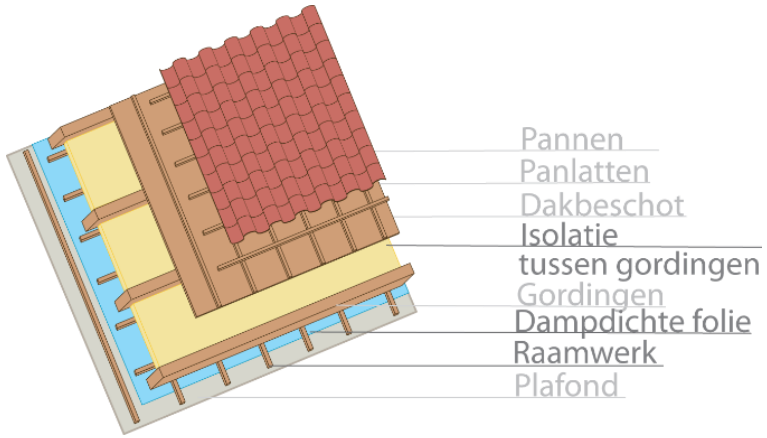


Op dit gevelvlak mogen geen installaties bevestigd worden (zie regel 1)

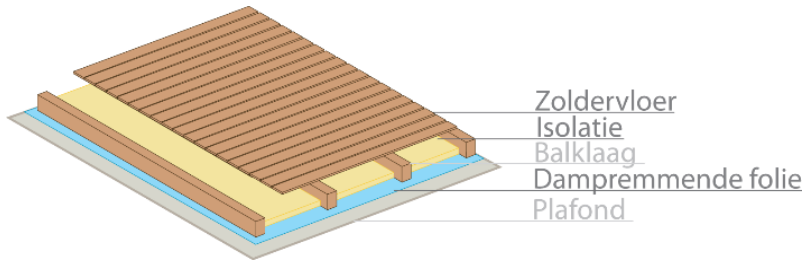
De installatie in dit vlak wordt geplaatst op de grond en voorzien van een omkasting of onttrokken aan het zicht vanaf de straat met groenblijvende begroeiing (zie regel 2).

De hoogte van de installatie boven de dakrand mag max 70 cm. zijn (zie regel 4).

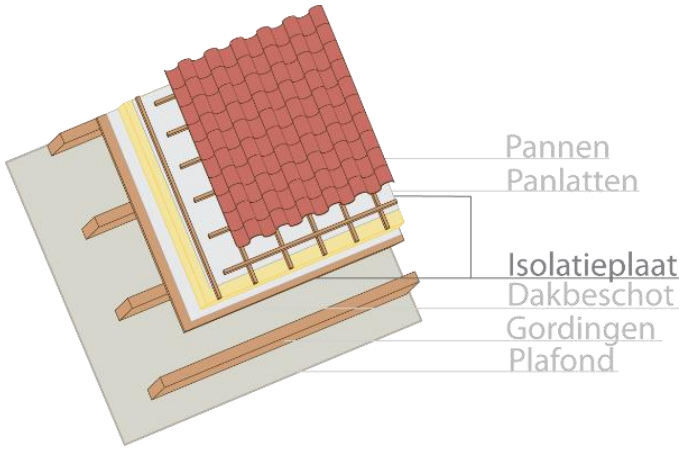
HET ISOLEREN VAN EEN BESTAAND DAK



1. Na-isoleren aan de binnenzijde



2. Na-isoleren van de zoldervloer.



3. Na-isoleren aan de buitenzijde.

Maatregel 5A:

NA-ISOLATIE VAN HET DAK AAN DE BUITENZIJDE BIJ REGULIERE, VRIJSTAANDE OF SAMENHANGENDE WONINGEN MIDDELS BLOKSGEWIJZE AANPAK.

Welstandscriteria:

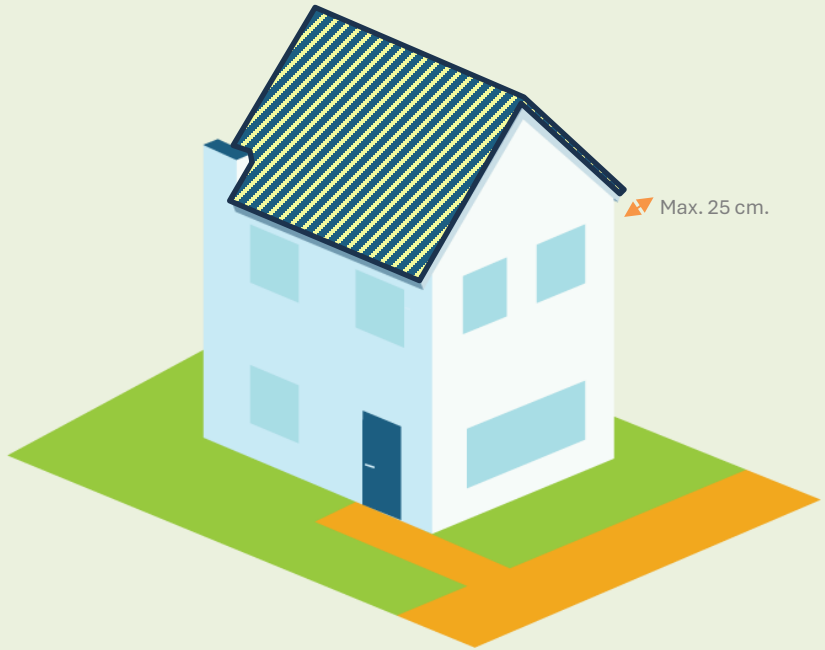
1. Dak ophoging: maximaal 25 cm.
2. De dakbedekking, windveren, boeiboorden, goten, hemelwaterafvoeren dienen conform bestaande situatie worden uitgevoerd.
3. Uitzondering op punt 2: De gootpositie mag afwijken van de bestaande gootpositie, mits de verhouding tussen het overstek van het dak en de gevel niet verandert. Boeiboorden & windveren mogen verhoogd worden om de aansluiting tussen dak en gevel voldoende af te dekken, mits dezelfde materialen als oorspronkelijk aanwezig, worden toegepast.

Overige criteria / aanbevelingen:

1. Beeldherstel: vooroverleg met stadsbouwmeester.

Procedure: Vergunningsvrij (vrijstaande woningen) / Ambtelijke sneltoets

Als er niet voldaan wordt aan de criteria → reguliere vergunning



Het dakvlak mag maximaal 25 cm. opgehoogd worden

Maatregel 5B:

NA-ISOLATIE VAN HET DAK AAN DE BUITENZIJDE BIJ REGULIERE WONINGEN IN SAMENHANGENDE BLOKKEN, VERSNIPPERDE AANPAK.

Welstandscriteria:

1. De dikte van het eerste na-geïsoleerde dak bepaald de dikte voor de rest van het blok.
2. Alle woningen dienen de dikte over te nemen van het eerste na-geïsoleerde dak in het blok.
3. De zijaansluitingen op naast gelegen woningen dienen demontabel uitgevoerd te worden.

Overige criteria / aanbevelingen:

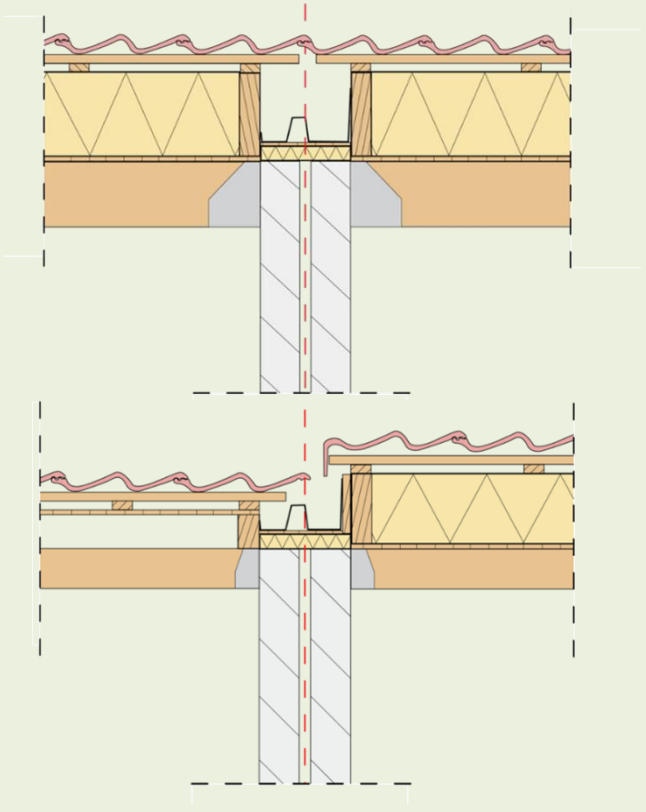
1. De aansluiting op de naastgelegen woning moet bouwfysisch en brandveilig worden uitgevoerd conform wet en regelgeving.
2. Peildatum 1e woning, is vanaf inwerkingtreding beleid.

Procedure: Ambtelijke sneltoets

Als er niet voldaan wordt aan de criteria → reguliere vergunning







Maatregel 5C:

NA-ISOLATIE VAN HET DAK AAN DE BUITENZIJDE BIJ BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT.

Welstandscriteria voor het na-isoleren van het dak bij een reguliere woning:

1. Indien isoleren aan de binnenzijde / na-isolatie van de zoldervloer niet haalbaar* is mag het dak worden opgehoogd
2. Het ophogen van het dak is alleen toegestaan bij een bloksgewijze aanpak, tot maximaal 25 cm.
3. Oorspronkelijk aanwezige karakteristiek, verhouding en samenhang moet worden gehandhaafd of hersteld worden. Dit kan betekenen dat gevel & dak tegelijkertijd aangepakt moeten worden.
4. Afwerking dak: overeenkomstig bestaand dak qua kleur, materiaal, structuur en details. Dit moet onderbouwd worden met tekeningen en foto's.
5. Schoorstenen en dakkapellen dienen behouden te blijven en indien nodig zorgvuldig aangepast te worden.

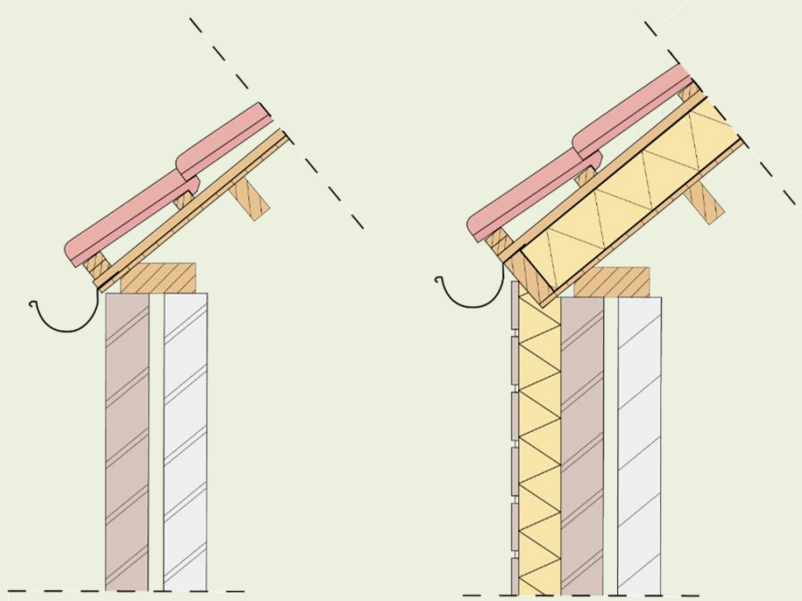
** Haalbaarheid van isoleren aan de binnenzijde.*
De haalbaarheid = een integrale afweging o.b.v. technische (on)mogelijkheden, kosten, gevolgen voor het gebruik van de woningen, leefbaarheid en behoud van het beschermd stads- en dorpsgezicht op de lange termijn.

Overige criteria / aanbevelingen:

1. Toe te passen gevelmaterialen moeten worden bemonsterd en goedgekeurd worden door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

Procedure: Reguliere vergunning





Voorbeeld :
Links: de bestaande situatie.
Rechts: de nieuwe situatie waarin de gevel en het dak geïsoleerd zijn aan de buitenzijde.

Maatregel 6:

AANBRENGEN VAN GROEN DAK.

Type groene daken:

- Extensief dak.
- Intensief dak.

Een intensief dak kan op een plat dak aangelegd worden

Een extensief dak kan op een plat dak of hellende dakvlak aangelegd worden.

Voor het realiseren van een groen dak op een plat dak gelden geen specifieke welstandscriteria.

Welstandscriteria voor het realiseren van een extensief groen dak op een hellend dakvlak:

- Het groene dak moet kwaliteit leveren langs de openbare ruimte.
- Het groene dak draagt bij aan de levendigheid van de straatwanden, maar mag de samenhang en ritmiek niet verstoren.
- Beeldbepalende details mogen niet verdwijnen.

Overige criteria / aanbevelingen:

1. Bij beschermd stads- en dorpsgezicht en bij het deelgebied Oostenrijkse woningen wordt geen medewerking verleend groen dak op een hellend dakvlak.

Procedure: Reguliere vergunning



Extensief dak



Intensief dak

Beschrijven & Verbeelden

Samengevat

Procedure per deelgebied

REGELS & PROCEDURE

per verduurzamingsmaatregel | per deelgebied

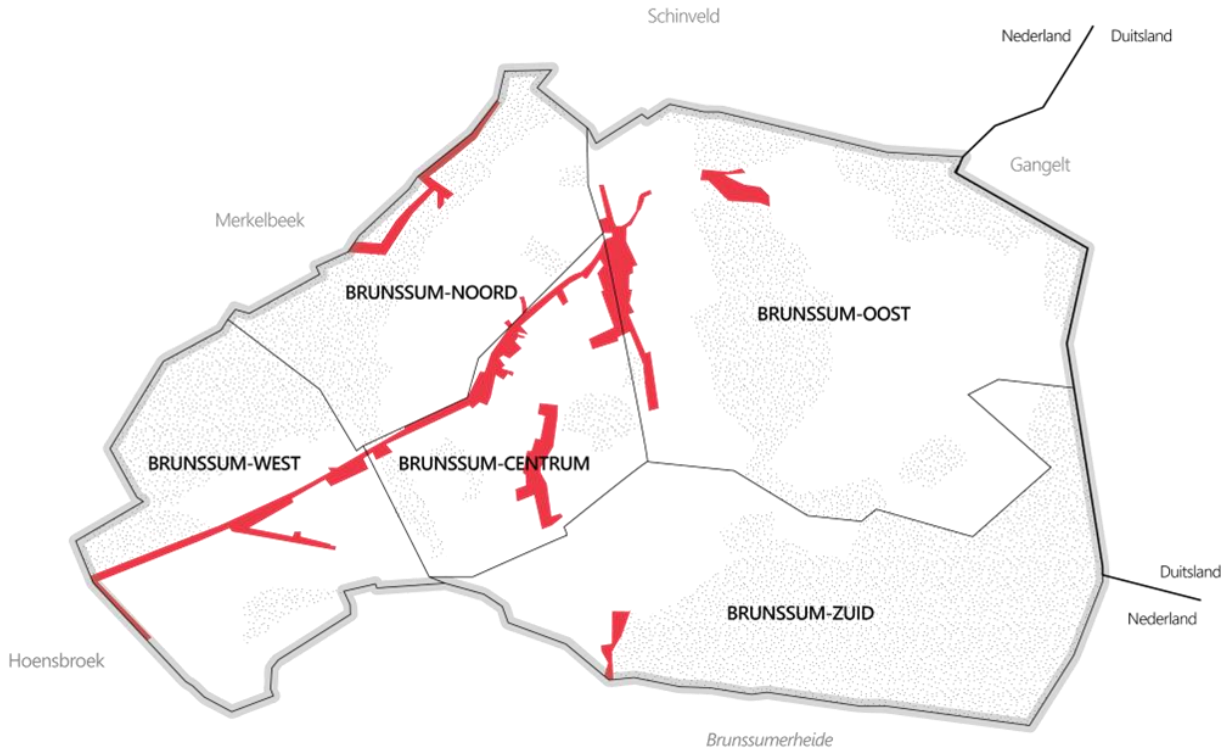


1. *Vergunningsvrije activiteiten, mits voldaan wordt aan criteria*
2. *Vergunningsplichtige activiteiten, ambtelijke sneltoets welstand*
3. *Vergunningsplichtige activiteiten, standaard procedure*

SATIJNplus Architecten

VOORBEELD WEERGAVE UIT RUIMTELIJK KADER

Deelgebied 2 linten



VOORBEELD WEERGAVE UIT RUIMTELIJK KADER

Deelgebied 2 linten

Beschrijving meest voorkomende typologieën & architectonische verschijningsvormen.

Type:	- deelgebied:	linten
	- hoofdvorm:	vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen
	- bouwlagen:	2 / 3 laags
	- positie:	evenwijdig aan de straat, soms haaks
	- samenhang:	divers
Dak:	- dakvorm:	zadeldak, mansardedak, schilddak en platdak
	- dak overstek:	aanwezig bij hellende daken
	- kleur / materiaal:	beton en keramische pannen in kleur
	- goottype:	brede bakgoot en mastgoot in zink, hellende daken
	- dakkapel:	beperkt aanwezig
	- schoorsteen:	baksteen, op noklijn
	- betimmering:	beperkt aanwezig, boeiboorden.
Gevel:	- kleur / materiaal:	baksteen (rood, zandkleurig)
	- versiering / rollagen:	veelal aanwezig bij gebouwen <1960
	- kozijnen:	veel wit / antraciet, hout
	- overig:	
Terrein:	- afstand tot de straat:	voortuin, opstapje entree
	- openbaar groen:	bomen met bermen en veldjes, middenberm
	- verharding:	geasfalteerde wegen met fietspad en verhoogd trottoir, in sommige gevallen met groene middenberm
	- parkeren:	aan straat, beperkt eigen oprit



Vogelvlucht Prins Hendriklaan.



Straatgezicht Maastrichterstraat.

VOORBEELD WEERGAVE UIT RUIMTELIJK KADER

Deelgebied 2 linten

Beleid *

Het beleid is erop gericht om het karakter van de lintbebouwing te behouden en waar nodig te versterken. Dat betekent niet dat er gebouwd moet worden in een zelfde architectuur als in de directe omgeving. Sterker nog, eigentijdse architectuur, passend binnen de schaal en het karakter van de lintbebouwing, is goed mogelijk. Dit versterkt het idee dat de leeftijd van de bebouwing is af te lezen aan de architectuur.
Het verschil in karakter tussen de stedelijke linten in het centrum en de meer dorpse linten buiten het centrum wordt gekoesterd.

Gewenst beeld *

De levendigheid van de linten en de variatie in bebouwing moet in stand gehouden worden. Dat betekent dat nieuwe panden qua vormgeving en situering niet per definitie aan hoeven te sluiten op de bestaande situatie. Bij vervangende nieuwbouw is de positie en rooilijn van de oorspronkelijke bebouwing uitgangspunt voor de nieuwe situatie.
De stedelijke uitstraling van de linten in het centrum is uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen, hetzelfde geldt voor de meer dorpse uitstraling van de linten buiten het centrum.

Andere aandachtspunten zijn: *

- oriëntatie van de gebouwen op de weg;
- per erf of kavel is er één hoofdgebouw;
- herkenbaarheid individueel pand;
- vrijstaande en afwisselende gebouwen met ruimtes ertussen of tegen elkaar aan geplaatst (afhankelijk van de plek, buiten het centrum of in het centrum);
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- dakkapellen sluiten aan op de architectuur van het pand.

** Bron: Welstandsnota gemeente Brunssum*

Verduurzamingsbeleid

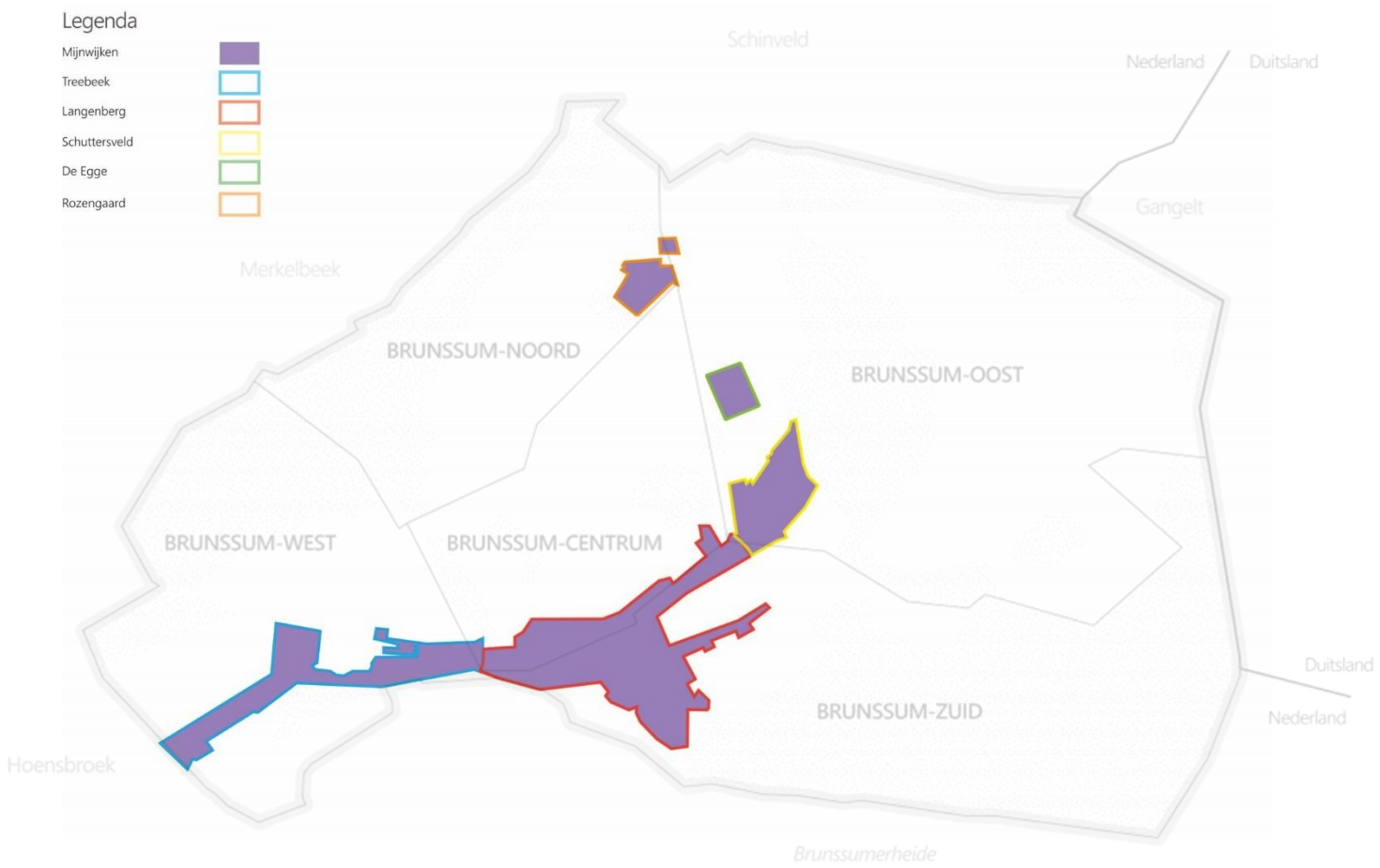
In onderstaande tabel is per verduurzamingsmaatregel weergegeven welke procedure van toepassing is voor dit welstandsgebied. De criteria voor toepassing van de maatregelen zijn toegelicht in het eerste deel van deze nota.

Maatregelen	*Typologie van het gebouw*				
	Vrijstaand	Rijwoningen / Geschakeld	Wonen boven commerciële plint	Gestapeld wonen	Overig
1. Buitengevelisolatie	1	2	2	2	2
2. Gevelopeningen	1	1	1	1	1
3. Gevelbegroeiing, verticale tuin	3	3	3	3	3
4. Airco & warmtepomp installaties	1	1	1	1	1
5. Na-isolatie van het dak aan de buitenzijde	1	2	2	2	2
6. Groen dak op een hellend dakvlak	3	3	3	3	3

1. *Vergunningsvrije activiteiten, mits voldaan wordt aan criteria*
2. *Vergunningsplichtige activiteiten, snelle procedure, ambtelijke toets welstand*
3. *Vergunningsplichtige activiteiten, standaard procedure*

VOORBEELD WEERGAVE UIT RUIMTELIJK KADER

Deelgebied 3 mijnwijken



VOORBEELD WEERGAVE UIT RUIMTELIJK KADER

Deelgebied 3 mijnwijken

Beschrijving meest voorkomende typologieën & architectonische verschijningsvormen.

Type:	- deelgebied:	Mijnwijken, beschermd dorpsgezicht
	- hoofdvorm:	(mix) rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen
	- bouwlagen:	1,5 / 2,5 laags met kap
	- positie:	evenwijdig aan straat
	- samenhang:	mix van rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen.
Dak:	- dakvorm:	(mix) zadeldak en schilddak
	- dak overstek:	geen overstek aanwezig
	- kleur / materiaal:	antraciet, rode of bruine beton- en keramische pannen
	- goottype:	houten bakgoot
	- dakkapel:	veelal aanwezig
	- schoorsteen:	gemetselde schoorsteen op noklijn.
	- betimmering:	antraciet of witte boeiboorden met houten klossen
	- overig:	veel dwarskappen met afwisselend ornamenten in de nok
Gevel:	- kleur / materiaal:	bruine en/of rode bakstenen in halfsteensverband (een enkel gestuct groepje woningen)
	- versiering / rollagen:	hanenkam en veel bijzonderheden in de dakrand op de kopse kanten, verspringende gevelband ter plaatse van verdiepingsvloer
	- kozijnen:	antraciet en wit, hout
	- overig:	- rollaag ter plaatse van de plint soms met afwijkend metselwerk - veel verspringingen in de gevel bij de twee-onder-één-kap woningen
Terrein:	- afstand tot de straat:	voortuin, opstapje naar entree
	- openbaar groen:	zeer beperkt, bomen en struiken langs de weg met enkele gras veldjes
	- verharding:	geasfalteerde of beklinkerde straat met een klein trottoir op gelijke hoogte
	- parkeren:	aan de straat parkeren met enkele opritten











Collage mijnwerkerswoningen Schuttersveld.

VOORBEELD WEERGAVE UIT RUIMTELIJK KADER

Deelgebied 3 mijnwijken

Beleid *

Het beleid is gericht op het in stand houden van de stedenbouwkundige en architectonische samenhang, kwaliteit en de bijzondere cultuurhistorische waarde voor Brunssum en heel Nederland. De achterzijde van de woningen is in deze wijken niet welstandsvrij. Wel zijn er standaard bouwtekeningen aanwezig bij de gemeente voor kleine bouwplannen in deze wijken, voor bijvoorbeeld een dakkapel of een berging. Wanneer de bouwplannen volgens de gemeente voldoen aan de standaardtekeningen en/of de sneltoetscriteria worden ze niet meer door de stadsbouwmeester getoetst. De tekeningen worden gratis ter beschikking gesteld en er worden geen leges voor geheven.

Gewenst beeld *

De mijnwijken zijn uniek in Brunssum en in Nederland en zijn daarom beschermd dorpsgezicht. Het in stand houden van de huidige stedenbouwkundige en architectonische samenhang is van groot belang. Ook het vasthouden aan de evenwichtige en heldere architectuur, de bijzondere details, daklijsten en de dakkapellen is uitgangspunt.

Andere aandachtspunten zijn *

- uniformiteit nastreven per bouwblok
- aansluiten op bestaande kwaliteiten, maatvoering, kleuren en vormgeving;
- heldere hoofdvorm en kapvorm van de woningen in stand houden;
- symmetrie en samenhang in gevels en dakvlakken in stand houden;
- in stand houden bijzondere accenten bij deuren en kozijnen, bijzondere oplossingen bij hoekwoningen, tuinmuren, schoorstenen en dakgoten, een knipvoog is niet verplicht;
- toegevoegde bouwdelen (serres, erkers, e.d.) worden vormgegeven in de lijn van de architectuur als geheel;
- indeling gevel (maatverhoudingen) in stand houden;
- als er sprake is van symmetrie in de gevel of in het straatbeeld, dan moet deze gehandhaafd blijven;
- aan- en uitbouwen blijven ondergeschikt aan het hoofdgebouw (geldt niet voor kleinschalige woningen in de Hazenkampstraat / Torenstraat / Reinstraat);
- zorgvuldig omgaan met dakkapellen, aansluiting zoeken bij de oorspronkelijke vorm (geldt niet voor kleinschalige woningen in de Hazenkampstraat / Torenstraat / Reinstraat).

** Bron: Welstandsnota gemeente Brunssum*

Verduurzamingsbeleid

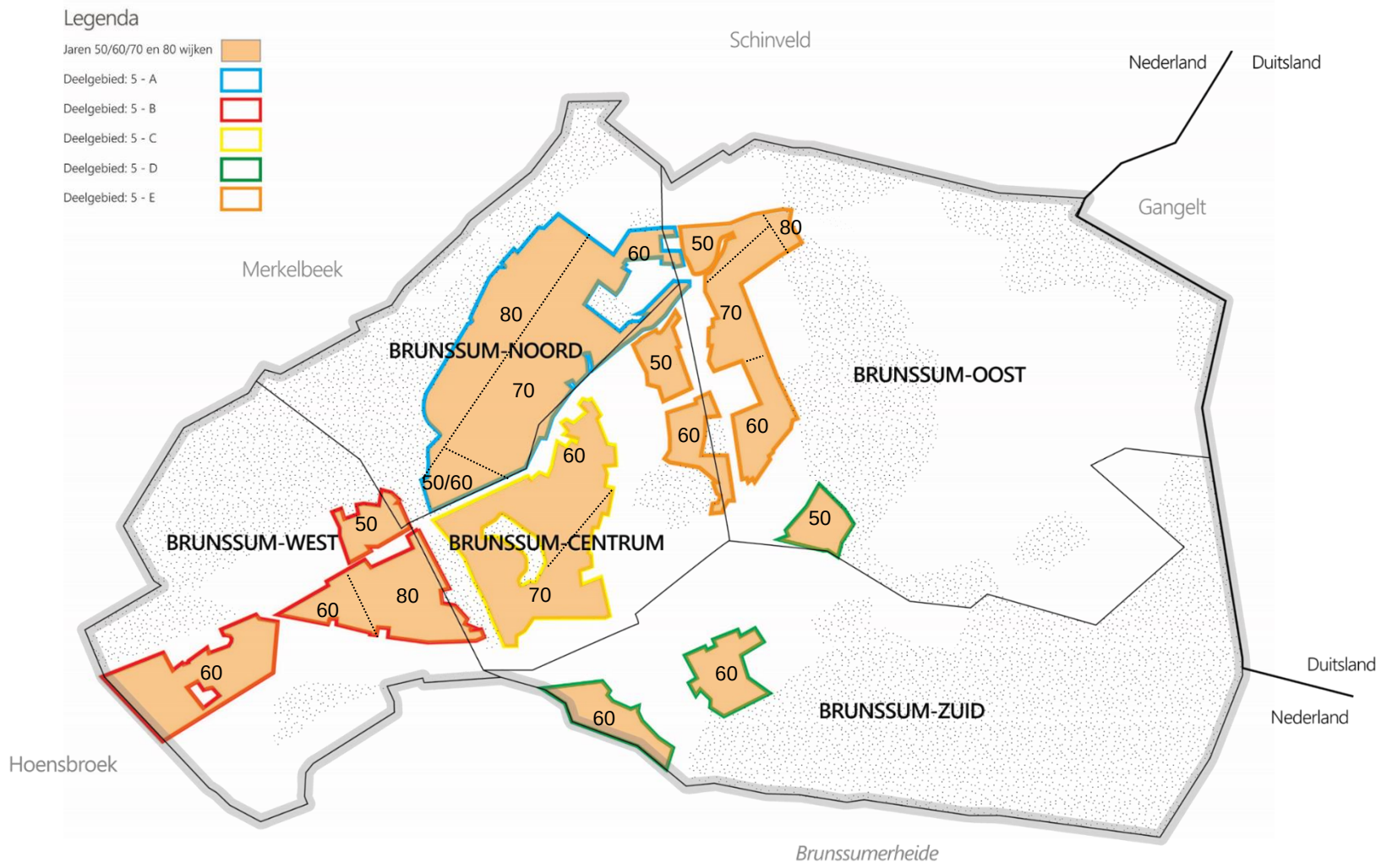
In onderstaande tabel is per verduurzamingsmaatregel weergegeven welke procedure van toepassing is voor dit welstandsgebied. De criteria voor toepassing van de maatregelen zijn toegelicht in het eerste deel van deze nota.

Maatregelen	*Typologie van het gebouw*		
	Vrijstaand	Tussen-woning	Hoekwoning
1. Buitengevelisolatie	■	■	■
2. Gevelopeningen	■	■	■
3. Gevelbegroeiing, verticale tuin	Geen medewerking		
4. Airco & warmtepomp installaties	■	■	■
5. Na-isolatie van het dak aan de buitenzijde	■	■	■
6. Groen dak op een hellend dakvlak	Geen medewerking		

1. *Vergunningsvrije activiteiten, mits voldaan wordt aan criteria*
2. *Vergunningsplichtige activiteiten, snelle procedure, ambtelijke toets welstand*
3. *Vergunningsplichtige activiteiten, standaard procedure*

VOORBEELD WEERGAVE UIT RUIMTELIJK KADER

Deelgebied 5 jaren ’50/’60/’70/’80 wijken



VOORBEELD WEERGAVE UIT RUIMTELIJK KADER

Deelgebied 5 jaren ’50/’60/’70/’80 wijken

Beschrijving meest voorkomende typologieën & architectonische verschijningsvormen.

Type:	- deelgebied:	jaren ‘50/ ’60/ ‘70/ ‘80 wijken
	- hoofdvorm:	vrijstaande woningen, en twee-onder-één-kap woningen en geschakelde woningen
	- bouwlagen:	1,5 laags +kap, 2 laags + kap en 3 laags (plat dak)
	- positie:	evenwijdig aan straat
	- samenhang:	eenheid in straatbeeld
Dak:	- dakvorm:	zadeldak, plat dak
	- dak overstek:	beperkt aanwezig
	- kleur / materiaal:	veelal grijze of rode betonnen dakpannen
	- dakkapel:	beperkt aanwezig
	- goottype:	zinken bakgoot of mastgoot
	- schoorsteen:	karakteriek voor het straatbeeld, gemetseld op noklijn, buitenzijde
	- betimmering:	antraciet, bruine of witte boeiboorden
	- overig:	
Gevel:	- kleur / materiaal:	rode of beige bakstenen
	- versiering / rollagen:	aanwezig in jaren ‘50 en ‘60
	- kozijnen:	witte kozijnen
	- overig:	enkele topgevels / balkons
Terrein:	- afstand tot de straat:	voortuin met opstapje naar entree
	- openbaar groen:	zeer beperkt
	- verharding:	geasfalteerd of beklinkerd met verhoogd trottoir
	- parkeren:	eigen oprit of aan de straat



Vogelvlucht Vroedschapstraat.



Straatbeeld Valeriusstraat.



Straatbeeld Valeriusstraat.



Straatbeeld Stadhouderstraat.

VOORBEELD WEERGAVE UIT RUIMTELIJK KADER

Deelgebied 5 jaren ’50/’60/’70/’80 wijken

Beleid *
Het beleid is gericht op het in stand houden van de samenhang in de stedenbouwkundige structuur en architectuur en het behouden van de helderheid, de sobere uitstraling en het groen.

Gewenst beeld *
Het in stand houden van het evenwichtige en heldere stedenbouwkundige patroon en de samenhang in de bebouwing, is van belang voor de huidige kwaliteit. Bouwplannen dienen aan te sluiten op de bestaande architectuur in de buurt.

Andere aandachtspunten zijn: *

- uniformiteit nastreven per bouwblok;
- aansluiten op bestaande kwaliteiten, kleuren en vormgeving;
- heldere hoofdvorm van de woningen in stand houden;
- aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, maar wel in samenhang daarmee ontworpen;
- representatieve voorgevel, aandacht voor details.

** Bron: Welstandsnota gemeente Brunssum*

Verduurzamingsbeleid
In onderstaande tabel is per verduurzamingsmaatregel weergegeven welke procedure van toepassing is voor dit welstandsgebied. De criteria voor toepassing van de maatregelen zijn toegelicht in het eerste deel van deze nota.

Maatregelen	*Typologie van het gebouw*				
	Vrijstaand, grondgebonden	Vrijstaand, hoogbouw	2 onder 1 kap woningen	Rijwoningen	Overig
1. Buitengevelisolatie	1	2	2	2	2
2. Gevelopeningen	1	1	1	1	1
3. Gevelbegroeiing, verticale tuin	3	3	3	3	3
4. Airco & warmtepomp installaties	1	1	1	1	1
5. Na-isolatie van het dak aan de buitenzijde	1	2	2	2	2
6. Groen dak op een hellend dakvlak	3	3	3	3	3

1. *Vergunningsvrije activiteiten, mits voldaan wordt aan criteria*
2. *Vergunningsplichtige activiteiten, snelle procedure, ambtelijke toets welstand*
3. *Vergunningsplichtige activiteiten, standaard procedure*

Beschrijven & Verbeelden

Verduurzaminggids

In ontwikkeling

VERDUURZAMINGSGIDS

Deel 1: Duurzamer wonen, in stappen.

- Stappenplan voor een energiezuinige woning.

Deel 2: Concreet aan de slag!

- Isoleren
- Een aardgas vrije installatie
- (Bio) logisch nog duurzamer

Deel 3: Welke spelregels zijn er en waar kan je hulp vinden?

- Samenvatting ruimtelijk kader
- Subsidies & financieringsmogelijkheden
- Ontzorging
- Informatiebronnen
- Gemeentelijke projecten

Titel & opmaak van de gids zijn in ontwikkeling



SATIJNplus Architecten

MINIMALE ISOLATIEWAARDE & AANBEVELINGEN

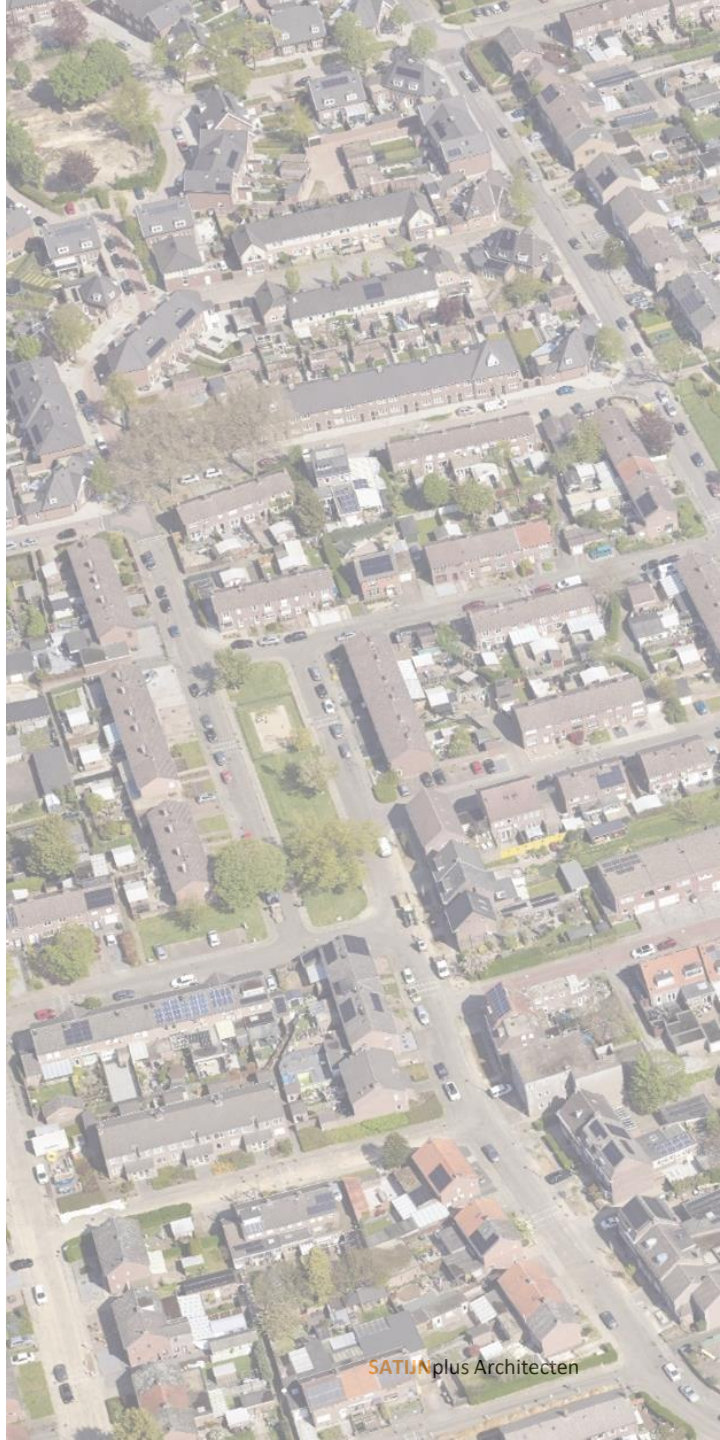
- De wettelijke eisen voor het verduurzamen van bestaande gebouwen zijn niet voldoende om op de lange termijn een aardgasvrije comfortabele woning te realiseren.
- Afhankelijk van de situatie & ambitite zijn er 3 streefniveau's opgesteld". Zie onderstaande tabel/

	Wettelijk minimum (vereist bij verbouw*)	**Streefwaarde Gemiddeld**	**Streefwaarde Goed** (dit komt overeen met nieuwbouwniveau*)	**Streefwaarde Zeer goed** (voor energie neutrale woningen of als er slechts 1 maatregel wordt getroffen)
Gevel	Rc≥ 1,4 m^2K/W	Rd≥ 3,5 m^2K/W	Rd≥ 4,7 m^2K/W	Rd≥ 6 m^2K/W
Dak	Rc≥ 2,1 m^2K/W	Rd≥ 3,8 m^2K/W	Rd≥ 6,3 m^2K/W	Rd≥ 8 m^2K/W
Vloer	Rc≥ 2,6 m^2K/W	Rd≥ 3,5 m^2K/W	Rd≥ 3,7 m^2K/W	Rd≥ 3,7 m^2K/W
Kozijnen (ramen en deuren i.c.m. glas)	U≤ 2,2 W/m^2K	U≤ 1,65 W/m^2K	U≤ 1,65 W/m^2K	U≤ 1,0 W/m^2K
Alleen glas	U≤ 2,2 W/m^2K	U≤ 1,1 W/m^2K	U≤ 1,1 W/m^2K	U≤ 0,6 W/m^2K

** Op basis van landelijke regels van toepassing zijnde bij inwerkingtreding van dit document. In het geval dat wet- en regelgeving wijzigt, is de dan geldende wet- en regelgeving te allen tijde bepalend.*

AANDACHTSPUNTEN

- Afwijken van omgevingsplan t.b.v. isolatie incl. overschrijven erfgrens
  - Aankoop strook grond, mits voldoende ruimte overblijft.
- Extra aandacht voor beeldherstel bij beschermd stads- & dorpsgezicht
  - Stimuleringsregeling wenselijk?
  - Zo ja, in welke vorm? Bijvoorbeeld:
    - Tegemoedkoming in extra kosten t.o.v. reguliere woningen, bijv. vervangen betimmering dakgoten.
    - Kleine vaste bijdrage per woning, bijv. voor uniforme voordeur.
    - Gemeente neemt kartrekkers rol in proces en faciliteert t.b.v kwaliteitsimpuls, bv: collectieve prijsvorming, uniformiteit in beeld (ontwerp).
- Uitbreiden gemeentelijke loket? Bv. hulp bij aanvraag vergunningen, inloop vragenuur t.b.v. verduurzaming etc.
- Tegemoedkoming in leges bij verduurzaming?



VERVOLGSTAPPEN

- Besluitvormingsproces incl. ter inzagelegging
  - Vaststellen ruimtelijk kader / beeldkwaliteitsplan
  - Vaststellen excessenregeling
  - Vaststellen afwijken omgevingsplan & aankoop grondstroken
  - Wijziging omgevingsplan t.b.v. vergunningsvrij maken *(gevelopeningen, warmtepompen en buitengevelisolatie & dakisolatie in specifieke gevallen)*.
- Eventuele aanpassingen n.a.v. ter inzagelegging
- Opstellen hulpdocumenten:
  - Handhavingschecklist
  - Webformulier voor snel en toegankelijk inzicht in voorwaarden
  - Aanpassen standaardtekeningen beschermd stads- en dorpsgezicht
  - Uitwerken standaard details voor dak & gevelisolatie bij versnipperde aanpak



VRAGEN?



www.satijnplus.nl

SATIJNplus Architecten
Kasteelhof 1, 6121 XK Born

T (046) 420 55 55
info@satijnplus.nl

SATIJNplus Architecten