SATIJNplus Architecten

Oplegnotitie totstandkoming Ruimtelijk Kader & verduurzamingsgids t.b.v. de verduurzaming van bestaande woningen in de gemeente Brunssum

Inhoud:

1. **Toelichting proces totstandkoming Ruimtelijk Kader & verduurzamingsgids**
2. **Participatie**
3. **Onderbouwing van de extra regels**
4. **Juridische koppeling aan bestaand beleid**
5. **Risico's Ruimtelijk Kader**
6. **Gevolgen Ruimtelijk Kader**

Inleiding
De gemeente Brunssum heeft in het kader van het klimaatakkoord taken om uit te voeren. Hoe invulling aan deze taken wordt gegeven, wordt in Brunssum vastgelegd in beleid. Zo heeft de gemeenteraad op 26 september 2023 ingestemd met de Transitievisie Warmte en het Isolatie- en verduurzamingsprogramma Parkstad Limburg. Daarnaast heeft de gemeente Brunssum samen met de andere gemeenten in Parkstad de ambitie om in de toekomst energieneutraal te zijn. Deze ambitie ligt vast in PALET. Dit betekent dat de energie die er nodig is ook zelf wordt opgewekt. Dit regionaal en lokaal beleid wordt dan ook vertaald naar lokale projecten en initiatieven.

Om tot komen tot een duurzame gebouwde omgeving moeten bestaande gebouwen energiezuinig en aardgasvrij gemaakt worden. De gemeente heeft van het Rijk de regierol gekregen in de warmtetransitie. Het is daarom belangrijk dat de gemeente de benodigde randvoorwaarden schept om deze opgave uit te voeren en haar rol goed in te vullen. Onderdeel van de benodigde randvoorwaarden bij deze regierol is het opstellen van een Ruimtelijk Kader als aanvulling op de welstandsnota. Met beleid op het gebied van welstandsregels voor verduurzamingsmaatregelen bij woningen in de gemeente Brunssum, wordt beoogd deze regels duidelijk en toegankelijk te maken voor woningeigenaren, zodat zij weten wat er mogelijk is en hoe zij op verantwoorde wijze kunnen bijdragen aan de verduurzaming van Brunssum.

Een tweede randvoorwaarde is het laagdrempelig en betrouwbaar informatie verstrekken aan bewoners van koopwoningen. Om zo eigenaren van woningen te inspireren en handvaten te bieden. Hiervoor wordt een informatiegids uitgewerkt. Deze informatiegids moet gaan over meer dan alleen isoleren en besparen. Het verduurzamen van de leefomgeving moet integraal benaderd worden. Dat wil zeggen naast energie besparen en isoleren moeten aspecten die bijdragen aan een klimaatbestendige en biodiverse leefomgeving meegenomen worden in de voorlichting aan bewoners.

SATIJNplus Architecten heeft de opdracht gekregen om:
1. Het Ruimtelijk Kader als toevoeging op het huidige welstandsbeleid op te stellen.
2. De verduurzamingsgids op te stellen.

In deze notitie wordt de totstandkoming van het Ruimtelijk Kader en de verduurzamingsgids toegelicht. Er wordt inzichtelijk gemaakt op welke manier stakeholders zijn betrokken in het proces. Keuzes worden gemotiveerd en er wordt inzichtelijk gemaakt welke gevolgen dit heeft voor de doelgroep van het Ruimtelijk Kader en de verduurzamingsgids.

SATIJNplus Architecten

1. Toelichting proces totstandkoming Ruimtelijk Kader &verduurzamingsgids

Om te komen tot het Ruimtelijk Kader is een zorgvuldig proces doorlopen, bestaande uit de volgende stappen:

1. Analyse & inventariseren

- Inventarisatie welstandsgebieden en voorkomende typologische en architectonische kenmerken en kwaliteiten.
- Inventarisatie van bestaande beleidsstukken & huidige kaders uit het omgevingsplan en overige documenten.
- Historie vergunningsaanvragen – inventariseren belemmeringen o.b.v. afgewezen of gestaakte omgevingsvergunningen.
- Bepalen meest voorkomende en gewenste verduurzamingmaatregelen o.b.v. inventarisatie bij bewoners.
- Inventarisatie bestaande informatiebronnen en informatiepunten.

2. Participatie

- Dialoogsessies met bewoners, externe partijen, adviescommissie ruimtelijke kwaliteit en beleidsmedewerkers.
- Doel dialoogsessie: inventarisatie van kansen & risico's t.a.v. verduurzaming voor woningeigenaren.
- Iteratief verwerken van input uit dialoogsessies: resultaten 1e fase dialoogsessies vertalen naar visie op welstandscriteria, visie bijstellen n.a.v. volgende dialoogsessies en opnieuw toetsen van de visie ten aanzien van de diverse maatregelen.

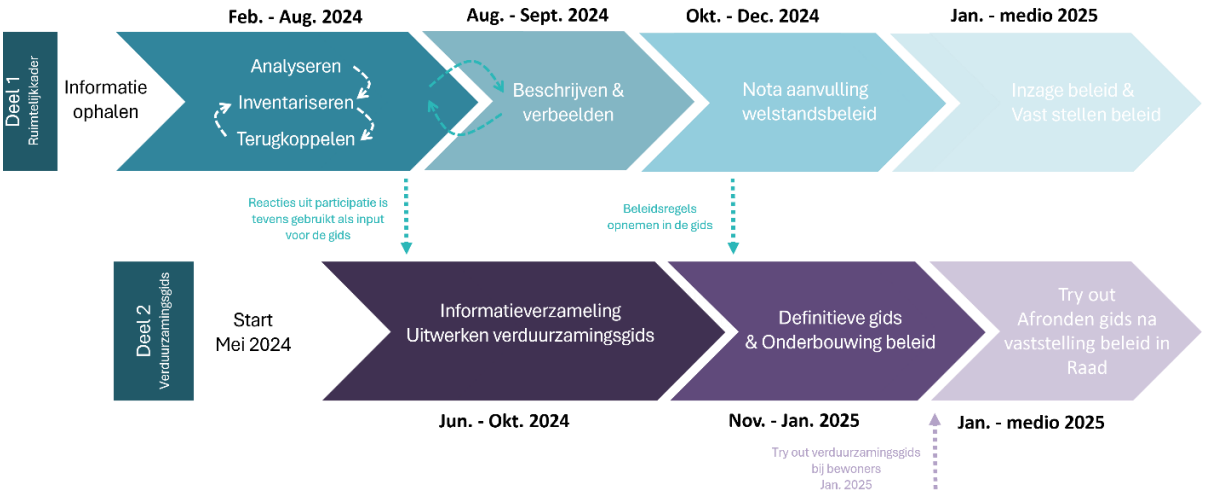
3. Beschrijven & verbeelden

- Beschrijven verduurzamingsmaatregen en samenvatten voorkomende situaties in Brunssum.
- Uitwerken visualisaties t.b.v. welstandscriteria & verduurzaminggids.

4. Toetsen, onderbouwen en uitwerken

- Uitwerken van criteria per verduurzamingsmaatregel per welstandsgebied
- Uitwerken verduurzamingsgids
- Toelichting op totstandkoming en onderbouwing beleid
- Uitwerken checklist handhavingskader
- Uitwerken aanvullende beleid

Processchema



2. Participatie

Om te komen tot het Ruimtelijk Kader en de verduurzamingsgids zijn in de participatiefase diverse dialoogsessies georganiseerd. Er zijn 2 interactieve bewonersbijeenkomsten georganiseerd en er is een online enquête (Mentimeter) uitgezet onder bewoners. Daarnaast zijn er 5 workshops/bijeenkomsten georganiseerd met beleidsmedewerkers (van o.a. de afdelingen: juridisch, grondzaken, stedenbouw, adviescommissie ruimtelijke kwaliteit, monumentencommissie, ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed, handhaving) en 3 bijeenkomsten met externe stakeholders (adviesorganisaties en woningcorporaties).

Op basis van de gegevens uit de analyse & inventarisatie en de inzichten uit de bovengenoemde dialoogsessies is onderstaande visie opgesteld voor de verdere uitwerking van het Ruimtelijk Kader.

- De bestaande visie uit de welstandsnota is ook de basis voor het aanvullende Ruimtelijk Kader: *Behouden & versterken van de bestaande ruimtelijke kwaliteit in de gemeente*.
- Alle woningen moeten verduurzaamd kunnen worden (perspectief voor iedereen), dus ook het beschermd stads- en dorpsgezicht.
- De mogelijkheden voor beschermde stads- en dorpsgezicht mogen niet gelimiteerd worden tot isolatiepakketten aan de binnenzijde van de woning. Aangezien deze woningen vaak al een beperkt woonoppervlak hebben en de woningen daardoor in grote mate beperkt worden in het gebruik. Om iedereen gelijke mogelijkheden te bieden moet ook de aanpak van beschermd stads- en dorpsgezicht aan de buitenzijde mogelijk worden. Een zorgvuldige afweging van belangen is hierbij belangrijk.
- Een individuele en gefaseerde uitvoering moet mogelijk zijn bij niet beschermde gebieden.
- De samenhang in het straatbeeld moet geborgd worden door heldere criteria te stellen en specifieke regels voor samenhangende blokken op te stellen.
- Een transitie is nu eenmaal zichtbaar in het straatbeeld, aantasting van de samenhang is tijdelijk en in zekere mate, onder voorwaarden als overgangssituatie, toegestaan.
- Hoe meer architectonische kwaliteit en samenhang in een welstandsgebied, hoe zorgvuldiger de welstandstoets uitgevoerd moet worden. Voor eenvoudige situaties moet ook een eenvoudig proces doorlopen kunnen worden.
- Het vergunningstraject dient ook als poortwachters functie voor het behoud van ruimtelijke kwaliteit. Vergunningsaanvragen volledig laten vervallen zorgt voor risico's. Het eenvoudiger en sneller behandelen van de vergunningsaanvraag is daarom een belangrijker doel dan het volledig laten vervallen van de vergunningsaanvraag.

Voor de verdere uitwerking van het beleid en de regierol van de gemeente hierin hebben de bewoners een aantal belangrijk aandachtspunten gedeeld:

- Bewoners willen meer zeggenschap & verantwoordelijkheid. Dat kan met behoud van de ruimtelijke kwaliteit, mits de kaders van de gemeente/overheid aan de voorkant helder zijn.
- Gemeente moet handhavend optreden bij situaties waar de regels niet gevolgd worden.
- Bewoners willen individueel aan de slag kunnen met het verduurzamen van de eigen woning. Een bloksgewijze aanpak is te belemmerend voor veel woningeigenaren.

Schriftelijke reactie interne stakeholders & adviescommissie ruimtelijke kwaliteit op het concept Ruimte Kader.

Tijdens de verschillende participatiesessies zijn uitvoerige discussies gevoerd met de adviescommissie ruimtelijk kwaliteit en verschillende medewerkers van de afdelingen vergunningen en handhaving. Beide partijen hebben daarnaast ook schriftelijk gereageerd op het concept Ruimtelijk Kader. Deze schriftelijke reacties hebben geleid tot aanpassingen van het concept Ruimtelijk Kader. Echter in het Ruimtelijk Kader

dat nu voorligt (d.d. 05-08-2025) zijn niet alle bezwaren weggenomen. In de volgende paragraaf is nader toegelicht welke wijzigingen doorgevoerd zijn als gevolg van de opmerkingen die gemaakt zijn door de interne stakeholders en de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is onderbouwd waarom resterende bezwaren niet geleid hebben tot aanpassing van het concept Ruimtelijk Kader.

Opmerkingen uit het verslag van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit:

- Het vooroverleg met de stadsbouwmeester/adviescommissie ruimtelijke kwaliteit is specifiek benoemd in het Ruimtelijk Kader.
- Het opstellen & aanpassen van standaardtekeningen t.b.v. de verduurzaming zal uitgevoerd worden na vaststelling van het Ruimtelijk Kader. De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit zal hierin ook gevraagd worden te adviseren.
- Bezwaar tegen maatregel 1C (buitengevelisolatie bij beschermd stads- en dorpsgezicht): De voorwaarden waaronder buitengevelisolatie bij beschermd stads- en dorpsgezicht toegepast kan worden zijn aangescherpt. Er is beschreven dat de haalbaarheid objectief onderbouwd moet worden en op welke manier deze onderbouwing getoetst wordt. Het laten vervallen van buitengevelisolatie bij beschermd stads- en dorpsgezicht zou eigenaren van beschermde woningen benadelen ten opzichte van niet beschermde woningen. Een van de uitgangspunten voor het opstellen van het Ruimtelijk Kader is om ook perspectief te bieden voor beschermde woningen. Door de manier waarop de maatregel uitgewerkt is, is dit perspectief geboden. En tegelijkertijd wordt de kwaliteit bewaakt door alleen een bloksgewijze aanpak toe te staan en de vergunningsaanvraag de reguliere procedure te laten doorlopen. Waardoor de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit actief betrokken is en advies uit kan brengen over de aanvraag.
- Bezwaar tegen maatregel 1 B en 5B (versnipperde aanpak): het laten vervallen van een de mogelijkheden voor een versnipperde aanpak zou ervoor zorgen dat woningeigenaren niet zelfstandig aan de slag kunnen en afhankelijk zijn van hun buren. Dat is onwenselijk in het kader van de opschaling van de verduurzaming en sluit niet aan bij de uitgangspunten voor het Ruimtelijk Kader. De versnipperde aanpak zal zichtbaar zijn in het straatbeeld, dat is gebruikelijk bij een transitie. Echter door de voorwaarden helder en toetsbaar op te stellen is aantasting van de samenhang zeer beperkt, tijdelijk en dus in zekere mate, onder voorwaarden als overgangssituatie, toegestaan.
- Onduidelijkheid over de ambtelijke toets i.r.t. redelijke eisen van welstand. De teksten in het Ruimtelijk Kader zijn aangepast waardoor deze onduidelijkheid uit het stuk is verdwenen.
- De adviescommissie pleit voor een goede afstemming met de verschillende afdelingen ten behoeve van de implementatie van het Ruimtelijk Kader; voldoende expertise en capaciteit voor het uitvoeren van de buurtgerichte aanpak; een actieve rol van de gemeente bij het initiëren en ondersteunen van buurgerichte projecten; en een actieve dialoog met initiatiefnemers om projecten vorm te geven. Het Ruimtelijk Kader biedt juist hiervoor handvaten en is hier ondersteunend aan.

Opmerkingen uit de schriftelijke reactie van het team Vergunningen en handhaving:

- Opmerking 1 t/m 10. De opmerkingen zijn gebruikt om de teksten in het Ruimtelijk Kader aan te scherpen en beter leesbaar te maken. Het toetsen van de haalbaarheid t.b.v. buitengevelisolatie bij beschermd stads- en dorpsgezicht is verder uitgewerkt en laat ruimte voor maatwerk per project.
- Het bezwaar tegen maatregel 1 B en 5B (versnipperde aanpak): zie de onderbouwing hierboven.
- Om de uitvoering van het beleid in goed vorm te geven zijn een aantal vervolg werkzaamheden/documenten/afspraken noodzakelijk. Zie pagina 9 voor de toelichting hierop.

SATIJNplus Architecten

Vervolgstappen participatie

Het Ruimtelijk Kader met het aanvullende excessenbeleid wordt als concept ter inzage gelegd evenals het beleid voor afwijken van regels uit het omgevingsplan bij het isoleren van gevels & daken aan de buitenzijde van een gebouw. Tijdens de inzageperiode worden er bewonersbijeenkomsten georganiseerd waarin de regels toegelicht worden en krijgt eenieder de kans om zienswijze in te dienen op het Ruimtelijk Kader. Deze zienswijzen zullen meegenomen worden in het vaststellen van de definitieve versie van het Ruimtelijk Kader.

SATIJNplus Architecten

3. Onderbouwing van de extra regels.

Het Ruimtelijk Kader beschrijft extra regels ten opzichte van het bestaande beleid. Waarom zijn deze extra regels nodig? In de uitwerking van het Ruimtelijk Kader is rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten, bouwstijlen en woningtypologieën die voorkomen in de verschillende wijken in Brunssum. De extra regels maken meer mogelijk maar tegelijkertijd zorgen deze regels ervoor dat waardevolle architectuur beschermd wordt.
Concreet zorgen de regels ervoor dat:

1. Bewoner vooraf inzicht krijgen onder welke voorwaarden iets wel of niet mag bij hun woning.
2. De adviescommissie ruimtelijk kwaliteit een uniform toetsingskader heeft.
3. Procedures vereenvoudigd kunnen worden en dus opschaling mogelijk is.
4. Meer verschillende vormen van verduurzaming bij alle woningen mogelijk worden. Een bewoner kan dan zelf de keuze maken welke aanpak het beste passend is.
5. Bij beschermde panden de karakteristieke kwaliteit, als gevolg van de voorwaarden voor de verduurzaming, minimaal behouden, maar ook verbeterd kan worden (beeldherstel).

Bij het opstellen van de regels is veel aandacht besteed aan het vinden van een balans tussen mogelijk maken aan de ene kant (door meer ambtelijke toets procedures en concreetheid van voorwaarden) en aan de andere kant het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit met criteria en voorwaarden.

Een ideale wereld bestaat niet. Het bieden van ruimte zorgt direct voor het toenemen van het risico dat het een keer misgaat. Voor vergunningsplichtige maatregelen geven de opgestelde welstandscriteria helderheid. Wat is belangrijk? Aan welke onderdelen moet men aandacht besteden? Welke kwaliteit moeten behouden blijven? etc. Voor de vergunningsvrije maatregelen is een excessenregeling opgenomen in het Ruimtelijk Kader waarmee de ondergrens kan worden bewaakt.

Rijks beschermd stads- en dorpsgezicht – reguliere vergunning, aanpak per blok

Bij het Rijks beschermde stads- en dorpsgezicht en de Oostenrijkse woningen is concreet gemaakt op welke manier deze woningen voorzien kunnen worden van gevelisolatie en dakisolatie. Om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken is alleen een aanpak per blok mogelijk en wordt een reguliere procedure gevolgd. Op deze manier kan de kwaliteit van de uitvoering vooraf gecontroleerd worden. Als bepaalde architectonische kwaliteiten onvoldoende herkend zijn door de initiatiefnemer, kan de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit hierin waarschuwen en adviseren. Tegelijkertijd kan de dialoog met de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit initiatiefnemers inspireren om de verduurzamingsmaatregelen te combineren met beeldherstellende materialen en kleuren. Dit zorgt er uiteindelijk voor dat de uitstraling van het beschermde stads- en dorpsgezicht minimaal gelijk blijft of verbetert.

Het beleid is zo uitgewerkt dat voor beschermd stads- en dorpsgezicht een aanpak vanaf de buitenzijde in bepaalde gevallen ook mogelijk is, hoewel dit niet gangbaar is voor beschermde gebieden. De buitenaanpak is alleen mogelijk als aangetoond is dat een aanpak vanaf de binnenzijde niet haalbaar is. Als dat aangetoond is kan medewerking verleend worden aan een aanpak vanaf de buitenzijde.

De haalbaarheidstoets is een brede integrale afweging waarbij rekening gehouden wordt met meer aspecten dan alleen de beeldkwaliteit. Voor de beoordeling van deze haalbaarheid is een methode uitgewerkt waarbij per project een situatieafhankelijk afweging gemaakt kan worden. Zodat er recht gedaan kan worden aan de waarde van het beschermde stads- en dorpsgezicht en de uitvoerbaarheid van de verduurzaming van deze woningen. Hiermee wordt weliswaar ruimte geboden aan eigenaren van beschermd stads- en dorpsgezicht, maar ook het beschermde stads- en dorpsgezicht beschermd op de lange termijn.

SATIJNplus Architecten

Vergunningsplichtig, ambtelijke toets procedure, individuele aanpak.

Bij woningen waarvan de architectuur in samenhang is ontworpen, zoals twee-onder-een kap woningen, geschakelde woningen, rijwoningen of rug-aan-rug woningen biedt het Ruimtelijk Kader de ruimte om individueel aan de slag te gaan met de woning. Als gevolg van deze ruimte wordt het risico op verlies van de ruimtelijke kwaliteit groter. Aangrenzende bewoners zouden door een slecht uitvoering van buitengevelisolatie bijvoorbeeld benadeeld kunnen worden. Daarom is voor deze woningen vastgehouden aan een vergunningsplicht. De welstandscriteria voor de isolerende maatregelen zijn dermate concreet uitgewerkt dat de vergunningsaanvraag ambtelijk afgehandeld kan worden. Als er niet voldaan wordt aan de criteria van de ambtelijke toets dan volgt een reguliere procedure inclusief advies van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

Vergunningsvrije maatregelen - excessenbeleid

Veel gewenste verduurzamingsmaatregelen zijn nu al vergunningsvrij en kunnen direct door bewoners uitgevoerd worden. De minimale ruimtelijke kwaliteit van de vergunningsvrije maatregelen worden geborgd door de excesregels. Eventuele welstandsexcessen kan de gemeente via het zogeheten repressief welstandstoezicht aanpakken. Repressief welstandstoezicht wil zeggen dat de gemeente kan handhaven en zo aan de ongewenste situatie een einde kan maken. Het is niet wenselijk om handhavend op te treden en achteraf, als maatregelen al uitgevoerd zijn, burgers te moeten confronteren met ongewenste situaties. Echter het is wel noodzakelijk om de mogelijkheid te hebben om op te treden als de situatie daarom vraagt. Een concreet excessenbeleid hoort daarbij. Het vaststellen van het Ruimtelijk Kader in combinatie met het excessenbeleid is essentieel voor een werkbare situatie. Daarnaast is uit het participatietraject gebleken dat burgers het belangrijk vinden dat de gemeente optreedt tegen excessen.

Op termijn eventueel vergunningsvrij te maken

Op dit moment is het niet mogelijk om meer verduurzamingsmaatregelen vergunningsvrij te maken. Hiervoor is namelijk een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. De uitwerking van het omgevingsplan zal nog enkele jaren duren. Het wel/niet vergunningsvrij maken van bepaalde zaken is onderdeel van het proces tot vaststelling van het nieuwe omgevingsplan.

De volgende onderdelen zouden mogelijk vergunningsvrij gemaakt kunnen worden in de toekomst:

- *Gevel & dak isolatie bij vrijstaande woningen*. Deze woningen hebben in de meeste welstandsgebieden minder samenhang met de omliggende woningen en kunnen daarom in de meeste gevallen vergunningsvrij verduurzaamd worden mits hier duidelijke criteria voor opgesteld worden.
- *Het plaatsen van een airco—of warmtepompinstallatie & het verduurzamen van gevelopeningen*. Op dit moment is het bij veel burgers onbekend dat voor deze maatregelen in veel gevallen een vergunning aangevraagd moet worden. Om de situatie eenvoudiger en beter handhaafbaar te maken zouden deze maatregelen vergunningsvrij gemaakt kunnen worden, mits voldaan wordt aan de opgestelde criteria.
- *Het plaatsen van bouwkundig geïntegreerde nestkasten in niet-beschermde gebieden*. Voor het langdurig borgen van nestvoorzieningen hebben bouwkundig geïntegreerde nestkasten de voorkeur. Door de vergunningplicht te laten vervallen wordt de drempel voor het uitvoeren van deze maatregel verlaagd.

SATIJNplus Architecten

4. Juridische koppeling aan bestaand beleid

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het de bedoeling dat welstandsregels zoveel mogelijk worden geïntegreerd in het omgevingsplan. Dit hoeft niet meteen. Gemeenten hebben tot eind 2031 de tijd om het nieuwe deel van het omgevingsplan op te stellen. Tot die tijd geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan, waarvan de bruidsschatregels (waaronder artikel 22.29) onderdeel uitmaken.

Voor de welstandsnota geldt specifiek overgangsrecht. Dat staat in artikel 4.114, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet. Daarin staat dat een welstandsnota geldt als een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. In afdeling 22.2 van de Bruidsschat zijn regels opgenomen over welstand. Een wijziging van de welstandsnota die na de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft plaatsgevonden kan dienen als inhoudelijk toetsingskader voor de toets aan artikel 22.29, eerste lid, onder b, van de bruidsschat in het kader van de beoordeling van een omgevingsplanactiviteit (ruimtelijke bouwactiviteit).

In de overgangsfase van het tijdelijke omgevingsplan kan het Ruimtelijk Kader kan dus vastgesteld worden als aanvulling op de bestaande welstandsnota.
In het op te stellen omgevingsplan kunnen deze regels vervolgens opgenomen worden.

Vast te stellen beleidsstukken:

a. Ruimtelijk Kader voor de verduurzaming inclusief excessenbeleid als aanvulling op de bestaande welstandsnota.
b. Generieke beleid voor het gebruiken van gemeentegrond ten behoeve van het aanbrengen van gevelisolatie en het afwijken van de regels uit het omgevingsplan ten behoeve van het isoleren van gevels & daken aan de buitenzijde van een gebouw.

Overige aandachtspunten voor vaststelling beleid:

- *Inwerkingtreding beleid:*

Het advies is de inwerkingtreding van het Ruimtelijk Kader te koppelen aan de dag waarop nieuwe straatfoto's en luchtfoto's in Brunssum worden gemaakt. Deze foto's dienen dan als basis om te bepalen wat de bestaande situatie is.
In het raadsbesluit kan dan worden aangegeven dat het beleid op .... (datum) inwerking treedt.

- *Afstemming op naastgelegen woningen, indieningsvereisten*

Om een individuele aanpak bij samenhangende blokken mogelijk te maken zijn er regels opgesteld voor deze woningen. Daarbij wordt de dikte van het gevelisolatiepakket en het dakisolatiepakket voor het hele blok bepaald door de eerste woning die vergunning aanvraagt voor de werkzaamheden. Voor de toetsing van vergunningsaanvragen van opvolgende woningen in hetzelfde blok is het belangrijk dat de toetsende ambtenaar de dikte van het gevelisolatiepakket of het dakisolatiepakket terug kan vinden. Hiervoor zijn twee mogelijkheden voor het proces:

a. De gemeente maakt een register aan waarin de diktes vastgelegd worden van de verleende vergunning incl. het zaaknummer van de vergunning.
b. De gemeente vraagt als indieningsvereiste bij de vergunningsaanvraag van een opvolgende woning bewijs voor de dikte van het isolatiepakket. Bijvoorbeeld m.b.v. een foto van het reeds aangebrachte isolatiepakket met centimeter. Op deze manier kan de daadwerkelijke dikte van het pakket vastgesteld worden. De handhaver zou deze controle ook uit kunnen voeren.

SATIJNplus Architecten

- Om het beleid goed uit te kunnen voeren en een werkbare situatie te realiseren zijn een aantal aanvullende werkzaamheden/documenten/afspraken noodzakelijk:
    a. Voorbeelddetails voor verduurzaming van versnipperd bezit
    b. Tekeningen verduurzaming beschermd stads- en dorpsgezicht aanpassen en beter ontsluiten.
    c. Aanpassingen website gemeente - welstandsregels bijwerken en vindbaarheid van welstandsgebieden en regels verbeteren.
    d. Aanpassingen website gemeente ter ontsluiting van informatie uit de verduurzamingsgids
    e. Werkafspraken t.b.v. ambtelijke toets procedure
    f. Werkproces voor beoordeling gebruik gemeentegrond bij het toepassen van buitengevelisolatie.
    g. Handhavingschecklist
    h. Raamwerk voor beoordeling haalbaarheid van verduurzaming beschermd stads- en dorpsgezicht.

SATIJNplus Architecten

5. Risico's van het Ruimtelijk Kader

In dit hoofdstuk zijn veel gestelde vragen en opmerkingen, welke zijn geuit tijdens het participatietraject, nader toegelicht.
(De gestelde vragen zijn cursief weergegeven)

- *Verlies van kwaliteit bij de realisatie van individuele buitengevelisolatie of dakisolatie aan de buitenzijde bij samenhangende blokken?*
  Het uitgangspunt bij het aanpakken van versnipperd bezit is dat het gevelbeeld van de betreffende woning voor en na uitvoering visueel identiek is. Door toetsing van de vergunningsaanvraag en monitoring van de uitvoering kan dit geborgd worden. Als men afwijkt van de vergunning is handhaving noodzakelijk.
  In de participatiebijeenkomsten is door burgers aangegeven dat men handhaving belangrijk vindt om een eerlijk speelveld te hebben. En tegelijkertijd is aangegeven dat wanneer de regels helder zijn er minder afwijking/wildgroei te verwachten is. Daarnaast wordt door goede voorbeelddetails voor de aansluitingen met buren te verstrekken een helder kwaliteitsniveau gecommuniceerd. Dat helpt bewoners om hun plannen vorm te geven en op een goede manier uit te voeren.

- *Gaan bewoners elkaar niet benadelen bij een versnipperde aanpak, doordat de eerste bewoner een relatief dun isolatiepakket toepast (bijvoorbeeld maar 2 cm isolatie)?*
  Het aanbrengen van een dun isolatiepakket heeft een hele nadelige prijs/kwaliteitverhouding. De kans dat iemand een dergelijke, toch dure, ingreep aan zijn woning uitvoert is het waarschijnlijk dat hier gestreefd wordt naar een goede prijs/kwaliteitverhouding. Het opdikken van het isolatiemateriaal is een minimaal onderdeel van de volledige kosten. Kortom dat deze situatie zich voordoet is heel onwaarschijnlijk. Mocht een dergelijke aanvraag zich toch voordoen, dan kan de gemeente aangeven dat het onverstandig is om een dergelijke ingreep uit te voeren, op het moment dat de vergunning aangevraagd wordt (poortwachtersfunctie).
  Ook zou overwogen kunnen worden om als gemeente actief een minimale isolatiewaarde te stimuleren. Bijvoorbeeld door een korting te geven op de leges als er een minimale Rc-waarde gerealiseerd wordt. (Het verplicht stellen van een minimale Rc-waarde voor de vergunningsaanvraag is wettelijk niet toegestaan).

- *Onvoldoende kwaliteit bij de realisatie van wijzigingen aan kozijnen, ramen, deuren en poorten?*
  Het kan voorkomen dat men niet hetzelfde materiaal terugplaatst wat oorspronkelijk aanwezig was. Echter deze situatie doet zich nu ook al voor. Veel mensen vervangen houten kozijn door kunststof kozijnen. In de meeste gevallen wordt de architectonische kwaliteit niet onevenredig aangetast door het wijzigen van het materiaal van een kozijn, raam, deur of poort. Het risico bestaat wel dat details en raamindelingen verdwijnen. Door duidelijkheid te geven over de voorwaarden, te inspireren en voor te lichten d.m.v. de duurzaamheidsgids worden bewoners gestimuleerd om de werkzaamheden goed uit te voeren. Praktisch gezien blijft de handhavingssituatie gelijk aan de huidige situatie.

- *Onvoldoende capaciteit om te handhaven*.
  Door duidelijkheid te geven over de criteria voor de verduurzaming en een concrete excessenregeling zijn de kaders helder. Ten behoeve van de uitvoering wordt een handhavingschecklist uitgewerkt. Dat zorgt voor een eenduidige beoordeling en argumentatie voor burgers. Het Ruimtelijk Kader in combinatie met voorlichting aan bewoners en gemeentelijke projecten zou bij moeten dragen aan het op een juiste manier uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen, waardoor handhaving niet nodig is.
  Het is lastig te voorspellen hoeveel capaciteit nodig is voor handhaving. De verwachting is dat meer mensen zullen gaan verduurzamen, bij het niet wijzigen van het beleid zou dit automatisch voor een capaciteitsvraag bij handhaving zorgen. Het is belangrijk om het beleid jaarlijks te monitoren en te evalueren, als bijsturing nodig is moet dit mogelijk zijn.

SATIJNplus Architecten

- *Te hoge kosten voor het terugbrengen van beeldbepalende details bij het realiseren van buitengevelisolatie & dakisolatie aan de buitenzijde.*
  Het verduurzamen van woningen kost veel geld. Er zullen altijd situaties zijn waarbij een bepaalde maatregel goedkoper en beter betaalbaar uitgevoerd kan worden door de afwerking soberder uit te voeren. Echter als beeldbepalende details verdwijnen verschraalt het straatbeeld. Dat zorgt voor verval van de kwaliteit van een straat of wijk en uiteindelijk lagere woningwaardes. De extra investering in architectuur bij het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen verdient zich direct terug en is maatschappelijk en ruimtelijk belangrijk voor een leefbaar Brunssum.
  Woningeigenaren die financieel onvoldoende ruimte hebben om buitengevelisolatie of dakisolatie aan te brengen conform de voorwaarden zouden financieel geholpen moeten worden om de kwaliteit toch mogelijk te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een subsidie en/of daarnaast het ondersteunen in de aanvraag van een lening bij het warmtefonds. Deze woningeigenaren zijn zeker niet geholpen met het laten vervallen van de criteria en het verschralen van de architectuur, aangezien dit op de langere termijn zorgt voor het dalen van de woningwaarde en leefbaarheid in de straat, wijk en gemeente.

- *Het demonteren van de bestaande gevelafwerking, het aanbrengen van de (aanvullende) isolatielaag en het opnieuw aanbrengen van de originele gevelafwerking is een mooi idee maar wordt niet als realistisch gezien. (Je gaat stenen tekortkomen en dit maakt het onnodig lastig en kostbaar. De inschatting is dat dit in de praktijk niet wordt gedaan en niet tot een nette uitstraling zal leiden)*
  Voor particulieren is deze aanpak niet de meest voor de hand liggende aanpak. Omdat het o.a. technische inzicht vereist en deze mogelijkheid niet breed bekend is. Echter deze aanpak heeft een aantal voordelen welke voor particulieren, maar zeker ook voor woningcorporaties de aanpak zinvol kan maken. Er kan namelijk gerenoveerd worden terwijl de woningen nog bewoond zijn. Problematieken zoals, doorgeroeste spouwankers, optrekkend vocht, slechte legmortel en voegwerk worden integraal opgelost. Na uitvoering is de gevel weer als nieuw, het onderhoud is minimaal en de uitstraling voor de lange termijn geborgd.
  Een gebrek aan voldoende originele stenen kan opgelost worden door tweedehands stenen te gebruiken om de originele stenen aan te vullen.
  Deze aanpak kan alleen met een reguliere omgevingsvergunning. De kwaliteit van het plan wordt dus bewaakt door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Ook de monsters van de stenen wordt voorgelegd aan de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.
  Het doel van het beleid is om de verduurzaming op goede manieren mogelijk te maken én de kwaliteit te bewaken. Met deze aanpak is dat mogelijk.

- *Voor woningen in beschermd stads- en dorpsgezicht is aangegeven: 'De voorkeur gaat uit naar het na-isoleren van de gevel aan de binnenzijde met een voorzetwand of het na-isoleren van de luchtspouw in de gevel. Als dit niet haalbaar* is [...]' '*De haalbaarheid van de maatregelen dient bepaald te worden door een integrale afweging o.b.v. 1. technische (on)mogelijkheden, 2. kosten, 3. gevolgen voor het gebruik van de woningen, 4. leefbaarheid en 5. behoud van het beschermd stads- en dorpsgezicht op de lange termijn.'*
  Vaak zal het kostenverhaal aangehaald worden. Wanneer is dat een doorslaggevende factor?
  De afweging voor de haalbaarheid van maatregelen aan de buitenzijde bij het beschermde stads- en dorpsgezicht dient zorgvuldig te worden uitgevoerd. In het ruimtelijke kader is uitgewerkt hoe de verschillende criteria afgewogen worden en op welke manier een integrale objectieve beoordeling van de genoemde aspecten uitgevoerd wordt. Het kostenverhaal is vaak vanuit de opdrachtgever een belangrijk argument, maar kan bij een integrale afweging nooit enkel het doorslaggevende argument zijn. De gemeente kan per project de weging van de verschillende beoordelingsaspecten aanpassen. Op deze manier kan maatwerk verleend worden. Uiteindelijk dient door de initiatiefnemer aannemelijk gemaakt te worden dat een aanpak van de buitenzijde het beste scenario is voor het specifieke gebouw.

Om woningeigenaren niet te belasten met een uitvoerige onderbouwing en rapportage is het zinvol om een raamwerk voor de beoordeling van de haalbaarheid en wellicht ook een voorbeeld onderbouwing ter beschikking te stellen. Op deze manier wordt duidelijk wat er verwacht wordt en welke argumenten wel of niet van belang zijn. Na de vaststelling van het Ruimtelijk Kader zal dit in overleg met o.a. de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit verder worden ontwikkeld.

6. Gevolgen van het Ruimtelijk Kader.

Een dergelijk expliciet kader voor de verduurzaming van woningen is nog niet gebruikelijk in Nederland. Aanbevolen wordt om de werking van het kader te monitoren en te evalueren door bij te houden op hoeveel vergunningsaanvragen het Ruimtelijk Kader van toepassing is. En bij te houden waar het Ruimtelijk Kader zorgt voor een moeizaam vergunningsproces of een kwalitatief onvoldoende uitvoering. Op basis van deze data kan het Ruimtelijk Kader in de toekomst bijgesteld worden.
Het Ruimtelijk Kader is opgesteld als inspirerend en richtinggevend document. De verduurzamingsgids ondersteund het kader door uitleg te geven over de verschillende verduurzamingsmogelijkheden en wat daarbij komt kijken. Beide documenten helpen bij het realiseren van de buurtgerichte en gemeentebrede aanpak van de gemeente en ondersteund ook de particuliere initiatieven. Met het Ruimtelijk Kader weten initiatiefnemers vooraf onder welke voorwaarden de verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd kunnen worden bij hun woningen. In combinatie met de overige stimuleringsprojecten in de gemeente en voorlichting aan inwoners ontstaat er zo handelingsperspectief voor woningeigenaren en wordt de opschaling van de energietransitie in de gemeente mogelijk gemaakt. Het Ruimtelijk Kader moet ook in de context van het volledige verduurzamingsprogramma gezien worden.