

# RUIMTELIJK KADER VOOR HET VERDUURZAMEN VAN BESTAANDE WONINGEN IN BRUNSSUM



# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>Verskillende soorten bescherming van gebouwen</b>	<b>4</b>
<b>Leeswijzer</b>	<b>4</b>
<b>Beoordelingsniveaus welstand</b>	<b>5</b>
<b>Samenvatting regels verduurzaming</b>	<b>6</b>
<b>Deel 1: Maatregelen</b>	<b>7</b>
Buitengevelisolatie	8 - 14
Gevelopeningen	15 - 16
Gevel begroeiing	17
Airco of warmtepomp installaties	18 - 19
Dak isoleren	20 - 25
Groen dak	26
Nestkasten	27
Integrale toetsing haalbaarheid bij beschermd stads- en dorpsgezicht	28 - 29
<b>Deel 2: Procedure per deelgebied</b>	<b>30 - 31</b>
Centrum	32 - 34
Linten	35 - 37
Mijnwijken	38 - 45
Oostenrijkse woningen	46 - 48
Jaren '50/'60/'70/'80 wijken	49 - 51
Recente woonbuurten	52 - 54
Bedrijventerrein en grootschalige voorzieningen	55
Sport & recreatie	55
Minimale isolatiewaarde & aanbevelingen	56
<b>Deel 3: Excessenregeling</b>	<b>57 - 63</b>
<b>Bronvermelding</b>	<b>64 - 65</b>

Aanvulling op het welstandsbeleid

## RUIMTELIJK KADER VOOR HET VERDUURZAMEN VAN BESTAANDE WONINGEN IN BRUNSSUM

### Inleiding: Een duurzaam karakteristiek Brunssum

De gemeente Brunssum heeft samen met de andere gemeenten in Parkstad de wens om in de toekomst energieneutraal te zijn. Dit betekent dat de energie die we nodig hebben ook zelf wordt opgewekt. Hoe we dit willen doen ligt vast in PALET. Dit regionaal beleid wordt vertaald naar lokale opgaven. Naast onze regionale ambities werken we ook aan de opgaven uit het klimaatakkoord. Hoe we onze buurten energiezuinig en aardgasvrij maken ligt vast in de Transitievisie Warmte.

De gemeente heeft een regierol in de verduurzamingsopgave en vindt het belangrijk om perspectief en handvaten te bieden aan de inwoners van Brunssum. Tegelijkertijd vinden we het van groot belang om het karakteristieke uitstraling van Brunssum te behouden. **Dit aanvullende ruimtelijk kader voor woningen is ontwikkeld als aanvulling op de welstandsnota, om deze twee doelen met elkaar te verenigen.**

Diverse verduurzamingsmaatregelen bij bestaande woningen zijn vergunningsvrij. Maar maatregelen zoals het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde of het plaatsen van warmtepompen, hebben invloed op het uiterlijk en woonkwaliteit van onze huizen en straten.

Daarom zijn diverse verduurzamingsmaatregelen bij bestaande gebouwen niet toegestaan zonder vergunning. Echter voor deze verduurzamingsmaatregelen ontbrak tot nu toe een specifiek ruimtelijk toetsingskader.

Door het opstellen van concrete welstandsregels voor verduurzamingsmaatregelen kunnen we:

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

In dit document is het ruimtelijk toetsingskader voor verduurzamingsmaatregelen beschreven.



## Verschillende soorten bescherming van gebouwen in Brunssum

Brunssum is rijk aan historische architectuur en heeft een karakteristiek straatbeeld. Om deze kwaliteit te beschermen zijn er regels voor het uitvoeren van (ver)bouwwerkzaamheden. Voor beschermde gebieden en monumentale gebouwen gelden extra regels.

### Verschillende soorten bescherming

Gebouwen in Brunssum kunnen verdeeld worden in drie categorieën:

1. **Reguliere gebouwen:** Alle gebouwen die niet in categorie 2 en 3 vallen.
2. **Rijks beschermd stads- en dorpsgezicht:** gebouwen gelegen in een gebied met een bijzonder historisch karakter, waar extra regels gelden, zoals de voormalige mijnkoloniën.
3. **(Rijks)monumenten:** Individuele gebouwen of complexen met een grote historische waarde, waar strenge regels gelden.

### Deze nota richt zich op woningen in de categorieën 1 en 2.

In deze beleidsregel wordt met een woning ook een woongebouw en een bij een woning behorend 'bijbehorend bouwwerk' bedoeld.

Voor (Rijks)monumenten gelden aparte voorwaarden. De beschreven beleidsregels in dit document zijn niet van toepassing op (Rijks)monumenten.

### Spreekuur van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

Inwoners zijn welkom op het spreekuur van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Zij kunnen een toelichting krijgen op het welstandsbeleid voor hun wijk of deelgebied, en zo te weten komen welke mogelijkheden er voor bouwplannen zijn. Vervolgens kan men aan de slag om de plannen uit te werken.

### Leeswijzer

In dit document worden de specifieke regels voor de verduurzaming van woningen gedetailleerd beschreven. Het document bestaat uit 3 delen:

- **Deel 1, Maatregelen:** Per maatregel worden de regels worden door middel van teksten en afbeeldingen uitgelegd.
- **Deel 2, Procedure per deelgebied:** Per deelgebied kunnen andere regels van toepassing zijn. In dit deel van het document wordt per deelgebied een overzicht gegeven van de geldende regels en bijhorende procedures voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen.
- **Deel 3, Excessenregeling:** Bouwwerken mogen 'niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand'. Bij een welstandsexces is er ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. In dit deel wordt concreet beschreven wanneer er sprake is van een welstandsexces bij het realiseren van verduurzamingsmaatregelen. Waardoor de gemeente, indien nodig, op kan treden.



Afb. 3 Voorbeeld reguliere woningen



Afb. 4 Voorbeeld beschermd stads- en dorpsgezicht



Afb. 5 Voorbeeld Rijksmonument



## Beoordelingsniveaus welstand. Een overzichtelijk systeem.

Niet elke (ver)bouwactiviteit is even zichtbaar in het straatbeeld. Het is daarom niet nodig om bij elke (ver)bouwactiviteit de welstandstoets op dezelfde uitgebreide manier uit te voeren. Daarom hanteert de gemeente Brunssum een overzichtelijk systeem.

### Verschillende niveaus van welstandstoetsing

De gemeente hanteert vier niveaus van toetsing, afhankelijk van de omvang van de werkzaamheden, de categorie van het gebouw en de ligging van het gebouw:

#### 1. Vergunningsvrije activiteiten <sup>1</sup>

Mits voldaan wordt aan geldende criteria voor vergunningsvrij bouwen zijn deze activiteiten vrijgesteld van een preventieve welstandstoets. Echter ook vergunningsvrije bouwwerken mogen niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Als dit wel het geval is spreken we over een excès. Voor de verduurzamingsmaatregelen die opgenomen zijn in dit ruimtelijk kader is tevens een excessenregeling uitgewerkt. Hiermee wordt duidelijk gemaakt wanneer er sprake is van een excès.

#### 2. Vergunningsplichtige activiteiten, ambtelijke toets

Voor onderstaande veel voorkomende activiteiten wordt een ambtelijke welstandstoets uitgevoerd:

- bijgebouwen en overkappingen;
- kozijn- en gevelwijzigingen;
- erfafscheidingen aan openbaar gebied;
- technische installaties
- aan- of uitbouw;
- dakkapellen;
- rolhekken, luiken en rolluiken;
- zonnepanelen

(zie de Welstandsnota voor de ambtelijke toetscriteria van bovenstaande activiteiten)

- enkele verduurzamingsmaatregelen, zoals beschreven in dit document. Op pagina 6 is weergegeven voor welke verduurzamingsmaatregelen, in welke situatie een ambtelijke toets wordt gehanteerd. Wordt niet voldaan aan de criteria voor de ambtelijke toets dan volgt de standaardprocedure.

#### 3. Vergunningsplichtige activiteiten, standaard procedure:

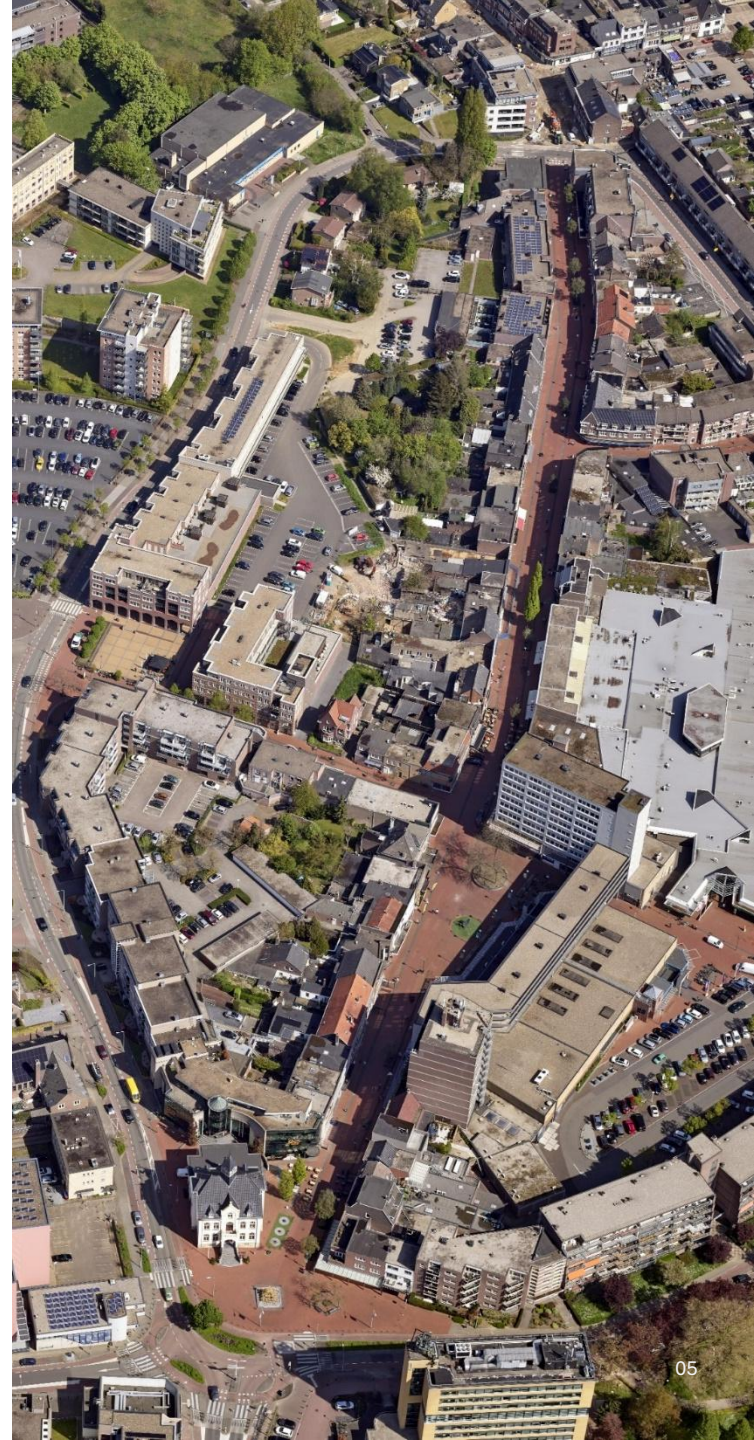
Bij de standaard procedure wordt de welstandstoets uitgevoerd door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. De adviescommissie beoordeelt of de plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand en passen in de omgeving.

#### 4. Uitgebreide procedure voor (Rijks)monumenten.

Voor (Rijks)monumenten gelden aparte, strengere regels, zie de Welstandsnota gemeente Brunssum.

*Bij de verduurzamingsmaatregelen beschreven in **deel 1** van dit document wordt aangegeven welk beoordelingsniveau (1 t/m 4) van toepassing is en welke voorwaarden daarbij horen.*

*1. Via het [Omgevingsloket](#) kunt u een vergunningcheck doen en controleren of een activiteit vergunningsvrij is of dat u een melding of vergunningsaanvraag moet doen. Diverse verduurzamingsmaatregelen kunnen in de toekomst mogelijk vergunningsvrij worden. Controleer daarom altijd de actuele regels in het omgevingsloket.*



# SAMENVATTING REGELS VERDUURZAMINGSMAATREGELEN

## Procedure per maatregel, per deelgebied.


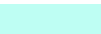

Brunssum is verdeeld in verschillende welstandsgebieden. Ieder welstandsgebied heeft zijn eigen karakteristieke kwaliteiten. Om deze kwaliteiten te beschermen gelden voor sommige delen van Brunssum andere eisen en is de procedure van de welstandstoets anders. In onderstaande tabel is voor elk deelgebied, per verduurzamingsmaatregel aangegeven welke procedure van toepassing is.

Voor meer informatie over de maatregelen en bijhorende criteria, zie deel 1 van dit ruimtelijk kader (pagina 7 t/m 29).

Voor meer informatie over de welstandsgebieden en het beleid per deelgebied en de stedenbouwkundige, architectonische en bouwkundige kenmerken, zie deel 2 van dit ruimtelijk kader (pagina 30 t/m 56).

### Vergunningsvrij

Welke maatregelen vergunningsvrij zijn wordt bepaald door landelijke regelgeving en het omgevingsplan. Bij de inwerkingtreding van dit document zijn de benoemde maatregelen meestal vergunningsplichtig. Dit kan echter veranderen. Controleer daarom altijd de actuele geldende regelgeving via het [Omgevingsloket](#).

-  2. Vergunningsplichtige activiteit, ambtelijke toets welstand
-  3. Vergunningsplichtige activiteit, standaard procedure
-  Individuele aanpak mogelijk

**Zie pagina 31 voor een kaart van de verschillende welstandsgebieden**

Deelgebieden		1. Centrum					2. Linten					3. Mijnwijken			4. Oostenrijkse woningen		5. Jaren '50/'60/'70/'80 wijken					6. Recente woonbuurten				
Typologie van het gebouw		Vrijstaand	Geschakeld	Wonen boven commerciële plint	Gestapeld wonen	Overig	Vrijstaand	Rijwoningen / Geschakeld	Wonen boven commerciële plint	Gestapeld wonen	Overig	Vrijstaand	Tussen woning	Hoekwoning	Vrijstaand, zonder dakkapel of baksteen schoorsteen	Vrijstaand, dakkapel en/of baksteen schoorsteen	Vrijstaand, grondgebonden	Gestapeld wonen	2 onder 1 kap woningen	Rijwoningen	Overig	Vrijstaand, grondgebonden	Gestapeld wonen	2 onder 1 kap woningen	Rijwoningen	Overig
Maatregelen	1. Buitengevelisolatie	X	X			X	X	X			X						X		X	X	X	X		X	X	X
	2. Gevelopeningen	X	X			X	X	X			X						X		X	X	X	X		X	X	X
	3. Gevelbegroeiing, verticale tuin	X	X			X	X	X			X	Geen medewerking					X		X	X	X	X		X	X	X
	4. Airco & warmtepomp installaties	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	5. Na-isolatie van het dak aan de buitenzijde	X	X			X	X	X			X						X		X	X	X	X		X	X	X
	6. Groen dak op een hellend dakvlak	X	X			X	X	X			X	Geen medewerking					X		X	X	X	X		X	X	X
	7. Nestkasten	X	X			X	X	X			X	Geen medewerking					X		X	X	X	X		X	X	X

# Maatregelen

1. Buitengevelisolatie	8 - 14
2. Gevelopeningen	15 - 16
3. Gevelbegroeiing	17
4. Airco- of warmtepomp installaties	18 - 19
5. Dakisolatie	20 - 25
6. Groen dak	26
7. Nestkasten	27
Integrale toetsing haalbaarheid bij bij beschermd stads- en dorpsgezicht	28 - 29

**Verduurzamingsmaatregelen die niet specifiek benoemd zijn:**

Deze nota geeft criteria voor de meest voorkomende specifieke, reeds beproefde verduurzamingsmaatregelen. Daarbij worden maatregelen die geen invloed hebben op het ruimtelijk beeld buiten beschouwing gelaten. Het is denkbaar dat er in de komende jaren nieuwe technieken ontwikkeld worden waarmee het verduurzamen van bestaande woningen eenvoudiger wordt. Het is onmogelijk het beleid hier 100% op voor te bereiden. Dergelijke maatregelen dienen in de geest van de genoemde maatregelen beoordeeld te worden door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

# HET ISOLEREN VAN EEN BESTAANDE GEVEL - principes

Het isoleren van een bestaande gevel kan op verschillende manieren aangepakt worden. Op hoofdlijnen zijn de volgende methoden te onderscheiden:

1. *Het na-isoleren van de gevel aan de binnenzijde met een voorzetwand*
2. *Het na-isoleren van de luchtspouw in de gevel*
3. *Het na-isoleren van de gevel aan de buitenzijde met buitengevelisolatie*

Voor alle methoden geldt dat er een zorgvuldige uitvoering dient plaats te vinden. Om de isolatielaag effectief te laten zijn dient deze zo veel mogelijk aaneengesloten en doorlopend over de volledige gevel te zijn. Het na-isoleren heeft in alle gevallen invloed op de vochtbalans, brandveiligheid en geluidswering van de gevel. Bij een verkeerde uitvoering kunnen er koudebruggen ontstaan of kan er schade ontstaan, zoals schimmelvorming, doorslaand vocht of houtrot. Advies door een professionele partij is daarom aan te bevelen.

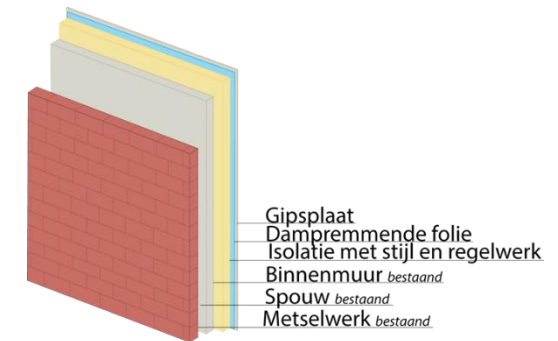
De eerste twee methoden voor het isoleren van een bestaande gevel genieten de voorkeur vanuit het welstandsbeleid. Omdat deze niet zichtbaar zijn in het bestaande straatbeeld en daarmee de ruimtelijke kwaliteit niet beïnvloeden, zijn er geen welstandscriteria voor methode 1 en 2. Echter, een luchtspouw is niet in alle gevallen aanwezig waardoor methode 2 niet altijd mogelijk is. Daarnaast kan om uiteenlopende redenen het na-isoleren van de gevel aan de binnenzijde in bepaalde situaties niet wenselijk of niet mogelijk zijn. In dat geval kan het na-isoleren van de gevel aan de buitenzijde met buitengevelisolatie overwogen worden.

## **Vergunningsvrij (landelijke regels):**

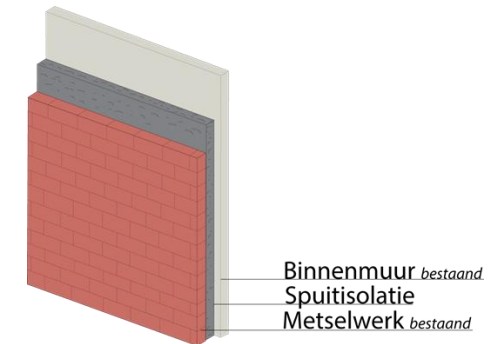
Buitengevelisolatie aanbrengen is soms vergunningsvrij, namelijk bij reguliere woningen ter plaatse van:

- een achtergevel en zijgevel van een hoofdgebouw, niet gericht naar het openbare gebied
- Voor zover gelegen in een achtererfgebied: gevels van bijhorende bouwwerken (bv. garage, aanbouw etc.)
- Voor zover de draagconstructie van het gebouw niet gewijzigd wordt.

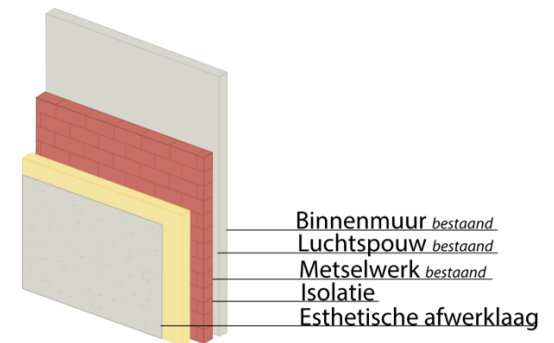
**LET OP:** het aanbrengen van buitengevelisolatie is het meest effectief als de totale gevel aangepakt wordt. Als het isoleren van een zijgevel ook zichtbaar is in de voorgevel is het niet vergunningsvrij.



Afb. 7 1. Na-isoleren van een metselwerk wand met een voorzetwand.



Afb. 8 2. Na-isoleren van de luchtspouw.



Afb. 9 3. Na-isoleren aan de buitenzijde.



## Maatregel 1 BUITENGEVELISOLATIE

### Beleid:

Bij buitengevelisolatie wordt de buitenmuur van een woning omhuld met een isolatielaag. Deze laag zorgt ervoor dat er minder warmte verloren gaat in de winter en dat het binnenshuis koeler blijft in de zomer. Op de isolatie komt een afwerklaag, die het huis beschermt tegen weersinvloeden. De afwerklaag is bepalend voor de architectonische kwaliteit.

Het beleid is erop gericht om de uitstraling en het karakter van bestaande woningen te behouden. Buitengevelisolatie is mogelijk indien deze op een zorgvuldige manier wordt aangebracht zodat de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit behouden blijft. In de volgende pagina's zijn de welstandscriteria beschreven waarbinnen buitengevelisolatie in verschillende situaties toegestaan kan worden en de bestaande kwaliteit geborgd wordt.

Het aanbrengen van nieuwe architectonische elementen of materialen om de uitstraling van een woning te verbeteren is in combinatie met buitengevelisolatie denkbaar. Een dergelijke initiatief wordt beoordeeld alsof het een nieuw plan betreft, conform de algemene welstandsregels van het deelgebied.

### Welstandscriteria per situatie:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| Maatregel 1a             | Criteria buitengevelisolatie bij reguliere, vrijstaande of samenhangende woningen middels <b>bloksgewijze aanpak</b> . (ambtelijke toets procedure) |
| Maatregel 1b<br>blokken, | Criteria buitengevelisolatie bij reguliere woningen in samenhangende <b>versnipperde aanpak</b> . (ambtelijke toets procedure)                      |
| Maatregel 1c             | Criteria buitengevelisolatie bij <b>beschermd stads- en dorpsgezicht</b> . (standaard procedure)  |

### ***Draagkracht van de constructie:***

*LET OP: de constructie van de gevel moet voldoende sterk zijn om de buitengevel-isolatie te kunnen dragen. Laat dit controleren door een professionele partij. Wijzigingen aan de draagconstructie zijn altijd vergunningsplichtig.*



Afb. 10 Voorbeeld beeldherstel restauratie oude Egge.

### ***Beeldherstel:***

Wanneer men de oorspronkelijke uitstraling van de gevel wil herstellen, spreken we van beeldherstel. Dit houdt in dat de oorspronkelijke historisch uitstraling van de gevel hersteld wordt aan de hand van historische documenten en foto's. De indeling van de ramen en deuren, de kleuren en de materialen die vroeger gebruikt werden zijn daarbij van belang. Door deze details te herstellen, krijgt het huis weer zijn oude charme terug. Een gesprek met de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit helpt bij het realiseren van beeldherstel.

## Maatregel 1A BUITENGEVELISOLATIE BIJ REGULIERE, VRIJSTAANDE OF SAMENHANGENDE WONINGEN MIDDELS BLOKSGEWIJZE AANPAK

Welstandscriteria voor het toepassen van buitengevelisolatie bij reguliere woningen:

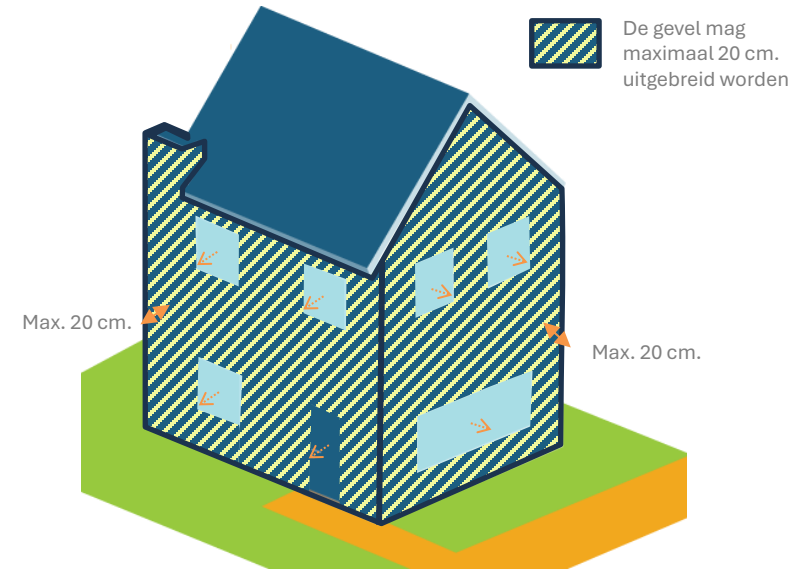
1. De uitbreiding van de gevel mag, bij gevels zichtbaar vanuit het openbaar gebied, maximaal 20 cm. bedragen.
2. De afwerklaag van de gevel wordt qua kleur, materiaal, vorm, structuur en details (bijvoorbeeld rollagen, spekbanden, schilderwerk, raamdorpels en overige versieringen) visueel overeenkomstig aan de bestaande gevel uitgevoerd.\*
3. De gevelgeleding en de positie van gevelopeningen zoals aanwezig in de bestaande gevel, dienen behouden te blijven.
4. Balkons en loggia's blijven gehandhaafd. De profilering van balkonranden en afscheidingen tussen woningen worden niet onevenredig opgedikt als gevolg van buitengevelisolatie. De bestaande verhoudingen in de gevel dienen behouden te blijven.
5. De uitbreiding van de gevel mag niet meer cm. bedragen dan de diepte van het overstek van het dak ten opzichte van de bestaande gevel (exclusief dakgoot). Om te komen tot een goede bouwkundige uitvoering, mag de gootpositie in horizontale richting beperkt aangepast worden. Indien tevens dakisolatie aangebracht wordt zijn de regels van maatregel 5 A van toepassing. (Zie afbeelding 11 & 12)

Overige criteria ambtelijke toets voor het toepassen van buitengevelisolatie bij reguliere woningen:

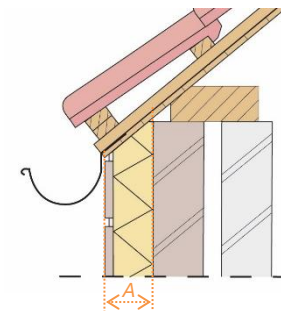
- I. De uitbreiding van de gevel vindt plaats op eigen terrein. Bij uitbreiding van de gevel op, in of boven gemeenteground is het beleid 'Afwijken van regels uit het omgevingsplan in het geval van het isoleren van gevels & daken aan de buitenzijde van een gebouw in de gemeente Brunssum.' van toepassing.
- II. Bestaande kozijnen, ramen, deuren en poorten dienen naar buiten geplaatst te worden, zodat de neggemaat overeenkomstig is met de bestaande situatie en bouwfysische problemen voorkomen worden. Zie pagina 15 en 16 voor specifiek uitleg hierover.

**Aanbeveling:** In het geval dat de initiatiefnemer het oorspronkelijke beeld wil herstellen wordt geadviseerd om een vooroverleg met de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit te voeren.

**Als er niet voldaan wordt aan bovenstaande welstandscriteria 1 t/m 5 wordt het plan behandeld als een reguliere omgevingsvergunning, alsof het een nieuwbouw plan betreft. En gelden de uitgangspunten zoals gedefinieerd in de welstandsnota. Waarbij de welstandstoets gericht is op het bewaken van de architectonische samenhang in de omgeving.**



Afb. 11 Overzicht positie buitengevelisolatie, ramen en deuren moeten naar buiten geplaatst worden.

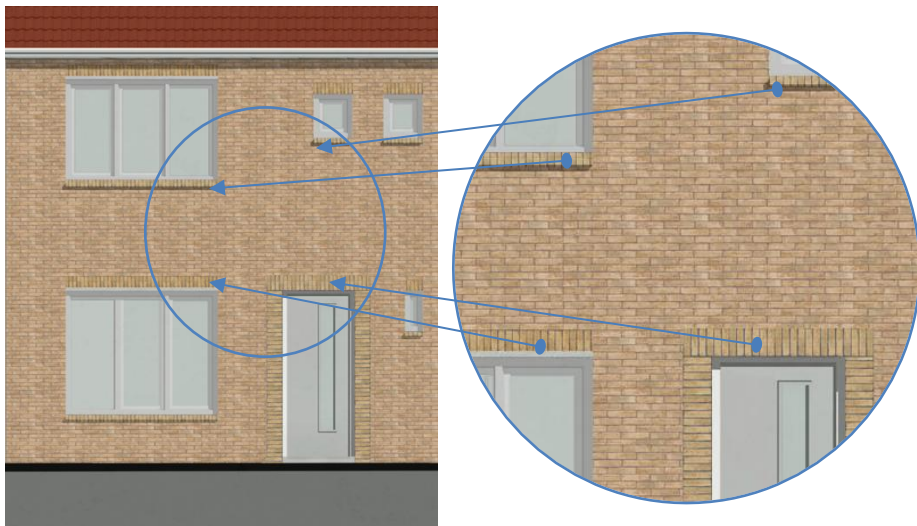


Afb. 12 De breedte A is de maximale ruimte voor buitengevelisolatie, de uitbreiding mag maximaal 20 cm zijn.

\* Met de bestaande gevel wordt bedoeld: De gevelafwerking zoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van dit beleid mits er sprake is van een vergunde situatie. Niet vergunde wijzigingen van de gevel, worden niet gezien als 'bestaande gevel'. Als het gewenst is om af te wijken van het beeld van de bestaande gevel, dient een reguliere procedure gevolgd te worden.

## Maatregel 1A BUITENGEVELISOLATIE BIJ REGULIERE, VRIJSTAANDE OF SAMENHANGENDE WONINGEN MIDDELS BLOKSGEWIJZE AANPAK

### Toelichting



**Voorbeeld 1:** De bestaande gevel is uitgevoerd in een lichtbruin-rood metselwerk. De details zoals de rollagen boven de kozijnen, raamdorpels en rand om de voordeur die enkele centimeters naar voren springt, dienen in het metselwerk terug gebracht te worden in de nieuwe situatie.



**Voorbeeld 1:** Nieuwe situatie: de bovenstaande voorbeelden zijn niet toegestaan bij de oorspronkelijke lichtbruin-rode metselwerk gevel. De gevel afwerken met stucwerk is niet toegestaan. Ook niet als de kleur lijkt op de kleur van het metselwerk. De gevel afwerken met een hele andere soort baksteen (bv. afwijkende kleur of een afwijkend formaat) is ook niet toegestaan.



**Voorbeeld 2:** De woningeigenaren van een twee-onder-een kap blok willen de gevel voorzien van buitengevelisolatie. De woning staat in het deelgebied centrum. In het verleden is bij een van de woningen de voor- en zijgevel wit gestukadoord. Ze maken voor de buitengevelisolatie een gezamenlijk plan en dienen de aanvraag voor de omgevingsvergunning gezamenlijk in bij de gemeente. Er is dus sprake van een bloksgewijze aanpak. De aanvraag wordt met een reguliere vergunningsprocedure behandeld. Waarbij de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit een advies geeft over het ontwerp. Als de woningen dezelfde gevelafwerking hadden gehad, zoals oorspronkelijk aanwezig was. Dan was de vergunningsaanvraag behandeld middels de ambtelijke toetsprocedure.

## Maatregel 1B BUITENGEVELISOLATIE BIJ REGULIERE WONINGEN IN SAMENHANGENDE BLOKKEN, VERSNIPPERDE AANPAK.

Welstandscriteria voor het toepassen van buitengevelisolatie bij reguliere woningen in samenhangende blokken, versnipperde aanpak:

Een woning, die onderdeel uitmaakt van een samenhangend blok, mag zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Om die reden worden welstandscriteria opgesteld die ook betrekking hebben op de samenhang.

**Alle voorwaarden voor reguliere woningen, maatregel 1A, zijn van toepassing. Daarbij gelden de volgende aanvullende criteria voor een versnipperde aanpak in samenhangende blokken:**

1. De 1<sup>e</sup> woning in het blok waar buitengevelisolatie wordt aangebracht, bepaalt de dikte van de uitbreiding voor alle woningen in het samenhangende blok.<sup>1</sup>
2. Indien een woning in het samenhangende blok reeds voorzien is van buitengevelisolatie, dient elke volgende woning daarop aan te sluiten en de nieuwe voorgevelrooilijn over te nemen. Hiervan afwijken (meer of minder) is niet toegestaan.
3. Voor een esthetische passende aansluiting dient de zijaansluiting met de naastgelegen woningen demontabel te worden vormgegeven, conform de voorbeelddetails, zodat de naastgelegen woning bij het toepassen van buitengevelisolatie in de toekomst, eenvoudig kan aansluiten op de betreffende woning.
4. Een versnipperde aanpak is niet toegestaan bij gestapelde woningen of woningen boven een commerciële plint.

Overige criteria ambtelijke toets voor het toepassen van buitengevelisolatie bij reguliere woningen in samenhangende blokken, versnipperde aanpak:

1. De uitvoerende partij moet ervoor zorgdragen dat de aansluiting op de naastgelegen woningen brandveilig en bouwfysisch voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. De naastgelegen woningen mogen geen nadeel ondervinden van de te treffen maatregelen.

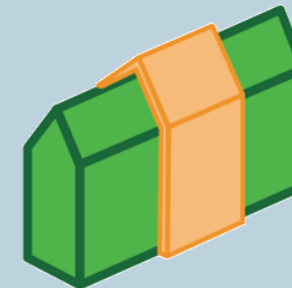
**Als er bij een versnipperde aanpak niet voldaan wordt aan bovenstaande welstandscriteria 1 t/m 4 & de criteria van maatregel 1A voldoet het plan niet aan redelijke eisen van welstand. Afwijkingen van criteria dienen bloksgewijs ontworpen en aangevraagd te worden. Het plan wordt dan behandeld met een reguliere omgevingsvergunningprocedure, alsof het een nieuwbouw plan betreft. In dat geval gelden de uitgangspunten zoals gedefinieerd in de welstandsnota voor het betreffende gebied. Waarbij de welstandstoets gericht is op het bewaken van de architectonische samenhang in de omgeving.**

1. Als referentiepunt voor het uitvoeren van maatregelen aan de 1<sup>e</sup> woning geldt als peildatum de datum van invoering van dit beleid. Alle maatregelen die vóór deze peildatum reeds met vergunning zijn uitgevoerd, worden gezien als oorspronkelijke situatie in het kader van welstandscriteria 1 & 2 van deze maatregel.

### **Definitie versnipperde aanpak in een samenhangend blok:**

‘Versnipperde aanpak’ betekent dat er aanpassingen worden gedaan aan één of enkele grondgebonden woningen in een rijtje huizen, rug-aan-rug woningen, of een twee-onder-een-kap woning, terwijl niet het hele rijtje of blok tegelijkertijd wordt aangepakt.

Een versnipperde aanpak is niet toegestaan bij gestapelde woningen of woningen boven een commerciële plint.



Afb. 16 Versnipperde aanpak van de gebouwschil.

*Aanbeveling: Betrek de burens in het blok bij het maken van de plannen. Voor een goede verhouding tussen burens is afstemming belangrijk.*



## Maatregel 1B BUITENGEVELISOLATIE BIJ REGULIERE WONINGEN IN SAMENHANGENDE BLOKKEN, VERSNIPPERDE AANPAK.

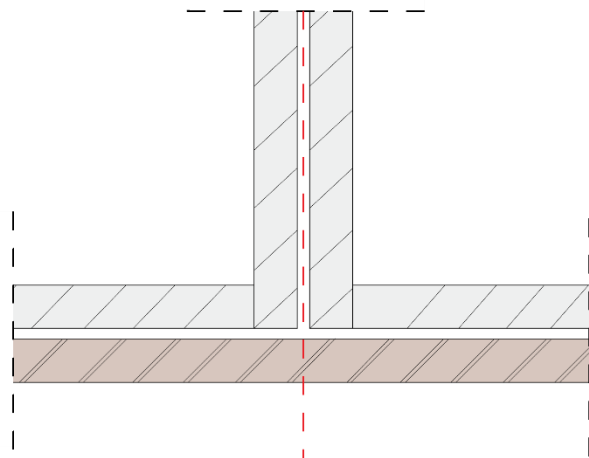
### Toelichting:



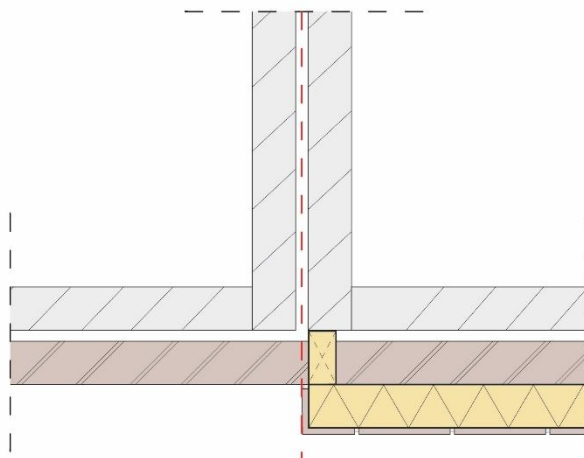
### Voorbeeld:

Woning 4 brengt als 1<sup>e</sup> woning in het blok buitengevelisolatie aan. Het totaalpakket is 18 cm. dik. Woning 2, gaat 1,5 jaar later van start met het verduurzamen van zijn woning. Hier moet een isolatiepakket inclusief afwerklaag aangebracht worden van 18 cm. dik (0-17 cm. is niet toegestaan en 19-20 cm. ook niet).

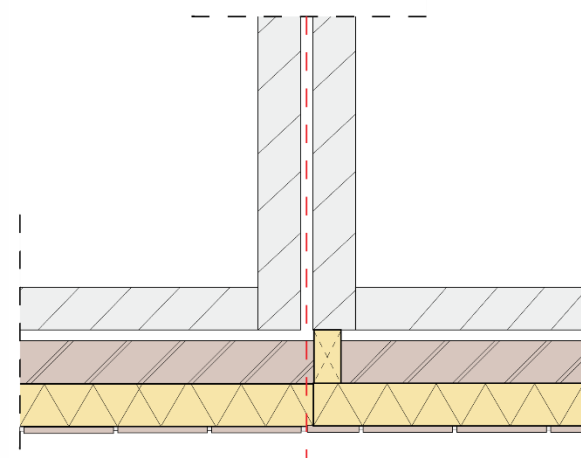
Op het moment dat woning 3 op een later moment ook gevelisolatie aan gaat brengen moet deze eigenaar ook een pakket van 18 cm. aanbrengen. Bij de uitvoering worden op dat moment de afwerkranden van woning 2 (links) en woning 4 (rechts) verwijderd, zodat het isolatiemateriaal kierdicht aangebracht kan worden en de afwerklaag dan volledig doorloopt. Zie onderstaande details.



Afb 18 Voorbeeld detail: gevels woning 3 & 4 zijn niet geïsoleerd.



Afb. 19 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.



Afb. 20 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 voor het toepassen van buitengevelisolatie bij beschermd stads- en dorpsgezicht (standaard procedure):

Een woning, die onderdeel uitmaakt van een samenhangend blok, mag zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Om die reden worden welstandscriteria opgesteld die ook betrekking hebben op de samenhang.

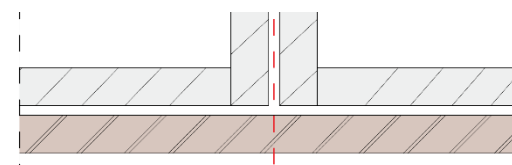
1. De voorkeur gaat uit naar het na-isoleren van de gevel aan de binnenzijde met een voorzetwand of het na-isoleren van de luchtspouw in de gevel. Als dit niet haalbaar\* is kan bij woningen met spouwmuren medewerking verleend worden aan een tussenoplossing: het demonteren van de bestaande gevelafwerking, het aanbrengen van de (aanvullende) isolatielaag en het opnieuw aanbrengen van de originele gevelafwerking.
2. Als de aanpakken genoemd onder punt 1 niet haalbaar\* zijn kan buitengevelisolatie toegestaan worden mits dit met dezelfde verfijning en oog voor detail gedaan wordt als de oorspronkelijk situatie.
3. Buitengevelisolatie is bij een beschermd stads- en dorpsgezicht alleen toegestaan bij een bloksgewijze aanpak. Waarbij de gevel maximaal 20 cm. naar buiten uitgebreid mag worden.
4. Bij aanpassingen aan het beschermde stads- en dorpsgezicht is het essentieel dat de oorspronkelijke aanwezige karakteristiek (indeling, systematiek, horizontale/verticale geleding) en verhouding ten opzichte van andere bouwdelen (bijvoorbeeld dakoverstekken, gootdetailering of verspringende geveldelen) per bouwblok worden terug gebracht in de gevel. Dit kan betekenen dat de gevel en het dak tegelijkertijd aangepakt moeten worden om te kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand.
5. De afwerklaag van de gevel wordt qua kleur, materiaal, structuur, details (bijvoorbeeld rollagen, spekbanden, schilderwerk, raamdorpels en overige versieringen) overeenkomstig aan de originele gevel uitgevoerd (beeldherstel). Dit dient onderbouwd te worden met tekeningen en foto's (van de bestaande en historische situatie of referentiebeelden).
6. De gevelgeleding en positie van gevelopeningen zoals oorspronkelijk aanwezig, dienen behouden te blijven. Bestaande kozijnen, ramen, deuren en poorten dienen naar buiten geplaatst te worden, zodat de neggemaat overeenkomstig is met de bestaande situatie en bouwfysische problemen voorkomen worden. *Zie pagina 15 en 16 voor specifiek uitleg hierover.*
7. In geen geval mag origineel bouw materiaal definitief verwijderd en van de locatie afgevoerd worden.
8. Toe te passen materialen voor de gevelafwerking worden bemonsterd en ter goedkeuring voorgelegd aan de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

### Overige criteria

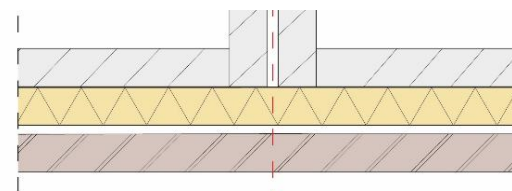
1. De uitbreiding van de gevel vindt plaats op eigen terrein. Bij uitbreiding van de gevel op, in of boven gemeentegrond is het beleid 'Afwijken van regels uit het omgevingsplan in het geval van het isoleren van gevels & daken aan de buitenzijde van een gebouw in de gemeente Brunssum.' van toepassing.



Afb. 21 Beschermd stads- en dorpsgezicht



Afb. 22 Voorbeeld detail: gevel niet geïsoleerd.



Afb. 23 Voorbeeld detail: gevel na-isoleren door metselwerk te demonteren en na het plaatsen van de isolatie weer opnieuw op te metselen conform originele situatie.

**\* De haalbaarheid van de maatregelen dient bepaald te worden door een integrale afweging o.b.v. Zie pagina 28 -29 voor de toelichting over de manier waarop de haalbaarheidstoets onderbouwd moet worden.**

## Maatregel 2 HET VERDUURZAMEN VAN GEVELOPENINGEN

Het verduurzamen van bestaande gevelopeningen kan op verschillende manieren aangepakt worden. Onder gevelopeningen worden verstaan: kozijnen, ramen, deuren, poorten.

### Beleidsuitgangspunt & gewenst beeld:

Het verduurzamen van gevelopeningen mag geen afbreuk doen aan de bestaande uitstraling & het karakter van de woning. De oorspronkelijke verhoudingen, plasticiteit, indeling, negge en profilering van de kozijnen dienen behouden te blijven in het gevelbeeld.

### Welstandscriteria voor het verduurzamen van gevelopeningen (ambtelijke toets procedure):

1. De bestaande maatvoering blijft behouden.
2. Lateien, onderdorpels, raamlijsten, rollagen blijven behouden of worden conform de oorspronkelijke uitvoering hersteld (beeldherstel).
3. Bestaande kozijnen, ramen, deuren en poorten mogen vervangen worden mits het materiaal, de maatvoering, indeling, negge, detaillering en profilering in overeenstemming is met de oorspronkelijke situatie.
4. In afwijking van bovenstaande mag glas in bestaande kozijnen vervangen worden voor beter isolerend, hoog rendements glas (bijvoorbeeld HR++ of HR+++ glas met een U-waarde kleiner of gelijk aan 1,1 W/m<sup>2</sup>K). Noodzakelijke aanpassingen (bijv. het vergroten van de sponning) van het kozijn worden dusdanig uitgevoerd dat het bestaande aanzicht van de kozijnen niet aangetast wordt.
5. Indien buitengevelisolatie wordt toegepast dient de positie van het kozijn in de muur aangepast te worden, zodat de negge overeenkomstig de oorspronkelijke maatvoering uitgevoerd wordt.
6. Bij beschermd stads- en dorpsgezicht dient de kleur van de kozijnen uitgevoerd te worden in RAL 9001. (In uitzonderlijke gevallen kan in overleg met de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit hiervan afgeweken worden.)

**Als er niet voldaan wordt aan bovenstaande welstandscriteria 1 t/m 6 wordt het plan behandeld als een reguliere omgevingsvergunning. Waarbij de aanvraag getoetst wordt aan bovenstaand beleidsuitgangspunt en het gewenste beeld en de uitgangspunten zoals gedefinieerd in de welstandsnota. Waarbij de welstandstoets gericht is op het bewaken van de architectonische samenhang in de omgeving.**

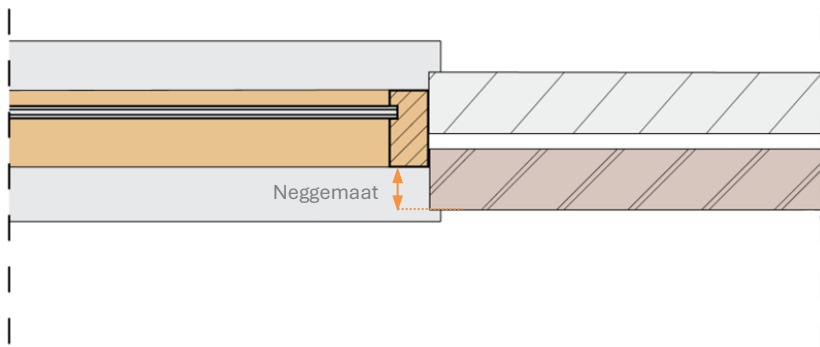


Afb. 24 Voorbeeld: HR++ glas geplaatst in bestaand historisch kozijn met behoud van de profilering.

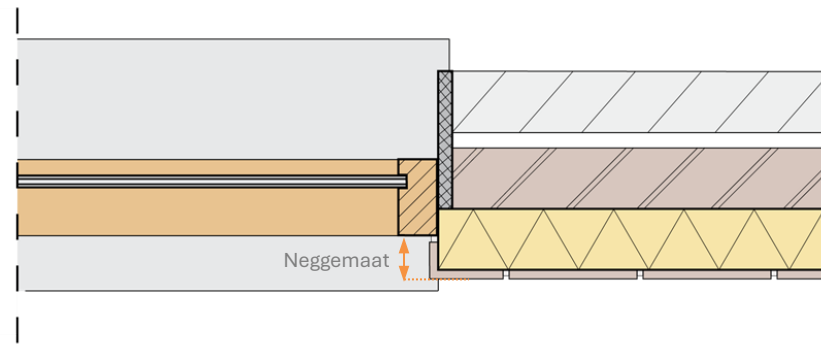
*Aanbeveling: Het plaatsen van voorzetramen aan de binnenzijde van een bestaand kozijn, raam, deur of poort is vergunningsvrij.*

## Maatregel 2 HET VERDUURZAMEN VAN GEVELOPENINGEN

### Toelichting:



Afb. 25 Voorbeeld: bestaande positie kozijn in gevel



Afb. 26 Voorbeeld: Aanbrengen buitengevelisolatie en verplaatsen van het kozijn naar buiten t.b.v. behoud neggemaat

### **Voordelen van een gecombineerde aanpak**

Voor het beste resultaat is het belangrijk om gevelisolatie en het vernieuwen van kozijnen en ramen gelijktijdig uit te voeren. Door deze werkzaamheden te combineren versterken de energiebesparende maatregelen elkaar en kunnen eventuele vochtproblemen voorkomen worden.

Een goede uitvoering is belangrijk voor een optimaal resultaat. Bij een verkeerde uitvoering kan er schade ontstaan. Advies door een professionele partij is daarom belangrijk.

## Maatregel 3 HET AANBRENGEN VAN GEVELBEGROEIING

Gevelbegroeiing draagt bij aan het klimaatbestendig maken van de leefomgeving en levert een bijdrage aan het voorkomen van wateroverlast in het bebouwde gebied. Daarnaast helpt het in het binden van fijnstof en stikstof, het terugdringen van geluidshinder, het tegengaan van opwarming van gebouwen en het verhogen van de biodiversiteit.

Het realiseren van een gevelbegroeiing kan op twee verschillende manieren:

1. Het aanleggen van een groene gevel
2. Het aanleggen van een verticale tuin

Het realiseren van een groene gevel op eigen terrein is vergunningsvrij, hier zijn geen voorwaarden aan gekoppeld.

Het realiseren van een verticale tuin is meestal vergunningsplichtig. Hiervoor geldt de standaard procedure.

### Welstandscriteria voor het aanleggen van een verticale tuin:

1. De verticale tuin draagt bij aan de levendigheid van de straatwanden, maar mag de samenhang en ritmiek in de straatwand niet onevenredig verstoren.
2. De verticale tuin biedt beleevingswaarde, esthetische waarde en ecologische waarde langs de openbare ruimte.
3. Beeldbepalende details mogen niet verdwijnen als gevolg van de verticale tuin.

### Overige criteria voor het aanleggen van een verticale tuin:

- I. De verticale tuin bevindt zich op eigen terrein.
- II. Bij beschermd stads- en dorpsgezicht en bij het deelgebied Oostenrijkse woningen wordt geen medewerking verleend aan een verticale tuin.

### ***Wat is een groene gevel:***

Een gevelbegroeiing aan muren van een gebouw. Een groene gevel bestaat uit planten die omhoog groeien tegen een bouwwerk vanuit de volle grond of plantenbakken. Sommige klimplanten hebben een klimhulp nodig, zoals spandraden, gaaswerken of houten rasters. Andere klimplanten hechten zich aan de gevel.



Afb. 27 Voorbeeld: groene gevel

### ***Wat is een verticale tuin:***

Gevelbegroeiing als geïntegreerd deel van een gebouw. Een verticale tuin bestaat uit verticaal geplaatste modules of panelen waarin beplanting wordt aangebracht. De modules zijn met een ophangstelsel bevestigd aan een bouwwerk, of zijn een zelfdragend onderdeel van de gevel. Hieronder vallen dus geen plantenbakken aan balkons. Een verticale tuin is meestal voorzien van een automatisch werkend water- en voedingssysteem dat de instandhouding van de planten bevordert.



Afb. 28 Voorbeeld: verticale tuin

### ***Wat is een geveltuin:***

Een minituintje langs de gevel van een huis, aangelegd op gemeentegrond. Je kunt er zelf plantjes in zetten en zo bijdragen aan een groenere buurt. Voor het actuele beleid m.b.t. geveltuintjes raadpleeg de website van de gemeente.



Afb. 29 Voorbeeld: geveltuin



# HET AANBRENGEN VAN AIRCO- OF WARMTEPOMPINSTALLATIES - toelichting

De landelijke regels voor airco- of warmtepompinstallaties zijn in ontwikkeling. Het is waarschijnlijk dat in de toekomst deze regels aangepast worden. Controleer daarom altijd de geldende regelgeving via het [Omgevingsloket](#).

## In alle gevallen (vergunningsvrij én vergunningsplichtig) geldt voor het plaatsen van een airco- of warmtepompinstallatie:

- De airco- of warmtepompinstallatie moet voldoen aan minimale welstandseisen anders is er sprake van een welstandsexces (zie pagina 19 voor welstandscriteria, pagina 62 voor de excessenregeling).
- Een airco- of warmtepompinstallatie mag het maximale geluidsniveau van 40 dB op de perceelsgrens (aangrenzend bouwwerkperceel) of ter plaatse van een te openen niet-gemeenschappelijke deur of raam (in geval van hetzelfde bouwwerkperceel) mag niet overschrijden.

Op het moment van inwerkingtreding van dit document is in onderstaande situaties het plaatsen van een airco- of warmtepompinstallatie vanuit de **technische en/of ruimtelijke regels vergunningsplichtig**. In het geval dat wet en regelgeving wijzigt, is de dan geldende wet- en regelgeving te allen tijde bepalend.

### Landelijke regels

Het aanbrengen van een airco- of warmtepompinstallatie is vergunningplichtig bij:

#### *Reguliere woningen:*

1. De installatie wordt hoger dan 5 meter geplaatst (gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein) en de draagconstructie waaraan de installatie wordt bevestigd wijzigt.
2. De installatie wordt ondergronds geplaatst.
3. De installatie wordt geplaatst op de grond en is hoger dan 1 meter, of heeft een oppervlakte groter dan 2 m<sup>2</sup>.
4. De installatie wordt bevestigd aan een gevel en de installatie is breder of hoger dan 50 cm, en/of de afstand van de gevel tot aan voorzijde van het apparaat inclusief de bevestigingsbeugels c.q. het frame is groter dan 50 cm.

#### *Aanvullend voor beschermd stads- en dorpsgezicht:*

6. De installatie wordt bij beschermd stads- en dorpsgezicht geplaatst in gebied grenzend aan de openbare ruimte.

#### *Aanvullend voor monumenten:*

7. De installatie wordt geplaatst in, aan of op een monument.

### **Definitie airco of warmtepomp:**

In dit document verstaan we onder een airco of warmtepomp een installatie die warmte of kou produceert. Deze installatie staat gedeeltelijk buiten het gebouw, dus niet volledig binnen in huis.

De airco of warmtepomp kan geplaatst worden op het dak, op de grond of aan de gevel van een huis. Met 'aan de gevel' wordt ook bedoeld op een balkon of luifel tegen de gevel van een woning aan.

### **Welstandsexces**

Als men zich niet aan de welstandsregels houdt bij het plaatsen van een airco of warmtepomp, spreken we van een welstandsexces.

Een welstandsexces kan verschillende consequenties hebben, zoals:

- **Verwijderingsverplichting:** de gemeente kan de inwoner verplichten om de installaties te verwijderen.
- **Dwangsom:** de inwoner moet een dwangsom betalen, zolang het exces niet aangepakt is.
- **Vertraging project:** het oplossen van een welstandsexces kost tijd en geld. Hierdoor kan het project vertraging oplopen.
- **Problemen bij verkoop:** een welstandsexces kan de verkoop van een woning bemoeilijken, omdat potentiële kopers mogelijk afgeschrikt worden.





# HET ISOLEREN VAN EEN BESTAAND DAK - principes

Er zijn drie methoden om een bestaand dak te isoleren:

1. *Het na-isoleren van het dak aan de binnenzijde*
2. *Het isoleren van de zoldervloer*
3. *Het na-isoleren van het dak aan de buitenzijde*

**Methode 1 en 2 hebben de voorkeur** omdat deze maatregelen niet zichtbaar zijn in het bestaande straatbeeld en daardoor de ruimtelijke kwaliteit niet beïnvloeden. Echter deze methoden zijn niet in alle gevallen mogelijk of wenselijk. In dat geval kan het na-isoleren van het dak aan de buitenzijde overwogen worden.

Voor alle methoden geldt dat er een **zorgvuldige uitvoering** dient plaats te vinden. Om de isolatielaag effectief te laten zijn dient deze zo veel mogelijk aaneengesloten en doorlopend over het volledige dak te worden aangebracht. Het na-isoleren heeft invloed op de vochtbalans, brandveiligheid en geluidswering van het dak. Bij een verkeerde uitvoering kan er schade ontstaan. Schakel daarom een professioneel bedrijf in.

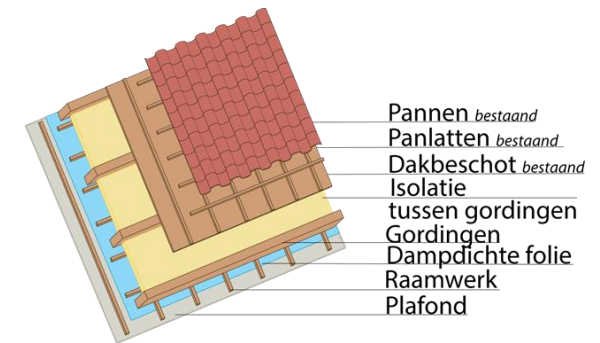
## ***Uitvoering na-isolatie dak:***

*Na-isoleren van het dak aan de binnenzijde:* Hierbij wordt de isolatie aan de binnenzijde van het dak aangebracht. Tussen de houten balken van het dak wordt isolatiemateriaal aangebracht. De buitenafwerking van het dak blijft gehandhaafd. Optioneel kan er onder de houten balken nog een extra isolatielaag aangebracht worden. Het isolatiemateriaal wordt aan de binnenzijde afgewerkt met een dampdichte folie en een afwerklaag.

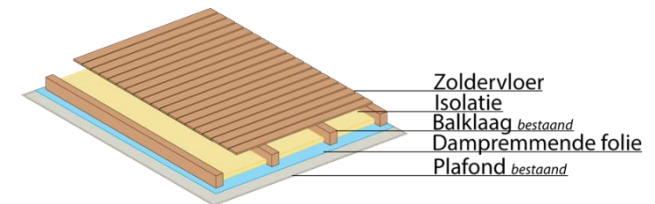
*Na-isoleren van de zoldervloer:* Het isolatiemateriaal wordt op de vloer of tussen de houten balken aangebracht. Bij woningen waar de zolder niet of nauwelijks toegankelijk is, of zelden gebruikt wordt, is dit een goed alternatief om op een eenvoudige manier de woning beter te isoleren.

*Na-isoleren van het dak aan de buitenzijde:* Hierbij wordt de isolatie aan de buitenzijde van het dak aangebracht. De bestaande dakafwerking wordt verwijderd en er wordt vervolgens een (extra) laag isolatiemateriaal aangebracht. Daarna wordt de dakafwerking opnieuw aangebracht. Door deze (extra) isolatielaag wordt het dak hoger. Dat kan gevolgen hebben voor de goten, schoorstenen, aansluiting met de burens, etc.

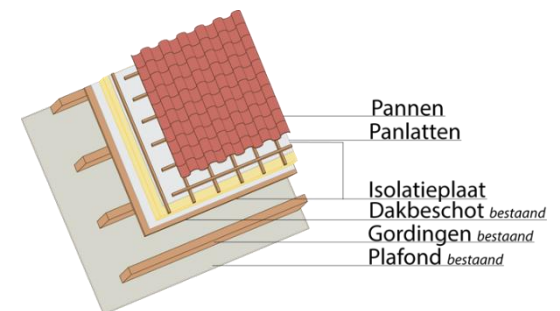
Afhankelijk van het materiaal en de onderhoudsstaat van het materiaal, kan de dakbedekking hergebruikt worden (bijvoorbeeld de dakpannen als deze nog goed zijn).



Afb. 31 1. Na-isoleren aan de binnenzijde



Afb. 32 2. Na-isoleren van de zoldervloer.



Afb. 33 3. Na-isoleren aan de buitenzijde.

## Maatregel 5 NA-ISOLATIE VAN HET DAK

### Beleid:

Het beleid is erop gericht om de uitstraling en het karakter van bestaande woningen te behouden. Na-isolatie van het dak aan de buitenzijde is mogelijk indien dit op een zorgvuldige manier wordt aangebracht zodat de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit behouden blijft. In de volgende pagina's zijn de welstandscriteria beschreven waarbinnen na-isolatie van het dak aan de buitenzijde in verschillende situaties toegestaan kan worden en de bestaande kwaliteit geborgd wordt.

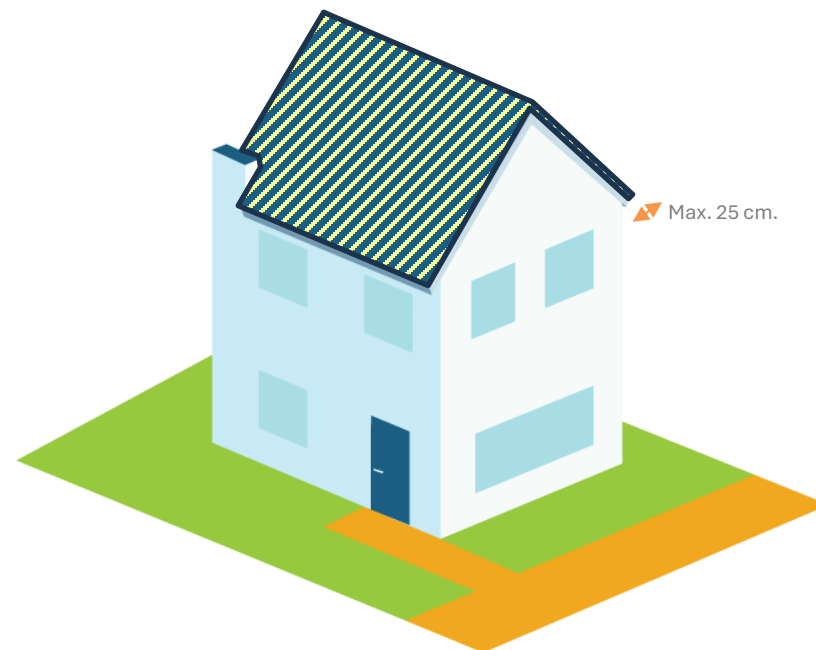
Het aanbrengen van nieuwe architectonische elementen of materialen om de uitstraling van een woning te verbeteren is in combinatie met na-isolatie van het dak denkbaar. Een dergelijke initiatief wordt beoordeeld alsof het een nieuw plan betreft, conform de algemene welstandsregels van het deelgebied.

### Welstandscriteria per situatie:

- |              |   |
|--------------|---|
| Maatregel 5a | Criteria na-isolatie van het dak aan de buitenzijde bij reguliere, vrijstaande of samenhangende woningen middels <b>bloksgewijze aanpak</b> (ambtelijke toetsprocedure) |
| Maatregel 5b | Criteria na-isolatie van het dak aan de buitenzijde bij reguliere woningen in samenhangende blokken, <b>versnipperde aanpak</b> . (ambtelijke toetsprocedure)           |
| Maatregel 5c | Criteria na-isolatie van het dak aan de buitenzijde bij <b>beschermde stads- en dorpsgezicht</b> . (standaard procedure)  |

### ***Draagkracht van de constructie:***

*LET OP: de constructie van het dak moet voldoende sterk zijn om de dakisolatie te kunnen dragen. Laat dit controleren door een professionele partij. Wijzigingen aan de draagconstructie zijn vergunningsplichtig.*



Het dakvlak mag maximaal 25 cm. opgehoogd worden

Afb. 34 illustratie na-isolatie aan de buitenzijde dak

## Maatregel 5A NA-ISOLATIE VAN HET DAK AAN DE BUITENZIJDEN BIJ REGULIERE, VRIJSTAANDE OF SAMENHANGENDE WONINGEN MIDDELS BLOKSGEWIJZE AANPAK

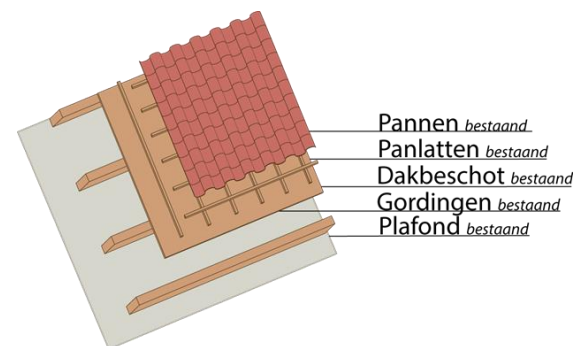
Welstandscriteria voor het toepassen van na-isolatie van het dak bij reguliere woningen:

1. Ophoging van het dak (hellende & platte daken), inclusief de dakgoot en de nok mag maximaal 25 cm. bedragen, mits het volledige dak aangepakt wordt.
2. De dakbedekking, windveren, boeiboorden, goten, hemelwaterafvoeren worden qua kleur, materiaal, vorm, structuur en details (kant- en nokpannen, dakkapellen, etc.) overeenkomstig aan het bestaande dak of overeenkomstig het oorspronkelijke dak (beeldherstel) uitgevoerd. Als hiervan wordt afgeweken dient een reguliere procedure gevolgd te worden met welstandstoets gericht op het bewaken van de architectonische samenhang in de omgeving.
3. Om te komen tot een goede bouwkundige uitvoering, mag op een aantal punten afgeweken worden van 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 van het dak op de gevel voldoende af te dekken, mits dezelfde materialen toegepast worden als aanwezig in de bestaande situatie. Indien in de bestaande situatie geen boeiboord & windveren aanwezig zijn of bij platte daken dient een oplossing conform een van de voorbeelddetails gerealiseerd te worden.

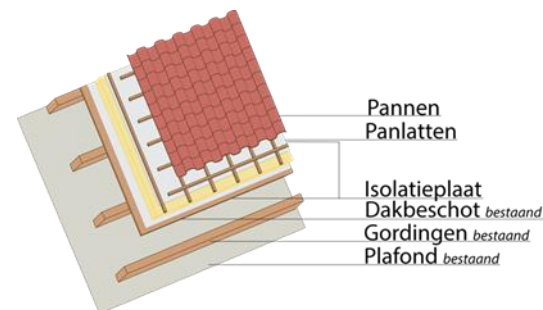
*Aanbeveling: In het geval dat de initiatiefnemer het oorspronkelijke beeld wil herstellen wordt geadviseerd om een vooroverleg met de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit te voeren.*

**Als er niet voldaan wordt aan bovenstaande welstandscriteria 1 t/m 3 wordt het plan behandeld als een reguliere omgevingsvergunning, alsof het een nieuwbouw plan betreft. En gelden de uitgangspunten zoals gedefinieerd in de welstandsnota. Waarbij de welstandstoets gericht is op het bewaken van de architectonische samenhang in de omgeving.**

\* Met het bestaande dak wordt bedoeld: De dakafwerking zoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van dit beleid mits er sprake is van een vergunde situatie. Niet vergunde wijzigingen van het dak, worden niet gezien als 'bestaand dak'. Als het gewenst is om af te wijken van de bestaande situatie, dient een reguliere procedure gevolgd te worden.



Afb. 35 Na-isoleren aan de buitenzijde bestaande situatie



Afb. 36 Na-isoleren aan de buitenzijde situatie na uitvoering werkzaamheden

## Maatregel 5B **NA-ISOLATIE VAN HET DAK AAN DE BUITENZIJDEN BIJ REGULIERE WONINGEN IN SAMENHANGENDE BLOKKEN, VERSNIPPERDE AANPAK.**

Welstandscriteria voor het toepassen van na-isolatie van het dak bij reguliere woningen, versnipperde aanpak:

De woning, die onderdeel uitmaakt van een samenhangend blok, mag zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Om die reden worden welstandscriteria opgesteld die ook betrekking hebben op de samenhang.

**Alle voorwaarden voor reguliere woningen, maatregel 5A, zijn van toepassing. Daarbij gelden de volgende aanvullende criteria voor een versnipperde aanpak in samenhangende blokken:**

1. De 1<sup>e</sup> woning in het blok waarvan het dak opgehoogd wordt t.b.v. na-isolatie van het dak aan de buitenzijde, bepaalt de dikte van de ophoging voor alle woningen in het samenhangende blok.<sup>1</sup>
2. Indien een woning in het samenhangende blok al voorzien is van een isolatiepakket, dient elke volgende woning daarop aan te sluiten en de nieuwe daklijn over te nemen. Afwijken hiervan (meer of minder) is niet toegestaan.
3. Voor een esthetische passende aansluiting dient de zijaansluiting met naastgelegen woningen dient demontabel te worden vormgegeven, conform een van de voorbeelddetails. Zodat de naastgelegen woning, bij het toepassen van na-isolatie aan de buitenzijde, in de toekomst eenvoudig kan aansluiten op de betreffende woning.

Overige criteria ambtelijke toets voor het toepassen van na-isolatie van het dak bij reguliere woningen in samenhangende blokken, versnipperde aanpak:

- I. De uitvoerende partij moet ervoor zorgdragen dat de aansluitingen op de naastgelegen woningen brandveilig en bouwfysische voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. De naastgelegen woningen mogen geen nadeel ondervinden van de te treffen maatregelen.

**Als er bij een versnipperde aanpak niet voldaan wordt aan bovenstaande welstandscriteria 1 t/m 3 & de criteria van maatregel 5A voldoet het plan niet aan redelijke eisen van welstand. Afwijkingen van criteria dienen bloksgewijs ontworpen en aangevraagd te worden. Het plan wordt dan behandeld met een reguliere omgevingsvergunningprocedure, alsof het een nieuwbouw plan betreft. In dat geval gelden de uitgangspunten zoals gedefinieerd in de welstandsnota voor het betreffende gebied. Waarbij de welstandstoets gericht is op het bewaken van de architectonische samenhang in de omgeving.**

1. Als referentiepunt voor het uitvoeren van maatregelen aan de 1<sup>e</sup> woning geldt als peildatum de datum van invoering van dit beleid. Alle maatregelen die vóór de peildatum al met vergunning zijn uitgevoerd worden gezien als oorspronkelijke situatie in het kader van welstandscriteria 1 & 2 van deze maatregel.



Afb. 37 Voorbeeld zoals niet is toegestaan: diverse type dakbedekkingen in een samenhangend blok.

*Aanbeveling: Betrek de burens in het blok bij het maken van de plannen. Voor een goede verhouding tussen burens is afstemming belangrijk.*



## Maatregel 5B NA-ISOLATIE VAN HET DAK AAN DE BUITENZIJDEN BIJ REGULIERE WONINGEN IN SAMENHANGENDE BLOKKEN, VERSNIPPERDE AANPAK.

### Toelichting:

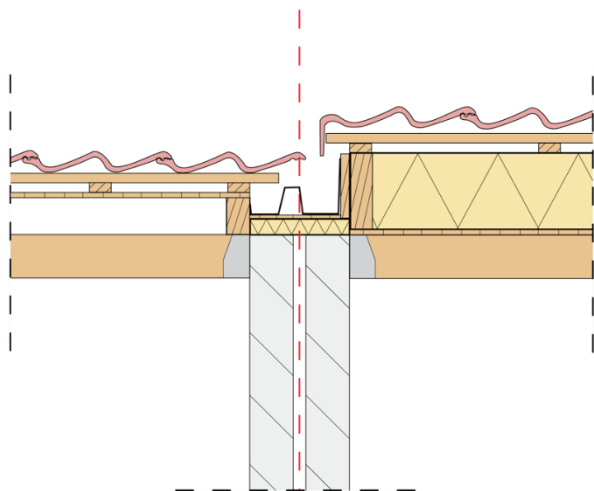


Afb. 38

#### Voorbeeld:

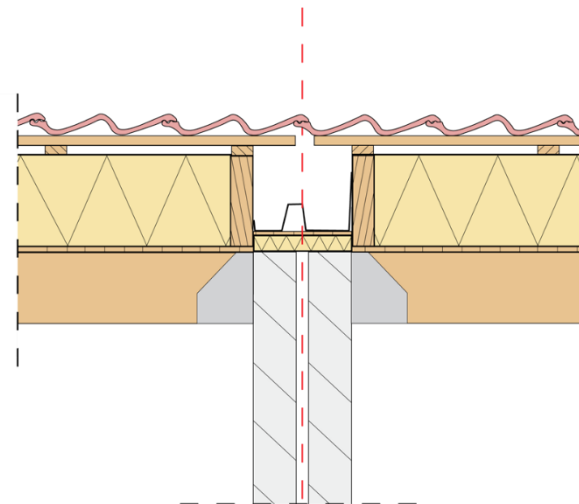
Woning 4 brengt als 1<sup>e</sup> woning in het blok een na-isolatiepakket op het dak aan. Het totaalpakket is 22 cm. dik. Woning 2, gaat 1,5 jaar later van start met het verduurzamen van zijn woning. Hier moet een isolatiepakket inclusief afwerklaag aangebracht worden van 22 cm. dik. (0-21 cm. is niet toegestaan en 23-25 cm. ook niet).

Op het moment dat woning 3 op een later moment ook dakisolatie gaat aanbrengen moet deze eigenaar ook een pakket van 22 cm. aanbrengen. Bij de uitvoering worden op dat moment de afwerkranden van woning 2 (links) en woning 4 (rechts) verwijderd, zodat het isolatiemateriaal kierdicht aangebracht kan worden en de afwerklaag volledig doorloopt, conform het voorbeelddetail.



Voorbeeld: aansluiting van een na-geïsoleerd dak op het bestaande dak van de buurman. Voor een goede waterdichtheid moet er een verholen goot aangebracht worden.

Afb. 39



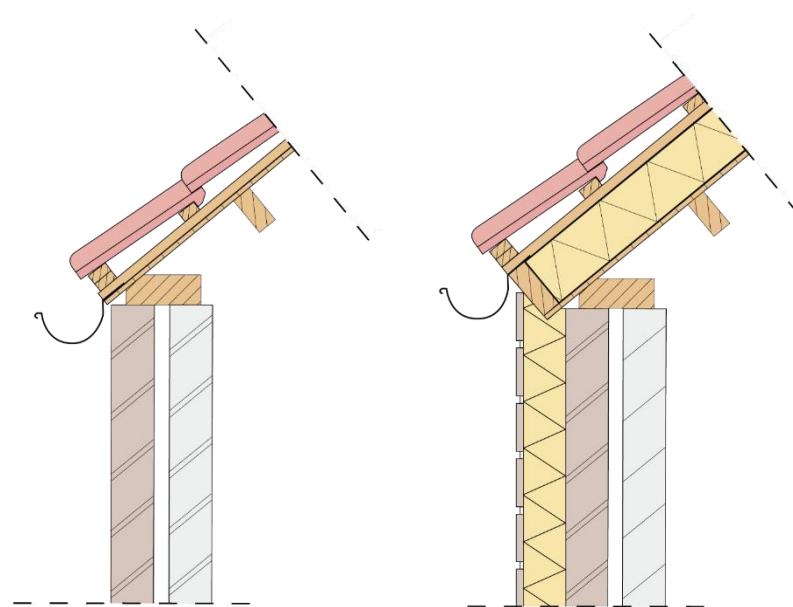
Afb. 40

## Maatregel 5c **NA-ISOLATIE VAN HET DAK AAN DE BUITENZIJDEN BIJ BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT**

*Welstandscriteria voor het toepassen van na-isolatie van het dak bij beschermd stads- en dorpsgezicht:*

De woning, die onderdeel uitmaakt van een samenhangend blok, mag zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Om die reden worden welstandscriteria opgesteld die ook betrekking hebben op de samenhang.

1. De voorkeur gaat uit naar het aanbrengen van na-isolatie aan de binnenzijde van het dak of de zoldervloer. Indien dit niet haalbaar\* is kan het ophogen van het dak toegestaan worden. In het geval van dakpannen, moet het oorspronkelijke type dakpan (profilering en materiaal conform beeldherstel) teruggebracht worden.
2. Het ophogen van het dak t.b.v. een na-isolatiepakket is alleen toegestaan bij een bloksgewijze aanpak. Waarbij de ophoging van het dak maximaal 25 cm. mag bedragen mits het volledige dak aangepakt wordt.
3. Bij aanpassingen aan het beschermde stads- en dorpsgezicht is het essentieel dat de oorspronkelijke aanwezige karakteristiek (indeling, systematiek, horizontale/verticale geleiding) en maatverhouding ten opzichte van andere bouwdelen (bijvoorbeeld verspringende geveldelen, erkers, of dakkapellen) per bouwblok worden terug gebracht. Dit kan betekenen dat de gevel en het dak tegelijkertijd aangepakt moeten worden om na-isolatie van het dak mogelijk te maken en om te kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand.
4. De dakbedekking, windveren, boeiboorden, goten, hemelwaterafvoeren worden qua kleur, profilering, materiaal, structuur en details overeenkomstig aan het originele dak (beeldherstel) uitgevoerd. Dit dient onderbouwd te worden met tekeningen en foto's (van de bestaande en historische situatie of referentiebeelden).
5. Schoorstenen en originele dakkapellen dienen behouden te blijven en indien nodig aangepast en verduurzaamd te worden, zodat de beeldkwaliteit behouden blijft.
6. Toe te passen materialen voor de dakafwerking worden bemonsterd en ter goedkeuring voorgelegd aan de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.



Afb 41 & 42 Detail dakvoet

Links: de bestaande situatie.

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

**\* De haalbaarheid van de maatregelen dient bepaald te worden door een integrale afweging o.b.v. Zie pagina 28-29 voor de toelichting over de manier waarop de haalbaarheidstoets onderbouwd moet worden.**

## Maatregel 6 AANBRENGEN VAN EEN GROEN DAK

Net zoals gevelbegroeiing draagt een groen dak bij aan het klimaatbestendig maken van de leefomgeving en het levert een bijdrage aan het voorkomen van wateroverlast in het bebouwde gebied. Daarnaast helpt het in het binden van fijnstof en stikstof, het terugdringen van geluidshinder, het tegengaan van opwarming van gebouwen en het verhogen van de biodiversiteit.

Er bestaan 2 typen groen daken:

1. extensief dak
2. intensief dak

Een intensief groen dak heeft een hoog gewicht waardoor bij toepassing op een bestaand dak, de constructie in de meeste gevallen moeten worden aangepast. Daarvoor is een omgevingsvergunning nodig. Bij een extensieve dak is er minder snel sprake van een noodzakelijke aanpassing van de dakconstructie.

Het realiseren van een groen dak komt voor in twee verschillende situaties:

1. Het aanleggen van een intensief of extensief groen dak op een plat dak.
2. Het aanleggen van een extensief groen dak op een hellend dakvlak.

Voor het realiseren van een groen dak op een plat dak gelden geen specifieke welstandscriteria. Wel dient gecontroleerde te worden of het dak voldoende draagkracht heeft om het extra gewicht van het groene dak te dragen. Op het moment dat de draagconstructie aangepast moet worden is dit wel vergunningsplichtig.

*Welstandscriteria voor het realiseren van een extensief groen dak op een hellend dakvlak (standaard procedure):*

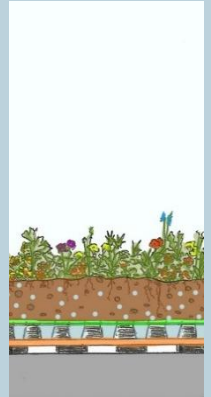
1. Het groene dak biedt belevingswaarde, ecologische en esthetische waarde langs de openbare ruimte.
2. Het groene dak draagt bij aan de levendigheid van de straatwanden, maar mag de samenhang en ritmiek in de straatwand niet onevenredig verstoren.
3. Beeldbepalende details mogen niet verdwijnen als gevolg van een groen dak.
4. Bij beschermd stads- en dorpsgezicht en bij het deelgebied Oostenrijkse woningen wordt geen medewerking verleend aan een groen dak op een hellend dakvlak.

### **Groen dak:**

Een dak dat beplant is en bestaat uit vijf verschillende lagen: een wortelwerende laag, een drainagelaag, een filtervlies, een substraatlaag (aarde) en een vegetatielaag (planten).

### **Extensief groen dak:**

Een lichtgewicht groen dak met kleine droogtebestendige planten zoals sedum, vetplanten, kruiden en grassen. De wateropslagcapaciteit is minimaal 25 liter per vierkante meter. Het gewicht van het groen dak is beperkt, 30 tot 120 kg/m<sup>2</sup>. Hierdoor is meestal geen aanpassing van de dakconstructie nodig en dus ook geen omgevingsvergunning nodig.



Extensief dak

### **Intensief groen dak:**

Deze groen daken zijn vergelijkbaar met tuinen en bieden meer mogelijkheden voor recreatie. De begroeiing is divers, zoals grassen, kruiden, struiken of bomen. Ook zijn andere elementen zoals paden, terrassen en een vijver mogelijk. De minimale wateropslagcapaciteit is 50 liter per vierkante meter. Het groen dak weegt al snel 300 tot 1500 kg/m<sup>2</sup>. Daardoor is er een aangepaste dakconstructie nodig en dus ook een omgevingsvergunning.



Intensief dak  
Afb. 43

## Maatregel 7 Nestkasten

Bij het isoleren van woningen gaan in veel gevallen nestplaatsen van vogels, insecten en vleermuizen verloren. Door het plaatsen van nieuwe nestkasten geïntegreerd in de gevel of het dak wordt dit verlies gecompenseerd en de biodiversiteit in de omgeving verder gestimuleerd.

**LET OP:** Het verwijderen van nest- en broedplaatsen zonder de juiste vergunning is niet toegestaan. Voor meer informatie over welke vergunningen nodig zijn bij het verwijderen of het plaatsen van nest- en broedplaatsen raadpleeg het [Omgevingsloket](#) en doe een vergunningencheck

Het plaatsen van nestkasten kan in principe op 2 manieren:

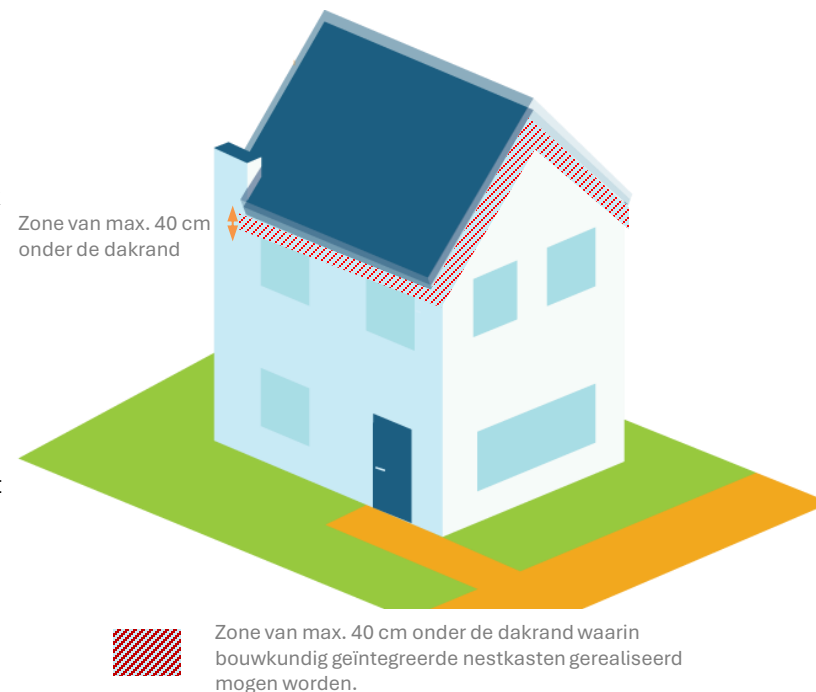
1. De nestkasten worden als losmaakbaar element aan een gevel/schutting of dak gehangen. Dit is vergunningsvrij mits het een losmaakbaar, ondergeschikt (max. 50x50x50 cm.) element is.
2. De nestkasten worden bouwkundig in een gevel of dak geïntegreerd.

Afhankelijk van de positie van de nestkasten is het plaatsen van bouwkundig geïntegreerde nestkasten vergunningsvrij of vergunningsplichtig. Het plaatsen is vergunningsvrij als het een ondergeschikt element is en niet in de voorgevel, of bij beschermd stads- en dorpsgezicht ook niet in naar openbaar gebied gerichte zij- en achtergevels geplaatst wordt. Bij Rijksmonumenten is het plaatsen nooit vergunningsvrij. Voor de vergunningsplichtige plaatsing van bouwkundig geïntegreerde nestkasten in een gevel of dak zijn de volgende welstandscriteria opgesteld:

*Welstandscriteria voor het realiseren van nestkasten bouwkundig geïntegreerd in een gevel of dak*

1. De nestkast wordt maximaal 40 cm. onder de dakrand gehangen en wordt ondergeschikt aangebracht passend bij de kleur, materiaal, architectuur en geleding van het gebouw.
2. De nestkast mag niet meer dan 5 cm. uitsteken uit het gevel of dakvlak.
3. De nestkast mag de samenhang en ritmiek in de straatwand niet onevenredig verstoren.
4. Beeldbepalende details mogen niet verdwijnen als gevolg van het plaatsen van nestkasten.
5. Bij beschermd stads- en dorpsgezicht en bij het deelgebied Oostenrijkse woningen wordt geen medewerking verleend aan het plaatsen van geïntegreerde nestkasten in de voorgevel en zij- en achtergevels grenzend aan het openbaar gebied.

**LET OP:** de welstandsregels geven geen garantie op ecologische geschiktheid van de locatie. Raadpleeg hiervoor een professionele ecooloog.



Afb. 44 illustratie positie bouwkundig geïntegreerde nestkasten



# INTEGRALE TOETSING HAALBAARHEID 1c & 5c BIJ BESCHERMD STADS- & DORPSGEZICHT

Bij beschermd stads- en dorpsgezicht gaat de voorkeur uit naar het aanbrengen van na-isolatie aan de binnenzijde. Indien een aanpak aan de binnenzijde **niet haalbaar** is kan medewerking verleend worden aan een aanpak vanaf de buitenzijde. De haalbaarheidstoets is van toepassing op maatregelen 1c en 5c.

De haalbaarheid van een aanpak aan de binnenzijde wordt bepaald door een integrale objectieve beoordeling van de volgende beoordelingsaspecten:

1. technische (on)mogelijkheden en consequenties,
2. kosten,
3. gevolgen voor het gebruik van de woningen,
4. gevolgen voor de leefbaarheid in de straat/wijk,
5. behoud van het beschermde stads- en dorpsgezicht op de lang termijn

Door deze integrale beoordeling wordt duidelijk wat het beste scenario is voor het object.

Door de initiatiefnemer dienen alle aspecten onderbouwd te worden bij een vergunningsaanvraag. Daarbij moet aangetoond worden dat:

- Het na-isoleren met voorzetwanden of het na-isoleren van de luchtspouw niet het beste scenario is voor het verduurzamen van de gevel van het object;
- en/of
- het isoleren van het dak aan de binnenzijde of het isoleren van de zoldervloer niet het beste scenario is voor het verduurzamen van het dak van het object.

Als dit aangetoond is kan er medewerking verleend kan worden aan een buitenaanpak bij maatregel 1c & 5c.

## Beoordelingssystematiek, score systeem

- Voor elk van de vijf beoordelingsaspecten wordt de haalbaarheid beoordeeld op basis van de bijbehorende sub-criteria.
- Per beoordelingsaspect wordt een basis score van 20 punten gehanteerd. De maximale score is dus 100 (5x20).
- Niet alle aspecten wegen bij elk object even zwaar, dit is afhankelijk van de

situatie van het object. De maximale score per aspect kan daarom per aanvraag aangepast worden. Per beoordelingsaspect kan de maximale score 5 punten verhoogd of verlaagd worden. Dus de score per aspect kan variëren tussen 15 en 25. De totale score kan nooit meer dan 100 zijn.

- De initiatiefnemer kan de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit verzoeken om vóór uitwerking van het plan de score per beoordelingsaspect vast te stellen voor het betreffende object. Zodat men vooraf weet wat de uitgangspunten zijn.
- Een buitenaanpak, conform maatregelen 1c & 5c kan toegestaan worden als minstens 70 van de 100 punten behaald worden.

## Toekenning van score:

Voor elk sub-criterium wordt een score toegekend op basis van onderstaande standaard schaal.

Beoordelingsschaal sub-criteria	Toelichting	Score per sub-criterium
<i>Binnenaanpak is haalbaar</i>	<i>Aanpak binnenzijde is het beste m.b.t. het betreffende sub-criterium. Ofwel de buitenaanpak zorgt voor grote risico's of onzekerheden.</i>	0% van de maximale score
<i>Geen onderscheid</i>	<i>Er is geen doorslaggevend verschil tussen de aanpak aan de binnenzijde of de buitenzijde m.b.t. het betreffende sub-criterium.</i>	100% van de maximale score
<i>Binnenaanpak is niet haalbaar</i>	<i>Aanpak buitenzijde is het beste m.b.t. het betreffende sub-criterium. Dat wil zeggen er zijn geen grote onzekerheden of risico's</i>	100% van de maximale score
<u>Indien sub-criteria onvoldoende onderbouwd zijn, wordt een score van 0% toegekend.</u>		

## De score van een beoordelingsaspect wordt bepaald door:

De score per subcriterium wordt omgerekend naar een gemiddelde score. De maximale score per beoordelingsaspect wordt vermenigvuldigd met de gemiddelde score.

Zie de volgende pagina voor een voorbeeld van het score systeem voor alle beoordelingsaspecten en de rekensom voor score per beoordelingsaspect.



# INTEGRALE TOETSING HAALBAARHEID 1c & 5c BIJ BESCHERMD STADS- & DORPSGEZICHT

Voorbeeld Beoordelingsaspecten, score systeem			
	Basisverdeling punten	Voorbeeld project 1 Verdeling punten	Voorbeeld project 2 Verdeling punten
<i>Technische (on)mogelijkheden &amp; consequenties</i>	20	25	15
<i>Kosten</i>	20	15	20
<i>Gevolgen voor het gebruik woning</i>	20	20	20
<i>Gevolgen voor de leefbaarheid</i>	20	15	20
<i>Behoud beschermd object op de lange termijn</i>	20	25	25
<b>Totaal maximale score</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Voorbeeld berekening

### Beoordelingsaspect X

Score

Maximale punten beoordelingsaspect	20
Aantal subcriteria	4

Score

Subcriteria 1	0% / 100%	0
Subcriteria 2	0% / 100%	0
Subcriteria 3	0% / 100%	0
Subcriteria 4	0% / 100%	0
Enz...		

Totaalsom score 0

Gemiddelde Score (= totaalsom score / aantal subcriteria) 0

Gescoorde punten voor het betreffende beoordelingsaspect: (=gemiddelde score x maximale punten)	0
--	---

# Procedure Per deelgebied

## Deelgebieden:

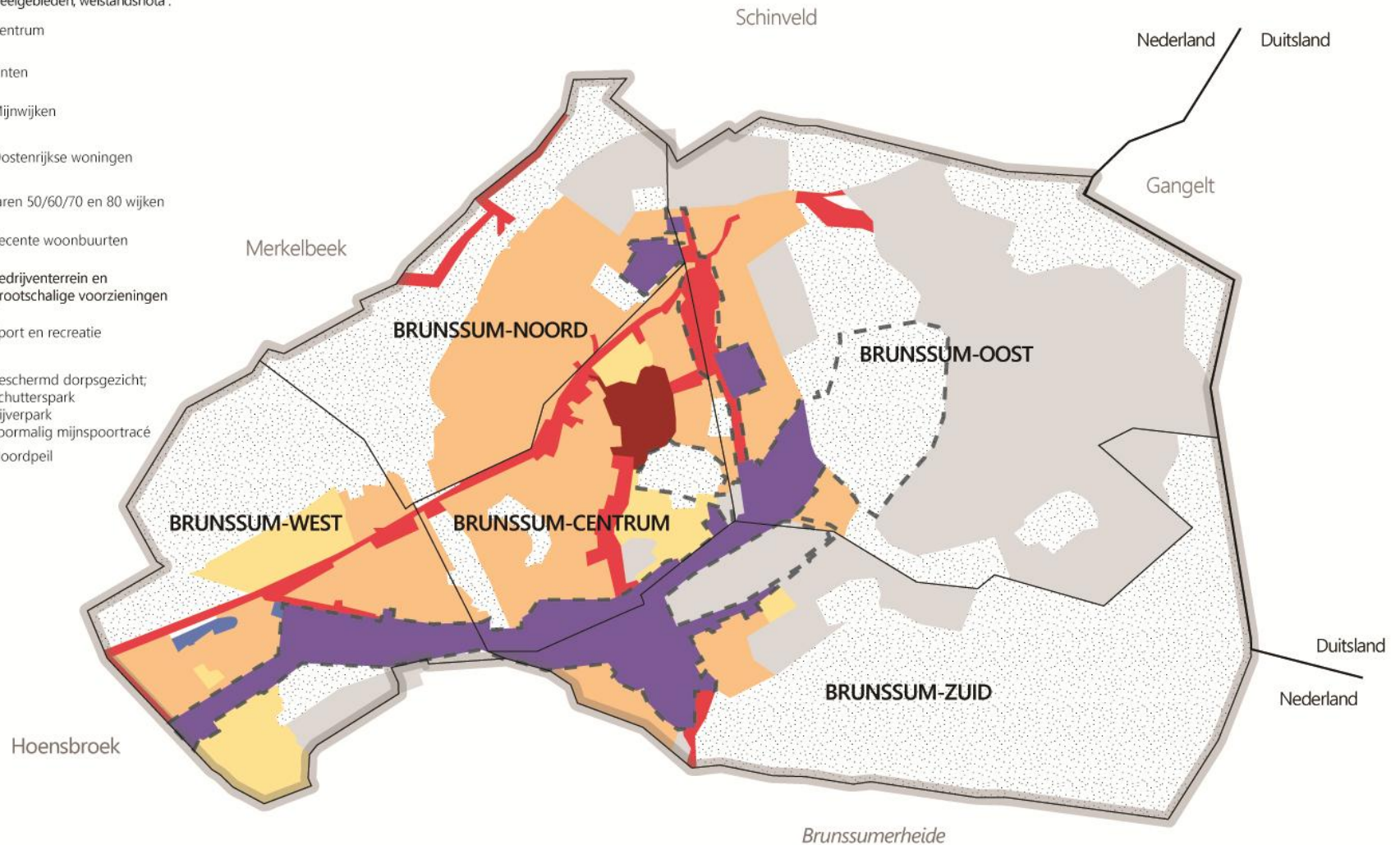
1. Centrum
2. Linten
3. Mijnwijken
4. Oostenrijkse woningen
5. Jaren 50/60/70 en 80 wijken
6. Recente woonbuurten
7. Bedrijventerrein en grootschalige voorzieningen
8. Sport & recreatie

# OVERZICHT DEELGEBIEDEN WELSTANDSCRITERIA

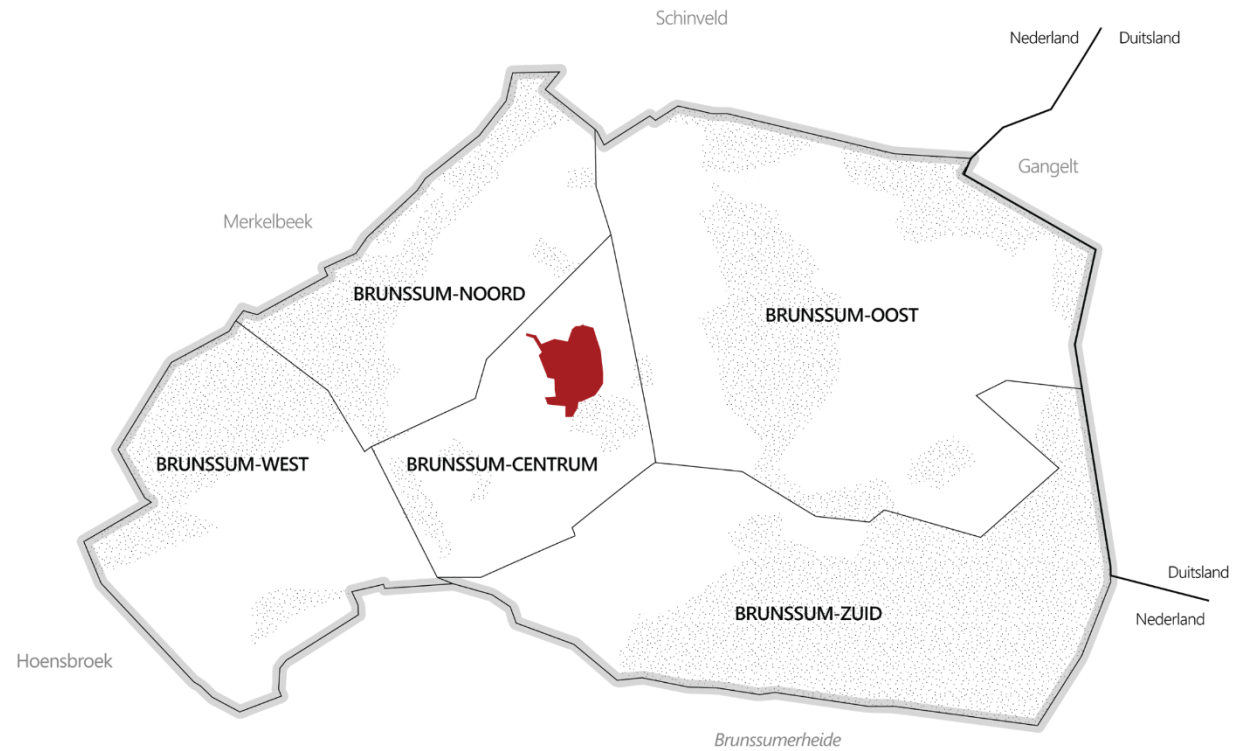
## Legenda

codering : Deelgebieden, welstandsnota :

- Centrum
- Linten
- Mijnwijken
- Oostenrijkse woningen
- Jaren 50/60/70 en 80 wijken
- Recente woonbuurten
- Bedrijventerrein en grootschalige voorzieningen
- Sport en recreatie
- Beschermd dorpsgezicht; Schutterspark; Vijverpark; voormalig mijnspoortracé
- Noordpeil



## DEELGEBIED 1 CENTRUM



# DEELGEBIED 1 CENTRUM

Beschrijving meest voorkomende typologieën & architectonische verschijningsvormen.

<b>Type:</b>	- deelgebied:	centrum
	- hoofdvorm:	wonen boven winkels, wooncomplexen, galerijflats
	- bouwlagen:	1,5 – 9 laags
	- positie:	parallel aan de straat of losstaand
	- samenhang:	geen verband, op zichzelf staand
<b>Dak:</b>	- dakvorm:	zadeldak, platdak
	- dak overstek:	beperkt aanwezig, veelal als architectonische expressie bij plat dak.
	- kleur / materiaal:	bij zadeldak, betonnen dakpannen
	- goottype:	bij zadeldak, brede bakgoot in hout met gootklossen
	- dakkapel:	bij zadeldak aanwezig
	- schoorsteen:	baksteen
	- betimmering:	beperkt aanwezig
<b>Gevel:</b>	- kleur / materiaal:	veel baksteen (rood, zandkleurig), stucwerk beperkt aanwezig.
	- versiering / rollagen:	gebouwen < ca. jaren 60 metsel- en of betonsierwerk aanwezig
	- kozijnen:	wit en/of antraciet, diverse materialen
	- overig:	authentiek of moderne bebouwing
<b>Terrein:</b>	- afstand tot de straat:	geen voortuin.
	- openbaar groen:	struiken / bomen
	- verharding:	asfalt, klinkers
	- parkeren:	geasfalteerde parkeerterreinen.
	- geveltuinen:	niet aanwezig



Afb. 48 Straatgezicht Koutenveld.



Afb. 49 Straatgezicht Kerkstraat.



# DEELGEBIED 1 CENTRUM

## Beleid \*

Het beleid is erop gericht om het waardevolle, deels historische karakter van het centrum te behouden. Nieuwe ingrepen moeten zorgvuldig worden ingepast. Dat betekent niet dat er per definitie gebouwd wordt in eenzelfde historische architectuur als in de directe omgeving. Eigentijdse architectuur die past in de schaal en karakteristiek van het gebied is ook goed mogelijk. Eigentijdse architectuur die qua maat en schaal aansluit bij centrumbebouwing. Aandacht voor detail in metselwerk en dakgoot.

## Gewenst beeld \*

Bestaande kwaliteit moet behouden blijven. Nieuwe ontwikkelingen worden zorgvuldig ingepast in de schaal, maat en uitstraling van de (historische) omgeving. Eigentijdse architectuur is goed mogelijk, mits deze met respect voor de maat en schaal van de omgeving wordt gerealiseerd.

## Andere aandachtspunten zijn: \*

- aansluiten op bestaande kwaliteiten van de omgeving als het gaat om situering; vormgeving, kleuren en details;
- heldere hoofdvorm en kapvorm in stand houden;
- aan- en uitbouwen blijven ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- oriëntatie van de gebouwen op de openbare ruimte;
- vrijstaande en afwisselende gebouwen met ruimtes ertussen of tegen elkaar aan geplaatst (afhankelijk van de plek), individuele uitstraling van panden in stand houden;
- dakkapellen sluiten aan op de architectuur van het pand.

## Typologie van het gebouw:


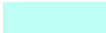

Onder de categorie 'Overig' vallen alle overige gebouwen met woningen in het betreffende welstandsgebied.

\* Bron: Welstandsnota gemeente Brunssum

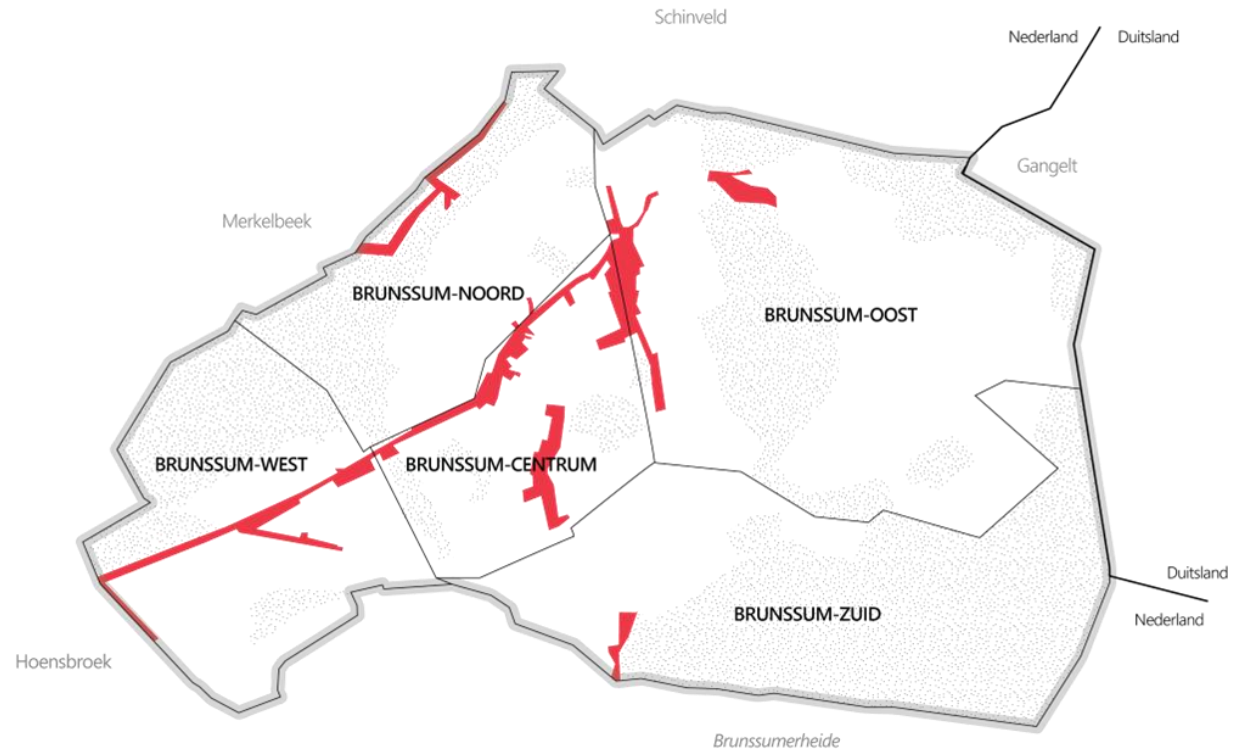
## Verduurzamingsbeleid

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	Geschakeld	Wonen boven commerciële plint	Gestapeld wonen	Overig
1. Buitengevelisolatie	X	X			X
2. Gevelopeningen	X	X			X
3. Gevelbegroeiing, verticale tuin	X	X			X
4. Airco & warmtepomp installaties	X	X	X	X	X
5. Na-isolatie van het dak aan de buitenzijde	X	X			X
6. Groen dak op een hellend dakvlak	X	X			X
7. Nestkasten	X	X			X

-  2. Vergunningsplichtige activiteit, ambtelijke toets welstand
-  3. Vergunningsplichtige activiteit, standaard procedure
-  Individuele aanpak mogelijk

## DEELGEBIED 2 LINTEN



## DEELGEBIED 2 LINTEN

Beschrijving meest voorkomende typologieën & architectonische verschijningsvormen.

<b>type:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- deelgebied:</li><li>- hoofdvorm:</li><li>- bouwlagen:</li><li>- positie:</li><li>- samenhang:</li></ul>	linten vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen 2 / 3 laags evenwijdig aan de straat, soms haaks divers
<b>Dak:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- dakvorm:</li><li>- dak overstek:</li><li>- kleur / materiaal:</li><li>- goottype:</li><li>- dakkapel:</li><li>- schoorsteen:</li><li>- betimmering:</li></ul>	zadeldak, mansardedak, schilddak en platdak aanwezig bij hellende daken beton en keramische pannen in kleur brede bakgoot en mastgoot in zink, hellende daken beperkt aanwezig baksteen, op noklijn beperkt aanwezig, boeiboorden.
<b>Gevel:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- kleur / materiaal:</li><li>- versiering / rollagen:</li><li>- kozijnen:</li><li>- overig:</li></ul>	baksteen (rood, zandkleurig) veelal aanwezig bij gebouwen <1960 veel wit / antraciet, hout
<b>Terrein:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- afstand tot de straat:</li><li>- openbaar groen:</li><li>- verharding:</li><li>- parkeren:</li></ul>	voortuin, opstapje entree bomen met bermen en veldjes, middenberm geasfalteerde wegen met fietspad en verhoogd trottoir, in sommige gevallen met groene middenberm aan straat, beperkt eigen oprit



Afb. 52 Vogelvlucht Prins Hendriklaan.



Afb. 53 Straatgezicht Maastrichterstraat.

## 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.

### Typologie van het gebouw:


Onder de categorie 'Overig' vallen alle overige gebouwen met woningen in het betreffende welstandsgebied.

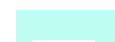
\* Bron: Welstandsnota gemeente Brunssum

### 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	X	X			X
2. Gevelopeningen	X	X			X
3. Gevelbegroeiing, verticale tuin	X	X			X
4. Airco & warmtepomp installaties	X	X	X	X	X
5. Na-isolatie van het dak aan de buitenzijde	X	X			X
6. Groen dak op een hellend dakvlak	X	X			X
7. Nestkasten	X	X			X

 2. Vergunningsplichtige activiteit, ambtelijke toets welstand

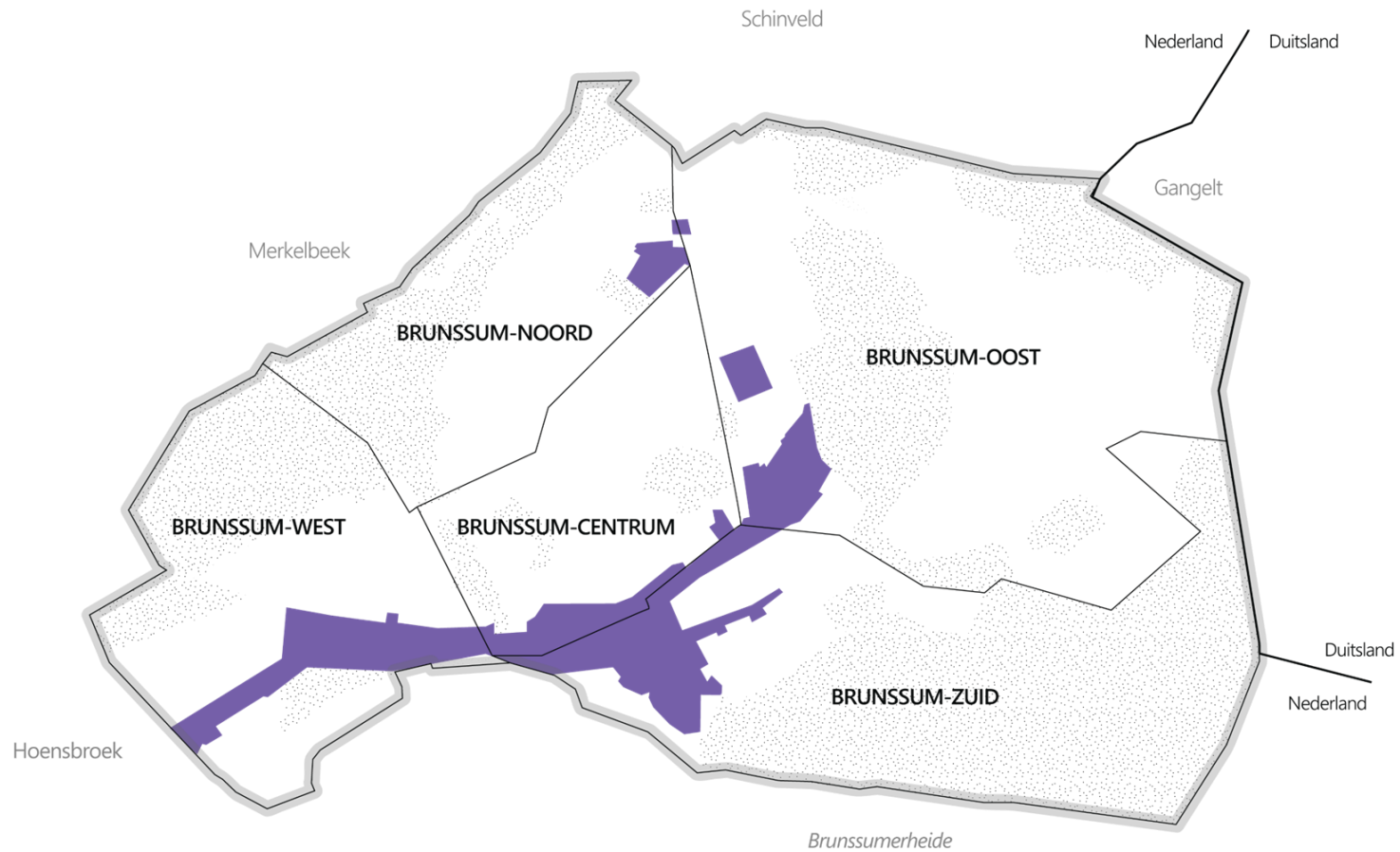
 3. Vergunningsplichtige activiteit, standaard procedure

X

Individuele aanpak mogelijk

SATIJNplus Architecten

## DEELGEBIED 3 MIJNWIJKEN





## DEELGEBIED 3 MIJNWIJKEN

### Legenda

#### Mijnwijken

Treebeek

A

Langenberg

B

Schuttersveld

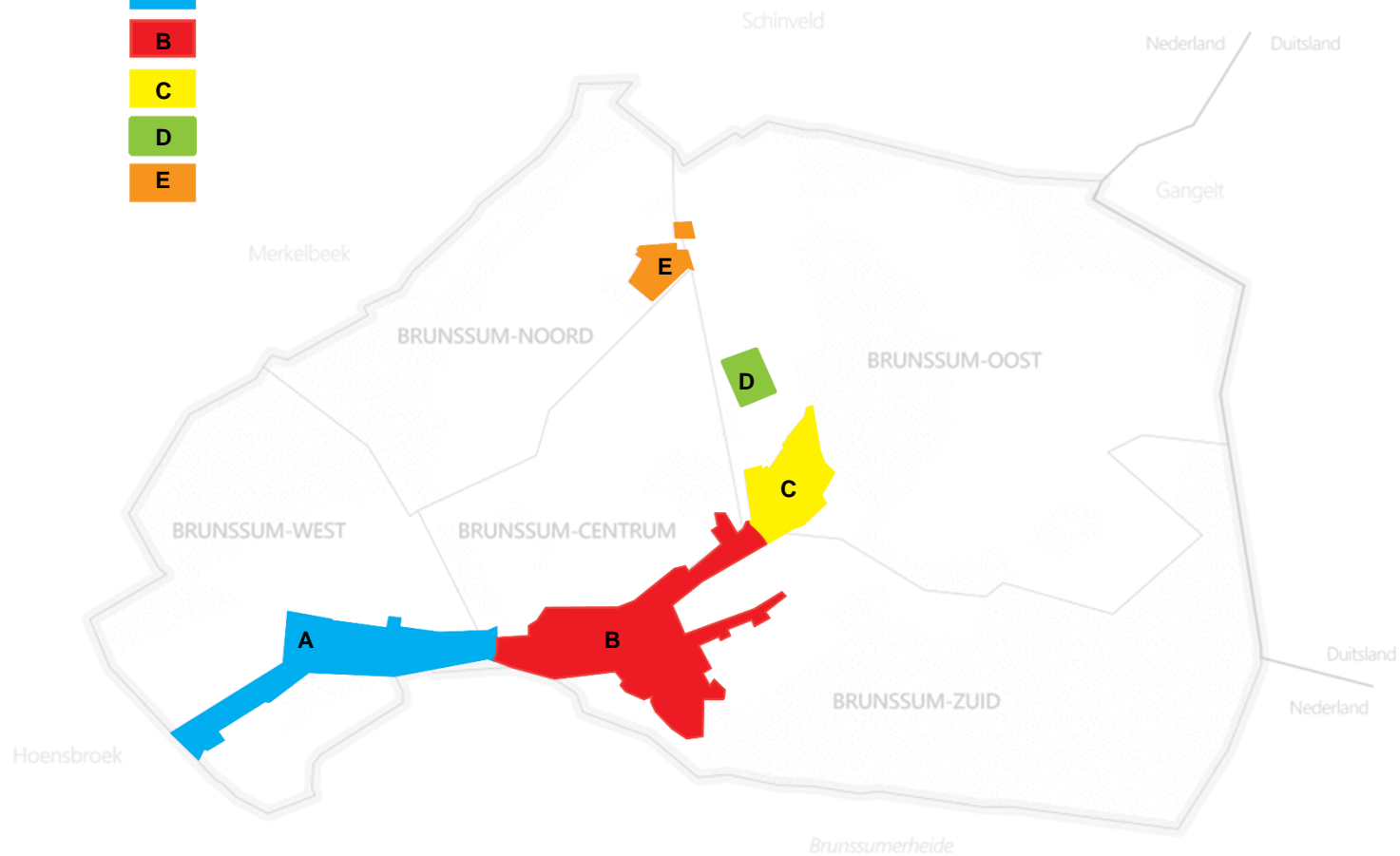
C

De Egge

D

Rozengaard

E



## DEELGEBIED 3 MIJNWIJKEN TREEBEEK

Beschrijving meest voorkomende typologieën & architectonische verschijningsvormen.

<b>Type:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- deelgebied:</li> <li>- hoofdvorm:</li> <li>- bouwlagen:</li> <li>- positie:</li> <li>- samenhang:</li> </ul>	<p>Mijnwijken, beschermd dorpsgezicht</p> <p>twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen met dwarskap</p> <p>1 laags met kap, 2 laags</p> <p>evenwijdig aan de straat</p> <p>eenduidigheid, herhaling / stempelend</p> <p>/ spiegelend woningtypes, ritmiek in gevelbeeld</p>
<b>Dak:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dakvorm:</li> <li>- dak overstek:</li> <li>- kleur / materiaal:</li> <li>- goottype:</li> <li>- dakkapel:</li> <li>- schoorsteen:</li> <li>- betimmering:</li> </ul>	<p>zadeldak en wolfsdak</p> <p>klein overstek aanwezig</p> <p>rode keramische of betonpannen.</p> <p>houten bakgoot</p> <p>ter plaatse van rijwoningen aanwezig</p> <p>baksteen in de noklijn van het gebouw</p> <p>boeiboorden, hoofdzakelijk antraciet</p>
<b>Gevel:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kleur / materiaal:</li> <li>- versiering / rollagen:</li> <li>- kozijnen:</li> <li>- overig:</li> </ul>	<p>rode baksteen in halfsteensverband</p> <p>gevelband, hanenkam en ornamenten</p> <p>ter plaatse van dwarskappen</p> <p>wit, hout</p> <p>rollaag ter plaatse van de plint, gemetselde waterslag</p>
<b>Terrein:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- afstand tot de straat:</li> <li>- openbaar groen:</li> <li>- verharding:</li> <li>- parkeren:</li> </ul>	<p>voortuin, opstapje naar entree</p> <p>bomen met bermen en veldjes,</p> <p>en beperkt groene middenberm</p> <p>beklinkerde straat met verhoogd trottoir</p> <p>twee-onder-één-kap woningen en</p> <p>hoekwoningen beschikken over een oprit, overig</p> <p>langsparkeren aan de straat</p>



Afb. 57 Collage mijnwerkerswoningen Treebeek.

## DEELGEBIED 3 MIJNWIJKEN LANGEBOEG

Beschrijving meest voorkomende typologieën & architectonische verschijningsvormen.

<b>Type:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- deelgebied:</li> <li>- hoofdvorm:</li> <li>- bouwlagen:</li> <li>- positie:</li> <li>- samenhang:</li> </ul>	<p>Mijnwijken, beschermd dorpsgezicht (mix) rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen</p> <p>1 tot 2 laags met kap</p> <p>evenwijdig aan straat</p> <p>eenduidigheid, ritmiek in gevelbeeld</p>
<b>Dak:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dakvorm:</li> <li>- dak overstek:</li> <li>- kleur / materiaal:</li> <li>- goottype:</li> <li>- dakkapel:</li> <li>- schoorsteen:</li> <li>- betimmering:</li> </ul>	<p>(mix) zadeldak en schilddak (schilddak loopt vaak ver door)</p> <p>beperkt aanwezig</p> <p>rode beton- en keramische pannen</p> <p>houten bakgoot</p> <p>regelmatig aanwezig (fors formaat)</p> <p>gemetselde schoorsteen op de noklijn met een kenmerkende dubbele schoorsteen aan de zijgevels van de rijwoningen</p> <p>wit, bruin en antracieten boeiborden die de hoek omlopen</p>
<b>Gevel:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kleur / materiaal:</li> <li>- versiering / rollagen:</li> <li>- kozijnen:</li> <li>- overig:</li> </ul>	<p>rode en bruine bakstenen in halfsteensverband</p> <p>forse betonnen lateien en veel bijzonderheden rondom de kozijnen en deuren</p> <p>wit, hout</p> <p>- rollaag ter plaatse van de plint soms met afwijkend metselwerk</p> <p>- de 1<sup>e</sup> verdieping wordt vaak met een doorlopende waterslag en kleine vierkanten ramen ingedeeld</p>
<b>Terrein:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- afstand tot de straat:</li> <li>- openbaar groen:</li> <li>- verharding:</li> <li>- parkeren:</li> </ul>	<p>opstapje naar entree, soms een voortuin</p> <p>bomen en struiken langs de weg</p> <p>geasfalteerde straat met verhoogd trottoir</p> <p>buitenste rijwoningen en twee-onder-één-kap beschikken over een oprit, overig langsparkeren aan de straat</p>



Afb. 58 Collage mijnwerkerswoningen Langeboeg.



## DEELGEBIED 3 MIJNWIJKEN SCHUTTERSVELD

Beschrijving meest voorkomende typologieën & architectonische verschijningsvormen.

<b>Type:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- deelgebied:</li> <li>- hoofdvorm:</li> <li>- bouwlagen:</li> <li>- positie:</li> <li>- samenhang:</li> </ul>	<p>Mijnwijken, beschermd dorpsgezicht (mix) rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen</p> <p>1,5 / 2,5 laags met kap evenwijdig aan straat mix van rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen.</p>
<b>Dak:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dakvorm:</li> <li>- dak overstek:</li> <li>- kleur / materiaal:</li> <li>- goottype:</li> <li>- dakkapel:</li> <li>- schoorsteen:</li> <li>- betimmering:</li> <li>- overig:</li> </ul>	<p>(mix) zadeldak en schilddak geen overstek aanwezig antraciet, rode of bruine beton- en keramische pannen</p> <p>houten bakgoot veelal aanwezig gemetselde schoorsteen op noklijn. antraciet of witte boeiboorden met houten klossen veel dwarskappen met afwisselend ornamenten in de nok</p>
<b>Gevel:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kleur / materiaal:</li> <li>- versiering / rollagen:</li> <li>- kozijnen:</li> <li>- overig:</li> </ul>	<p>bruine en/of rode bakstenen in halfsteensverband (een enkel gestuct groepje woningen)</p> <p>hanenkam en veel bijzonderheden in de dakrand op de kopse kanten, verspringende gevelband ter plaatse van verdiepingsvloer</p> <p>antraciet en wit, hout</p> <p>- rollaag ter plaatse van de plint soms met afwijkend metselwerk</p> <p>- veel verspringingen in de gevel bij de twee-onder-één-kap woningen</p>
<b>Terrein:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- afstand tot de straat:</li> <li>- openbaar groen:</li> <li>- verharding:</li> <li>- parkeren:</li> </ul>	<p>voortuin, opstapje naar entree zeer beperkt, bomen en struiken langs de weg met enkele gras veldjes</p> <p>geasfalteerde of beklinkerde straat met een klein trottoir op gelijke hoogte</p> <p>aan de straat parkeren met enkele opritten</p>



Afb. 59 Collage mijnwerkerswoningen Schuttersveld.

## DEELGEBIED 3 MIJNWIJKEN DE EGGE

Beschrijving meest voorkomende typologieën & architectonische verschijningsvormen.

<b>Type:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- deelgebied:</li> <li>- hoofdvorm:</li> <li>- bouwlagen:</li> <li>- positie:</li> <li>- samenhang:</li> </ul>	<p>Mijnwijken, beschermd dorpsgezicht (mix) rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen</p> <p>1 tot 2 laags met kap</p> <p>evenwijdig aan straat</p> <p>eenduidigheid, ritmiek in gevelbeeld</p>
<b>Dak:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dakvorm:</li> <li>- dak overstek:</li> <li>- kleur / materiaal:</li> <li>- goottype:</li> <li>- dakkapel:</li> <li>- schoorsteen:</li> <li>- betimmering:</li> </ul>	<p>(mix) zadeldak en schilddak</p> <p>beperkt aanwezig</p> <p>antraciet en bruine beton- en keramische pannen</p> <p>zinken mastgoot</p> <p>regelmatig aanwezig</p> <p>gemetselde schoorsteen op de noklijn</p> <p>wit boeibord met klossen ter plaatse van dwarskappen met soms een houten gevelafwerking bij de nok</p>
<b>Gevel:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kleur / materiaal:</li> <li>- versiering / rollagen:</li> <li>- kozijnen:</li> <li>- overig:</li> </ul>	<p>rode bakstenen in wildverband</p> <p>hanenkam en veel bijzonderheden rondom de kozijnen en deuren sommige rondingen zijn versierd met zwart metselwerk</p> <p>wit, hout</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rollaag ter plaatse van de plint soms met afwijkend metselwerk</li> <li>- groene voordeur</li> <li>- gestucte versiering ter plaatse van nok</li> <li>- gemetselde tuilmuren met afdekking van dakpannen en bogen in het metselwerk</li> </ul>
<b>Terrein:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- afstand tot de straat:</li> <li>- openbaar groen:</li> <li>- verharding:</li> <li>- parkeren:</li> </ul>	<p>grenzen aan het trottoir</p> <p>bomen en struiken langs de weg</p> <p>beklinkerde straat met een breed, verhoogd trottoir</p> <p>aan de straat</p>



Afb. 60 Collage mijnwerkerswoningen De Egge.



# DEELGEBIED 3 MIJNWIJKEN ROZENGAARD

Beschrijving meest voorkomende typologieën & architectonische verschijningsvormen.

<b>Type:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- deelgebied:</li> <li>- hoofdvorm:</li> <li>- bouwlagen:</li> <li>- positie:</li> <li>- samenhang:</li> </ul>	<p>Mijnwijken, beschermd dorpsgezicht (mix) rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen</p> <p>2 bouwlagen</p> <p>evenwijdig aan de straat</p> <p>eenduidigheid, ritmiek in gevelbeeld</p>
<b>Dak:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dakvorm:</li> <li>- dak overstek:</li> <li>- kleur / materiaal:</li> <li>- goottype:</li> <li>- dakkapel:</li> <li>- schoorsteen:</li> <li>- betimmering:</li> <li>- overig:</li> </ul>	<p>(mix) zadeldak en schilddak (schilddak voornamelijk op de hoekwoningen)</p> <p>beperkt aanwezig</p> <p>bruine beton- en keramische pannen</p> <p>mastgoot</p> <p>regelmatig aanwezig</p> <p>veelal een schoorsteenpijp met enkele gemetselde schoorstenen</p> <p>wit boeibord met klossen ter plaatse van dwarskappen met soms een houten gevel afwerking bij de nok</p> <p>- rollaag ter plaatse van de plint</p> <p>- veel voorkomende dwarskap aan de uiteindes van de zadeldaken</p>
<b>Gevel:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kleur / materiaal:</li> <li>- versiering / rollagen:</li> <li>- kozijnen:</li> <li>- overig:</li> </ul>	<p>rode baksteen (soms met bruin gemengd) in halfsteensverband</p> <p>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</p> <p>wit, hout</p> <p>een rollaag ter plaatse van de plint</p>
<b>Terrein:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- afstand tot de straat:</li> <li>- openbaar groen:</li> <li>- verharding:</li> <li>- parkeren:</li> </ul>	<p>opstapje naar entree en veelal met voortuin</p> <p>bomen langs de weg</p> <p>beklinkerde straat met verhoogd trottoir aan de straat</p>



Afb. 61 Collage mijnwerkerswoningen Rozengard.

# 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 ambtelijke toetscriteria worden ze niet meer door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit getoetst. De tekeningen worden gratis ter beschikking gesteld.

## 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 \*


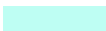

- uniformiteit nastreven per bouwblok
- aansluiten op bestaande kwaliteiten, maatvoering, kleuren en vormgeving;
- heldere hoofdvorm en kapvorm van de woningen in stand houden;
- symmetrie en samenhang in gevels en dakvlakken in stand houden;
- in stand houden bijzondere accenten bij deuren en kozijnen, bijzondere oplossingen bij hoekwoningen, tuilmuren, schoorstenen en dakgoten, een knipvoeg 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

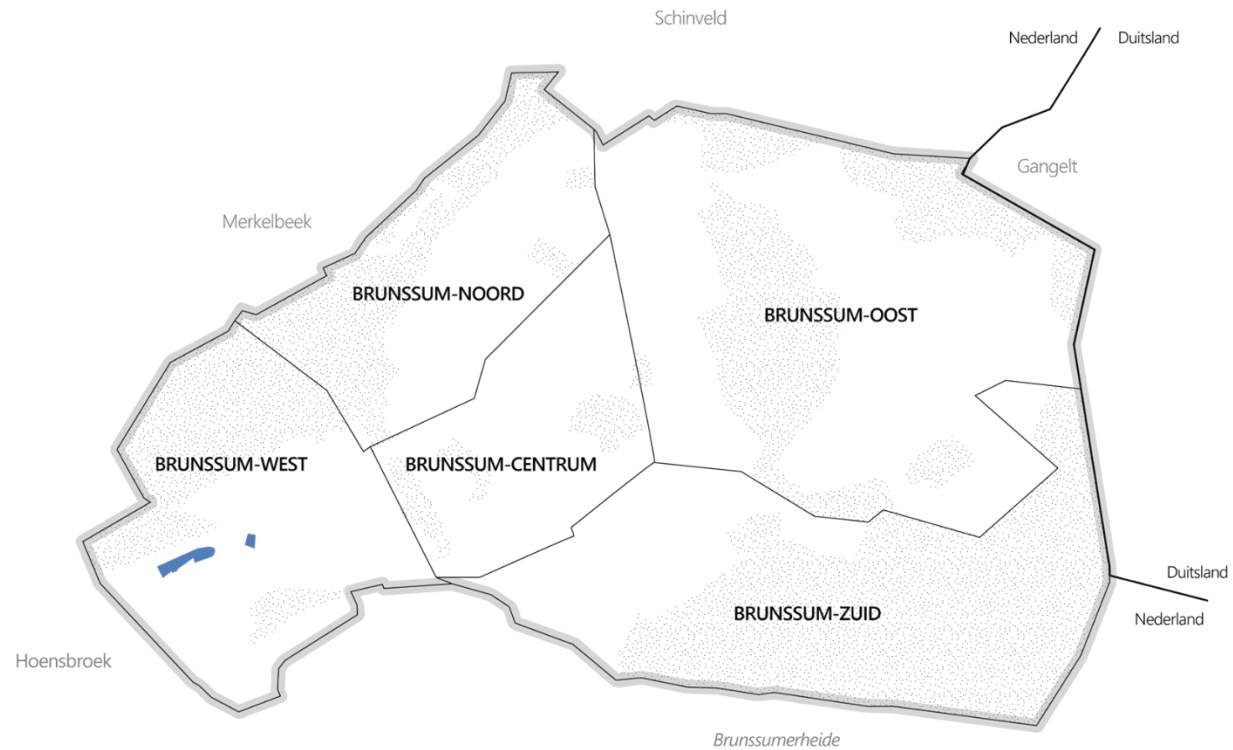
## Verduurzamingsbeleid

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.

Verduurzaming met onderstaande maatregelen kan alleen met een bloksgewijze aanpak.	Typologie van het gebouw		
	Vrijstaand	Tussenwoning	Hoekwoning
Maatregelen			
1. Buitengevelisolatie			
2. Gevelopeningen			
3. Gevelbegroeiing, verticale tuin	Geen medewerking		
4. Airco & warmtepomp installaties	X	X	X
5. Na-isolatie van het dak aan de buitenzijde			
6. Groen dak op een hellend dakvlak	Geen medewerking		
7. Nestkasten	Geen medewerking		

-  2. Vergunningsplichtige activiteit, ambtelijke toets welstand
-  3. Vergunningsplichtige activiteit, standaard procedure
-  Individuele aanpak mogelijk

## DEELGEBIED 4 OOSTENRIJKSE WONINGEN





## DEELGEBIED 4 OOSTENRIJKSE WONINGEN

Beschrijving meest voorkomende typologieën & architectonische verschijningsvormen.

<b>Type:</b>	- deelgebied:	Oostenrijkse woningen
	- hoofdvorm:	vrijstaand hoofdvolume met vrijstaande berging
	- bouwlagen:	1 laags met kap
	- positie:	losstaand, verdraaid t.o.v. straat
	- samenhang:	sterke eenheid, woningen zijn, op een paar details na, identiek
<b>Dak:</b>	- dakvorm:	zadeldak, met geknikte dakvoet
	- dak overstek:	overstek ca. 250 mm.
	- kleur / materiaal:	rode keramische pannen
	- dakkapel:	authentiek of modern, in het hart met lessenaarsdak
	- goottype:	zinken bakgoot
	- schoorsteen:	beperkt aanwezig, gemetseld en in het hart van woning geplaatst
	- betimmering:	witte boeiboorden
<b>Gevel:</b>	- overig:	kopse gevels, horizontale lat ter plaatse van verdiepingsvloer
	- kleur / materiaal:	zwart geschilderde houten latten
	- versiering / rollagen:	n.v.t.
	- kozijnen:	witte kozijnen
	- balkon:	n.v.t.
	- overig:	luifel voordeuren, gemiddeld aanwezig
<b>Terrein:</b>	- afstand tot de straat:	voortuin met oprit
	- openbaar groen:	groene omgeving: groenzones, groene bermen/perkjes, bomenlanen en groene hagen als erfafscheiding
	- verharding:	minimaal
	- parkeren:	eigen oprit, overige aan de straat



Afb. 64 Collage Oostenrijkse woningen met details dakkapel en dakrand



## DEELGEBIED 4 OOSTENRIJKSE WONINGEN

### Beleid \*

Het uitgangspunt is om deze bijzondere woonwijk te behouden. Dat geldt zowel voor de uitstraling, kleuren en materialen, als voor het groene beeld.

### Gewenst beeld \*

Het in stand houden van het informele en heldere stedenbouwkundige patroon en de samenhang in de bebouwing, is van belang voor de huidige kwaliteit. Daarmee moet rekening worden gehouden bij bouwplannen. Ook het in stand houden van de groene uitstraling is van belang, door middel van de hagen als erfafscheiding.


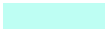
### Andere aandachtspunten zijn: \*

- aansluiten op bestaande kwaliteiten, kleuren en vormgeving;
- in stand houden oorspronkelijke situering van de woning op de kavel;
- heldere hoofdvorm van de woningen in stand houden;
- kapvorm en nokrichting in stand houden;
- samenhang in gevels en dakvlakken in stand houden;
- aan-/ en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, maar wel in samenhang daarmee ontworpen;
- zorgvuldig omgaan met dakkapellen, aansluiting zoeken bij de oorspronkelijke vorm.

### 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.

Verduurzaming met onderstaande maatregelen kan alleen met een bloksgewijze aanpak.	Typologie van het gebouw	
	Vrijstaand, zonder dakkapel of baksteen schoorsteen	Vrijstaand, dakkapel en/of baksteen schoorsteen
Maatregelen		
1. Buitengevelisolatie		
2. Gevelopeningen		
3. Gevelbegroeiing, verticale tuin	Geen medewerking	
4. Airco & warmtepomp installaties	X	X
5. Na-isolatie van het dak aan de buitenzijde		
6. Groen dak op een hellend dakvlak	Geen medewerking	
7. Nestkasten	Geen medewerking	

-  2. Vergunningsplichtige activiteit, ambtelijke toets welstand
-  3. Vergunningsplichtige activiteit, standaard procedure
- X Individuele aanpak mogelijk



# DEELGEBIED 5 JAREN '50/'60/'70/'80 WIJKEN

## Legenda

Jaren 50/60/70 en 80 wijken

Deelgebied: 5 - A

A

Deelgebied: 5 - B

B

Deelgebied: 5 - C

C

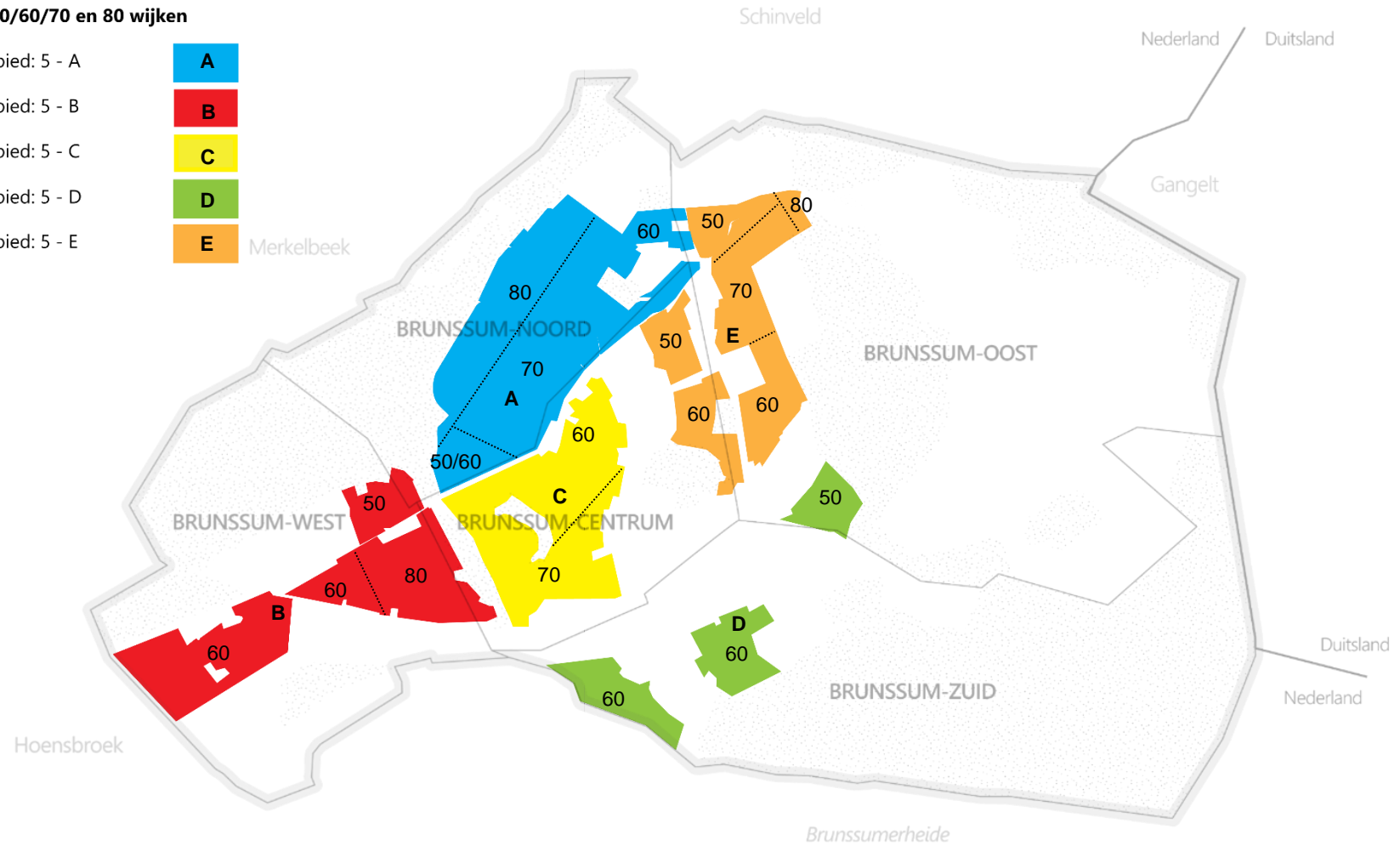
Deelgebied: 5 - D

D

Deelgebied: 5 - E

E

Merkelbeek



# DEELGEBIED 5 JAREN '50/'60/'70/'80 WIJKEN

Beschrijving meest voorkomende typologieën & architectonische verschijningsvormen.

<b>Type:</b>	- 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
<b>Dak:</b>	- samenhang:	eenheid in straatbeeld
	- 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
<b>Gevel:</b>	- betimmering:	antraciet, bruine of witte boeiboorden
	- overig:	
	- kleur / materiaal:	rode of beige bakstenen
	- versiering / rollagen:	aanwezig in jaren '50 en '60
<b>Terrein:</b>	- kozijnen:	witte kozijnen
	- overig:	enkele topgevels / balkons
	- afstand tot de straat:	voortuin met opstapje naar entree
	- openbaar groen:	zeer beperkt
	- verharding:	geasfalteerd of beklinterd met verhoogd trottoir
	- parkeren:	eigen oprit of aan de straat



Afb. 67 Vogelvlucht Vroedschapstraat.



Afb. 68 Straatbeeld Valeriusstraat.



Afb. 69 Straatbeeld Valeriusstraat.



Afb. 70 Straatbeeld Stadhoudersstraat.

## 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.


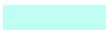

### Typologie van het gebouw:

Onder de categorie 'Overig' vallen alle overige gebouwen met woningen in het betreffende welstandsgebied.

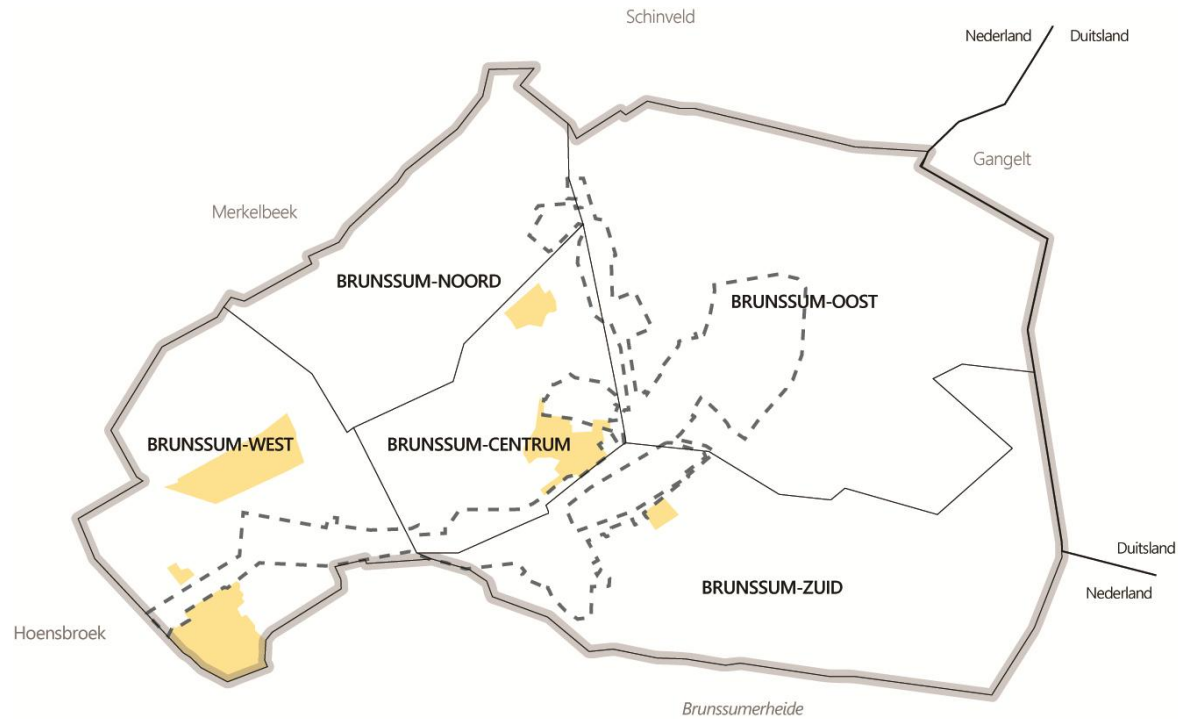
### Verduurzamingsbeleid

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.

Verduurzaming met onderstaande maatregelen kan met een individuele aanpak	Typologie van het gebouw				
	Vrijstaand, grondgebonden	Gestapeld wonen	2 onder 1 kap woningen	Rijwoningen	Overig
Maatregelen					
1. Buitengevelisolatie	X		X	X	X
2. Gevelopeningen	X		X	X	X
3. Gevelbegroeiing, verticale tuin	X		X	X	X
4. Airco & warmtepomp installaties	X	X	X	X	X
5. Na-isolatie van het dak aan de buitenzijde	X		X	X	X
6. Groen dak op een hellend dakvlak	X		X	X	X
7. Nestkasten	X		X	X	X

-  2. Vergunningsplichtige activiteit, ambtelijke toets welstand
-  3. Vergunningsplichtige activiteit, standaard procedure
-  Individuele aanpak mogelijk

## DEELGEBIED 6 RECENTE WOONBUURTEN

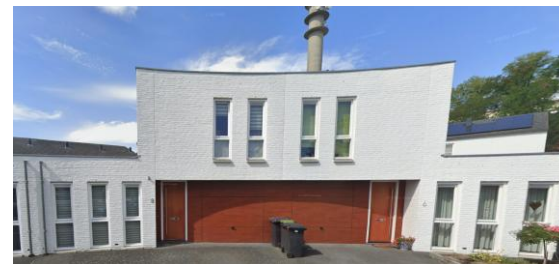




# DEELGEBIED 6 RECENTE WOONBUURTEN

Beschrijving meest voorkomende typologieën & architectonische verschijningsvormen.

<b>Type:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- deelgebied:</li> <li>- hoofdvorm:</li> <li>- bouwlagen:</li> <li>- positie:</li> <li>- samenhang:</li> </ul>	<p>Recente woonbuurten</p> <p>vrijstaand en twee-onder-één-kap woningen</p> <p>1,5 laags met kap, 2 laags met kap</p> <p>haaks en evenwijdig aan straat</p> <p>divers, woningtype wordt herhaald per straat, veel gezinswoningen</p>
<b>Dak:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dakvorm:</li> <li>- dak overstek:</li> <li>- kleur / materiaal:</li> <li>- dakkapel:</li> <li>- goottype:</li> <li>- schoorsteen:</li> <li>- betimmering:</li> </ul>	<p>divers, veelal platte daken</p> <p>beperkt aanwezig</p> <p>veelal grijze of rode betonnen dakpannen</p> <p>beperkt aanwezig</p> <p>zinken bakgoot of mastgoot</p> <p>beperkt aanwezig, veelal schoorsteenpijp antraciet, bruine of witte boeiboorden en goot</p>
<b>Gevel:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kleur / materiaal:</li> <li>- versiering / rollagen:</li> <li>- kozijnen:</li> <li>- overig:</li> </ul>	<p>rode en/of beige bakstenen, deels metselwerk met stucwerk</p> <p>rollagen wisselend aanwezig, vaak een plint in een andere kleur metselwerk</p> <p>witte kozijnen</p> <p>verscheidenheid in opbouw gevel</p>
<b>Terrein:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- afstand tot de straat:</li> <li>- openbaar groen:</li> <li>- verharding:</li> <li>- parkeren:</li> </ul>	<p>voortuin</p> <p>wisselend per wijk</p> <p>beklinkerd met verhoogd trottoir</p> <p>eigen oprit met garage</p>



Afb. 73 Collage recente wijken



## DEELGEBIED 6 RECENTE WOONBUURTEN

### Beleid \*

Het beleid is erop gericht om de heldere stedenbouwkundige structuur in stand te houden, alsmede de samenhang binnen de verschillende buurten. Op plekken waar sprake is van een specifieke architectuur per kavel, wordt bij bouwplannen aangesloten op de architectuurstijl van het betreffende pand.

### Gewenst beeld \*

Het in stand houden van het heldere stedenbouwkundige patroon en de samenhang in de bebouwing op buurtniveau, is van belang voor de huidige kwaliteit. Bouwplannen dienen aan te sluiten op de overheersende architectuur in de buurt, mits daarvan sprake is.

### Andere aandachtspunten zijn: \*

- aansluiten op bestaande kwaliteiten, kleuren en vormgeving;
- heldere hoofdvorm van de woningen in stand houden;
- aan- en uitbouwen blijven ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en worden in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.


### Typologie van het gebouw:

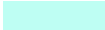
Onder de categorie 'Overig' vallen alle overige gebouwen met woningen in het betreffende welstandsgebied.

### 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.

Verduurzaming met onderstaande maatregelen kan met een individuele aanpak	Typologie van het gebouw				
	Vrijstaand, grondgebonden	Vrijstaand, hoogbouw	2 onder 1 kap woningen	Rijwoningen	Overig
Maatregelen					
1. Buitengevelisolatie	X		X	X	X
2. Gevelopeningen	X		X	X	X
3. Gevelbegroeiing, verticale tuin	X		X	X	X
4. Airco & warmtepomp installaties	X	X	X	X	X
5. Na-isolatie van het dak aan de buitenzijde	X		X	X	X
6. Groen dak op een hellend dakvlak	X		X	X	X
7. Nestkasten	X		X	X	X

 2. Vergunningsplichtige activiteit, ambtelijke toets welstand

 3. Vergunningsplichtige activiteit, standaard procedure

X Individuele aanpak mogelijk

\* Bron: Welstandsnota gemeente Brunssum



## DEELGEBIED 7 & 8

*Deelgebied 7 & 8 zijn niet opgenomen in deze nota. Hiervoor is geen specifiek beleid ten aan zien van de verduurzaming van particuliere woningen ontwikkeld, omdat deze nagenoeg niet voorkomen in deze welstandsgebieden.*





# MINIMALE ISOLATIEWAARDE & AANBEVELINGEN

Een bestaande woning verduurzamen is vaak een ingrijpende klus. Het is belangrijk dat maatregelen die nu genomen worden, ook in de toekomst voldoende zijn. Zodat de woning klaar is voor een aardgasvrije en energieneutrale toekomst. Voor meer informatie over de volgorde waarin maatregelen het beste uitgevoerd kunnen worden in een woning is door de gemeente Brunssum een informatiegids ontwikkeld. Deze is te raadplegen via: [www.brunssum.nl/duurzaam](http://www.brunssum.nl/duurzaam)

De wettelijke minimale eisen voor het verduurzamen van bestaande gebouwen zijn niet voldoende om op de lange termijn een aardgasvrije comfortabele woning te realiseren. Om inwoners te helpen bij het bepalen van de gewenste isolatiewaarde voor de verschillende bouwdelen is er een overzicht van de minimale isolatiewaarde en de streefwaarden opgesteld. In onderstaande tabel is het overzicht weergegeven.

**Streefwaarde Gemiddeld:** Deze waarden zijn, als alle onderdelen verduurzaamd worden, voldoende om een aardgasvrije woning met lage temperatuur verwarming te realiseren.

**Streefwaarde Goed:** Deze waarden zijn, als alle onderdelen verduurzaamd worden, voldoende om een energiezuinige en aardgas vrije woning te realiseren.

**Streefwaarde Zeer goed:** Als slechts enkele delen van de woning verduurzaamd kunnen worden is het verstandig om deze extra goed te isoleren, conform de genoemde streefwaarden. Als alle onderdelen op dit niveau gebracht worden dan is er sprake van een zeer energiezuinige woning.

	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	$R_{c} \geq 1,4 \text{ m}^2\text{K/W}$	$R_d \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$	$R_d \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$	$R_d \geq 6 \text{ m}^2\text{K/W}$
Dak	$R_{c} \geq 2,1 \text{ m}^2\text{K/W}$	$R_d \geq 3,8 \text{ m}^2\text{K/W}$	$R_d \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$	$R_d \geq 8 \text{ m}^2\text{K/W}$
Vloer	$R_{c} \geq 2,6 \text{ m}^2\text{K/W}$	$R_d \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$	$R_d \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$	$R_d \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
Kozijnen (ramen en deuren i.c.m. glas)	$U \leq 2,2 \text{ W/m}^2\text{K}$	$U \leq 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$	$U \leq 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$	$U \leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$
Alleen glas	$U \leq 2,2 \text{ W/m}^2\text{K}$	$U \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$	$U \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$	$U \leq 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$

**Let op!** Als de aanvrager meer dan 25% van de gebouwschil (gevel, dak en kozijnen) vernieuwt dan gelden de wettelijke eisen voor nieuwbouwwoningen\*. Onderstaand overzicht met de wettelijke minimale isolatiewaarden is dan niet van toepassing.

\* Op basis van landelijke regels (o.b.v. bbl: besluit bouwwerken leefomgeving) van toepassing zijnde bij inwerkingtreding van dit document. Het wettelijk minimum is de ondergrens. Er kan ook sprake zijn van een rechtens verkregen niveau. Aanpassingen aan een bestaande gebouw mogen niet resulteren in een slechter niveau dan het van toepassing zijnde rechtens verkregen niveau. In het geval dat wet- en regelgeving wijzigt, is de dan geldende wet- en regelgeving te allen tijde bepalend.

## Een goede voorbereiding is het halve werk.

Om maximaal profijt te hebben van het verduurzamen van een woning is het verstandig dat de bewoners uit Brunssum zich goed laten informeren.

De WoonWijzerWinkel Limburg geeft informatie en advies over duurzame maatregelen die bij de woning passen. [www.woonwijzerwinkel.nl/limburg](http://www.woonwijzerwinkel.nl/limburg)

Voor vragen over bouwplannen en uitleg van de welstandscriteria kan men een afspraak maken voor het spreekuur van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. De adviescommissie geeft uitleg over wat er vanuit welstand wel en niet mag in een wijk of straat. Met de kennis die in dit gesprek opgedaan wordt, kan men samen met een architect, adviseur of aannemer aan de slag om de plannen uit te werken.

## Wat betekenen de waardes in de tabel?

De rijksoverheid hanteert de U-waarde en de Rc-waarde om aan te geven hoe goed de isolatie van een bouwdeel moet zijn. De U-waarde wordt gebruikt voor ramen, deuren en glas. Daarbij geldt hoe lager, hoe beter het is. De Rc-waarde, geeft aan hoe goed de isolatie van een muur, gevel of dak is. Daarbij geldt hoe hoger, hoe beter de isolatie is.

## Waarom is de streefwaarde dan benoemd als Rd-waarde?

De Rc-waarde is de warmteweerstand van meerdere constructielagen gecombineerd. Deze waarde is afhankelijk van de situatie waarin isolatiemateriaal toegepast wordt en moet per situatie berekend worden. Als je isolatiemateriaal koopt is de isolatiewaarde met de Rd-waarde aangegeven op de verpakking. De streefwaarden zijn dus omgerekend naar een Rd-waarde zodat burgers weten welk isolatiemateriaal voldoet. Bij de Rd-waarde geldt net zoals bij de Rc-waarde hoe hoger, hoe beter!

# Excessenregeling

1. Buitengevelisolatie	59
2. Gevelopeningen	60
3. Gevelbegroeiing & Groen dak	61
4. Airco- of warmtepomp installaties	62
5. Dakisolatie	63

## EXCESSENREGELING VERDUURZAMING - BELEIDSKADER

*Het welstandskader biedt meer ruimte voor de verduurzaming, maar tegelijkertijd moet ook de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente voldoende beschermd worden. Het is daarom van belang om concreet te definiëren wanneer er sprake is van een welstandsexces bij het realiseren van verduurzamingsmaatregelen. Waardoor de gemeente, indien nodig, op kan treden. In deze beleidsnota worden de criteria voor een exces bij het realiseren van verduurzamingsmaatregelen vastgelegd.*

Bouwwerken mogen ‘niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand’.

Bij een welstandsexces is er ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Dus buitensporigheden in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen duidelijk zijn. 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.

Een welstandsexces bij het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen is een verandering aan een gebouw dat tot gevolg heeft dat:

1. De bestaande architectuur van het gebouw geheel of gedeeltelijk verloren gaat en/of;
2. de architectonische samenhang tussen gebouwen die in architectonische zin samenhang hebben geheel of gedeeltelijk verloren gaat en/of;
3. het karakteristieke straatbeeld geheel of gedeeltelijk verloren gaat.

Er is eerder sprake van een exces:

1. Naarmate een bouwwerk meer in het zicht staat en de openbare ruimte van groter belang is voor het aanzicht van de stad of het landschap;
2. Als het gebouw onderdeel uitmaakt van het deelgebied ‘Centrum’, ‘Linten’, ‘Mijnwijken’ of ‘Oostenrijkse woningen’ of indien het gebouw een (Rijks)monument is;
3. Naarmate er meer van de beschreven criteria op pagina’s 59 t/m 63 van toepassing zijn.

Om inzicht te geven wanneer er sprake is van een welstandsexces zijn in onderstaande tabel de welstandseisen geduid met een rapportcijfer.

Overzicht niveaus welstand (vertaald naar een rapportcijfers 1-10)		
Cijfer	Omschrijving	Situatie
0 - 4	Ernstig strijdig met welstandseisen	Exces, zichtbaar voor niet deskundigen
5	Strijdig met welstandseisen	Zichtbaar voor deskundigen
6 - 7	Redelijke eisen van welstand	Niveau reguliere welstandstoets
8	Hoge welstandseisen	Niveau bij beschermd stads- en dorpsgezicht
9 - 10	Extra hoge welstandseisen	Niveau bij (Rijks)monumenten en zeer beeldbepalende objecten



## EXCESSENREGELING - BUITENGEVELISOLATIE

*Er is sprake van ernstige mate van strijd met welstandseisen als **Buitengevelisolatie** aangebracht is waarbij:*

- De samenhang met aangrenzende bouwwerken aangetast is doordat de uitbreiding van de gevel meer dan 20 cm. bedraagt.
- Bij beschermd stads – en dorpsgezicht de buitengevelisolatie niet bij alle woningen in een samenhangende blok op dezelfde manier en met dezelfde materialen is uitgevoerd.
- De samenhang met aangrenzende bouwwerken is aangetast omdat de afwerklaag van het gevelisolatiepakket qua kleur, materiaal, vorm, structuur en zichtbare details afwijkt van de vergunde situatie én een contrast vormt met de aangrenzende bouwwerken.
- Door het opdikken van de gevel de oorspronkelijke verhoudingen en plasticiteit van het gevelbeeld in ernstige mate aangetast zijn. Er is sprake van ernstige mate als er een afwijking van meer dan 20% is.
- Door toepassing van armoedig materiaalgebruik een contrast is ontstaan met de materialen van de aangrenzende bouwwerken.
- Er (armoedige) materialen gebruikt zijn die in feite niet zijn bedoeld om als bouw materiaal te fungeren.
- Architectonische bijzonderheden en/of beeldbepalende architectonische details (zoals bijvoorbeeld rollagen, spekbanden, schilderwerk, raamdorpels, lateien, raamlijsten, afwisseling in metselwerk verbanden etc.) niet teruggebracht zijn in het gevelbeeld of afwijken van de vergunde situatie na het aanbrengen van buitengevelisolatie.
- Door toepassing van met de omgeving contrasterende kleuren en/of versieringen van de gevel, de samenhang in het straatbeeld wordt verstoord.

## EXCESSENREGELING - GEVELOPENINGEN

Er is sprake van ernstige mate van strijd met welstandseisen als **gevelopeningen** verduurzaamd zijn waarbij:

- Door het vervangen of aanpassen van gevelopeningen de oorspronkelijke verhoudingen en plasticiteit van het gevelbeeld in ernstige mate aangetast zijn. Er is sprake van ernstige mate als er een afwijking van meer dan 20% is.
- Bij beschermd stads – en dorpsgezicht de maatvoering, indeling, negge en profilering van het kozijn aan de buitenzijde niet in overeenstemming is met de oorspronkelijke situatie.
- Bij een beschermd stads- en dorpsgezicht de kleur van de kozijnen een contrast vormt met de oorspronkelijke situatie.
- Door toepassing van armoedig materiaalgebruik een groot contrast is ontstaan met de materialen van de aangrenzende bouwwerken.

## EXCESSENREGELING – GEVELBEGROEIING & GROEN DAK

*Er is sprake van ernstige mate van strijd met welstandseisen als **gevelbegroeiing** aangelegd is waarbij:*

- Door toepassing van een verticale tuin de samenhang en ritmiek in het straatbeeld in ernstige mate wordt verstoord.
- Het onderhoud van de gevelbegroeiing in relatie tot de omgeving, duidelijk zichtbaar wordt verwaarloosd.

*Er is sprake van ernstige mate van strijd met welstandseisen als een **groen dak** aangelegd is waarbij:*

- Door toepassing van een groen dak de samenhang en ritmiek in het straatbeeld in ernstige mate wordt verstoord.
- Het onderhoud van het groen dak in relatie tot de omgeving, duidelijk zichtbaar wordt verwaarloosd.

## EXCESSENREGELING – AIRCO- EN WARMTEPOMPINSTALLATIE

*Er is sprake van ernstige mate van strijd met welstandseisen als een **airco- of warmtepompinstallatie** aangebracht is, waarbij:*

- De installatie bevestigd is aan de voorgevel van een woning of een naar een openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een woning.
- De installatie in het voorerfgebied op de grond is geplaatst en niet uit het zicht van de straat onttrokken is middels een passende omkasting of groenblijvende begroeiing. Een passende omkasting is qua de kleur en het materiaal afgestemd op de kleur en materialen van de woning en de omgeving.
- De installaties bevestigd is aan een niet naar een openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een woning en daarbij op minder dan 5m. van de voorgevelrooilijn geplaatst is of er zijn meerdere installaties aan 1 gevel bevestigd.
- De installatie bevestigd is op een plat dak, en meer dan 70 centimeter uitsteekt ten opzichte van het dak van de woning (inclusief omkasting). En/of de afstand tussen de installatie en de zijkant van het dak kleiner is dan de hoogte van de installatie inclusief de omkasting.
- De installatie bevestigd is op een hellend dakvlak en meer dan 50 centimeter uitsteekt ten opzicht van het dak van de woning (verticaal gemeten) dit is inclusief de bevestiging en eventuele ombouw(kast). Met uitzondering van een installatie opgenomen in een bouwkundige schoorsteen-achtige voorziening.
- Leidingen, kanalen en bijhorende afdekkappen van de installatie zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied en qua kleur en positie het gevelbeeld ernstig verstoren.
- De detaillering van de gevels en de samenhang met omliggende bouwwerken wordt verstoord door airco- of warmtepompinstallaties.



## EXCESSENREGELING – DAKISOLATIE

*Er is sprake van ernstige mate van strijd met welstandseisen als **dakisolatie** aangebracht is waarbij:*

- De samenhang met aangrenzende bouwwerken aangetast is doordat de uitbreiding van het dak meer dan 25 cm. bedraagt.
- Bij beschermd stads – en dorpsgezicht de uitbreiding van het dak niet bij alle woningen in een samenhangende blok op dezelfde manier en met dezelfde materialen is uitgevoerd.
- De samenhang met aangrenzende bouwwerken is aangetast omdat de dakafwerking qua kleur, materiaal, vorm, structuur en zichtbare details (dakbedekking, windveren, boeiboorden, goten, of hemelwaterafvoeren, kant- en nokpannen, dakkapellen, etc.) afwijkt van de vergunde situatie én een contrast vormt met de aangrenzende bouwwerken.
- Door het opdikken van het dak de oorspronkelijke verhoudingen en de samenhang met aangrenzende bouwwerken in ernstige mate aangetast zijn. Er is sprake van ernstige mate als er een afwijking van meer dan 20% is.
- Door toepassing van armoedig materiaalgebruik een contrast is ontstaan met de materialen van de aangrenzende bouwwerken.
- Er (armoedige) materialen gebruikt zijn die in feite niet zijn bedoeld om als bouw materiaal te fungeren.
- Architectonische bijzonderheden en/of beeldbepalende architectonische details niet teruggebracht zijn in het gevelbeeld na het aanbrengen van dakisolatie (beeldherstel) en afwijken van de vergunde situatie.
- Door toepassing van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en/of versieringen van het dak, de samenhang in het straatbeeld wordt verstoord.

# BRONVERMELDING

Afbeelding 01:	Blz. 1	voorblad, gemeente brunssum, 2024
Afbeelding 02:	Blz. 3	illustratie SatijnPlus Architecten, november 2024
Afbeelding 03:	Blz. 4	straatbeeld rijtjeswoningen, Google maps, september 2022
Afbeelding 04:	Blz. 4	foto beeldbank gemeente Brunssum
Afbeelding 05:	Blz. 4	Brunssum-Uranusstraat 17, Wikipedia, 19 april 2011
Afbeelding 06:	Blz. 5	luchtfoto Brunssum centrum, Slagboom en Peeters, 2024
Afbeelding 07:	Blz. 8	pictogram na isoleren voorzetwand, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 08:	Blz. 8	pictogram na isoleren spuitisolatie, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 09:	Blz. 8	pictogram na isoleren buitenzijde, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 10:	Blz. 9	foto beeldbank gemeente Brunssum
Afbeelding 11:	Blz. 10	illustratie buitengevelisolatie, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 12:	Blz. 10	illustratie ruimte voor buitengevelisolatie, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 13:	Blz. 11	illustratie aangeven gevel details, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 14:	Blz. 11	illustratie gestucte gevel, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 15:	Blz. 11	illustratie donker metselwerk, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 16:	Blz. 12	pictogram Versnipperde aanpak van de gebouwschil, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 17:	Blz. 13	illustratie Versnipperde aanpak van de gebouwschil, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 18:	Blz. 13	illustratie detail ongeïsoleerde gevel, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 19:	Blz. 13	illustratie detail half na-geïsoleerde gevel, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 20:	Blz. 13	illustratie detail volledig nageïsoleerde gevel, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 21:	Blz. 14	straatbeeld Poststraat 3, Google maps, September 2022
Afbeelding 22:	Blz. 14	illustratie detail ongeïsoleerde gevel, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 23:	Blz. 14	illustratie detail nageïsoleerde gevel, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 24:	Blz. 15	foto Hr++ glas in historisch kozijn, SatijnPlusArchitecten, 2023
Afbeelding 25:	Blz. 16	illustratie detail ongeïsoleerd kozijn, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 26:	Blz. 16	illustratie detail geïsoleerd kozijn, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 27:	Blz. 17	foto groene gevel, <a href="http://www.groenegevels.be">www.groenegevels.be</a> , november 2024
Afbeelding 28:	Blz. 17	foto verticale tuin, <a href="http://www.sempergreenwall.com">www.sempergreenwall.com</a> , november 2024
Afbeelding 29:	Blz. 17	foto geveltuin, <a href="http://www.nmtzuid.nl">www.nmtzuid.nl</a> , november 2024
Afbeelding 30:	Blz. 19	pictogram airco-warmtepomp installaties, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 31:	Blz. 20	pictogram na-isoleren aan de binnenzijde, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 32:	Blz. 20	pictogram na-isoleren van de zoldervloer, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 33:	Blz. 20	pictogram na-isoleren aan de buitenzijde, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 34:	Blz. 21	Illustratie na-isoleren aan de buitenzijde, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 35:	Blz. 22	pictogram hellend dak ongeïsoleerd, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 36:	Blz. 22	pictogram na-isoleren aan de buitenzijde, SatijnPlusArchitecten, november 2024
Afbeelding 37:	Blz. 23	luchtfoto Brunssum Treebeek, Slagboom en Peeters, 2024
Afbeelding 38:	Blz. 24	illustratie dak verduurzamen, SatijnPlusArchitecten, November 2024
Afbeelding 39:	Blz. 24	illustratie detail versnipperde aanpak dak, SatijnPlusArchitecten, November 2024

# BRONVERMELDING

Afbeelding 40:	Blz.24	illustratie detail volledig geïsoleerd dak, SatijnPlusArchitecten, November 2024
Afbeelding 41:	Blz.25	illustratie detail ongeïsoleerde dakvoet, SatijnPlusArchitecten, November 2024
Afbeelding 42:	Blz.25	illustratie detail geïsoleerde dakvoet – ongeïsoleerd en nageïsoleerd, SatijnPlusArchitecten, November 2024
Afbeelding 43:	Blz.26	afbeelding type groene daken o.b.v. <a href="http://www.dakart.be">www.dakart.be</a> , November 2024
Afbeelding 44:	Blz.27	illustratie positie bouwkundig geïntegreerde nestkasten, SatijnPlusArchitecten, Juli 2025
Afbeelding 45:	Blz.27	voorbeelden bouwkundig geïntegreerde nestkasten, <a href="http://www.unitura.nl">www.unitura.nl</a> , Juli 2025
Afbeelding 46:	Blz.31	kaart Brunssum deelgebieden, SatijnPlusArchitecten, November 2024
Afbeelding 47:	Blz.32	kaart Brunssum deelgebied 1 centrum, SatijnPlusArchitecten, November 2024
Afbeelding 48:	Blz.33	luchtfoto Brunssum centrum, Slagboom en Peeters, 2024
Afbeelding 49:	Blz.33	straatbeeld Pastoor Savelbergstraat, Google maps, juli 2024
Afbeelding 50:	Blz.34	tabel deelgebied 1 procedures per maatregel, SatijnPlusArchitecten, 2024
Afbeelding 51:	Blz.35	kaart Brunssum deelgebied 2 linten, SatijnPlusArchitecten, November 2024
Afbeelding 52:	Blz.36	luchtfoto Brunssum linten, Slagboom en Peeters, 2024
Afbeelding 53:	Blz.36	straatbeeld Maastrichterstraat, Google maps, 2024
Afbeelding 54:	Blz.37	tabel deelgebied 2 procedures per maatregel, SatijnPlusArchitecten, 2024
Afbeelding 55:	Blz.38	kaart Brunssum deelgebied 3 Mijndijken, SatijnPlusArchitecten, November 2024
Afbeelding 56:	Blz.39	kaart Brunssum deelgebied 3 Mijndijken verdeling, SatijnPlusArchitecten, November 2024
Afbeelding 57:	Blz.40	collage mijnwijk Treebeek, Google maps en Slagboom en Peeters, 2024
Afbeelding 58:	Blz.41	collage mijnwijk Langeberg, Google maps en Slagboom en Peeters, 2024
Afbeelding 59:	Blz.42	collage mijnwijk Schuttersveld, Google maps en Slagboom en Peeters, 2024
Afbeelding 60:	Blz.43	collage mijnwijk De Egge, Google maps en Slagboom en Peeters, 2024
Afbeelding 61:	Blz.44	collage mijnwijk Rozegaard, Google maps en Slagboom en Peeters, 2024
Afbeelding 62:	Blz.45	tabel deelgebied 3 procedures per maatregel, SatijnPlusArchitecten, 2024
Afbeelding 63:	Blz.46	kaart Brunssum deelgebied 4 Oosterijksewoningen, SatijnPlusArchitecten, November 2024
Afbeelding 64:	Blz.47	collage Oosterijksewoningen, Google maps en Slagboom en Peeters, 2024
Afbeelding 65:	Blz.48	tabel deelgebied 4 procedures per maatregel, SatijnPlusArchitecten, 2024
Afbeelding 66:	Blz.49	kaart Brunssum deelgebied 5 jaren '50/'60/'70 EN '80 WIJKEN, SatijnPlusArchitecten, November 2024
Afbeelding 67:	Blz.50	straatbeeld Vroedschapstraat, Slagboom en Peeters, 2024
Afbeelding 68:	Blz.50	straatbeeld Valeriusstraat, Google maps, 2024
Afbeelding 69:	Blz.50	straatbeeld Valeriusstraat, Google maps, 2024
Afbeelding 70:	Blz.50	straatbeeld Stadhoudersstraat, Google maps, 2024
Afbeelding 71:	Blz.51	tabel deelgebied 5 procedures per maatregel, SatijnPlusArchitecten, 2024
Afbeelding 72:	Blz.52	kaart Brunssum deelgebied 6 recente wijk, SatijnPlusArchitecten, November 2024
Afbeelding 73:	Blz.53	collage recente wijken, Google maps en Slagboom en Peeters, 2024
Afbeelding 74:	Blz.54	tabel deelgebied 6 procedures per maatregel, SatijnPlusArchitecten, 2024
Afbeelding 75:	Blz.55	luchtfoto Brunssum Schutterspark, Slagboom en Peeters, 2024
Afbeelding 76:	Blz.56	tabel streefwaarden isolatiemateriaal, SatijnPlusArchitecten, 2024
Afbeelding 77:	Blz.58	tabel overzicht niveau's welstand naar rapportcijfer, SatijnPlusArchitecten, 2024

[www.satijnplus.nl](http://www.satijnplus.nl)

SATIJNplus Architecten  
Kasteelhof 1, 6121 XK Born  
Postbus 210, 6120 BA Born

T (046) 420 55 55  
[info@satijnplus.nl](mailto:info@satijnplus.nl)



**SATIJN**plus Architecten