Beleidsregel isolatie aan gevels en daken aanbrengen

Gemeente Berg en Dal

Ontwerp

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berg en Dal op 14 juli 2026.

Begrippen

Activiteit: handeling in de fysieke leefomgeving, zoals bouwen, slopen of het gebruiken van grond of een gebouw, waarvoor regels kunnen gelden.

Beschermd monument: gebouw, plek of object met een bijzondere cultuurhistorische waarde. Dit kan een gemeentelijk of rijksmonument zijn.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA): type omgevingsvergunning voor een activiteit die niet past binnen de regels van het omgevingsplan.

Cultuurhistorische waarden: belangrijke eigenschappen van een gebouw of plek die te maken hebben met geschiedenis en erfgoed.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL): afweging welke activiteiten op welke plek passen, zodat het veilig, logisch en prettig is voor de omgeving.

*Fysieke leefomgeving***:** de gebouwde en natuurlijke omgeving waarin mensen wonen, werken en verblijven.

Gemeentelijk monument: beschermd monument dat door de gemeente is aangewezen volgens diens erfgoedverordening of omgevingsplan.

Initiatiefnemer: persoon die een activiteit in de omgeving start.

Isolatie: materiaal dat warmte of koelte binnenhoudt in een gebouw en kou of hitte buiten houdt.

Interne volume: totale ruimte binnen de buitenmuren van een gebouw. Het gaat om alle binnenruimten samen, gemeten in kubieke meters.

Omgevingskwaliteit: kwaliteit van de fysieke leefomgeving, bepaald door de samenhang tussen gebouwen, hun omgeving en het cultureel erfgoed.

Omgevingsplan: document van de gemeente met de regels over de fysieke leefomgeving.

Omgevingsvergunning: officiële toestemming van de gemeente om een activiteit in de omgeving uit te voeren, omdat de activiteit niet past binnen de regels van het omgevingsplan.

Rijksmonument: beschermd monument dat door het rijk is aangewezen volgens de Erfgoedwet.

Volume: hoeveelheid ruimte die een object of gebouw inneemt. Het wordt gemeten in kubieke meters.

ONTWERP

Voorgevelrooilijn: denkbeeldige lijn aan de voorkant van een gebouw, langs de straat. Voor deze lijn mag niet worden gebouwd. Voor hoekwoningen geldt voor elke aangrenzende straat een aparte voorgevelrooilijn.

Welstandscommissie: commissie die beoordeelt of een plan in zichzelf en hun omgeving een voldoende omgevingskwaliteit heeft. Binnen de gemeente Berg en Dal is de welstandscommissie de "Commissie Ruimtelijke Kwaliteit" zoals volgt uit de *Verordening op de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Berg en Dal 2022*.

Inleiding
De afgelopen jaren hebben bewoners vaker gevraagd om gevels of daken extra te isoleren. Soms passen deze plannen niet binnen de regels van het omgevingsplan. Bijvoorbeeld regels over de maximale hoogte van het dak of de grootte van een woning. Dan is een omgevingsvergunning nodig.

Bij een vergunning beoordeelt het bevoegd gezag of het plan mogelijk is. Hiervoor is een toetsingskader gemaakt. Dit helpt om sneller te beslissen en eerlijk te zijn voor iedereen. Ook weet de bewoner dan eerder of het plan haalbaar is.

Past het plan niet binnen de regels van het omgevingsplan? In deze beleidsregel staan de voorwaarden waaraan een plan voor isolatie van gevels of daken moet voldoen.

Vergunning
De gemeente kan een vergunning geven als een plan niet helemaal past binnen het omgevingsplan. Dit heet een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Het plan moet passen bij de omgeving. Dit noemen we een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Toepassingsbereik
Deze beleidsregel geldt voor bestaande gebouwen in het hele ambtsgebied. Deze beleidsregel geldt niet voor nieuwbouw. Bij nieuwbouw moet de initiatiefnemer zich houden aan de maximale hoogten en het maximale volume uit het omgevingsplan.

Voorwaarden
Om een vergunning te verlenen moet er sprake zijn van een ETFAL. Om mee te werken aan isolatie van gevels en daken stellen we daarom een aantal voorwaarden.

Om een vergunning te krijgen, moet het plan voldoen aan een ETFAL. De voorwaarden zijn:

- de overschrijding van de maximale hoogte of diepte van het gebouw, zoals bepaald in het omgevingsplan, mag maximaal 50 centimeter zijn;
- de overschrijding van het maximale volume van het gebouw, zoals bepaald in het omgevingsplan, mag maximaal 5 procent zijn;
- de overschrijding van de maximale hoogte, diepte of het volume van het gebouw, zoals bepaald in het omgevingsplan, mag alleen ontstaan door de isolatie.
- de overschrijding van het volume van het gebouw mag de voorgevelrooilijn niet overschrijden.
- het interne volume van het gebouw mag niet worden uitgebreid.

ONTWERP

- de omgevingskwaliteit van het gebouw of de omgeving mag niet worden aangetast. De welstandscommissie beoordeelt deze voorwaarde met de *Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Groesbeek/Berg en Dal*.
- bij een beschermd monument mag de isolatie de cultuurhistorische waarden niet belemmeren. De welstandscommissie beoordeelt deze voorwaarde met de *Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Groesbeek/Berg en Dal,* aangevuld met het *Toetsingskader isolatiemaatregelen beschermde monumenten Berg en Dal 2024*.

Uitzonderingen
Het bevoegd gezag kan in bijzondere gevallen afwijken van deze beleidsregel. Dit kan als strikte toepassing van de regels voor een initiatiefnemer gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot het doel van deze beleidsregel.

Van deze beleidsregel wordt alleen afgeweken als:
- er sprake is van bijzondere omstandigheden die niet waren voorzien bij het opstellen van deze regel; en
- het plan nog steeds past binnen een ETFAL; en
- de belangen van omwonenden, de beeldkwaliteit en bij beschermde monumenten de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad.

Het bevoegd gezag motiveert in het besluit waarom gebruik wordt gemaakt van deze hardheidsclausule.

Een aanvraag indienen
Voor een omgevingsvergunning moet de initiatiefnemer een aanvraagformulier invullen en de volgende stukken meesturen:
- een uitleg waarom het afwijken van het omgevingsplan nodig is voor de isolatie.
- een bouwtekening van de gevels of daken met de maten van de isolatie in de bestaande en nieuwe toestand;
- detailtekeningen van beeldbepalende onderdelen, zoals dakranden en aansluitingen bij kozijnen, dakkapellen, dakramen en dergelijk;
- een opgave van het kleur- en materiaalgebruik;
- bij een beschermd monument: detaillering van kozijnen en glasbezettingen bestaand en nieuw.

ONTWERP