



Samenvatting

De gemeente Maastricht doet met vijf verschillende typen woningen mee met de proef Nul-Op-De-Meter (NOM). Dit is een landelijke proef waarbij particuliere woningen uit de periode 1950-1980 worden omgebouwd tot woningen die geen olie en gas (meer) verbruiken. Voor de financiering van de verbouwing kan de particuliere woningeigenaar een lening afsluiten bij een bank. En de lening aflossen met de besparing op de energierekening.

Met de renovatie van vijf proefwoningen laten aannemers en leveranciers van bouwmaterialen zien welke oplossingen er zijn om bestaande woningen te verduurzamen. In deze proeffase draagt de gemeente per woning € 15.000,- bij in de ontwikkelkosten van nieuwe oplossingen. Als tegenprestatie wordt de eigenaren-bewoners gevraagd de opgedane ervaring en kennis te delen met andere woningeigenaren.

De Welstands-/monumentencommissie is betrokken bij de voorbereidingen van de proef omdat een nul-op-de-meter woning het aanzien van het straatbeeld verandert. De proef wordt ook gebruikt om aanvullend Welstandsbeleid te formuleren en de ervaringen en kennis te delen in de regio.

Dit project vloeit voort uit het landelijk SER Energieakkoord en wordt landelijk gecoördineerd en uitgevoerd door het Platform G31.

Beslispunten

1. In te stemmen met een bijdrage van 75.000,- in de ontwikkelkosten voor de Nul-Op-de-Meter woningen ten laste van de stimuleringsgelden duurzaamheid (MEA);
2. In te stemmen met het advies van de Welstands-/monumentencommissie als richtinggevend kader voor de pilot van de vijf woningen in Maastricht.



1. Aanleiding

Vanuit haar programma Stroomversnelling voert Platform31 het project Stroomversnelling Koopwoningen uit, ook wel Energiesprong Koopwoningen genoemd. Dit project is een samenwerking van diverse partijen die vraag en aanbod creëren voor Nul-Op-De-Meter (NOM) renovaties van particuliere woningen uit de periode 1950 – 1980. Voor dit project worden in de periode 2014 - 2016 landelijk circa honderd pilotwoningen gerealiseerd.

De ontwikkeling van rendabele renovatieconcepten voor NOM woningen is een belangrijke stap in de realisatie van een energieneutrale gebouwde omgeving in Maastricht. Ook levert het een bijdrage aan de gewenste woningkwaliteitsimpuls en de beheersbaarheid van woonlasten, een prioriteit in de lokale Woonagenda. Aan de gemeente Maastricht is gevraagd om de 'Deal Stroomversnelling Koopwoningen' begin juli 2014 mede te ondertekenen. De inspanning van de gemeente vanuit de deal is gericht op:

- ✓ het aandragen van vijf verschillende pilot woningen;
- ✓ het zorg dragen voor een soepele vergunningsprocedure;
- ✓ het faciliteren van het proces;
- ✓ het opstellen en uitvoeren van een communicatieplan;
- ✓ het delen van de opgedane kennis en ervaring.

Met een aanbod voor een gegarandeerde NOM- woning krijgen woningeigenaren de mogelijkheid om minder gevoelig te worden voor wisselingen in energieprijzen, en hun woning te voorzien van meer comfort en moderne materialen en uitstraling. Als maatschappelijke resultaten kunnen worden genoemd de lagere CO₂ emissie vanuit Maastricht, de kwalitatieve verbetering van de bestaande woningvoorraad en de betere betaalbaarheid, de extra omzet voor lokale bedrijven en de bijdrage aan de werkgelegenheid.

Het zorg dragen van een soepele vergunningsprocedure brengt met zich mee dat de interne organisatie kennis heeft van de nieuwe landelijke ontwikkelingen en dat ze hierop voorbereid zijn. Door de relevante verschillende disciplines in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken is de Welstands-/Monumentencommissie in de gelegenheid geweest een advies uit te brengen met betrekking tot het te voeren Welstandsbeleid. Het advies is uitsluitend van toepassing op de vijf pilotwoningen in het kader van de Stroomversnelling Koopwoningen.



Maastricht staat landelijk bekend als gemeente die constructieve bijdragen levert aan de gewenste energietransitie. Samen met Heerlen en de overige Parkstad gemeenten, Sittard-Geleen heeft Maastricht in de regio als eerste pilotwoningen aangedragen.

2. Context

Deelname van Maastricht aan de pilot Stroomversnelling Koopwoningen levert een bijdrage aan:

- ✓ Het Europees en Nationaal energie-klimaatbeleid;
- ✓ Het landelijk SER Akkoord;
- ✓ Het coalitieakkoord Wij Maastricht 2014-2018;
- ✓ Het Maastrichts EnergieAkkoord;
- ✓ De samenwerking in het kader van de Regionale EnergieAlliantie (Ondersteuningsstructuur VNG);
- ✓ De uitwerking van de Regionale Energieafspraken in het kader van het Provinciaal OmgevingsPlan (POL) Limburg;
- ✓ Woonbeleid: de gewenste verbetering van betaalbaarheid kwaliteit in het kader van de Lokale Woonagenda, het POL en de Structuurvisie wonen Zuid-Limburg in ontwikkeling.

3. Gewenste situatie

Het huidige Welstands-/Monumentenbeleid is ontwikkeld en vastgesteld in een periode dat er nog geen sprake was van een NOM-renovatie en een landelijk project en dateert van mei 2004. Voor marktpartijen is het van belang dat de vergunningsprocedure soepel wordt doorlopen en zij willen voorkomen dat de uitvoering stagneert gedurende de procedure. Om dit te bereiken is het noodzakelijk dat de verschillende relevante disciplines in een zo vroeg mogelijk stadium worden betrokken. Om dit te bereiken is het project Stroomversnelling Koopwoningen tweemaal besproken in de reguliere welstandsvergaderingen, zijn twee atelieroverleggen met de Welstandscommissie georganiseerd en zijn drie aanbieders uitgenodigd om het concept van de NOM- renovatie nader toe te lichten. Op basis van het voorgaande komt de Welstands-/Monumentencommissie tot het volgende advies:

“Reactie van Welstands-/Monumentencommissie op “advies voor een gebiedsgerichte benadering vanuit woonweefsels op basis van de Welstandsnota”.



De commissie staat gereserveerd tegenover de mogelijkheden van kant-en-klare systemen, maar begrijpt de maatschappelijke noodzaak van de operatie stroomversnelling. Ook onderschrijft zij dat het verduurzamen van een groep woningen een kans kan zijn voor een buurt of wijk om tegelijkertijd verbeteringen in de openbare ruimte aan te brengen. Het verduurzamen moet ruimtelijke waarde toevoegen, niet slechts een technische voorziening zijn, waaraan de uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt is en waarmee andere aspecten van de woonomgeving onderbelicht blijven. De pilot sluit monumenten en huurwoningen uit. De commissie vindt dat een erg grote beperking en noemt het jammer dat de pilot niet wordt uitgebreid met enkele woningen van corporaties in verschillende wijken.

De commissie hanteert de volgende uitgangspunten:

1. Bij het verduurzamen van woningen staan de gebiedsbeschrijvingen in de Welstandsnota centraal. De beschreven karakteristiek is uitgangspunt voor het ontwerp en vormt een criterium voor de advisering;
2. Binnen de gebiedsbeschrijving gelden gebiedsgerichte criteria per bebouwingstype in relatie tot de omgeving, de bebouwing op zichzelf en de keuze voor het materiaal en de kleur. In het kader van het verduurzamen van de bebouwing kan op basis van de hardheidsclausule een nieuwe verschijningsvorm worden toegevoegd, De commissie zal altijd plannen beoordelen met een open architectonisch oog;
3. Door verduurzaming mag geen vervlakking van de gevel ontstaan. Plasticiteit dient afleesbaar te blijven, wat meestal het leveren van maatwerk zal inhouden.
4. De commissie wil niet bij voorbaat gebieden uitsluiten. Verduurzamen van gebouwen dient altijd afgewogen te worden: de toegevoegde kwaliteit in relatie tot de bestaande karakteristiek en de gebouwwaarde.”

De gewenste situatie is dat binnen deze kaders de pilot van de vijf NOM woningen in Maastricht wordt uitgevoerd. Deze pilot richt zich op vijf gewone koopwoningen. Monumenten en huurwoningen worden in deze specifieke pilot niet meegenomen vanwege onder andere de extra complexiteit wat betreft renovatie en regelgeving. In het kader van het MEA is een aantal andere acties ingezet specifiek gericht op monumenten (bijvoorbeeld: website voor eigenaren en communicatie over in monumenten te realiseren voorzieningen en het Econexishuis Limburg). Wat betreft huurwoningen wordt daar vooral ingezet op samenwerking met de corporaties binnen de prestatieafspraken. De



opgedane kennis en ervaring uit deze specifieke pilot kan overigens op onderdelen gebruikt worden voor de renovatie van huurwoningen en monumenten.

Verder is met de parkstadgemeenten en Sittard-Geleen afgesproken om in het kader van deze pilot kennis en ervaring te delen door gemeenschappelijke bijeenkomsten te organiseren waarbij de welstandscommissies van Sittard-Geleen en Heerlen en/of Parkstad worden uitgenodigd.

Bestemmingsplantechnisch worden geen knelpunten verwacht omdat de vigerende functie 'wonen' niet verandert.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het effect op duurzaamheid en gezondheid is dat door de NOM renovatie van de woning, de woning geen fossiele energie meer verbruikt en daardoor geen CO₂ uitstoot plaatsvindt en het comfort en daarmee ook de gezondheid in de woning sterk wordt verbeterd door een duurzame materiaalkeuze.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

De pilot kan binnen de huidige formatie worden uitgevoerd.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Voor de ontwikkeling van de renovatieconcepten wordt een bijdrage van de gemeente gevraagd van € 75.000,- (5 x 15.000,-/woning) ten laste van de stimuleringsgelden duurzaamheid.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing



10. Participatie tot heden

Met name in het aanpassen van welstandkaders en het stroomlijnen en faciliteren van vergunningtrajecten ligt een belangrijke taak voor de gemeente. Voor de welstandskaders en de vergunningverlening is in een vroeg stadium overleg opgestart met de Welstands-/Monumentencommissie, Dit heeft geleid tot een advies van de Welstandscommissie, zie ook punt 3 'Gewenste situatie' en de bijlage. Op basis van de ervaring en opgedane kennis in deze pilot zal in een later stadium generiek welstands-/monumentenbeleid worden ontwikkeld.

Landelijke ontwikkelingen

De gemeente Maastricht committeert zich aan de aanpak van de Stroomversnelling en het Team Ruimtelijke kwaliteit die een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten om kwaliteit te verbeteren, een soepel lokaal proces te bevorderen en een uniforme aanpak te ontwikkelen voor Ruimtelijke Kwaliteit. Dit houdt in dat – in de gemeenten die in het werkgebied vallen van het Team Ruimtelijke Kwaliteit – samengewerkt wordt met een regionale coördinator die constructief meedenkt over het ontwerp van de woning en de samenwerking met de lokale Welstands-/Monumentencommissie. De regio Limburg sorteert hiermee voor op de uniforme aanpak die werkenderwijs door de Stroomversnelling en het Team Ruimtelijke Kwaliteit wordt ontwikkeld.

11. Voorstel

1. In te stemmen met een bijdrage van 75.000,- in de ontwikkelkosten voor de Nul-Op-de-Meterwoningen en ten laste van de stimuleringsgelden duurzaamheid (MEA);
2. In te stemmen met het advies van de welstands-/monumentenbeleid als richtinggevend kader voor de pilot van de vijf woningen in Maastricht;

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Vanuit de gemeente is een werkgroep samengesteld die door Mobiliteit en Milieu wordt getrokken. De samenstelling van de werkgroep is als volgt:

1. Secretaris Welstands-/Monumentencommissie;
2. Wonen;
3. Ontwerp;
4. VL Vergunnen WABO;
5. Mobiliteit en Milieu/Duurzaamheid.



De taak van de werkgroep is om, de in het kader van deze deal, de gevraagde inspanningen van de gemeente te realiseren (zie ook punt 1 Aanleiding), het bestuur en management te informeren met betrekking tot de uitvoering van de pilot en het opstellen van een evaluatieverslag. Bij het opstellen van het evaluatieverslag zullen de particuliere woningeigenaren betrokken worden.

De exacte doorlooptijd van de pilot is moeilijk aan te geven en is sterk afhankelijk van de bereidheid tot deelname aan de pilot van de particuliere woningeigenaar en de snelheid van de conceptontwikkeling van de aanbieders voor de verschillende woningtypen.

Atelieroverleg Ruimte/ Welstands-/Monumentencommissie 21 juli 2015

aanwezig		Datum 03-03-2015
voorzitter Joep Delsing (JD) Jake Wiersma (JW) Koos Jans (KJ)* Carlos Apers (CA) Peter de Ronde (PdR) * Marieke Kluiters (MK) Bart Claessen (BCSaskia Hendricks (SH) Maurice Bastings (MB) RonaldPellemans (RP) Serve Minis (SM) * Vera Hamers (VH) Tima van der Linde(TL)	Roger Huntjens (RH) Ruud Brouwers (RuB) Harold Janssen (HJ) Jan v.d. Hoeve (JvdH) Jo Janssen (JJ) Teske van Royen (TvR) Linda Vosbeek (LV) Rob Kohl Ellen Snoeck Arthur Houben (AH)	Locatie infocentrum Belvédère Volgende bijeenkomsten s.v.p. reserveren in de agenda: 1 september 10 november

* afgemeld

Agenda

Tijd	Onderwerp
10.00u	Energiesprong koopwoningen. Uitleg door Carlos Apers en Peter Rempelberg,
11.00u	Afsluiting.

verslag

Pilot Energiesprong koopwoningen

Reactie van WMC op “advies voor een gebiedsgerichte benadering vanuit woonweefsels op basis van de Welstandsnota”

Carlos Apers, stedenbouwkundige van de gemeente, geeft in het Atelieroverleg van 21 juli 2015 een uitvoerige toelichting op het verduurzamen van woningen en op het “advies voor een gebiedsgerichte benadering vanuit woonweefsels op basis van de Welstandsnota”.

In het atelieroverleg wordt er vanuit gegaan dat te allen tijde een vergunning vereist is en dat binnen dit kader een specifiek voorstel wordt voorgelegd aan de Welstands-/Monumentencommissie. De pilot met vijf verschillende koopwoningen en uiteenlopende wijken houdt dus ook voor de commissie het opdoen van ervaring in.

Het koppelen van de energiesprong aan het welstandsbeleid van de gemeente Maastricht verwelkomt de commissie als een principiële uitgangspunt, dat zal aanzetten tot locatie

specifieke oplossingen. Standaard elementen aan de buitenzijde en een dikke doos op dak voor de installaties zullen niet gauw voldoen aan de criteria in de Welstandsnota. Systeemaanbieders die wel eigenaren/bewoners keuzemogelijkheden geven, bijvoorbeeld in kleurtoepassing, gaan vooralsnog voorbij aan de verschillen in karakteristieken van buurten en wijken.

De commissie staat gereserveerd tegenover de mogelijkheden van kant-en-klare systemen, maar begrijpt de maatschappelijke noodzaak van de operatie energiesprong. Tevens wil zij de stedenbouwkundige volgen in zijn opvatting dat het aanpakken van gebieden ook bijkomende voordelen met zich kan meebrengen. Het verduurzamen van een groep woningen kan een kans in zich dragen voor een buurt of wijk door tegelijkertijd verbeteringen in de openbare ruimte aan te brengen. Het verduurzamen moet ruimtelijke waarde toevoegen, niet slechts een technische voorziening zijn, waaraan de uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt is en waarmee andere aspecten van de woonomgeving onderbelicht blijven.

De pilot sluit monumenten en huurwoningen uit. De commissie vindt dat een erg grote beperking en noemt het jammer dat de pilot niet wordt uitgebreid met enkele woningen van corporaties in verschillende wijken.

Afgesproken wordt ten slotte dat de leden van WMC drie presentaties krijgen toegestuurd:

- Heijmans Bouw
- Renolution
- Van de Kreeke

In de vergadering van WMC van 4 augustus 2015 buigt de commissie zich nogmaals over het onderwerp na het lezen van alle stukken. Ze komt tot de volgende uitgangspunten:

1. Bij het verduurzamen van woningen staan de gebiedsbeschrijvingen in de Welstandsnota centraal. De beschreven karakteristiek is uitgangspunt voor het ontwerp en vormt een criterium voor de advisering
2. Binnen de gebiedsbeschrijving gelden gebiedsgerichte criteria per bebouwingstype in relatie tot de omgeving, de bebouwing op zichzelf en de keuze voor het materiaal en de kleur. In het kader van het verduurzamen van de bebouwing kan op basis van de hardheidsclausule een nieuwe verschijningsvorm worden toegevoegd, De commissie zal altijd plannen beoordelen met een open architectonisch oog.
3. Door verduurzaming mag geen vervlakking van de gevel ontstaat. Plasticiteit dient afleesbaar te blijven, wat meestal het leveren van maatwerk zal inhouden.
- 4 De commissie wil niet bij voorbaat gebieden uitsluiten. Verduurzamen van gebouwen dient altijd afgewogen te worden: de toegevoegde kwaliteit in relatie tot de bestaande karakteristiek en de bouwwaarde.

Pilot Energiesprong Koopwoningen

advies voor een gebiedgerichte benadering vanuit woonweefsels op basis van de Welstandsnota

de Energiesprong: renovatie gericht op energieverbruik

De Energiesprong beoogd bestaande woningen te laten voldoen aan moderne eisen ten aanzien van energiehuishouding. Dit kan door een energieneutrale buitenschil te realiseren middels renovatie. Door een combinatie van toegevoegde isolatie aan gevel, dak en vloeren, nieuwe inpandige installaties en energiewinning uitpandig wordt de doelstelling bereikt. In de meeste gevallen heeft dit gevolgen voor de uiterlijke verschijningsvorm van de woning en het straatbeeld. Hoe groot de impact is, is afhankelijk van de aard van de ingreep. Deze bepaald in hoge mate of dat de veranderingen te verenigen zijn met redelijke eisen van welstand. Ook maakt het uit of er sprake is van een collectieve aanpak, al dan niet fasegewijs (maar dat gebeurt meestal bij huurwoningen, niet koopwoningen), individuele aanpak (meestal koopwoningen), complexmatige woningbouw (huur en koop) of vrijstaande woningbouw (meestal koop). In dit geval gaat het om een pilot vooreen individuele aanpak bij koopwoningen: ad hoc en niet structureel.

differentiatie naar ingrepen bij de Energiesprong

Er zijn drie typen ingreep in het kader van de Energiesprong te onderscheiden:

- isolatie aan de binnenzijde: weinig gevolgen aan de buitenkant
- isolatie aan de buitenzijde: grote gevolgen voor de buitenkant
- nieuw pakket: gevolgen voor het uiterlijk afhankelijk van aanpak

renovatiepakket A: toevoeging aan de binnenzijde:

Middels voorzetwanden en inbouwpakketten wordt de energiesprong gemaakt. Voordelen zijn dat de uiterlijke verschijningsvorm niet wezenlijk hoeft te veranderen. Nadelen zijn dat de verbouwing vooral inpandig plaats vindt met alle bijkomende overlast. Het nuttig volume van de woning wordt kleiner en koudebruggen zijn moeilijk te vermijden. Kansen zijn behoud van cultureel erfgoed en het evt. meenemen van een reconstructie van het oorspronkelijke beeld. Met deze aanpak kunnen ensembles hun oorspronkelijke beeld behouden. Een bedreiging kan gevormd worden in de noodzaak tot een andere detaillering: andere kozijnen, met dito indeling en detaillering resulteren bij sommige woningen een mindere uitstraling.

renovatiepakket B: toevoeging aan de buitenzijde:

Middels een voorzet gevel en een plusdak wordt de energiesprong gemaakt. Voordelen zijn de verminderde overlast tijdens de uitvoering, de mogelijkheid uitbreiding meteen mee te nemen en de mogelijkheid koudebruggen in te pakken. Nadelen zijn de wijzigende rooi- en daklijnen en de algemene verandering van het gevelbeeld in indeling en materialisering: meestal pakt deze aanpak uit met "opgeplakte" materialen om het gewicht van de toegevoegde constructie niet te groot te laten worden. De duurzaamheid van dat soort afwerkingen is echter niet groot. Een bedreiging kan de verstoring van het beeld van ruimtelijke samenhang zijn wat op termijn kan leiden tot een verminderde kwaliteit van de woonomgeving en daarmee de waarde van de omliggende woningen. B kan worden gecombineerd met C.

renovatiepakket C: vervanging door een nieuw pakket:

Middels een totaal nieuw pakket wordt de energiesprong gerealiseerd.

Voordeel is de vrijheid die dit ontwerptechnisch biedt. Ook hoeft de rooi- en daklijn niet te wijzigen.

Nadeel is dat de verbouwing ook in pandig plaats vindt met bijkomende overlast.

Kansen zijn een meer gedifferentieerd straatbeeld en woonprogramma in de straat. Dan moet dit echter wel als ontwerpuitgangspunt worden meegenomen. Erkers aan de voorzijde, uitbouwen aan de achterzijde: ze kunnen meegenomen worden in de bestaande architectuur en op de omgeving afgestemd. Een andere mogelijkheid is dat middels een nieuw pakket een nieuw imago mogelijk is dat (indien gewenst) een bepaalde ontwikkeling kan sturen.

Aangezien in alle drie de gevallen de Energiesprong kan worden behaald is er qua voorkeursbeleid alleen een onderscheid op basis van de impact die een individuele aanpak heeft op de samenhang van het ruimtelijk beeld en daarmee ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving.

ruimtelijk beeld lange termijn		belangrijkste kans	belangrijkste bedreiging
A	isolatie middels binnenpakket	behoud ruimtelijk beeld	-
B	isolatie middels buitenpakket	upgrading beeld	verlies samenhang met omgeving
C	isolatie middels nieuw integraal pakket	programmatische wijziging	verlies samenhang met omgeving

doelstelling pilot

De verschillende methoden hebben een verschillende impact voor de verschijningsvorm van de woningen. Afhankelijk van de samenhang in het straatbeeld en de kwaliteit die de woonomgeving hieraan ontleent maakt dit de ene methode in het ene geval geschikter dan de andere. Dit is in het bijzonder het geval bij seriematige woningbouw waarbij nadrukkelijk op een samenhangend beeld is gebouwd, bv een tuinvijk als Heugemerveld.

geschiktheid individuele aanpak		rijtjeswoningen of ensembles	vrijstaande woningen of autonome architectuur
A	isolatie middels binnenpakket	ja	ja
B	isolatie middels buitenpakket	nee, tenzij	
C	isolatie middels nieuw integraal pakket	ja, mits	

Het is dus zaak om uit te vinden welke methode in welk geval het meest geschikt is om de een Energiesprong op woningniveau te bewerkstelligen zonder dat daarbij op straat of wijkniveau een ongewenste ontwikkeling in gang wordt gezet. Deze pilot beoogt de problematiek die kan optreden bij het individueel energetisch "opplussen" van koopwoningen, in relatie tot ander bestaand beleid en verworven kwaliteiten, in beeld te brengen.

omvang pilot: 5 koopwoningen

Enerzijds gaat het hier om nog niet reguliere renovatiemethode die een actieve rol van de gemeente vergt (financiële bijdrage) en anderzijds bestaat er geen regulier beleid dat als generiek toetsingskader kan fungeren. Daarom is deze pilot beperkt tot het aantal van 5 woningen en zijn monumenten en ander planologisch erfgoed bij voorbaad uitgesloten. Om de uitkomsten van de pilot representatief te laten zijn voor het gros van de Maastrichtse woningvoorraad (en daarmee vertaalbaar te maken naar generiek beleid) is het in relatie tot de duurzaamproblematiek van belang de bouwperiodes waarin de woningen voor deze pilot tot stand zijn gekomen te beperken tot de jaren '50 t/m '80 van de 20^e eeuw. Dit omdat **80 %** (35.891) van de Maastrichtse naoorlogse woningen (45.011) in deze periode tot stand is gekomen en er toen erg weinig aandacht was voor energetisch bouwen. Dat is overigens 61% van de totale Maastrichtse woningvoorraad (58.670). Weliswaar is in sommige wijken 99% van de woningvoorraad gebouwd in de huursfeer (corporatiebezit), het beleid is de afgelopen jaren erop gericht tot percentage terug te brengen tot maximaal 60%. Inmiddels zijn in deze wijken erg veel koopwoningen te vinden die oorspronkelijk seriematig als huurwoning waren gebouwd. Vrijwel altijd geldt in Maastricht dat woningbouw ontworpen is in samenhang met zijn omgeving en daar in meer of mindere mate een eenheid mee vormt.

deelnemer aan de pilot: bewoner-eigenaar

Koopwoningen komen zowel voor in complexmatige woningbouw (rijtjes, gestapeld, geclusterd) als vrijstaand (of twee-onder-een-kap). De eigenaar kan geheel vrij zijn of gebonden via een vereniging van eigenaren. In het laatste geval zou deze een rol kunnen spelen in de aanpak maar voor de pilot is het verstandiger uitsluitend te werken met bewoner-eigenaars.

procedure tot standkoming beleid Energiesprong

- 1 de aanpak voor deze pilot wordt voorgelegd aan het College
- 2 er volgt een selectieprocedure op basis van dit document
- 3 de pilot leidt tot 5 voorbeelden van renovatie waarbij de Energiesprong wordt gemaakt
- 4 deze voorbeelden worden geëvalueerd en voorgelegd aan het College
- 5 in het gunstige geval leidt dit tot de formulering van een gebiedsgericht beleid voor dit type renovatie
- 6 dit beleid wordt voorgelegd aan de Raad ter vaststelling en gekoppeld aan het Welstandsbeleid
- 7 Energiesprong renovatie wordt regulier in Maastricht

vergunningen en ruimtelijk beleid

Voor het maken van de Energiesprong zijn ingrepen nodig op woningniveau die een omgevingsvergunning vereisen. Welstandsbeleid is de enige niet-technische toets die noodzakelijk is voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Welstandsbeleid is gericht op de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Maastricht dankt zijn marktpositie oa aan de hoge kwaliteitsstandaard die daarbij wordt gehanteerd. Dat bepaald mede het vestigingsklimaat. Deze kwaliteitsstandaard wordt mede gerechtvaardigd door het feit dat Maastricht de tweede monumentenstad van Nederland is, reden waarom monumenten en ander planologisch erfgoed bij voorbaad uitgesloten zijn van deze pilot.

risico's voor de kwaliteit van het straatbeeld bij individuele aanpak

Afhankelijk van eigendomssituatie en bouwvorm kan een voorspelling worden gedaan of een energiesprong met de bijkomende veranderingen problematisch zullen zijn in relatie tot welstand- en ander ruimtelijk beleid. Als dat beleid specifiek gericht is op het behoud van de samenhang van het straatbeeld en de aanpak van de energiesprong niet, kan er nml. sprake zijn van ongewenste ontwikkelingen. Een verstoring van het beeld van ruimtelijke samenhang kan op termijn leiden tot een verminderde kwaliteit van de woonomgeving en daarmee de waarde van de woningen. Reden waarom vanuit welstand geen medewerking zal worden verleend aan het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

risico individuele aanpak voor de ruimtelijk samenhang	particulier bezit	vereniging van eigenaren
complexmatige woningbouw	hoog	gemiddeld (via modelaanpak)
vrijstaande woningbouw	gemiddeld	laag

noodzakelijke afstemming op gebiedsgericht welstandsbeleid

Afhankelijk van het type ingreep en het type woningbouw zal er meer of minder rekening moeten worden gehouden met welstandscriteria. Het ene uiterste in het spectrum is de woning die onderdeel is van een samenhangend en beschermd monumentaal complex en het andere uiterste is de volstrekt unieke vrijstaande woning zonder enige architectonische of historische waarde. Het Maastrichtse welstandsbeleid is gebiedsgericht. Dat wil zeggen dat er per type weefsel en specifieke ligging criteria zijn geformuleerd voor het behoud van het "stedeschoon" (verblijfs-, woon- en ruimtelijke kwaliteit van de plek, de woonomgeving). Maastricht is ingedeeld in weefseltypen. Deze kennen behalve bepaalde gemeenschappelijk ruimtelijke kenmerken ook een plek in de planologische ontwikkeling door de tijd, een historische context. Daardoor zijn er parallellen met de ontwikkeling van het woningbezit en de waardering die we toekennen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Met andere woorden, het weefseltype zegt iets over:

- historische periode (waardering, kwaliteit)
- samenhang met omgeving (bouwtraditie: ensemble, 'strengpers' of gevarieerd)
- aanpasbaarheid constructie(bouwmethode: ambachtelijk, industrieel)
- eigendom (perceelsgewijze particuliere ontwikkeling, corporatief, ontwikkelaar)

bij moeilijkheidsgraad	A: binnenpakket	B: buitenpakket	C: nieuw pakket
historische waarde	meestal geschikt	geschikt tot **	geschikt tot ***
samenhang omgeving	meestal geschikt	geschikt tot ***	geschikt tot ***
bouwwijze geschikt	meestal geschikt	geschikt tot ****	geschikt tot ***

- * weinig tot geen toepassingsproblemen
- ** geringe aanpassingseisen
- *** normale aanpassingseisen
- **** hoge aanpassingseisen
- ***** zeer hoge aanpassingseisen

slaagkans goede integratie Energiesprong individuele koopwoningen

Om te komen tot een goede inpassing van de Energiesprong en te komen tot consistent beleid hiervoor is het zinvol te kijken naar de systematiek die voor het gebiedsgerichte welstandsbeleid is toegepast: Maastricht is hierbij ingedeeld in weefseltypen:

- historisch gegroeide (woon)gebieden met veel menging aan functies (hoge cultuurhistorische waarde)
- planmatig ontworpen woongebieden, meestal door corporaties of ontwikkelaars (hoge mate van ruimtelijke samenhang)
- bedrijvigheidsgebieden, met incidenteel een bedrijfswoning
- groene gebieden, met meestal solitaire woningen
- bijzondere bebouwingstypen, vaak met autonome woongebouwen

moeilijkheid weefseltype		historisch	samenhang	bouwwijze	koop	opties			opm.
						A	B	C	
H1	his. binnenstad	*****	***	*****	meestal	X			1,2
H2	his. dorpslint	****	***	***	meestal	X			3
H3	gemengde beb.	*	*	***	meestal	X	X	X	
W1	klas. gesl. b. blok	****	****	*****	meestal	X			1
W2	trad. individueel b.	**	***	***	meestal	X	X	X	
W3	tuinwijk of –dorp	****	*****	*****	soms	X			3
W4	open blok / stroken	*	***	***	vaak	X	x	X	3
W5	geïndustr. bouwen	*	**	*	vaak	X	x	X	3
W6	informeel bouwen	*	*	***	vaak	X	X	X	
W7	thema. inbr. plan.	*	***	***	vaak	X		X	
W8	thema. uitbr. wijk	*	****	***	meestal	X			4
W9	individueel bouwen	*	*	***	meestal	X	X	X	
W10	woonwagens ed	*	*	*	meestal	X	X	X	
B1	industrieterrein								
B2	bedrijventerrein								
B3	kantoorlocatie								
B4	PDV / GDV								
G1	park, sport, vk.tuin								
G2	landgoed, buitenpl.	*****	*****	*****	meestal	X			1
G3	boerd. agra. bedr.	*	*	***	meestal	X	X	X	
G4	buitengebied	*	*	***	meestal	X	X	X	
T1	hoogbouw	*	***	*****	vaak	X			5
T2	winkelcentrum	*	***	****	vaak	X			5
T3	instituut								
T4	autonoom								

opmerkingen:

ad 1: (Rijks-)monumenten

Hoge dichtheid aan Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, uitgesloten van de pilot. Monumenten hebben een hoge mate van bescherming. Hier wordt niet alleen getoetst aan de Woningwet en het daaruit vloeiende welstandsbeleid, maar ook aan de Monumentenwet. Maastricht heeft hiervoor een gecombineerde commissie (**Welstands- en Monumenten Commissie**). Hiervoor zijn naast de welstandsnota ook de restauratierichtlijnen als toetsingskader van toepassing. Dit vergt een zorgvuldige aanpak en is altijd maatwerk waardoor de energiesprong wellicht niet volledig gehaald kan worden.

ad 2: Beschermd stadsgezicht

De historische binnenstad valt ook binnen het beschermd stadsgezicht, een gebiedsbescherming via het bestemmingsplan: dit geldt ook voor de niet monumenten. Dat

betekend dat bv. verstoring van de rooilijn, indien onderdeel van de redegevende omschrijving, niet gewenst is.

ad 3: Cultuurhistorisch Attentiegebied (MPE).

Is verankerd in de Woningwet via het Bestemmingsplan. Hierbij wordt de stedenbouwkundige structuur en de architectonische samenhang beschermd. De criteria hiervoor zijn in de beschrijving van het bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat deze uitgangspunt moet zijn voor de te kiezen methode, waardoor de energiesprong wellicht niet volledig gehaald kan worden. Dit vraagt om een zorgvuldige aanpak en hierbij moet bijvoorbeeld rekening gehouden worden met de huidige maatvoering, kleur- en materiaalkeuze en complexmatige aanpak van ensembles. Het gaat hier meestal om de samenhang in de architectuur. Dat betekent dat die uitgangspunt moet zijn voor de te kiezen methode en de energiesprong wellicht niet voor 100% gehaald kan worden. Het betreft het hier vaak de weefsels W4 of W5 maar deze weefseltypes komen ook buiten het MPE voor, waardoor onderscheid moet worden gemaakt tussen dezelfde weefsel binnen en buiten het MPE..

ad 4: Beeldkwaliteitsplannen

Binnen deze gebieden gelden vaak strikte bepalingen ten aanzien van architectuur, materialisering, kleurstelling ect.

ad 5: Thematische gebieden

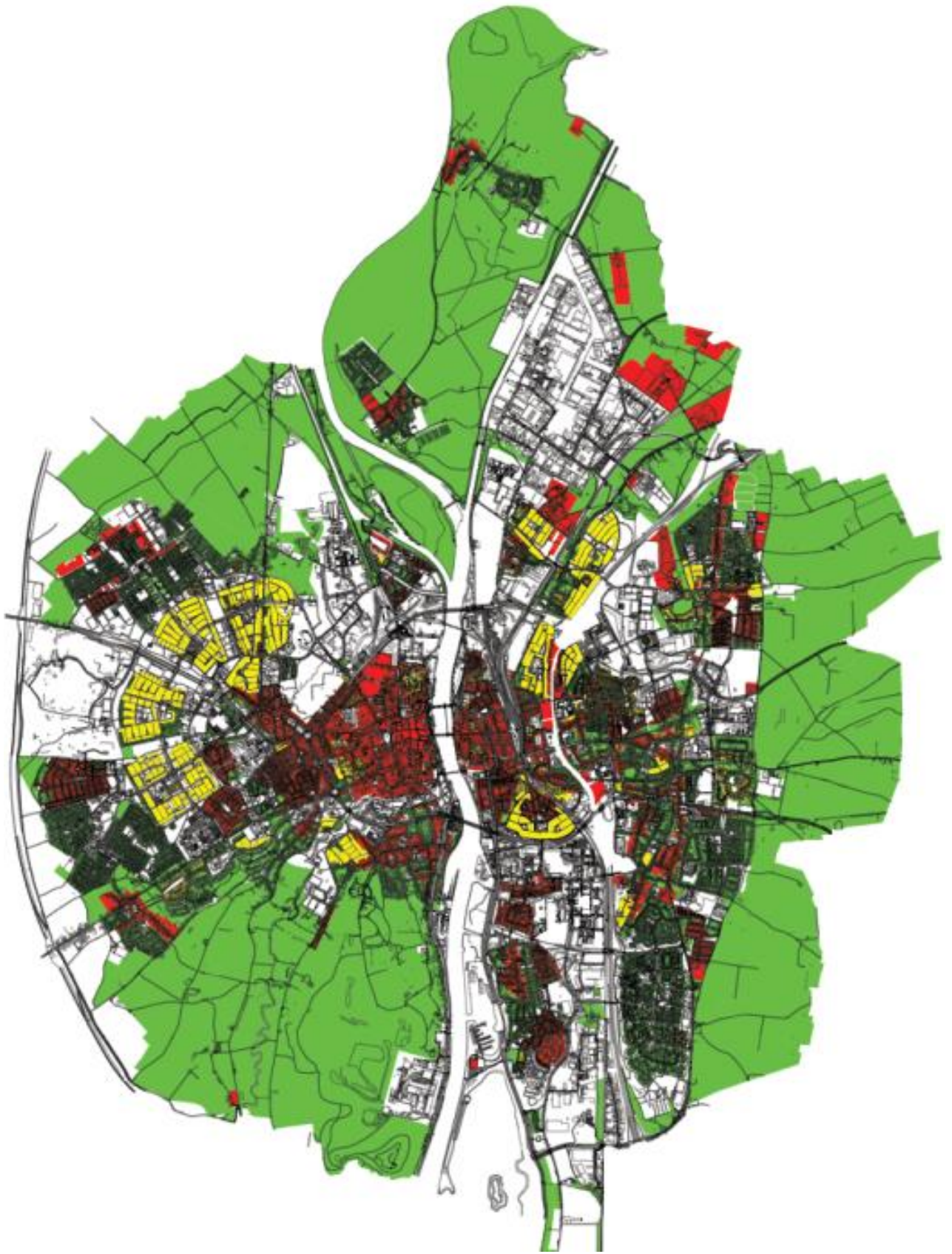
Zijn vaak autonoom qua architectuur, dwz. staan los van de omgeving. het betreft echter wel vaak complexen met een sterke interne samenhang.

stoplichtkaart

Wanneer we deze tabel in kaart brengen, rekening houdend met de gemaakte opmerkingen en de weefsels die kansrijk zijn groen kleuren, weefsels die problematisch zijn rood en de overige oranje, ontstaat het beeld op de volgende pagina. Het leert ons dat vooral de volgende wijken voor de Energiesprong in aanmerking komen:

- Itteren Oost
- Borgharen Noord
- Malberg
- Oud Caberg
- Daalhof
- Wolder Zuidwest
- Campagne
- Biesland
- Villapark Zuid (ENCI-buurt)
- Amby Noordwest en Noordoost
- Scharn
- Heer
- Eijdergaard
- Heugem Zuid

Voor de pilot zou het dus logisch zijn actief binnen deze gebieden te werven.



conclusie

Over het algemeen kan gezegd worden dat een **inbouwpakket (optie A)** eigenlijk zelden tot problemen hoeft te leiden en bijna altijd bruikbaar is vanuit het welstandsbeleid. Dit geldt niet per definitie voor het monumenten, maar deze panden waren al uitgesloten. In sommige gevallen kan er extra aandacht worden gevraagd voor kozijnindeling ed.

De methode met het **buitenpakket (optie B)** leidt bijna altijd tot een conflict met het welstandsbeleid en intensieve bemoeienis van de WMC. Er zijn echter veel situaties waar dit **niet** tot problemen hoeft te leiden, mits niet vallend binnen Cultuurhistorisch Attentiegebied:

- H3 gemengde bebouwing komt veel voor in de voormalige gemeentes en kennen vaak een perceelgewijze verkaveling zonder duidelijke rooilijn of samenhangend ruimtelijk beeld. Het zijn meestal eengezinshuizen in particulier bezit
- W2 traditioneel individueel bouwen kent veel kenmerken van H3 maar zijn meestal per buurt uit een beperkte periode. Komt vaak voor in de buurt van W6.
- W6 informeel bouwen is een bouwtype dat een zeker anarchistisch beeld nastreefde: geen duidelijke rooilijnen of daklijnen. De materialisering is meestal sober tot zeer sober en nogal eenvormig terwijl dat eigenlijk niet paste bij de nagestreefde pluriformiteit. Ze liggen meestal in de buitenwijken van na 1970.
- W9 individueel bouwen leidt bijna per definitie niet tot problemen (mits voldaan wordt aan redelijke eisen van welstand). Bijna altijd particuliere woningbouw
- W10 woonwagenlocaties en vakantiewoningen hebben vaak dezelfde kenmerken als W9 maar kennen een iets ander regime binnen de woningwet. Liggen meestal aan de rand van wijken met veel huurwoningen.
- G3 boerenbedrijven hebben meestal een vrij autonome en bedrijfsmatige bepaalde architectuur. Tenzij het historische hoeves zijn natuurlijk.
- G4 in het buitengebied is de bebouwing meestal autonoom en van een sobere architectuur.

De **vervangingsmethode (optie C)** is vaak een goede optie, te meer omdat het een kans biedt om behalve de energiesprong ook een sprong in kwaliteit van de woningplattegrond (uitbreiding en uitbouw) te maken als ook een sprong in de kwaliteit van het straatbeeld. Dat betekent echter wel dat dit als uitgangspunt voor het architectonische ontwerp moet worden meegenomen.

Waar dit meestal **wel** tot conflicten leidt:

- H1 historische binnenstad is beschermd stadsgezicht en kent een hoge dichtheid aan rijksmonumenten.
- H2 de oude dorpslinten kennen vaak een hoge dichtheid aan beeldbepalend MPE.
- W1 het klassiek gesloten bouwblok betreft meestal beschermd stadsgezicht en kent een hoge dichtheid aan monumenten.
- W3 tuinwijk of –dorp is meestal een samenhangend ontwerp MPE.
- W8 Omdat deze thematische uitbreidingsplannen meestal tot stand zijn gekomen middels een strikt BKP dat nog steeds toetsingskader is bij veranderingen.
- G2 Vanwege de hoge dichtheid aan rijksmonumenten.

In de andere weefsels, mits niet vallend binnen Cultuurhistorisch Attentiegebied leidt dit meestal niet tot onoverkomelijke problemen.