

Werking van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Aanleiding en doel

Gemeentelijk beleid voor een goede omgevingskwaliteit

Breda is een aantrekkelijke stad om te wonen, verblijven en werken. De gemeente heeft de wettelijke taak om te zorgen voor een goede omgevingskwaliteit, iedereen heeft recht op een veilige, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Het uiterlijk van de stad speelt daarin een belangrijke rol. De criteria die de gemeente toepast bij het beoordelen van de uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het gaat dan over het uiterlijk van nieuwe gebouwen en over de verbouwing van bestaande bouwwerken. Met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit bewaakt de gemeente de kwaliteit en de karakteristieken van de stad.

Het doel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Deze Nota Ruimtelijke Kwaliteit vormt het beleidskader voor een goede omgevingskwaliteit. Enerzijds vormt het de basis die u als initiatiefnemer kunt gebruiken bij het maken van een (ver)bouwplan. Met als doel dat u vooraf weet hoe uw initiatiefplan wordt beoordeeld. Anderzijds vormt het de basis voor toetsing van deze initiatiefplannen en vergunningaanvragen door het college van Burgemeester en Wethouders. Het college van Burgemeester en Wethouders kan voor deze toetsing advies vragen aan de adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Waarom is er de Nota Ruimtelijke Kwaliteit?

Een heldere welstandsnota en effectieve welstandstoetsing geven de bewoners en de ontwikkelende en bouwende partijen zekerheid over de kwaliteit van de directe omgeving. Welstand gaat dus over een publiek belang en dat is niet altijd hetzelfde als een persoonlijk belang.

Wanneer komt u als burger in aanraking met de regelgeving van welstand?

Als u wilt (ver)bouwen en u daarvoor een vergunning nodig heeft, dient u een aanvraag om een omgevingsvergunning in. De gemeente toetst de aanvraag vervolgens op volledigheid en toelaatbaarheid volgens verschillende wettelijke en beleidsmatige toetsingskaders waaronder het bestemmingsplan of omgevingsplan, technische regels en aan 'redelijke eisen van welstand'. Indien uw initiatiefplan gelegen is in een beschermd stads- of dorpsgezicht of een monument is, zijn de welstandscriteria vaak strenger om ervoor te zorgen dat de karakteristieke elementen en historische waarde van het gebied behouden blijven. Ook voor grotere plan- en gebiedsontwikkeling of infrastructuurprojecten zal de gemeente vaak welstandscriteria toepassen om ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen passen binnen het gewenste stedenbouwkundige en architectonische karakter van de omgeving.

Vernieuwing en behoud

Van een Welstandsnota naar een Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Sinds 2003 is in de Woningwet een verplichting opgenomen voor gemeenten om eigen welstandsbeleid te formuleren. De gemeente Breda heeft met deze hernieuwde versie rekening gehouden met de intenties van de Omgevingswet (in werking tredend vanaf 1 januari 2024). Deze herziene nota Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen welstandsnota) is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Actualisering van het bestaande welstandsbeleid met daarin opgenomen de recente wet -en regelgeving;
- Een compacte, toegankelijke en werkbare beleidsnota waarbij de inhoud is teruggebracht tot de essentie;
- Voldoende ruimte voor initiatiefnemers met een bouwplan;
- Een Nota Ruimtelijke Kwaliteit welke hanteerbaar en werkbaar is ingericht. Zodat de gemeente aan de voorkant burgers, ontwerpers en opdrachtgevers kan informeren over de ruimtelijke ambities die de stad heeft en welke criteria hierbij van toepassing zijn;
- Een digitale opzet met interactieve kaarten waardoor de initiatiefnemer met enkele klikken de juiste informatie per locatie (adres) kan inzien.

Veranderende rol opvatting tussen overheid en burger

De gemeente neemt steeds vaker de rol van regisseur op zich. Een houding waarbij niet enkel toetsen en verplichten, maar voorlichten, dialoog en elkaar versterken centraal staat. Deze nota heeft een compacte opzet met minder regels en criteria, welke beter vindbaar zijn middels de interactieve kaart. Van de initiatiefnemer of planindienaar wordt een toelichting verwacht wat betreft de ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop het initiatief past binnen de kwaliteit van de omgeving vanuit de aangeboden gebiedsgerichte analyses en waarderings. Dit geeft dus meer vrijheid voor de initiatiefnemer maar ook meer verantwoordelijkheid voor een goede plantoelichting en kwaliteit van het ingediende plan. Hiervoor dient deze nota als leidraad.

Loslaten waar het kan, sturen waar het moet

Er is gezocht naar een modus waarbij een zorgvuldige omgang met de ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt is maar tevens de regeldruk voor burgers en bedrijven afneemt. Er zijn sneltoetscriteria geformuleerd voor veelvoorkomende bouwwerken (dakkapellen aan de voorzijde van de woning, erfafscheidingen en warmtepompen of airco-units) waardoor een groot deel van deze initiatieven ambtelijk snel afgehandeld kan worden en niet meer voorgelegd hoeft te worden aan de adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Duurzaamheid en energietransitie

De komende periode zal er een grote slag worden gemaakt om de bestaande woningvoorraad duurzamer te maken. Bij de veel voorkomende bouwwerken zijn daarom (sneltoets) criteria opgenomen voor verduurzamen van de woning, zoals warmtepompen. Om verstening en hittestress tegen te gaan zijn de stadsgroenstructuren en wijkgroenstructuren opgenomen als welstandseenheid met de grootste waardering en voor de veel voorkomende bouwwerken criteria zoals onder andere groene erfafscheidingen en groene daken en/of gevels.

De opzet van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De criteria voor een goede omgevingskwaliteit zijn vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en worden daaraan getoetst. We streven naar een goede ruimtelijke kwaliteit en een prettige leefomgeving. Een goede ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt als sociale, ruimtelijke en functionele aspecten zodanig zijn geordend en ontworpen, dat er een prettige, aantrekkelijke en veilige leefomgeving ontstaat.

Hoe werkt de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De nota Ruimtelijke Kwaliteit bevat de volgende onderdelen:



De werking van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit: hierin staan de aanleiding en het doel beschreven en wordt uitgelegd hoe de Nota Ruimtelijke Kwaliteit werkt. Ook een excessenregeling, de juridische volgorde en een begrippenlijst zijn hierin opgenomen

In de nota is een onderverdeling gemaakt tussen: de criteria voor veel voorkomende bouwwerken en criteria welstandseenheden. De criteria worden gebruikt om bouwplannen te beoordelen.

- **Criteria veel voorkomende bouwwerken:** deze bestaan uit criteria voor kleinere bouwaanvragen in en om de woning zoals dakkapellen, aanbouwen, bijgebouwen, gevelwijzigingen en erfscheidingen, maar ook antennes en reclame bij een bedrijf of winkel vallen onder dit deel.
- **Criteria welstandseenheden:** deze bestaan uit gebiedsgerichte criteria. Dit zijn criteria voor plannen die niet vallen onder de veel voorkomende bouwwerken. Dit zijn vaak grotere plannen met impact op een gebied.

- De Nota Ruimtelijke Kwaliteit bevat ook **Gebiedsanalyses**: deze bestaan uit teksten en kaarten die inzicht geven in de opbouw, de historische ontwikkeling en de waardering van wijken en gebieden. De gebiedsanalyses bieden achtergrondinformatie en handvatten voor de ruimtelijke inpassing in de specifieke stedelijke, dorpse of landschappelijke context.

Criteria veel voorkomende bouwwerken

Bij kleinere plannen, veel voorkomende (ver)bouwwerken, wordt eerst gekeken of het plan vergunningvrij is. Voor vergunningvrije bouwwerken gelden geen specifieke welstandseisen, alleen mogen deze bouwwerken niet in ernstige strijd met redelijke eisen van welstand zijn. (zie hiervoor de excessenregeling).

Als een plan vergunningplichtig is, dan kan in de beoordelingsregels staan dat het bouwwerk moet voldoen aan redelijk eisen van welstand. Voor de veel voorkomende bouwwerken zijn reguliere criteria opgesteld waaraan getoetst wordt. Voor enkele categorieën zijn sneltoetscriteria opgenomen. Sneltoetscriteria zijn een concrete invulling van de reguliere criteria.

- **Sneltoetscriteria veel voorkomende bouwwerken**

Als voor een categorie bouwwerk (bijvoorbeeld dakkapel) sneltoetscriteria zijn opgenomen, wordt het plan hier ambtshalve aan getoetst en moet een plan hier in beginsel aan voldoen. Voor drie soorten bouwwerken zijn sneltoetscriteria opgesteld: dakkapel aan de voorzijde, erfafscheiding en warmtepomp/airco-unit.

Via deze check van de sneltoetscriteria komt u te weten of uw plan voldoet aan de sneltoetscriteria. Als uw plan voldoet, dan weet u zeker dat uw plan aan redelijke eisen van welstand voldoet en krijgt u snel een vergunning. Als uw plan op kleine punten afwijkt, is het advies uw plan aan te passen aan de sneltoetscriteria. U weet dan zeker dat uw plan voldoet en u krijgt sneller een vergunning.

- **Reguliere criteria veel voorkomende bouwwerken**

Als er geen sneltoetscriteria zijn of als u niet voldoet aan de sneltoetscriteria omdat uw bouwplan een andere plaats of uitvoering (zoals maat of vorm, past bij de architectuur, maatvoering of indeling van de woning) heeft, dan wordt het plan beoordeeld aan de hand van de reguliere criteria, die worden ambtshalve getoetst door de secretaris van de commissie.

Als de uitvoering (zoals maat of vorm) niet past binnen de reguliere criteria, dan wordt het plan beoordeeld aan de hand van de algemene criteria.

Criteria welstandseenheden

Bij grotere bouwplannen of gebiedsontwikkelingen worden de plannen getoetst aan de criteria voor de welstandseenheden.

Op basis van de ruimtelijke kwaliteit zijn voor de stad, de dorpen en het buitengebied, 24 stedenbouwkundige welstandseenheden (zoals een gesloten bouwblok, historisch lint, tuinwijk of stempelverkeveling) in samenhang beschreven. Tussen deze eenheden is onderscheid gemaakt op de schaal van de stad en het gebied (de wijk). Met een interactieve en aanklikbare kaart wordt dit inzichtelijk gemaakt.

- **6 welstandseenheden op stadsniveau**

De structuren op stadsniveau met de grootste waarde zijn het buitengebied met de landschappelijke structuren, de historische linten, stedelijke groenstructuren en parkways waarlangs de stad is ontstaan. Hiernaast zijn de hoofdontsluitingen, het spoorweglandschap en de snelwegen vanuit de waarde voor de stad geëvalueerd. Deze structuren vormen het cement van de stad en zijn als de eerste 6 welstandseenheden opgenomen.

- **18 welstandseenheden in de gebieden**

De welstandseenheden op stadsniveau vormen de context waarbinnen verschillende gebieden liggen zoals bijvoorbeeld: Prinsenbeek, Centrum of Boeimeer. Deze gebieden bestaan op hun beurt weer uit verschillende kleinere stedenbouwkundige eenheden of buurten. Deze eenheden zijn hoofdzakelijk bepaald op basis van het ordenend principe, de wijze waarop woningen zijn geclusterd rondom een hof, in een bouwblok, langs een lint of vrij liggend in het groen zijn geplaatst. Voor de eenheden zijn, vanuit stedenbouw en architectuur, de kenmerken beschreven en gewaardeerd.

- **Beeldkwaliteitsplannen**

Indien er voor een ontwikkellocatie een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld, staan in dat plan de specifieke eisen van welstand voor die locatie. Op die specifieke locatie gelden dus niet de criteria van de welstandseenheden.

De gebiedsanalyses en waarderingen van het gebied

In de gebiedsanalyses is ieder gebied geanalyseerd om inzicht te krijgen in de kenmerken, kwaliteiten, uitdagingen en het potentieel ervan. Er is inzicht vergaard in de specifieke kenmerken en context met onderzoeken naar de bestaande bebouwing, historische en culturele waarde, architectonische stijlen, ruimtelijke patronen, landschappelijke elementen en andere relevante aspecten die van invloed kunnen zijn op de welstandsbeoordelingen – en eisen in dat specifieke gebied. Het geeft een gedetailleerd inzicht in de karakteristieken en bijzonderheden, waarin beschreven is welke gewenste kwaliteiten behouden dienen te blijven en welke waarden verder kunnen worden versterkt. De relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte, de samenhang van de architectuur binnen het gebied, de schaal en maatvoering van de bebouwing en de esthetische kwaliteit van het gebied is geduid in één samenvattende analysetekening.

Op basis van deze gebiedsanalyses zijn de welstandseenheden gedefinieerd en samenhangende grotere structuren geduid zoals een (groen)structuur, een wijkpark, hoofdstraat of een belangrijke route. Deze gebiedsanalyses dienen als basis voor de bepaling van geschikte strategieën.

Beheer en up to date houden van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De Nota Ruimtelijke kwaliteit is geen statisch document en moet om de ruimtelijke kwaliteit te beschermen worden onderhouden. Dit houdt in dat als er ontwikkelingen plaatsvinden, zoals transformatie van gebieden, de nota moet worden geactualiseerd. Nieuwe woningbouwprojecten komen vaak tot stand door een bestemmingsplan in combinatie met een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan bevat vaak specifieke eisen voor het oprichten van de hoofdbebouwing in een gebied. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de nota Ruimtelijke kwaliteit. Als dit plan zijn functie heeft volbracht, moet worden beoordeeld of kan worden teruggefallen op reguliere criteria en de welstandseenheid waar het bij behoort of het wellicht een eigen welstandseenheid vormt.

Er zijn ook situaties waarin de huidige actuele inrichting van een gebied kan transformeren naar een andere functie die rechtstreeks in het bestemmingsplan past. Het welstandsbeleid in de welstandseenheden is bedoeld voor ontwikkelingen die als toevoeging in een welstandseenheid plaatsvinden. Als het gebied echter grotendeels kan worden heringericht dan biedt een welstandseenheid daarvoor onvoldoende houvast. Het bestemmingsplan is in principe leidend voor toegestane functies en massa en de te beschermen groenstructuren. Voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit zou dan bij voor het welstandsbeleid kunnen worden aangesloten bij een welstandseenheid die overeenkomt met de nieuwe functie. De nota Ruimtelijke kwaliteit dient na de realisatie van dergelijke ontwikkelingen te worden aangepast, zodat ook in het digitale publieks product de juiste informatie wordt getoond.

Toetsing en verantwoordelijkheden

Inspraak en verantwoording

De adviescommissie Omgevingskwaliteit stelt jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden. In dit jaarverslag komt ten minste aan de orde op welke wijze de commissie toepassing heeft gegeven aan de in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit opgenomen welstandscriteria. Het jaarverslag signaleert waar de Nota Ruimtelijke Kwaliteit als beleidskader voldoende dan wel onvoldoende houvast heeft kunnen bieden bij de welstandsbeoordeling en geeft aan waarom in specifieke gevallen is afgeweken van het vastgestelde beleid. Ten minste eenmaal per jaar vindt een gesprek plaats tussen de verantwoordelijk wethouder en de commissie.

Het college van burgemeester en wethouders zal in de verplichte evaluatierapportage over de uitvoering van het omgevingsrecht aan de raad aandacht besteden aan hoe is omgegaan met de adviezen van de commissie.

Omgang met vigerend beleid

Welstandstoezicht staat niet op zichzelf, maar is ingebed in een breder geheel van maatregelen gericht op het borgen en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van Breda. Ruimtelijke kwaliteit is een onderwerp dat in veel beleidsstukken over de ruimtelijke ordening en ontwikkeling van Breda een belangrijke plaats inneemt.

De Omgevingswet

De Omgevingswet heeft tot doel heeft om het omgevingsrecht te vereenvoudigen en te integreren. Het is een brede wet die verschillende wetten en regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving samenvoegt. Met de invoering van de Omgevingswet worden er verschillende veranderingen doorgevoerd. Zo wordt het aantal regels verminderd en worden procedures vereenvoudigd. Het idee is dat het hierdoor eenvoudiger wordt om ruimtelijke projecten te realiseren, terwijl tegelijkertijd de kwaliteit van de leefomgeving wordt beschermd. Ten gevolge van de Omgevingswet heeft Breda een Omgevingsvisie opgesteld en wordt gewerkt aan het omgevingsplan. Samen moet het leiden tot integrale ruimtelijke kwaliteitszorg waarbij openbare ruimte, erfgoed en de gebouwde omgeving meer dan nu op elkaar afgestemd worden. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit sorteert hierop voor door zowel de verbinding met het erfgoed als met de inrichting van de openbare ruimte te leggen. Dit is onder andere gebeurd met de cultuurhistorische waardering welke als belangrijke bouwsteen heeft gediend voor de indeling in de verschillende welstandseenheden in de gebieden.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt vastgesteld vlak voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het doel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het vastleggen van criteria welke worden toegepast bij de beoordeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van bouwwerken en de criteria die worden toegepast bij het zogenoemde repressief welstandstoezicht. Deze criteria zijn straks ook nodig als de Omgevingswet in werking treedt. Hoewel de nota wordt vastgesteld onder de werking van de Woningwet en de Wabo, worden de criteria in de nota door het overgangsrecht van de Omgevingswet ook beschouwd als criteria ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken waar in het omgevingsplan naar wordt verwezen.

Bestemmingsplannen en het omgevingsplan

Vanwege de invoering van de Omgevingswet zullen alle bestemmingsplannen binnen het grondgebied van Breda op termijn vervangen worden door één omgevingsplan, waarvan ook welstand onderdeel zal worden. Doel van dit omgevingsplan is om op een zo transparant mogelijke manier aan te geven welke wet- en regelgeving van toepassing is op een bepaald pand en/of perceel. Het overgangsrecht van de Omgevingswet zorgt ervoor dat totdat het nieuwe omgevingsplan er is, het toetsingskader niet veranderd.

Erfgoed in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Sommige gebouwen, bouwwerken, tuinen en landschappen zijn zo bijzonder dat ze zijn beschermd en aangewezen als monument. Monumenten worden altijd op basis van eigen specifieke monumentale waarde beoordeeld. Ook gedeeltes van de stad welke beschermd zijn als Rijkbeschermd stads- en dorpsgezichten kennen specifieke regels en criteria in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Via de [Cultuurhistorische waardenkaart](#) kunt u deze waarderingen inzien. Aanvragen voor wijzigingen binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed, zoals (potentiële) monumenten en het beschermd stadsgezicht, worden altijd ter beoordeling aan de adviescommissie Omgevingskwaliteit voorgelegd.

Overige informatie

Excessenregeling

Alle bouwwerken, dus ook die waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd, moeten aan minimale kwaliteitseisen voldoen. Volgens de wet kan de gemeente de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor moeten volgens de wet in de welstandsnota zijn opgenomen. Bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen evident. Er kan sprake zijn van ernstige mate van strijd met redelijke eisen van welstand als:

- Een bouwwerk of een beeldbepalend deel daarvan storend afwijkt van wat in de omgeving gebruikelijk is, waarbij rekening gehouden wordt met de criteria van de welstandseenheden;
- Een bouwwerk of een beeldbepalend deel daarvan door de vorm of materiaalgebruik storend afwijkt van de aangrenzende bebouwing.
- Waardevolle architectonische kenmerken of bijzonderheden te veel zijn aangetast, worden ontkend, onzichtbaar zijn gemaakt of zijn vernietigd, bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk;
- Een bouwwerk of gebouw geheel of gedeeltelijk is afgebrand of ingestort;
- Een bouwwerk of een beeldbepalend deel daarvan fysiek of visueel wordt afgesloten van de omgeving.
- Gebruik van armoedig materiaal, waaronder materialen die onevenredige afbreuk doen aan de visuele kwaliteit van het bouwwerk en/of de omgeving, materialen die tot een groot contrast binnen de architectuureenheid leiden of materialen waarvan bekend is dat die als gevolg van veroudering en weersinvloeden onevenredige negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.
- Het uiterlijk van een gebouw of een beeldbepalend deel daarvan ernstig verwaarloosd is.
- De omgeving, de uitstraling van een bouwwerk of gevel te veel wordt verstoord door sterk contrasterende of te felle kleuren of verlichting, of door te veelvuldig herhaalde, te grote of opdringerige reclame.

Er is eerder sprake van een exces:

- Naarmate een bouwwerk meer in het zicht staat en het openbaar gebied van groter belang is voor het aanzicht van de stad of het landschap;
- Als het bouwwerk staat in een gebied met een hoge cultuurhistorische waarde;
- Als het bouwwerk op zichzelf een cultuurhistorische waarde heeft;
- Als het bouwwerk onderdeel van een architectonische eenheid is;
- Naarmate er meer van de bovengenoemde criteria van toepassing zijn.

Handhaving

Handhaving vormt het sluitstuk van de beleidscyclus. Zonder welstandsbeleid is het niet mogelijk op te treden tegen bouwwerken die afbreuk doen aan hun omgeving, zoals bijvoorbeeld een verpauperd pand dat de kwaliteit van de buurt waarin het staat negatief beïnvloedt of een opzichtige reclame. Iemand die van mening is dat een gebouw niet voldoet aan de welstandscriteria, kan de gemeente vragen handhavend op te treden. Indien nodig kan de gemeente dan achteraf handhavend optreden tegen excessen in het uiterlijk van bouwwerken. Als een aanschrijving overwogen wordt, zal de adviescommissie omgevingskwaliteit verzocht worden het bouwwerk in een gemotiveerd advies te beoordelen op uiterlijk en plaatsing. Dit advies wordt gebaseerd op de welstandscriteria in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en/of de criteria genoemd in de excessenregeling. Om vooraf zeker te zijn dat er geen sprake is van een exces is het raadzaam de criteria te hanteren die gelden voor een bouwwerk waarvoor wel een omgevingsvergunning vereist is. Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Handhaving is van groot belang voor:

- Het bereiken van de geformuleerde welstandsdoelstellingen;
- Het waarborgen van rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers;
- De versterking van geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van bestuurders;

Het college van Burgemeesters en Wethouders maakt jaarlijks een uitvoeringsprogramma waarin de handhavingstaken voor het komende jaar worden opgenomen en welke prioriteiten zullen worden gesteld.

Juridische volgorde

Op een bepaald object of locatie kunnen verschillende criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van toepassing zijn. Zo kan een object een monument zijn en is het object ook onderdeel van een welstandseenheid. Als algemene regel geldt dan dat een hogere bescherming voor gaat op een lagere bescherming als de beleidsregels met elkaar in strijd zouden komen. Hoe specifieker de criteria zijn beschreven voor het pand, hoe meer gewicht daaraan wordt toegekend.

De volgorde van de mate waarin criteria specifiek voor een gebouw is omschreven is als volgt:

1. Redengevende beschrijving monument
2. Beschermd stadsgezicht/waarde cultuurhistorie.
3. Beeldkwaliteitsplan
4. Welstandseenheden criteria
5. Reguliere criteria
6. Sneltoetscriteria.

Trendsetters en precedenten

In vele gevallen wordt door de aanvrager verwezen naar eerder uitgevoerde en dus vaak goedgekeurde bouwwerken. Een dergelijk bouwwerk kan als precedent werken voor overige bouwplannen. Door een gebiedsgericht beleid te voeren kan de gemeente voor een groot deel beargumenteerd afwijken van de verwijzingen naar eerder uitgevoerde bouwwerken. De gemeente Breda heeft gekozen om de Nota Ruimtelijke Kwaliteit als richtinggevend vast te stellen. Eerder toegestane bouwwerken kunnen niet verwijderd worden maar zullen langzamerhand verdwijnen doordat deze nota leidend is. De verwijzing van bouwaanvragers naar eerder toegestane precedenten gaat dan ook niet langer op. Het nieuwe beleid is daarom vertaald in criteria waaraan consequent getoetst gaat worden. Indien er wederom wordt afgeweken van deze opgenomen criteria dient dat goed beargumenteerd te worden en zullen deze mogelijke afwijkingen wederom beschouwd worden als nieuwe uitzonderingen of mogelijkheden.

Algemene criteria

De meeste aanvragen zullen gezien hun aard, omvang, impact en locatie worden beoordeeld aan de hand van de criteria voor veel voorkomende bouwwerken of de criteria voor welstandseenheden.

Doelen algemene criteria

Toch zijn er ook nog een aantal algemene criteria die als een basis onder alle andere genoemde criteria liggen en in die zin ook een rol spelen bij de beoordeling van bouwaanvragen. Dit zijn de 'algemene welstandscriteria'. Ze zijn overkoepelend van aard en dienen vijf doelen:

- **Vangnet**
In de eerste plaats zijn ze een vangnet voor gevallen die niet in de overige categorieën van criteria passen of in hun interpretatie van de criteria onder de maat blijven.
- **Scharnierpunten in de stedelijke structuur**
In de tweede plaats kunnen ze van toepassing zijn op 'scharnierpunten': locaties op het raakvlak van verschillende gebiedstypen en/of met betekenis op een hoger schaalniveau, bijvoorbeeld een entree naar de stad. Hier kan het voorkomen dat de criteria voor de welstandseenheden slechts ten dele van toepassing zijn, of er tegelijkertijd overwegingen vanuit de aangrenzende gebieden nodig zijn. Bij een beoordeling zijn de algemene criteria hier vanwege hun abstractere toon geschikter voor dan de meer specifieke gebiedscriteria.
- **Onverwachte interpretatie van de structuur of architectuur**
In de derde plaats kunnen ze toepassing zijn op een bijzondere of niet eenduidige stedenbouwkundige structuur of het architectonische karakter van de omgeving, waar de overige criteria niet in voorzien.
- **Bijzondere schoonheid van functie of architectuur of historie**
Ten vierde kunnen de algemene criteria fungeren als een bouwplan de karakteristieken van de omliggende bebouwing niet volgt, maar door bijvoorbeeld zijn bijzondere schoonheid toch aan redelijke eisen van welstand voldoet. Dit kan gekoppeld worden aan een bijzondere functie of aan de historie van de plek.
- **Kunst in de openbare ruimte**
En tot slot kunnen de algemene criteria gebruikt worden bij de beoordeling van de inpassing van kunstwerken in de openbare ruimte waarvoor een vergunning nodig is.

Algemene criteria

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele architectonische kwaliteitsprincipes. De gemene deler van de onderstaande criteria is zorgvuldigheid. In het ontwerp moet zorgvuldig worden omgegaan met stijlen, materialen, verhoudingen, licht, kleur en detaillering. En er moet minstens zo zorgvuldig worden omgegaan met alles wat beïnvloed wordt door het gebouw of het bouwwerk: de gebruiker, de omgeving en de sociaal-culturele context.

- **Relatie tussen vorm, gebruik en constructie**

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt vaak primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gezien van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer tijdens het ontwerpproces andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke en herkenbare relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm meer is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben, zoals de directe omgeving en de subjectieve betekenis die elk individu aan een vorm geeft vanuit zijn/haar sociaal-cultureel bepaalde belevingswereld. Hierbij kan men bijvoorbeeld denken aan het realiseren van beeldende kunst in de openbare ruimte.

- **Relatie tussen bouwwerk en omgeving**

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de collectieve openbare ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context. Het bestaansrecht van een gebouw ligt dus niet alleen bij het eigen functioneren, maar wordt tevens bepaald door de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

- **Betekeningen van vormen in sociaal-culturele context**

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn gezien, krijgen ze een zelfstandige betekenis en roepen ze, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders al aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen. Concepten en vormen die niet bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit zullen weinig draagvlak vinden. Zo zou het niet passen om in deze tijd een middeleeuws kasteel op de Dam neer te zetten.

Associaties die een object oproept kunnen misplaatst, maar ook onnodig kwetsend zijn. Een ontwerp in de openbare ruimte kan zo'n negatieve lading krijgen dat het op geen enkele manier bijdraagt aan de kwaliteit van die openbare ruimte. Om dat te voorkomen, laat de welstandscommissie de maatschappelijke context waarin een bouwwerk verrijst, meewegen in haar beslissing. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te begrijpen als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

- **Evenwicht tussen helderheid en complexiteit**

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld, is dat er een bepaalde structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld van een gebouw dat men vasthoudt en opslaat. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie kan ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle onderlinge relatie.

- **Schaal en maatverhoudingen**

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen begrenzing geled zijn, maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, blijkt veelal nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast, kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. De afmetingen en onderlinge verhoudingen van de gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of het gevelvlak, verstoren zij het beeld. Niet alleen van het object zelf, maar ook van de omgeving waarin dat object is geplaatst.

- **Materiaal, textuur, kleur en licht**

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Deze keuzevrijheid maakt de keuze echter moeilijker en vergroot het risico van een onsamenhangend beeld. Materialen en kleuren kunnen teveel losstaan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van de decoratieve werking. Hierdoor wordt de betekenis ervan toevallig en kan de materiaal- en kleurkeuze afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

Begrippenlijst

Aangekapt dak

Schuin dak, bijvoorbeeld op een dakkapel, dat aansluit op een schuin dak met andere dakhelling.

Achtererfgebied

Gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten, of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied.

Architectonische eenheid

Een geheel van stedenbouwkundig en/of architectonisch ontworpen samenhangende gebouwen, zoals een rij van aaneen gebouwde of twee-onder-één-kap woningen, geschakelde woningen, een samenstelling van meerdere gebouwen (complex) of een bouwblok.

Architectuur

De vormgeving van een gebouw of een onderdeel daarvan.

Architectuurstijl

De kenmerken van een groep gebouwen of onderdelen van gebouwen met een gelijke of vergelijkbare vormgeving, waardoor de groep zich onderscheidt van andere groepen.

Balustrade

Begrenzing van een balkon, dakterras, galerij, trap als beveiliging tegen vallen, zoals een hekwerk van spijlen met een erop rustende balk.

Bebouwingswand/ rand

Een rand of wand bestaande uit bebouwing die samen een lijn vormt.

Bedrijvigheid of voorzieningen

Monofunctioneel gebied met bedrijven of (zorg)voorzieningen met een zelfde typologie gebouwen ('dozen') op eigen kavels, zonder noemenswaardige samenhang.

Boeiboord

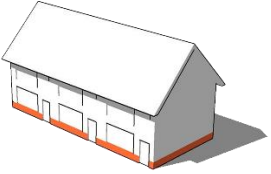
Afwerking van de dakrand of de opstaande kant van een dakgoot, meestal plaatmateriaal of houten plank.

Bomenlijn

Rij of rijen bomen die de ruimtelijke structuur of ordening van een gebiedsdeel mede bepalen.

Borstwering

Het gedeelte van de muur van de vloer tot de onderzijde van het raam.

**Bouwblok**

Een geheel van aaneen gebouwde of geschakelde woningen/ panden.

Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die indirect met de grond verbonden is, of direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Buurtgroen

Groene open ruimte, vrijwel onbebouwde of hooguit zeer ondergeschikt bebouwd, met betekenis op het niveau van een buurt. In tegenstelling tot stadsgroenstructuur en wijkgroenstructuur is buurtgroen meestal geen doorlopende structuur, maar groen in het hart van een buurt omsloten door bebouwing.

Clustering voorzieningen

Concentratie van (dagelijkse of maatschappelijke) voorzieningen in een wijk- of buurtcentrum of concentratie van functies die gebruik kunnen maken van gezamenlijke faciliteiten, zoals bijvoorbeeld parkeren.

Commissie

Commissie die door de gemeenteraad is ingesteld om te adviseren over welstand. Tot de commissie worden ook de voorgangers begrepen. De huidige naam van de commissie is adviescommissie omgevingskwaliteit.

Cultureel erfgoed

De materiële, immateriële, zichtbare en onzichtbare overblijfselen van onze maatschappelijke ontwikkeling, die wij waardevol vinden voor ons gemeenschappelijke geheugen en identiteit. Voorbeelden hiervan zijn het ruim 500 jaar oude Mastbos, het kasteelterrein met daarop de monumenten en de oude stadsmuur en stadspoorten die als archeologisch relict onder het maaiveld nog aanwezig zijn.

Cultuurhistorie

Een synoniem voor cultureel erfgoed, waarbij de focus vaak op het materiële deel van het cultureel erfgoed ligt. In de gemeente Breda wordt vooral de term 'cultureel erfgoed' gebruikt.

Cultuurhistorische waarden

Een synoniem voor erfgoedwaarde. In de gemeente Breda wordt vooral de term 'erfgoedwaarde' gebruikt.

Dak

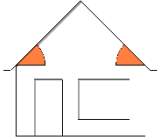
Boven afsluiting van een gebouw of onderdeel ervan. Het bestaat uit een of meer hellende of schuine vlakken, of uit een horizontaal vlak.

Dakbedekking

De buitenste laag van een schuin of een plat dak.

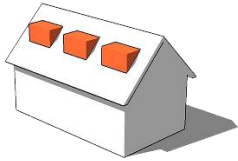
Dakhelling

De hoek van het dakvlak met de vloer of het horizontale vlak.



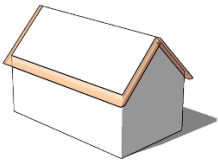
Dakkapel

Een dakkapel is een ondergeschikte uitbouw op de kap, bedoeld om het bruikbare (woon)oppervlak te vergroten en/of de lichttoetreding te verbeteren.



Dakoverstek

Het overhangende gedeelte van een dak dat buiten de gevel uitsteekt.

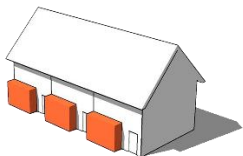


Detaillering

Uitwerking van kleine, bijzondere, kenmerkende onderdelen.

Erker

Ondiepe uitbouw aan de gevel van een gebouw die een ruimte in een gebouw vergroot, uitgevoerd met veel glas voor lichtinval en meestal met borstwering.



Erfgoedwaarde

De waardering van een cultureel erfgoed. Deze waardering is gebaseerd op de archeologische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en/of ensemblewaarde, alsmede de gaafheid/herkenbaarheid, zeldzaamheid en belevingswaarde.

Fiets en/of wandelroute

(Snel)fietsroutes en voetgangersroutes die woongebieden en voorzieningencentra verbinden. Beperkt aantal oversteken voor autoverkeer is cruciaal voor het goed functioneren van (snel)fietsroutes.

Gebouw

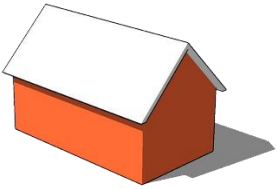
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gesloten bouwblok

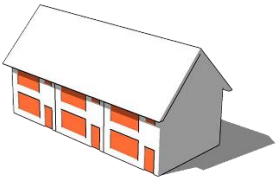
Een geheel van (overwegend) aaneen gebouwde of geschakelde woningen/ panden dat een binnenruimte omsluit en aan alle zijden is begrensd door straten of openbaar gebied.

Gevel

Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

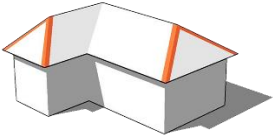
**Gevelopening**

Een deel van de gevel bestaande uit een raam of deur.



Hoekkeper

De uitspringende schuine snijlijn tussen twee aansluitende schuine dakvlakken (of buitenhoeklijn). Op een pannendak worden bij een hoekkeper andere dakpannen gebruikt, meestal gelijk aan die van de nok (nokpannen).



Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie en afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Inbreidingslocatie

Een planmatig ontwikkeld gebied binnen de bestaande stad als gevolg van transformatie van de oorspronkelijke functie. Een inbreidingslocatie is vaak ook een stedenbouwkundige eenheid.

Inbreidingslocatie 'achter de linten'

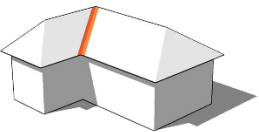
Een planmatig ontwikkeld gebied, gelegen achter lintbebouwing. Veelal ontstaan, als opvulling van de ruimte tussen het lint en een planmatige ontwikkeling ofwel als gevolg van behoefte aan intensivering achter het lint; een verdikking van het lint, ofwel als een vergroting van een functie die reeds in het lint was gevestigd (fabriekjes op diepe kavels achter de woonbebouwing aan het lint).

Kap

Het geheel van dakvlakken dat het dak vormt.

Kilkeper

De inspringende schuine snijlijn tussen twee aansluitende hellende dakvlakken (of binnenhoeklijn). Bij een kilkeper wordt een goot aangelegd tussen de aansluitende dakvlakken voor de afwatering richting de dakgoot.

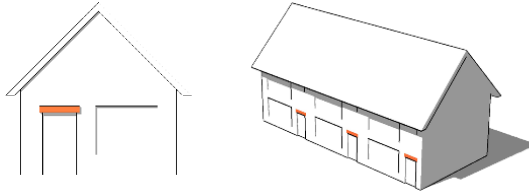


Kroonlijst (dakkapel)

Een horizontale vooruitspringende rand met duidelijk profiel, die de bovenkant een gevel of ander belangrijk bouwonderdeel, zoals een dakkapel sierlijk beëindigd onder het dak.

Latei

Een draagbalk boven een gevelopening (zoals een raam of deur), die dient om het gewicht erboven op te vangen.



LED-scherm

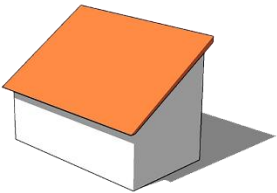
Bedoeld wordt een lichtgevend beeldscherm. LED is een afkorting voor light-emitting diodes, de huidige veel gebruikte techniek waarbij het mogelijk is om op een verzameling van LED's kleuren te genereren die uiteindelijk één groot beeld vormen. Ook wordt hiermee bedoeld andere technieken van beeldschermen.

Leisuregebied

Zoals de meubelboulevard of Breepark.

Lessenaarsdak

Een dak met één duidelijk hellend dakvlak (de hellingshoek is meestal meer dan 15 graden).



Lint

Een straat met een functie als erfonthluiting waarbij aan één of beide zijden in de loop van meerdere decennia individuele bebouwing is ontstaan. Linten zijn gegroeid in meerdere jaren en hebben daardoor een organisch karakter en spelen op gebieds- en stadsniveau een grote rol.

Lintbebouwing

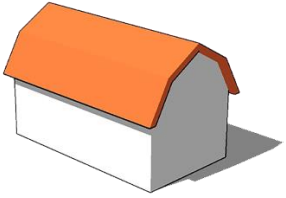
Een rij individueel opgerichte gebouwen langs een straat of weg en georiënteerd op die straat ontstaan over een langere tijdsperiode en daardoor verschillend van karakter. De bebouwing kan aan elkaar zijn gebouwd of los van elkaar staan, aan één of beide zijden van de weg (lint). Als de afstand tussen de losse gebouwen te groot wordt is geen sprake meer van lintbebouwing, maar van losse bebouwing.

Loggia

Een inpandig balkon. Een aan drie zijden gesloten buitenruimte van een woning of ruimte, binnen het gevelvlak of dakvlak. Een loggia bevindt zich op de verdieping en heeft een borstwering.

Mansardedak (of Frans dak)

Een zadeldak met aan twee zijden een geknikt dakvlak. Het onderste deel is steiler dan het bovenste deel.



Markante bebouwing

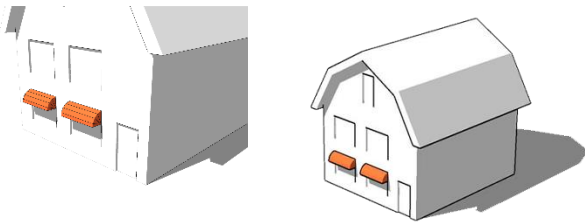
Beeldbepalende bebouwing, niet perse mooi of esthetisch, maar door positie, hoogte, architectuur of ritmiek opvallend en daardoor sterk bijdragend aan de identiteit en herkenbaarheid van een gebied (kerken, torens, bijzondere functies, een reeks dezelfde gebouwen in een geordende rij). Markante bebouwing speelt een belangrijke rol in herkenbaarheid en oriëntatie. Markante gebouwen kunnen veranderen, waarbij herkenbaarheid en oriëntatie een belangrijk criterium vormt.

Markant knooppunt

Een samenkomst van meerdere wegen of straten waar tegelijkertijd ook bebouwing is ontstaan vaak of van oorsprong met een maatschappelijke functie. In het landelijk gebied kan het ook om een clustering van boerderijen gaan. Een knooppunt heeft enige verblijfkwaliteit. Het kan ook de plek zijn waar je wisselt van modaliteit (hub). Knooppunten zijn plekken die zich vanuit de aard van de plek lenen voor samenkomst van mensen en derhalve voor verdichting, primair gericht op voorzieningen voor de omgeving.

Markies

Een opvouwbaar zonnesherm.

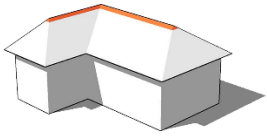


Natuur inclusief bouwen

Maatregelen bij een bouwproject of onderdelen op, aan of in het gebouw, waardoor er beter wordt aangesloten bij de natuurlijke omgeving en de biodiversiteit en de gezondheid van bewoners en gebruikers verbeterd. Denk aan het voorkomen van schade aan de natuur, schonere bodem, water en lucht, toename van soorten planten en dieren, wateropvang.

Nok

De hoogste snijlijn tussen twee dakvlakken van het dak.

**Ondergeschikt**

Minder belangrijk, minder opvallend.

Ontwikkellocatie

De gebieden binnen de gemeentegrenzen waarvoor stedenbouwkundig plannen in voorbereiding zijn, ofwel nog geen formele status hebben (vastgesteld door de gemeenteraad).

Openbaar (toegankelijk) gebied

Wegen, pleinen, parken, plantsoenen, speelveldjes, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek/ openbaar verkeer algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen, brandgangen, achterpaden en zijpaden die alleen bedoeld zijn voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Ornament

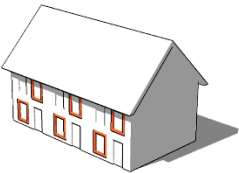
Een bouwelement dat is aangebracht ter voor decoratie, een versiersel.

Plaatsing

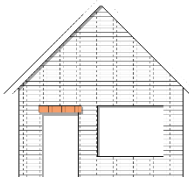
De positie van een bouwwerk of gebouw ten opzichte van een ander bouwwerk, gebouw of de omgeving.

Raamlijst

Een kader of lijst om een raamopening.

**Rollaag**

Een horizontale of gebogen laag van op hun kant of kop gemetselde stenen, boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

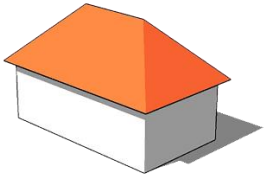


Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit verwijst naar de esthetische, functionele en culturele waarden van een bepaalde ruimte of omgeving. Het omvat aspecten zoals harmonieus ontwerp, passende inpassing in de omgeving, aandacht voor erfgoed en cultuur en het creëren van een aangename leefomgeving voor mensen.

Schilddak

Een dak met twee driehoekige dakvlakken aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.

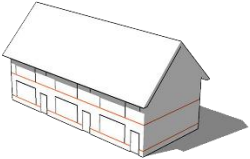


Snelwegen

Infrastructuur op landelijk niveau voor snelverkeer met een stroomfunctie, voorzien van ongelijkvloerse kruisingen met een selectief aantal op- en afritten.

Speklaag

Een laag in het metselwerk met een andere kleur of van een ander materiaal, zoals natuursteen. Het is een sierelement, die een visuele onderbreking vormt in het metselwerk.



Spoorwegen

Infrastructuur voor treinen met bijbehorende voorzieningen, zoals geluidwering en bovenleiding.

Stadsgroenstructuur

Doorlopend overwegend met groen ingevuld gebied dat betekenis heeft op stedelijk niveau, zoals de groenzone van de Mark en de Aa of Weerijds, de zone waarin de Claudius Prinsenlaan ligt. Binnen de stadsgroenstructuur kunnen één of meerdere gebouwen zijn opgenomen, waarbij het open gebied altijd de boventoon blijft voeren en de bebouwing een solitair karakter heeft. De stadsgroenstructuur is sterk bepalend voor de ruimtelijke identiteit van de stad.

Stedelijke bebouwingswand / rand

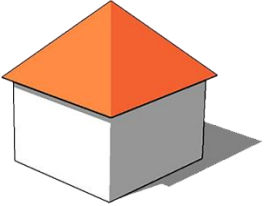
Een rand of wand bestaande uit bebouwing die samen een lijn vormt langs een eenheid die op stedelijk niveau betekenis heeft (stadsrand, bebouwingswand langs stedelijke hoofdstructuur).

Stedenbouwkundige eenheid

Planmatig ontworpen en gebouwde verzameling gebouwen, straten en openbare ruimte met een op elkaar afgestemde verscheidenheid. Zowel uitbreidingswijken als inbreidingsprojecten kennen doorgaans één of meerdere stedenbouwkundige eenheden.

Tentdak

Een dak met vier driehoekige dakvlakken die samenkomen in één punt (ook; puntdak of piramidedak).



Uiterlijk

De vormgeving, materialen, detaillering en kleurstelling van een bouwwerk.

Voorerfgebied

Gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

Voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door de plaats aan het openbaar gebied, aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt. Deze gevel is bepalend voor de hoofdmassa, stijl en uitstraling van het (hoofd)gebouw.

Wijkgroenstructuur

Doorlopend overwegend met groen ingevuld gebied dat betekenis heeft op het niveau van de wijk. Specifieke louter 'groene' functies zoals een park of begraafplaats worden ook hiertoe gerekend.

Wijkontsluitingsweg

Infrastructuur ten behoeve van het ontsluiten van wijken voor alle verkeer. Wijkontsluitingswegen hebben een stroomfunctie en gescheiden voorzieningen voor de verschillende verkeerssoorten.

Woongebouw

Appartementengebouw, portiekflat, galerijflat. Een gebouw met meerdere woningen die te bereiken zijn door een (of meer) gemeenschappelijke verkeersruimte.

(Woon)straat

Straten, toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer, met een erf-ontsluitingsfunctie. Woonstraten zijn zowel voor verkeer als voor bewoners.

Zadeldak

Een dak met twee schuine dakvlakken die aan de bovenzijde bij de nok samenkomen.

