



# Veranderende welstand

Nieuwe welstandsnota gemeente Breda

Ter Inleiding

Algemene inleiding, sneltoetscriteria, objectgerichte welstandscriteria,  
algemene welstandscriteria,

bijlagen en colofon

in concept: Gebiedsgericht welstandsbeleid met  
gebiedsbeschrijvingen en thematische uitwerkingen



OntwikkelingsDienst Breda  
Vakdirectie Stadsontwikkeling  
Bouw- en Woningtoezicht  
Welstand, Architectuur en Monumenten  
Februari/Maart 2004

## Ter inleiding bij deze (nieuwe) welstandsnota van de gemeente Breda.

De (nieuwe) welstandsnota van Breda bestaat uit vijf hoofdstukken en een aantal bijlagen. In het inleidende **hoofdstuk 1** worden de uitgangspunten voor het Bredase welstandsbeleid, zoals opgenomen in deze welstandsnota, toegelicht en geplaatst in het kader van de wettelijke toetsings- en beoordelingskaders. Dit hoofdstuk vormt daarmee het algemene beleidskader op welstandsgebied. In **hoofdstuk 2** zijn de sneltoetscriteria opgenomen, ten behoeve van de tien categorieën van bouwen waarbij in de regel volstaan kan worden met een lichte bouwvergunning. Achterin de nota zijn in een bijlage de criteria opgenomen waaronder in de zelfde tien categorieën van bouwen sprake zal kunnen zijn van bouwvergunningvrij bouwen. Omdat juist in het geval van bouwvergunningvrij bouwen kans bestaat op bouwen dat algemeen als zodanig storend wordt ervaren dat daarmee sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is, zijn in **hoofdstuk 2** bij elk van de tien categorieën, waarbij bouwvergunningvrij bouwen onder voorwaarden mogelijk is, ook de criteria opgenomen waarbij sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. **Hoofdstuk 3** bevat specifieke objectgerichte welstandscriteria voor een aantal categorieën van regulier bouwvergunningplichtig bouwen, zoals die regelmatig voorkomen in min of meer vergelijkbare vorm. **Hoofdstuk 4**, het meest omvangrijke deel van deze nota, bevat het gebiedsgericht welstandsbeleid met de gebiedsgerichte welstandscriteria op drie schaalniveaus. **Hoofdstuk 5** tenslotte bevat de algemene welstandscriteria, zoals die, zo nodig in plaats van of aanvullend op andere criteria, gebruikt worden bij de beoordeling van bouwaanvragen en zoals die ten grondslag liggen aan alle andere welstandscriteria.

In de bijlagen, zoals die integraal deel uitmaken van deze welstandsnota, kunnen aangetroffen worden **Bijlage A** met de criteria waaronder zonder bouwvergunning gebouwd kan worden in de tien categorieën waarvoor ook sneltoetscriteria zijn opgenomen; **Bijlage B** met een opgave van de gegevens en bescheiden nodig t.b.v. de toetsing aan de welstandscriteria opgenomen in deze nota; **Bijlage C** met een opgave van opzet en vereisten aan de jaarlijkse verslaglegging over de welstandsadvisering; **Bijlage D** met de lijst van straatnamen binnen het gehele Bredase welstandsgebied; **Bijlage E** met een begrippenlijst over termen en begrippen gebruikt in deze welstandsnota en **Bijlage F** met het reglement van orde inzake de commissie welstand en monumenten (W&M) van de gemeente Breda.

## Hoe werkt de welstandsnota bij de beoordeling van een bouwplan?

Als u wilt (ver)bouwen dient u eerst bij de gemeente Breda een bouwvergunning aan te vragen, tenzij het een bouwvergunningvrij bouwwerk betreft. De gemeente Breda toetst vervolgens de bouwaanvraag eerst op volledigheid en ontvankelijkheid en vervolgens aan verschillende wettelijke en beleidsmatige toetsingskaders, waaronder het bestemmingsplan, bouwbesluit en aan 'redelijke eisen van welstand'. Burgemeester en wethouders laten zich bij de vraag of voldaan wordt aan 'redelijke eisen van welstand' adviseren door de commissie welstand en monumenten (W&M). Dit is een commissie van onafhankelijke deskundigen die door de gemeenteraad is benoemd. Die commissie baseert haar advisering op het gestelde in deze welstandsnota.

Want of een bouwaanvraag kan voldoen aan redelijke eisen van welstand wordt in belangrijke mate geregeld in deze welstandsnota. Indien dat mogelijk is, waar dat mogelijk is en voorzover dat mogelijk is wordt in deze nota **concreet** aangegeven welke criteria een rol spelen bij de welstandsbeoordeling en binnen welke kaders die beoordeling zich afspeelt.

Als u wilt weten welke welstandscriteria voor uw bouwplan van toepassing zijn, kunt u het beste allereerst nagaan of het bouwplan valt onder één van de tien categorieën van licht bouwvergunningplichtig bouwen. Hiervoor gelden in de meeste gevallen alleen de sneltoetscriteria als opgenomen in **hoofdstuk 2**. Ook voor enkele categorieën van regulier bouwvergunningplichtig bouwen, die heel regelmatig voorkomen, zijn specifieke, objectgerichte welstandscriteria opgenomen in deze nota. Deze specifieke, objectgerichte welstandscriteria zijn te vinden in **hoofdstuk 3**. In een enkel geval echter, maar ook wanneer sprake is van een groter bouwplan, zoals een aanbouw over meerdere bouwlagen, een nieuwe woning of een volledige verbouwing van een complex, waarbij het bouwplan valt onder de categorie regulier bouwvergunningplichtig bouwen, maar het bouwplan niet zo veelvuldig in min of meer identieke vorm voorkomt dat daarvoor specifieke objectgerichte criteria opgenomen zijn in **hoofdstuk 3** kan niet met objectgerichte welstandscriteria alleen volstaan worden. In dat geval zal bij de beoordeling van een verzoek om bouwvergunning getoetst worden aan het gebiedsgericht welstandsbeleid met de criteria zoals opgenomen in **hoofdstuk 4**.

Om na te gaan welk gebiedsgericht welstandsbeleid en welke (aanvullende) criteria op basis daarvan van toepassing zijn, is de stad in zesentwintig gebieden opgedeeld. Op de welstandskarten die deel uitmaken van deze nota en in de lijst van straatnamen, bijlage D, is te vinden in welk gebied de locatie van een bouwaanvraag gesitueerd is en welk gebiedsgericht beleid daar geldt. Bij die beoordeling, maar ook in bijzondere andere gevallen kan (tevens) gebruik gemaakt worden van de algemene welstandscriteria, zoals die opgenomen zijn in **hoofdstuk 5**. Deze criteria zullen altijd gebruikt worden binnen de context van het bouwwerk waaraan gebouwd wordt of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt.

Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk, waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie, waarop gebouwd wordt, zal de commissie welstand en monumenten (W&M), in samenhang met de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde schets- of bouwplan, kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken de voorkeur zal hebben. Ook bij monumenten is bekend dat de ene keer een zorgvuldige restauratie en uitbreiding in stijl mogelijk is en een andere keer juist een meer eigentijdse ingreep, die door stijl en karakter het moment van ingreep zichtbaar en afleesbaar maakt. Dit heeft te maken met het interpreteren van de criteria door een vakinhoudelijk deskundige commissie zoals een commissie welstand en monumenten (W&M) dat is. Dit heeft dus zeker niet te maken met een gebrek aan transparantie of consistentie. Gebiedsgericht welstandsbeleid en een daarop gebaseerd stelsel van criteria, is nu eenmaal niet zo absoluut van karakter, als sneltoetscriteria of welstandscriteria voor specifieke objecten dat kunnen zijn.

In geval van twijfel, over de interpretatie van de gegevens in één van de hoofdstukken 2 t/m 5, wordt verwezen naar hoofdstuk 1, dat als gezegd als inleidend hoofdstuk de uitgangspunten voor het Bredase welstandsbeleid toelicht, zoals dat opgenomen is in deze welstandsnota, en dat welstandsbeleid daarmee plaatst in het kader van de wettelijke toetsings- en beoordelingskaders. Het eerste hoofdstuk vormt daarmee dus als gezegd het algemene beleidskader op welstandsgebied van de gemeente Breda.

## Inhoudsopgave

- Voorwoord
- Ter inleiding

### 1. Algemene inleiding

- 1.0 Algemene beleidsregels welstand in Breda en leeswijzer
- 1.1 Uitgangspunten
- 1.2 Handhaving en excessenregeling
- 1.3 Precedenten en trendsetters

### 2. Sneltoetscriteria

- 2.0 Algemene beleidsregels sneltoetscriteria licht bouwvergunningplichtig bouwen
  - 2.01 Aan- en uitbouwen
  - 2.02 Bijgebouwen en overkappingen
  - 2.03 Kozijn- en gevelwijzigingen
  - 2.04 Dakkapellen
  - 2.05 Erf- en perceelafscheidingen
  - 2.06 Dakramen
  - 2.07 Zonnepanelen en -collectoren
  - 2.08 Spriet-, staaf- en schotelantennes
  - 2.09 Rolhekken, luiken en rolluiken
  - 2.10 G.S.M.-antennes

### 3. Welstandscriteria specifieke objecten

- 3.0 Algemene beleidsregels welstandsbeoordeling specifieke objecten
  - 3.1 Dakopbouwen (bij zadeldaken die te laag zijn voor dakkapellen)
  - 3.2 Gevelopbouwen
  - 3.3 Dakopbouwen (op woningen met platte daken)
  - 3.4 Vrijstaande reclame
  - 3.5 Gevelreclame
  - 3.6 Collectieve afvalvoorzieningen
  - 3.7 Kassen(bouw)

### 4. Gebiedsgericht welstandsbeleid

- 4.0 Algemene beleidsregels gebiedsgericht welstandsbeleid
  - 4.1 Het Bredase welstandsgebied als geheel (**schaalniveau 1.**)
  - 4.2 De afzonderlijke wijken, buurten en stadsdelen (**schaalniveau 2.**)
  - 4.3 Thema-uitwerkingen met gebiedgerelateerde welstandscriteria (**schaalniveau 3.**)

### 5. Algemene welstandscriteria

- 5.0 Algemene beleidsregels algemene welstandscriteria
  - 5.1 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
  - 5.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving
  - 5.3 Betekenis van vormen in de sociaal-culturele context
  - 5.4 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
  - 5.5 Schaal en maatverhoudingen
  - 5.6 Materiaal, textuur, kleur en licht

## **Bijlagen:**

- A. Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (AMvB 13-07-2002; SB 2002, 410)
- B. Gegevens en bescheiden t.b.v. toetsing aan de welstandscriteria (AMvB 13-07.2002; SB 2002, 409)
- C. Opzet van en vereisten aan de jaarlijkse verslaglegging over de welstandsadviesing
- D. Lijst van straatnamen binnen het gehele Bredase welstandsgebied
- E. Begrippenlijst
- F. Reglement van orde inzake de commissie welstand en monumenten (W&M)

## **Colofon**

### **1. Algemene inleiding**

#### 1.0 Algemene beleidsregels welstand in Breda en leeswijzer

##### 1.0.1 Welstand in Breda

1.0.1.1 Algemene uitgangspunten ten aanzien van welstand in Breda

1.0.1.2 Breda: vernieuwing en behoud, met aandacht voor aanwezige kwaliteiten

1.0.1.3 Contrastwerking

1.0.1.4 Deel en geheel

1.0.1.5 Welstand tussen vernieuwing en behoud; rol en betekenis van de verschillende criteria

##### 1.0.2 Leeswijzer bij deze welstandsnota

#### 1.1 Uitgangspunten

1.1.1 Omschrijving en uitgangspunten

1.1.2 Verschillende soorten bouwaanv

1.1.3 Verschillende soorten welstands

1.1.4 Verschillende soorten welstands

1.1.5 Verschillende soorten welstandsadviezen

1.1.6 Relatie met bestemmingsplan en overige wet- en regelgeving

1.1.7 Voor- en achterkantbenadering

1.1.8 'Objectieve' en 'relatieve' welstandscriteria

1.1.9 Helderheid en herkenbaarheid van gebouwen

#### 1.2 Handhaving en excessenregeling

1.2.1 Omschrijving en uitgangspunten

1.2.2 Handhaving

1.2.3 Excessenregeling

1.2.4 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand

1.2.5 Voorbeelden van bouwen ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand

#### 1.3 Precedenten en trendsetters

1.3.1 Omschrijvingen en uitgangspunten

1.3.2 De wijze waarop in Breda omgegaan zal worden met precedenten

1.3.3 De wijze waarop in Breda omgegaan zal worden met trendsetters

### **1.0 Algemene beleidsregels welstand in Breda en leeswijzer**

#### **1.0.1 Welstand in Breda**

### **1.0.1.1 Algemene uitgangspunten ten aanzien van welstand in Breda**

De nieuwe Woningwet bepaalt dat ten behoeve van de welstandsbeoordeling, ongeacht over welk dorp, welke stad of welk buitengebied in Nederland het gaat, criteria opgesteld moeten worden, aan de hand waarvan bouwplannen beoordeeld kunnen worden. Zonder criteria zal geen welstandstoezicht meer kunnen en mogen bestaan. Deze wettelijke bepaling dwingt gemeenten, om op het gebied van welstand na te denken, over de vraag welke regels moeten gelden voor verschillende delen van het gemeentelijk grondgebied. Want - dat mag duidelijk zijn - in het ene gebied, bijvoorbeeld een villa-buurt, moeten gebouwen aan andere eisen voldoen dan in het andere, bijvoorbeeld een bedrijventerrein. Met andere woorden, het gaat om het gebiedsgerichte en soms ook contextgevoelige (dat wil zeggen binnen een thematische ordening) toetsen, iets dat in Breda eigenlijk eerder ook al gepraktiseerd werd, door de toenmalige commissie Welstand, Architectuur en Monumenten en haar complement, de stedenbouwkundige commissie. Dit gebeurde aan de hand van de reeds eerder, al voor de wijziging van de Woningwet, vastgestelde Bredase welstandsnota.

Omdat gebiedsgericht en thematisch toetsen dus uitgangspunt is voor het welstandsbeleid, wordt in deze nieuwe welstandsnota de stad ingedeeld in een aantal 'welstandsgebieden' en daarbinnen thematisch geclusterd. Binnen die gebieden en clusters, moeten de ingrepen en bouwwerken van initiatiefnemers, die de stad in mindere of in meerdere mate gaan veranderen, passen, of er een constructieve, op verbetering gerichte verhouding mee aangaan. De verschillende, thematisch geordende gebiedsclusters, worden bij elk van de gebieden op de welstandskaart aangegeven. Omdat de thematisch geordende gebiedsclusters overeen kunnen komen, met gelijksoortige thematische clusters binnen andere gebieden, zijn de thematische clusters inhoudelijk beschreven, los van die gebieden, zodat niet bij elk gebied de zelfde informatie herhaald hoeft te worden.

Voorafgaand aan deze beschrijvingen van de thematische clusters en van de welstandsgebieden is in een apart deel van het betreffende hoofdstuk aandacht besteed aan die delen, structuren en bijzonderheden die typerend en van belang zijn voor Breda als geheel. Bij elkaar geven vooral deze delen van de welstandsnota, over de specifieke en intrinsieke kwaliteiten van de stad Breda als geheel en van haar dorpen, buurten, wijken en stadsdelen, de informatie en de criteria, die initiatiefnemers en toetsers in het achterhoofd zouden moeten hebben, zeker bij de ontwikkeling van nieuwe bouwplannen en bij aanzienlijke wijzigings- of uitbreidingsplannen.

### **1.0.1.2 Breda: vernieuwing en behoud, met aandacht voor aanwezige kwaliteiten**

In Breda bestaat een heel eigen verhouding tussen behoud en vernieuwing. Enerzijds is er de vraag om aandacht voor de monumentale waarden van individuele monumenten en de beschermde kernen van stad of stadsdelen. Anderzijds is er de wens tot vernieuwing, met een hoog ambitieniveau, zoals die tot uitdrukking komt in nieuwe woonwijken en bedrijfsterrinen en vooral langs de stedelijke assen als de Claudius Prinsenlaan, de Mark en locaties als het Chasséterrein. De stad en haar bewoners lijken elkaar soms moeilijk te verstaan, door de verschillende invalshoeken van behoud en vernieuwing. Dat betekent concreet voor het welstandsbeleid dat er ruimte moet kunnen zijn voor het onverwachte, de afwijking en de vernieuwing in regelgeving en criteria-formulering. Toch kan en mag het nieuwe niet alle aandacht naar zich toe trekken. De laatste jaren heeft koestering van wat de stad en de dorpen aan cultuurhistorisch erf-

goed hebben meer en meer draagvlak gekregen. Behoud en vernieuwing sluiten elkaar niet uit, het gaat om de kwaliteit van hun onderlinge relatie en om een aanvaardbaar evenwicht. Breda wil een levende stad zijn, geen openlucht museum.

#### **1.0.1.3 Contrastwerking**

Min of meer voortvloeiend uit de typerende verhouding behoud - vernieuwing is het gegeven dat in Breda kwaliteits-, stijl- en dynamiekcontrasten op de verschillende schaalniveaus dicht tegen elkaar aan kunnen liggen. Direct naast monumenten staan soms gedurfde commentaren daarop. Historiserend bouwen is niet de enige of de aangewezen weg aan of bij monumenten of binnen het beschermd stadsgezicht. Voor deze contrasten, die bij de stad horen en die verrijken, zijn moeilijker regels en criteria te geven, dan voor het tegenovergestelde: de aansluiting op en de continuïteit met de omgeving.

#### **1.0.1.4 Deel en geheel**

De dynamiek van de stedelijke verandering beperkt zich in Breda niet tot een bepaalde gordel of een deel van het stedelijk gebied. Waar in andere historisch gegroeide steden van centrum naar periferie de dynamiek en het volume van de gebouwen toenemen, is dit in Breda niet overal het geval. Enerzijds komt dit door de ontwikkeling vanuit de kern van wat nu het beschermd stadsgezicht is, anderzijds door de samenvoeging met een aantal omliggende dorpen en buurtschappen. Daardoor bestaan nu meerdere kernen en belangrijke structuurbepalende lijnen vanuit en tussen de kernen. Vooral langs die structuurbepalende lijnen in Breda is sprake van variatie in hoogte en "korrel" van de gebouwen. Dat heeft tot gevolg dat op veel plekken, waar structuurbepalende lijnen langs of door gebieden lopen, de bebouwing, door ingrepen aan bestaande gebouwen of de toevoeging van nieuwe, deel uitmaakt van meerdere schaalniveaus. Zeker voor de grotere volumes geldt, dat ze niet alleen lokaal impact hebben op hun burens of in hun straatwand, maar dat ze ook meespelen in het karakter van het grotere geheel. Waar nodig worden op dat punt van functioneren in het grotere verband, voor die gebouwen en bouwlocaties die bepalend zijn voor de stad als geheel, aparte welstandscriteria geformuleerd (schaalniveau 1), of is in ieder geval de context beschreven, die een afgewogen beoordeling en toetsing beter mogelijk maakt.

#### **1.0.1.5 Welstand tussen vernieuwing en behoud; rol en betekenis van de verschillende criteria**

Hiervoor is geconstateerd dat een wezenskenmerk van Breda het continue veranderings- en vernieuwingsproces is binnen het spanningsveld van aanwezige monumentale kwaliteiten en waarden. Geconstateerd is ook dat de aandacht voor wat in de stad aan geschiedenis aanwezig is groeit en gekoesterd wordt, vandaar ook de naam "Gekoesterd Karakter" voor de Monumentennota 2001-2006 van de stad Breda. Tegen deze achtergrond is het vanzelfsprekend dat ook de welstandsactiviteiten zich bewegen tussen de polen *behoud* en *vernieuwing*. Gezien het uitgangspunt van gebiedsgericht en thematisch toetsen, met als uitzondering de eerder genoemde ontwikkelingszones langs de structuurbepalende lijnen en de nieuwe uitleggebieden, waar sprake is van een hoge dynamiek en waar derhalve een geheel nieuwe situatie zal ontstaan, stuurt de welstandstoets via de gebiedsgerichte en thematische criteria vaak aan op behoud en aanpassing aan het bestaande. De conclusie echter, dat het gebruik van die criteria derhalve leidt tot algehele 'bevrozing' van de stad en het frustreren van nieuwe ontwik-

kelingen, is niet terecht. Een beleidsdocument als “De Atlas van Breda” kan in die zin ook gelezen worden als referentie voor het toevoegen van contrasten, zoals hierboven bedoeld. Het in beeld brengen van de kwaliteiten van de context dient dan als uitnodiging aan de initiatiefnemers en ontwerpers om plannen te realiseren, die zich betekenisvol verhouden tot die bestaande kwaliteiten, zowel langs de structuurbepalende lijnen, als binnen de gebieden waar de plannen gesitueerd zijn.

De criteria, gebiedsgericht, thematisch en objectgericht - zo is de inschatting - zullen voor veel ingrepen, die zich qua intentie in de bestaande stad voegen of dat relatief eenvoudig kunnen doen, in de meeste gevallen kunnen voldoen. De criteria ‘nodigen uit’ om bij die ingrepen recht te doen aan de huidige stedenbouwkundige en architectonische rijkdom en fungeren in die zin als een basispakket gericht op het handhaven van bestaande en het bereiken van minstens zo grote kwaliteit.

Er zijn uiteraard ook ingrepen denkbaar die zich binnen de bestaande stad in zekere zin afzetten tegen hun omgeving, maar die daarbij ook nieuwe kwaliteiten toevoegen. Deze ingrepen zullen vaak niet in de gebiedsgerichte criteria passen, er zijn van tevoren geen specifieke objectgerichte criteria voor te bedenken. Aan de hand van het gebiedsgericht en thematisch of contextueel welstandsbeleid is dan echter wel duidelijk te maken hoe die ingrepen reageren op de aanwezige kwaliteiten: zich daaraan niet aanpassen, maar die bijvoorbeeld, op een onverwachte manier, vertalen of commentariëren of, nog extremer, een letterlijk plaatsvervangende, grotere kwaliteit betekenen.

Voor deze ingrepen bestaat de hardheidsclausule, die beredeneerd afwijken van de criteria regelt.

Ten behoeve van dit soort situaties is een vangnet gebruikt door het toevoegen van de regel:

**“Deze criteria gelden tenzij sprake is van een bijzondere situatie en gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria”.**

Bij gebruik van dit vangnet dient deugdelijk gemotiveerd te worden waarom een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op art. 4:84 AwB.:

**ART. 4:84 Handelen volgens beleidsregel, tenzij**  
Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zou zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Het spreekt daarbij vanzelf dat in zo'n geval een bijzonder goede argumentatie van de kant van de planindieners nodig zal zijn. Het gaat daarbij in ieder geval om plannen die op een bijzondere manier iets toevoegen aan de kwaliteiten en karakteristieken van de bestaande stad. Het gaat dus niet om plannen, die hun uitzonderlijkheid, of afwijking, alleen hebben ter meerdere eer en glorie van zichzelf, maar die geen betekenis hebben voor hun directe omgeving of Breda als totaal.

## 1.0.2 Leeswijzer bij deze welstandsnota



In deze Welstandsnota zijn opgenomen de criteria en de beleidsmatige uitgangspunten die de commissie welstand en monumenten (W&M) zal hanteren, om te bezien of naar haar oordeel bouwaanvragen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Het oordeel, in de vorm van een advies op basis van de criteria van deze nota, wordt formeel gezien uitgebracht aan het college van B&W. Middels een beslissing op een bouwaanvraag geeft het college van B&W aan of zij dit advies overgenomen heeft en daarmee tot het hare heeft gemaakt. Jaarlijks rapporteert het college aan de gemeenteraad hoe zij met de advisering door de commissie welstand en monumenten (W&M) omgegaan is, in relatie tot de bouwaanvragen.

Omdat bouwaanvragen kunnen variëren van schaal en maat, maar ook van verschillend belang kunnen zijn voor de beleving vanuit de openbare ruimte, wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende vormen, typen en categorieën van bouwen. Dat gebeurt niet alleen in deze Welstandsnota van de Gemeente Breda. Het is de wetgever die gemeenten verplicht heeft de welstandscriteria en het welstandsbeleid af te stemmen op de verschillende vormen, typen en categorieën van bouwen. In de Woningwet, zoals die geldt vanaf 1 januari 2003, heeft de wetgever onderscheid gemaakt tussen drie verschillende categorieën van bouwen.

Onder bepaalde voorwaarden kunnen in tien categorieën van bouwen bouwwerken zonder bouwvergunning gerealiseerd worden. In bijlage A. van deze nota is aangegeven om welke categorieën het daarbij gaat en wanneer zonder bouwvergunning gebouwd mag worden. Aan deze bijlage kunnen echter geen rechten ontleend worden. Voor de exacte regelingen over bouwvergunningvrij bouwen wordt verwezen naar de Algemene Maatregel van Bestuur bij de Woningwet (AMvB 13-07-2002; SB 2002, 410). Deze regelingen kunnen gevonden worden op de website van het ministerie van VROM ([www.VROM.nl](http://www.VROM.nl)).

Wanneer niet geheel aan de regels en criteria voldaan wordt waarbij vergunningsvrij bouwen toegestaan is zal voor de tien categorieën meestal sprake zijn van licht bouwvergunningplichtig bouwen. In hoofdstuk 2 van deze Welstandsnota zijn de criteria opgenomen waaraan getoetst zal worden of de bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze criteria worden de sneltoetscriteria genoemd, omdat zij alleen betrekking hebben op het licht bouwvergunningplichtig bouwen, waarvoor een kortere proceduretijd geldt en omdat een groot deel van de licht bouwvergunningplichtige bouwaanvragen aan de hand van deze criteria, bij mandaat, ambtshalve getoetst zal kunnen worden.

De sneltoetscriteria, voor de tien verschillende categorieën van licht bouwvergunningplichtig bouwen, kunnen ook gehanteerd worden als adviserend kader, voor een welstandsoordeel over bouwvergunningvrij bouwen. Zo'n beoordeling kan op basis van vrijwilligheid gevraagd worden.

Naast de tien categorieën van bouwvergunningvrij en licht bouwvergunningplichtig bouwen bestaan nog een aantal vormen van bouwen die heel regelmatig voor komen, maar waarbij door de aard en omvang van die bouwplannen sprake is van een reguliere bouwvergunning. Deze criteria worden welstandscriteria voor specifieke objecten genoemd en zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van deze Welstandsnota.

Voor vormen van bouwen, buiten de eerder genoemde categorieën, maar ook in afwijking van de criteria voor die categorieën, zodanig dat de aanvragen regulier bouwvergunningplichtig worden, of zodanig gesitueerd dat met sneltoetscriteria en object-

criteria alleen niet volstaan kan worden, worden door de commissie welstand en monumenten (W&M) de gebiedsgerichte criteria gebruikt, om te beoordelen of een plan aan redelijke eisen van welstand kan voldoen. De gebiedsgerichte welstandscriteria zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van deze Welstandsnota. Bij dit gebiedsgerichte deel van de nota gaat het niet alleen om concrete criteria, maar ook om het gebiedsgerichte welstandsbeleid, waarbinnen de commissie welstand en monumenten (W&M) de algemene welstandscriteria zal kunnen toepassen, om te bezien of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Deze algemene welstandscriteria zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van deze Welstandsnota.

Wanneer een bouwaanvraag, vanwege het belang of de aard daarvan, door de commissie welstand en monumenten (W&M) ook beoordeeld zal worden aan de hand van de eerdergenoemde gebiedsgerichte welstandscriteria en eventueel ook de algemene welstandscriteria, zal dat als volgt in zijn werk gaan.

Bezien wordt om wat voor type bouwaanvraag het gaat en of daarvoor sneltoets- en/of objectgerichte welstandscriteria opgenomen zijn in deze nota. Vervolgens wordt bezien of op grond van de betekenis van de bouwaanvraag, door situering, karakter of omvang, sprake is van een belang voor de stad Breda als geheel. In dat geval zal (ook) sprake zijn van een gebiedsgerichte beoordeling op schaalniveau 1.

Is door de uitstraling van het bouwplan geen sprake van een belang voor de hele stad, maar wel voor de hele buurt waar het bouwplan gesitueerd is, dan zal sprake zijn van een gebiedsgerichte beoordeling op schaalniveau 2.

Is sprake van een bouwaanvraag die zich voegt binnen bijvoorbeeld een bestaande woon- of bedrijfsthematiek van de buurt, dan zal sprake zijn van een gebiedsgerichte beoordeling op schaalniveau 3.

Bij de gebiedsgerichte schaalniveaus 1, 2 en 3 kan soms sprake zijn van heel concrete (aanvullende) criteria voor enerzijds nieuwbouw of anderzijds toevoegingen, verbouwingen en renovatie. Dat zal zo zijn als de omgeving, waarbinnen gebouwd wordt, redelijkerwijs aanleiding geeft voor heel specifiek toegesneden criteria.

Vaak zullen die heel concrete criteria echter ontbreken. In dat geval zal opgenomen zijn dat de beoordeling mede aan de hand van de algemene welstandscriteria zal plaatsvinden, binnen de context van de gebiedsbeschrijvingen over algemene karakterisering, ruimtelijke structuur, bebouwing en architectuur en waardebeoordeling en dynamiek van het gebied waarin het bouwplan gesitueerd is. Deze gebiedsbeschrijvingen, voorafgaand aan de gebiedsgerichte criteria op de verschillende schaalniveaus, zijn daarom niet alleen maar illustratief of inleidend. De beschrijvingen van de gebieden en de waardebeoordeling daarvan, zal het contextueel beoordelingskader vormen, waarbinnen de commissie welstand en monumenten (W&M) de algemene welstandscriteria zal toepassen, als een bouwaanvraag daarom vraagt. De algemene welstandscriteria zijn dus anderzijds niet waardevrij en geen vrijbrief voor een voortzetting van een niet-transparante en oncontroleerbare welstandsbeoordeling. De algemene welstandscriteria zullen door de commissie welstand en monumenten (W&M) daarom altijd toegepast worden binnen het raamwerk, of de context, van de gebiedsbeschrijvingen.

## **1.1 Uitgangspunten**

### 1.1.1 Omschrijving en uitgangspunten

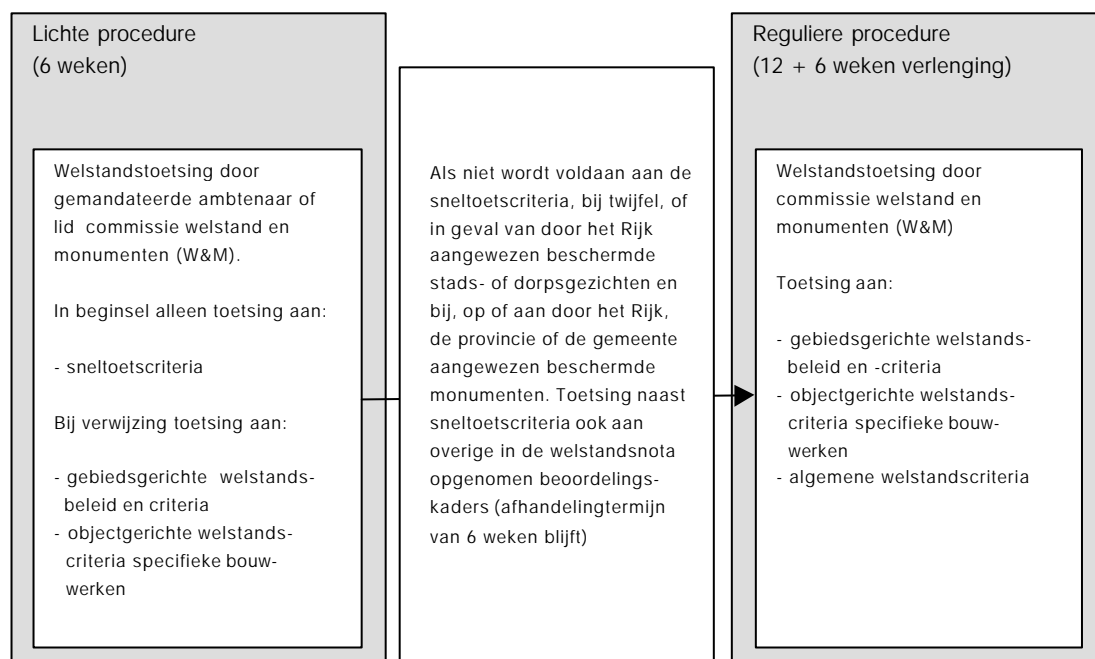
Bij het opstellen van de verschillende typen van welstandscriteria in deze nota zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. Verschillende soorten bouwaanvragen
- b. Verschillende soorten welstandstoetsing
- c. Verschillende soorten welstandscriteria
- d. Verschillende soorten welstandsadviezen
- e. Relatie met het bestemmingsplan en overige wet- en regelgeving
- f. Voor- en achterkant benadering (AmvB)
- g. 'Objectieve' en 'relatieve' welstandscriteria
- h. Helderheid en herkenbaarheid van gebouwen

### 1.1.2 Verschillende soorten bouwaanvragen

De nieuwe Woningwet geeft enkele kaders waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden. Een van die kaders is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Aangezien de welstandsnota tot doel heeft het welstandsbeleid inzichtelijk en bespreekbaar te maken is het wenselijk de regelgeving t.a.v. het welstandstoezicht openbaar te maken in een welstandsnota en te plaatsen in een begrijpelijke context.

In veruit de meeste gevallen komen mensen via de bouwvergunningaanvraag of in het voortraject daarvan met welstand in aanraking. Met de nieuwe Woningwet is ook de bouwvergunningprocedure voor een gedeelte veranderd. In de nieuwe Woningwet bestaan alleen nog bouwvergunningvrije en bouwvergunningplichtige bouwwerken. Daarnaast is een lichte en een reguliere procedure geïntroduceerd.



Per Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een lijst opgesteld van bouwvergunningvrije bouwwerken en bouwwerkzaamheden waarvoor een lichte bouwvergunningprocedure geldt. Verzoeken om bouwvergunning voor bouwwerken die niet behoren tot

de categorie bouwvergunningvrije of licht bouwvergunningplichtige bouwwerken vallen onder de reguliere bouwvergunningprocedure.

De afhandeling van de bouwaanvraag bij reguliere vergunningplicht duurt maximaal 12 weken met de mogelijkheid tot verdaging van ten hoogste nog eens 6 weken als burgemeester en wethouders daar toe besluit en goedkeuring heeft gekregen van de gemeenteraad. De reguliere bouwvergunning kan op aanvraag (verzoek) ook in twee fases worden verleend.

Bij de lichte procedure mag de afhandeling maximaal 6 weken duren. Bij overschrijding van deze termijn wordt een vergunning van rechtswege verleend. Het betreft hier kleine veelvoorkomende bouwwerken, zoals dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dergelijke, binnen de ruimtelijke eisen die gesteld zijn in de AMvB. Ten behoeve van de toetsing van deze licht bouwvergunningplichtige bouwplannen zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd. Het gaat hier om grotendeels objectieve welstandscriteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dient te geven. De sneltoetscriteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval, vanuit een oogpunt van welstand, geen bezwaren zullen oproepen. Wanneer een bouwplan niet strijdig is met de sneltoetscriteria kan de vergunning binnen zeer korte termijn worden verleend.

### 1.1.3 Verschillende soorten welstandstoetsing

Bouwplannen kunnen op verschillende manieren om advies aan de commissie welstand en monumenten (W&M) voorgelegd worden. In verreweg de meeste gevallen is sprake van een **preventieve toetsing** van ter beoordeling voorgelegde licht of regulier bouwvergunningplichtige bouwplannen.

In het geval van handhaving en excessen, ofwel wanneer sprake is van bouwen zonder benodigde bouwvergunning of in afwijking van een verleende bouwvergunning en wanneer sprake is van bouwvergunningvrij bouwen, dat ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand zou kunnen zijn, is sprake van **repressieve toetsing** door de commissie welstand en monumenten (W&M).

Wanneer bouwvergunningvrije bouwplannen van te voren voorgelegd worden, om te voorkomen dat men achteraf met problemen geconfronteerd wordt, met het verzoek deze te toetsen aan de sneltoetscriteria en feitelijk ook in het geval wanneer door de commissie welstand en monumenten (W&M) schetsplannen beoordeeld worden, is sprake van **vrijwillige toetsing**.

### 1.1.4 Verschillende soorten welstandscriteria

Voor veel bouwplannen, vooral de veel voorkomende kleinere bouwplannen die slechts licht bouwvergunningplichtig zijn, zal de beoordeling aan welstandscriteria beperkt kunnen blijven tot de **sneltoetscriteria**, zoals die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van deze welstandsnota. Naast de veel voorkomende licht bouwvergunningplichtige kleine bouwplannen, waarvoor de sneltoetscriteria gelden, bestaan ook veel voorkomende bouwplannen die regulier bouwvergunningplichtig zijn. Voor een aantal van die bouwplannen zijn in hoofdstuk 3 **welstandscriteria voor specifieke objecten** opgenomen. In enkele gevallen, aangegeven in de betreffende hoofdstukken, zal, naast de sneltoetscriteria en de welstandscriteria voor specifieke projecten, gebruik gemaakt worden van het in

hoofdstuk 4 opgenomen **gebiedsgericht welstandsbeleid**, met de daarbij opgenomen welstandscriteria. In aanvulling daarop en in bijzondere gevallen waarin andere criteria niet of alleen niet volstaan, zal gebruik gemaakt worden van de **algemene welstandscriteria**, opgenomen in hoofdstuk 5.

Ook voor alle andere bouwaanvragen, die niet aan de hand van sneltoetscriteria of welstandscriteria voor specifieke projecten te beoordelen zijn, geldt als beoordelings- en toetsingskader het in deze nota voor het gehele welstandsgebied van Breda opgenomen gebiedsgerichte welstandsbeleid. Soms kan volstaan worden met de daarbij opgenomen welstandscriteria voor nieuwbouw of toevoegingen, verbouwingen en renovatie. Soms is aangegeven dat ook gebruik gemaakt zal (moeten) worden van de algemene welstandscriteria. Deze algemene welstandscriteria worden dan toegepast binnen het kader van het gebiedsgericht welstandsbeleid van wijk, buurt of stadsdeel, waar de bouwlocatie gelegen is.

### 1.1.5 Verschillende soorten welstandsadviezen

Omdat verschillende soorten bouwaanvragen, welstandstoetsing en welstandscriteria bestaan, als uiteengezet in de voorafgaande paragrafen, bestaan ook verschillende soorten welstandsadviezen.

De commissie welstand en monumenten (W&M) zal steeds de meeste tijd besteden aan de advisering over reguliere bouwvergunningplichtige bouwaanvragen. De meeste licht bouwvergunningplichtige bouwaanvragen zullen immers niet (meer) tot advisering door de commissie welstand en monumenten (W&M) hoeven te leiden, omdat die op grond van de sneltoetscriteria ambtelijk afgedaan zullen kunnen worden.

Slechts in een betrekkelijk klein deel van de gevallen zullen licht bouwvergunningplichtige bouwplannen nog om advies aan de commissie welstand en monumenten (W&M) voorgelegd worden. In beginsel zal een advies over licht bouwvergunningplichtige bouwaanvragen, zowel bij mandaat, als door de commissie welstand en monumenten (W&M) alleen maar kunnen luiden **akkoord** of **niet akkoord**. Reden hiervoor is dat de korte proceduretijd, bij licht bouwvergunningplichtige bouwaanvragen, van slechts zes weken, geen tijd laat voor een **advies onder voorwaarden**, of voor een **uitnodiging tot collegiaal overleg** met de commissie welstand en monumenten (W&M), aan de door aanvrager gemachtigde ontwerper, over de bouwaanvraag. In een enkel geval kan naar aanleiding van een bespreekplan (schetsplan of reguliere bouwaanvraag) sprake zijn van het advies of het oordeel **aangehouden**. Als regulier bouwvergunningplichtige bouwaanvragen zo vroeg mogelijk in de procedure om advies aan de commissie welstand en monumenten voorgelegd zullen worden, zijn alle hiervoor genoemde adviezen, de uitnodiging tot collegiaal overleg en het oordeel aangehouden in beginsel mogelijk.

Schetsplannen, die eigenlijk buiten de invloedssfeer van de Woningwet blijven, en als hiervoor beschreven dus eigenlijk onderdeel zijn van de vrijwillige welstandstoetsing door de commissie welstand en monumenten (W&M), zullen ook tot alle hiervoor genoemde adviezen of de uitnodiging tot collegiaal overleg of het oordeel aangehouden kunnen leiden.

In beginsel hoeft een positief welstandsadvies, **akkoord**, bij ambtelijk mandaat of van de commissie welstand en monumenten (W&M) niet (nader) gemotiveerd te worden. Dit wordt daarom ook wel een stempeladvies genoemd, omdat in een advies alleen vermeld

staat dat de aanvraag akkoord bevonden is en omdat de tekening daarbij voor akkoord gestempeld is. Een positief beoordeeld bouwplan is **akkoord**, omdat de bouwaanvraag bij de beoordeling naar de criteria en de beleidsregels van deze welstandsnota, daarmee in overeenstemming is bevonden. In bijzondere gevallen, bij het opnieuw voorleggen van een plan om nadere motivering naar aanleiding van bezwaar en beroep, bij een gemotiveerde afwijking van de criteria van deze welstandsnota, of wanneer de commissie welstand en monumenten (W&M) van oordeel is dat een plan bijzondere aandacht verdient, zal het positieve advies, alsnog, of toch, nader gemotiveerd worden. Bij een positief beoordeeld schetsplan betekent het advies akkoord nog niet dat het bouwplan aan redelijke eisen van welstand voldoet, maar dat het schetsplan doorgelaten is tot de bouwaanvraag. In bijzondere gevallen zal daarom in het geval van schetsplannen ook gekozen kunnen worden voor de formulering **doorgelaten**.

Alle negatieve adviezen, **niet akkoord**, bij ambtelijk mandaat of van de commissie welstand en monumenten (W&M), zullen (nader) gemotiveerd worden door een zo expliciet mogelijke verwijzing naar de criteria en de beleidsregels van deze welstandsnota. Dit kan in de vorm waarbij aangegeven wordt waarom de bouwaanvraag niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, dit kan echter ook in de vorm waarin aangegeven wordt hoe de bouwvraag aan redelijke eisen van welstand zal kunnen voldoen, door aanpassing van het plan, al naar gelang het plan of de criteria en beleidsregels daar aanleiding voor geven.

Een **advies onder voorwaarden** is een positief advies, op een reguliere bouwaanvraag, of op een schetsplan, waarbij, onder een zo expliciet mogelijke verwijzing naar de criteria en de beleidsregels van deze welstandsnota, aangegeven wordt, hoe het bouw- of schetsplan aangepast zou moeten worden om alsnog, of bij de uitwerking van schetsplan tot een bouwaanvraag, een positief welstandsadvies, **akkoord**, te kunnen verkrijgen.

Een **uitnodiging tot collegiaal overleg**, op een bouwaanvraag of een schetsplan, kan uitgaan van de commissie welstand en monumenten (W&M), wanneer de commissie behoefte heeft aan nadere toelichting bij een bouwplan of als de commissie wil aangeven, waarom zij op grond van criteria en beleidsregels, of juist in afwijking van criteria en beleidsregels, tot haar advisering komt. In beginsel bestaat ook de mogelijkheid tot een **verzoek om collegiaal overleg**, door een door aanvrager gemachtigde architect. Dat kan alleen als een schetsplan of bouwaanvraag tevoren op volledigheid en op ontvankelijkheid, waaronder de overeenstemming met het bestemmingsplan, is getoetst. Een verzoek tot collegiaal overleg over een schetsplan of bouwplan, dat niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan en waarvoor dus tevoren RO-procedures nodig zijn, zal niet door de commissie welstand en monumenten gehonoreerd kunnen worden, omdat een dergelijk plan zonder voorafgaande ambtelijke, bestuurlijke RO-toets niet om advies aan de commissie voorgelegd zal mogen worden. Welstandsadviezen over schets- en bouwplannen die onderwerp zijn (geweest) van collegiaal overleg met de commissie welstand en monumenten (W&M) worden in het verslag van de vergadering opgenomen in de vorm van een verslag of advies over een bespreekplan. Zo'n advies heeft een wat andere redactionele vorm. De status van zo'n advies verschilt evenwel niet van andere adviezen en omvat derhalve altijd ook één van de eerder aangegeven formuleringen. Bij zo'n advies, over een schets- of bouwplan behandeld in collegiaal overleg, kan echter ook nog sprake zijn van het advies, of eigenlijk het oordeel **aangehouden**. Dit kan als bijvoorbeeld met aanvrager en/of zijn gemachtigde architect afgesproken is dat aanvullend materiaal aan de commissie wel-

stand en monumenten (W&M) voorgelegd zal worden, in het belang van de advisering over het plan.

Alleen bij schetsplannen bestaat nog een aparte mogelijkheid. Omdat de commissie welstand en monumenten (W&M) een bestuursorgaan is in de zin van artikel 1:1 lid 1 sub a Awb is zij bevoegd het college van B&W, gevraagd en ongevraagd, te adviseren, over onderwerpen rond de welstandsadvies. Als uitvloeisel daarvan kan de commissie welstand en monumenten (W&M) de advisering over een schetsplan, waarvoor RO-procedures nodig zijn, doorverwijzen naar de commissie architectuur en stedenbouw (A&S) of de gemeentelijke dienst of afdeling, die de gemeente adviseert over stedenbouwkundige plannen en grote en complexe schetsplannen die voorafgaande WRO-procedures behoeven. Het advies van de commissie welstand en monumenten (W&M) over een schetsplan is in zo'n geval dat het schetsplan wordt doorverwezen. Een reden voor dit advies kan zijn het ontbreken van toepasbare welstandscriteria.

#### **1.1.6 Relatie met bestemmingsplan en overige wet- en regelgeving**

In artikel 44 van de nieuwe Woningwet, zoals die vanaf 1 januari 2003 geldt, wordt geregeld dat een bouwaanvraag slechts mag en moet worden geweigerd als deze niet voldoet aan onder andere de bouwverordening, het geldende bestemmingsplan of redelijke eisen van welstand. De welstandstoetsing dient in beginsel alleen betrekking te hebben op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan.

Jurisprudentie heeft uitgewezen dat als het bestemmingsplan het bouwplan toestaat dit welstandshalve niet meer afgewezen kan worden op basis van maatvoering, als deze reeds in het bestemmingsplan is vastgelegd. Daarbij dient wel aangetekend te worden dat het hier jurisprudentie betreft die tot stand kwam voor de wijzigingen van de Woningwet en voordat sprake was van welstandsnota's met nieuwe welstandscriteria en gebiedsgericht welstandsbeleid. Bestemmingsplanvoorschriften prevaleren dus, zeker bij vrijstaande nieuwbouw, ten aanzien van maatvoering, boven welstandscriteria. Daarom zijn in de welstandsnota geen absolute criteria opgenomen over maatvoering waar deze bij bestemmingsplanvoorschriften geregeld worden. Wel is het mogelijk dat de welstandsnota relatieve criteria bevat, zeker in het gebiedsgerichte welstandsbeleid, die een aanvullende of beperkende werking hebben op hetgeen geregeld is in bestemmingsplan of Bouwbesluit, zeker bij aanbouw aan bestaande bouw of nieuwbouw direct grenzend aan belendingen.

Voor de opgenomen sneltoetscriteria is ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan altijd maatgevend is. Dat wil echter niet zeggen dat geen sneltoetscriteria over plaatsing en maatvoering zijn opgenomen, maar dat deze dan betrekking hebben op de visuele kwalitatieve hoedanigheid van het bouwwerk. Het bestemmingsplan treedt in de eerste plaats regelend op voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoering van kleine bouwwerken.

Ook in de welstandscriteria voor specifieke objecten, die door schaal en omvang regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn welstandscriteria opgenomen ten aanzien van plaats en maat. Dat is daar waar sprake is van aan- of opbouwen die zeer bepalend zijn voor de hoofdvorm van het bouwwerk, waaraan of waarop gebouwd wordt.

Naast bestemmingsplannen bestaan andere documenten op het gebied van wet- en regelgeving die van belang zijn bij de beoordeling van bouwaanvragen. Daarbij gaat het

hier, in deze welstandsnota, alleen om die zaken die van belang zijn voor de beoordeling door de commissie welstand en monumenten (W&M). Wet- en regelgeving op het gebied van technische vereisten, milieuaspecten en bijvoorbeeld veiligheidseisen, blijft hier uiteraard buiten beschouwing.

Wat wel van belang is, voor de beoordeling door de commissie welstand en monumenten (W&M), is de Monumentenwet 1988 of de wet die daarvoor in de plaats komt en de gemeentelijke regelgeving en verordeningen op basis van die wet. Op grond van die wet- en regelgeving wordt namelijk door de commissie welstand en monumenten (W&M) tevens geoordeeld of bouwaanvragen, aan of bij monumenten, en binnen het door het Rijk op basis van de Monumentenwet 1988 aangewezen beschermd stadsgezicht, aanvaardbaar zijn vanuit de belangen waar de betreffende wet- en regelgeving betrekking op heeft, voor zover het het aanzien of de monumentale waarden betreft, die gemoeid zijn met de te beoordelen bouwaanvragen.

Ook van belang zijn gemeentelijk verordeningen of nota's op het gebied van reclame en van afvalvoorzieningen in de openbare ruimte dan wel op of aan gebouwen. In deze welstandsnota zijn de welstandscriteria opgenomen waaraan verzoeken tot het oprichten of plaatsen van reclame en afvalvoorzieningen door de commissie welstand en monumenten (W&M) beoordeeld zullen worden. In de betreffende hoofdstukken van deze nota is aangegeven dat deze toetsing aan de welstandscriteria gebeurt op grond van de Woningwet in de gevallen waarbij sprake is van bouwen en op grond van de betreffende gemeentelijke verordeningen of nota's wanneer van bouwen geen sprake is.

Anders dan bij monumenten vindt dus ten aanzien van reclame en van afvalvoorzieningen geen welstandsbeoordeling plaats op basis van Woningwet én andere wet- of regelgeving, het is altijd op grond van het één of het ander. Reden daarvoor is dat het in beide gevallen een beoordeling op welstandsaspecten betreft.

Bij de beoordeling van bouwen aan of bij monumenten en binnen het door het Rijk op basis van de Monumentenwet 1988 aangewezen beschermd stadsgezicht is sprake van een beoordeling op basis van de Woningwet enerzijds (aan de welstandscriteria van deze nota) en op basis van de Monumentenwet anderzijds, ook op basis van andere criteria en aspecten buiten deze welstandsnota. Die mogelijkheid bestaat daar wel, omdat de gemeente Breda een geïntegreerde commissie welstand en monumenten (W&M) kent.

#### **1.1.7 Voor- en achterkantbenadering**

De voor- en achterkantbenadering, zoals die onder meer een gevolg is van de criteria voor bouwvergunningvrij en licht bouwvergunningplichtig bouwen, zoals die opgenomen zijn in de AmvB behorende bij de Woningwet 2002 (AMvB 13-07-2002; SB 2002, 410; zie ook bijlage A.), houdt in dat met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant, omdat met het bouwen aan de voorkant een meer algemeen publiek belang gediend is dan met het bouwen aan de achterkant (meestal) het geval is.

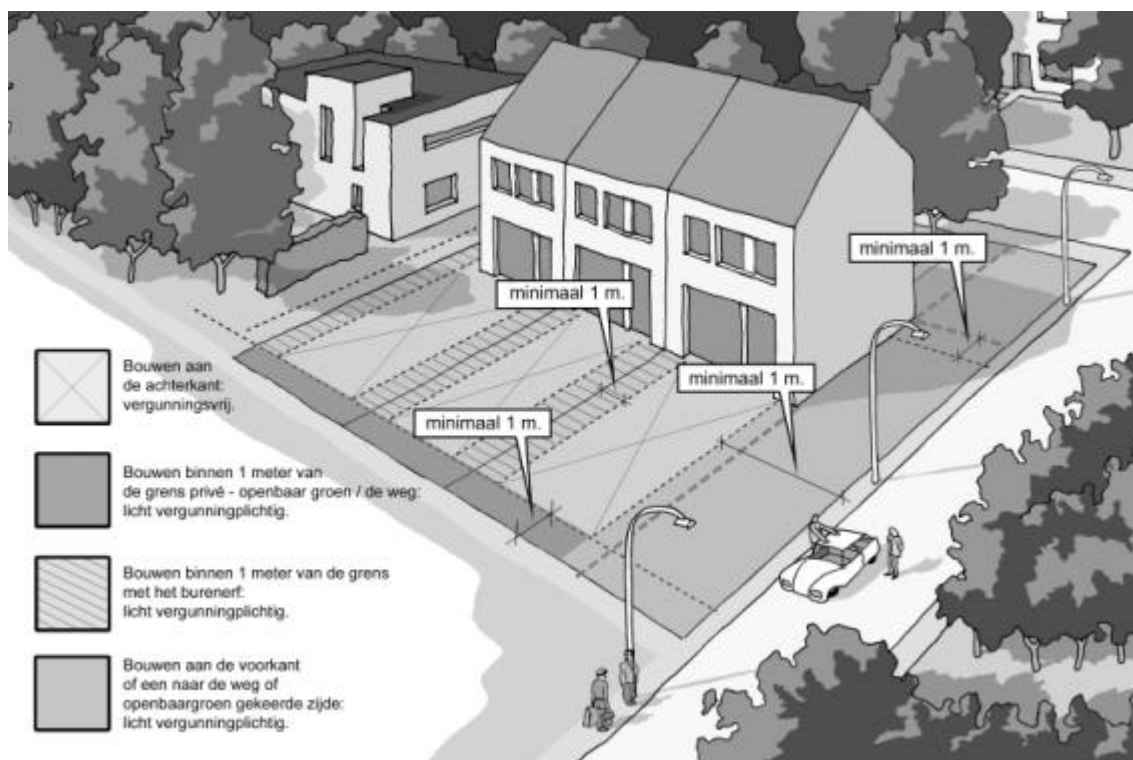
Onder voorkant wordt in dit verband verstaan de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het open-



baar groen. Onder achterkant wordt in dit verband verstaan de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen. Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet. Bij het begrip 'openbaar groen' moet worden uitgegaan van hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken, plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. 'Gekeerd naar de weg of het openbaar groen' impliceert dat tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen een directe feitelijke relatie is.

Die relatie is er niet wanneer zich tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen andere begrenzendende elementen aanwezig zijn, zoals het erf van de burens, bos, (bij)gebouwen of water. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een sloot als scheidend element de zijkant gekeerd naar de weg of het openbaar groen een achterkant wordt in plaats van een voorkant.

Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. In de sneltoetscriteria is daarom voor een aantal bouwwerken onderscheid gemaakt tussen bouwwerken aan de voorkant en aan de achterkant. Voor dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is in de welstandcriteria onderscheid gemaakt in criteria voor de voor- en achterkant, zoals deze begrippen door de AMvB zijn vastgelegd. Opvallend is dat er een overlap is tussen voor- en achterkant. Dit heeft met name te maken met de definities van erven (deze overlappen elkaar namelijk ook). In de toelichting van de AMvB kan men lezen dat eigenlijk alleen een definitie van voorkanten wordt gegeven. Dit impliceert dat de term voorkant bepalend is. Een plan in het overlapgebied zal dus als een plan aan de voorkant moeten worden gezien.



waar in onderstaande illustratie sprake is van vergunningsvrij bouwen, betreft dit uitsluitend het bouwen van kleine bouwwerken in tien categorieën, geheel conform de criteria vermeld in: AMvB, 13-07-2002; SB 2002, 410

Met de in de AMvB opgenomen definities wordt overigens nog niet de vraag beantwoord welke gevels nu als voor-, achter- en/of zijgevel moet worden aangemerkt. Voor het antwoord op die vraag is bepalend welke gevel in het concrete geval als voorgevel moet worden beschouwd. Wanneer is vastgesteld welke gevel de voorgevel is, kan vervolgens eenvoudig worden bepaald welke gevel de achtergevel is en dus ook welke gevels zijgevels zijn. Er zijn gevallen denkbaar waarin discussie kan ontstaan. In dergelijke gevallen moet voor het bepalen welke gevel de voorgevel is, primair worden afgegaan op de ligging van de voorgevelrooilijn, zoals die in het bestemmingsplan of in de bouwverordening is aangegeven. Als ook dan nog twijfel bestaat, omdat hoekwoningen aan twee straatgevels een voorgevelrooilijn kunnen hebben, zal de feitelijke situatie doorslaggevend zijn voor de vraag waar zich de voorgevel bevindt.

Mede aan de hand van de jurisprudentie kunnen daarvoor als aanknopingspunten worden gehanteerd de systematiek van huisnummering (waar zich het huisnummer bevindt), de zijde van het gebouw waar zich de voordeur of hoofdingang bevindt, de plaats waar de brievenbus is aangebracht en de plaats waar zich de hoofdontsluiting van het perceel bevindt.

Voor de goede orde wordt erop gewezen dat voor de toepassing van dit besluit een gebouw slechts één voorgevel heeft. Onder verwijzing naar de jurisprudentie, inzake het bouwvergunningvrij bouwen bij hoekwoningen, kan dus niet gesteld worden dat een hoekwoning, waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen, ook twee voorgevels heeft.

#### **1.1.8 'Objectieve' en 'relatieve' welstandscriteria**

De intentie van de nieuwe Woningwet is dat gemeenten een toetsbaarder, objectiever en transparanter welstandsbeleid formuleren en uitvoeren. Dit betekent dat er enerzijds een grotere duidelijkheid moet zijn over het welstandstoezicht, en anderzijds dat de criteria een bepaalde eenduidigheid zullen moeten hebben en m.a.w. dus 'objectief' toetsbaar moeten zijn.

Dit hoeft niet te betekenen dat de verschillende typen welstandscriteria allemaal altijd 100% meetbaar en dus absoluut van aard zouden moeten zijn. Was dat wel zo dan zou de welstandsbeoordeling voortaan aan juristen, boekhouders of accountants overgelaten kunnen worden. Absolute criteria leveren slechts één mogelijk resultaat op, terwijl objectieve welstandscriteria, zoals de sneltoetscriteria ook relatief van aard kunnen zijn, dus naar verhouding meer mogelijke oplossingen bieden in relatie tot omgeving, tijdsbeeld en/of gewenste ontwikkelingen.

#### **1.1.9 Helderheid en herkenbaarheid van gebouwen**

Een gebouw heeft veelal een herkenbare hoofdvorm, of is opgebouwd uit meerdere in samenhang ontworpen delen. Elk deel is daarbij meestal zelf ook zorgvuldig opgebouwd uit volumes en vlakken, en die zijn vervolgens ook zelf weer in samenhang met de rest ontworpen.

**Bij de toetsing van bouwplannen, aan de criteria van deze welstandsnota, wordt gekeken of samenhang en zorgvuldigheid in het bouwplan aanwezig zijn, dan wel gerespecteerd worden. In de welstandscriteria in deze nota is dit thema als uitgangspunt gehanteerd.**

Op grond van het hiervoor uiteengezette uitgangspunt zal duidelijk zijn dat in deze welstandsnota geen heel nauwkeurige, concreet toegesneden welstandscriteria opgenomen kunnen zijn voor elke denkbare nieuwbouwsituatie. In de voorgaande onderdelen van dit hoofdstuk is al duidelijk gemaakt waarom welstandscriteria niet altijd heel concreet of objectief kunnen zijn.

Bij de beoordeling van nieuwbouwplannen zal daarom altijd gebruik gemaakt worden van het gebiedsgericht welstandsbeleid. Binnen het gebiedsgericht welstandsbeleid zijn voor de verschillende wijken, buurten en stadsdelen van Breda, voor gebieden van verschillende thema's daarbinnen, steeds gebiedgerelateerde welstandscriteria opgenomen, zowel voor nieuwbouw als voor toevoegingen, verbouwingen en renovaties. Waar nodig wordt daarbij ten behoeve van de beoordeling van nieuwbouwplannen aangegeven dat ook, of aanvullend, gebruik gemaakt zal worden van de algemene welstandscriteria, juist ter beoordeling van de noodzakelijk geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen en om aan de hand daarvan te kunnen beoordelen of de noodzakelijk geachte samenhang en zorgvuldigheid in voldoende mate in een plan aanwezig zijn.

**Hiervoor is aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

## **1.2 Handhaving en excessenregeling**

### **1.2.1 Omschrijvingen en uitgangspunten**

De Gemeente Breda geeft met deze welstandsnota de criteria voor het welstandstoezicht en zal ook toezien op de naleving daarvan. De Gemeente Breda zal daarom prioriteit geven aan het handhavingsbeleid en illegale bouwwerken of gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan actief opsporen en daar tegen optreden. Ook is op grond van de Woningwet optreden mogelijk tegen bouwvergunningvrije bouwwerken, die op zich zelf of in relatie tot de omgeving, ernstig in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, volgens artikel 19 van de Woningwet en naar criteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

### **1.2.2 Handhaving**

Wanneer voor een bouwvergunningplichtig bouwwerk geen bouwvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de bouwvergunning werd afgegeven en dus sprake is van bouwen zonder benodigde of in afwijking van een verleende bouwvergunning, is sprake van illegaal bouwen. In zo'n geval krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) bouwvergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze bouwvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, gebaseerd op de criteria in deze nota, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en Wethouders kunnen dan, degene die tot het opheffen van de (illegale) situatie bevoegd is, aanschrijven, om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op

te heffen. In § 4.0 met de Algemene beleidsregels gebiedsgericht welstandsbeleid wordt toegelicht hoe verschillende welstandsniveaus toegekend zijn aan verschillende delen van de stad. Daar is ook een verband gelegd tussen die welstandsniveaus en handhaving. De betreffende passage wordt hier integraal weergegeven in verband met het belang van de welstandsniveaus voor handhaving.

**De welstandsniveaus hebben ook een relatie met repressief welstandstoezicht en met handhaving. Het mag duidelijk zijn dat vanuit een oogpunt van welstandstoezicht, in verband met het aanzien van de gebouwde omgeving, het welstandsniveau van gebieden in de stad een redelijke graadmeter is voor de inspanningen op het gebied van handhaving en het optreden tegen excessen van bouwen dat ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand. Daarom wordt voorgesteld bij handhaving, gericht tegen illegaal bouwen (d.w.z. bouwen zonder, of in afwijking van een verleende, bouwvergunning) en bij de aanpak van excessen, betreffende bouwen ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand, de welstandsniveaus te gebruiken bij het stellen van prioriteiten.**

### 1.2.3 Excessenregeling

Ook bouwwerken, waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd, moeten aan minimale welstandseisen voldoen, om niet ernstig in strijd te zijn met redelijke eisen van welstand, hoewel toetsing aan die eisen normaal niet vooraf plaats vindt. Volgens artikel 19 van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat “in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand” aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens dat zelfde artikel 19 van de Woningwet moeten de criteria hiervoor, als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel b, in de welstandsnota opgenomen zijn. De betreffende “excessenregeling” is overigens niet bedoeld om op voorhand de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan.

Veel voorkomende kleine bouwplannen kunnen onder bepaalde voorwaarden bouwvergunningvrij zijn. Dat betekent dat zo'n specifiek veel voorkomend klein bouwplan niet tevoren getoetst wordt (let wel: niet hoeft te worden getoetst) aan redelijke eisen van welstand. Wel kan door de Gemeente Breda achteraf worden ingegrepen, als een dergelijk veel voorkomend klein bouwplan op zichzelf, maar vooral ook in relatie tot de omgeving, ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand, als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet en naar de criteria bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel b van de Woningwet. Wanneer sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, als bedoeld in deze paragraaf, kunnen burgemeester en wethouders aanschrijven tot het (doen) opheffen van die ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Een dergelijke aanschrijving tot het (doen) opheffen van de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand zal (meestal en in beginsel) niet inhouden het weer afbreken van het gerealiseerde veel voorkomende kleine bouwplan, maar slechts het opheffen van de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand daarvan (bijvoorbeeld door aanpassing, verplaatsing of kleurverandering daarvan). Net als bij handhaving is ook bij excessen en het optreden daartegen een verband gelegd met de welstandsniveaus.

**De welstandsniveaus hebben ook een relatie met repressief welstandstoezicht en met handhaving. Het mag duidelijk zijn dat vanuit een oogpunt van welstandstoezicht, in verband met het aanzien van de gebouwde omgeving, het welstandsniveau van gebieden in de stad een redelijke graadmeter is voor de inspanningen op het gebied van handhaving en het optreden tegen excessen van bouwen dat**

**ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand. Daarom wordt voorgesteld bij handhaving, gericht tegen illegaal bouwen (d.w.z. bouwen zonder of in afwijking van een verleende bouwvergunning) en bij de aanpak van excessen, betreffende bouwen ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand, de welstandsniveaus te gebruiken bij het stellen van prioriteiten.**

Van het opheffen van die ernstige strijd met redelijke eisen van welstand en van de zekerheid dat bouwvergunningsvrije bouwwerken in elk geval niet (meer) in strijd zijn met redelijke eisen van welstand is sprake als die veel voorkomende kleine bouwwerken in overeenstemming gebracht worden of zijn met de welstandscriteria (“sneltoetscriteria”) voor de betreffende categorie veel voorkomende kleine bouwplannen. Per categorie is bij de sneltoetscriteria al aangegeven wanneer in elk geval sprake is of kan zijn van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

Sneltoetscriteria echter hebben uitsluitend betrekking op het zogenaamde licht bouwvergunningplichtig bouwen. De criteria waaronder sprake kan zijn van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, zoals vermeld bij de sneltoetscriteria voor de verschillende categorieën van licht bouwvergunningplichtig bouwen, hebben dus in elk geval altijd betrekking op bouwen. Van ernstig strijd met redelijke eisen van welstand kan echter ook reeds sprake zijn wanneer helemaal geen sprake is van bouwen. De criteria bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel b van de Woningwet hebben namelijk niet alleen betrekking op de gevolgen van bouwen, maar meer in het algemeen op het uiterlijk van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan. Ook de enkele wijziging van het uiterlijk van een bouwwerk, door het wijzigen van de kleurstelling, of door het aanbrengen van rolhekken, luiken en/of rolluiken of van reclame, kan betekenen dat het uiterlijk van dat bouwwerk op zichzelf, of in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. In zijn algemeenheid zijn daarom hierna criteria opgenomen waarbij sprake zal kunnen zijn van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand ook wanneer de vraag of sprake is van bouwen niet op voorhand positief te beantwoorden is.

#### **1.2.4 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand zal in elk geval sprake zijn bij:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk; bijvoorbeeld door het op onevenwichtige wijze aantasten van een aanwezige architectonische monumentaliteit of (spiegel)symmetrie
- armoedig materiaalgebruik, waaronder ook materialen waarvan bekend is dat die onevenredig “lelijk” verouderen en/of die een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing
- toepassing van felle of sterk contrasterende kleuren, waar daar geen redelijke aanleiding voor is
- te opdringerige of te veelvuldig herhaalde reclames
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarover vooral ook de gebiedsgerichte criteria)

- elke ingreep waardoor een wijziging van een gevelbeeld het uiterlijk van een bouwwerk zodanig beïnvloedt dat dit als gevolg daarvan in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand

In alle gevallen betreft het hier dus punten los van de vraag of naar de letter van de wet sprake is van bouwen. Waar het in dit geval om gaat is het uiterlijk van het bouwwerk, door enige ingreep die dat uiterlijk zodanig beïnvloedt dat dat op zichzelf, of in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

### **1.2.5 Voorbeelden van bouwen ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand**

Voorbeelden waaraan hierbij gedacht zou kunnen worden - en waaruit blijkt dat de hiervoor genoemde verwijzingen naar "wat in de omgeving gebruikelijk is" en bijgevolg naar gebiedsgerichte criteria bijzonder van belang zijn - zijn bijvoorbeeld storende en ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand geplaatste dakkapellen, door van "wat in de omgeving gebruikelijk is" afwijkende vorm en/of plaats van die dakkapellen.

Daar waar een bouwvergunningvrije dakkapel geplaatst wordt op het individuele dakvlak, van een woning die deel uitmaakt van een woningblok, kan in een enkel geval sprake zijn van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, waar dat in een ander geval niet zo is.

Een dergelijk (voorbeeld)geval laat zich als volgt beschrijven:

Een bouwvergunningvrije dakkapel is altijd afgedekt met een plat dak. Wordt zo'n dakkapel geplaatst op een woningblok, waarvan de achtergevel (aan de voorzijde bestaat geen bouwvergunningvrij bouwen) op een prominente plaats in het zicht ligt, zoals dat voor kan komen bij een open strokenverkaveling, dan kan zo'n dakkapel ernstig in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, in het geval waarbij deze geplaatst wordt tussen allemaal eendere met een schuin dak afgedekte dakkapellen, of duidelijk niet strokend (niet op één doorgaande horizontale lijn) met andere dakkapellen in het dakvlak. Gebeurt dit zelfde bij een woning die deel uitmaakt van een zogenaamd gesloten bouwblok (zodat geen sprake is van zichtbaarheid vanaf de openbare weg) dan is zo'n dakkapel niet ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand (tenzij wellicht omwonende belanghebbenden collectief vinden dat dat wel zo is). Zeker wanneer al sprake is van een menging van verschillende typen dakkapellen of van dakkapellen die niet strokend geplaatst zijn, kan de enkele plaatsing van de nieuwe dakkapel niet zodanig zijn dat daarmee sprake is van (toename van) ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Deze overwegingen illustreren daarmee ook waar en wanneer de zogenaamde "precedenten en trendsetters" een bijzondere rol zullen kunnen spelen bij de beoordeling of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en of sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

## **1.3 Precedenten en trendsetters**

### **1.3.1 Omschrijvingen en uitgangspunten**

In vele gevallen wordt door de aanvrager verwezen naar eerder uitgevoerde en dus vaak ooit goedgekeurde of gedoogde bouwwerken, die in afwijking zijn van de welstandscriteria zoals die vastgelegd zijn in deze welstandsnota. Aanvragers willen vaak een dergelijk bouwwerk als precedent aanvoeren voor hun bouwaanvragen. Dit levert

vooral bij bouwwerken die in strijd zijn met de welstandscriteria van deze nota problemen op. Door een duidelijker beleid te voeren, ten aanzien van trendsetters en precedënten, kan de gemeente voor een groot deel beargumenteerd afwijken van de verwijzingen naar eerder uitgevoerde bouwwerken.

**Met een precedent wordt bedoeld een eerder gerealiseerd en daarbij ooit goedgekeurd of gedoogd bouwwerk, dat niet (meer) voldoet aan de welstandscriteria, zoals die in deze welstandsnota vastgelegd zijn en dat daarom in beginsel geen navolging meer verdient.**

**Een trendsetter is een gerealiseerd en goedgekeurd bouwwerk dat mogelijk afwijkt van de criteria van deze nota, maar dat zodanig gewaardeerd wordt in de situatie waarin het gerealiseerd is, dat het navolging verdient, mogelijk zelfs ten faveure van bouwwerken die wel naar de letter van de criteria in deze welstandsnota zouden voldoen. Van een dergelijk voorbeeld kan sprake zijn bij dakkapellen in het dakvlak van een woningblok waarbij alleen maar identieke dakkapellen aanwezig zijn die allemaal afgedekt zijn met een schuin dak. In dat geval heeft het uiteraard nadrukkelijk de voorkeur om een nieuwe dakkapel in zo'n dakvlak eveneens uit te voeren met een overeenkomstig schuin dak, in plaats van een plat dak, juist om een rommelig aanzicht te vermijden.**

Waar ten aanzien van precedënten en trendsetters in deze paragraaf gesproken wordt over woningblokken, wordt ofwel bedoeld op rijen woningen van een zelfde type, met aan beide uiteinden van zo'n woningblok eind- of hoekwoningen, ofwel van aaneengesloten woningen, van een zelfde dan wel van onderling verschillend type, die samen een gesloten, meestal rechthoekig bouwblok vormen. De binnenzijde van een woningblok in de vorm van zo'n gesloten bouwblok is meestal niet openbaar toegankelijk en meestal ook niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Het mag duidelijk zijn dat een achterzijde, van woningblokken van het eerste type, bijvoorbeeld goed zichtbaar als deel van een strokenverkeveling, welstandshalve meer van belang is, dan de binnenzijde van een woningblok van het tweede type, juist vanwege het verschil in zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte.

### **1.3.2 De wijze waarop in Breda omgegaan zal worden met precedënten**

Op grond van eerdere ervaringen met welstandsadvisering en bezwaarprocedures over weigeringsbesluiten, gebaseerd op negatieve welstandsadviezen, wordt binnen het welstandsgebied van de gemeente Breda de volgende wijze van omgaan met precedënten de vaste richtlijn voor de welstandsadvisering, vanaf het inwerkingtreden van deze welstandsnota.

**Aanvragers zullen zich alleen nog op precedënten kunnen beroepen in die gevallen, waarbij het navolgen van een eerder gebouwd bouwwerk, dat op zichzelf niet voldoet aan de welstandscriteria vastgelegd in deze welstandsnota, niet tot een onaanvaardbare verslechtering van een bestaande situatie zal leiden.**

**Van een onaanvaardbare verslechtering van de bestaande situatie zal altijd sprake zijn in die gevallen waar, voorafgaand aan de realisatie van het voorgestelde bouwplan, nog geen precedënten voor/van het voorgestelde bouwplan aanwezig zijn, in de meest nabije omgeving.**

Voor wat hier met de meest nabije omgeving bedoeld wordt, wordt verwezen naar het volgende, in detail uitgewerkte voorbeeld.

Wanneer in een dakvlak van een woningblok nog geen dakkapellen aanwezig zijn die afwijken van de criteria in deze welstandsnota, zal altijd negatief geadviseerd worden over een bouwaanvraag om een dakkapel te realiseren, die afwijkt van de criteria van deze welstandsnota, maar die overeenstemt met een dakkapel elders in de omgeving.

**Uitgangspunt is dus dat wat ongeschonden is, dat wil zeggen waar geen (ernstige) strijdigheid bestaat met redelijke eisen van welstand op grond van de criteria van deze welstandsnota, ongeschonden zal moeten blijven.**

Op zichzelf regulier, dan wel ernstig, met redelijke eisen van welstand in strijd zijnde dakkapellen, die hoog in een dubbel dakvlak geplaatst zullen zijn; die zich om (een) hoekkeper(s) zullen vouwen aan twee of drie gevels; die een te grote breedte of hoogte zullen hebben; die in de goot geplaatst zullen zijn; of die met een hellend of aangekapt dak in plaats van een plat dak uitgevoerd zullen zijn; zullen, vanaf het van kracht zijn van deze welstandsnota, alleen nog positief beoordeeld kunnen worden, op grond van het gelijkheidsbeginsel, in het geval van realisatie in dakvlakken van woningblokken waar al dergelijke precedents gerealiseerd zijn. In alle andere gevallen zijn dakkapellen als hiervoor genoemd, op zichzelf en in relatie tot de omgeving, regulier dan wel ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand, omdat ten aanzien van die omgeving, het ongeschonden zijn van het dakvlak waar een dergelijke dakkapel voorgesteld wordt, daarbij als zwaarstwegend gebiedsgeoriënteerd beoordelingscriterium zal gelden.

Verwijzingen naar precedents elders in de nabije of verdere omgeving hebben derhalve geen zin meer, in die gevallen waar nog sprake is van een “ongeschonden” uitgangssituatie. Deze richtlijn doet daarmee recht aan een consistent, toetsbaar en transparant welstandsbeleid en schept vooraf helder duidelijkheid aan bezwaarmakers tegen weigeringsbesluiten wegens bouwaanvragen in afwijking van de criteria van deze welstandsnota. Met opzet is deze richtlijn hier toegelicht en in detail uitgewerkt aan de hand van dit voorbeeld met dakkapellen. Enerzijds komt een beroep op precedents verreweg het vaakst voor bij dakkapellen en andere op- of aanbouwen aan daken. Anderzijds is bouwen in afwijking van welstandscriteria vooral gauw storend bij dakkapellen of andere op- of aanbouwen aan daken, omdat daarbij veelal sprake is van een duidelijke zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte in de omgeving.

Wat hiervoor als richtlijn uiteengezet is voor dakkapellen, zal overeenkomstig ook de richtlijn zijn voor andere bouwaanvragen.

### 1.3.3 De wijze waarop in Breda omgegaan zal worden met trendsetters

**Op grond van de hiervoor beschreven richtlijn kan niet voorkomen worden dat dakopbouwen zullen kunnen ontstaan, waar deze op bouwblokken of zelfs in hele complexen of wijken nog ontbreken, in die gevallen waar het realiseren van dakopbouwen mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan, al dan niet op basis van een vrijstellingsbevoegdheid.**



In deze nota zijn daarom juist voor dakopbouwen zeer gedetailleerd uitgewerkte welstandscriteria opgenomen voor dakopbouwen op woningen met platte daken.

In het geval een bouwaanvraag ingediend wordt voor het realiseren van een dakopbouw, verdient het aanbeveling exact na te volgen en dus als ***trendsetter*** te beschouwen, een dakopbouw, zoals die elders op het woningblok, of bij een woning van het zelfde type, eerder, met een positief welstandsadvies, gerealiseerd is. Naast de objectgerichte criteria voor dakopbouwen is daarbij tevens het gebiedsgericht welstandsbeleid van belang.

In oudere woonbuurten, met een vooral individuele verpanding, kan een dakopbouw in de vorm van een zadeldak, al dan niet met zij- of voor- en achterdakschilden (al naar gelang de nokrichting), de voorkeur hebben, terwijl in nieuwere wijken, met alleen woningen met platte daken, zadeldaken juist niet gerealiseerd zouden moeten worden. In het geval van oudere woonbuurten, met een vooral individuele verpanding, is een exacte navolging van eerder gerealiseerde dakopbouwen daarom juist niet altijd van belang. Soms kan enige variatie ook in dakopbouwen de voorkeur hebben. Dat is sterk afhankelijk van de karakteristiek van de omgeving waarin gebouwd wordt.

In het geval van nieuwere woonwijken, met vooral complexgewijs ontwikkelde woningbouwplannen, met woningen met alleen maar platte daken, zou elke introductie, van een andere dan plat afgedekte dakopbouw, in strijd zijn met de karakteristiek van de woonomgeving. Dergelijke afwijkende dakopbouwen kunnen daar dan niet gerealiseerd worden, omdat bedoelde strijd met de karakteristiek van de woonomgeving, op grond van het gebiedsgericht welstandsbeleid dan ook strijd met redelijke eisen van welstand betekent.

## **2. Sneltoetscriteria**

- 2.0 Algemene beleidsregels sneltoetscriteria licht bouwvergunningplichtig bouwen
  - 2.01 Aan- en uitbouwen
    - 2.01.1 Omschrijving en uitgangspunten
    - 2.01.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand
    - 2.01.3 Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant of de zijkant
    - 2.01.4 Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de achterkant
  - 2.02 Bijgebouwen en overkappingen
    - 2.02.1 Omschrijving en uitgangspunten
    - 2.02.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand
    - 2.02.3 Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant
    - 2.02.4 Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant
  - 2.03 Kozijn- en gevelwijzigingen
    - 2.03.1 Omschrijving en uitgangspunten
    - 2.03.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand
    - 2.03.3 Welstandscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen
  - 2.04 Dakkapellen
    - 2.04.1 Omschrijving en uitgangspunten
    - 2.04.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand
    - 2.04.3 Welstandscriteria voor dakkapellen aan de voorkant
    - 2.04.4 Welstandscriteria voor dakkapellen aan de achterkant
    - 2.04.5 Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm
  - 2.05 Erf- en perceelafscheidings
    - 2.05.1 Omschrijving en uitgangspunten
    - 2.05.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand
    - 2.05.3 Welstandscriteria voor erf- en perceelafscheidings
  - 2.06 Dakramen
    - 2.06.1 Omschrijving en uitgangspunten
    - 2.06.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand
    - 2.06.3 Welstandscriteria voor dakramen
  - 2.07 Zonnepanelen en -collectoren
    - 2.07.1 Omschrijving en uitgangspunten
    - 2.07.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand
    - 2.07.3 Welstandscriteria voor zonnepanelen en -collectoren
  - 2.08 Spriet-, staaf- en schotelantennes
    - 2.08.1 Omschrijving en uitgangspunten
    - 2.08.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand
    - 2.08.3 Welstandscriteria voor spriet-, staaf- en schotelantennes
  - 2.09 Rolhekken, luiken en rolluiken
    - 2.09.1 Omschrijving en uitgangspunten
    - 2.09.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand
    - 2.09.3 Welstandscriteria voor rolhekken, luiken en rolluiken
  - 2.10 G.S.M.-antennes
    - 2.10.1 Omschrijving en uitgangspunten
    - 2.10.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand
    - 2.10.3 Welstandscriteria voor G.S.M.-antennes

## **2.0 Algemene beleidsregels sneltoetscriteria licht bouwvergunningplichtig bouwen**

In dit hoofdstuk worden sneltoetscriteria gegeven voor, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken en voor G.S.M.-antennes.

Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria en het mogelijk op grond daarvan mede bij de beoordeling betrokken gebiedsgericht welstandsbeleid, of;
- het bouwwerk, bij vervanging, qua plaatsing en vormgeving, identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht, of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok eerder als zodanig door de commissie welstand en monumenten (W&M) goedgekeurd of gedoogd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm/woningtype), zodanig dat daarbij geen sprake is van verslechtering van een bestaande situatie en geen sprake is van aantasting van een (nog) ongeschonden situatie, of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk.

Als voor een bepaald type licht bouwvergunningplichtig bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen in dit hoofdstuk zal het bouwplan door de commissie welstand en monumenten (W&M) toch getoetst moeten kunnen worden aan redelijke eisen van welstand op basis van criteria vermeld in deze welstandsnota. De commissie welstand en monumenten (W&M) zal het bouwplan in zo'n geval beoordelen op basis van de gebiedsgerichte en/of de algemene welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota. Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de criteria, maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen is een vangnet gebruikt door het toevoegen van de regel:

**“Deze criteria gelden tenzij sprake is van een bijzondere situatie en gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria”.**

Bij gebruik van dit vangnet dient deugdelijk gemotiveerd te worden waarom een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op art. 4:84 Awb :

**ART. 4:84 Handelen volgens beleidsregel, tenzij**  
Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zou zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Tenzij anders is aangegeven, worden in de criteria de afstanden loodrecht en de maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

Voor alle bouwplannen die, op grond van de Woningwet of de AMvB over bouwvergunningvrij en licht bouwvergunningplichtig bouwen, behoren tot de categorie licht bouwvergunningplichtig bouwen, moeten in de welstandsnota criteria opgenomen zijn/worden

(sneltoetscriteria) op grond waarvan het de aanvragers duidelijk is wanneer die bouwplannen aan redelijke eisen van welstand zullen voldoen. Dit impliceert bijvoorbeeld dat het niet mogelijk is op grond van gebiedsgerichte criteria of anderszins dakkapellen aan de voorgevel/straatzijde geheel onmogelijk te maken, als dat niet heel duidelijk gemotiveerd is in deze welstandsnota.

Dakkapellen zijn te allen tijde hooguit licht bouwvergunningplichtig. In de welstandsnota en in de sneltoetscriteria dienen daarom de criteria opgenomen te worden, waaraan dakkapellen aan de voorgevel/straatzijde moeten voldoen, opdat zij aan redelijke eisen van welstand voldoen. Het kan en mag niet zo zijn, dat de sneltoetscriteria het realiseren van dakkapellen aan de voorzijde geheel onmogelijk maken, ook niet plaatselijk of bij een specifieke categorie woningen. Van belang daarbij is wel dat een dakkapel geheel omringd dient te zijn door dakpannen. Is daarvan geen sprake, bijvoorbeeld doordat de nok te laag is voor een dakkapel, waardoor een dakopbouw met nokverlegging voorgesteld wordt, of doordat direct vanuit de goot gebouwd wordt, waardoor feitelijk sprake is van een gevelopbouw, dan is sprake van regulier bouwvergunningplichtig bouwen. In dat geval wordt in eerste instantie verwezen naar de welstandscriteria voor specifieke objecten in hoofdstuk 3 van deze welstandsnota. Ondermeer voor dakopbouwen en voor gevelopbouwen zijn daar de welstandscriteria opgenomen, waaraan getoetst zal worden of voldaan wordt aan redelijke eisen van welstand.

Op voorhand kan echter wel gesteld worden dat, zeker bij licht bouwvergunningplichtig bouwen, waarvoor de sneltoetscriteria zijn opgenomen, in het bijzonder aan de straatzijde (denk aan dakkapellen aan de voorzijde), in ieder geval binnen het beschermd stadsgezicht en bij monumenten, grote kans bestaat dat het hoofdgebouw zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk, zodat de commissie welstand en monumenten (W&M) zich zal beroepen op de voornoemde hardheidsclausule. De commissie welstand en monumenten (W&M) zal een eventueel beroep op de vangnetconstructie van de hardheidsclausule in haar advies steeds duidelijk motiveren.

## **2.01 Aan- en uitbouwen**

### **2.01.1 Omschrijving en uitgangspunten**

Een licht bouwvergunningplichtige aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de bouwvergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld of het open buitengebied zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aan- of uitbouw aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen). Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient bij de mogelijke toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

De gemeente streeft in gebieden met een samenhangende thematische gebiedskarakteristiek naar een herhaling van grotendeels gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw (dit

geldt nadrukkelijk ook regulier bouwvergunningplichtige aanbouwen over meerdere bouwlagen).

Aan- of uitbouwen aan de voorgevel, zoals erkers, en aan- en uitbouwen die contrasteren met het hoofdgebouw, zullen altijd aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd.

### **2.01.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze sneltoetscriteria zullen aan- en uitbouwen, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming.

#### ***a. specifieke aspecten van bij 2<sup>1</sup>-kap woningen:***

Bij twee 2<sup>1</sup>-kap woningen, die samen een sterk symmetrische of monumentale gevelarchitectuur kennen, kan de toepassing van een enkele aan- of uitbouw, vooral aan voor- en/of zijgevel van slechts één van de twee woningen een ernstige aantasting en verstoring van het gevelbeeld betekenen. Om die reden kan een aan- of uitbouw aan voor- en/of zijgevel bij slechts één van de woningen beschouwd worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand, terwijl de realisatie van identieke aan- of uitbouwen aan voor- en/of zijgevel bij elk van de twee woningen welstandshalve aanvaardbaar kan zijn, als daarbij de kenmerkende gevelarchitectuur niet aangetast wordt. In het geval bij slechts één van de twee 2<sup>1</sup>-kap woningen een aan- of uitbouw aan voor- en/of zijgevel voorgenomen wordt dan zal deze alleen in overeenstemming kunnen zijn met redelijke eisen van welstand als deze geen aantasting betekent van de kenmerkende monumentale of symmetrische gevelarchitectuur van de twee woningen in samenhang. Dit zou kunnen door een geringe schaal van de aan- of uitbouw ten opzichte van het hoofdgebouw of door een afwijkende materiaalkeuze. Omdat dan sprake is van een bewust contrast zal in geval van een aanbouw aan één van twee 2<sup>1</sup>-kap woningen altijd het advies gevraagd worden van de commissie welstand en monumenten (W&M).

#### ***b. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:***

Aan- en uitbouwen zeker op het voorerf of zijerf, maar in voorkomende gevallen ook op het achtererf, die, in afwijking van de welstandscriteria voor aan- en uitbouwen, een afmeting of plaats hebben, of een kleur of materialisatie kennen, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie het gebiedgerelateerd welstandsbeleid), worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand.

### **2.01.3 Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant of de zijkant**

Een aan- of uitbouw aan voor- of zijkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan de criteria of is sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan het plan om advies aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd. Bij een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd. In zo'n geval zal de commissie bij haar advies de criteria toepassen, binnen de context van het monument waaraan gebouwd wordt of de gebiedsgerichte karakteristiek van het beschermd stads- of dorpsgezicht waarbinnen gebouwd wordt.

Een aan- of uitbouw aan de voorgevel is altijd van grote invloed op het straatbeeld. Deze aan- of uitbouwen worden altijd aan de commissie welstand en monumenten (W&M) voorgelegd.

**a. algemeen:**

- de aan- of uitbouw voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw)

**b. plaatsing en aantal:**

- geen aan- of uitbouw aan voorgevel (voor advies naar de commissie welstand en monumenten (W&M))
- afstand van aan- of uitbouw aan de zijgevel tot het voorerf minimaal 3.00 m.
- aan- of uitbouw aan voorgevel mag niet buiten zijgevel uitsteken, of om de hoek gebouwd worden, geen hoekaanbouw
- de achtergevel van aan- of uitbouw aan de zijgevel dient in beginsel niet gelijk te lopen met de achtergevel van hoofdgebouw, maar juist te verspringen, ofwel iets (minimaal 0.50 m.) terug te liggen uit de gevel van het hoofdgebouw
- afstand van de aan- of uitbouw aan zijgevel tot zijerfgrens minimaal 2.00 m.
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

**c. maatvoering:**

- hoogte niet hoger dan eerste bouwlaag / vloer 1<sup>ste</sup> verdieping van hoofdgebouw
- breedte maximaal 75% van de breedte van de oorspronkelijke zijgevel
- diepte maximaal 3.00 m. gemeten vanaf oorspronkelijke zijgevel
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk zijerf is bebouwd
- hoogte niet hoger, in beginsel waar mogelijk juist wat lager, dan de gootlijn, bij aansluiting op een eenlaagse hoofdbouwmassa

**d. vormgeving:**

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

**e. materiaal en kleur:**

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% openingen/glasvlak
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrans (muurdam) of m.b.v. scheidende penant
- in beginsel geen gebruik van onderhoudsvrije of onderhoudsarme materialen, als dit materialen zijn die niet fraai verouderen, omdat deze al snel leiden tot een vrij armoedig beeld van de uitbreiding op zichzelf en het bouwwerk als geheel in zijn relatie tot de omgeving, als de nieuwigheid van dergelijke materialen er eenmaal af is

#### **2.01.4 Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de achterkant**

Een aan- of uitbouw aan de achterkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag om advies aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd. In geval van

een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd. In zo'n geval zal de commissie bij haar advies de onderstaande criteria altijd toepassen binnen de context van het monument waaraan gebouwd wordt of de gebiedsgerichte karakteristiek van het beschermd stads- of dorpsgezicht waarbinnen gebouwd wordt.

**a. algemeen:**

- de aan- of uitbouw voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan bestaande aan- of uitbouw)

**b. plaatsing en aantal:**

- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorerf minimaal 3.00 m.
- aan- of uitbouw aan de achtergevel mag niet buiten de zijgevel uitsteken, tenzij er sprake is van een hoekaanbouw (geen hoekaanbouw als zijerf grenst aan weg of openbaar groen)
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

**c. maatvoering:**

- hoogte in ieder geval niet hoger dan eerste bouwlaag / vloer 1<sup>ste</sup> verdieping van hoofdgebouw
- breedte maximaal 100% van de breedte oorspronkelijke achter- of zijgevel van hoofdgebouw
- diepte maximaal 3.00 m. gemeten vanaf oorspronkelijke gevel
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achtererf is bebouwd

**d. vormgeving:**

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- geen doorgetrokken dakvlak van hoofdgebouw over aan- of uitbouw
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

**e. materiaal en kleur:**

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- aan- of uitbouw aan de zijgevel bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% openingen/glasvlak
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrans (muurdam) of m.b.v. scheidende penant
- het gebruik van onderhoudsvrije of onderhoudsarme materialen verdient geen aanbeveling, als dit materialen zijn die niet fraai verouderen, omdat deze veelal al snel leiden tot een vrij armoedig beeld van de uitbreiding op zichzelf en daarmee van het bouwwerk als geheel in zijn relatie tot de omgeving, als de nieuwigheid van dergelijke materialen er eenmaal af is

## **2.02 Bijgebouwen en overkappingen**

### **2.02.1 Omschrijving en uitgangspunten**

Een licht bouwvergunningplichtig bijgebouw of overkapping is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als tuinhuis, schuur, of garage. De overkapping staat los op het erf

of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als bijgebouwen of overkappingen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld of het open buitengebied zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijgebouw of overkapping aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting. Een belangrijk kenmerk van een overkapping is de transparantie. Overkappingen mogen niet met wanden worden dichtgezet.

Bijgebouwen of overkappingen die contrasteren met het hoofdgebouw of van zeer grote invloed zijn op de beleving van of vanuit de openbare ruimte, door hun invloed op het straatbeeld of het open landschap, zullen altijd aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd.

### **2.02.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze sneltoetscriteria zullen bijgebouwen en overkappingen, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming.

#### ***a. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:***

Bijgebouwen en overkappingen zeker op het voorerf of zijerf, maar in voorkomende gevallen ook op het achtererf, die, in afwijking van de welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen, een afmeting of plaats hebben, of een kleur of materialisatie kennen, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarover vooral ook de gebiedsgerichte criteria), worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand.

### **2.02.3 Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant**

Een bijgebouw of overkapping aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan de criteria of is sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan het plan om advies aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd. Bij een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd. In zo'n geval zal de commissie bij haar advies de criteria toepassen binnen de context van het monument waarbij gebouwd wordt of de gebiedsgerichte karakteristiek van het beschermd stads- of dorpsgezicht waarbinnen gebouwd wordt.

Een bijgebouw of overkapping op het voorerf is altijd van grote invloed op het straatbeeld. Deze bijgebouwen of overkappingen zullen dan ook altijd aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd.



**a. algemeen:**

- bijgebouw of overkapping voldoet aan gebiedsgerichte beoordelingskader van gebied waar deze geplaatst gaat worden
- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw)

**b. plaatsing en aantal:**

- geen bijgebouw of overkapping op het voorerf (voor advies naar de commissie welstand en monumenten (W&M))
- afstand tot voorerf minimaal 3.00 m.
- afstand tot erfgrans minimaal 0.50 m. (achter erfafscheiding) tenzij bijgebouw wat betreft materialisering is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk)
- afstand tot gevels hoofdgebouw minimaal 2.00 m. voor bijgebouwen
- niet meer dan twee bijgebouwen en/of overkappingen op het gehele erf

**c. maatvoering:**

- hoogte maximaal 2.70 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein
- oppervlakte maximaal 10 m<sup>2</sup> tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd

**d. vormgeving:**

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekig plattegrond
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.
- plat afgedekt
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

**e. materiaal en kleur:**

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen afgestemd op het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout); geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen
- bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleurgebruik gelijk aan erfafscheiding
- bijgebouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak
- in beginsel geen gebruik van onderhoudsvrije of onderhoudsarme materialen, als dit materialen zijn die niet fraai verouderen, omdat deze al snel leiden tot een vrij armoedig beeld van bijgebouw of overkapping op zichzelf en het bouwwerk als geheel in zijn relatie tot de omgeving, als de nieuwigheid van dergelijke materialen er eenmaal af is

#### **2.02.4 Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant**

Een bijgebouw of overkapping aan de achterkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan de criteria of is sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan het plan aan de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden voorgelegd. Bij een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd. In zo'n geval zal de commissie bij haar advies de criteria toepassen, binnen de context van het monument waarbij gebouwd wordt of de gebiedsgerichte karakteristiek van het beschermd stads- of dorpsgezicht waarbinnen gebouwd wordt.

**a. algemeen:**

- bijgebouw of overkapping voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden
- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw)

**b. plaatsing en aantal:**

- afstand tot voorerf minimaal 3.00 m.
- afstand tot erfgrans minimaal 0.50 m. (achter erfafscheiding) tenzij bijgebouw wat betreft materialisering is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk)
- afstand tot gevels hoofdgebouw minimaal 2.00 m. voor bijgebouwen
- niet meer dan twee bijgebouwen en overkappingen op het gehele erf

**c. maatvoering:**

- hoogte maximaal 3.25 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein
- bij toepassing van zadeldak goothoogte maximaal 2.70 m. en nokhoogte maximaal 5.00 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein
- oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd

**d. vormgeving:**

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekig plattegrond
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

**e. materiaal en kleur:**

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen afgestemd op het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout); in beginsel geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen
- bijgebouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak
- in beginsel geen gebruik van onderhoudsvrije of onderhoudsarme materialen, als dit materialen zijn die niet fraai verouderen, omdat deze al snel leiden tot een vrij armoedig beeld van bijgebouw of overkapping op zichzelf en het bouwwerk als geheel in zijn relatie tot de omgeving, als de nieuwigheid van dergelijke materialen er eenmaal af is

## **2.03 Kozijn- en gevelwijzigingen**

### **2.03.1 Omschrijving en uitgangspunten**

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. Samenhang en ritmiek in straatwanden mogen niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel, als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen, vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19<sup>e</sup> eeuw.

Het uitgangspunt van de sneltoetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate aan) detaillering is voornamelijk afhankelijk van het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving zullen altijd aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd.

### **2.03.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze sneltoetscriteria zullen kozijn- en gevelwijzigingen, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming.

#### ***a. specifieke aspecten van bij 2<sup>^</sup>1-kap woningen:***

Bij twee 2<sup>^</sup>1-kap woningen, die samen een sterk symmetrische of monumentale gevelarchitectuur kennen, kan de uitvoering van kozijn- en gevelwijzigingen, vooral aan voor- en/of zijgevel, van slechts één van de twee woningen een ernstige aantasting en verstering van het gevelbeeld betekenen. Om die reden kan een kozijn- en gevelwijziging aan voor- en/of zijgevel bij slechts één van de woningen beschouwd worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand, terwijl de realisatie van identieke kozijn- en gevelwijzigingen aan voor- en/of zijgevel bij elk van de twee woningen welstandshalve aanvaardbaar kan zijn, als daarbij de kenmerkende gevelarchitectuur niet aangetast wordt. In het geval bij slechts één van de twee 2<sup>^</sup>1-kap woningen een kozijn- en gevelwijziging aan voor- en/of zijgevel voorgenomen wordt dan zal deze alleen in overeenstemming kunnen zijn met redelijke eisen van welstand als deze geen aantasting betekent van de kenmerkende monumentale of symmetrische gevelarchitectuur van de twee woningen in samenhang. Dit zou alleen kunnen bij een slechts zeer ondergeschikte en niet-ingrijpende kozijn- en gevelwijziging. In veel gevallen zal echter geen sprake kunnen zijn van slechts een ondergeschikte en niet-ingrijpende kozijn- en gevelwijziging, juist door de aantasting van de symmetrie.

#### ***b. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:***

Kozijn- en gevelwijzigingen vooral aan voor en/of zijgevel, maar in voorkomende gevallen aan de achtergevel, die, in afwijking van de welstandscriteria voor kozijn- en gevelwijzigingen, een afmeting of plaats hebben, of een kleur of materialisatie kennen, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarover vooral ook de gebiedsgerichte criteria), worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand.

### **2.03.3 Welstandscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen**

Een kozijn- of gevelwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een kozijn- of gevelwijziging niet aan de criteria of is sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan het plan om advies aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd. Bij een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd. In zo'n geval zal de commissie bij haar advies de onderstaande criteria toepassen binnen de context van het monument waaraan gebouwd wordt of de gebiedsgerichte karakteristiek van het beschermd stads- of dorpsgezicht waarbinnen gebouwd wordt.

Wijzigingen aan de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of openbaar groen zijn altijd van grote invloed op het straatbeeld. Dergelijke kozijn- of gevelwijzigingen zullen dan ook altijd aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd.

**a. algemeen:**

- de kozijn- of gevelwijziging voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar de verandering of wijziging betrekking op heeft

**b. plaatsing en aantal:**

- niet aan voorgevel of zijgevel als zijerf/-gevel gekeerd is naar de weg of openbaar groen

**c. maatvoering:**

- oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden
- diepte van negge gelijk aan bestaande situatie
- de oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden

**d. vormgeving:**

- gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel
- een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en -indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven
- samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord
- de gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend
- de hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling
- indeling raamhout behouden
- eventuele roedeverdeling alleen met authentieke roedes
- toegevoegde of vervangende draaiende of schuivende delen zijn mogelijk
- gevelopeningen niet geblinderd met panelen of schilderwerk
- bestaande lateien, onderdorpels, raamljsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamljsten

**e. materiaal en kleur:**

- materiaal- en kleurgebruik afgestemd op de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw
- stalen kozijn- en raamprofielen vervangen door geïsoleerd stalen of aluminium renovatieprofielen, alleen deze kunnen de dimensionering en profilering van het oorspronkelijk staal benaderen
- zeer terughoudend met de toepassing van kunststof bij vervanging van houten kozijnen, en zo ja, verdiept of oorspronkelijk profiel van houten kozijn toepassen
- geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik
- in beginsel geen gebruik van onderhoudsvrije of onderhoudsarme materialen, als dit materialen zijn die niet fraai verouderen, omdat deze al snel leiden tot een vrij armoedig beeld van kozijn of gevelwijzigingen op zichzelf en het bouwwerk als geheel in zijn relatie tot de omgeving, als de nieuwigheid van dergelijke materialen er eenmaal af is

## **2.04 Dakkapellen**

### **2.04.1 Omschrijving en uitgangspunten**

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, bij zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte, zeer bepalend voor het straatbeeld. De voorkeur gaat daarom uit naar een dakkapel aan de achterkant (op achter- of zijdakvlak als zijerf of -gevel niet gekeerd is naar weg of openbaar groen).

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen in of op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.

In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

#### **2.04.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze sneltoetscriteria zullen nieuwe dakkapellen zeker in de navolgende gevallen beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming.

**a. dakkapellen hoog in dakvlakken over meerdere bouwlagen of “gevouwen” om hoekkepers:**

Een dakkapel hoog in een dakvlak over twee woonlagen geeft een erg onevenwichtig beeld, waardoor de woning “topzwaar” belast lijkt. Ook een dakkapel aan twee of zelfs drie gevels, a.h.w. “gevouwen” om één of twee hoekkepers, geeft zo'n erg onevenwichtig beeld, hier alsof een kist tegen de kap geschoven is. Die dakkapellen zijn daardoor vanaf grote afstand nogal storende blikvangers en daarmee geen ondergeschikt onderdeel van het dak. Dergelijke dakkapellen worden daarom beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand.

**b. dakkapellen aan de voorzijde bij 2<sup>1</sup>-kap woningen:**

Bij twee 2<sup>1</sup>-kap woningen, die samen een sterk symmetrische of monumentale gevelarchitectuur kennen, kan de toepassing van een dakkapel aan de voorzijde van slechts één van de twee woningen een ernstige aantasting en versterking van het gevelbeeld betekenen. Om die reden kan een dakkapel bij slechts één van de woningen beschouwd worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand, terwijl de realisatie van dakkapellen bij elk van de twee woningen welstandshalve aanvaardbaar kan zijn als daarbij de kenmerkende gevelarchitectuur niet aangetast wordt.

**c. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:**

Dakkapellen aan de voorgevel, aan een aan de openbare weg gelegen zijgevel, maar in voorkomende gevallen ook aan de achtergevel, die, in afwijking van de welstandscriteria voor dakkapellen, een afmeting of plaats hebben, of een kleur of materialisatie kennen, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie hiervoor vooral ook de gebiedsgerichte criteria), worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand.

**d. afwijkende hoofdvorm van alle eerder geplaatste dakkapellen in een dakvlak:**

Dakkapellen aan de voorgevel, aan een aan de openbare weg gelegen zijgevel, maar in voorkomende gevallen ook aan de achtergevel, die, hoewel in overeenstemming met de welstandscriteria voor dakkapellen, een hoofdvorm hebben die als enige, op storende wijze, afwijkt van alle overige dakkapellen in een dakvlak, worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand.

### **2.04.3 Welstandscriteria voor dakkapellen aan de voorkant**

Een dakkapel aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan die criteria of is sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan het bouwplan om advies aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd. Bij een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd. In zo'n geval zal de commissie bij haar advies de criteria toepassen binnen de context van het monument waaraan gebouwd wordt of de gebiedsgerichte karakteristiek van het beschermd stads- of dorpsgezicht waarbinnen gebouwd wordt.

**a. algemeen:**

- de dakkapel voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden
- de dakkapel is gelijk van vorm, maat en plaats aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok die aan redelijke eisen van welstand voldoen
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw

**b. plaatsing en aantal:**

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- niet hoog in dakvlak over meerdere bouwlagen, tenzij in identieke navolging van een aanvaardbare precedent, elders aanwezig in **het zelfde dakvlak** van het bouwblok
- bij een individueel hoofdgebouw zoveel mogelijk gecentreerd in het dakvlak of afgestemd op geleding voorgevel
- minimaal 0.50 m. dakvlak boven en minimaal 1.00 m. dakvlak onder en aan weerszijden van de dakkapel, afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak

**c. maatvoering:**

- hoogte maximaal 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak gemeten tussen midden woning-scheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)

**d. vormgeving:**

- plat afgedekt, tenzij op grond van trendsetters of de gebiedsgerichte criteria een andere wijze van afdekking beter gepast is
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

**e. materiaal en kleur:**

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen terughoudend afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- materiaal- en kleurgebruik van kap bij aangekapte dakkapel gelijk aan kap hoofdgebouw
- aan voorkant zeer beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken
- zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.
- in beginsel geen gebruik van onderhoudsvrije of onderhoudsarme materialen, als dit materialen zijn die niet fraai verouderen, omdat deze al snel leiden tot een vrij armoedig beeld van de dakkapel op zichzelf en het bouwwerk als geheel in zijn relatie tot de omgeving, als de nieuwigheid van dergelijke materialen er eenmaal af is

#### **2.04.4 Welstandscriteria voor dakkapellen aan de achterkant**

Een dakkapel aan de achterkant (voor zover niet bouwvergunningvrij) is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan de criteria of is sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan het bouwplan om advies aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd. Bij een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd. In zo'n geval zal de commissie bij haar advies de onderstaande criteria toepassen binnen de context van het monument waaraan gebouwd wordt of de gebiedsgerichte karakteristiek van het beschermd stads- of dorpsgezicht waarbinnen gebouwd wordt.

**a. algemeen:**

- de dakkapel voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden
- de dakkapel is gelijk van vorm, maat en plaats aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok die aan redelijke eisen van welstand voldoen
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

**b. plaatsing en aantal:**

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- niet hoog in dakvlak over meerdere bouwlagen, tenzij in identieke navolging van een aanvaardbaar precedent elders aanwezig in **het zelfde dakvlak** van het bouwblok
- bij individuele woning/pand zoveel mogelijk gecentreerd in het dakvlak of afgestemd op de geleding van de achtergevel
- minimaal 0.50 m. dakvlak boven en aan weerszijden van de dakkapel en minimaal 1.00 m. dakvlak onder de dakkapel, afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1.00 m.
- niet meer dan twee dakkapellen per woning op het betreffende dakvlak

**c. maatvoering:**

- hoogte maximaal 1.65 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim
- breedte ten hoogste gelijk aan de woningbreedte (gemeten tussen hart bouwmuren) verminderd met een meter

**d. vormgeving:**

- plat afgedekt, tenzij op grond van trendsetters of de gebiedsgerichte criteria een andere wijze van afdekking beter gepast is
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

**e. materiaal en kleur:**

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen terughoudend of afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- materiaal- en kleurgebruik van kap bij aangekapte dakkapel gelijk aan kap hoofdgebouw
- voorvlak grotendeels gevuld met glas, beperkte toepassing van dichte panelen
- zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak
- in beginsel geen gebruik van onderhoudsvrije of onderhoudsarme materialen, als dit materialen zijn die niet fraai verouderen, omdat deze al snel leiden tot een vrij armoedig beeld van de dakkapel op zichzelf en het bouwwerk als geheel in zijn relatie tot de omgeving, als de nieuwigheid van dergelijke materialen er eenmaal af is

## **2.04.5 Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm**

2.04.5.1 Zadeldak met hellinghoek < 30°

2.04.5.2 Zadeldak met hellinghoek = 30°

2.04.5.3 Zadeldak met wolfseind en zijdakvlakken (met naar de nok toelopende hoekkepers)

2.04.5.4 Zadeldak met vliering

2.04.5.5 Schild-, tent of piramidedak

2.04.5.6 Mansardedak

2.04.5.7 Lessenaardak

2.04.5.8 Asymmetrisch dak

### **2.04.5.0 Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm**

Bij een aantal afwijkende kapvormen zijn naast bovenstaande sneltoetscriteria voor de voor- en achterkant een aantal aanvullende welstandscriteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen zal door de commissie welstand en monumenten (W&M) per situatie een afweging gemaakt worden van de welstandshalve aanvaardbare uitbreidingsmogelijkheden van die specifieke dakvormen. Bij monumenten en binnen het beschermd stadsgezicht zal de commissie bij haar advies de onderstaande criteria toepassen binnen de context van het monument waaraan gebouwd wordt of de gebiedsgerichte karakteristiek van het beschermd stads- of dorpsgezicht waarbinnen gebouwd wordt.

#### **2.04.5.1 Zadeldak met hellingshoek <30°:**

Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30° welstandshalve ongewenst. Een reguliere dakkapel is hier dus niet goed mogelijk. Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2.00 meter bedraagt kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een **dakopbouw** (zie hiervoor § 3.1).



#### **2.04.5.2 Zadeldak met hellingshoek $\geq 30^\circ$ :**

Bij voldoende vrije hoogte onder de nok (van tenminste 2.70 meter) zijn de algemene sneltoetscriteria voor dakkapellen hier van toepassing. Hiervoor gelden dan geen aanvullende sneltoetscriteria. Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2.00 meter bedraagt, maar minder is dan 2.70 meter, kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een **dakopbouw** (zie hiervoor § 3.1).

#### **2.04.5.3 Zadeldak met wolfseind en zijdakvlakken (met naar de nok toelopende hoekkepers):**

De beperkte maat van een wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. Ook zijdakvlakken zijn hiervoor niet altijd geschikt. Dakkapellen die zich om de hoekkeper vouwen en daardoor aan twee/drie gevels gesitueerd zijn, zijn ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand, omdat zij als toevoeging een erg onevenwichtig beeld opleveren. Wolfseinden en zijdakvlakken, met naar de nok toelopende hoekkepers, dienen gerespecteerd te worden. Dakopbouwen zijn daarom niet gewenst.

#### **2.04.5.4 Zadeldak met vliering:**

De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel of -opbouw te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen op dakvlak.

#### **2.04.5.5 Schild-, tent- of piramidedak:**

Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dienen de hoekkepers te worden gerespecteerd en dient minimaal een meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel. Dakkapellen dienen dan centraal tussen de hoekkepers geplaatst te worden.

#### **2.04.5.6 Mansardedak:**

Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.

#### **2.04.5.7 Lessenaardak:**

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan  $30^\circ$  is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Bij een hoek kleiner dan  $45^\circ$  is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de hoogte onder de nok meer dan 2.70 m. meet.

#### **2.04.5.8 Asymmetrisch dak:**

Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak.

In het algemeen worden dakkapellen dus alleen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld. Door de hoogte van het dakvlak is hier een dakkapel met een inwendige hoogte tot de verdiepingsvloer voorstelbaar. De uitwendige maat van de dakkapel dient echter ook dan beperkt te blijven tot maximaal 1.65 meter gemeten van de voet tot bovenzijde boei-boord of daktrim.

### **2.05 Erf- en perceelafscheidingsen**

#### **2.05.1 Omschrijving en uitgangspunten**

Een erf- of perceelafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erf- of perceelafscheiding tussen buren moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erf- en perceelafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk, door een te grote verscheidenheid aan erf- en perceelafscheidingen, te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is. Erf- en perceelafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving.

In het buitengebied bijvoorbeeld zijn dichte, gebouwde erf- en perceelafscheidingen bijna altijd storend. Hier dient bij voorkeur te worden gewerkt met hagen en windsingels, eventueel in combinatie met onopvallend open gaaswerk zonder puntdraad. In sommige gevallen is een open hekwerk ook voorstelbaar, zoals bijvoorbeeld bij landgoederen. Erf- en perceelafscheidingen moeten op zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en hagen en andere beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling. Welstandshalve kan dit echter niet afgedwongen worden, omdat het hierbij niet gaat om bouwen.

Vaak is een erf- of perceelafscheiding een voorziening waarin publiek en privaat belang zeer slecht verenigbaar zijn. Vanuit een privaat belang is een wens naar privacy en beslotenheid van de eigen buitenruimte zeer verdedigbaar, zeker voor de achtertuin. Problemen kunnen ontstaan daar waar achter- en zijtuin bij een hoekwoning samenvallen en die tuin zodanig gelegen is dat deze grenst aan de voortuin van een woning in de straat om de hoek. Vanuit een oogpunt van publiek belang verdient in zo'n geval eigenlijk een erfafscheiding van maximaal 1.00 meter hoog de voorkeur. Vanuit een oogpunt van privacy is een hogere erfafscheiding hier echter beslist zeer verdedigbaar. In dat geval prevaleert daarom het privaat belang, omdat het bij een dergelijke situering van woningen anders niet mogelijk is op een betere wijze te voorzien in voldoende afscherming ter bescherming van de privacy in de eigen achtertuin. Als tuinen, voldoende groot zijn kan op andere, meer passende wijze voorzien worden in voldoende afscherming ter bescherming van de privacy, zonder dat daartoe aan de openbare weg erf- of perceelafscheidingen van 2.00 meter hoog noodzakelijk zijn.

### **2.05.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze sneltoetscriteria zullen erf- en perceelafscheidingen, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming.

#### ***a. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:***

Een erf- of perceelafscheiding zeker aan de voorgevel of rond het voorerf of zijerf, maar in voorkomende gevallen ook rond het achtererf, die, in afwijking van de welstandscriteria voor erf- en perceelafscheidingen, een hoogte heeft, of een kleur of materialisatie kent, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarover vooral ook de gebiedsgerichte criteria), wordt beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand.

### **2.05.3 Welstandscriteria voor erf- en perceelafscheidingen**

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een erf- of perceelafscheiding niet aan de criteria of is sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan het plan om advies aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd. Bij een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd. In zo'n geval zal de commissie bij haar advies de criteria toepassen binnen de context van het monument waaraan gebouwd wordt of de gebiedsgerichte karakteristiek van het beschermd stads- of dorpsgezicht waarbinnen gebouwd wordt.

**a. algemeen:**

- de erf- of perceelafscheiding voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar de erf- of perceelafscheiding geplaatst gaat worden

**b. maatvoering:**

- hoogte maximaal 1.00 m. als erf- of perceelafscheiding wordt geplaatst voor of minder dan 1 meter van het voorerf
- hoogte maximaal 2.00 m. als erf- of perceelafscheiding wordt geplaatst minimaal 1 meter van het voorerf

**c. vormgeving:**

- vormgeving afgestemd op erf- of perceelafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen
- haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken, volledig te begroeien gazen hekwerken, of ander natuurlijk materiaal
- geleding houten erf- of perceelafscheiding afgestemd op erf- of perceelafscheiding van belendend perceel of reeds bestaande erf- of perceelafscheiding in de omgeving
- rechte vormgeving, geen toogvormen

**d. materiaal en kleur:**

- terughoudend materiaal- en kleurgebruik: vermijden van contrast met bebouwing in omgeving
- kleur en materiaal aansluitend op erf- of perceelafscheiding van naburig perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen
- houtwerk om en om aangebracht wanneer geplaatst achter de voorgevelrooilijn op de zij- of achtererfgrens als deze niet gekeerd is naar de weg of openbaar groen
- metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven mogelijk metalen stijlen in donkere kleur of schotten van houten planken tussen gemetselde penanten
- geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen
- in beginsel geen gebruik van onderhoudsvrije of onderhoudsarme materialen, als dit materialen zijn die niet fraai verouderen, omdat deze al snel leiden tot een vrij armoedig beeld van de erf- of perceelafscheiding op zichzelf en het bouwwerk als geheel in zijn relatie tot de omgeving, als de nieuwigheid van dergelijke materialen er eenmaal af is
- geen felle contrasterende kleuren

## **2.06 Dakramen**

### **2.06.1 Omschrijving en uitgangspunten**

Een dakraam is een raam aangebracht in het dakvlak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Dakramen zijn niet erg dominant in het straatbeeld, maar kunnen door verschil in grootte en plaatsing binnen één dakvlak toch storend zijn.

Dakramen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakraam mag dus niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak. Bij meerdere dakramen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte tussen het dakraam en goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand tussen verschillende dakramen moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.

### **2.06.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze criteria zullen dakramen, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming.

#### ***a. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:***

Een dakraam zeker aan de voorgevel, maar in voorkomende gevallen ook in zij- of achtergevel dat, in afwijking van de welstandscriteria voor dakramen, een afmeting of plaats heeft, of een uitvoering, kleur of materialisatie kent, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarover vooral ook de gebiedsgerichte criteria), wordt beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand.

### **2.06.3 Welstandscriteria voor dakramen**

Een dakraam is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een dakraam niet aan de criteria of is sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan het bouwplan om advies aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd. Bij een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd. In zo'n geval zal de commissie bij haar advies de criteria toepassen, binnen de context van het monument waaraan gebouwd wordt of de gebiedsgerichte karakteristiek van het beschermd stads- of dorpsgezicht waarbinnen gebouwd wordt.

#### ***a. algemeen:***

- het dakraam voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar het dakraam geplaatst gaat worden

#### ***b. plaatsing en aantal:***

- bij meerdere dakramen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus in beginsel niet boven elkaar gerangschikt
- bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel
- minimaal 0.50 m. dakvlak boven, onder en ter weerszijden van het dakraam, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van het dakraam (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/voet van de dakkapel)
- bij meerdere dakramen een tussenruimte van minimaal 0.50 m.

- maximaal twee dakramen op voordakvlak en vier dakramen op achter- en zijdakvlak tot in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het betreffende dakvlak is bebouwd

**c. maatvoering:**

- oppervlakte maximaal 2.00 m<sup>2</sup> per dakraam
- bij meerdere dakramen identieke maatvoering aanhouden

**d. vormgeving:**

- eenvoudige vormgeving, geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden kozijn en profielen

**e. materiaal en kleur:**

- eenvoudig en bescheiden kleurgebruik, geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik
- in beginsel geen gebruik van onderhoudsvrije of onderhoudsarme materialen, als dit materialen zijn die niet fraai verouderen, omdat deze al snel leiden tot een vrij armoedig beeld van de dakramen op zichzelf en het bouwwerk als geheel in zijn relatie tot de omgeving, als de nieuwigheid van dergelijke materialen er eenmaal af is

## **2.07 Zonnepanelen en -collectoren**

### **2.07.1 Omschrijving en uitgangspunten**

Een zonnepaneel dient voor energieopwekking en een zonnecollector voor warmteopwekking. Deze voorzieningen worden in toenemende mate ontwikkeld en toegepast. Inmiddels is er zodanig ervaring mee opgedaan dat een zorgvuldige vormgeving en plaatsing mogelijk zijn. Zonnecollectoren of -panelen die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied hebben weinig ontsierende invloed. De situering van zonnepanelen of -collectoren wordt echter bepaald door de optimale stand ten opzichte van de zon. Voorkeur van de gemeente voor situering aan de achterzijde kan daarom niet van doorslaggevende aard zijn bij de beoordeling van dergelijke bouwaanvragen. Zonnecollectoren of -panelen kunnen in het ontwerp van een gebouw worden geïntegreerd. Als losse toevoeging kunnen ze echter heel storend werken. Bij meerdere collectoren/ panelen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

In beschermde stads- en dorpsgezichten en op monumenten zal de plaatsing van zonnepanelen of -collectoren al snel leiden tot een onacceptabele aantasting van de monumentale waarden. Alleen wanneer van een dergelijke aantasting geen sprake is kan aan het plaatsen van zonnepanelen of -collectoren worden meegewerkt.

### **2.07.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze sneltoetscriteria zullen zonnepanelen en -collectoren, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming.

**a. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:**

Zonnepanelen en/of -collectoren zeker aan de voorgevel, maar in voorkomende gevallen ook in zij- of achtergevel die, in afwijking van de welstandscriteria voor zonnepanelen en -collectoren, een afmeting of

plaats hebben, of een uitvoering, kleur of materialisatie kennen, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarover vooral ook de gebiedsgerichte criteria), worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand.

### **2.07.3 Welstandscriteria voor zonnepanelen of -collectoren**

Een zonnepaneel of -collector is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een zonnepaneel of -collector niet aan de criteria of is sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan het plan om advies aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd. Bij een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd. In zo'n geval zal de commissie bij haar advies de criteria toepassen, binnen de context van het monument waaraan gebouwd wordt of de gebiedsgerichte karakteristiek van het beschermd stads- of dorpsgezicht waarbinnen gebouwd wordt.

#### **a. algemeen:**

- paneel/collector voldoet aan gebiedsgerichte beoordelingskader van gebied waar deze geplaatst wordt
- op het dakvlak zijn geen dakramen of -kapellen gesitueerd

#### **b. plaatsing en aantal:**

- bij meerdere panelen/collectoren regelmatige rangschikking op horizontale of verticale lijn
- op schuine daken: geheel binnen dakvlak, hellingshoek gelijk aan hellingshoek dakvlak
- op platte daken: geheel is gelegen binnen een hoek van 15 graden vanaf de dakrand

#### **c. vormgeving:**

- paneel/collector integraal opgenomen in het ontwerp van het bouwwerk
- paneel/collector vormt een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit, zo niet dan is de installatie in het bouwwerk geplaatst

#### **d. materiaal en kleur:**

- de kleur overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart, antraciet of donker grijs
- in beginsel geen gebruik van onderhoudsvrije of onderhoudsarme materialen, als dit materialen zijn die niet fraai verouderen, omdat deze al snel leiden tot een vrij armoedig beeld van zonnepaneel of -collector op zichzelf en het bouwwerk als geheel in zijn relatie tot de omgeving, als de nieuwigheid van dergelijke materialen er eenmaal af is

## **2.08 Spriet-, staaf- en schotelantennes**

### **2.08.1 Omschrijving en uitgangspunten**

Het betreft hier antennes die van wezenlijk belang zijn voor het kunnen zenden en/of ontvangen van radio-, televisie- en andere communicatiesignalen. Onder spriet- of staafantennemast worden niet begrepen calamiteits sirenes en antenne-installaties ten behoeve van mobiele telefonie.

Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving, die vooral aan de voorzijde storend kan zijn voor het straatbeeld. De gemeente streeft dan ook naar

plaatsing van antennes achter het hoofdgebouw, in ieder geval grotendeels onzichtbaar vanaf de weg of openbaar groen.

Antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op/aan een bouwwerk worden aangebracht. Een antenne dient een ondergeschikt element te blijven ten opzichte van de omringende bebouwing. Als losse toevoeging kunnen ze storend werken op het uiterlijk van een gebouw. Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van antennes mogen geen zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. Het heeft de voorkeur een antenne achter het hoofdgebouw en in ieder geval achter het voorerf te plaatsen. Daarnaast is de maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang. De antenne dient altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of het erf waarop deze geplaatst wordt en in ieder geval niet de boventoon te voeren.

### **2.08.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze sneltoetscriteria zullen spriet-, staaf- of schotelantennes, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming.

#### **a. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:**

Spriet-, staaf en schotelantennes, zeker aan de voorgevel, maar in voorkomende gevallen ook in zij- of achtergevel die, in afwijking van de welstandscriteria voor spriet-, staaf- en schotelantennes, een afmeting of plaats hebben, of een uitvoering, kleur of materialisatie kennen, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarover vooral ook de gebiedsgerichte criteria), worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand. Hieronder wordt nadrukkelijk ook verstaan de plaatsing in de onbelemmerde zichtlijn vanuit de openbare ruimte, op een beschermd monument of een bijzonder ensemble, individueel complex of gebouw, als zodanig vermeld in het gebiedsgerichte deel van deze welstandsnota, of in de zichtlijn in, van of via fraaie straten, behorend tot het door het Rijk aangewezen beschermd stadsgezicht, of met name genoemd in het gebiedsgerichte deel van deze welstandsnota.

### **2.08.3 Welstandscriteria voor spriet-, staaf- en schotelantennes**

Een spriet-, staaf- of schotelantenne is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een spriet-, staaf- of schotelantenne niet aan de criteria of is sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan het plan om advies aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd. Bij een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd. In zo'n geval zal de commissie bij haar advies de criteria toepassen, binnen de context van het monument waaraan gebouwd wordt of de gebiedsgerichte karakteristiek van het beschermd stads- of dorpsgezicht waarbinnen gebouwd wordt.

#### **a. algemeen:**

- de antenne voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar de antenne geplaatst gaat worden

**b. plaatsing en aantal:**

- antennes bij voorkeur aan een achtergevel bevestigd, in ieder geval achter het voorelf geplaatst
- niet aangebracht aan monumenten of beeldbepalende panden
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak
- bij gestapelde woningbouw op of aan het balkon geplaatst binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of kozijn
- maximaal één spriet-, staaf- of schotelantenne aan, op of bij een woning/pand
- zo geplaatst dat geen zichthinder ontstaat in belangrijke zichtlijnen op monumentale gebouwen of in fraaie straten binnen het beschermd stadsgezicht of met name genoemd in het gebiedsgerichte deel van deze welstandsnota

**c. maatvoering:**

- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing op erf maximaal 5.00 m.
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen bijzondere beeldbepalende gebieden zoals een dorpskern of centrumgebied maximaal 3.00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen overige gebieden zoals een bedrijventerrein, sportcomplex of woonwijk maximaal 5.00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak
- hoogte schotelantenne maximaal 3.00 m. gemeten vanaf de voet van de antenne(drager)
- doorsnede schotel maximaal 2.00 m.

**d. vormgeving:**

- antenne en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc) als één geheel vormgegeven
- indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar groen zo onzichtbaar mogelijk (een minimum aan dwarssprietten kan hiertoe bijdragen)
- beperken van aantal tuidraden; bij bevestiging aan gevel geen tuidraden (stabiliteit wordt behaald uit de bevestiging aan de gevel)
- geperforeerde schotel

**e. materiaal en kleur:**

- materiaal en kleur onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving, geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of donker grijs
- in beginsel geen gebruik van onderhoudsvrije of onderhoudsarme materialen, als dit materialen zijn die niet fraai verouderen, omdat deze al snel leiden tot een vrij armoedig beeld van spriet-, staaf- of schotelantenne op zichzelf en het bouwwerk als geheel in zijn relatie tot de omgeving, als de nieuwigheid van dergelijke materialen er eenmaal af is

## **2.09 Rolhekken, luiken en rolluiken**

### **2.09.1 Omschrijving en uitgangspunten**

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving echter ook een onherbergzaam aanzien geven, hetgeen verloedering juist in de hand werkt. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Voor woningen en woongebouwen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken bouwvergunningvrij gesteld. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en anti-vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.



## 2.09.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand

Vanaf de inwerkingtreding van deze sneltoetscriteria zullen rolhekken, luiken en rolluiken, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming.

### **a. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:**

Rolhekken, luiken en rolluiken zeker aan de voorgevel, maar in voorkomende gevallen ook in zij- of achtergevel die, in afwijking van de welstandscriteria voor rolhekken, luiken en rolluiken, een afmeting of plaats hebben, of een uitvoering, kleur of materialisatie kennen, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarover vooral ook de gebiedsgerichte criteria), worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand.

In aanvulling hierop is het volgende van belang: De criteria, op grond waarvan rolhekken, luiken en rolluiken bouwvergunningvrij geplaatst kunnen worden, opgenomen in de AmvB 13-07-2002; SB 2002, 410, hebben uitsluitend betrekking op andere gebouwen, dan woningen en woongebouwen. Voor woningen en woongebouwen gelden geen bouwcriteria t.a.v. de bouwvergunningvrije plaatsing. Juist voor woningen en woongebouwen geldt echter nadrukkelijk wel het hiervoor opgenomen artikel 2.09.2 a., omdat juist de plaatsing van rolhekken, luiken en rolluiken, bij woningen en woongebouwen, de panden zeer negatief kan beïnvloeden, met als gevolg dat een onherbergzaam aanzien ontstaat, dat verloedering in de hand werkt. Als eerder gesteld in § 1.2 geldt bovendien dat ook de enkele wijziging van het uiterlijk van een bouwwerk, door het wijzigen van de kleurstelling, door het aanbrengen van rolhekken, luiken en/of rolluiken of van reclame, kan betekenen dat het uiterlijk van dat bouwwerk op zichzelf, of in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

## 2.09.3 Welstandscriteria voor rolhekken of (rol)luiken

Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan de criteria of is sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan het plan om advies aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd. Bij een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd. In zo'n geval zal de commissie bij haar advies de criteria toepassen, binnen de context van het monument waaraan gebouwd wordt of de gebiedsgerichte karakteristiek van het beschermd stads- of dorpsgezicht waarbinnen gebouwd wordt.

### **a. algemeen:**

- rolhek, luik of rolluik voldoet aan gebiedsgerichte beoordelingskader gebied waar geplaatst wordt

### **b. plaatsing:**

- minimaal 2.00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui)
- aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:
  - voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
  - ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel
- aan de buitengevel, mits:
  - plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is
  - voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen

**c. vormgeving:**

- rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast

**d. materiaal en kleur:**

- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel
- in beginsel geen gebruik van onderhoudsvrije of onderhoudsarme materialen, als dit materialen zijn die niet fraai verouderen, omdat deze al snel leiden tot een vrij armoedig beeld van rolluik, luik of rolhek op zichzelf en het bouwwerk als geheel in zijn relatie tot de omgeving, als de nieuwigheid van dergelijke materialen er eenmaal af is

## **2.10 G.S.M.-antennes**

### **2.10.1 Omschrijving en uitgangspunten**

Het gaat hier om antenne-installaties die van wezenlijk belang zijn voor het kunnen zenden en/of ontvangen van signalen ten behoeve van mobiele telefonie.

Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving die vooral aan de voorzijde van of op gebouwen storend kan zijn voor het straatbeeld. De gemeente streeft dan ook naar plaatsing van antennes op gebouwen en elders in de openbare ruimte op het maaiveld dan wel aan hoogspanningsmast, wegportaal, reclamezuil, lichtmast e.d. zodanig dat sprake zal zijn van een minimale of in elk geval niet of weinig storende zichtbaarheid vanaf de weg of openbaar groen.

Antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op/aan een bouwwerk worden aangebracht. Een antenne dient een ondergeschikt element te blijven ten opzichte van de omringende bebouwing. Als losse toevoeging kunnen ze storend werken op het uiterlijk van een gebouw. Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van antennes mogen geen zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. Het heeft de voorkeur een antenne zoveel mogelijk uit het directe zicht vanuit de openbare ruimte te plaatsen. Daarnaast is de maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang. De antenne dient altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of het erf waarop deze geplaatst wordt en in ieder geval niet de boventoon te voeren.

### **2.10.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze sneltoetscriteria zullen G.S.M.-antennes, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming.

**a. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:**

G.S.M.-antennes, zichtbaar aan de voorzijde, maar in voorkomende gevallen ook aan zij- of achterkant van of op gebouwen, die, in afwijking van de welstandscriteria voor G.S.M.-antennes, een afmeting of plaats hebben, of een uitvoering, kleur of materialisatie kennen, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarover vooral ook de gebiedsgerichte criteria), worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand. Van een plaats van G.S.M.-antennes, die als zodanig storend wordt ervaren dat sprake is van een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is, is ook sprake bij de plaatsing in de onbelemmerde zichtlijn vanuit de

openbare ruimte, op een beschermd monument of een bijzonder ensemble, individueel complex of gebouw, als zodanig vermeld in het gebiedsgerichte deel van deze welstandsnota, of in de zichtlijn in, van of via, fraaie straten, behorend tot het door het Rijk aangewezen beschermd stadsgezicht, of fraaie straten (van gebiedsniveau 1 en 2) die met name genoemd zijn in de gebiedsbeschrijvingen van Breda als geheel of van één van de zesentwintig apart beschreven wijken, buurten en stadsdelen in hoofdstuk 4 van deze welstandsnota.

### **2.10.3 Welstandscriteria voor G.S.M.-antennes**

Een G.S.M.-antenne is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een G.S.M.-antenne niet aan de criteria of is sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan het plan om advies aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd. Bij een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd. In zo'n geval zal de commissie bij haar advies de criteria toepassen, binnen de context van het monument waaraan gebouwd wordt of de gebiedsgerichte karakteristiek van het beschermd stads- of dorpsgezicht waarbinnen gebouwd wordt.

#### **a. algemeen:**

- G.S.M.-antenne voldoet aan gebiedsgerichte beoordelingskader van gebied waar G.S.M.-antenne geplaatst wordt

#### **b. plaatsing en aantal:**

- G.S.M.-antennes bij voorkeur niet op lage woon- of kantoorgebouwen, zeker niet op gevoelige zichtlocaties (op hogere gebouwen zijn ze vanuit de directe omringende openbare ruimte minder goed te zien vanaf de straat, terwijl antennes op hogere gebouwen sowieso al acceptabeler geacht worden)
- niet aangebracht aan of op monumenten of beeldbepalende panden
- bij gestapelde woning- of kantoorbouw alleen op platte daken
- zo geplaatst dat geen zichthinder ontstaat in belangrijke zichtlijnen op monumentale gebouwen of in fraaie straten binnen het beschermd stadsgezicht of met name genoemd in het gebiedsgerichte deel van deze welstandsnota

#### **c. maatvoering:**

- hoogte G.S.M.-antenne bij plaatsing op platte daken op gevoelige zichtlocaties maximaal 5.00 m.
- hoogte G.S.M.-antenne bij plaatsing op het maaiveld, in de openbare ruimte, aan rand van bospercelen of hoogopgaand groen, maximaal 40 m.
- hoogte G.S.M.-antenne bij plaatsing op het maaiveld, binnen overige gebieden, zoals een bedrijventerrein, sportcomplex of woonwijken, alleen daar waar geen sprake zal kunnen zijn van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, maximaal 40 m.

#### **d. vormgeving:**

- antenne en bijbehorende techniek kast sober vormgegeven
- indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar groen zo onzichtbaar mogelijk

**e. materiaal en kleur:**

- materiaal en kleur onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving, geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of donker grijs; bij plaatsing op platte daken techniekkast bij voorkeur inpandig of ondergronds, anders uit het zicht en dan bijvoorkeur lichtgrijs
- in beginsel geen gebruik van onderhoudsvrije of onderhoudsarme materialen, als dit materialen zijn die niet fraai verouderen, omdat deze al snel leiden tot een vrij armoedig beeld van de G.S.M.-antenne op zichzelf en het bouwwerk als geheel in zijn relatie tot de omgeving, als de nieuwigheid van dergelijke materialen er eenmaal af is

### **3. Welstandscriteria specifieke objecten**

- 3.0 Algemene beleidsregels welstandsbeoordeling specifieke objecten
- 3.1 Dakopbouwen (bij zadeldaken die te laag zijn voor dakkapellen)
  - 3.1.1 Omschrijving en uitgangspunten
  - 3.1.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand
  - 3.1.3 Welstandscriteria voor dakopbouwen bij (zadel)daken te laag voor dakkapellen
- 3.2 Gevelopbouwen
  - 3.2.1 Omschrijving en uitgangspunten
  - 3.2.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand
  - 3.2.3 Welstandscriteria voor gevelopbouwen
- 3.3 Dakopbouwen (op woningen met platte daken)
  - 3.3.1 Omschrijving en uitgangspunten
  - 3.3.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand
  - 3.3.3 Welstandscriteria voor dakopbouwen (op woningen met platte daken)
- 3.4 Vrijstaande reclame
  - 3.4.1 Omschrijving en uitgangspunten
  - 3.4.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand
  - 3.4.3 Welstandscriteria voor vrijstaande reclame
- 3.5 Gevelreclame
  - 3.5.1 Omschrijving en uitgangspunten
  - 3.5.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand
  - 3.5.3 Welstandscriteria voor gevelreclame
- 3.6 Collectieve afvalvoorzieningen
  - 3.6.1 Omschrijving en uitgangspunten
  - 3.6.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand
  - 3.6.3 Welstandscriteria voor collectieve afvalvoorzieningen
- 3.7 Kassenbouw
  - 3.7.1 Omschrijving en uitgangspunten
  - 3.7.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand
  - 3.7.3 Welstandscriteria voor kassenbouw

### **3.0 Algemene beleidsregels welstandsbeoordeling specifieke objecten**

In dit hoofdstuk zijn opgenomen de welstandscriteria voor specifieke objecten gegeven voor dakopbouwen bij (zadel)daken met te lage inwendige hoogte (om standaard dakkapellen te kunnen plaatsen), gevelopbouwen, dakopbouwen bij platte daken, vrijstaande reclames, gevelreclames, voor collectieve afvalvoorzieningen en voor kassenbouw. Dit hoofdstuk kan, wanneer dat noodzakelijk geacht wordt, uitgebreid worden met extra paragrafen, met daarin de welstandscriteria voor nieuwe specifieke objecten. Ambtshalve of op advies van de commissie welstand en monumenten (W&M) zal een daartoe strekkend voorstel voorgelegd worden, waarna de betreffende criteria, weer met inspraak daarover, vastgesteld zullen kunnen worden door de gemeenteraad.

Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- het bouwwerk naar het oordeel van de commissie welstand en monumenten (W&M) voldoet aan de door de gemeente vastgestelde specifieke objectgerichte welstandscriteria en het mogelijk op grond daarvan mede bij de beoordeling betrokken gebiedsgericht welstandsbeleid, of;

- het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht, of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok eerder als zodanig door de commissie welstand en monumenten (W&M) goedgekeurd of gedoogd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm/woningtype), zodanig dat daarbij geen sprake is van verslechtering van een bestaande situatie en geen sprake is van aantasting van een (nog) ongeschonden situatie, of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk.

Ook als voor een bepaald type bouwvergunningplichtig bouwplan hier geen welstandscriteria voor specifieke objecten zijn opgenomen, zal het bouwplan door de commissie welstand en monumenten (W&M) toch getoetst kunnen worden aan redelijke eisen van welstand. De commissie welstand en monumenten (W&M) zal het bouwplan dan beoordelen op basis van het gebiedsgerichte welstandsbeleid en de daarbij behorende gebiedsgerichte welstandscriteria, waar nodig aangevuld met de algemene welstandscriteria opgenomen in deze welstandsnota. Het kan ook voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de hier opgenomen welstandscriteria voor specifieke objecten, maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen is een vangnet gebruikt door het toevoegen van de regel:

**“Deze criteria gelden tenzij sprake is van een bijzondere situatie en gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria”.**

Bij gebruik van dit vangnet dient deugdelijk gemotiveerd te worden waarom een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op art. 4:84 AwB.:

***ART. 4:84 Handelen volgens beleidsregel, tenzij***  
**Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zou zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.**

Op voorhand kan echter wel gesteld worden dat, ook bij de hier gegeven welstandscriteria voor regulier bouwvergunningplichtige specifieke objecten, in het bijzonder aan de straatzijde (denk aan gevelopbouwen of reclames aan de voorzijde), in ieder geval binnen het beschermd stadsgezicht en bij monumenten, grote kans bestaat dat het hoofdgebouw zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk, zodat de commissie welstand en monumenten (W&M) zich dan zal kunnen beroepen op de voornoemde hardheidsclausule. De commissie welstand en monumenten (W&M) zal een eventueel beroep op de vangnetconstructie van de hardheidsclausule in haar advies steeds duidelijk motiveren.

Tenzij anders is aangegeven, worden in de welstandscriteria voor specifieke objecten de afstanden loodrecht en de maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

### **3.1 Dakopbouwen (bij zadeldaken die te laag zijn voor dakkapellen)**

#### **3.1.1 Omschrijving en uitgangspunten**

Wanneer een kap niet hoog genoeg is voor een dakkapel kan in sommige gevallen een zogenaamde dakopbouw worden toegepast. Zo'n dakopbouw kan de vorm hebben van een enkelzijdige uitbouw in en van de kap, waarbij de nok omhoog verplaatst is in de richting van één van de dakvlakken. Heel incidenteel zijn ook wel dubbelzijdige dakopbouwen gebouwd, waarbij de uitbouw aan beide zijden van de kap plaats heeft en waarbij de nok recht omhoog verhoogd is, op het snijpunt van de dakvlakken. Vanaf de inwerkingtreding van deze welstandsnota streeft de gemeente Breda ernaar dakopbouwen bij twee- of drie-onder-één-kap woningen nog alleen toe te staan bij gelijktijdige en gelijkvormige uitvoering bij alle betrokken woningen. Reden hiervoor is de nogal ernstige beeldverstorende aantasting van het hoofdvolume, in zijn silhouetwerking in de openbare ruimte, bij realisatie van dakopbouwen op slechts een deel van een dergelijk bouwblok. Net als bij dakkapellen geldt verder, dat de gemeente streeft naar herhaling van uniforme exemplaren ("trendsetters") en een uniforme hoogte en rangschikking in één lijn noodzakelijk acht, omdat anders dan bij dakkapellen, bij dakopbouwen een breedte gelijk aan die van de woning de "norm" is, waardoor een passende aansluiting noodzakelijk is bij en met dakopbouwen bij buurwoningen.

Dakopbouwen zullen, tenzij sprake is van exacte navolging van een eerder goedgekeurd bouwplan (trendsetter) of van een bouwplan dat geheel in overeenstemming is met een eerder goedgekeurd schetsplan, in principe altijd aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd, omdat zij altijd regulier bouwvergunningplichtig zijn. Bij afdoening bij mandaat en bij beoordeling door de commissie welstand en monumenten (W&M) zullen deze criteria gehanteerd worden, bij de beoordeling van de vraag of voldaan wordt aan redelijke eisen van welstand.

#### **3.1.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze criteria zullen dakopbouwen op woningen met (zadel)daken die te laag zijn voor de plaatsing van standaard (vergunningvrije) dakkapellen, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming. Omdat dakopbouwen echter nooit zonder reguliere bouwvergunning gerealiseerd zullen kunnen of mogen worden, zullen dakopbouwen al aangeschreven en gehandhaafd kunnen worden bij bouwen zonder of in afwijking van de bouwvergunning en derhalve niet alleen bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

##### ***a. specifieke aspecten van bij 2<sup>^</sup>1-kap woningen en bij korte woningblokken van drie/vier woningen:***

Bij twee 2<sup>^</sup>1-kap woningen, die samen een duidelijke eenheid vormen, kan de toepassing van een enkele dakopbouw bij slechts één van de twee woningen een ernstige aantasting en verstorend van de woning betekenen. Om die reden kan een dakopbouw bij slechts één van de woningen beschouwd worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand, terwijl de realisatie van identieke en aansluitende dakopbouwen bij elk van de twee woningen welstandshalve aanvaardbaar kan zijn, als daarbij de kenmerkende eenheid van de twee woningen samen niet aangetast wordt. Ook bij korte woningblokken met drie of vier woningen kan een enkele dakopbouw algemeen als zodanig verstorend worden ervaren, dat daarmee sprake kan zijn van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, als daarbij sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarover vooral ook de gebiedsgerichte criteria).

**b. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:**

Dakopbouwen, die, in afwijking van de welstandscriteria voor dakopbouwen, een afmeting of plaats hebben, of een kleur of materialisatie kennen, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarover vooral ook de gebiedsgerichte criteria), worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand.

### **3.1.3 Welstandscriteria voor dakopbouwen, bij (zadel)daken te laag voor dakkapellen**

Een dakopbouw is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Net als bij alle andere bouwplannen, die mede getoetst zullen worden aan deze welstandscriteria voor specifieke objecten, zal, in beginsel, altijd de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd.

Een dakopbouw is altijd van grote invloed op het straatbeeld, omdat de realisatie van een dakopbouw altijd een wijziging van het silhouet van het blok betekent, waar de woning deel van uitmaakt.

**a. algemeen:**

- dakopbouw alleen toepassen bij kappen die te laag zijn voor reguliere dakkapellen (waarbij dus geen bouwvergunningvrije dakkapellen geplaatst kunnen worden), tenzij in het woningblok (aan de achterzijde) toch al veelvuldig dakkapellen toegepast zijn (met een aansluiting, van het, in dat geval, veelal platte dak, direct onder de nok)
- de dakopbouw voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden
- de dakopbouw is gelijk van vorm, maat en plaats, aan eerder geplaatste dakopbouwen op het betreffende dakvlak van het bouwblok, die aan redelijke eisen van welstand voldoen
- de dakopbouw wordt in beginsel niet gebouwd bij slechts één van twee 2<sup>1</sup>-kapwoningen of als enige op een woning in een kort woningblok van drie of vier woningen, tenzij de zeer directe woonomgeving een soepeler omgang met dit criterium toestaat

**b. plaatsing en aantal:**

- bij meerdere dakopbouwen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet afwijkend van elkaar gerangschikt
- afstand vanaf de goot of de voet van het dakvlak minimaal 0.70 meter maximaal 1.00 meter

**c. maatvoering:**

- hoogte van voorvlak max. 1.50 m. gemeten vanaf voet (voorvlak) dakopbouw tot bovenzijde boeiboord of goot
- breedte in beginsel altijd gelijk aan de volledige woningbreedte, zodat met direct aansluitende dakopbouwen bij naastgelegen woningen, een eenduidig nieuw beeld kan ontstaan, met nieuwe goot- en nokhoogte

**d. vormgeving:**

- één dakvlak van een dakopbouw ontstaat door verlenging van bestaande dakvlak, vanaf de oorspronkelijke (plaats) nok tot de nieuwe verplaatste en verhoogde nok
- het andere dakvlak, vanaf de nieuwe nok tot aan de bovenzijde van glasvlak/raamstrook evenwijdig aan oorspronkelijke dakvlak (dus zelfde hellingshoek)
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten
- in beginsel alleen enkelzijdige dakopbouwen, bijvoorkeur met glasvlakken aan de achtergevel



**e. materiaal en kleur:**

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen terughoudend of afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- materiaal- en kleurgebruik van dakopbouw gelijk aan kap hoofdgebouw
- voorvlak grotendeels gevuld met glas, beperkte toepassing van dichte panelen
- zijvlak van dakopbouw aan eindwoning in zelfde materiaal als de eindgevel ter plaatse
- zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak
- in beginsel geen gebruik van onderhoudsvrije of onderhoudsarme materialen, als dit materialen zijn die niet fraai verouderen, omdat deze al snel leiden tot een vrij armoedig beeld van de dakopbouw op zichzelf en het bouwwerk als geheel in zijn relatie tot de omgeving, als de nieuwigheid van dergelijke materialen er eenmaal af is

## **3.2 Gevelopbouwen**

### **3.2.1 Omschrijving en uitgangspunten**

Gevelopbouwen kunnen bij woningen in heel verschillende vormen voorkomen. Een regelmatig voorkomende vorm, die veelal planmatig, om stedenbouwkundige redenen, gerealiseerd is, is de gevelopbouw aan de voorgevel, bij hoek of eindwoningen van lange woningblokken. Om stedenbouwkundige redenen is daar dan, bij de eindwoning, over een deel van de woning of over de volledige woningbreedte, sprake van een op-hoging van de voorgevel, zodanig dat hier plaatselijk een hogere goothoogte ontstaat, dan in de rest van het woningblok. Omdat vaak de eind- of hoekwoning, om heel specifieke stedenbouwkundige redenen, uitgevoerd is met een extra gevelopbouw, is zo'n opbouw in beginsel niet herhaalbaar bij naastgelegen (tussen)woningen elders in het blok, of bij hoek- of eindwoningen van het zelfde woningtype, waarbij geen stedenbouwkundige aanleiding bestaat voor een dergelijke opbouw.

Zo'n gevelopbouw heeft qua doorsnede veelal de vorm van een verdiepingshoge dakkapel, waarvan het voorvlak direct in het vlak van de voorgevel doorgetrokken is. Aan de achtergevel komen overeenkomstige gevelopbouwen wel vaker voor bij woningen, met aan de achterzijde een dakvlak over twee bouwlagen. Heel andere vormen van gevelopbouwen worden gevormd door de extra slaap- of badkamers die, veelal bij kleine woningen, aan de achterzijde van gesloten bouwblokken, gerealiseerd worden, bovenop gedeeltelijk uitgebouwde keukens of andere gedeelten van de begane grond. Gevelopbouwen zijn nadrukkelijk niet bedoeld, als reguliere toevoegingen aan kappen, om zo meer ruimte te winnen, dan met een standaard dakkapel mogelijk is.

Gevelopbouwen zullen in beginsel altijd aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd, omdat zij altijd regulier bouwvergunningplichtig zijn. Uitzondering vormen alleen de gevelopbouwen van het type zoals hiervoor beschreven aan de achterzijde van gesloten bouwblokken, die op grond van trendsetters of precedents bij mandaat afgedaan zullen kunnen worden. Bij afdoening bij mandaat en bij beoordeling door de commissie welstand en monumenten (W&M) zullen deze criteria gehanteerd worden, bij de beoordeling van de vraag of voldaan wordt aan redelijke eisen van welstand.

### **3.2.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze objectgerichte welstandscriteria zullen gevelopbouwen, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming. Omdat gevelopbouwen echter nooit zonder reguliere bouwvergunning gerealiseerd zullen kunnen of mogen worden, zullen gevelopbouwen al aangeschreven en gehandhaafd kunnen worden bij bouwen zonder of in afwijking van de bouwvergunning ingeval van strijd met de hier vermelde objectgerichte welstandscriteria en derhalve niet alleen bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

**a. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:**

Gevelopbouwen, die, in afwijking van de objectgerichte welstandscriteria voor gevelopbouwen, een afmeting of plaats hebben, of een kleur of materialisatie kennen, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarover vooral ook de gebiedsgerichte criteria), worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand.

### **3.2.3 Welstandscriteria voor gevelopbouwen**

Een gevelopbouw is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Net als bij alle andere bouwplannen, die mede getoetst zullen worden aan de welstandscriteria voor specifieke objecten, zal, in beginsel, altijd de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd.

Een gevelopbouw is altijd van grote invloed op het straatbeeld omdat de realisatie van een gevelopbouw altijd een wijziging van het gevelbeeld van het blok betekent waar de woning deel van uitmaakt.

**a. algemeen:**

- gevelopbouw alleen toepassen op plaatsen waar dit ruimtelijk-stedenbouwkundig niet op bezwaren stuit
- gevelopbouwen aan voor- en/of achtergevel alleen als het woningtype en de situatie waarin de woning gelegen is zich daar om bijzondere redenen voor lenen
- gevelopbouwen t.b.v. slaap- of badkamers alleen aan de achterzijde van gesloten bouwblokken, waar dergelijke opbouwen al voorkomen en het bestemmingsplan zich daartegen niet verzet

**b. plaatsing en aantal:**

- aan voorgevels slechts zeer beperkt aanvaardbaar
- aan achtergevels niet aanvaardbaar als (groter) alternatief voor vergunningsvrij mogelijke dakkapellen
- aan achtergevels in beginsel wel mogelijk daar waar een hogere goothoogte toegestaan is dan aanwezig is en waarbij woningen voorzien zijn van kappen met aan de achterzijde hoge dakvlakken over twee bouwlagen

**c. maatvoering:**

- hoogte variërend van standaard bouwlaaghoogte tot aanwezige kaphoogte, afhankelijk van specifieke omstandigheden ter plaatse
- breedte in beginsel altijd gelijk aan de volledige woningbreedte, zodat eventueel met direct aansluitende gevelopbouwen bij naastgelegen woningen, een eenduidig nieuw gevelbeeld kan ontstaan met nieuwe goothoogte

**d. vormgeving:**

- afhankelijk van het type gevelopbouw, van de plaatsing van de gevelopbouw en van de ruimtelijk-stedenbouwkundige invloed en/of betekenis van de gevelopbouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

**f. materiaal en kleur:**

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen terughoudend of afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- materiaal- en kleurgebruik van gevelopbouw afgestemd op de gevel waar deze een opbouw op is
- voorvlak behandelen als geveldeel van slaapverdieping aan voor- dan wel achtergevel met passende gevelindeling
- zijvlak van gevelopbouw aan eindwoning in beginsel in zelfde materiaal als de eindgevel ter plaatse
- zijwanden gevelopbouw in zelfde gevelmetselwerk als woning, in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.
- in beginsel geen gebruik van onderhoudsvrije of onderhoudsarme materialen, als dit materialen zijn die niet fraai verouderen, omdat deze al snel leiden tot een vrij armoedig beeld van de gevelopbouw op zichzelf en het bouwwerk als geheel in zijn relatie tot de omgeving, als de nieuwigheid van dergelijke materialen er eenmaal af is

### **3.3 Dakopbouwen (op woningen met platte daken)**

#### **3.3.1 Omschrijving en uitgangspunten**

Wanneer een woning voorzien is van een plat dak kan in veel gevallen, en op enig moment, de wens ontstaan dat platte dak te voorzien van een dakopbouw. Zo'n dakopbouw kan de vorm hebben van een gedeeltelijke extra en ondergeschikte bouwlaag, zelf ook weer voorzien van een plat dak.

Voor al wat langer bestaande bebouwing komen ook veel bouwaanvragen voor om woningen te voorzien van een dakopbouw in de vorm van een kap. Vanaf de inwerking-treding van deze welstandsnota streeft de gemeente Breda ernaar dakopbouwen bij twee- of drie-onder-één-kap woningen nog alleen toe te staan bij gelijktijdige en gelijk-vormige uitvoering bij alle betrokken woningen. Reden hiervoor is de nogal ernstige beeldverstorende aantasting van het hoofdvolume in zijn silhouetwerking in de openbare ruimte, bij realisatie van dakopbouwen op slechts een deel van een dergelijk bouwblok. Net als bij dakkapellen geldt verder dat de gemeente streeft naar een herhaling van (zeker in hoofdopzet) uniforme exemplaren ("trendsetters") bij woningen in het zelfde bouwblok of van een zelfde woningtype. Juist bij individuele (oudere) woningen, waar dakopbouwen in de vorm van kappen gerealiseerd kunnen worden, zullen kappen met de nok loodrecht op de voorgevel de voorkeur hebben, omdat daarmee enerzijds het individuele karakter van de betreffende woningen in stand blijft en anderzijds geen problemen hoeven te ontstaan met naastgelegen woningen.

**In gevallen, waar het realiseren van dakopbouwen om ruimtelijk-stedenbouwkundige redenen, of vanuit het gebiedsgericht welstandsbeleid, op voorhand, regulier of ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand geacht wordt, zullen met name bestemmingsplannen de voorwaarden moeten bevatten om deze vormen van reguliere of ernstige strijd met redelijke eisen van welstand te kunnen voorkomen, door gedetailleerd vast te leggen waar dakopbouwen toegestaan worden en waar niet, of door juist op een punt als dit, in een bestemmingsplan, naast een even-**

**tuele binnen- of buitenplanse vrijstellingsbevoegdheid, ook altijd een daaraan gekoppelde bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen op te nemen.**

Dakopbouwen zullen, tenzij sprake is van exacte navolging van een eerder goedgekeurd bouwplan (trendsetter) of van een bouwplan dat geheel in overeenstemming is met een eerder goedgekeurd schetsplan, in principe altijd aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd, omdat zij altijd regulier bouwvergunningplichtig zijn. Bij afdoening bij mandaat en bij beoordeling door de commissie welstand en monumenten (W&M) zullen deze objectcriteria gehanteerd worden, bij de beoordeling van de vraag of voldaan wordt aan redelijke eisen van welstand, waar nodig in samenhang met het ter plekke geldende gebiedsgerichte welstandsbeleid.

**De reden om zo veel en zo uitgebreid aandacht te besteden aan dakopbouwen op platte daken is gelegen in het feit dat vooral een eerste dakopbouw vaak een ernstige verstoring vormt, niet alleen voor het woningblok waar deze gerealiseerd wordt, maar zelfs voor een heel complex, een hele buurt of een hele wijk. Dakopbouwen roepen ook altijd veel bedenkingen of bezwaren van omwonenden op. Dakopbouwen kunnen echter niet zo maar, op basis van welstandsbeleid of -criteria, geheel tegen gegaan worden, als globale bestemmingsplannen de met de dakopbouwen te bereiken bouwhoogte zonder meer, of binnen een vrijstellingsbevoegdheid, toestaat. Globale bestemmingsplannen zijn zeer geschikt tijdens het realiseren van nieuwe complexen, woonbuurten of wijken. Globale bestemmingsplannen sluiten echter slecht aan op een welstandsnota die beoogt consistent, transparant en objectief te zijn. Een zorgvuldig welstandstoezicht, dat niet alleen consistent, transparant en objectief is, maar ook een waarborg biedt, voor het behalen en bewaren van een hoogwaardig aanzien van de bebouwde omgeving, is meer gebaat bij gedetailleerde bestemmingsplannen, omdat welstandsbeleid en welstandscriteria daar beter op aan kunnen sluiten.**

### **3.3.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze objectgerichte welstandscriteria zullen dakopbouwen, op woningen met platte daken, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming. Omdat dakopbouwen echter nooit zonder reguliere bouwvergunning gerealiseerd zullen kunnen of mogen worden, zullen dakopbouwen al aangeschreven en gehandhaafd kunnen worden bij bouwen zonder of in afwijking van de bouwvergunning en derhalve niet alleen bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

#### **a. specifieke aspecten van bij 2<sup>1</sup>-kap woningen en bij korte woningblokken van drie/vier woningen:**

Bij twee 2<sup>1</sup>-kap woningen, die samen een duidelijke eenheid vormen, kan de toepassing van een enkele dakopbouw bij slechts één van de twee woningen een ernstige aantasting en verstoring van de woning betekenen, ofwel op zichzelf, ofwel door zijn ligging, voor de woonomgeving. Om die reden kan een dakopbouw bij slechts één van de woningen beschouwd worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand, terwijl de realisatie van identieke en aansluitende dakopbouwen bij elk van de twee woningen welstandshalve aanvaardbaar kan zijn, als daarbij de kenmerkende eenheid van de twee woningen samen niet aangetast wordt. Ook bij korte woningblokken, met drie of vier woningen, kan een enkele dakopbouw algemeen als zodanig verstorend worden ervaren, dat daarmee sprake kan zijn van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, als daarbij sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarover vooral ook de gebiedsgerichte criteria).

**b. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:**

Dakopbouwen, die, in afwijking van de welstandscriteria voor dakopbouwen, een vorm, afmeting of plaats hebben, of een kleur of materialisatie kennen, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarover vooral ook de gebiedsgerichte criteria), worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand.

### **3.3.3 Welstandscriteria voor dakopbouwen (op woningen met platte daken)**

Een dakopbouw is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als, met inachtneming van het ter plekke geldend gebiedsgericht welstandsbeleid, dat sterk richtinggevend kan zijn voor het type dakopbouw, aan onderstaande objectgerichte welstandscriteria wordt voldaan. Net als bij alle andere bouwplannen, die mede getoetst zullen worden aan de welstandscriteria voor specifieke objecten, zal, in beginsel, altijd de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd.

Een dakopbouw is altijd van grote invloed op het straatbeeld of de woonomgeving, omdat de realisatie van een dakopbouw altijd een wijziging van het silhouet van het blok betekent waar de woning deel van uitmaakt.

Dakopbouwen in de vorm van een identieke herhaling van de aanwezige bovenste bouwlaag, daar waar een bestemmingsplan alsmede de gebiedsgerichte criteria dit zonder meer mogelijk maken en toelaten, alsmede dakopbouwen in de vorm van langs- of dwarskappen in elke denkbare vorm, worden hier niet behandeld. Voor de mogelijkheden op dat gebied wordt verwezen naar de gebiedsgerichte criteria.

**a. algemeen:**

- dakopbouw alleen toepassen waar het bestemmingsplan die mogelijkheid biedt, rechtstreeks, of via een binnenplanse vrijstelling
- dakopbouw voldoet aan gebiedsgericht beoordelingskader van gebied waar geplaatst wordt
- de dakopbouw is gelijk van vorm, maat en plaats aan eerder geplaatste dakopbouwen op het betreffende dakvlak van het bouwblok die aan redelijke eisen van welstand voldoen
- de dakopbouw wordt niet gebouwd bij slechts één van twee 2<sup>1</sup>-kapwoningen of als enige op een woning in een kort woningblok van drie of vier woningen

**b. plaatsing en aantal:**

- meerdere dakopbouwen in zelfde bouwblok dienen in beginsel identiek te zijn, in elk geval in hoofdopzet
- aan de voorzijde dient de dakopbouw altijd ten minste 80 cm. terug te liggen van het vlak van de oorspronkelijke voorgevel
- zeker in smalle woonstraten en/of elders waar de bezonning in het geding is, dient het voorvlak van de dakopbouw even ver terug gelegd te worden van de oorspronkelijke voorgevel van de woning, als de dakopbouw hoog is, d.w.z. de dakopbouw blijft volledig binnen het denkbeeldig getrokken vlak onder 45° vanaf de bovenzijde van de oorspronkelijke voorgevel
- aan de achterzijde dient de dakopbouw ten minste de geveldikte (van de oorspronkelijke achtergevel), dus 20 à 30 cm. terug te liggen van het vlak van de achtergevel

**c. maatvoering:**

- dakopbouw in beginsel niet hoger dan noodzakelijk, dus geen extra hoogte vanwege een atelierruimte
- in veel gevallen verdient het aanbeveling de hoogte van de dakopbouw, zeker aan de openbare straatzijde, visueel te beperken, bijvoorbeeld door het aanbrengen van een horizontale zonwering ('doorlopend element'), over de gehele breedte van de dakopbouw, op een hoogte van 210 cm. boven de dakvloer, omdat daardoor vanaf de straat het daarboven gelegen deel van de gevel niet zichtbaar is

- breedte in beginsel altijd gelijk aan de woningbreedte, zodat met direct aansluitende dakopbouwen bij naastgelegen woningen, een eenduidig nieuw beeld kan ontstaan met nieuwe goot- en nokhoogte

**d. vormgeving:**

- een dakopbouw is in beginsel geen (identieke) extra woonlaag op de woning en dient daarom ook niet als zodanig vormgegeven te worden
- omdat de dakopbouw een toevoeging is aan de bestaande woning en ook als zodanig afleesbaar zal blijven, dient de dakopbouw in beginsel een van de bestaande gevelarchitectuur afwijkende indeling te hebben
- door terugligging van het voorvlak van de dakopbouw heeft het stroken van raam- of kozijnvlakken, met die van lager gelegen verdiepingen, geen zin
- het verdient aanbeveling in voor- en achtervlak van de dakopbouw veel glas toe te passen, omdat dit de lucht weerspiegelt, waardoor de dakopbouw minder opvallend zichtbaar is (omdat die dan de kleur van de omgeving, de lucht, aangenomen heeft)
- in het geval dakterrassen worden gerealiseerd, of beloopbare gedeelten van het platte dak grenzend aan de dakopbouw, dienen neutrale, kwalitatief hoogwaardige doorvalbeveiligingen/afrastreringen geplaatst te worden, aan de voorgevel zo ver terugliggend als de voorziening hoog is, aan de achtergevel in ieder geval achter en dus niet op de oorspronkelijke gevel, in beide gevallen om zo een rommelig gevelbeeld te voorkomen
- in beginsel dienen eventuele dakterrassen (alleen) aan de achtergevel gesitueerd te worden, dit vanwege het mogelijk vrij rommelige beeld van privé-voorzieningen op het dakterras (was, zonwering), dat aan de openbare straatzijde niet wenselijk geacht wordt
- in een reeks naast elkaar gesitueerde dakopbouwen op één woningblok, dienen in beginsel de voorgevels van de dakopbouwen identiek te zijn en in één vlak te liggen
- aan de achterzijde is een meer individuele uitstraling van de dakopbouwen denkbaar, door het naast elkaar voorkomen van opbouwen met en zonder toegankelijk dakterras, in dat laatste geval zou het de voorkeur verdienen als wel de gevelbeëindiging (boeiboord, dakrand) van de achtergevel van de dakopbouw, van de dichtst bij de achtergevel van de woning gesitueerde dakopbouw, bij de andere dakopbouwen als 'doorlopend element', van luifel of pergola op de dakterrassen, gecontinueerd wordt, om zo enige ordening en eenheid in de dakopbouwen te brengen
- in beginsel bestaat de mogelijkheid, door het continueren van 'doorlopend elementen', zowel aan voor- als achtergevel, deels als hiervoor bedoeld en deels als eerder beschreven bij maatvoering, om ter plaatse van die delen van een woningblok (nog) zonder dakopbouwen, toch een betere samenhang tussen woningen met en zonder dakopbouwen te verkrijgen; dit pleit nadrukkelijk voor een zoveel mogelijk bloksgewijze aanpak van dakopbouwen, ofwel als aandachtspunt al direct bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen, ofwel bij het ontstaan van individuele initiatieven tot dakopbouwen
- aan de achterzijde is een meer individuele uitstraling van de dakopbouwen denkbaar, door het naast elkaar voorkomen van opbouwen met en zonder toegankelijk dakterras, in dat laatste geval zou het de voorkeur verdienen als wel de gevelbeëindiging (boeiboord, dakrand) van de achtergevel van de dakopbouw, van de dichtst bij de achtergevel van de woning gesitueerde dakopbouw, bij de andere dakopbouwen als doorlopend element, van luifel of pergola op de dakterrassen, gecontinueerd wordt, om zo enige ordening en eenheid in de dakopbouwen te brengen
- gevelpuien moeten zo zijn ingedeeld, dat varianten met en zonder toegangsdeur tot een dakterras, duidelijk familie van elkaar zijn
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

**e. materiaal en kleur:**

- materiaal- en kleurgebruik van de gevels, kozijnen en profielen van de dakopbouw terughoudend en niet bewust afgestemd op de gevels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw
- materiaal- en kleurgebruik van dakopbouw terughoudend en zodanig dat de dakopbouw in kleur weg kan vallen tegen de gemiddeld meest voorkomende kleur van de lucht (licht blauw-grijs)
- zijgevel van de dakopbouw sober en terughoudend, daar waar een identieke dakopbouw aansluitend gerealiseerd kan worden
- bij hoek of eindwoningen dient de zijgevel van de dakopbouw ten minste de geveldikte (van de oorspronkelijke zijgevel), dus zo'n 20 à 30 cm., terug te liggen van het vlak van de zijgevel, tenzij op punten of locaties of in gevallen, waar, bijvoorbeeld op grond van de gebiedsgerichte welstandscriteria of de algemene welstandscriteria, naar een gemotiveerd oordeel van de commissie welstand en monumenten

(W&M), een dakopbouw direct aansluitend (in kleur en materiaal) op de oorspronkelijke zijgevel de voorkeur heeft

- in beginsel geen gebruik van onderhoudsvrije of onderhoudsarme materialen, als dit materialen zijn die niet fraai verouderen, omdat deze al snel leiden tot een vrij armoedig beeld van de dakopbouw op zichzelf en het bouwwerk als geheel in zijn relatie tot de omgeving, als de nieuwigheid van dergelijke materialen er eenmaal af is

**doorlopende elementen:** genoemde voorzieningen bij en/of aan dakopbouwen aan voor- en achterzijde, die, daar waar (nog) geen dakopbouwen aanwezig zijn, gecontinueerd kunnen worden, om de afwezigheid van die dakopbouwen daar visueel wat te verzachten, doordat meer eenheid ontstaat dan zonder die doorlopende elementen haalbaar zou zijn; op die wijze kan vooral complexmatig het nadeel van slechts individuele dakopbouwen op doorgaande woningblokken verzacht worden, waardoor de acceptatie vergroot kan worden, ook voor belanghebbende omwonenden;

### 3.4 Vrijstaande reclame

#### 3.4.1 Omschrijving en uitgangspunten

In de gemeente Breda gelden al jaren een aantal bepalingen, in verschillende gemeentelijke regelingen, ten aanzien van reclame-uitingen in de openbare ruimte. In de betreffende regelingen is opgenomen dat zij grotendeels buiten werking blijven (ten aanzien van de op grond van die regelingen vereiste vergunningen), wanneer op grond van de Monumentenwet 1988 of de Monumentenverordening 1994 vergunningen nodig zijn. Omdat aan en bij monumenten en binnen het beschermd stadsgezicht geen bouwvergunningvrij bouwen bestaat en dus wanneer op grond van Monumentenwet 1994 of Monumentenverordening 1994 een monumentenvergunning vereist is, ook een aanvraag om bouwvergunning ingediend moet worden, blijven de bepalingen uit de betreffende gemeentelijke regelingen ten aanzien van reclame in ieder geval buiten werking, waar het de welstandsbeoordeling van die reclame betreft. Dit betekent echter ook, in elk geval bij het op dit punt ongewijzigd handhaven van betreffende gemeentelijke regelingen op het gebied van reclame, dat alle uitingen van reclame vergunningplichtig zijn, ongeacht of naar de letter van de Woningwet formeel sprake is van bouwen. Waar namelijk geen sprake is van bouwen en dus in beginsel geen bouwvergunning nodig is, is op grond van voornoemde gemeentelijke regelingen op het gebied van reclame, wel een reclamevergunning nodig.

Verzoeken om vergunning voor het plaatsen van reclame (bouwvergunning of reclamevergunning) zullen daarom, tenzij sprake is van exacte navolging van een eerder goedgekeurd plan (***trendsetter***) of van een plan, dat geheel in overeenstemming is met een eerder goedgekeurd schetsplan, in principe altijd aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd, omdat zij, bijna zonder uitzondering, altijd regulier (bouw)vergunningplichtig zijn. Op grond van artikel 6, lid e, van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (AMvB 13-07-2002; SB 2002, 410) is voor reclamezuilen slechts een lichte bouwvergunning nodig. Wat daarbij overigens wel en niet verstaan kan en mag worden onder het begrip "reclamezuil" zal vooral nog te vormen jurisprudentie moeten uitwijzen.

**Overigens zal de gemeente er naar streven ook regulier bouwvergunningplichtige vrijstaande reclames en gevelreclames, waar mogelijk, binnen de kortere termijn**

**van zes weken af te handelen, behoudens bij monumenten, waar tevens een monumentenvergunning nodig is.**

Bij afdoening bij mandaat en bij beoordeling door de commissie welstand en monumenten (W&M) zullen deze welstandscriteria gehanteerd worden bij de beoordeling van de vraag of voldaan wordt aan redelijke eisen van welstand. Voor welstandsadviezen over reclameaanvragen geldt daarbij als leidend beoordelingsbeginsel: **“Overdaad schaadt”**. Dit geldt individuele aanvragen, het geldt ook het beeld van fraaie winkelstraten, dat negatief beïnvloed wordt door (te) veel reclame-uitingen. Reclames zullen daarom, na de inwerkingtreding van deze welstandsnota kritisch beoordeeld worden, niet alleen op zichzelf, aan de welstandscriteria voor vrijstaande reclame, maar ook aan het gebiedsgericht welstandsbeleid.

### **3.4.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze objectgerichte welstandscriteria zullen vrijstaande reclames, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming. Omdat vrijstaande reclames echter nooit zonder bouwvergunning gerealiseerd zullen kunnen of mogen worden, zullen die vrijstaande reclames al aangeschreven en gehandhaafd kunnen worden bij bouwen zonder of in afwijking van de bouwvergunning en derhalve niet alleen bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

#### **a. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:**

Vrijstaande reclames, die, in afwijking van de welstandscriteria voor vrijstaande reclame, een vorm, afmeting of plaats hebben, of een kleur of materialisatie kennen, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarover vooral ook de gebiedsgerichte criteria), worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand.

### **3.4.3 Welstandscriteria voor vrijstaande reclame**

Een vrijstaande reclame is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Net als bij alle andere bouwplannen die mede getoetst zullen worden aan deze welstandscriteria voor specifieke objecten, zal, in beginsel, altijd de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd.

Een vrijstaande reclame is altijd van grote invloed op het straatbeeld, omdat met de plaatsing van de reclame altijd beoogd wordt de aandacht op die reclame te vestigen.

Omdat de gemeente in beginsel eigenaar en beheerder van de openbare ruimte in Breda is, zijn of worden, door vertegenwoordigende diensten van de gemeente, privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten, met een aantal marktpartijen, die vrijstaande reclames, in de vorm van muppies,abri's en reclametoiletten aan regels binden en in aantal limiteren. Ook voor lichtmastreclameborden, drievlaksborden t.b.v. evenementen, billboards en reclamemasten en -zuilen, zijn of worden dergelijke privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten, die de betreffende vormen van vrijstaande reclame aan regels binden en in aantal limiteren. Hoewel de betreffende privaatrechtelijke regelingen vallen buiten de bestuursrechtelijke werking van deze welstandsnota zijn hierna de welstandscriteria voor de betreffende vormen van vrijstaande reclames opgenomen.



Praktisch alle overige vrijstaande reclame in de openbare ruimte, in de vorm van vlaggen, banieren, reclameobjecten op of aan de weg (op auto's, fietsen e.d.), op borden van bouwplaatsen en op of aan steigers, is reclame van tijdelijke aard. Verzoeken om een tijdelijke bouwvergunning mogen op grond van de Woningwet niet aan de hand van welstandscriteria aan redelijke eisen van welstand getoetst worden. Het ligt voor de hand die beperkende werking van deze welstandsnota ook te hanteren in gevallen waar geen sprake is van bouwen, maar wel van slechts tijdelijke, of incidentele aanwezigheid van de betreffende reclames in de openbare ruimte. Voor al deze vormen van reclame geldt echter ook: **“Overdaad schaadt”**. Verder geldt dat ook bij de betreffende tijdelijke reclame geen sprake zal mogen zijn van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Aan tijdelijke reclames, waarbij sprake kan of zal zijn van de aantasting van monumentale waarden van monumenten of van het beschermd stadsgezicht zal daarom door de gemeente geen medewerking verleend (kunnen) worden.

**a. algemeen:**

- vrijstaande reclame alleen toepassen waar het bestemmingsplan die mogelijkheid biedt, rechtstreeks, of via binnenplanse vrijstelling
- de vrijstaande reclame voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden
- door het plaatsen van vrijstaande reclame (waaronder lichtreclames) mogen belangen van bewoners niet op onevenredige wijze worden geschaad
- door het plaatsen van vrijstaande reclame (waaronder lichtreclames) mag de verkeersveiligheid niet worden geschaad

**b. plaatsing en aantal:**

- de vrijstaande reclame wordt niet geplaatst op een wijze of plaats, waardoor of waarbij sprake kan of zal zijn van de aantasting van monumentale waarden van monumenten of van het beschermd stadsgezicht
- de vrijstaande reclames worden in aantallen beperkt en worden alleen daar geplaatst, zoals hierbij per type vastgelegd is, en zoals opgenomen zal zijn of worden, in privaatrechtelijke regelingen terzake van plaatsing van de betreffende vrijstaande reclame in de openbare ruimte
- waar in een bestemmingsplan slechts globaal vastgelegd is dat reclame geplaatst mag worden, maar niet exact vastgelegd is waar die precies geplaatst kan of moet worden, kan niet in privaatrechtelijke regelingen vastgelegd zijn of worden, waar reclames (uitsluitend) geplaatst kunnen worden, zonder dat de commissie welstand en monumenten (W&M) zich daarover in adviserende zin heeft kunnen uitspreken

**c. maatvoering:**

- de vrijstaande reclames voldoen aan de maximale maten, zoals die hierbij per type vastgelegd zijn, en zoals die opgenomen zijn of worden, in privaatrechtelijke regelingen terzake van plaatsing van de betreffende vrijstaande reclame in de openbare ruimte

**d. vormgeving:**

- de vrijstaande reclames voldoen wat betreft hun vormgeving aan de criteria, zoals die hierbij per type vastgelegd zijn, en zoals die opgenomen zijn of worden, in privaatrechtelijke regelingen terzake van plaatsing van de betreffende vrijstaande reclame in de openbare ruimte

**e. materiaal en kleur:**

- de vrijstaande reclames voldoen wat betreft hun materiaal en kleurgebruik aan de criteria, zoals die hierbij per type vastgelegd zijn, en zoals die opgenomen zijn of worden, in privaatrechtelijke regelingen terzake van plaatsing van de betreffende vrijstaande reclame in de openbare ruimte

## 3.5 Gevelreclame

### 3.5.1 Omschrijving en uitgangspunten

In de gemeente Breda gelden al jaren een aantal bepalingen, in verschillende gemeentelijke regelingen, ten aanzien van gevelreclame, met name voor het kernwinkelgebied gelegen in de historische binnenstad van Breda en dus grotendeels binnen het beschermd stadsgezicht. In de betreffende regelingen is opgenomen dat zij grotendeels buiten werking blijven (ten aanzien van de op grond van die regelingen vereiste vergunningen), wanneer op grond van de Monumentenwet 1988 of de Monumentenverordening 1994 vergunningen nodig zijn. Omdat aan en bij monumenten en binnen het beschermd stadsgezicht geen bouwvergunningvrij bouwen bestaat en dus wanneer op grond van Monumentenwet 1994 of Monumentenverordening 1994 een monumentenvergunning vereist is, ook een aanvraag om bouwvergunning ingediend moet worden, blijven de bepalingen uit de betreffende gemeentelijke regelingen ten aanzien van reclame in ieder geval buiten werking, waar het de welstandsbeoordeling van die reclame betreft. Dit betekent echter ook, in elk geval bij het op dit punt ongewijzigd handhaven van betreffende gemeentelijke regelingen op het gebied van reclame, dat alle uitingen van reclame vergunningplichtig zijn, ongeacht of naar de letter van de Woningwet formeel sprake is van bouwen. Waar namelijk geen sprake is van bouwen en dus in beginsel geen bouwvergunning nodig is, is op grond van voornoemde gemeentelijke regelingen op het gebied van reclame, wel een reclamevergunning nodig.

De gemeente Breda stelt zich op het standpunt dat een gevelreclame, door functie, doel en karakter daarvan, altijd een aanzienlijke wijziging van een individueel gevelbeeld betekent, omdat een reclame nu eenmaal de aandacht op zichzelf beoogt te vestigen, los van het gevelbeeld waar de reclame deel van uitmaakt. Omdat dus praktisch altijd sprake is van een aanzienlijke wijziging van het gevelbeeld is daarmee sprake van bouwen naar de letter van de Woningwet. Jurisprudentie die aanleiding zou geven voor een andersluidende opvatting dateert van voor de wijziging van de Woningwet. Belangrijker echter is dat die jurisprudentie altijd afhankelijk is geweest van de noemer waaronder het aanbrengen van reclame geplaatst werd. Omdat elke aanvraag om reclame aan te brengen of te plaatsen altijd van invloed is op het gevelbeeld (bijna altijd van de voorgevel) wordt zo'n aanvraag in Breda altijd beschouwd als een verzoek om bouwvergunning voor het wijzigen van het beeld van de (voor)gevel. In geen geval betreft het aanbrengen van reclame een licht bouwvergunningplichtig bouwwerk, altijd is sprake van een regulier bouwvergunningplichtig bouwwerk.

**Een (bouw)vergunning, voor het plaatsen van reclame, wordt verleend aan de aanvrager en is alleen overdraagbaar als de reclame bij overdracht van de (bouw)vergunning exact gehandhaafd blijft als vergund. De (bouw)vergunning heeft, als elke (bouw)vergunning, alleen rechtskracht en werking, voor het bouwwerk en het perceel, waarvoor deze is aangevraagd en vergund.**

Verzoeken om vergunning voor het plaatsen van reclame (bouwvergunning of reclamevergunning) zullen daarom, tenzij sprake is van exacte navolging van een eerder goedgekeurd plan (*trendsetter*) of van een plan, dat geheel in overeenstemming is met een eerder goedgekeurd schetsplan, in principe altijd aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd, omdat zij, bijna zonder uitzondering, altijd regulier (bouw)vergunningplichtig zijn. Op grond van artikel 6, lid e, van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (AMvB 13-07-2002;

SB 2002, 410) is voor reclamezuilen slechts een lichte bouwvergunning nodig. Wat daarbij overigens wel en niet verstaan kan en mag worden onder het begrip “reclamezuil” zal vooral nog te vormen jurisprudentie moeten uitwijzen.

**Overigens zal de gemeente er naar streven ook regulier bouwvergunningplichtige vrijstaande reclames en gevelreclames, waar mogelijk, binnen de kortere termijn van zes weken af te handelen, behoudens bij monumenten, waar tevens een monumentenvergunning nodig is.**

Bij afdoening bij mandaat en bij beoordeling door de commissie welstand en monumenten (W&M) zullen deze welstandscriteria gehanteerd worden, bij de beoordeling van de vraag of voldaan wordt aan redelijke eisen van welstand. Voor welstandsadviezen over reclameaanvragen geldt daarbij: **“Overdaad schaadt”**. Dit geldt individuele aanvragen, het geldt ook het beeld van fraaie winkelstraten, dat negatief beïnvloed wordt door (te) veel reclame-uitingen. Reclames zullen daarom na de inwerkingtreding van deze welstandsnota kritisch beoordeeld worden, niet alleen op zichzelf, aan de welstandscriteria voor gevelreclame, maar ook aan het gebiedsgericht welstandsbeleid.

### **3.5.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze objectgerichte welstandscriteria zal gevelreclame, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming. Omdat gevelreclame echter nooit zonder reguliere (bouw)vergunning gerealiseerd zal kunnen of mogen worden, zal die gevelreclame al aangeschreven en gehandhaafd kunnen worden bij bouwen zonder of in afwijking van de (bouw)vergunning en derhalve niet alleen bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

#### **a. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:**

Gevelreclames, die, in afwijking van de welstandscriteria voor gevelreclame, een vorm, afmeting of plaats hebben, of een kleur of materialisatie kennen, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarover vooral ook de gebiedsgerichte criteria), worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand.

In aanvulling hierop is het volgende van belang: Niet alle vormen van het aanbrengen van reclame kunnen naar de letter van de wet beschouwd worden als “bouwen”. Omdat reclame echter altijd nadrukkelijk tot doel heeft de aandacht op zichzelf te vestigen en dit derhalve ten koste zal gaan van een gelijkmatig verdeelde aandacht voor het gehele gevelbeeld, is altijd sprake van het op ingrijpende wijze wijzigen van het gevelbeeld. Als eerder gesteld in § 1.2 geldt daarom dat ook de enkele wijziging van het uiterlijk van een bouwwerk, door het wijzigen van de kleurstelling, door het aanbrengen van rolhekken, luiken en/of rolluiken of van reclame, kan betekenen dat het uiterlijk van dat bouwwerk op zichzelf, of in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

### **3.5.3 Welstandscriteria voor gevelreclame**

Een gevelreclame is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Net als bij alle andere bouwplannen die mede getoetst zullen worden aan deze welstandscriteria voor specifieke objecten, zal, in beginsel, altijd de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd.

Een gevelreclame is altijd van grote invloed op het gevelbeeld en daarmee van het straatbeeld, omdat met de plaatsing van de reclame altijd beoogd wordt de aandacht op die reclame te vestigen. Ook voor gevelreclame geldt als beginsel: **“Overdaad schaadt”**. Aanwezige reclames in de belangrijkste winkelstraten tonen de negatieve gevolgen van die overdaad aan.

**a. algemeen:**

- gevelreclame alleen toepassen waar het bestemmingsplan die mogelijkheid biedt, rechtstreeks, of via een binnenplanse vrijstelling
- de gevelreclame voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden
- gevelreclame op en aan gebouwen is alleen toegestaan aan de openbare entreezijde van de winkel of het (horeca)bedrijf
- gevelreclame is niet toegestaan aan of bij een niet-openbare leverancierstoegang
- gevelreclame op en aan gebouwen dient gericht te zijn op de directe relatie tussen gevestigd bedrijf en beoogde klant
- gevelreclame dient dus niet geplaatst te worden op of aan woon- of bedrijfsgebouwen, enkel en alleen vanwege een goede zichtbaarheid van de betreffende plaats van reclame vanuit (wegen in) de openbare ruimte; het is juist dergelijke reclame die afkeer oproept, omdat die altijd een aantasting betekent voor de gebouwde omgeving of het landschap, omdat reclame nu eenmaal altijd beoogt de aandacht op zichzelf te vestigen vanuit de openbare ruimte
- bij kantoor of bedrijf aan huis is gevelreclame in beginsel niet toegestaan, zeker in woonbuurten of -straten
- door het aanbrengen van gevelreclames (waaronder lichtreclames) mogen belangen van bewoners niet op onevenredige wijze worden geschaad; concreet betekent dit dat lichtreclames tegen de gevel en lichtreclamebakken loodrecht op de gevel, door kleur, lichtintensiteit of schakelfrequentie, geen hinder mogen opleveren voor bewoners van naast of tegenover gesitueerde (boven)woningen; voor reclamebakken loodrecht op de gevel geldt bovendien dat deze het uitzicht vanuit de bovenwoningen in of op de straat niet op storende wijze mogen belemmeren of beïnvloeden
- door het aanbrengen van gevelreclames (waaronder lichtreclames) mag de verkeersveiligheid niet worden geschaad
- de hier opgenomen welstandscriteria voor gevelreclames hebben ook betrekking op reclames op zonneschermen, markiezen, rolluiken en blinden of screens

**b. plaatsing en aantal:**

- de gevelreclame wordt niet geplaatst op een wijze of plaats, waardoor of waarbij, sprake kan of zal zijn van de aantasting van monumentale waarden van monumenten of van het beschermd stadsgezicht of van de ruimtelijk-stedenbouwkundige of architectonische kwaliteit, van gevelwanden van straten (van gebiedsniveau 1 en 2) met name genoemd in de gebiedsbeschrijvingen van Breda als geheel of van één van de zesentwintig apart beschreven wijken, buurten en stadsdelen, in hoofdstuk 4 van deze welstandsnota
- de gevelreclame wordt in beginsel geplaatst op daarvoor geëigende plaatsen van, op of aan de gevel
- de gevelreclame wordt in beginsel alleen geplaatst aan de begane grond verdieping of aan de borstwering van de eerste verdieping van een pand (onder de gevelopeningen van de eerste verdieping)
- de gevelreclame wordt geplaatst plat tegen de gevel, zoveel mogelijk boven, of in de nabijheid van de hoofdentree
- alleen bij winkels op straathoeken is aan beide winkelgevels een reclame plat tegen de gevel aanvaardbaar
- eendere reclame-uitingen worden niet meerdere keren herhaald, ook niet over grote gevellengtes, omdat juist dan en daarmee sprake is van “Overdaad schaadt”
- per 10 m<sup>1</sup> gevellengte (of zoveel minder de gevel breed is) is één reclamebak loodrecht op de gevel toegestaan
- vooral in historische winkelstraten binnen het beschermd stadsgezicht wordt ten aanzien van gevelreclame een sterke terughoudendheid bepleit, omdat die de kwaliteit en de eigen karakteristiek van die straten zeer ten goede komt

- nadeel van een overdaad aan reclame is dat alle winkelstraten op elkaar gaan lijken, dat de reclame zijn beoogde doel voorbijschiet en dat de reclame het zicht op de verdiepingen boven de winkels belemmert, waardoor de eenheid van de gevelwanden aangetast wordt
- in geval van aanwezigheid van een luifel wordt de reclame geplaatst tegen de kop van de luifel of onder de luifel, dus in beginsel niet op de luifel, omdat ook daarmee het zicht op de verdiepingen boven de winkels wordt belemmerd en het uitzicht vanuit die woningen wordt verstoord
- winkelbedrijven mogen in beginsel reclame voeren voor de eigen bedrijfsnaam, niet voor individuele merknamen van producten die verkrijgbaar zijn
- bij horecabedrijven is in bescheiden mate, naast reclame met de bedrijfsnaam, wel toegestaan reclame te voeren voor één individuele merknaam van een product dat verkrijgbaar is
- op bedrijfsterreinen kan op grond van gebiedsgericht welstandsbeleid aanleiding zijn alleen gevelreclame bovendaks, of juist alleen gevelreclame tegen de gevel toe te staan, hiervoor wordt verwezen naar het gebiedsgericht welstandsbeleid

**c. maatvoering:**

- de gevelreclame plat tegen de gevel heeft een hoogte van maximaal 60 cm en een lengte van ten hoogste 2/3 van de gevel waarop de reclame aangebracht wordt, tenzij de karakteristiek van de gevel aanleiding geeft voor een van deze maten afwijkende maatvoering
- de gevelreclamebak loodrecht op de gevel heeft een uitwendige maat van ten hoogste 80 x 80 cm inclusief de bevestiging aan de gevel, tenzij de breedte van de straat, of de vrije doorgang onder de reclamebak, aanleiding geven voor een van deze maten afwijkende maatvoering
- reclame middels vignetten op een etalageruit mag een hoogte hebben van maximaal 20 cm en mag maximaal 5% van het glasoppervlak in beslag nemen, dit geldt ook reclamebakken achter de ruit, omdat ook die van invloed zijn op het gevelbeeld van (een deel van) de straatwand; ook bij dergelijke gevelreclame is herhaling niet toegestaan

**d. vormgeving:**

- bij de toepassing van lichtbakken mogen in beginsel alleen losse "doosletters" toegepast worden, tenzij een vaste huisstijl of zgn. 'corporate image' aanleiding geeft voor een afwijkende vormgeving en deze op de beoogde plaats geen onevenredige invloed heeft op het gevelbeeld; daarbij mag dus zeker geen strijd bestaan met de criteria hiervoor opgenomen betreffende de plaatsing van gevelreclame
- per etalageruit mag maximaal 10% van het glasoppervlak gebruikt worden voor het aanbrengen van aanplakbiljetten met handelsreclame; ook daarbij geldt echter dat dit op de beoogde plaats geen onevenredige invloed heeft op het gevelbeeld; daarbij mag dus zeker geen strijd bestaan met de criteria hiervoor opgenomen betreffende de plaatsing van gevelreclame
- ramen en etalageruiten mogen niet geblindeld worden, op een wijze waardoor of waarbij sprake kan of zal zijn van de aantasting van monumentale waarden van monumenten of van het beschermd stadsgezicht of van de ruimtelijk-stedenbouwkundige of architectonische kwaliteit, van gevelwanden van straten (van gebiedsniveau 1 en 2) met name genoemd in de gebiedsbeschrijvingen van Breda als geheel of van één van de zesentwintig apart beschreven wijken, buurten en stadsdelen in hoofdstuk 4 van deze welstandsnota

**e. materiaal en kleur:**

- terughoudend kleur- en materiaalgebruik: vermijden van een al te groot contrast met bebouwing van de omgeving
- geen felle contrasterende kleuren
- geen toepassing van ondeugdelijke materialen of constructies en van materialen die weinig duurzaam zijn en daardoor onevenredig "lelijk" verouderen
- kleuren van huisstijl of 'corporate image' zijn toegestaan voor de gevelreclame zelf, maar mogen niet ondersteunend toegepast worden in contourlijnen of gevelvlakken, zodanig dat zij de architectuur gaan overheersen

### 3.6 Collectieve afvalvoorzieningen

### **3.6.1 Omschrijving en uitgangspunten**

Collectieve afvalvoorzieningen t.b.v. restafval, papier, glas en GFT worden in Breda toegepast, ondermeer als uitvloeisel van het gemeentelijk beleid collectieve afvalvoorzieningen. Naast in pandige voorzieningen, ofwel in kantoor-, bedrijfs- en woongebouwen, ofwel in zogenaamde prefab-garageboxen, komen in Breda twee vormen van collectieve afvalvoorzieningen voor, te weten (grind)betonboxen met rolcontainers (zogenaamde cocons) en bovengrondse inwerpzoulen met ondergrondse containers van 3-5 m<sup>3</sup>.

Collectieve afvalvoorzieningen t.b.v. restafval, papier, glas en GFT zullen in principe altijd aan de commissie welstand en monumenten (W&M) worden voorgelegd, omdat zij, wanneer zij door afmeting of plaatsing niet zonder bouwvergunning geplaatst mogen worden, altijd licht of regulier bouwvergunningplichtig zijn. De commissie welstand en monumenten (W&M) zal daarbij deze objectcriteria hanteren bij de beoordeling van de vraag of voldaan wordt aan redelijke eisen van welstand. Waar nodig zullen deze objectcriteria gehanteerd worden in samenhang met het gebiedsgericht welstandsbeleid zoals dat geldt voor het gebied waar binnen de bouwlocatie gelegen is. Buiten het beschermd stads- of dorpsgezicht is plaatsing van collectieve afvalvoorzieningen t.b.v. restafval, papier, glas en GFT zonder bouwvergunning mogelijk, als voldaan wordt aan artikel 3, lid g, onderdeel 1 en 2 van het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken (AMvB 13-07-2002; SB 2002, 410).

Waar in deze paragraaf sprake is van collectieve afvalvoorzieningen t.b.v. restafval, papier, glas en GFT, betreft dit een beperkte opsomming van typen afvalvoorzieningen, waaronder ook eventuele andere voorzieningen begrepen dienen te worden, zoals die voorkomen of in de toekomst mogelijk zullen kunnen voorkomen. Te denken valt daarbij aan afvalvoorzieningen t.b.v. kleding en t.b.v. blik en aluminium of andere verdergaande differentiatie als gevolg van verdere afvalscheiding al bij inzameling.

### **3.6.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze welstandsnota zullen collectieve afvalvoorzieningen t.b.v. restafval, papier, glas en GFT, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand, als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming.

#### ***a. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:***

Collectieve afvalvoorzieningen t.b.v. restafval, papier, glas en GFT, die, in afwijking van de welstandscriteria voor collectieve afvalvoorzieningen t.b.v. restafval, papier, glas en GFT, een vorm, afmeting of plaats hebben, of een kleur of materialisatie kennen, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarover vooral ook de gebiedsgerichte criteria), worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand.

### **3.6.3 Welstandscriteria voor collectieve afvalvoorzieningen**

Collectieve afvalvoorzieningen t.b.v. restafval, papier, glas en GFT zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande objectgerichte welstandscriteria wordt voldaan. Net als bij alle andere bouwplannen die mede getoetst zullen worden aan de welstandscriteria voor specifieke objecten, zal, in beginsel, de commissie

welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd. Collectieve afvalvoorzieningen t.b.v. restafval, papier, glas en GFT zullen echter meestal door of namens de gemeente geplaatst worden. Net als bij de sneltoetscriteria zullen verzoeken om bouwvergunning voor het plaatsen of realiseren van collectieve afvalvoorzieningen t.b.v. restafval, papier, glas en GFT veelal ambtelijk, bij mandaat, getoetst kunnen worden aan de criteria in deze welstandsnota, omdat praktisch altijd sprake is van het steeds weer navolgen van identieke "trendsetters".

Collectieve afvalvoorzieningen t.b.v. restafval, papier, glas en GFT zijn altijd van grote invloed op het straatbeeld, omdat zij zodanig geplaatst worden in de openbare ruimte, dat zij goed toegankelijk en dus goed zichtbaar zijn.

**a. algemeen:**

- collectieve afvalvoorzieningen t.b.v. restafval, papier, glas en GFT alleen toepassen waar het bestemmingsplan die mogelijkheid biedt, rechtstreeks, of via binnenplanse vrijstelling
- collectieve afvalvoorzieningen t.b.v. restafval, papier, glas en GFT voldoen aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden
- door het plaatsen van collectieve afvalvoorzieningen t.b.v. restafval, papier, glas en GFT mogen belangen van bewoners niet op onevenredige wijze worden geschaad
- door het plaatsen van collectieve afvalvoorzieningen t.b.v. restafval, papier, glas en GFT mag de verkeersveiligheid niet worden geschaad

**b. plaatsing en aantal:**

- vanuit een oogpunt van welstand hebben geheel in pandige voorzieningen, geïntegreerd in nieuwe of bestaande woon- of bedrijfsgebouwen, altijd de voorkeur
- collectieve afvalvoorzieningen t.b.v. restafval, papier, glas en GFT worden niet geplaatst op een wijze of plaats, waardoor of waarbij, sprake kan of zal zijn van de aantasting van monumentale waarden van monumenten of van het beschermd stadsgezicht of van de ruimtelijk-stedenbouwkundige of architectonische kwaliteit, van gevelwanden van straten (van gebiedsniveau 1 en 2) met name genoemd in de gebiedsbeschrijvingen van Breda als geheel of van één van de zesentwintig apart beschreven wijken, buurten en stadsdelen, in hoofdstuk 4 van deze welstandsnota
- waar in de bebouwing geïntegreerde in pandige oplossingen niet voorhanden zijn en niet gerealiseerd kunnen worden hebben ondergrondse voorzieningen, met beperkte bovengrondse inwerpzulen, t.b.v. restafval, papier, glas en GFT, nadrukkelijk de voorkeur boven andere, geheel bovengrondse voorzieningen
- in pandige voorzieningen in de vorm van prefab-garageboxen alleen daar plaatsen waar zij niet storend zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, om zo de negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit tot een minimum te beperken
- bovengrondse voorzieningen in de vorm van betonboxen met rolcontainers (zogenaamde cocons) alleen daar plaatsen waar zij niet storend zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zo mogelijk geïntegreerd in aanwezig buurtgroen, om zo de negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit tot een minimum te beperken

**c. maatvoering:**

- ten aanzien van maatvoering zijn hier geen criteria opgenomen, omdat het, bij collectieve afvalvoorzieningen t.b.v. restafval, papier, glas en GFT, (vooralsnog) gaat om standaard voorzieningen, die door of namens de gemeente Breda geplaatst worden, zij het in enkele verschillende vormen, als hiervoor aangegeven

**d. vormgeving:**

- ten aanzien van vormgeving zijn hier geen criteria opgenomen, omdat het, bij collectieve afvalvoorzieningen t.b.v. restafval, papier, glas en GFT, (vooralsnog) gaat om standaard voorzieningen, die door of namens de gemeente Breda geplaatst worden, zij het in enkele verschillende vormen, als hiervoor aangegeven

**e. materiaal en kleur:**

- ten aanzien van materiaal en kleur zijn hier geen criteria opgenomen, omdat het, bij collectieve afvalvoorzieningen t.b.v. restafval, papier, glas en GFT, (vooralsnog) gaat om standaard voorzieningen, die door of namens de gemeente Breda geplaatst worden, zij het in enkele verschillende vormen, als hiervoor aangegeven

### **3.7 Kassen(bouw)**

#### **3.7.1 Omschrijving en uitgangspunten**

In een aantal delen van het buitengebied van Breda en langs de randen van de bebouwde kom, komen al heel lang kassengebieden voor. In § 4.3.28 zijn het gebied-gerelateerde welstandsbeleid en de bijbehorende welstandscriteria opgenomen, vanuit de karakteristiek van die gebieden. In aanvulling daarop zijn welstandscriteria voor kassen(bouw) opgesteld. Omdat die criteria betrekking hebben op een concrete vorm, of een concreet type van bouwen, en omdat het bij de criteria daarvoor dus eigenlijk gaat om welstandscriteria voor specifieke objecten, die regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn die welstandscriteria voor kassen(bouw) hier opgenomen, in hoofdstuk 3, van deze welstandsnota.

De manier waarop de betreffende welstandscriteria hier gepresenteerd zijn wijkt wel af van de overige welstandscriteria voor specifieke objecten elders in dit hoofdstuk. Dat komt omdat kassen(bouw) natuurlijk toch heel sterk gebiedgerelateerd is, door de plaats waar gebouwd wordt en door het ruimtebeslag dat daarmee gemoeid is. De wijze waarop de criteria hier gepresenteerd zijn wijkt daarom enigszins af van de overige paragrafen van dit hoofdstuk en is meer in overeenstemming met de paragrafen achterin hoofdstuk 4, met de Thema-uitwerkingen voor de verschillende gebiedstypen. De hier opgenomen welstandscriteria voor kassen(bouw) zullen altijd toegepast worden in samenhang met de gebied gerelateerde welstandscriteria voor het Kassengebied (G6), opgenomen in § 4.3.28 van deze welstandsnota.

#### **3.7.2 Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze objectgerichte welstandscriteria zullen kassen, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming. Omdat kassen echter nooit zonder reguliere (bouw)vergunning gerealiseerd kunnen of mogen worden, zullen die kassen al aangeschreven en gehandhaafd kunnen worden bij bouwen zonder of in afwijking van de (bouw)vergunning en derhalve niet alleen bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

**a. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:**

Kassen, die, in afwijking van de welstandscriteria voor kassen(bouw), een vorm, afmeting of plaats hebben, of een kleur of materialisatie kennen, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarover vooral ook de gebiedsgerichte criteria), worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand.



### 3.7.3 Welstandscriteria voor kassen(bouw)

Kassen zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande object-gerichte welstandscriteria wordt voldaan. Net als bij alle andere bouwplannen die mede getoetst zullen worden aan deze welstandscriteria voor specifieke objecten, zal, in beginsel, altijd de commissie welstand en monumenten (W&M) om advies worden gevraagd.

De bouw van kassen is altijd van grote invloed op het beeld van het open landschap. Daarom zal de voorgenomen bouw van kassen altijd mede beoordeeld worden aan de criteria in Kassengebied (G6), opgenomen in § 4.3.28 van deze welstandsnota.

#### **a. positionering:**

- bij de situering van kassenbouw aansluiten op de aanwezige ruimtelijke verkavelingstructuur
- kassen achter de woonbebouwing situeren
- kassen aan of bij de woonbebouwing is niet toegestaan; uitzondering hierop vormt een hobbykas
- samengestelde en repeterende kascomplexen dienen in rooilijn te staan
- technische ruimten en installaties indien mogelijk ruimtelijk integreren binnen het kassencomplex

#### **b. massa en vorm:**

- massa en hoofdvorm van een kassencomplex afstemmen op de belendende complexen; bij traliekassen en repeterende breedkapkassen dienen de kappen een gelijke vorm, goot- en nokhoogte te hebben
- de kaprichting zoveel mogelijk parallel aan de kavelstructuur en haaks op de richting van de doorgaande openbare weg oriënteren
- bij kassen gesitueerd achter woonbebouwing dienen de goot- en nokhoogte in beginsel onder die van het hoofdgebouw van de woning te blijven

#### **c. gevelkarakteristiek:**

- de gevels alsmede dakhellingen dienen een transparant uiterlijk te hebben, waarbij het interieur van buiten grotendeels zichtbaar is

#### **d. detaillering, kleur en materiaal:**

- uitgezonderd de constructie, dient bij een kas als materiaal hoofdzakelijk glas te worden toegepast

## **4. Gebiedsgericht welstandsbeleid**

- 4.0 Algemene beleidsregels gebiedsgericht welstandsbeleid
- 4.1 Het Bredase welstandsgebied als geheel (**schaalniveau 1.**)
  - 4.1.1 Algemene karakterisering
  - 4.1.2 Ruimtelijke structuur
  - 4.1.3 Bebouwing en architectuur
  - 4.1.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen
  - 4.1.5 Waardebepaling
  - 4.1.6 Dynamiek
  - 4.1.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Breda als geheel
- 4.2 De afzonderlijke gebieden, buurten en stadsdelen (**schaalniveau 2.**)
- 4.3 Thema-uitwerkingen met gebiedgerelateerde welstandscriteria (**schaalniveau 3.**)

### **4.0 Algemene beleidsregels gebiedsgericht welstandsbeleid**

#### **4.0.1 Omschrijving en uitgangspunten van gebiedsgericht welstandsbeleid**

In dit hoofdstuk is het gebiedsgericht welstandsbeleid vastgelegd. Dit hoofdstuk vormt daarmee het meest omvangrijke deel van deze welstandsnota. Om het gebiedsgericht welstandsbeleid voor Breda vast te kunnen leggen is de stad verdeeld in 26 wijken, buurten en stadsdelen. Voorafgaand aan de onderverdeling in wijken, buurten en stadsdelen, is eerst het gebiedsgericht beleid vastgelegd, voor die bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen, zoals die van groot belang zijn voor de stad Breda als geheel. Ook als onderdeel van de onderverdeling in wijken, buurten en stadsdelen is voor elk van die gebieden afzonderlijk bekeken en vastgelegd, wat het gebiedsgericht beleid is, voor bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen, zoals dat daar van belang is.

Voor Breda als geheel en voor elk van de wijken, buurten en stadsdelen afzonderlijk, zijn steeds vastgelegd: de algemene beschrijving (1), de beschrijving van de ruimtelijke structuur (2), de beschrijving van aanwezige bebouwing en architectuur (3) en de beschrijving van de op stads-, dan wel op wijk-, buurt- of stadsdeelniveau bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen (4). Voor elk behandeld gebied is vervolgens de waardebeepaling vastgelegd in welstandsniveaus (5). Per gebied is ook vastgelegd en opgenomen waar sprake is van een hoge dynamiek (6). Tot slot zijn voor elk van de 26 gebieden de welstandscriteria vastgelegd, voor de op stads-, dan wel op wijk- of buurniveau bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen (7).

Voor elk van de 26 wijken, buurten en stadsdelen is geanalyseerd hoe daar, los van de bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen, samenhangende delen typologisch gecategoriseerd, gethematiseerd en gegroepeerd konden worden. Op grond van die analyses per wijk, buurt en stadsdeel is zo voor het hele Bredase welstandsgebied op kaart vastgelegd wat de kenmerkende typologische en thematische indeling is. Voor elk van deze gebiedsthema's is vervolgens in dit hoofdstuk de beschrijving opgenomen en het daarvoor geldende welstandsbeleid vastgelegd, per thema samen met de daaraan ontleende en daarbij behorende welstandscriteria, bij nieuwbouw en bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie.

## 4.0.2 Gebiedsindeling

Om het gebiedsgericht welstandsbeleid voor Breda vast te kunnen leggen is de stad verdeeld in de volgende 26 wijken, buurten en stadsdelen:

- Binnenstad (zie 4.2.01)
- Brabantpark (zie 4.2.02)
- Heusdenhout (zie 4.2.03)
- Zandberg/Sportpark (zie 4.2.04)
- Ginneken (zie 4.2.05)
- Blauwe Kei (zie 4.2.06)
- Ijpelaar en Nieuw Wolfslaar (zie 4.2.07)
- Overakker (zie 4.2.08)
- Ulvenhout (zie 4.2.09)
- Bavel (zie 4.2.10)
- Boeimeer (zie 4.2.11)
- Ruitersbos (zie 4.2.12)
- Heuvel (zie 4.2.13)
- Princenhage (zie 4.2.14)
- Westerpark (zie 4.2.15)
- Tuinzigt (zie 4.2.16)
- Haagpoort (zie 4.2.17)
- Heilaar (zie 4.2.18)
- Steenakker (zie 4.2.19)
- Prinsenbeek (zie 4.2.20)
- Haagse Beemden (zie 4.2.21)
- Belcrom (zie 4.2.22)
- Linie/Doornbos (zie 4.2.23)
- Hoge Vucht (zie 4.2.24)
- Teteringen (zie 4.2.25)
- Buitengebied, inclusief kleine buitenplaatsen en bedrijfsterreinen en industriegebieden Krogten, Hintelaken, Emer-Noord, Emer-Zuid, Moleneind, Hoogeind en Hazeldonk (zie 4.2.26)

## 4.0.3 Schaalniveaus

Niet alle gebouwen in de stad zijn even belangrijk. Net als in andere steden bestaan binnen Breda bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen die een zodanige uitstraling of betekenis hebben dat zij voor de stad als geheel van belang zijn. Daarom is voorafgaand aan de beschrijving per wijk, buurt of stadsdeel afzonderlijk, in dit hoofdstuk een gedeelte opgenomen over Breda als geheel. Het in dat deel van dit hoofdstuk vastgelegde welstandsbeleid betreft het gebiedsgericht welstandsbeleid op **schaalniveau 1**.

Per wijk, buurt of stadsdeel is vervolgens ook weer beschreven wat daar aanwezig is aan bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen met een zodanige uitstraling dat die wel voor dat deel van de stad van bijzondere betekenis is, maar niet voor de stad Breda als geheel. Het in die delen van dit hoofdstuk, per wijk, buurt of stadsdeel vastgelegde welstandsbeleid betreft het gebiedsgericht welstandsbeleid op **schaalniveau 2**.

Voor alle welstandsgebieden is vervolgens geanalyseerd, hoe binnen dat gebied, naast de bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen, samenhangende delen

typologisch gecategoriseerd, gethematiseerd en gegroepeerd konden worden. Op grond van die analyses is voor het gehele welstandsgebied van Breda vervolgens op kaart vastgelegd wat de kenmerkende typologische en thematische indeling van het welstandsgebied is. Typologisch en thematisch overeenkomende gebieden hebben daarbij een zelfde codering gekregen, in de vorm van vlakken van verschillende kleur, elk met een eigen code (letter-/cijfercombinatie). Voor elk van deze gebiedsthema's is vervolgens in dit hoofdstuk de beschrijving opgenomen en het daarvoor geldende welstandsbeleid vastgelegd, per thema samen met de daaraan ontleende en daarbij behorende welstandscriteria bij nieuwbouw en bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie. Dit vormt samen het gebiedsgericht welstandsbeleid met de criteria op **schaal-niveau 3**

#### **4.0.4 Waardebepaling, betekenis waardering voor welstandsadvisering en handhaving**

Voor elk van de 26 gebieden is onderzocht welke delen in een gebied zich onderscheiden van andere delen, anders dan door functie, bebouwingstypologie of thema. Het gaat daarbij vooral om een ook objectief te beoordelen verschil in kwaliteit of waarde van de gebouwde omgeving. Het spreekt vanzelf dat bijvoorbeeld het beschermd stadsgezicht, zoals dat door het Rijk aangewezen is op basis van de Monumentenwet 1988, een gebied is van het hoogste welstandsniveau. Dit hoogste welstandsniveau is aangeduid als **buitengewoon**. Op verschillende plaatsen in de stad zijn gebiedsdelen die hoger van kwaliteit zijn dan de omringende gebieden, maar niet zo dat zij vergelijkbaar zijn met het beschermd stadsgezicht. Dit niveau is aangeduid als **bijzonder**. Voor de overige delen van de stad geldt het welstandsniveau aangeduid als **regulier**, met uitzondering van alleen die delen die door de gemeenteraad aangewezen zouden kunnen worden als **welstandsvrij** gebied.

**Omdat echter in een welstandsvrij gebied ook repressief welstandstoezicht helemaal niet meer toegestaan is, waardoor dus ook helemaal niet meer opgetreden zal kunnen worden tegen bouwwerken, die ernstig in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, is voorgesteld geen enkel deel van de stad aan te wijzen als welstandsvrij gebied. Op één van de kaartbladen van de welstandskaat zijn de welstandsniveaus vastgelegd, zoals die op basis van het gestelde in deze welstandsnota voorgesteld zijn. Van de vier mogelijke welstandsniveaus buitengewoon, bijzonder, regulier en welstandsvrij zijn daarom slechts de eerste drie op de kaart aangegeven.**

Het welstandsgebied met het hoogste, dus **buitengewoon** welstandsniveau, kent niet alleen bij de beoordeling op welstandsgebied, maar ook bij de behandeling van de bouwaanvragen een van de welstandsgebieden met lager welstandsniveau afwijkende behandelingswijze. Bouwvergunningvrij bouwen komt namelijk binnen dit gebied niet voor, niet omdat het het hoogste welstandsniveau kent, **buitengewoon**, maar omdat het door het Rijk op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen beschermd stadsgezicht betreft.

**Het gebied met buitengewoon welstandsniveau valt geheel samen met het door het Rijk op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen beschermd stadsgezicht. Voorgesteld is reeds nu, bij vaststelling van deze nota, vast te leggen dat de begrenzing van dit gebied herzien zal worden, en derhalve zal blijven samenvallen met het door het Rijk op grond van de Monumentenwet 1988**

**aangewezen beschermd stadsgezicht, zodra een besluit tot wijziging van die begrenzing onherroepelijke rechtskracht krijgt.**

Voor gebieden met verschillend welstandsniveau gelden, anders dan bij de verschillende schaalniveaus, in principe geen expliciet verschillende welstandscriteria. Verschil bestaat wel in de wijze waarop van de criteria gebruik gemaakt wordt door de commissie welstand en monumenten (W&M), bij de beoordeling van bouwaanvragen. Verschil kan wel gemaakt worden in de wijze waarop de commissie welstand en monumenten (W&M) de criteria interpreteert of toepast, omdat sneltoetscriteria, specifieke objectgerichte welstandscriteria en algemene welstandscriteria door de commissie toegepast kunnen worden binnen het ter plekke geldende gebiedsgerichte welstandsbeleid. In die zin valt de indeling in gebieden met verschillende welstandsniveaus wel enigszins te vergelijken met de voor- en achterkantbenadering, zoals die ten grondslag ligt aan de sneltoetscriteria en de regelgeving voor het bouwvergunningvrij bouwen. Zoals aan de voorzijde van woningen geen bouwvergunningvrij bouwen bestaat, zo bestaat bouwvergunningvrij bouwen ook niet binnen een beschermd stadsgezicht of bij bouwen aan of bij monumenten. Bouwvergunningvrij bouwen komt derhalve niet voor in het gebied met buitengewoon welstandsniveau.

**De welstandsniveaus hebben ook een relatie met repressief welstandstoezicht en met handhaving. Het mag duidelijk zijn dat vanuit een oogpunt van welstandstoezicht, in verband met het aanzien van de gebouwde omgeving, het welstandsniveau van gebieden in de stad een redelijke graadmeter is voor de inspanningen op het gebied van handhaving en het optreden tegen excessen van bouwen dat ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand. Daarom wordt voorgesteld bij handhaving, gericht tegen illegaal bouwen (d.w.z. bouwen zonder of in afwijking van een verleende bouwvergunning) en bij de aanpak van excessen, betreffende bouwen ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand, de welstandsniveaus te gebruiken bij het stellen van prioriteiten.**

#### **4.0.5 Dynamiek, betekenis dynamiek voor toekomstige bebouwing**

Op verschillende kaartbladen van de welstandskaat is verder ook vastgelegd waar in de nabije toekomst sprake zal zijn van grootschalige (her)ontwikkelingsprojecten. De welstandskarten waar deze gegevens op vastgelegd zijn/worden behoren integraal tot deze welstandsnota. Voor de beschreven en separaat behandelde gebieden, wijken en buurten is de huidige situatie maatgevend. Voor grootschalige (her)ontwikkelingslocaties, op de kaart aangeduid als delen met een hoge dynamiek, zijn in de welstandsnota nu nog geen (nieuwe) welstandscriteria opgenomen voor die nieuw te realiseren situatie of het beheer na realisatie van zo'n nieuwe situatie.

**Bij het (her)ontwikkelen van locaties zal, gelijk met de besluitvorming en vaststelling van een nieuw ruimtelijk ordeningskader (bestemmingsplan of artikel 19 WRO-procedure), ook aandacht gegeven moeten worden aan de bij die nieuwe situatie behorende welstandscriteria, zowel tijdens de ontwikkeling van zo'n locatie als nadien, tijdens het beheer van de (her)ontwikkelde locatie. Net als voor bestemmingsplan, artikel 19 WRO-procedure, of deze welstandsnota, zal het opstellen, van die nieuwe of aangepaste welstandscriteria, plaats (moeten) vinden met inspraak.**

#### 4.0.6 Thematische ordening naar bebouwingskarakteristiek

Voor alle afzonderlijk behandelde welstandsgebieden is vervolgens geanalyseerd hoe binnen dat gebied, naast de bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen, samenhangende delen typologisch gecategoriseerd, gethematiseerd en gegroepeerd konden worden. Op grond van die analyses is voor elk van de gebieden vervolgens op kaart vastgelegd wat de kenmerkende typologische en thematische indeling van het gebied is. Typologisch en thematisch overeenkomende gebieden hebben daarbij een zelfde codering gekregen, in de vorm van vlakken van verschillende kleur, elk met een eigen code (letter-/cijfercombinatie). Voor elk van deze gebiedsthema's is in dit hoofdstuk daarna de beschrijving opgenomen en het daarvoor geldende welstandsbeleid vastgelegd, per thema samen met de daaraan ontleende en daarbij behorende welstandscriteria bij nieuwbouw en bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie. Dit vormt samen het gebiedsgericht welstandsbeleid, met de criteria op **schaalniveau 3**

Op één van de bladen van de welstandskaat van de gemeente Breda zijn, als hiervoor aangegeven elk met eigen kleur en code, de gebiedsthema's weergegeven, zoals die toegekend zijn aan de verschillende thematisch samenhangende deelgebieden, als buurten, terreinen, straten en dergelijke. Bij de toekenning en interpretatie van deze gebiedsthema's zijn en worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bij de thematisering van de karakteristieken is niet gestreefd naar wetenschappelijke volledigheid of correctheid. De typeaanduiding 'gestempelde blokverkeveling' betekent bijvoorbeeld niet dat alle andere typen geen blokverkeveling kennen, maar geldt een voor een bepaalde bouwperiode duidelijk afgebakend gebiedsthema, dat gekenmerkt wordt door een specifieke structuur, morfologie en (bebouwings)beeld.
- Door inbreidingen, sloop en nieuwbouw kan het voorkomen dat de diversiteit in een gebied zodanig groot is, dat een eenduidige typering moeilijk aan te geven lijkt. Desondanks zijn hiervoor de oorspronkelijke of overheersende kenmerken en eigenschappen doorslaggevend voor de benoeming van een gebied. De toekenning van een thema aan een gebied (kleur met bijbehorende code van een vlak op de kaart) geeft dus de overheersende context daarbinnen aan. Met andere woorden, een vlak aangegeven als bijvoorbeeld 'volkswoningbouw' kan een deelgebied bevatten van een ander gebiedstype, dat bijvoorbeeld onder 'stadsvernieuwing' zou moeten vallen. Bij een te kleine omvang of door het behoud van oorspronkelijke context kan toch gekozen zijn voor de toekenning van 'volkswoningbouw'. Het is echter mogelijk dat de commissie welstand en monumenten (W&M) een nadere interpretatie geeft of dat in een later stadium de toekenning van gebiedsthema's verder wordt uitgewerkt tot een verfijnder schaalniveau, bijvoorbeeld doordat zo'n stadsvernieuwingcomplex op enig moment zodanig gewaardeerd wordt, dat dit daarmee een bijzondere betekenis verkrijgt.
- De inhoudelijke grens, tussen de verschillende gebiedstypen, is niet altijd even scherp. In de praktijk is soms onduidelijk of een gebied bij het ene of het andere thema behoort. De kaart geeft dus de grenzen tussen de thema's aan, maar daarbij is wel steeds het uitgangspunt aangehouden, dat de grens gevormd wordt door een straat of weg. Als regel geldt dat de grens loopt in het midden van de straat, of langs de achterzijde van de kavels.

**Aan de welstandskaat kunnen geen rechten ontleend worden. De kaart is een zo goed mogelijke weergave van (vooral) de thematische ordening, zoals die bij**

het opstellen, c.q. vaststellen van deze nota juist geacht werd. De kaart heeft echter niet de juridische hardheid, die een plankaart van een bestemmingsplan heeft. Er kunnen zich namelijk twijfelgevallen voordoen waarbij onduidelijk is in welk gebiedsthema een bepaald bouwinisiatief zich afspeelt. Bijvoorbeeld aan een rand van een gebied waar de precieze interpretatie sterk afhankelijk is van de locatie van het bouwplan. Er zal dan nader vastgesteld moeten worden wat de correcte context en de daarbij behorende gebiedsgerichte criteria zijn. Die nadere vaststelling zal altijd expliciet moeten worden gecontroleerd door de commissie welstand en monumenten (W&M).

- In de thema-uitwerkingen is onderscheid gemaakt tussen criteria voor nieuwbouw en criteria voor toevoegingen, verbouwingen en renovatie. Het verschil is dat bij nieuwbouw soms meer mogelijkheden zijn om af te wijken van de bestaande karakteristieken. De algemene welstandscriteria spelen dan een belangrijke rol. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie is in beginsel het uitgangspunt dat deze passen binnen de bestaande context van het gebouw en de omgeving, tenzij een bewust contrast vanuit het karakter van de ingreep, ten opzichte van de karakteristiek van het bestaande gebouw, prevaleert, zoals bijvoorbeeld, bij een zijdelingse aanbouw aan één van twee spiegelsymmetrische twee-onder-één-kap woningen, het geval kan zijn.
- Indien de voorschriften uit een bestemmingsplan en de welstandscriteria uit deze nota verschillen, dan prevaleren veelal de voorschriften uit het bestemmingsplan boven de welstandscriteria, zeker in geval van geheel vrijstaande nieuwbouw op nog onbebouwde gronden. In geval van aanbouwen geldt ten aanzien van de voorschriften van het bestemmingsplan dan echter dat deze in welstandsopzicht onderhevig zijn aan de criteria/eisen die vanuit de bestaande hoofdbebouwing in beperkende zin gesteld kunnen zijn of worden, ten aanzien van bouwrichting, kapvorm, nokrichting en goot- en nokhoogte.
- De thema-uitwerkingen zijn op de kaart aangeduid met een bepaalde kleur en een bijbehorende code. Kleur en lettercode duiden aan om wat voor gebiedsthema het daarbij gaat. Onderscheiden zijn:
  - Historisch gegroeide gebieden, kleurtint rood, lettercode H
  - Lineaire ontwikkelingen, kleurtint grijs, lettercode L
  - Planmatige woongebieden, kleurtint geel/bruin, lettercode W
  - Voorzieningen, bedrijven en kantoren, kleurtint paars/rose, lettercode B
  - Groen, sport en buitengebied, kleurtint groen, lettercode G

Omdat de kleuren op de bladen van de welstandskaart, in illustraties of afbeeldingen en op monitors (internetsite), niet altijd corresponderen of goed overkomen, is de letter-/cijfercode combinatie altijd doorslaggevend bij de bepaling welk gebiedsthema van toepassing is voor een gebied.

#### 4.1 Het Bredase welstandsgebied als geheel (schaalniveau 1.)

##### 4.1.1 Algemene karakterisering

Breda is een oude Brabantse stad. De oude stad is de trots van de bewoners en het hart van Breda. Veel structuren in de stad zijn gericht op het oude hart. Beken en oude wegen komen er samen. Woonwijken, nieuwe wegen en zichtlijnen zijn er op georiënteerd.

Breda is ook een nieuwe stad. Er is grote economische dynamiek. De band met Rotterdam, de Randstad, Antwerpen en de Benelux is sterk. Expansie, schaalvergroting en vernieuwing horen erbij. Nieuwe structuren, als de HSL en ontwikkelingsassen, doen hun intrede. Woonwijken en bedrijventerrein worden toegevoegd. Oude wijken worden vernieuwd. Gebouwen en instituten breiden uit. Nieuwe architectuur en ruimtelijke kwaliteit zijn van internationaal allure.

Nieuwe en oude elementen vloeien ineen. De zorg voor bestaande kwaliteiten neemt toe. Om aan de eisen op allerlei gebied te kunnen voldoen, ontstaat een toenemende ruimtelijke en functionele differentiatie in de stad. Dat maakt de stad leefbaarder, maar ook interessanter en complexer in zijn opbouw en cultuur.

Al jaren is Breda toonaangevend op milieugebied. Omgevingskwaliteit, natuur en duurzaamheid krijgen veel aandacht. Breda is een ruime, groene stad en wil dat blijven. Niet alleen de gebouwen, maar vooral de open ruimten geven de stad kwaliteit en karakter. Breda kiest voor kwaliteit boven kwantiteit.

Het imago van Breda wordt nu nog bepaald door de oude stad, de historie, de bossen en de Bourgondische levensstijl. Een stad grenzend aan België, met een zuidelijke sfeer, vrijheid van ondernemen, veel horecabedrijven, een "bourgeois cultuur", een koninklijke historie, sfeervolle oude stadsdelen en nieuwe gebouwen met allure.

Breda, "haagje van het zuiden", een mooie dynamische stad met karakter, kwaliteit en ambitie.

#### **4.1.2 Ruimtelijke structuur**

Breda ligt op de overgang van het Brabantse dekzandgebied en het rivierengebied van midden Nederland. Het oosten, zuiden en westen van de stad worden beïnvloed door het hoger gelegen dekzandgebied met een waaier van beken. In het noorden is het lage, open polderland voelbaar. De barrière van de spoorlijn accentueert dit verschil in de opbouw van de stad.

##### ***kaart 1 (essenties (kaart H.H. + beken))***

De ruimtelijke opbouw van de stad kan verder worden gezien als een samenspel van (oude) structuren en (nieuwe) fragmenten. Structuren zijn hoofdzakelijk beken en oude (land)wegen. Ze hangen sterk samen met het landschap en zijn daarom vaak bochtig.

Het meest structurerend en ook het oudst zijn de beken in Breda. Die beginnen in het zuiden en komen samen bij de singel. In de Mark stromen vanuit het zuidoosten de Gilzewouwerbeek - Molenlei (langs Bavel en door Brabantpark), de Bavelselei (langs Ijpelaar) en de Chaamsebeek (langs Ulvenhout). In de Aa of Weerij's stroomt de Bijloop vanuit het zuidwesten (langs Heuvel). Aan de westkant van de stad liggen ook nog de Bethlehemloop en de Vinkenburgseloop (beide in Heilaar), de Bachvensebeek (nabij het Liesbos) en de gegraven Turfvaart (in de Rith). Voor alle beken is het natuurlijke karak-



ter het uitgangspunt. Daarnaast is de aanpassing aan de stad en de herkenbaarheid en beleving voor de bewoners van belang.

### ***kaart 2 ( structuren )***

De voornaamste oude wegen zijn de routes vanaf de binnenstad naar het oosten, zuiden en westen. Naar het oosten zijn dat de Boschstraat, Nieuwe Boschstraat, Teteringsedijk en Tilburgseweg. Naar het zuiden de Ginnekenstraat, Nieuwe Ginnekenstraat, Wilhelminastraat, Ginnekenweg, Ginnekenmarkt, Ulvenhoutselaan en Dorpsstraat. En naar het westen de Haagdijk, Nieuwe Haagdijk, Haagweg, Haagse markt en Liesboslaan. Andere belangrijke landwegen zijn de Leursebaan, Oranjeboomstraat/Rithsestraat, Overaseweg, Overakkerstraat, Heusdenhoutsestraat en de drie 'heerbanen' Oosterhoutseweg, Terheijdenseweg en Rijsbergseweg. Naast deze grote structuren bestaan nog tientallen kleine oude landwegen. Kenmerkend voor deze oude wegen is de grote diversiteit van bebouwing (ouderdom, functie en schaal). Behoud van het oorspronkelijk tracé en de relatie met andere oude elementen is essentieel. Integratie in nieuwe ontwikkelingen is gewenst, evenals het behoud van bestaande, soms zeer geslaagde, composities van oude wegen in nieuwe complexen.

### ***kaart 3 ( fragmenten )***

Fragmenten zijn nieuwe stadsdelen die in één keer zijn ontworpen. Vanaf ca. 1890 krijgt dit meer betekenis. De fragmenten zijn herkenbaar, aan de stedenbouwkundige en architectonische opzet uit de periode waarin ze zijn gemaakt. Fragmenten zijn, voor zover het woonwijken betreft, overwegend uniform in schaal, functie en bouwstijl. Bedrijventerreinen zijn vaak minder uniform, door hun functionele diversiteit en dynamiek.

Breda is tot nu toe een "éénpitter". In het midden de oude stad met de kerk en ringen van woonwijken en dorpen daaromheen. In de omgeving zijn nauwelijks barrières die een evenwichtige groei van wijken en dorpen op "parochie-afmeting" belemmeren. Vooral op het dekzandgebied is de dorps- en wijkstructuur met verbindende landwegen duidelijk aanwezig. De dorpen Princenhage, Ginneken, Ulvenhout, Bavel en Princenhage zijn hier zeer structurerend, ook al zijn inmiddels drie dorpen vastgegroeid aan de stad. Ook de parochiewijken Tuinzigt, Heuvel, Boeimeer, Ijpelaar, Brabantpark en Heusdenhout, elk met eigen kerk en buurtcentrum, geven een duidelijke sociale en ruimtelijke structuur. In het noordelijk segment van de stad, dus tussen Prinsenbeek en Teteringen, ontbreekt deze structuur. Daar is de opzet bepaald door de grote bedrijventerreinen rond de Mark, de buurtjes Doornbos, Linie, Belcrum en de wijken Hoge Vucht en Haagse Beemden.

### ***kaart 4( landgoederen )***

Landgoederen en grote infrastructuren kunnen ook worden beschouwd als fragmenten, die in een keer zijn ontworpen. Fragmenten met een heldere, tijdgebonden opbouw en specifiek karakter.

### ***kaart 5( grote infrastructuur )***

### 4.1.3 Bebouwing en architectuur

Naast de oude stadsdelen geven de woonwijken het beste overzicht van de bebouwing en de architectuur in Breda. Niet alleen omdat zij het grootste deel van de stad vormen, maar ook door hun tijdgebonden ontwerp. Vanaf ca. 1890 zijn woonwijken ontworpen en gebouwd in steeds grotere eenheden. Globaal gezien is elke 15 jaar een nieuwe stijl aan te wijzen in de opzet van woonwijken en het karakter van de architectuur.

De oude, beschermenswaardige stadsdelen zijn: grote delen van de binnenstad en de spoorbuurt, de Ginnekenweg met de Ginnekenmarkt en het Markdal tot Bouvigne, de Baronielaan en kern van Princenhage. Voor de meeste van deze oude stadsdelen is een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht in voorbereiding. Cultuurhistorisch interessante bebouwing en architectuur bevindt zich vooral in het middeleeuwse deel van de binnenstad en langs de oude hoofdroutes in de stad en de dorpen. De middeleeuwse stad, het "eitje" en de drie uitlopers daarvan, bevat de meeste officiële monumenten. De oude wegen en dorpsstraten bevatten weinig monumenten.

#### ***kaart 6 ( overzicht ouderdom stadsdelen)***

Kenmerken van de verschillende tijdsperioden zijn:

- |   |  |
|---|--|
| voor 1890:<br>(oude stad - dorpslinten) | <ul style="list-style-type: none"><li>- gegroeide situatie met natuurlijk stratenpatroon</li><li>- gevarieerde bouwhoogte, perceelsbreedte en woningtypes</li><li>- verspringende rooilijn, bebouwing niet aaneengesloten</li><li>- gevarieerde gebruik (wonen, bedrijven, winkels, etc.)</li></ul>  |
| 1890-1915<br>(klassiek elan)            | <ul style="list-style-type: none"><li>- brede straten, lanen en singels</li><li>- gesloten straatwanden met individuele panden</li><li>- rijk gedetailleerd en geornamenteerd</li><li>- gevarieerd gebruik (wonen + kantoren)</li><li>- 3 à 4 (hoge) bouwlagen, stedelijk karakter</li></ul>   |
| 1915-1930<br>(arbeiders woningen)       | <ul style="list-style-type: none"><li>- complexgewijze aanpak bouw en beheer door een instantie</li><li>- zorgvuldig geordend en afgewerkt, in alles is voorzien</li><li>- het hele complex in één (ambachtelijke) stijl vormgegeven</li><li>- gemeenschappelijke elementen en vorm,</li><li>- aandacht voor buitenruimte, gebruik en detaillering</li><li>- kleine woningen, kleine straten</li><li>- meestal één bouwlaag met kap, hier en daar topgevels.</li></ul> |
| 1930-1945<br>(burger woningen)          | <ul style="list-style-type: none"><li>- aanpak per complex, straat of bouwblok door aannemers</li><li>- oplevering in individuele woningen</li><li>- afmeting woningen en straten gelijk aan huidige norm</li><li>- ambachtelijke vorm en detaillering,</li><li>- voortuinen, tuinmuurtjes, erkers, dakoverstek</li><li>- kleine variaties per complex</li><li>- meestal 2 lagen met (45°) kap, rijen of 2-onder-1kap.</li></ul>                                       |
| 1945-1960<br>(wederopbouw)              | <ul style="list-style-type: none"><li>- organisatie van de buurt als geheel, buurtvoorzieningen</li><li>- aanpak van grotere complexen, stijleenheid per complex</li><li>- groepsgewijze ordening van woonblokken en buitenruimte (toepassing van uniforme 'stempels' in de verkaveling)</li></ul>   |

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- afnemende ambachtelijke vormgeving, toename uniformiteit</li> <li>- overwegend traditionele bouwmaterialen</li> <li>- meestal mix van eengezinswoningen (2 lagen + kap) en appartementen (3 à 4 lagen zonder lift)</li> </ul>
1960-1975 (buurt & CIAM)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wijkplan (met alle aspecten erin) uitgangspunt</li> <li>- buurten gescheiden door groenzones met voorzieningen</li> <li>- zeer veel openbaar groen</li> <li>- hoofdwegen vrijliggend naast buurten</li> <li>- hoogbouw (6 à 12 lagen) in het groen aan buurtranden</li> <li>- eengezinswoningen in het midden van de buurt</li> <li>- bouwproces bepalend voor de vormgeving</li> <li>- herhaling bouwplannen</li> <li>- toename industriële bouwwijze en uniformiteit</li> </ul>
1975-1990 (stad en landschap)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- integratie wijken en buurten met landschapselementen</li> <li>- kleinschalige opbouw, buurt-/wijkstructuur minder belangrijk</li> <li>- minder openbaar groen, meer landschapselementen</li> <li>- aandacht voor individuele woonomgeving en tuin</li> <li>- overwegend eengezinswoningen</li> <li>- weinig stijkenmerken (overwegend traditioneel)</li> <li>- afname industriële bouwwijzen</li> </ul>
1990-2005 (nieuw elan en techniek)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ruimtelijke en functionele ordening op wijk- en buurniveau</li> <li>- uitvoering in kleine tot middelgrote complexen</li> <li>- buitenruimten exact op maat gedimensioneerd</li> <li>- toename bebouwingsdichtheid</li> <li>- grote variëteit door sterke vormgeving per complex</li> <li>- toename experimentele bouwwijzen en techniek (staal, glas, kunststof)</li> </ul>

Uitgangspunt voor de woonwijken is behoud van de oorspronkelijke opzet of structuurverbetering daarvan. Markante onderdelen van de bebouwing en de openbare ruimte moeten daarbij worden gespaard.

#### 4.1.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen

Het meest karakterbepalend voor Breda is het oude, middeleeuwse gedeelte van de stad: het eitte en de drie uitlopers daarvan in de binnenstad. Maar ook zeer markant voor de stad zijn de bouwcomplexen uit de periode 1890 - 1915. Dat zijn de "koppen" op de 3 uitlopers in de binnenstad, de singel, de Baronielaan e.o. en delen van de Spoorbuurt en Ginnekenweg.

Woonbuurten met een bijzondere stedenbouwkundige/architectonische betekenis voor de stad zijn: St. Anneke, (een arbeiderscomplex uit de periode '20-'30), Heuvel (ontworpen door Grandpré Moliere en Peutz in de periode '40-'50) en het Chasséterrein (ontworpen door R. Koolhaas e.a. in de jaren '90-'00).

Andere stedenbouwkundig/architectonisch mooie buurten zijn Belcram, Sportbuurt I en II en Ginneken (diverse delen) uit de periode '30-'40, Linie (centrale deel), Boeimeer (oostelijk deel), Schoolakkerplein en Montensbos uit de periode '50-'60, delen van Brabantpark uit de jaren '60-'70 en het bedrijventerrein Hoogeind uit de periode 1990-2000.

Gebouwen van cultuurhistorische betekenis op stadsniveau zijn: de Grote Kerk (Vlaamse gotiek), het KMA-complex met het Kasteel van Breda, het kasteel Bouvigne, de koepelgevangenis, het hoofdgebouw van de brouwerij (Art Nouveau) en de kerken van Princenhage, Ginneken, Ulvenhout, Bavel en Teteringen. Belangrijk zijn ook een aantal oude gebouwen met nieuwe functies zoals het hoofdgebouw van de voormalige Chassé-kazerne (Bredaas museum), de Kloosterkazerne (Holland Casino), het seminarie Groot IJpelaar (Kunstacademie St. Joost), het voormalige Ignatiusziekenhuis (Florijncollege) en de Klokkenberg. Moderne gebouwen met architectonische betekenis voor de hele stad zijn het Chassétheater, de Bibliotheek en het Esso gebouw. Markant door zijn functie en ligging is ook het NAC-stadion.

Andere bijzondere elementen in de stad zijn: de singel rond de binnenstad, het park Valkenberg, het Mastbos, het Ulvenhoutsebos, de Lage Vuchtpolder met het Hoeven-eind, de dalen van de Mark en de Aa of Weerijs en de omgeving van de Rithsestraat / Achterste Rith.

### ***kaart 7 ( bijzondere elementen )***

#### **4.1.5 Waardebepaling**

Voor de waardebeoordeling, zoals die geleid heeft tot de op één van de bladen van de welstandskarta voor heel Breda vastgelegde welstandsniveaus, wordt verwezen naar de beschrijvingen bij elk van de 26 buurten, wijken en stadsdelen, elders in dit hoofdstuk van de welstandsnota.

#### **4.1.6 Dynamiek**

Ook voor de gebieden met een hoge dynamiek, door de daar te verwachten toekomstige ontwikkelingen, zoals ook die vastgelegd zijn op één van de bladen van de welstandskarta, wordt, voor meer gedetailleerde beschrijvingen, verwezen naar de beschrijvingen bij elk van de 26 buurten, wijken en stadsdelen, elders in dit hoofdstuk van deze welstandsnota.

De gunstige economische positie en de ambitie in de stad zorgen voor een grote dynamiek. Vanaf ca 1990 is de ambitie groter dan in de decennia daarvoor toen de betekenis van Breda in de regio afnam en de groei blokkeerde als gevolg van een conflict tussen behoud en ontwikkeling. Pas in de jaren '90 zag men kans het behoud van waardevolle stadsdelen en landschappen te verenigen met grote ontwikkelingen. Het uitgangspunt "kwaliteit boven kwantiteit" is daarbij essentieel. Niet alleen om bestaande kwaliteiten te behouden, maar ook omdat kwaliteit mede bepalend is voor de dynamiek. Bovendien zijn hoogwaardige plannen gewenst omdat de mogelijkheden in de stad niet onbegrensd zijn.

De recente vergroting van de gemeente Breda met Teteringen, Prinsenbeek, Bavel, Ulvenhout en Hazeldonk heeft geleid tot meer mogelijkheden, maar vooral ook tot een evenwichtiger beleid. Natuur en cultuur, rijk en arm, stad en land, behoud en ontwikkeling kunnen nu door verdergaande spreiding en diversiteit beter worden behartigd. De dynamiek richt zich daarbij in toenemende mate op de bestaande stad. Uitbreiding en vernieuwing van woningvoorraad, intensieve werkgelegenheid, voorzieningen en vrije-

tijdsactiviteiten spelen daarbij de hoofdrol naast diversiteit, omgevingskwaliteit, schaalvergroting en bereikbaarheid.

De grootste dynamiek en ontwikkeling vinden plaats in de binnenstad, de spoorzone en langs de vier stedelijke ontwikkelingsassen. Vernieuwing van woonwijken vindt door de gehele stad plaats in volgorde van ouderdom en sociale samenstelling. Het westen en oosten van de stad bieden de meeste mogelijkheden voor stedelijke uitbreidingen. In het noorden zijn de ontwikkelingen beperkt, omdat het water en de natuur hier de ruimte moeten krijgen. Het zuiden van de stad biedt vrijwel geen mogelijkheden voor ontwikkeling. In het westen van de stad speelt nog zeker tot 2006 de aanleg en inpassing van de HSL een grote rol.

#### **4.1.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Breda als geheel**

Voor zover het mogelijk is concrete welstandscriteria op te nemen voor de bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Breda als geheel, zoals die hiervoor genoemd zijn, zijn die criteria verderop in dit hoofdstuk opgenomen, bij de beschrijving van wijk, buurt of stadsdeel, waar die betreffende bouwwerken gesitueerd zijn.

In elk geval geldt daarbij ook, dat voor de betreffende bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen, bij verzoeken om een bouwvergunning voor aan- of bijgebouwen, of bij het uitbreiden, verbouwen of renoveren van de betreffende bouwwerken, getoetst zal worden aan de algemene welstandscriteria, binnen de context van het gebiedsgerichte welstandsbeleid, zoals dat hier over de betreffende bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen, met betrekking tot hun belang en betekenis voor de stad Breda als geheel, opgenomen is.

#### **4.4 De afzonderlijke wijken, buurten en stadsdelen (schaalniveau 2.)**

- 4.2.01 Binnenstad
- 4.2.02 Brabantpark
- 4.2.03 Heusdenhout
- 4.2.04 Zandberg/Sportpark
- 4.2.05 Ginneken
- 4.2.06 Blauwe Kei
- 4.2.07 IJpelaar en Nieuw Wolfslaar
- 4.2.08 Overakker
- 4.2.09 Ulvenhout
- 4.2.10 Bavel
- 4.2.11 Boeimeer
- 4.2.12 Ruitersbos
- 4.2.13 Heuvel
- 4.2.14 Princenhage
- 4.2.15 Westerpark
- 4.2.16 Tuinzigt
- 4.2.17 Haagpoort
- 4.2.18 Heilaar

- 4.2.19 Steenakker
- 4.2.20 Prinsenbeek
- 4.2.21 Haagse Beemden
- 4.2.22 Belcrum
- 4.2.23 Linie/Doornbos
- 4.2.24 Hoge Vucht
- 4.2.25 Teteringen
- 4.2.26 Buitengebied, inclusief kleine buitenplaatsen en bedrijfsterreinen en industriegebieden Krogten, Hintelaken, Emer-Noord, Emer-Zuid, Moleneind, Hoogeind en Hazeldonk

Voor elk van de vermelde wijken, buurten en stadsdelen (in 4.2) is, net als voorafgaand voor Breda als geheel (in 4.1) de navolgende onderverdeling aangehouden en in deze welstandsnota opgenomen:

- 4.2.00.1 Algemene karakterisering
- 4.2.00.2 Ruimtelijke structuur
- 4.2.00.3 Bebouwing en architectuur
- 4.2.00.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen
- 4.2.00.5 Waardebepaling
- 4.2.00.6 Dynamiek
- 4.2.00.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor het betreffende gebied

#### **4.2.01 Binnenstad met Spoorbuurt en Drie Hoefijzers**

##### ***4.2.01.1 Algemene karakterisering***

De binnenstad van Breda ligt centraal in Breda en wordt aan alle kanten begrensd door de singel. Vijftien bruggen over de singel verbinden de binnenstad van Breda met de omliggende wijken, in het zuiden Boeimeer en Zandberg, in het oosten Sportpark en Brabantpark, in het westen Tuinzigt en Haagpoort en in het noorden tenslotte Spoorbuurt en Drie Hoefijzers.

De ontwikkeling van Breda begint in de twaalfde eeuw met een kasteel nederzetting aan de oever van de Mark, rond het huis Brecht, de Cingelstraat en de Schoolstraat. De kleine agrarische nederzetting bij het kasteel, onder bescherming van de Heren van Breda, groeit uit tot een handelsnederzetting aan de Mark met wegen in de richting van Antwerpen, 's Hertogenbosch en Ginneken. In 1252 wordt de nederzetting, waar ook de graven van Holland aanspraak op maken, verheven tot stad. In het midden van de veertiende eeuw wordt de omwalling van de sterk groeiende nederzetting vervangen door een stadsmuur en wordt een nieuwe burcht aangelegd. De oude cirkelvormige nederzetting en de burcht vormen nog steeds de kern van de huidige stad.

In het midden van de zestiende eeuw worden nieuwe vestingwerken aangelegd, die de oude stad, het kasteel en de bebouwing aan de drie toevoerwegen omsluiten, ongeveer in de vorm van een driehoek. In de daaropvolgende eeuw worden, tegelijk met de uitbreiding van de fortificaties aan de buitenzijde, de ruimten in de stad tussen de toevoer-

wegen grotendeels ingericht als militaire terreinen. De oude stadsmuur wordt afgebroken, maar het oude stratenpatroon blijft onveranderd, ondanks een grote stadsbrand en economische welvaart.

Na een rustige periode, van ongeveer anderhalve eeuw, begint in de eerste helft van de negentiende eeuw de groei van de industrie en de bevolking. In 1850 wonen ruim 14000 mensen binnen de vesting. Door ruimtegebrek worden vele achterterreinen bebouwd. De vestingwerken belemmeren verdere groei. De aanleg van de spoorlijn in 1855 vormt een doorbraak van de vesting en voor de ontwikkeling van de (binnen)stad.

Na 1870 ondergaat de stad grote veranderingen. In 1874 wordt een 'Plan van Uitleg' gepresenteerd van ir. F.W. van Gendt, die belast is met de sloop van de vestingwerken. Dit verkavelingsplan omvat de schil rond de oude 'driehoek' tot en met de singel en de Stationsbuurt. De drie toevoerwegen, Nieuwe Boschstraat, Nieuwe Ginnekenstraat en Nieuwe Haagdijk, worden op plaats van de vroegere vestingwerken doorgetrokken en krijgen een breed profiel met een middenberm.

Aansluitend aan deze nieuwe hoofdstraten ontstaan enkele kleine nieuwe buurten, opgebouwd uit rechte straten en gesloten bouwblokken. Langs de buitenzijde van de singel en in de Spoorbuurt worden woonhuizen en bedrijven gevestigd. Omstreeks 1910 is de beschikbare ruimte binnen het Plan van Uitleg benut. Met de bebouwing van Gerardus Majella rond 1915 is de stad volgebouwd, uitgezonderd het Valkenberg.

In de binnenstad is een groot aantal verschillende functies aanwezig. De belangrijkste functies zijn detailhandel en wonen. Detailhandel vindt voornamelijk plaats in het centrum van de binnenstad en langs de historische aanlooproutes. Wonen komt bijna overal in de binnenstad voor, in het hart van de binnenstad wordt gewoond boven detailhandel en horeca. Naast wonen en detailhandel zijn ook horeca en zakelijke dienstverlening belangrijke functies in de binnenstad. Horeca bevindt zich voornamelijk in het centrum van de binnenstad, zakelijke dienstverlening komt verspreid over de gehele binnenstad voor, zonder dat ze ergens de overhand heeft. In de binnenstad komen ook een groot aantal sociaal culturele en openbare voorzieningen voor. Naast al deze functies zijn nog steeds verschillende terreinen en gebouwen van Defensie in de binnenstad aanwezig.

Rondom de binnenstad ligt de singel, die wordt gekenmerkt door een brede groene structuur. Om de singel heen ligt de stadsring. Op deze ring wordt al het verkeer opgevangen dat richting centrum komt. Op een aantal plaatsen kan men vanaf de ring via bruggen het centrum in, de entrees van de stad.

#### **4.2.01.2 Ruimtelijke structuur**

De binnenstad van Breda wordt begrensd door de singel. In het midden van dit gebied ligt de kern van de binnenstad, het historische stadshart. Het stadshart wordt gekenmerkt door gesloten bouwblokken, gebogen straten, individuele bebouwing en gevarieerde architectuur. Op het gebied van stedenbouw is sprake van een grote verscheidenheid, doordat in de binnenstad al meer dan 750 jaar gebouwd wordt. Dit is in de loop der jaren op verschillende schaalniveaus en met verschillende visies gedaan, waardoor een grote variëteit aan stedenbouwkundige concepten en patronen ontstaan is.

In de binnenstad is aan de hand van de bebouwingstypologie en de stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken een onderscheid gemaakt in gebieden die een duidelijke samenhang vertonen. Het gaat daarbij om de volgende deelgebieden:

- *Historische bebouwing*
- *Negentiende eeuwse bebouwing*
- *Traditionele woningbouw*
- *Jaren dertig bebouwing*
- *Stadsvernieuwing middel hoogbouw*
- *Stadsvernieuwing laagbouw*
- *Gemengde bebouwing*
- *Chassé Park*
- *en net buiten de binnenstad Spoorbuurt en Drie Hoefijzers*

Het gebied *Historische bebouwing* bestaat uit het historische stadshart, de historische aanlooproutes en het park Valkenberg. De oudste bebouwing in het gebied dateert uit de dertiende eeuw en sindsdien is het gebied langzaam volgebouwd. Het gebied bestaat uit gesloten straatwanden, met meest historische bebouwing. In het stadshart liggen deze gesloten straatwanden in gesloten bouwblokken, terwijl ze langs de aanlooproutes in de vorm van aaneengeschakelde historische panden in stedelijke linten zijn gegroeid. De straten in het gebied hebben vaak gebogen vormen en zijn voornamelijk ingericht voor voetgangers. De straten hebben verschillende breedtes en de meeste komen uit op één van de vele pleinen. De bebouwing langs deze pleinen en langs de brede straten is wat statiger van karakter dan de bebouwing langs de smallere straten.

Het gebied *Negentiende eeuwse bebouwing* bestaat uit de negentiende eeuwse aansluiting op de historische aanloop routes, de Nieuwe Boschstraat, de Nieuwe Ginnekenstraat en de Nieuwe Haagdijk en de hierbij behorende woonbuurten. Deze gebieden zijn aangelegd na de sloop van de vestingwerken en vormen de eerste planmatig aangelegde gebieden in Breda. De bebouwing in deze gebieden ligt in gesloten bouwblokken. Deze bouwblokken vormen ononderbroken straatwanden en bestaan uit individuele panden die in de rooilijn liggen.

Het gebied *Traditionele woningbouw* bestaat uit de woonbebouwing gelegen langs de Fellenoordstraat ten westen van de Seelig Kazerne. De bebouwing in het gebied dateert uit het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw en wordt gekenmerkt door een eenduidige traditionele architectuur met een tuindorpachtige kwaliteit. De stedenbouwkundige structuur van het gebied wordt bepaald door gesloten bouwblokken. In deze bouwblokken bevinden zich rijwoningen die gesloten straatwanden vormen.

Het gebied *Jaren dertig bebouwing* bestaat uit de bebouwing langs de Dr. Van Mierlostraat in de kenmerkende jaren dertig stijl.

Het gebied *Stadsvernieuwing middel hoogbouw* betreft de bebouwing gelegen tussen de Haagdijk en de Nieuwe Prinsenkade. De bebouwing in het gebied is ontstaan door de stadsvernieuwing uit de jaren zeventig en bestaat voornamelijk uit middel hoogbouw. Deze middel hoogbouw is gelegen in een rechtlijnig verkavelingspatroon. De straten in het gebied zijn vrij breed. De bebouwing, langs deze straten, bestaat uit appartementengebouwen, van minimaal vier tot zeven bouwlagen, veelal in de vorm van gesloten bouwblokken.

Het gebied *Stadsvernieuwing laagbouw* bestaat uit het woongebied tussen de Haagdijk en de Fellenoordstraat. Het gebied is een gevolg van de stadsvernieuwing uit de jaren tachtig. Het gebied wordt gekenmerkt door een dorpse structuur. Deze dorpse structuur is ontstaan, doordat alle straten in het gebied richting het centraal gelegen Oranje



Nassauplein lopen. Het verkavelingspatroon van het gebied sluit verder goed aan op de omgeving, door de gesloten bouwblokken en de gebogen straten.

Het gebied *Gemengde bebouwing* bestaat uit bebouwing rond het historische stadshart, langs de Markendaalseweg, langs de Gasthuisvelden en op het Chassé Veld. Al deze gebieden liggen langs belangrijke aanvoer- en ontsluitingswegen in de binnenstad. Het betreft hier veelal losstaande bebouwing van een maat en schaal die afwijkt van die van de binnenstad, gebouwd in verschillende periodes en daardoor zeer gevarieerd.

Het gebied *Chassé Park* bestaat uit de bebouwing op het voormalige Chassé terrein, gelegen ten zuiden van de Claudius Prinsenlaan. Het grootste gedeelte van de bebouwing is recentelijk gerealiseerd en op dit moment wordt er nog steeds gebouwd op het Chassé Park. Dit gebeurt allemaal volgens een in 1994 opgesteld plan van architectenbureau O.M.A. Het stedenbouwkundig patroon is een campus structuur met losse bebouwing en veel openbare ruimte en groen. Het gebied heeft een autoluwe verkeersstructuur bestaande uit een informeel netwerk van voet- en fietspaden en een aantal straten die de ondergrondse parkeergarages bereikbaar maken voor auto's. Parkeren op straatniveau is niet mogelijk in het gebied. De bebouwing bestaat uit woontorens, appartementencomplexen, grondgebonden woningen zonder privé-tuinen en gebouwen met commerciële en culturele functies. De kantoren en de gebouwen met culturele functies liggen aan de noord- en westkant van het gebied, langs de Claudius Prinsenlaan, de Oude Vest en de Keizerstraat, en vormen de buffer tussen het gebied en de rest van de stad.

De gebieden *Spoorbuurt* en *Drie Hoefijzers*, geïsoleerd gelegen tussen de singel en het spoor, bestaan deels uit bebouwing die eind 19<sup>e</sup> eeuw ontstaan is als onderdeel van het 'Plan van Uitleg' van Van Gendt (De Spoorbuurt). De fraai aangelegde Willemsstraat vormt daarin de verbindingroute tussen het station en de binnenstad. Aan de Academiesingel, Delpratsingel, Meerten Verhoffstraat, Menno van Coehoornstraat en de Willemstraat zijn fraaie, markante panden uit de ontstaansperiode van de buurt gesitueerd. Het oostelijk deel, de buurt Drie Hoefijzers, wordt voor een belangrijk deel gedomineerd door de bedrijfsgebouwen van Interbrew, voorheen Oranjeboom en nog eerder "De Drie Hoefijzers", rond de Ceresstraat.

#### **4.2.01.3 Bebouwing en architectuur**

De architectuur in de binnenstad kenmerkt zich door zijn grote verscheidenheid. Hierna volgt een beschrijving van de architectonische kwaliteit in de bovengenoemde deelgebieden:

De bebouwing in het gebied *Historische bebouwing* (stadshart en historische aanlooproutes) bestaat uit in de rooilijn liggende individuele panden. Deze panden worden gekenmerkt door verschillen qua hoogte (nokhoogte en goothoogte) en breedte ten opzichte van de belendende panden, door een grote hoogte van de begane grond en kleinere hoogtes van de verdiepingen en door kappen met hellende daken en veelal verschillende nokrichtingen. De gevels van de panden worden gekenmerkt door een overwegend verticale geleding, mede door de verticale plaatsing van de gevelopeningen, door zorgvuldig metselwerk en voegwerk, door houten kozijnen met een diepe negge, door de aanwezigheid van meer of minder ornamentiek, door een duidelijke indeling van de gevel in een voet, een midden en een hoofd en door een duidelijke beëindiging van de gevel, meestal met een fraai gedecoreerde lijst, maar soms ook met een top- of trapgevel. De gevels zijn meestal opgebouwd uit baksteen,

gecombineerd met natuursteen of pleisterwerk en alle panden zijn duidelijk met veel zorg en detaillering ontworpen in verschillende architectuurstijlen. Het belangrijkste kenmerk van de bebouwing in dit gebied is dat de hierboven genoemde kenmerken allemaal op verschillende wijzen zijn toegepast op ieder pand, waardoor er een zeer gevarieerd beeld ontstaat. Doordat deze kenmerken in meer of minder mate in ieder pand voorkomen vormt dit toch een eenheid.

De architectuur in het gebied *Negentiende eeuwse bebouwing* is vrij eenduidig, waarbij een onderscheid valt te maken tussen de arbeiderswoningen in de buurten achter de verlengden van de historische aanlooproutes en de statige bebouwing langs de verlengden van de aanlooproutes en in het gebied rond de Nieuwe Boschstraat. De bebouwing langs de verlengden van de aanlooproutes en in het gebied rond de Nieuwe Boschstraat wordt gekenmerkt door statigheid en een rijke detaillering. Zij bestaat uit woningen van twee of drie bouwlagen met in de meeste gevallen een schuine kap en variërende goothoogtes. Hierbij valt op dat de bovenste bouwlaag meestal iets lager is dan de daaronder gelegen bouwlagen. De bouwlagen worden veelal van elkaar gescheiden door kordonbanden of waterlijsten. De bebouwing is verticaal geleed. De gevels zijn in de meeste gevallen opgebouwd uit baksteen in, per woning verschillende, lichte natuurlijke tinten. Aan de bovenkant hebben de gevels een duidelijke beëindiging, meestal in de vorm van een kroonlijst. De gevels zijn voorzien van een rijke detaillering, die voornamelijk bestaat uit lateien, speklagen en decoraties van de gootlijsten en waterlijsten. De negentiende eeuwse arbeidersbebouwing wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en door variatie in goothoogtes, detailleringen en materiaal- en kleurgebruik. Het zijn woningen van meestal één, en soms twee bouwlagen met kap. De gevels zijn traditioneel ingericht en de kappen zijn veelal voorzien van pannen. De meeste woningen hebben aan de voorzijde een dakkapel met een plat dak. De detaillering van de gevels is meestal beperkt en verschilt per woning. Het kleurgebruik verschilt per woning zonder dat dit storend is.

In het gebied *Traditionele woningbouw*, bestaande uit gesloten bouwblokken, bevinden zich rijwoningen die een gesloten straatwand vormen. De woningen zijn kleinschalig en bestaan uit één bouwlaag met een zadeldak met ruime overstek. De nok van het zadeldak loopt parallel aan de rooilijn. Om de paar huizen is hier een uitzondering op in de vorm van een topgevel met een haaks op de rooilijn staande nok die aansluit op de parallel aan de rooilijn lopende nok. Op het dak staan veel dakkapellen met ofwel een zadeldak, met nokrichting haaks op de rooilijn, ofwel met een schuin aflopend dakvlak. De daken van de dakkapellen zijn allemaal bedekt met rode dakpannen. De gevels van de woningen zijn traditioneel, opgetrokken uit rode bakstenen.

De *Jaren dertig bebouwing* langs de Dr. van Mierlostraat wordt gekenmerkt door een traditionele architectuur en een grote samenhang in kleur- en materiaalgebruik. De bebouwing bestaat veelal uit woningen van twee bouwlagen met een zadeldak, die gezamenlijk een gesloten straatwand vormen. De gevels zijn opgebouwd uit donkerrode baksteen, veelal voorzien van erkers en balkons aan de voorzijde. De daken zijn voorzien van een duidelijke overstek, hebben een nok die parallel loopt aan de rooilijn en zijn bedekt met zwarte pannen. Aan de voorzijde staan op veel woningen kleine dakkapellen met een plat dak. De lage tuinmuurtjes van de voortuinen zijn uit dezelfde baksteen opgebouwd als de gevels.

Veel van de gebouwen in het gebied *Stadsvernieuwing middel hoogbouw* hebben aan de straatzijde balkons. De gebouwen verschillen van elkaar qua architectuur en

materiaal- en kleurgebruik. Op de hoeken van het gebied zijn recent gebouwen gerealiseerd met een eigentijdse architectuur.

Het gebied *Stadsvernieuwing laagbouw* heeft een zeer eenduidige en eenvoudige architectuur. In de gesloten bouwblokken liggen voornamelijk rijwoningen die een gesloten straatwand vormen. De bebouwing bestaat uit twee of drie lagen tellende woningen die veelal in de rooilijn staan. De gevels zijn opgebouwd uit roodbruine bakstenen met platte voegen en hebben weinig plasticiteit. De meeste woningen hebben een zadeldak bedekt met donkere betonpannen. Daken zijn vaak voorzien dakkapellen met plat dak.

De bebouwing in het gebied *Gemengde bebouwing* dateert uit verschillende periodes en is dan ook zeer gevarieerd. Deze variatie uit zich in de schaal, bouwstijl, detaillering, materialisering, kleurgebruik en plasticiteit van de gevels. In de gebieden is op het ogenblik een hoge dynamiek aanwezig. Langs de westkant van het stadshart wordt het water teruggebracht in de destijds gedempte haven en een deel van de Markendaalseweg ('De getemde rivier'). Langs dit water, maar ook op ander locaties in deze gebieden worden nieuwe gebouwen gerealiseerd. Dit zijn gebouwen in een eigentijdse architectuurstijl.

De bebouwing in het gebied *Chassé Park* vormt een conceptueel sterk geheel. De waarde van dit gebied ligt in de combinatie van een sterk stedenbouwkundig plan, een campusmodel met losse gebouwen in een zeer ruime en groene setting, en een hoge architectonische kwaliteit. De architectuur in het park is eigentijds en gevarieerd. De materialisering en het kleurgebruik in het gebied variëren sterk per gebouw of gebouwencomplex. De gebouwen zijn duidelijk met veel zorg ontworpen wat zich uit in de gevarieerde materialisering, de zorgvuldige detaillering, de afwisselende gevelbeelden en de individuele en alzijdige uitstraling van de gebouwen.

De bebouwing in de gebieden Spoorbuurt en Drie Hoefijzers behoort tot twee heel verschillende bebouwingstypen. Enerzijds de karakteristieke bebouwing van de Spoorbuurt uit het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw, zoals die ontstond als onderdeel van het plan Van Gendt. Anderzijds de bedrijfsbebouwing van Drie Hoefijzers van de brouwerij aan de Ceresstraat en omgeving. Het oorspronkelijke hoofdkantoor van Interbrew, destijds bierbrouwerij "De Drie Hoefijzers", is in 1921 ontworpen door de Bredase architect F.P. Bilsen, in de stijl van de Amsterdamse School, met invloeden van de Haagse School. Het interieur in Art Déco stijl is één van de fraaiste in Nederland.

#### **4.2.01.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen**

Zoals hierboven aangegeven zijn in de binnenstad en de Spoorbuurt met Drie Hoefijzers samen tien gebieden onderscheiden die typologisch, stedenbouwkundig en architectonisch zo'n sterke samenhang vertonen dat sprake is van een zekere ensemblewaarde. Een belangrijk element wordt gevormd door de singel en aanliggende bebouwing. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de waardebeoordeling van de respectievelijke gebieden.

Naast genoemde gebieden/ensembles kennen de binnenstad en stationsbuurt een groot aantal individuele complexen of gebouwen van hoge architectonische kwaliteit. Tenslotte staan in binnenstad en Spoorbuurt met Drie Hoefijzers een groot aantal gebouwen die de monumentenstatus hebben (gemeentelijke dan wel rijksmonumenten). Een groot deel van het gebied maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht.

#### 4.2.01.5 Waardebepaling

In de tien deelgebieden die onderscheiden zijn is een aantal interventies gepland. Deze zijn als ontwikkelingslocaties opgenomen in het bestemmingsplan (zie hiervoor het BP Binnenstad 1995) of maken deel uit van de grote veranderingen rond het station. Voor de verschillende locaties zijn de gebiedsgerichte criteria voor het desbetreffende gebied van toepassing, dan wel worden nieuwe randvoorwaarden en welstandscriteria ontwikkeld.

Over de waardebepaling van de tien gebieden het volgende:

De waarde van het gebied *Historische bebouwing* ligt in de cultuurhistorische betekenis van de panden, in het stedenbouwkundig principe van de gesloten straatwanden, in de kwaliteit van de openbare ruimte, in de schaal van de bebouwing en in de verscheidenheid en eenheid van de architectuur en de zorg die hieraan besteed is.

De waarde van de gebieden *Negentiende eeuwse bebouwing* ligt in de cultuurhistorische waarde van het stedenbouwkundig plan (van Gendt) en de bebouwing, in het eenduidige beeld van de gevelwanden, waarbij elk pand toch een eigen identiteit heeft, in de detaillering die bij ieder pand aanwezig is en in de overeenkomsten in de schaal van de bebouwing.

De waarde van het gebied *Traditionele woningbouw* ligt in de intact zijnde samenhangende traditionele architectuur met een tuindorpachtige kwaliteit, uit het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw, in het kleur- en materiaalgebruik, in de kleinschaligheid, in het stedenbouwkundig principe van de gesloten bouwblokken en straatwanden en in het hierdoor gevormde straatbeeld.

De waarde van het gebied *Jaren dertig bebouwing* ligt in de samenhangende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en de traditioneel ambachtelijke architectuur van de jaren '30 van de vorige eeuw. Dit komt tot uiting in de gevelkarakteristiek, de rijke detaillering en het samenhangende materiaal- en kleurgebruik.

De waarde van het gebied *Stadsvernieuwing middel hoogbouw* ligt niet in de bestaande, eenvoudige architectonische kwaliteit van de stadsvernieuwing, uit de jaren zeventig van de vorige eeuw, maar in de eigentijdse architectuur van de gebouwen, die recentelijk op de hoeken van het gebied zijn gerealiseerd.

De waarde van het gebied *Stadsvernieuwing laagbouw* ligt niet zo zeer in de eenvoudige architectonische kwaliteit van de stadsvernieuwing uit de jaren tachtig, maar meer in de dorpse stedenbouwkundige structuur, doordat alle straten in het gebied uitkomen op het centraal gelegen plein.

De waarde van de gebieden *Gemengde bebouwing* ligt in de ligging aan belangrijke aanvoer- en ontsluitingswegen van de binnenstad en in de kwaliteitsimpuls die door nieuw te realiseren bebouwing kan worden gegeven.

De waarde van het gebied *Chassé Park* ligt in de combinatie van het krachtige stedenbouwkundige concept en de zorgvuldige en met veel aandacht ontworpen gebouwen op het terrein. Dit komt tot uiting in de hoge integrale kwaliteit van stedenbouw, architectuur en de inrichting van de openbare ruimte.

De waarde van de gebieden *Spoorbuurt en Drie Hoefijzers* ligt vooral in de ruimtelijk-stedenbouwkundige context, door de strategische ligging tussen binnenstad en spoor. Deels komt de waarde van de bebouwing overeen met die in de gebieden *Negentiende eeuwse bebouwing*, deels met die van de aangrenzende bedrijfsbebouwing ten noorden van het spoor. Bijzonder in het gebied is de relatie met de herontwikkeling van en rond het station.

Op de kaart met de welstandsniveaus is voor een deel van de binnenstad het welstandsniveau **buitengewoon** aangegeven, omdat het aangewezen is als beschermd stadsgezicht.

Aan de overige gebieden met als thema *Traditionele woningbouw, Stadsvernieuwing middel hoogbouw, Stadsvernieuwing laagbouw, Chassé Park, Spoorbuurt en Drie Hoefijzers* en *Gemengde bebouwing*, is het welstandsniveau **bijzonder** toegekend. Met name voor de gebieden *Gemengde Bebouwing* (o.a. de Markendaalseweg, Chassé Veld, Achter de Lange Stallen), *Spoorbuurt en Drie Hoefijzers* en het *Chassé Park* komt de aanwijzing tot **bijzonder** welstandsniveau voort uit het feit dat daar sprake is van veel bijzondere ontwikkelingen, waarbij duidelijk de ambitie bestaat om architectuur van hoge kwaliteit in deze gebieden te realiseren of om het hoge kwaliteitsniveau van de architectuur daar te behouden of te versterken.

De singel en aanliggende bebouwing vormen op stadsniveau een belangrijke structuur van zeer bijzondere waarde. Voor de bebouwing aan beide zijden van de singel geldt daarom het welstandsniveau **bijzonder**.

De binnen de binnenstad gelegen gedeelten van de Claudius Prinsenlaan en van de Markendaalseweg, de Nieuwe Boschstraat, de Nieuwe Prinsenkade, de Nieuwe Ginnekenstraat, De Nieuwe Haagdijk, de Nassaustraat, de Vierwindenstraat, de Willemstraat, de J.F. Kennedylaan, de Mauritsstraat en de Gasthuisvelden, vormen, voor omliggende buurten en wijken, als stadsentrees tot en van de Binnenstad, belangrijke structuren van bijzondere waarde. Voor de bebouwing aan beide zijden van de stadsentrees geldt daarom het welstandsniveau **bijzonder**.

#### **4.2.01.6 Dynamiek**

Het beleid in de Binnenstad moet uiteraard in het teken staan van een zeer zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat tenminste gestreefd wordt naar behoud van de huidige kwaliteit. Het gevarieerde karakter van de binnenstad moet daarbij uiteraard behouden blijven.

Het grootste deel van de binnenstad is af en volgebouwd, waardoor weinig ruimte resteert voor nieuwe ontwikkelingen, anders dan kleine plaatselijke inbreidingen in de bestaande bebouwing, en dynamiek. Uitzondering vormen de gebieden die nu al in verschillende stadia van ontwikkeling zijn, Markendaalseweg, Chassé Veld, Achter de Lange Stallen.

Door de aanwijzing van Breda als Zuidelijk Vervoersknooppunt en de daarmee gepaard gaande komst van de Shuttleverbinding met de HSL zal het spoor en de Spoorzone aan beide zijden van het spoor, dus ook Spoorbuurt en Drie Hoefijzers, in de jaren tot 2025 een enorme verandering ondergaan, waarbij een heel nieuwe infrastructuur, een compleet nieuw station en vele nieuwe woningen, kantoren, bedrijven, detailhandelsvestigingen en voorzieningen in de buurt gerealiseerd zullen worden.

#### **4.2.01.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor de Binnenstad**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaat, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen over de Binnenstad. Voor specifieke ensembles of situaties op het niveau van de Binnenstad zijn de volgende aanvullende criteria van toepassing:

- Cultuurhistorische waardevolle elementen waarborgen.
- Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten bij de verfijnde vormgeving van de aanwezige bebouwing, door het respecteren van de bestaande gevelkarakteristiek, de rijke geveldetailleringen en het specifieke materiaal- en kleurgebruik.
- Bij nieuwbouw aan de singel, aan de nieuwe stadsentrees en/of ter plaatse van de historische aanlooproutes, is vernieuwing in architectuur en/of accentuering van stedenbouwkundig geëigende locaties mogelijk, door gepaste afwijkingen in hoofdvorm, massa, materiaal- en kleurgebruik, echter uiteraard alleen als dit met respect voor de bijzondere kwaliteiten van de beschermde waarden in het gebied gebeurt.
- Historiserend bouwen heeft beslist geen voorkeur, omdat dit de leesbaarheid van de bebouwing op langere termijn bemoeilijkt en van weinig respect getuigt voor de aanwezige monumentale waarden in het gebied.

#### **4.2.02 Brabantpark**

##### **4.2.02.1 Algemene karakterisering**

De wijk Brabantpark wordt globaal begrensd door de Wilhelminasingel, de Claudius Prinsenlaan, de groenzone tussen Brabantpark en Heusdenhout en de spoorlijn. De woonbuurt de Driesprong ligt eveneens in het gebied.

In eerste instantie rond de vorige eeuwwisseling (19<sup>e</sup>/20<sup>ste</sup> eeuw), zijn de Wilhelminasingel en de Teteringenstraat en Teteringsedijk op organische wijze bebouwd. In de periode 1920-1930 is het gebied rond de Loopschansstraat bebouwd, als eerste uitbreiding richting het oosten van Breda. In 1936 is het Koolwijkpark aangelegd. Door de aanleg van de Claudius Prinsenlaan in 1955 werd dit park verkleind. Na de oorlog en in de jaren '50 van de vorige eeuw zijn de 'Edelstenenbuurt' (zuidwestelijk deel) en het park Hooghout met omringende bebouwing gerealiseerd. In de jaren '60 van de vorige eeuw volgden de buurten Epelenberg en de Driesprong.

Van het oorspronkelijke landschap zijn slechts weinig elementen en patronen overgebleven. De Loopschansstraat herinnert nog aan de voormalige vesting Breda. Een laatste element van landschappelijke waarde dat is overgebleven in het gebied is de Molenleij. Deze beek, die in het oorspronkelijke plan is gekanaliseerd, is recentelijk heringericht en volgt nu een meanderende route door de wijk. Binnen de wijk Brabantpark zijn verschillende groenstructuren en parken aanwezig. Het centraal gelegen park is het

Hooghoutpark, met de Molenleij die daar doorheen loopt. Naast deze centraal gelegen groenvoorziening, die bepalend is voor de identiteit van de wijk, is de wijk voorzien van verschillende subcentrale groenvoorzieningen binnen de deelgebieden. De duidelijke hiërarchie, van een centrale groenvoorziening naar kleinere groenvoorziening tussen de woonhofjes, past binnen de uitgangspunten van de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Doordat de wijk langzaam is gegroeid en zowel voor als na de Tweede Wereldoorlog is gebouwd, is een grote variëteit ontstaan, in zowel de woningtypen als het architectuurbeeld.

#### **4.2.02.2 Ruimtelijke structuur**

De wijk heeft in Beverweg en St. Ignatiusstraat, die centraal door de wijk lopen, twee duidelijke centrale assen. De St. Ignatiusstraat is de verbindingsweg met het stadshart en wordt begeleid door hoge bomen. Het wijkwinkelcentrum ligt aan het Brabantplein, in het hart van de wijk.

Bepalend voor de ruimtelijke karakteristiek zijn de specifieke elementen: de zeven woonbuurten met veel groen (drie parken), twee zones met stedelijke voorzieningen (Ignatiusstraat en Claudius Prinsenlaan) en een zone langs het spoor met meer groot-schalige bedrijven. De buurten zijn ruim, met veel laagbouw (eengezinswoningen) en af en toe (middel)hoge flats als accenten langs de randen. De wijk kent veel ruimtelijke variatie en diversiteit door verschillende buurten, elk met hun eigen identiteit.

In de wijk zijn verschillende samenhangende karakteristieken te vinden, vooral in de stedenbouwkundige opzet van de buurten. Vanaf de singel tot de grens met de wijk Heusdenhout is duidelijk zichtbaar welke veranderingen hebben plaatsgevonden in de stedenbouwkundige ontwikkeling van de afgelopen 50 jaar. Daardoor is ook een grote variëteit ontstaan in zowel de woningtypen als het architectuurbeeld. Ook zijn er verschillende inbreidingsprojecten geweest, op voormalige bedrijfslocaties, of door vervanging van oude woningen.

Opvallend is de stedenbouwkundige opzet uit de jaren '30 van het gebied rond de Antiloopstraat. Dit gedeelte is ontworpen door ir. Schaap, in de periode '30-'40 van de vorige eeuw, en is gebaseerd op ideeën van Camillo Sitte. Deze stedenbouwkundige had als idee dat stedenbouwkundige vormgeving een artistieke en kunstzinnige achtergrond zou moeten hebben, om zo tot een betere woonkwaliteit te komen. Het complex bestaat uit aaneengesloten eengezinswoningen en heeft relatief weinig buurtgroen en openbare ruimte. In de jaren '50 en '60 is de wijk volgens de functionalistische gedachte voltooid door de aanleg van de drie buurten rond het Hooghoutpark, Epelenberg en de Driesprong. De woonbuurten hebben een heldere rationele structuur, met relatief veel groenvoorzieningen. De woonstraten worden door ringen en hofjes gevormd. Naast het complex Schaap heeft tevens het gebied rond het Florijncollege (voormalig Ignatiusziekenhuis) een bijzondere samenhang. Eind negentiger jaren is het complex verbouwd tot het huidige Florijncollege. Binnen het gebied zijn nog altijd verschillende functies van het oude ziekenhuis aanwezig in de vorm van de bloedbank en het revalidatiecentrum. Naast deze functies is tevens woningbouw gerealiseerd in het gebied aan de achterzijde van het oude Ignatiusziekenhuis en is het klooster Maria Mater Dei uitgebreid met een seniorenzorgcentrum.

In de jaren negentig van de vorige eeuw zijn verschillende woningverdichtingsprojecten uitgevoerd. Het betreft woningcomplexen rond de Wisentstraat, tussen de Kangoeroestraat en de Heusdenhoutsestraat en aan de Topaasstraat. Ze zijn herkenbaar door het

stijlverschil en de grotere maat, maar voegen zich goed in het totaalbeeld en het verkavelingsoppervlak van de wijk.

#### **4.2.02.3 Bebouwing en architectuur**

De wijk als geheel kent verschillende architectuurstijlen en ideeën. Naast de duidelijk herkenbare traditionele jaren '30 architectuur, van de vorige eeuw, treffen we een architectuur aan die ingegeven is door de CIAM gedachte, maar ook een eigentijdse architectuur, van complexen uit de jaren '90 van de vorige eeuw. Deze recent gerealiseerde complexen wijken qua architectuur en uitstraling af van de omliggende bebouwing.

De Edelsteenbuurt aan de zuidwestzijde van de wijk is opgezet in een Traditionalistische stedenbouw. Rechte straten, met herhaling van rijwoningen in half-open woonblokken, zorgen, in samenwerking met een eenvoudige hoofdmassa en het gebruik van uitsluitend zadeldaken, voor een rustige en ingetogen uitstraling. Het gebruik van rode baksteen, uitsteking en uitbouwen in de vorm van erkers, verwijst naar Traditionele stijlelementen uit de jaren '30 van de vorige eeuw.

De architectuur van het gebied rond de Loopschansstraat (plan Schaap) kenmerkt zich door typische Traditioneel ambachtelijke architectuur uit de jaren '30 van de vorige eeuw. Vooral het gebruik van uitgevoegde rode baksteen en de rode dakpannen zijn hier karakteristiek. Naast dit materiaalgebruik is de rijke geveldetailering een opvallend onderdeel van de architectuur. Het gebruik van erkers en grote overstekken geeft het geheel een verfijnde uitstraling.

Aan de noordoostzijde van Brabantpark valt op dat minder aandacht is besteed aan de architectonische detailering. De gevels zijn hier rechter en soberder van vorm en er is meer gebruik gemaakt van geprefabriceerde bouwdelen. In dit gebied lag meer de nadruk op functioneel en snel bouwen, om aan de destijds snel stijgende woningvraag te voldoen. Dit uit zich in de homogene vormgeving.

Als ontwerpprincipe is hier vooral gebruik gemaakt van een ingetogen Traditionele bouwstijl, met een beperkt niveau van detailering, als overgang naar de moderne stedenbouw en architectuur van de woningbouw uit de jaren '60 en begin '70 van de vorige eeuw. Bij die bouwstroom bleven vormgeving en geveldetailering beperkt, tot wat functioneel en noodzakelijk werd geacht.

De bebouwing van het wijkwinkelcentrum aan het Brabantplein is introvert van karakter, doordat de voorzijden zijn gericht naar een binnen de bebouwing gelegen plein. De bebouwing bestaat uit portiekflats met op de begane grond winkel- en horecaruimten. De minder vormgegeven achterzijden zijn gericht naar de belangrijke ontsluitingswegen, zoals de Ignatiustraart. Opvallend is verder de villawijk Koolwijkpark, tussen de Brabantlaan en de Claudius Prinsenlaan. Dit park is oorspronkelijk opgezet in de Engelse landschapsstijl, met privé-tuinen die aansloten op het park. Deze opzet is later losgelaten, en de tuinen zijn in de huidige situatie afgeschermd en afgezonderd van de oorspronkelijke parkgedachte. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen met veel verschillen in bouwwijze en architectuur, door de geleidelijke groei van de afgelopen 80 jaar.

Naast de laagbouw zijn ook enkele hoogbouwcomplexen aanwezig, vooral gelegen aan doorgaande wegen en langs de kanten van de wijk. Architectonisch bestaan veel verschillen tussen de hoogbouw binnen het gebied. In het complex Epelenburg zijn het vooral eenvormig en sober opgezette woonflats, met eenvoudige detailering en herken-



bare industriële bouwwijze. Dit staat in contrast met de hoogbouw aan Ignatiusstraat. Deze recent gebouwde flats kennen een meer sprekende en expressieve vormgeving, waarbij meer aandacht is besteed aan materialisering en detaillering van de gebouwen.

Tussen de Heusdenhoutseweg en de Kangoeroestraat is in de periode 1998/2000 een wooncomplex gerealiseerd. Dit complex bestaat uit drie losstaande delen die appartementen en eengezinswoningen bevatten. Het complex is gebouwd in een eigentijdse en functionele architectuur. Het bestaat uit gele baksteen en er is veel gebruik gemaakt van donkere accenten.

Aan de Topaasstraat is rond 2000 een appartementcomplex gerealiseerd. Het gebouw heeft door de ovaalvormige hoofdvorm een alzijdige uitstraling. Doordat de begane grond wat terugliggend is van de bovenbouw lijkt het gehele complex te zweven.

Ook komt nog historische stedelijke bebouwing voor in het gebied, vooral gelegen langs het oude lint Teteringenstraat, Teteringsedijk en Tilburgseweg. Deze historische stedelijke bebouwing kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan bebouwing en vormgeving. Eenheid zit in de gesloten stratenwand met meerdere bebouwingslagen. Het geheel is organisch gegroeid, waardoor sprake is van een grote verscheidenheid aan dakvormen en geveldetaillering en afwerking. Aan de Tilburgseweg kenmerkt het oude lint zich door de karakteristieke jaren '30 architectuur. De bebouwing langs het spoor bestaat uit grootschalige, vrijstaande bedrijfscomplexen, in verschillende vormen en stijlen.

#### **4.2.02.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen**

Een ander bijzonder ensemble binnen de wijk, naast het complex van Schaaap, is het eiland van het klooster Maria Mater Dei met ondersteunende bebouwing. Het geheel was vroeger samengetrokken met het voormalige Ignatiusziekenhuis. Vanwege de functieverandering is het klooster een op zichzelf staand ensemble geworden. Het ensemble heeft de status van Rijksmonument.

In de wijk zijn verder enkele gebouwen/objecten gesitueerd met karakteristieke architectonische uitstraling. Om te beginnen is dat de internationale hogeschool NHTV, die sinds 1996 gevestigd is aan de Ignatiusstraat. Middels zijn architectuur wil het gebouw open en functioneel over komen. Materiaalgebruik en vormkeuze geven het gebouw een eigentijdse, haast futuristische en expressieve uitstraling. Een ander markant gebouw, met een eigentijdse architectuur is het ca. 35 m. hoge woongebouw, dat mooi gesitueerd is in de as van de Ignatiusstraat. Door hoogte en situering vormt dit gebouw niet alleen voor de wijk, maar ook voor de gehele stad, een belangrijk herkenningspunt. Bijzonder is de klassieke en imposante uitstraling van het gebouw. Ook vermeldenswaard is het complex van het voormalige casino.

Tenslotte kan de markante klokkentoren van de Michaëlkerk genoemd worden, als een belangrijk oriëntatiepunt. De plaatsing van deze kerk, in het park, is een uitvloeisel van de stedenbouwkundige en architectonische principes, die kenmerkend zijn voor de wijk.

#### **4.2.02.5 Waardebepaling**

De wijk Brabantpark kent een staalkaart van verschillende stedenbouwkundige principes en architectuurstijlen. Doordat de wijk langzaam gegroeid is, vanaf de vorige eeuw-

wisseling tot en met recente inbreidingsprojecten, is een grote variëteit ontstaan in woonmilieus.

Brabantpark heeft grotendeels het welstandsniveau **regulier**, met uitzondering van het deelgebied Loopschansstraat e.o..

Het complex Schaap heeft door zijn stedenbouwkundige basis een bijzondere kwaliteit. Door de combinatie met de architectonische kwaliteit (mooie geveldetailering) heeft het gehele gebied een traditionele en monumentale waarde. Aan dit gebied is daarom het welstandsniveau **bijzonder** toegekend.

De singel en aanliggende bebouwing vormen op stadsniveau een belangrijke structuur van zeer bijzondere waarde. Voor de bebouwing aan beide zijden van de singel geldt daarom het welstandsniveau **bijzonder**.

De gehele Claudius Prinsenlaan vormt als stadsentree een belangrijke structuur van bijzondere waarde. Voor de bebouwing aan beide zijden van de stadsentree geldt daarom het welstandsniveau **bijzonder**.

Voor de overige delen van Brabantpark is het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

#### **4.2.02.6 Dynamiek**

Het beleid in de wijk Brabantpark moet in het teken staan van zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat tenminste gestreefd wordt naar behoud van de huidige kwaliteit. Het gevarieerde karakter van de wijk moet daarbij in het algemeen behouden worden. Interventies in deelgebieden zijn mogelijk, alleen als deze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten, maar juist versterken.

Het grootste deel van de wijk is al volledig bebouwd, waardoor weinig ruimte resteert voor nieuwe ontwikkelingen.

#### **4.2.02.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Brabantpark**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskarta, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Brabantpark. Voor specifieke ensembles of situaties op wijkniveau zijn de volgende aanvullende criteria van toepassing:

- Behouden van samenhangende bebouwing in de Loopschansstraat e.o. door respecteren van bestaande gevelkarakteristiek, materiaal- en kleurgebruik bij vernieuwing en uitbreiding.
- Cultuurhistorische waardevolle elementen aan de singel waarborgen.
- Bij nieuwbouw is vernieuwing in architectuur en/of accentuering van stedenbouwkundig geëigende locaties door afwijking in hoofdvorm, massa, materiaal- en kleurgebruik mogelijk in de delen van Brabantpark met een regulier welstandsniveau.

## **4.2.03 Heusdenhout**

### **4.2.03.1 Algemene karakterisering**

De wijk Heusdenhout is gelegen aan de oostzijde van Breda tussen de interlokale wegen Tilburgse weg, A27 en de zuidelijke rondweg. Aan de westzijde wordt de wijk gescheiden van Brabantpark door een groene geleedingszone met volkstuinen, sportvelden en een begraafplaats. De zuid- en westrand worden gevormd door smalle groene randen, die de wijk tegen het geluid beschermen.

Na de overdracht van Heusdenhout, in 1961, aan de gemeente Breda, is in 1969 begonnen met de bouw van de huidige wijk Heusdenhout. De wijk Heusdenhout is gedurende de periode 1969 tot 1975 gerealiseerd. De op de oude locatie aanwezige bebouwingslinten, langs de Kapelstraat en de Heusdenhoutseweg, zijn gebruikt als basis voor het stedenbouwkundig plan voor de wijk Heusdenhout. De wijk bestaat uit een menging van hoog- en laagbouw. De wijk kent geen specifieke groeiwijze aangezien deze in één planperiode is gerealiseerd. In 1969 is begonnen met het gedeelte dat grenst aan Brabantpark en van daaruit is in de richting van de A27 gebouwd. In deze periode vormden vooral de moderne stedenbouw en de CIAM-gedachte de inspiratie voor de ontwerpstyl, in de stedenbouwkundige opbouw en de architectuur van de wijk is dit duidelijk terug te zien.

### **4.2.03.2 Ruimtelijke structuur**

De wijk heeft een duidelijke hoofdstructuur. Structuurdragers van de wijk zijn de twee oude linten, Kapelstraat en Heusdenhoutseweg, die elkaar midden in de wijk ontmoeten. Evenwijdig aan deze linten lopen de nieuwe wijkontsluitingswegen Heusdenhoutsestraat en de Heerbaan. Zij verdelen de wijk in drie sectoren. Het wijkcentrum bevindt zich bij de ontmoeting van de twee oude linten.

Het wonen in de drie sectoren bepaalt voor een groot deel het karakter van de wijk. Het kenmerkt zich door een functionalistische opzet met scheiding van functies, verdeling in buurten en introductie van het woonerfprincipe (hofjes), en is een duidelijk voorbeeld van de moderne stedenbouw of CIAM-gedachte uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Aan de randen van de woonclusters is veelal hoogbouw gerealiseerd.

De zeven woonclusters worden aan de buitenkant ontsloten, kennen een regelmatig verkavelingspatroon en een homogeen karakter. Het zijn beschutte woonmilieus met evenwijdige straten, autluw en met een groene middenas met speelplaatsen. De as van het middengroen eindigt aan beide kanten tegen een flatgebouw. De flatgebouwen kunnen als belangrijke herkenningspunten van de woonbuurten worden beschouwd en versterken de buurtidentiteit. Aan de rand van de wijk (noord-west, noord-oost en zuid) bevinden zich drie compacte locaties met patiowoningen. Aan de west- en oostkant van de wijk vormen flatgebouwen van twaalf lagen de hoge randen van de wijk, zoals in de meeste functionalistische wijken. Drie aan de westrand (één per woonbuurt) en vier aan de oostrand, die daarmee een ritme vormen langs de A27 en ook de hoeken van elke woonbuurt markeren. De herhaling van vier identieke portiekflats van twaalf lagen vormt herkenningspunten aan de A27, die bepalend zijn voor de rand van het stedelijk gebied.

De centrale strook is een lange brede groene zone die het slingerend traject van de Heerbaan volgt. Hier heeft de straat met verkeersfunctie en de vegetatie een dominante rol. Aan de linkerkant bevindt zich het oude lint Heusdenhoutseweg, dat de wijkvoorzieningen (scholen, kerk, St. Annakapel, buurthuis) heeft geïntegreerd. Aan de rechterkant staan flatgebouwen in drie/vier lagen die een reeks vormen, maar geen echte begeleiding van de weg (parklane) zijn. Door al deze elementen heeft de middenzone een diffuus en groen karakter.

De wijk heeft verder nog twee bijzondere groencomplexen. Aan de westkant van de wijk een groene zone, die zorgt voor een fysieke barrière tussen de wijk Heusdenhout en de wijk Brabantpark. Op enkele plekken is echter al bebouwing ontstaan. Aan de oostkant ligt langs de A27 een geluidswal, die samen met het zogenaamde restgroen ook een functie heeft als openbare groen, voor woongebouwen en woningen langs de A27.

#### **4.2.03.3 *Bebouwing en architectuur***

Heusdenhout is opgebouwd uit zeven woonstempels of buurten, drie aan de westkant en vier aan de oostkant. De buurten aan de westkant zijn groter dan die ten oosten van de Heerbaan. De woonbuurten omvatten een aantal open woonblokken. Deze woonblokken bestaan weer uit korte geschakelde rijtjes eengezinswoningen langs woonerven. Door herhaling van rijwoningen in open woonblokken, met elk dezelfde bouwrichting, is sprake van een sterke ritmiek en een lineaire structuur. Door de verspringende voor-gevellijn van de woonblokken, om de vier of zes woningen, wordt de eenduidige soms sobere structuur op een fraaie manier onderbroken. De woningen hebben twee lagen met zadeldak. Ze zijn gebouwd in baksteen, in roodbruine tinten, in combinatie met hout, plaatwerk of beton en veelal bruine dakpannen. De gevels zijn homogeen en eenvoudig vormgegeven. De identiteit van de woongroep wordt bepaald door een klein verhard pleintje, dat als middenruimte verzorgd ingericht is. Kleine gevarieerde voortuinen maken deel uit van deze ruimte. Door maten en verhoudingen zijn woongroep en middenruimte kleinschalig en gericht op een aangename verblijfskwaliteit.

De witte patiowoningen, aan de rand van de wijk, hebben één bouwlaag met plat dak en kennen een besloten en steenachtig karakter. Ze vormen groepjes van acht woningen, rondom een verharde ruimte. De wijk heeft twee typen flatgebouwen. Aan de buitenkant van de wijk woongebouwen in twaalf lagen met portiekontsluiting en aan de binnenkant, langs de Heerbaan en tussen de Heusdenhoutseweg en de woonbuurten, flatgebouwen in zes lagen.

Lintbebouwing langs Heusdenhoutseweg en Kapelstraat wordt gekenmerkt zich door een gevarieerd karakter. De bebouwing bestaat uit zowel vrijstaande als twee-onder-één-kap woningen van één- of twee bouwlagen, meestal met kap. Woningen in de Kapelstraat hebben een wat krappere situering en minder tussenruimte dan woningen aan de Heusdenhoutseweg en kennen een grotere diversiteit. Ze bestaan voornamelijk uit één bouwlaag. De meeste woningen zijn gebouwd in baksteen, in verschillende kleuren, met pannendaken. De meeste gevels hebben een traditionele uitstraling.

#### **4.2.03.4 *Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen***

Naast de oude bebouwingslinten Kapelstraat en Heusdenhoutseweg, die zich kenmerken door een onregelmatige verkaveling, met woningen uit verschillende perioden (1960-heden) en waaraan ook enkele monumenten liggen (St. Annakapel, de buiten-

plaats Weilust en enkele woningen aan de Kapelstraat), kent Heusdenhout geen ensembles of gebouwen van bijzondere architectuur. Tot op heden (begin 2004) zijn weinig verdichtingprojecten uitgevoerd.

#### **4.2.03.5 Waardebepaling**

Heusdenhout is een schoolvoorbeeld van moderne stedenbouw naar de CIAM gedachte uit de jaren '60 en '70. Het heeft een duidelijke en herkenbare structuur die autoluw is. In de opvolging stadsdeel-wijk-buurt is een nog kleinere unit geïntroduceerd, te weten het principe van het woonerf. Samen met de gezamenlijke groene lange middenruimte geeft dit veel identiteit aan de woonbuurten.

Het beleid moet in Heusdenhout vooral in het teken staan van zorgvuldig beheer. De huidige ruimtelijke en functionele structuur, met goed ontsloten gebieden, groene gebieden en bereikbare voorzieningen, moet gehandhaafd blijven. Woningverdichtingsprojecten zijn alleen toegestaan als ze de bestaande ruimtelijke structuur versterken en de variatie in het woonmilieu vergroten. Voorkomen moet worden dat bestaande en goed bewaard gebleven karakter en kwaliteit aangetast worden.

Voor bijna heel Heusdenhout is het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

Uitzonderingen daarop zijn de zichtlocaties vanaf de A27, de stadsentrees (het gedeelte tussen de afslag vanaf de A27 en de Claudius Prinsenlaan en de gehele Claudius Prinsenlaan) en de historische buitenplaats Weilust.

De zones langs de A27 en de stadsentrees vormen een belangrijke structuur van bijzondere waarde. Voor de bebouwing van de zones langs de A27 en van beide zijden van de stadsentrees geldt daarom het welstandsniveau **bijzonder**.

De historische buitenplaats Weilust heeft vanwege de status van rijksmonument het welstandsniveau **buitengewoon**.

#### **4.2.03.6 Dynamiek**

Het beleid in de wijk Heusdenhout moet in het teken staan van zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat tenminste gestreefd wordt naar behoud van de huidige kwaliteit. Interventies in deelgebieden zijn mogelijk, alleen als deze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten, maar juist versterken.

De wijk is bijna geheel afgebouwd, waardoor weinig ruimte bestaat voor nieuwe ontwikkelingen. De enige locaties waar sprake is van enige dynamiek zijn de strook langs de Heerbaan en het winkelcentrum de Bisschopshoeve.

#### **4.2.03.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Heusdenhout**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaat, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Heusdenhout. Heusdenhout kent met uitzondering van genoemde individuele monumenten geen specifieke ensembles of situaties op wijkniveau die aanleiding zijn voor aanvullende welstandscriteria.

#### **4.2.04 Zandberg / Sportpark**

##### **4.2.04.1 Algemene karakterisering**

Zandberg / Sportpark ligt tussen het stadscentrum van Breda en het Ginneken. De wijk wordt begrensd door de volgende straten: Fr. Rooseveltlaan, Johan Willem Frisolaan, Baronielaan, Wilhelminastraat, Wilhelminasingel en de buurten Sportpark I en II aan de oostzijde. De Ginnekenweg is de hoofdader, van de binnenstad naar de wijk Ginneken. De wijk heeft een aangenaam woonklimaat, door de gunstige ligging, nabij het centrum en door de aanwezigheid van het Wilhelminapark. De wijk wordt ontsloten door de Wilhelminasingel, de Gen. Maczekstraat en de Zuidelijke Rondweg.

De aanleg van de wijk Zandberg / Sportpark is gestart rond de eeuwwisseling (19<sup>e</sup>/20<sup>ste</sup> eeuw). Tussen 1870 en 1914 vonden veel veranderingen plaats. Het meest bekend zijn de aanleg van het Wilhelminapark en de Baronielaan. De Baronielaan is vanaf 1897 bebouwd met rijzige statige herenhuizen in verschillende neo-stijlen. Pas na annexatie van Zandberg, door de gemeente Breda, in 1927, is sprake van planmatige ontwikkelingen, waarbij het merendeel van het plangebied werd volgebouwd.

De wijk heeft gestalte gekregen als voorname villa- en herenhuizenbuurt, ter weerszijden van wat nu de Zuidelijk Rondweg heet. De periode tussen de wereldoorlogen leidde tot de aanleg van andere buurten, die in hoofdzaak waren bestemd voor de middenklassen, de omgeving van de Wethouder Romboutsstraat/Hyacintplein en Sportpark I en II. Opvallend bij die invullingen is dat de buurten vaak gegroepeerd zijn rond een centraal plein. Deze buurten, die zijn gerealiseerd tussen 1925 en 1940, zijn zeer herkenbaar in de stijl van die tijd gebouwd. Samen met de oude linten en de Baronielaan zijn deze ensembles bepalend voor de ruimtelijke opbouw van de wijk.

In Zandberg / Sportpark zijn veel functies te onderscheiden, terwijl ook veel functie-mengingen voorkomen. Al genoemd is de grote groenvoorziening in de wijk, namelijk het Wilhelminapark.

##### **4.2.04.2 Ruimtelijke structuur**

Zandberg / Sportpark is langs een aantal natuurlijke lijnen gebouwd. Het bevat veel oude elementen en latere invullingen. De structuur is anders dan de planmatige stadsuitleg elders binnen de gemeentegrenzen. Voorheen was het plangebied een landelijk gebied, gevormd door en gerelateerd aan de waterlopen en zandruggen. Opvallend aan de planmatige invullingen vanaf 1927 is dat deze buurten vaak gegroepeerd zijn rond een centraal plein.

Zandberg / Sportpark kan stedenbouwkundig niet als een geheel gezien worden. Er bestaat een grote variatie aan stedenbouwkundige concepten in de wijk. Zandberg / Sportpark is onder te verdelen in een aantal deelgebieden, namelijk: Baronielaan, Ginneken-

weg, Zandberg-West, Wilhelminapark e.o., Planetenbuurt e.o., Bloemenbuurt e.o., Zandberglaan e.o., Franklin Rooseveltlaan e.o., Generaal Maczekstraat, Sportpark I, Sportpark II en het Benedictinessenhof.

De Baronielaan is een uniek voorbeeld van een stedenbouwkundige eenheid, die rond de eeuwwisseling (19<sup>e</sup>/20<sup>ste</sup> eeuw) ontstaan is. In alle opzichten is het een eenheid, van bijzondere betekenis en formaat. De laan heeft een zeer breed profiel met een dubbele rij bomen. De ligging van de voornamelijk en deftige boulevard, tussen stad en bos, heeft er toe geleid dat hier lintbebouwing met herenhuizen en villa's is ontstaan voor de goede stand. Het gebied rond de Baronielaan bestond tot na de Eerste Wereldoorlog uit open weilanden. Vanaf ca. 1920, maar vooral na de Tweede Wereldoorlog, is dit gebied bebouwd geraakt, waardoor de lintbebouwing langs de laan langzaam ingesloten raakte.

Het Wilhelminapark, waarvan het ontwerp nog steeds nagenoeg ongewijzigd is, heeft zowel aaneengesloten als vrijstaande bebouwing, uit verschillende perioden. Het heeft een relatie met de ontmanteling en uitleg van Breda en ligt als 'groene buffer' tussen Breda en Ginneken. Het gebied illustreert op duidelijke wijze de problematiek van de stedenbouwkundige ontwikkeling van Breda. Door de bouw van nieuwe woonhuizen, met name aan de oostzijde van het park, is door de gemeente Breda gepoogd het gebied een grotere stedenbouwkundige eenheid te geven. De aansluitingsstraten Vijverstraat, Parkstraat, Sint Helenastraat en Anna Paulownastraat hebben het karakteristieke straatprofiel van het Plan van Uitleg. Het Wilhelminapark en aansluitende bebouwing vormt een belangrijke rol in de overgang van de oude stadswijken naar de in het Interbellum gerealiseerde Sportpark I en II.

Na ontmanteling van de vesting van Breda, in de tweede helft van de negentiende eeuw, is direct begonnen met de bouw van de weg die van Breda naar Ginneken liep, de Ginnekenweg. Rond 1890 was de Ginnekenweg voltooid, met villa's en blokken herenhuizen, en waren Breda en Ginneken door een ononderbroken bebouwing met elkaar verbonden. Het totaalbeeld straalt een grote stedelijke diversiteit uit, met veel stedelijke functies en veel functieverhuizingen. Bebouwing stamt uit meerdere perioden en het profiel kent veel afwisseling. Ook de losstaande villa's zijn van belang.

De lintbebouwing aan de Generaal Maczekstraat e.o. wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bouwstijlen. Langs de straat bevinden zich vrijstaande woningen, rijenwoningen en middelhoogbouw. De meeste rijenwoningen bestaan uit twee bouwlagen, sommige zijn voorzien van een kap, terwijl andere een plat dak hebben.

Zandberg-West is een oud en gecompliceerd gebied, met dorpsse elementen. De oude Zandbergweg vormt de 'ruggengraat' van dit gebied. Tot in het zeer recente verleden zijn in het kader van de stadsvernieuwing aanvullingen en verbeteringen van de structuur bewerkstelligd. Hoogtepunt is het gerenoveerde 'betondorp' (ca. 1920) centraal in het gebied. De Zandbergweg is historisch ontstaan en organisch gegroeid met een diversiteit aan kleinere arbeiderswoningen individueel en in serie gebouwd. Vanaf 1930 volgde de bouw van de Planetenbuurt met goeie middenstandswoningen tussen de Zandbergweg en de Ginnekenweg, gelegen rondom een ovaal plein. De verkavelingsvorm kenmerkt zich door gesloten bouwblokken. De woningen zijn traditioneel vormgegeven in de stijl van de jaren '30.

De Bloemenbuurt heeft een patroon van lineaire straten, met de Wethouder Romboutsstraat en de Tulpenstraat als hoofdstraten en het Hyacintplein als centrale openbare ruimte. De overige straten liggen tussen de hoofdstraten in, of sluiten daarop aan. De

buurt sluit logisch aan op de oude structuren zoals de Zandberglaan en de Koninginnestraat. De Bloemenbuurt bestaat voornamelijk uit goeide middenstandswoningen met voor- en achtertuinen en is gebouwd in de jaren '20.

De Zandberglaan is een oost-west verbinding tussen de Ginnekenweg en de Generaal Maczekstraat. Deze laan kent halverwege een zuidelijke aftakking: de Roy van Zuidewijnlaan. De overige wegen zijn tussen deze beide lanen ingeklemd. De bebouwing aan de Zandberglaan stamt uit de periode 1890 -1930. Alhoewel de bebouwing niet in één keer is aangelegd en evenmin zo oogt, is de combinatie van herenhuizen en villa's met betere arbeiderswoningen een fraai voorbeeld van stedelijke uitleg. Het gebogen tracé van de diverse straten en de afgeronde straathoeken zijn typisch voor de vormgeving van villaparken in die tijd. Door de lange periode van bebouwing kent deze buurt veel diversiteit, terwijl toch sprake is van een homogeen gebied. De voorname Zandberglaan heeft naast villa's twee kerkgebouwen, die overigens in het straat- en stadsbeeld een bescheiden rol spelen.

De Franklin Rooseveltlaan e.o. is een vrij grote villabuurt, gebouwd tussen 1930 en 1940, die loopt vanaf de Roy van Zuidewijnlaan tot de Ploegstraat. Het indertijd samenhangende gebied van Saksen Weimarlaan en Strijenlaan wordt nu doorsneden door de Zuidelijk Rondweg. Hier staan met name vooroorlogse twee-onder-één-kap woningen en korte rijwoningen. Het beeld is ruimer en de bebouwing zwaarder en groter dan in bijvoorbeeld Sportpark I, maar verder bestaan in stijl en samenhang grote overeenkomsten.

Sportpark I is tussen 1925 en 1935 gebouwd. Het wordt begrensd door het Wilhelminapark, de Gen. Maczekstraat, de sportvelden en de Trip van Zoutlandtkazerne. Het centrum van het gebied wordt gevormd door het Tennisplein. De verkavelingvorm van deze buurt bestaat voornamelijk uit gesloten en halfopen bouwblokken. In Sportpark I bevinden zich vooroorlogse woningen, gegroepeerd in strakke rijen, onder grote kappen. Het stratenpatroon is eenvoudig en rechthoekig. De buurt maakt een verzorgde indruk, mede door de aanwezigheid van oorspronkelijke erfafscheidingen in de vorm van tuinmuurtjes.

Sportpark II is tussen 1931 en 1935 gebouwd en is enigszins geïsoleerd gelegen. De verkavelingvorm bestaat hoofdzakelijk uit gesloten bouwblokken. De wijk is stedenbouwkundig opgebouwd langs de Poolseweg. Aan de noordrand bevindt zich open bebouwing en portiekflats van drie lagen. Het middendeel bestaat uit 'middenstandswoningen' uit de jaren '30, in gesloten blokverkaveling, met fraai dichtgebouwde hoeken. De zuidrand bestaat uit strokenbouw, gedeeltelijk in drie lagen, langs de Zuidelijke Rondweg.

De woningen aan het Benedictenissenhof bestaan uit twee of vier bouwlagen, hebben een plat dak en de woningen hebben ronde vormen, net als de straat waaraan ze liggen. De woningen liggen in een groene omgeving. Het groen heeft hier een bindende functie, doordat het in het gehele gebied doorloopt. De woningen zijn recent gerealiseerd en zijn voor een groot deel aan het oog onttrokken door de aanwezige bebouwing aan de Generaal Maczekstraat.

#### **4.2.04.3 *Bebouwing en architectuur***

De wijk kan architectonisch niet als een geheel gezien worden. Zo is er veel variatie in bebouwingstypologie en stamt de bebouwing uit verschillende perioden. Wel is Zand-



berg onder te verdelen in een aantal deelgebieden. In deze deelgebieden is onderling veel architectonische samenhang aanwezig.

*Sportpark I* kent compacte bebouwing met een duidelijk stedelijk karakter. De architectuur van de veelal in gesloten woonblokken opgebouwde buurt is georiënteerd op de Amsterdamse School, maar neigt zo nu en dan naar de kubistische vormtaal van De Stijl. De nieuwe bebouwing werd zo goed mogelijk aangesloten op de oude, waardoor opvallende hoekoplossingen ontstonden bij bestaande wegen, maar ook bij pleinen. Door de eenheid in architectuur komt het geheel harmonieus over, zonder saai te worden. Afwisseling in de gevels en vooral kleur- en materiaalgebruik zijn hierin heel belangrijk. Grote gevelvlakken van dieprode baksteen, witte kozijnen, oranje dakpannen en donkergroen geverfde delen bepalen het beeld. Ondersteunend zijn elementen als kleine gevelsprongen met dwarskap, dakkapellen, erkers en gemetselde schoorstenen. Het straatbeeld wordt versterkt door het op de schaal van de omgeving afgestemde groen en het privé-groen.

*Sportpark II* bestaat uit drie delen, het middendeel, met middenstandswoningen uit de jaren '30, in gesloten blokverkavelingen met fraaie dichtgebouwde hoeken, en een noordelijk en zuidelijk deel, met naoorlogse portiekflats. De stijl van de bebouwing van het middendeel is identiek aan die van Sportpark I, baksteenarchitectuur met Amsterdamse School en Stijl invloeden.

In de *Bloemenbuurt* staat een groot aantal verschillende typen woonhuizen, van woningen voor de gegoede middenstand aan de hoofdstraten tot arbeiderswoningen in de zij- en achterstraten. De woonhuizen zijn opgebouwd uit veelal gesloten woonblokken met soms opvallende hoekoplossingen aan het plein en de bestaande wegen. De architectonische stijl van de blokken is overwegend traditionele baksteenbouw, neigend naar de Amsterdamse School. Opvallend zijn de strakke architectuur en enkele markante hoekoplossingen voor de gesloten hoeken van de bouwblokken. Vroeger bevonden zich daar voornamelijk winkels.

De *villabuurt Zandberglaan e.o.* kent door de lange periode van bebouwing veel variatie in architectuurstijlen, terwijl toch sprake is van een homogene buurt. Opvallend is een kleine concentratie van met riet gedekte villa's rond het blokje aan de 2<sup>e</sup> Muntstraat. Sprake is van zorgvuldige en fraaie overgangen in bouwvorm en profiel.

De *Planetenbuurt* is begin jaren dertig gebouwd, in traditionele bouwstijl. Het is een dicht bebouwd gebied, met afwisseling in bebouwings- en woonsferen, terwijl in materiaal- en kleurgebruik veel eenheid is. Gevels zijn opgetrokken in rode baksteen, kozijnen zijn wit en dakpannen zijn blauw-zwart. De kapvorm is een zadeldak van ca. 60°, met doorlopende daklijst, op vier plekken onderbroken door een dwarskap. De verharding bestaat uit klinkerbestrating en trottoirtegels.

De bebouwing langs de *Franklin Rooseveltlaan e.o.* bestaat uit vooroorlogse tweee- en drie-onder-één-kap woningen en korte rijwoningen. De meeste huizen komen overeen in materiaal- en kleurgebruik (lichte kozijnen, donkere bakstenen en donkere dakpannen). Het beeld is ruimer en de bebouwing zwaarder en groter dan in bijvoorbeeld Sportpark I, maar in stijl en samenhang bestaan verder grote overeenkomsten.

#### **4.2.04.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen**

In de wijk Zandberg / Sportpark zijn de volgende bijzondere ensembles te onderscheiden:

- Sportpark I
- Sportpark II
- Bloemenbuurt
- Zandberglaan e.o.
- Planetenbuurt
- Franklin Rooseveltlaan e.o.
- Baronielaan
- Ginnekenweg

Naast bovengenoemde bijzondere ensembles kent Zandberg / Sportpark enkele bijzondere individuele complexen. Wel zijn in de wijk twintig panden gelegen die de monumentenstatus hebben (gemeentelijke dan wel rijksmonumenten). Op kaart aangegeven als van bijzonder belang zijn de Heilig Hart Kerk, de Sacramentskerk, de Watertoren, het Poolse Monument en het Onze Lieve Vrouwe Lyceum. Het zuidelijk deel van de Ginnekenweg valt onder het beschermd dorpsgezicht.

#### **4.2.04.5 Waardebepaling**

Bijna heel de wijk Zandberg / Sportpark heeft een bijzondere waarde voor wat betreft de beeldkwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit. De wijk kent een aantal ensembles die een grote stedenbouwkundige en architectonische samenhang vertonen. Tussen de ensembles bestaan veel overeenkomsten in architectuurstijlen, doordat zij allemaal in de zelfde bouwperiode (het Interbellum) zijn gebouwd.

Vooraf vanwege de genoemde beeldkwaliteit en de cultuurhistorische waarden is een belangrijk deel van Zandberg / Sportpark aangegeven met het welstandsniveau **bijzonder**. Het betreft de Baronielaan, de Ginnekenweg, de Planetenbuurt, de Bloemenbuurt, de Zandberglaan, de Franklin Rooseveltlaan alsmede Sportpark I en II. De Baronielaan en de Ginnekenweg zijn voorgedragen als beschermd stadsgezicht.

De singel en aanliggende bebouwing vormen op stadsniveau een belangrijke structuur van zeer bijzondere waarde. Voor de bebouwing aan beide zijden van de singel geldt daarom het welstandsniveau **bijzonder**.

De gehele Claudius Prinsenlaan vormt als stadsentree een belangrijke structuur van bijzondere waarde. Voor de bebouwing aan beide zijden van de stadsentree geldt daarom het welstandsniveau **bijzonder**.

Overige deelgebieden van Zandberg-Sportpark hebben het welstandsniveau **regulier**.

#### **4.2.04.6 Dynamiek**

Het beleid in de wijk Zandberg moet in het teken staan van zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat tenminste gestreefd wordt naar behoud van de huidige kwaliteit. Interventies in deelgebieden zijn mogelijk, alleen als deze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten, maar juist versterken.

Het grootste deel van de wijk is al volledig bebouwd, waardoor weinig ruimte overblijft voor nieuwe ontwikkelingen. Toch is sprake van een woningbouwontwikkeling in het ge-

bied tussen de Generaal Maczekstraat, de Olympiastraat, de Piet Avontuurstraat en de Eggestraat. Hier verrijst het 'Wagemakerspark', een woonbuurt in een architectuurstijl die refereert aan de traditionele ambachtelijke baksteenarchitectuur uit de jaren '30 van de vorige eeuw.

#### **4.2.04.7 *Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Zandberg / Sportpark***

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaat, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Zandberg / Sportpark. Daarnaast zijn voor specifieke ensembles of situaties op wijkniveau de volgende aanvullende criteria van toepassing:

- Behouden van de samenhangende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.
- Respecteren van de traditioneel ambachtelijke architectuur van de jaren '30 van de vorige eeuw.
- Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten bij de verfijnde vormgeving van de aanwezige bebouwing door het respecteren van de bestaande gevelkarakteristiek, rijke geveldetailering en materiaal- en kleurgebruik.

## **4.2.05 Ginneken**

### **4.2.05.1 *Algemene karakterisering***

Ginneken is een autonome dorpskern ten zuiden van Breda. De wijk wordt begrensd door de volgende straten: Johan Willem Frisolaan, Franklin Rooseveltlaan, Fatimastraat, Allerheiligenweg, Baronielaan en de Duivelsbruglaan. Aan de zuidzijde wordt de wijk begrensd door de Mark. De Ginnekenweg vormt de hoofdader vanaf het centrum van Breda naar de wijk Ginneken. De wijk heeft een aangenaam leefklimaat, door de gunstige ligging dicht bij het Mastbos en het grotendeels behouden dorpskarakter. De wijk wordt ontsloten door de Ginnekenweg, de Allerheiligenweg en de Zuidelijke Rondweg.

Vanaf ongeveer eind 1800 werd de gemeente Ginneken van een landelijke gemeente steeds meer een woongemeente. In de 19<sup>e</sup> eeuw trok men nog vooral naar de buitens, in de 20<sup>ste</sup> eeuw trok men hoofdzakelijk naar de nieuwe woonwijken. Met name in de jaren 1910, '20, en '30 kende Ginneken de grootste uitbreidingen. Ligging van de Staatsdomeinen en Staatsbossen, zuidelijk van Ginneken, verhinderde dat bouwondernemers op die plaatsen terreinen zouden volbouwen met woningcomplexen. Het toenmalige gemeentebestuur van Ginneken zorgde voor een prettig woonklimaat, door de aanleg van plantsoenen en andere groenvoorzieningen.

Als voormalig zelfstandig dorp heeft Ginneken een opmerkelijke ontwikkeling door- gemaakt. De opname in de stad heeft niet geleid tot het verdwijnen van de eigen karakteristiek. Het heeft ook niet geleid tot een in de tijd 'bevroren' dorps uiterlijk. Ginneken heeft een bijzondere identiteit, van grotendeels vrij stedelijke bebouwing, afgewisseld met dorpse situaties (de kerk, achterterreinen, samenhang met de Mark). De aanwijzing

van de oude kern van Ginneken tot beschermd dorpsgezicht (september 1991) betekent, dat voor dit deelgebied een optimale bescherming van rijksweg wordt vereist. De nabijheid van binnenstad en buitengebied is van grote waarde.

Naast de hoofdfunctie wonen is in de wijk Ginneken een aantal andere functies te onderscheiden, terwijl ook veel functiemenging voorkomt. Het winkelcentrum bevindt zich op het Valkeniersplein. Aan de Vogelenzanglaan ligt een begraafplaats.

#### **4.2.05.2 Ruimtelijke structuur**

Ginneken is een gevarieerd gebied, met bijzondere ruimtelijke karakteristiek. Oude structuurlijnen (de Mark, historische routes), de oude kern van Ginneken, en de Zuidelijke Rondweg verdelen het gebied in verschillende compartimenten. Oude structuurlijnen zijn de voornaamste 'beeldragers'. Hieraan ontleent het gebied veel van zijn historische identiteit en herkenbaarheid. Ook de afzonderlijke buurten hebben veel waardevolle elementen. Tussen de Baronielaan en de Ginnekenweg loopt het water van de Boven Mark, met daarlangs een ruime groenzone. Belangrijke pleinruimten zijn de Ginnekenmarkt en het Valkeniersplein.

De wijk Ginneken kan stedenbouwkundig niet als een geheel gezien worden. In de wijk is sprake van een grote variatie aan stedenbouwkundige concepten. Onderscheiden kunnen worden oude hoofdroutes met lintbebouwing, dwarsverbindingswegen, laanstructuren en tussenliggende woonbuurtjes uit verschillende bouwperiodes.

Hoofdroutes zijn van oudsher Ginnekenweg, Prins Hendrikstraat en Fatimastraat/Allerheiligenweg. Deze structuren verbonden het oude centrum van Breda met Ginneken en Ulvenhout. De Ginnekenweg is rond 1890 volgebouwd, met villa's en herenhuizen. Deze lintbebouwing verbond Breda en Ginneken met elkaar, door een ononderbroken bebouwing. Het totaalbeeld van de Ginnekenweg en Prins Hendrikstraat straalt een grote stedelijke diversiteit uit, door veel stedelijke functies en functieverschuivingen. Kenmerkend zijn de bebouwing uit meerdere periodes en de afwisseling in het profiel. Ook losstaande villa's zijn van belang. Fatimastraat en Allerheiligenweg vormen nu een belangrijke ontsluitingsweg voor Breda, met breed profiel en een diversiteit aan naoorlogse bebouwing.

Bijzondere elementen in de ruimtelijke structuur van Ginneken zijn de verschillende lanen met bomenrijen, brede profielen, statige (villa)bebouwing en ruime voortuinen. Voorbeelden van statige laanstructuren zijn de Baronielaan (planmatig aangelegd), de Ulvenhoutselaan, de Bavelse laan en de Duivelsbruglaan. De Baronielaan is een uniek voorbeeld van een stedenbouwkundige eenheid, die rond de eeuwwisseling (19<sup>e</sup>/20<sup>ste</sup> eeuw) is ontstaan. In alle opzichten is het een eenheid van bijzondere betekenis en formaat. De laan heeft een zeer breed profiel met een dubbele rij bomen. De ligging van de voorname en deftige boulevard, tussen stad en bos, heeft geleid tot lintbebouwing met herenhuizen en villa's voor de gegoede stand. Het gebied rond de Baronielaan bestond tot na de Eerste Wereldoorlog uit open weilanden. Vanaf ca. 1920, maar vooral na de Tweede Wereldoorlog, is het gebied bebouwd, waardoor de lintbebouwing langs de laan langzaam ingesloten raakte.

Naast de oude hoofd- en laanstructuren bestaan enkele oude dwarsverbindingen, de Ploegstraat, de van Duijvenvoordestraat en de Burg. Serrarislaan, inclusief de uitloper Gaffelstraat en de lange route Dillenburgstraat, Koningin Emmalaan tussen IJpelaar en Ruitersbos.

Tussen de oude routes en structuren zijn planmatig in verschillende bouwperiodes enkele buurten aangelegd, zoals de gebieden rond het Schoolakkerplein, de Gaverenlaan, de Regentesselaan-Willem III Laan, de Cartier van Disselstraat, de Jacqueline de Grezlaan en Henri 't Sasplein.

#### **4.2.05.3 *Bebouwing en architectuur***

Een groot deel van de wijk Ginneken kent een hoge architectonische kwaliteit. De wijk kan architectonisch niet als een geheel gezien worden. De bebouwingstypologie toont veel variatie en de bebouwing stamt uit verschillende bouwperiodes. Wel is Ginneken onder te verdelen in een aantal deelgebieden die onderling veel architectonische samenhang vertonen.

De Ginnekenweg en de Prins Hendrikstraat kenmerken zich door een grote stedelijke diversiteit. De bebouwing is zeer gevarieerd, met zowel individueel vormgegeven grootschalige panden als eenvormige, kleinschalige rijwoningen. De bebouwing aan de Ginnekenweg is grootschaliger, statiger en rijker in detaillering. De gevels zijn hier rijk versierd en ruim voorzien van ornamenten en versierde gootlijsten. De bebouwing aan de Prins Hendrikstraat is over het algemeen kleiner en bestaat uit twee lagen met kap. De daken zijn zowel donker als rood van kleur. Materiaal- en kleurgebruik van de gevels zijn gevarieerd.

Het gebied Fatimastraat/Allerheiligenweg wordt gekenmerkt door een dominante verkeersfunctie. De bebouwing langs deze as bestaat uit rijwoningen van twee lagen met zadeldak. Tussen het Valkeniersplein en de Keermanslaan zijn drie galerijflats van acht lagen gesitueerd. Het Valkeniersplein is een zeer druk plein en functioneert nu als grotendeels verhard parkeerterrein. Het plein wordt omsloten door bebouwing van drie à vier bouwlagen. Alleen de bebouwing aan de oostzijde (fietsenwinkel) is minder hoog. Door deze relatief hoge bebouwing ontstaat er een aan drie zijden gesloten plein. Aan de noordzijde en zuidzijde van het plein staat bebouwing uit de jaren zestig van drie bouwlagen hoog, met op de begane grond winkels. Aan de westzijde van het plein staat een modern vormgegeven gebouw in vier bouwlagen, waarin appartementen zijn ondergebracht, met op de begane grond een supermarkt. Het gebouw sluit in hoogte goed aan op de overige bebouwing en verder accentueert het gebouw het bestaande stratenpatroon.

De Baronielaan weerspiegelt de woonhuisarchitectuur die eind 19<sup>e</sup> eeuw in zwang was. De laan heeft vooral gesloten straatwanden met huizen in drie lagen. Hoewel de huizen veelal het zelfde woonprogramma en vaak de zelfde plattegrond hebben, verschillen ze toch allemaal van uiterlijk. Variatie in raamvorm, dakvorm en kapvorm, erkers, balkons, sierbanden in het metselwerk, ornamenten en incidentele torentjes zijn daar verantwoordelijk voor. Toch zijn er ook veel overeenkomsten in de elementen waaruit de gevels zijn samengesteld. Zo zijn de bakstenen gevels voorzien van mooi voegwerk en in het metselwerk is vaak een rollaag of een band aangebracht om grote vlakken te breken. De panden hebben grote verdiepingshoogten, verdiepingen iets minder hoog dan de begane grond. Gevelopeningen en kozijnen hebben diepe neggen. Het schilderwerk is gebroken wit. Balkons en erkers zijn altijd voorzien van een uitbundige detaillering. Daken zijn meestal deels plat, met aan de voorkant een schilddak of een puntdak of een combinatie daarvan, vaak ook nog voorzien van een dakkapel, vaak met een puntdakje. De voortuin wordt gescheiden van de straat door een hek van dun gebogen ijzer, voorzien van pinnen, bloemrozetten, enz.

De Ulvenhoutselaan is een oude verbindingsweg tussen Ulvenhout en Ginneken en ingericht als laan met bomenrijen en verschillende bebouwingstypologieën in een groene setting. Het meest opvallend is wel het tot appartementen verbouwde oude ziekenhuis als onderdeel van de inbreidingslocatie Laurensark. Aan deze laan staan verder een aantal villa's en landhuizen van groot formaat op ruime kavels.

De bebouwing aan de Bavelse laan verschilt van de bebouwing aan de Ulvenhoutselaan. Hier is sprake van een grotere diversiteit aan bouwstijlen en bouwperiodes. De Bavelse laan kent zowel vrijstaande als rijwoningen. De rijwoningen zijn vaak vooroorlogse complexen van 4 tot 8 woningen met gezamenlijk schilddak of naoorlogse rijwoningen als onderdeel van een groter stedenbouwkundig plan. Vaak is sprake van een traditionele bouwstijl met gebruik van baksteen en hout voor respectievelijk gevels en kozijnen.

De bebouwing aan de Dillenburgstraat en Koningin Emmalaan is ruim van opzet. De bebouwing komt in grote lijnen overeen met de bebouwing aan de Ginnekenweg. Ook afwijkende elementen komen echter voor, zoals de dertiger jaren bebouwing en recentere bebouwing aan de Postlaan en aan de Viandenlaan. De bebouwing aan de Koningin Emmalaan bestaat voor het grootste deel uit een aantal ruime twee-onder-één-kap woningen van gelijke architectuur. Deze woningen worden gekenmerkt door bakstenen gevels, met een schilddak met ruime overstek.

De bebouwing aan de Gaffelstraat, de Ploegstraat, de Rozenlaan en de van Duijvenvoordestraat bestaat over het algemeen uit oude bebouwing (eind 19<sup>e</sup>/begin 20<sup>ste</sup> eeuw) met hier en daar nieuwere elementen. De bebouwing aan deze linten is historisch gegroeid met kleine arbeiderswoningen hoofdzakelijk in rij gebouwd. Een belangrijk stedenbouwkundig element is de van Duijvenvoordestraat, die de verbinding vormt tussen de Ginnekenweg en de Prins Hendrikstraat. De verkavelingsvorm kent hier rijwoningen met een gesloten straatwand. De straat heeft een lichte kromming en de bebouwing bestaat uit twee lagen met een platte dakbedekking. De bebouwing is gerealiseerd in 1926 en 1927. De bouwstijl is ontleend aan de Haagse School, wat buiten Den Haag tamelijk zeldzaam is. Kenmerkend zijn de betonbanden, de overstekende dakkappen, de daklijsten en balkonafscheidingsen. De hoekverdraaiing in de muren is op een fraaie architectonische manier opgelost. De afzonderlijke elementen zijn zeer zorgvuldig gecomponeerd tot een ruimtelijke eenheid. Detaillering, opbouw, gaafheid en de kwaliteit van de stedelijke ruimte maken het complex zeer bijzonder. De architectonische opzet wordt bepaald door twee lagen zonder kap. De gevels bestaan uit baksteen muren (rood) en erkers, houten kozijnen (wit), groene vensters, glas in lood bovenlichten, zowel groene als witte daklijsten en grijs betonnen lateien. De voortuinen worden afgescheiden met lage gemetselde muurtjes.

De bebouwing van het gebied rondom het Schoolakkerplein bestaat uit eenvoudige middenstandswoningen en arbeiderswoningen gelegen aan het plein en een aantal daarop uitkomende straten. De verkavelingsvorm in dit gebied betreft gesloten bouwblokken met semi-vrijstaande noodwoningen (twee-onder-één-kap). De lange zijde van het plein wordt afgesloten door een schoolgebouwtje. De Viandenlaan fungeert als verbinding van dit buurtje met de dorpskern van Ginneken. De grote groene ruimte in het midden kan gezien worden als een typerend voorbeeld van een "dorpse" uitbreiding uit de vijftiger jaren. De zichtlijn over het plein naar de kerk van het Ginneken is zeer kenmerkend voor het gebied.

In het woonbuurtje tussen de Ginnekenweg en Prins Hendrikstraat, van Gaverenlaan en omgeving, is de bebouwing (jaren '30) vrijwel identiek aan elkaar. In gevelindeling en -karakteristiek zijn wel verschillen te onderscheiden, maar in grote lijnen komt de bebouwing overeen.

Het woongebied tussen de Ginnekenweg en de Mark (Regentesselaan-Willem III Laan e.o.) is gebouwd tussen 1930 en 1940. Dit deelgebied bestaat uit de volgende straten: van der Borchlaan, Regentesselaan, Burgemeester Serrarislaan, Prins Frederiklaan, Willem III-laan, Prins Alexanderlaan, Anna Paulownalaan en Regentesseplein. Van oorsprong zijn hier voornamelijk woonhuizen gerealiseerd voor de gegoede middenstand, veelal in gesloten woonblokken met soms opvallende hoekoplossingen aan pleinen of bestaande wegen om de bebouwing zo goed mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. Bij gaffelvormige straatvertakkingen zijn kleine plantsoenen of pleintjes aanwezig. De verkaveling in dit gebied toont twee-onder-één-kap woningen en geschakelde woningbouw van ongeveer vier woningen onder één kap. De bouwstijl is grotendeels traditionele baksteenarchitectuur. De hoekhuizen hebben erkers of vormgegeven ingangspartijen aan de zijgevel. De woningen zijn opgetrokken in gele en rode baksteen, met zwarte en oranje dakpannen. De gevels zijn opgebouwd uit baksteen muren, vaak voorzien van erkers, houten en stalen kozijnen, glas in lood en schuine overstekende dakbedekking, met dakkapellen in hout. In de wijk liggen verder een aantal losstaande elementen. Zo is er een rijtje woningen in de Regentesselaan, uit 1926-1927, dat een opmerkelijk accent vormt, met getrapte opzet en fraaie baksteengevels. Een ander vrijstaand element is de basisschool aan de van der Borchlaan, die het enige groot-schalige element is in heel de wijk.

Het gebied Cartier van Disselstraat e.o. is een zeer gevarieerd woongebied, met zowel oude (eind 19<sup>e</sup> eeuw) als nieuwe bebouwing, grootschalige, als kleinschalige gebouwen, rijenwoningen en losstaande elementen. Vermeldenswaard is het verzorgingshuis Huize de Werve op de hoek van de Werfstraat en de Cartier van Disselstraat, dat een subtiele overgang vormt tussen beide straten.

Het gebied rond de Jacqueline de Grezlaan bestaat uit villabebouwing op zeer ruime kavels. Zij komen sterk met elkaar overeen, onder meer in bouwperiode, bebouwings-typologie, kleur- en materiaalgebruik. Het aangrenzende Laurensark is in het recente verleden ontwikkeld. De bebouwing, op het voormalige ziekenhuisterrein, bestaat uit twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen en is eenduidig, in bouwstijl en materiaal- en kleurgebruik. Een opvallend element in het Laurensark is de voormalige ziekenhuiskapel, waar nu appartementen zijn gevestigd.

Het Henri 't Sasplein is een inbreidingsproject (stadsvernieuwing) uit de jaren '80, dat verscholen ligt achter de bebouwing aan de Ploegstraat, de Strijenlaan en de Prins Hendrikstraat. De bebouwing is twee bouwlagen hoog, heeft een a-symmetrisch zadeldak en is gesitueerd om een pleintje. Het buurtje heeft een typische jaren '80 structuur, die tot uiting komt in het slingerende stratenpatroon en verspringende voorgevellijnen.

Het gebied tussen Mark en Ulvenhoutselaan, Valkrust, kenmerkt zich door gebouwen in een groene omgeving. In het meest noordelijke deel van Valkrust ligt een verzorgings-tehuis, een groot vrijstaand element van zes verdiepingen hoog, gebouwd na de Tweede Wereldoorlog. In het midden van het gebied liggen vier appartementencomplexen, middelhoogbouw van vier bouwlagen, plus een forse dakopbouw. Meer naar het zuiden ligt een parkje en enkele vrijstaande villa's.

#### **4.2.05.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen**

In de wijk Ginneken zijn de volgende bijzondere ensembles te onderscheiden:

- Ginnekenweg
- Baronielaan
- Regentesselaan e.o.
- Van Duijvenvoordestraat

Naast bovengenoemde bijzondere complexen kent de wijk Ginneken enkele bijzondere individuele complexen waarvan op kaart aangegeven zijn het voormalig Raadhuis, de Laurentiuskerk en het voormalig ziekenhuis met de Laurenskapel. In de wijk liggen zo'n vijftig panden die de monumentenstatus hebben (gemeentelijk dan wel rijksmonument). Het zuidelijk deel van de Ginnekenweg is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

#### **4.2.05.5 Waardebepaling**

Bijna heel de wijk Ginneken heeft een bijzondere waarde, voor wat betreft de beeldkwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit. De wijk kent een aantal ensembles die een grote stedenbouwkundige en architectonische samenhang vertonen. Tussen de ensembles bestaan veel overeenkomsten in architectuurstijlen, doordat zij allemaal in dezelfde bouwperiode gebouwd zijn.

Op de kaart met welstandsniveaus is een belangrijk deel van de wijk Ginneken aangegeven met het welstandsniveau **buitengewoon**, omdat dit is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het betreft de Ginnekenweg (vanaf de Johan Willem Frisolaan), de Ginneken Markt, de Raadhuisstraat en een deel van de Duivelsbruglaan.

Vanwege de grote stedenbouwkundige en architectonische samenhang is aan een ander belangrijk deel van de wijk het welstandsniveau **bijzonder** toegekend. Daarbij gaat het om het overige deel van de Duivelsbruglaan tot de Baronielaan, het oostelijk deel van de Baronielaan, de Regentesselaan e.o. en de Van Duijvenvoordestraat.

Vanwege doorzichten en uitzicht vanaf de randen van de bebouwing is aan het nog aanwezige agrarisch gebied het welstandsniveau **bijzonder** toegekend, als bij het aangrenzende buitengebied.

Voor de overige gebieden is het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

#### **4.2.05.6 Dynamiek**

Het beleid staat in de wijk Ginneken in het teken van zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat tenminste gestreefd wordt naar behoud van de huidige kwaliteit. Interventies in deelgebieden zijn mogelijk, alleen als deze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten, maar juist versterken.

Het grootste deel van de wijk is al volledig bebouwd, waardoor weinig ruimte bestaat voor nieuwe ontwikkelingen. Toch is sprake van enkele woningbouwontwikkelingen. Op braakliggende terrein, dat ingeklemd is tussen de Ginnekenweg, de Koningin Emmalaan en de Burgemeester Serrarislaan, zullen patiowoningen worden gebouwd. Ook is sprake van twee inbreidingsprojecten. Op de hoek van de Ginnekenweg en de Kalishoek verrijst



een appartementencomplex en achter de Raadhuisstraat zijn enkele grondgebonden woningen gepland.

#### **4.2.05.7 *Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Ginneken***

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaat, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Ginneken. Daarnaast zijn voor specifieke ensembles of situaties op wijkniveau, zoals hiervoor genoemd in de gebiedgerelateerde gegevens in deze paragraaf, de volgende aanvullende criteria van toepassing:

- Behouden van de samenhangende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.
- Respecteren van de traditioneel ambachtelijke architectuur van de jaren '30 van de vorige eeuw.
- Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten bij de verfijnde vormgeving van de aanwezige bebouwing door het respecteren van de bestaande gevelkarakteristiek, rijke geveldetailering en materiaal- en kleurgebruik.

### **4.2.06 Blauwe Kei**

#### **4.2.06.1 *Algemene karakterisering***

De wijk Blauwe Kei wordt begrensd door de Fr. Rooseveltlaan, de Blauwe Kei, de Valkenierslaan en de Fatimastraat. De begrenzing aan de westzijde van het gebied (Fatimastraat, Allerheiligenweg) vormt tevens een belangrijk route, tussen de binnenstad van Breda en Ulvenhout.

De Valkenierslaan vormt een oud lint in de wijk. Dit lint vormde de basis voor de uitbreidingen tussen de Valkenierslaan en de Fr. Rooseveltlaan in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw. Een belangrijke structuurdrager van de wijk is het Fatimacomplex, een complex met een kerk, een pastorie, twee scholen en een buurthuis. Ook deze bebouwing is in de jaren '50 gerealiseerd. Andere oriëntatiepunten zijn residentie Valkenhorst, vier losse gebouwen van vier bouwlagen gesitueerd in het groen en een flatgebouw in zeven lagen, aan de Blauwe Kei.

Het groen bevindt zich in het midden van de woonbuurten (Klitsert en Delbergen) en is belangrijk voor de identiteit van de buurt. Het winkelcentrum is gelegen aan het Erasmusplein.

#### **4.2.06.2 *Ruimtelijke structuur***

De wijk is een typisch voorbeeld van een CIAM uitbreiding, wat tot uiting komt in een herkenbare en duidelijke ruimtelijke opbouw, scheiding van functies en een hiërarchische opbouw van de ontsluiting. De woonstempels bestaan uit laagbouw, veelal rijen-

woningen met voortuinen en enkele groenvoorzieningen. Aan de noordoost- en zuidwestzijde van het plangebied komt (middel)hoogbouw voor, van vier tot zeven lagen.

Het gebied Groenewoud, Lange Bedde en Blauwe Kei e.o. is te onderscheiden in twee woonbuurten. De Viveslaan vormt de scheidingslijn tussen de buurten. Beide gebieden zijn opgebouwd volgens de stijlprincipes van het Functionalisme en vertonen daardoor veel overeenkomsten met elkaar. In het noordoosten van de wijk komen we een mix tegen van hoog- en laagbouw, eveneens gebouwd in de jaren '60 volgens CIAM-principes: rijenwoningen en flatgebouwen waarbij de hogere bouwmassa's aan de randen zijn geplaatst met laagbouwcomplexen daartussen. In de vorm van een flatgebouw van zeven bouwlagen aan de Blauwe Kei is een hoogteaccent aanwezig.

De residentie Valkenhorst bestaat uit een aantal gebouwen die verspreid liggen in een parkachtige omgeving. Hoewel de gebouwen verspreid over het gebied liggen, vormt het gebied toch een eenheid. Dit komt doordat het groen door het hele gebied loopt. Door de symmetrie van de gebouwen wordt de stedenbouwkundige samenhang benadrukt.

#### **4.2.06.3 *Bebouwing en architectuur***

De laagbouw in Blauwe Kei wordt gekenmerkt door traditioneel vormgegeven woningen van twee bouwlagen met zadeldak. De woningen zijn meestal gebouwd in baksteen in natuurlijke kleurtinten, in combinatie met houten rabatdelen en hebben veelal oranje en donkere dakpannen. De gevels zijn traditioneel ingedeeld met zowel een verticale als een horizontale geleiding. Vorm en samenstelling van de woningen zijn eenvoudig. De middelhoogbouw bestaat uit vier bouwlagen met een samenhangende architectuur. Het hoogteaccent wordt gevormd door de flat van zeven bouwlagen aan de Blauwe Kei. Over het algemeen kent het gebied een gevarieerde architectuur.

De lintbebouwing aan de Valkenierslaan wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bouwstijlen. Langs de straat bevinden zich zowel vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen als rijwoningen. Gevels zijn traditioneel vormgegeven en zijn rijk aan detailleringen. Er is ook nieuwbouw aan de Valkenierslaan, ten oosten van Valkenhorst. Deze bestaat uit één bouwlaag met zadeldak, in lichte bakstenen met donkere dakpannen.

De vier woonblokken in het woonpark Valkenhorst zijn in twee verschillende architectuurstijlen gebouwd. De bebouwing bestaat voornamelijk uit lichte baksteen. Balkons en uitbouwen zijn voorzien van verschillende kleuraccenten. De appartementen hebben een plat dak.

#### **4.2.06.4 *Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen***

Naast de lintbebouwing aan de Valkenierslaan is het Fatimacomplex een bijzonder individueel ensemble. Dit religieus complex aan de Fatimastraat is gebouwd rond 1950 en bestaat uit vier onderdelen, in Delftse Schoolstijl met Neo-romaanse kenmerken (o.a. rondbogen). Het geheel bestaat uit een kerk, een klooster, een pastorie en twee scholen. Het complex heeft cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde. De kerk is net als veel andere kerken inmiddels aan de eredienst onttrokken. Voor de kerk zijn donkerbruine bakstenen gebruikt, het dak is donkergrijs. De Fatimakerk staat op de nominatie om een gemeentelijk monument te worden.

#### **4.2.06.5 Waardebepaling**

De Blauwe Kei is een rustige wijk, met veel laagbouw die gebouwd is in de functionalistische stijl van de jaren '60.

Voor het grootste deel is voor de Blauwe Kei het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

Alleen de bebouwing langs de Franklin Rooseveltlaan is van bijzondere architectonische kwaliteit, zodanig dat daarvoor het welstandsniveau **bijzonder** geldt.

#### **4.2.06.6 Dynamiek**

Het beleid moet in de Blauwe Kei vooral in het teken staan van zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat gestreefd zal moeten worden naar behoud van de huidige kwaliteit en waar mogelijk versterking. Interventies in deelgebieden zijn mogelijk, alleen als deze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten, maar juist versterken.

Het grootste deel van de wijk is al volledig bebouwd, waardoor weinig ruimte bestaat voor nieuwe ontwikkelingen. De Blauwe Kei kent slechts één locatie waar sprake is van een zekere dynamiek, dat is de Fatimakerk. Voor de kerk bestaan op korte termijn ontwikkelingsplannen.

#### **4.2.06.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Blauwe Kei**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaart, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Individuele projecten of ensembles zijn hier niet van zodanig belang of van een bijzondere vorm, typologie of kwaliteit, dat die specifieke eigen objectgerichte of gebiedgerelateerde welstandscriteria behoeven. Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Blauwe Kei.

### **4.2.07 IJpelaar / Nieuw Wolfslaar**

#### **4.2.07.1 Algemene karakterisering**

De wijk wordt begrensd door de Valkenierslaan, Flodderdreef, Koolpad, Bavelse laan (of de beek Bavelse Leij) en Overakkerstraat. Hij is gelegen tussen de wijken Blauwe Kei aan de noordelijke kant en Overakker aan de zuidwestkant. In het zuiden bevindt zich het overgangsgedebied naar Bavel, aan de noordoostkant de Flodderdreef, twee royale groengebieden met een gunstig milieueffect, die mogelijkheden bieden tot recreatie en contact met het buitengebied.

In de jaren '60 lag IJpelaar aan de rand van de stad. Met het bouwen van de Vinexlocatie Nieuw Wolfslaar is deze situatie veranderd. Ten zuiden van de Valkenierslaan en

ten oosten van de Overakkerstraat, begint na 1960 de projectmatige aanleg van de nieuwe wijk.

In 1978 zijn de meeste werken uitgevoerd. 60% van de woningen bestaat uit laagbouw. De wijk is te typeren als stedelijk, jaren '60 (functionalistisch), ruim, regelmatig, verdeeld in woonzones/clusters en groene open zones.

De functionalistische gedachte van de jaren '60 is geïnspireerd op de ideeën van het Nieuwe Bouwen en kenmerkt zich door een duidelijke functiescheiding tussen wonen, werken, winkelen, groen en verkeer. Dit bepaalt ook de identiteit van de wijk.

#### **4.2.07.2 Ruimtelijke karakteristieken**

De stedenbouwkundige structuur is ruim van opzet. De hoofdstructuur volgt de oorspronkelijke agrarische verkaveling. De structuur van de straten is hiërarchisch, met hoofdontsluitingsstraten en buurtontsluitingsstraten, die bijna in raster zijn gezet.

Kenmerkend voor de hoofdstructuur is de opbouw in zes rechthoekige woonstempels. De expressie wordt bepaald door de rechte, loodrecht op elkaar staande straten, met lange rijen huizen. De woningen bestaan uit twee lagen met zadeldak. De zuidelijke stempels hebben in de hoeken flatgebouwen in zes lagen. Door de lange wanden en de flatgebouwen is de harde buitenkant karakteristiek voor het stempel. De stempels zijn gegroepeerd rond groene ruimten. Deze bevatten naast verblijfsfuncties soms een school of andere wijkfuncties. De straatprofielen ademen rust en eenvoud, net als de bebouwing van de eengezinswoningen en de flatgebouwen. Bij aanleg van de wijk is ook rekening gehouden met de bestaande oude straten met bebouwingslint. Valkenierslaan, Overakkerstraat en Bavelse laan begrenzen de wijk aan de noord- en westkant en zorgen voor meer variatie.

De Zwijnsbergenstraat is de wijkontsluitingsweg, de bebouwing varieert in type en oriëntatie en heeft weinig relatie met het straatprofiel. De dubbele rij platanen is voor een belangrijk deel bepalend voor het beeld van deze openbare ruimte. In het midden van de Zwijnsbergenstraat, waar deze licht knikt, bevindt zich het wijkwinkelcentrum. Dit is architectonisch geen bijzonder complex maar de ligging ervan wel. Haaks op het wijkwinkelcentrum bevindt zich de Groot IJpelaardreef, ook deze heeft gedeeltelijk een dubbele rij bomen. Deze weg is ook een van de groene naden tussen de woonstempels (woonstraten met groene bermen).

Centraal in de wijk, achter het wijkwinkelcentrum, ligt het wijkpark. Zoals de centrale groene ruimte van elk woonstempel de identiteit van de stempel versterkt, zo is het hart van de wijk belangrijk voor de identiteit van IJpelaar. Het wijkpark heeft een L-vorm en is begrensd door de rijen woningen, de wanden van de stempels. De ruimte bevat vele rijen bomen, die telkens groene kamers vormen, met enkele solitaire gebouwen in deze ruimtes.

Drie randen van de wijk bestaan uit grote groene ruimtes. Aan de oostzijde ligt het landschappelijk groen van het gebied tussen de grote geknikte flatgebouwen in 10 lagen en de Flodderdreef, met de dubbele bomenrij. Aan de zuidzijde ligt eerst een parkachtige strook, met verspreid staande bomen en vervolgens het wijkpark rondom de Bavelse Leij. Aan de westzijde ligt een intermediaire zone tussen het ontworpen IJpelaar en de gegroeide lintstructuur van de Overakkerstraat. Deze zone raakt langzaam aan volgebouwd, maar blijft toch een strook met losse gebouwen in het groen.

Vanaf de '90-er jaren is sprake van woningverdichtingsprojecten. Ze zijn herkenbaar door het stijlverschil en de grotere woningen, maar het verkavelingoppervlak blijft beperkt en compact. Door korte straten en geschakelde woningen is hier de heldere lineaire structuur verminderd. De nieuwe woonlocaties brengen variatie in de wijk.

#### **4.2.07.3 Bebouwing en architectuur**

Naast de Valkenierslaan, Overakkerstraat en Bavelse laan, met een compacte, waardevolle en bijzondere lintbebouwing uit de jaren 1900-1930, bestaan weinig voorbeelden van bijzondere architectuur. De nieuwe fragmenten/ensembles en gebouwen uit de jaren 1995-2000 hebben een goede, maar geen bijzondere kwaliteit.

Aan de Zwijnsbergenstraat staan drie opvallende witte waterval/cascadeflats. Op de hoek van de Zwijnsbergenstraat en Groot IJpelaardreef, op de plaats van de kerk, verrijst een eigentijds appartementencomplex met medisch centrum.

De Vinex-locatie Nieuw Wolfslaar tussen IJpelaar wordt een duurzame buurt met ca. 750 woningen, waarvan een deel in de stijl van de jaren '30 wordt gerealiseerd. Kenmerkend voor Nieuw Wolfslaar zijn, in het noorden en in het zuiden, twee heel zorgvuldig vormgegeven plandelen, zowel stedenbouwkundig als architectonisch, en een veel vrijer middengebied, met vrije kavels volgens de veelal landelijke en agrarische verkaveling, en met allerlei typen vrijstaande villawoningen, variërend van cataloguswoningen, tot enkele veelbelovende architectonische hoogstandjes.

#### **4.2.07.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen**

Behalve de nieuwe plandelen van Nieuw Wolfslaar en de enkele individuele woningen van bijzondere architectonische kwaliteit die daar gerealiseerd worden/zijn op de vrije kavels in het middengebied, is in IJpelaar / Nieuw Wolfslaar verder geen sprake van bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen die een aparte vermelding behoeven.

#### **4.2.07.5 Waardebepaling**

IJpelaar / Nieuw Wolfslaar is beslist een heel mooi, correct, duidelijk en verzorgd voorbeeld van de functionalistische principes van de jaren '60. De wijk heeft een duidelijk eigen identiteit.

Voor bijna heel IJpelaar / Nieuw Wolfslaar is het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

Vanwege doorzichten en uitzicht vanaf de randen van de bebouwing is aan het nog aanwezige agrarisch gebied het welstandsniveau **bijzonder** toegekend, als bij het aangrenzende buitengebied.

#### **4.2.07.6 Dynamiek**

Het beleid moet in IJpelaar / Nieuw Wolfslaar vooral in het teken staan van zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat tenminste gestreefd zal moeten worden naar behoud van de

huidige kwaliteit. Grootschalige interventies zijn niet mogelijk, maar voor kleine interventies of interventies geconcentreerd op specifieke punten bestaat wel enige ruimte. Het is mogelijk om met maat meer variatie in de wijk te brengen.

#### **4.2.07.7 *Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor IJpelaar / Nieuw Wolfslaar***

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaat, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Individuele projecten of ensembles zijn hier niet van zodanig belang of van een bijzondere vorm, typologie of kwaliteit, dat die specifieke eigen objectgerichte of gebiedgerelateerde welstandscriteria behoeven. Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor IJpelaar / Nieuw Wolfslaar.

### **4.2.08 Overakker**

#### **4.2.08.1 *Algemene karakterisering***

De wijk Overakker wordt begrensd door de volgende straten: de Overakkerstraat, de Allerheiligenweg, de Valentijnlaan en de Bavelse laan. De begrenzing aan de westzijde van het gebied vormt ook een belangrijke tangent tussen de binnenstad van Breda en Ulvenhout.

De Overakkerstraat en de Bavelse laan zijn de oude linten in de wijk. Deze oude linten hebben als basis gediend voor de aanleg van nieuwe straten, in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw, waarlangs woningen zijn gerealiseerd. Tussen 1926 en 1935 zijn in Overakker diverse woningen gebouwd, met name aan de Overakkerstraat. In 1942 kwam dit gebied, door annexatie bij de gemeente Breda. De grootste groei had plaats tussen 1960 en 1965.

De Mariakerk met voormalige pastorie, klooster en school liggen aan een driehoekig plein. Deze katholieke enclave, die dateert uit de jaren '30 had het centrum van Overakker moeten worden. Maar de Tweede Wereldoorlog heeft de ontwikkelingen vertraagd, waardoor de kerk geïsoleerd in de wijk bleef staan. Tussen de Lorentzstraat en de Overakkerstraat ligt het park Vrederust. In de wijk is verder weinig openbaar groen, maar dit wordt gecompenseerd door het aanwezige groen in de woonstempels, waardoor de wijk toch een groen karakter heeft. In de Jorisstraat bevindt zich een winkelstrip, maar de economische activiteit is vooral geconcentreerd op het Valkeniersplein. In de wijk liggen ook twee zorgcentra voor ouderen.

#### **4.2.08.2 *Ruimtelijke structuur***

Overakker is onder te verdelen in twee gebieden, een noordelijk en een zuidelijk deel. Het deel ten zuiden van de Bavelse laan is een villabuurt. De villa's staan op zeer ruime percelen en zijn doorgaans gebouwd in de jaren vijftig en zestig. De bebouwing vormt de overgang naar het landelijk gebied. De villabuurt ligt wat verscholen achter de oude Bavelse laan, die daar de allure heeft van een ruime laan met oudere bebouwing. De

overgang in karakter, tussen de Bavelse laan en de villabuurt, verloopt heel geleidelijk. In het overige deel van Overakker is sprake van een planmatige opzet. In de jaren '60 vond op grote schaal nieuwbouw plaats en kreeg de buurt zijn huidige vorm. De wijk bestaat uit een aantal woonstempels in een strakke rasterstructuur. De Marialaan vormt een hoofdas, die ruimtelijk zeer sterk bepaald wordt door de tien blokken meergezinshuizen in vier bouwlagen, die de laan een stedelijk profiel geven. In de bocht ligt de kerk, die fungeert als een herkenningspunt in het gebied. De oriëntatie van de kerk op het Mariaplein is niet duidelijk. De woonstempels die in de wijk liggen worden gekenmerkt door open- en halfopen bouwblokken, gebouwd volgens de CIAM-methode, waarin gebruik is gemaakt van een rasterstructuur met veel rechte lijnen. De bebouwing in de stempels bestaat voornamelijk uit rijwoningen van twee lagen met zadeldak. Door de beperkte hoogte van de woningen en het ruim aanwezige groen hebben de stempels een ruim karakter.

#### **4.2.08.3 *Bebouwing en architectuur***

De laagbouw in Overakker wordt gekenmerkt door traditioneel vormgegeven woningen, van twee bouwlagen met een zadeldak. De woningen zijn meestal opgetrokken uit baksteen, in natuurlijke tinten in combinatie met hout en hebben veel oranje en donkere dakpannen. De gevels zijn traditioneel ingedeeld, veelal voorzien van zowel een verticale als een horizontale geleiding. De vorm en de samenstelling van de woningen is eenvoudig. De villabuurt ten zuiden van de Bavelse laan vormt een uitzondering op de rest van het gebied, omdat hier alleen vrijstaande woningen staan met gevarieerde architectuur. De middelhoogbouw in de wijk, die geconcentreerd is aan weerszijde van de Marialaan, bestaat uit vier bouwlagen met een samenhangende architectuur. De lintbebouwing aan Valkenierslaan en Overakkerstraat is gelegen aan de noordkant van Overakker. De bebouwingstypologie van de beide straten verschilt onderling van elkaar. De lintbebouwing aan de Overakkerstraat bestaat uit verschillende soorten woningen van twee bouwlagen, zowel met als zonder kap. Kenmerkend zijn een grote verscheidenheid in architectuur, kleurgebruik en materiaalgebruik. Door de grote verscheidenheid in het gebied is geen sprake van een duidelijke samenhang. De bebouwing aan de Valkenierslaan daarentegen wordt gekenmerkt door de typische jaren dertig architectuur. De bebouwing bestaat voornamelijk uit rijwoningen. De gevels zijn opgebouwd uit baksteen in natuurlijke tinten en zijn voorzien van erkers aan de voorzijde.

De lintbebouwing aan de Bavelse laan wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bouwstijlen. Langs de straat bevinden zich zowel vrijstaande woningen als tweewonder-één-kap woningen. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen, meestal met kap. De meeste woningen zijn gebouwd in baksteen in natuurlijke tinten, de daken voorzien van pannen. De gevels zijn traditioneel vormgegeven, rijk aan detailleringen.

#### **4.2.08.4 *Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen***

Naast de lintbebouwing aan de Valkenierslaan, Overakkerstraat en de Bavelse laan zijn bijzondere ensembles niet aanwezig in de wijk Overakker.

Als bijzondere individuele complexen of gebouwen kunnen genoemd worden de Mariakerk en het Vrederustpark. De Mariakerk en de bijbehorende pastorie zijn gebouwd in 1933/1934. De architectuur van de kerk is expressionistisch. De Mariakerk en pastorie hebben architectuurhistorische waarde, als gaaf bewaarde voorbeelden van gebouwen in expressionistische bouwstijl, met de daarbij behorende detaillering en kleurstelling (onder meer rode en gele baksteen en details in zwart geglazuurde baksteen) in zowel

exterieur en interieur. De gebouwen hebben cultuurhistorische waarde vanwege hun functie. Zij maken onderdeel uit van de religieuze geschiedenis van Breda en de rol die de katholieke kerk daarin speelde en speelt.

Het Vrederustpark is een waardevol park, dat mooi geïntegreerd ligt in het stedelijk gebied. Het wordt begrensd door de Overakkerstraat, Nobelstraat, Lorentzstraat en het Madam Curieplein. Vrederust bestaat uit een aantal gebouwen, die verspreid liggen in het park, waaronder een klassieke achttiende-eeuwse villa, die de status heeft van rijksmonument.

#### **4.2.08.5 Waardebepaling**

Overakker is een rustige wijk, met veel laagbouw, die gebouwd is in de functionalistische stijl van de jaren '60. Dit overheersende middendeel is bepalend voor de identiteit van de wijk. De ruimten rond de kerk passen niet goed in het stedelijk weefsel. De oorzaak hiervan ligt in de destijds niet goed opgeloste aansluitingen op de oude structuurlijn van de Overakkerstraat.

Voor bijna heel Overakker is het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

Vanwege doorzichten en uitzicht vanaf de randen van de bebouwing is aan het nog aanwezige agrarisch gebied het welstandsniveau **bijzonder** toegekend, als bij het aangrenzende buitengebied.

#### **4.2.08.6 Dynamiek**

Het beleid in Overakker moet vooral in het teken staan van zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat tenminste gestreefd zal moeten worden naar behoud van de huidige kwaliteit. Interventies in deelgebieden zijn mogelijk, alleen als deze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten, maar juist versterken.

Het grootste deel van de wijk is al volledig bebouwd, waardoor weinig ruimte bestaat voor nieuwe ontwikkelingen. De enige locatie waar sprake is van een zekere dynamiek is ten zuiden van de Mariakerk, waar plannen bestaan voor vervangende nieuwbouw van enkele aanwezige oudercomplexen.

#### **4.2.08.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Overakker**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaat, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Individuele projecten of ensembles zijn hier niet van zodanig belang of van een bijzondere vorm, typologie of kwaliteit, dat die specifieke eigen objectgerichte of gebiedgerelateerde welstandscriteria behoeven. Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Overakker.

#### **4.2.09 Ulvenhout**



#### **4.2.09.1 Algemene karakterisering**

Ulvenhout ligt ten zuidwesten van het Ulvenhoutse Bos. De bebouwing aan deze zijde van het dorp wordt gekenmerkt door hofjes en woningen, op ruime kavels. Door deze karakteristiek is sprake van een geleidelijke overgang, tussen dorp en bos. Het bos en het dal van de Bavelse Leij vormen, ruimtelijk gezien, een groene buffer tussen Ulvenhout en Breda.

Aan de westkant ligt Ulvenhout in het waardevolle Markdal. Het dal heeft een open landschapsbeeld waardoor de bebouwing een harde rand vormt. De harde rand wordt verzacht door de wat hogere ligging van het dorp, de laanbeplanting en de woningtypologie. Het ruimtelijk beeld van de westkant treft men ook aan de zuidkant van Ulvenhout aan. Een deel van de zuidkant is nabij de Pennendijk gelegen en grenst aan een landschappelijk waardevol gebied. Dit geldt ook voor de zuidkant van de Kraaijensbergsestraat.

De kern Ulvenhout is ontstaan langs de Dorpstraat. Deze straat vormt nu het centrum van Ulvenhout. Bijna alle voorzieningen zijn in dit centrum gelegen. Aan dit lint zijn in de loop der jaren uitbreidingen ontstaan. In het begin van de vorige eeuw waren dit arbeiderswoningen aan de oostzijde van het lint. In de jaren zestig en zeventig is het dorp explosief gegroeid. De woningtypologieën uit die tijd zijn voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen. In de jaren tachtig van de vorige eeuw is aan de zuidzijde van Ulvenhout een uitbreiding gerealiseerd. In de jaren '90 is Ulvenhout in oostelijke richting gegroeid. Ulvenhout heeft ondanks de explosieve groei het dorps- en zelfstandige karakter behouden.

#### **4.2.09.2 Ruimtelijke structuur**

De bebouwing in Ulvenhout bestaat hoofdzakelijk uit twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen, gesitueerd aan brede straten. Hierdoor heeft het dorp een open en ruim karakter. Met name in sommige nieuwe uitbreidingen en in de Dorpstraat zijn ook aan een gebouwde of wat dicht op elkaar gebouwde woningen te vinden. Deze wat meer geconcentreerde bebouwing draagt bij aan een meer divers beeld van Ulvenhout. Het open karakter van het dorp wordt versterkt door de vele groenvoorzieningen in de vorm van hofjes, pleintjes, plantsoenen en middenbermen. Voor het overgrote deel bestaat de rand van de bebouwde kom dus uit vrijstaande woningen, op overwegend ruime kavels. Hierdoor zijn tussen de bebouwing open ruimten aanwezig. In deze open ruimten is opgaand (privé-)groen aangebracht, waardoor de randen een zacht en groen beeld hebben. Op een aantal locaties staan deze groene vingers in verbinding met de achterliggende percelen. Op deze wijze vormt een heel blok woningen een aantrekkelijk en groen beeld. Dit beeld is hoofdzakelijk aanwezig bij het Markdal, Craenlaer en het oostelijk deel van de Annevillelaan.

Meest kenmerkend aan Ulvenhout is het oude lint dat in noord-zuid richting loopt. De lintbebouwing is zeer divers en is stedenbouwkundig onder te verdelen in een aantal onderdelen. Het meest noordelijke gedeelte van de Dorpstraat kan, zeker in vergelijking met de overige bebouwing in Ulvenhout, gekarakteriseerd worden als gesloten. In de richting van het centrum van Ulvenhout neemt de verdichting toe, door aaneengesloten bebouwing. Bij de kerk verandert deze karakteristiek, doordat daar een open karakter

ontstaat, door een groot verschil in hoogte tussen de straatwanden. De daardoor gevormde ruimte kan beschouwd worden als een smal plein.

Het deel dat tussen de Pastoor Vermuntstraat ligt en de Pekhoeve heeft het meest een 'stedelijk' karakter. De voorgevels staan dicht op elkaar en voortuinen ontbreken veelal. Verder naar het zuiden ligt de Pekhoeve. In deze grote ruimte ligt de wat meer besloten ruimte van het voorerf van de hoeve. Het contrast tussen de beslotenheid van de straatruimte en de groene ruimte rondom de Pekhoeve is erg groot en is als zodanig karakteristiek voor Ulvenhout. Deze overgang wordt overigens verzacht, door de oude bomen langs de Dorpstraat.

Het lint dat ten zuiden van 't Hofflandt ligt is ruim van opzet. De bebouwing is veelal vrijstaand en heeft in tegenstelling tot de rest van het lint een verspringende rooilijn. In dit gedeelte ligt de molen. Verder ligt aan de westzijde, ten zuiden van de Slotlaan, een inbreidingslocatie van tien woningen.

Samenvattend kan gezegd worden dat de kom van Ulvenhout een afwisselend beeld geeft van in verschillende mate gesloten en open ruimtes.

#### **4.2.09.3 *Bebouwing en architectuur***

In Ulvenhout is weinig architectonisch waardevolle bebouwing te vinden. Alleen de bebouwing aan het lint en een aantal losliggende elementen aan de oude wegen zijn waardevol. De reden hiervoor is dat het dorp explosief gegroeid is in de zestiger en zeventiger jaren. Wel is Ulvenhout onder te verdelen in een aantal deelgebieden, die onderling veel architectonische samenhang vertonen.

De meeste woningen aan het lint hebben duidelijk herkenbare individuele verschillen, maar vormen door hun gelijke grootte en architectuur, toch een eenheid. Hierdoor ontstaat een afwisselend beeld, dat kan worden omschreven als fijnkorrelig en kleinschalig. De relatieve grootschaligheid van een aanwezige autoshowroom verstoort dit beeld enigszins. Wat meer zuidelijk ligt de Pekhoeve, een monumentale hoeve met een rieten dak. Het lint dat ten zuiden van de Pekhoeve ligt is ruim van opzet, met veelal vrijstaande bebouwing, een verspringende rooilijn, verschillende oriëntatie en verschillende architectuurstijlen.

In Ulvenhout zijn vier hofjes te vinden, namelijk de Lijsterhof, de Berkenhof, de Beukenhof en de Roskam. De Lijsterhof en de Berkenhof liggen aan de rand van Ulvenhout, aan het Ulvenhoutsebos. Zij zorgen voor een geleidelijke overgang van bos naar dorp. De Beukenhof en de Roskam liggen in het dorp, de groene ruimte centraal gelegen, met daar omheen bebouwing. Aan de Roskam liggen in tegenstelling tot de overige hofjes rijenwoningen, de bebouwing aan de overige hofjes bestaat uitsluitend uit vrijstaande woningen.

De gebieden met villabebouwing zijn over het algemeen gesitueerd aan de randen van Ulvenhout. Deze gebieden zijn ontstaan in de jaren zestig en zeventig en worden gekenmerkt door een ruime opzet en vrijstaande bebouwing. De bebouwing bestaat uit ruime villa's van één of twee bouwlagen, al dan niet met kap. In deze gebieden is een grote verscheidenheid aan architectuurstijlen, materialen en kleuren te vinden. Ze zijn aan te merken als parkachtige woongebieden. De samenhang in het omgevingsbeeld wordt met name bereikt door de breed opgezette en groen ingerichte woonstraten, de maat van de bouwmassa's en de groen ingevulde ruimte daartussen.

De arbeiderswoningen die aan de oostzijde van de Dorpstraat liggen (Grimhuysenstraat en het eerste deel van de Annevillelaan) stammen uit het begin van de vorige eeuw. Het gebied heeft een gemengde bebouwing. In en rondom historische kernen heeft in de loop der tijd een verdichting van de bebouwing plaatsgevonden. Omdat deze verdichting een langere periode besloeg, zijn uiteenlopende stedenbouwkundige en architectonische principes toegepast. Het resultaat daarvan is een gevarieerd bebouwingsbeeld, met veel vroeg naoorlogse bebouwing in sobere architectuurstijlen en incidenteel oudere bebouwing.

De gebieden tussen de lintbebouwing Dorpstraat/Molenstraat en de randen van Ulvenhout zijn gebouwd in de jaren zestig en zeventig. De bebouwing bestaat voornamelijk uit twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen en is redelijk gevarieerd door toepassing van verschillende materialen, kleuren en verschillende geveloplossingen. Het stratenpatroon is veelal rechtlijnig en wordt gekenmerkt als moderne stedenbouw. Deze bebouwing heeft veel overeenkomsten met de randbebouwing van Ulvenhout, maar de kavels en woningen zijn kleiner en eenzijdiger. Verder ligt nog een grootschalig ouderencomplex in Ulvenhout, Huize 'De Donk'. Met name aan de Slotlaan manifesteert het zich als een robuust gebouw, temidden van overwegend woningen en bungalows.

Aan de zuidzijde van Ulvenhout, ten zuiden van de Chaamse Beek, is in de jaren tachtig een uitbreiding van het dorp gekomen. In dit gebied liggen rijenwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. De bebouwing ligt in de rooilijn en bestaat uit twee verdiepingen met een zadeldak of een lessenaarsdak. Gebruik is gemaakt van veel verschillende soorten materialen en kleuren. Dit zorgt voor een afwisselend beeld, maar toch met samenhang. In het midden van het gebied ligt een supermarkt met een contrasterende vormgeving. De laatste uitbreiding van Ulvenhout (Kraaijenberg) is gelegen aan de oostelijke dorpsrand en is gebouwd in de jaren negentig.

Aan de noordzijde grenst het gebied aan het Ulvenhoutse Bos. Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied bevinden zich akkers en weiden. Het patroon van straten en woonerven verdeelt het plangebied in blokken, waarbinnen de bebouwing is gesitueerd. Het centrum van het plangebied bestaat in hoofdzaak uit een éénlaagse bebouwing. Aansluitend op de bestaande randen van het plangebied - het Ulvenhoutse Bos, het buitengebied en de bestaande bebouwing - wordt de bebouwing meer open. Hier treffen we voornamelijk twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen aan, in maximaal twee lagen. Twee villa-achtige appartementengebouwen, gelegen langs de Torendreef, vormen een markant herkenningspunt.

Aan de oude wegen, zoals de Chaamseweg, de Oude Beekhoek, de Annevillelaan, de Kraaijenbergsestraat en de Ulvenhoutselaan liggen ruime kavels, met oude en nieuwere bebouwing in verschillende architectuurstijlen. De bebouwing varieert van oude hoeven, tot moderne bedrijfspanden en een brandweerkazerne. Deze bebouwing vormt een overgang van het dorpse karakter van Ulvenhout naar het natuurlijke karakter van bos en open landschap.

#### **4.2.09.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen**

De lintbebouwing Dorpstraat/Molenstraat vormt de basis van het dorp. De bebouwing langs het lint kent diverse architectuurstijlen.

Naast het historische lint bestaan geen bijzondere ensembles. Karakteristiek en beeldbepalend voor de dorpskern van Ulvenhout is de molen.

Het dorp heeft wel een aantal monumenten (zowel gemeentelijke als rijksmonumenten). Het gaat hierbij om uiteenlopende bebouwing, zoals enkele oude boerderijen, maar ook een kerk. Deze neo-gotische kerk dateert uit 1903 en is door zijn ligging midden in de dorpskom van Ulvenhout een belangrijk landmark.

#### **4.2.09.5 Waardebepaling**

In zijn algemeenheid geldt dat het dorpse karakter van Ulvenhout behouden moet blijven. Buiten het historische lint kent het dorp geen bijzondere samenhangen of ensembles van stedenbouwkundige of architectonische aard, die een bijzondere bescherming rechtvaardigen.

De genoemde lintbebouwing en het oorspronkelijke dorpshart van Ulvenhout zijn cultuurhistorisch waardevolle gebieden en daardoor, en door de aanwezige diversiteit aan bebouwing en functies, kwetsbaar voor ingrepen. Voor deze gebieden is daarom het welstandsniveau **bijzonder** van toepassing.

Vanwege doorzichten en uitzicht vanaf de randen van de bebouwing is aan het nog aanwezige agrarisch gebied het welstandsniveau **bijzonder** toegekend, als bij het aangrenzende buitengebied.

Voor de overige delen van Ulvenhout is het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

#### **4.2.09.6 Dynamiek**

Het beleid moet in de Ulvenhout vooral in het teken staan van zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat tenminste gestreefd zal moeten worden naar behoud van de huidige kwaliteit. Kleine interventies zijn mogelijk, alleen als deze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten, maar juist versterken.

Het grootste deel van de wijk is al volledig bebouwd, waardoor weinig ruimte bestaat voor nieuwe ontwikkelingen.

#### **4.2.09.7 Gebiedsgerichte welstandscriteria**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaart, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Met uitzondering van het historische lintbebouwing zijn individuele projecten of ensembles hier niet van zodanig belang of van een bijzondere vorm, typologie of kwaliteit, dat die specifieke eigen objectgerichte of gebiedgerelateerde welstandscriteria behoeven. Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Ulvenhout.

#### **4.2.10 Bavel**

#### **4.2.10.1 Algemene karakterisering**

Het dorp Bavel is gelegen aan de oostzijde van de stad Breda, aan de overzijde van de snelweg A27. Het dorp beslaat een relatief kleine oppervlakte en ligt langs de oude verbindingsweg van Breda naar Gilze. Het dorpse en zelfstandige karakter is altijd goed bewaard gebleven.

Bavel is nooit een eigen gemeente geweest. Het is destijds ontstaan als onderdeel van de abdij van Thorn. In later jaren ging het over naar de Heerlijkheid Ginneken en Bavel. In 1942, na de inlijving van Ginneken bij de stad Breda, ging Bavel over naar de gemeente Nieuw-Ginneken. Deze gemeente bestond toen uit de dorpen Ulvenhout, Bavel, Galder en Strijbeek. Pas in 1997 werd Bavel onderdeel van de gemeente Breda.

Eeuwenlang hebben weinig tot geen ontwikkelingen plaatsgevonden. Pas na de Tweede Wereldoorlog is onder druk van de wederopbouw en de beginnende woningnood een begin gemaakt met uitbreiding van het dorp. Uitbreidingen hebben concentrisch plaats gevonden, met als middelpunt de kerk. Binnen enkele decennia is het oppervlak van het dorp Bavel ongeveer 3 maal zo groot geworden, waarbij in de laatste jaren meer gebruik is gemaakt van inbreidingslocaties binnen het dorp zelf. Naast de uitbreiding van de woningvoorraad is tevens in de jaren '80 van de vorige eeuw het wijkpark "De Groene Long" aangelegd, een groene verbinding van het centrum van het dorp naar het buitengebied. Voor de aanleg van dit park zijn destijds wel enkele historische boerderijen gesloopt.

#### **4.2.10.2 Ruimtelijke structuur**

Binnen het dorp Bavel is niet duidelijk een stedenbouwkundige structuur aan te wijzen. Structuurdrager van het dorp is het oude lint van de Kerkstraat en de Brigidastraat. In het bouwpatroon is duidelijk zichtbaar dat dit oude lint steeds gebruikt is als centrum van het dorp: de verschillende uitbreidingen zijn steeds langs dit oude lint geplaatst of gepositioneerd richting dit oude lint. Vanwege de verkeersoverlast langs het oude lint is in de jaren '80 de Lange Bunder aangelegd. De aanleg van deze ontsluitingsweg zorgde voor mogelijkheden om het dorp uit te breiden tot aan de Lange Bunder. Het dorp is zodoende ingesloten tussen de A27 en de Lange Bunder. Uitbreidingen vonden op kleinschalige manier plaats, waardoor een lappendeken aan verschillende stedenbouwkundige en architectonische stijlen aanwezig is. In het oudere gedeelte van het dorp, aan de zuidoost zijde, is sprake van de vroege CIAM gedachte uit de jaren '50/'60 van de vorige eeuw. Aan de noordzijde van het dorp is duidelijk de invloed van de Forumbeweging, uit de jaren '80, zichtbaar. Dit levert een zeer afwisselend straatbeeld op.

Bijzondere samenhang binnen Bavel geeft vooral de oude lintstructuur, waarlangs het dorp is opgebouwd. Deze lintstructuur bestaat uit de volgende wegen: Seminarieweg, Dorstseweg, Kerkstraat, Brigidastraat, Kerkeind en de oude Bredaseweg. De lintbebouwing langs deze wegen heeft een gevarieerd karakter. Aan de Kerkstraat staan voornamelijk vrijstaande woningen. De bebouwing in de Brigidastraat en de Kloosterstraat bestaat in tegenstelling tot de bebouwing in de Kerkstraat voornamelijk uit rijwoningen. In de Kerkstraat ligt de voorgevellijn van de vrijstaande woningen ver van de weg, waardoor een breed wegprofiel is ontstaan.

Het dorp heeft een ruime opzet van de openbare ruimte met een groen karakter. Dit komt door de vele vrijstaande bebouwing, terugliggende voorgevellijnen en de agrarische

rische oorsprong van het dorp. De vele vrijstaande bebouwing zorgt voor een groene uitstraling van het dorp, door het vele privégroen dat als gevolg van de ruime voorerven langs de weg aanwezig is.

#### **4.2.10.3 *Bebouwing en architectuur***

Het dorp als geheel wordt gekenmerkt door diverse architectuurstijlen en -ideeën. De oorzaak hiervan ligt in het feit dat het dorp geleidelijk gegroeid is en slechts incidenteel op grotere schaal of planmatig ontwikkeld is. De bebouwing bestaat vooral uit afzonderlijke woningen in de vrije sector, die goed aansluiten op het historische dorpse karakter.

Tot omstreeks 1950 blijft Bavel vooral bestaan uit de hiervoor genoemde linten, daarna volgen de kleine uitbreidingen elkaar snel op. De eerste uitbreiding wordt midden jaren '70 aan de zuidwestkant gerealiseerd. De woningbouw binnen dit gebied bestaat veelal uit vrijstaande en twee-onder- één-kap woningen. De buurt Roosberg heeft een duidelijke stedenbouwkundige opzet, van brede lanen met in het midden daarvan een groene zone. De architectuur van de woningen in het gebied is sober van aard, zonder bijzondere details, de gevels zijn uitgevoerd in egale kleuren. Tussen deze woningen zijn enkele nieuwe woningen geplaatst, die een meer uitgesproken karakter hebben.

Aan de zuidkant van het dorp heeft in de jaren '80 een uitbreiding plaatsgevonden die de overgang vormt van Bavel naar het buitengebied. Deze uitbreiding bestaat uit simpele eengezinswoningen in een herkenbare jaren '80 stijl, met in de gevels veel levendigheid in vorm, plastic en detaillering.

De vrijstaande woningen aan de rand van het dorp zijn meestal gerealiseerd in de vrije sector. De architectuur van deze woningen is gebaseerd op de ideeën van de moderne stedenbouw, gecombineerd met wat dorpse accenten in de geveldetaillering en de kapvormen.

Aan de noord- en oostzijde van het dorp is tussen de jaren '80 en '90 de buurt "de Bunder" gerealiseerd. De opzet van het noordelijk deel (jaren '80) is geheel in lijn met de stedenbouwkundige principes uit de periode. De buurt is organisch opgezet met in de architectuur nog enige stijlen die verwijzen naar de moderne stedenbouw uit de jaren '70. De architectuur binnen het gebied is een mix van de soberheid van de jaren '70 en de hofjes en pleintjes die veel werden gebruikt door de Forumbeweging van de jaren '80. De buurt heeft door zijn organische structuur geen duidelijk patroon en komt daarvoor onoverzichtelijk over.

De jongste uitbreiding van Bavel, aan de oostzijde is gerealiseerd van eind jaren '80 tot midden jaren '90. De bebouwing binnen het deelgebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. De woningen zijn gebouwd in een eigentijdse stijl, met lichte kleuren. Het gebied kent een veelheid aan vormen, volumes, gevelafwerkingen en kapvormen, die een afwisselende uitstraling geven.

#### **4.2.10.4 *Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen***

De historische linten vormen de basis van het dorp. De bebouwing langs de linten kent een grote variëteit aan stijlen. In de vroegere jaren stonden langs het lint voornamelijk boerderijen en enkele herenhuizen naast de kerk. Deze bebouwing vond zijn oorsprong met name in de 19<sup>e</sup> eeuw. In de latere jaren is door het verdwijnen van de agrarische

functie binnen het dorp, ruimte vrijgekomen voor overige bebouwing. Hierdoor is een gevarieerd beeld ontstaan.

Naast de historische linten bestaan geen bijzondere ensembles. Het dorp heeft enkele monumenten (zowel gemeentelijke als rijksmonumenten). Het gaat hierbij om uiteenlopende bebouwing, zoals enkele oude boerderijen, maar ook de kerk en molen "De Hoop". Molen "De Hoop", gebouwd in 1865, is één van de oude monumentale gebouwen in het dorp. Door zijn uitstraling herinnert de molen nog steeds aan de oorspronkelijke levenssfeer van het dorp. Eind jaren '80 is dit rijksmonument volledig gerestaureerd. Door de hoogte van de molen is dit een opvallend gebouw in zijn omgeving. Een ander belangrijk herkenningspunt in Bavel is de Brigidakerk, die dateert uit 1887.

#### **4.2.10.5 Waardebepaling**

In zijn algemeenheid geldt dat het dorpse karakter van Bavel behouden moet blijven. Buiten de historische linten kent het dorp geen bijzondere samenhangen of ensembles van stedenbouwkundige of architectonische aard die een bijzondere bescherming rechtvaardigen.

De genoemde lintbebouwing en het oorspronkelijke dorpshart van Bavel zijn cultuurhistorisch waardevolle gebieden en daardoor, en door de aanwezige diversiteit aan bebouwing en functies, kwetsbaar voor ingrepen. Voor deze gebieden is daarom het welstandsniveau **bijzonder** van toepassing.

Vanwege doorzichten en uitzicht vanaf de randen van de bebouwing is aan het nog aanwezige agrarisch gebied het welstandsniveau **bijzonder** toegekend, als bij het aangrenzende buitengebied.

Voor de overige delen van Bavel is het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

#### **4.2.10.6 Dynamiek**

Doordat in Bavel weinig locaties beschikbaar zijn voor inbreidingsprojecten is sprake van een lage dynamiek. Voor een woningbouwlocatie van enige omvang is binnen de huidige kom van Bavel geen plaats. De enige locatie waar in de nabije toekomst gebouwd kan worden is de plaats van de oude leerfabriek, tussen de Seminarieweg en de Dorstseweg. Bescheiden interventies in deelgebieden zijn mogelijk, alleen als deze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten, maar juist versterken.

#### **4.2.10.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Bavel**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaart, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Behoudens de aanwezige monumentale gebouwen zijn individuele projecten of ensembles hier niet van zodanig belang of van een bijzondere vorm, typologie of kwaliteit, dat die specifieke eigen objectgerichte of gebiedgerelateerde welstandscriteria behoeven. Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Bavel.

## **4.2.11 Boeimeer**

### **4.2.11.1 Algemene karakterisering**

De wijk Boeimeer is gelegen aan de zuidkant van Breda en bestaat uit de buurten Boeimeer, Oud-Boeimeer en het van Sonsbeeckpark. Het gebied wordt in het westen begrensd door de Aa of Weerij, in het oosten door de achterkant van de bebouwing aan de Baronielaan en de Wilhelminastraat, in het zuiden door de Graaf Engelbertlaan en in het noorden door de singel.

Historisch gezien valt de wijk Boeimeer in drieën op te delen, Oud-Boeimeer, Boeimeer en het van Sonsbeeckpark. In het begin van de twintigste eeuw werden in Oud-Boeimeer de eerste woningen gebouwd, na aanleg van de Hirdesbrug. In 1923 werd, aansluitend op de bebouwing aan de Balfortstraat, de huidige Badstraat aangelegd waarvan de bebouwing bestaat uit aaneengesloten blokken arbeiderswoningen. De kern van de buurt, gelegen tussen de Irenestraat, de Julianalaan en de Mark, kent een bebouwing met woonhuizen voor de gegoede middenstand. Na de bouw van de Julianabrug in 1937 werd de Boeimeersingel doorgetrokken en ter plaatse Julianalaan genaamd. Langs en achter deze laan werd de bebouwing, ook hier bestemd voor de gegoede middenstand, voortgezet.

Het van Sonsbeeckpark is in de tweede helft van de jaren dertig, rond een ovale plas, aangelegd. In het park werd een sportpark aangelegd, met daarin onder andere de toenmalige voetbalvelden van NAC. Om het park werden woningen aangelegd in jaren dertig stijl. Nadat in 1997 het NAC stadion is gesloopt zijn recent nieuwe woningen gebouwd in het van Sonsbeeckpark. Boeimeer is aangelegd tijdens de grootste uitbreiding van Breda tussen '40 en '70. Na annexatie van delen van Ginneken en Princenhage, in 1942, ontstond ruimte voor de aanleg van nieuwe woonwijken. Nadat tussen 1945 en 1955 het Heuvelkwartier is gerealiseerd is tussen 1950 en 1960 Boeimeer aangelegd.

Hoofdfunctie in Boeimeer is wonen. Naast het wonen zijn ook andere functies aanwezig. In het zuiden van Boeimeer ligt het Amphia ziekenhuis en in het oosten en noorden liggen twee sportparken. De winkelvoorzieningen concentreren zich vooral in twee winkelcentra aan de Langendijk en het Graaf Hendrik III plein. Verder ligt in het noorden een zwembad en liggen verspreid door de wijk enkele scholen.

### **4.2.11.2 Ruimtelijke structuur**

Ruimtelijk gezien valt Boeimeer het best te beschrijven aan de hand van de wegenstructuur. De Julianalaan en de Boeimeersingel verdelen de wijk in een noordelijk en zuidelijk deel, Boeimeer. Het noordelijk deel wordt door de Irenestraat verdeeld in het van Sonsbeeckpark en Oud-Boeimeer.

Boeimeer is in de jaren zestig planmatig ontwikkeld, wat goed te zien is aan de veelal heldere ruimtelijke structuur van de wijk. De buurt bestaat uit afwisselend hoogbouw en laagbouw waarbij het Graaf Hendrik III plein het bescheiden centrum van de buurt vormt. De Graaf Hendrik III laan is de centrale en structurerende lijn door de buurt en vormt de centrale ruimte waarop alle straten gericht zijn. De Graaf Hendrik III laan deelt de wijk ook op in een oostelijk en een westelijk deel. Het oostelijk deel wordt geken-



merkt door zijn zeer heldere repeterende verkaveling. Langs de Graaf Hendrik III laan staan verschillende complexen met gestapelde woningbouw.

Oud-Boeimeer is gebouwd in de jaren twintig en bestaat voornamelijk uit rijwoningen in gesloten bouwblokken, met aan de Julianalaan lintbebouwing en langs de Irenestraat enkele grootschalige appartementenblokken. Aan de Generaal van der Plaatstraat liggen drie opvallende moderne villa's. De L-vormige Dr. van Campenstraat vormt het middelpunt van de buurt. Kenmerkend zijn de symmetrische aanleg, een smal straatprofiel, gevarieerde bebouwing, hoge dichtheid en weinig groen.

Het van Sonsbeeckpark bestaat grotendeels uit nieuwbouw op het voormalige NAC voetbalcomplex en het zwembad het Ei. De bebouwing uit de tweede helft van de jaren '90 bestaat vooral uit ruime eengezinswoningen. Twee appartementencomplexen vormen de hoekpunten van de buurt. Nieuwbouw is gegroepeerd rond een centrale singel. Deze singel is gericht op één van de twee appartementengebouwen. Het zwembad is een zelfstandig element op de grens van het woongebied en het park. De buitenkant (Vredenburgsingel en Bernhardsingel) bestaat uit bebouwing uit de jaren '30.

#### **4.2.11.3 *Bebouwing en architectuur***

De wijk kan architectonisch niet als een geheel gezien worden. De bebouwing stamt uit verschillende bouwperiodes. Wel is Boeimeer onder te verdelen in een aantal deelgebieden die veel samenhang vertonen in ontstaansgeschiedenis, verkavelingstructuur en architectuur.

Oud-Boeimeer is een relatief klein gebied, ontstaan in de jaren '20 en '30 en gekenmerkt door gesloten bouwblokken, een grote verscheidenheid in architectuur en een smal straatprofiel. Gesloten bouwblokken bestaan afwisselend uit woningen van twee of drie bouwlagen met verschillende kapvormen. Hoeken van bouwblokken zijn vaak geaccentueerd door een extra bouwlaag of verspringing in de rooilijn. Het belangrijkste gevelmateriaal is baksteen, zowel in donkere als lichte tinten.

Het huidige van Sonsbeeckpark is eind jaren negentig gebouwd en wordt gekenmerkt door een interpretatie van de jaren dertig architectuur die goed aansluit bij de aanwezige bebouwing aan de Weerijssingel, de Bernhardsingel en de Irenestraat. De bebouwing vertoont hierdoor een bepaalde samenhang. De bebouwing bestaat uit ruime rij- en twee-onder-één-kap woningen van twee of drie bouwlagen voorzien van een ruim dakoverstek. In de hoeken staan appartementgebouwen van zeven bouwlagen.

De lintbebouwing langs de Irenestraat, Beatrixstraat, Bernhardsingel, Vredenburgsingel en Julianalaan is gebouwd rond de jaren dertig en wordt dan ook gekenmerkt door een karakteristieke jaren dertig architectuur. Het gebied kent een grote samenhang in architectuur. De bebouwing bestaat voornamelijk uit twee- tot vier-onder-één-kap woningen van twee bouwlagen met een kap. De meeste woningen zijn voorzien van een schilddak met een ruim dakoverstek.

Zuidwest Boeimeer is aangelegd in de jaren zestig en kent een rationele orthogonale verkavelingstructuur met halfopen bouwblokken en middelhoogbouw in het groen. In het westen van het gebied ligt het recentelijk vernieuwde Zaartpark. De laagbouw bestaat veelal uit traditioneel vormgegeven woningen van twee bouwlagen met een zadeldak. De oostkant van het gebied wordt begrensd door vier schuin geplaatste galerijflats van 10 lagen hoog die in een duidelijk ritme de Graaf Hendrik III laan begeleiden.

Het gebied Amphia Ziekenhuis bestaat uit een aantal dicht op elkaar gelegen en aanengesloten gebouwen die samen het ziekenhuis vormen, met een duidelijk functionele uitstraling. Het gaat hierbij om zowel hoogbouw als laagbouw, in verschillende architectuurstijlen

De bebouwing in de Vriesdongen wordt gekenmerkt door een grote samenhang in architectuur en bestaat uit twee-onder-één-kap woningen van twee lagen met zadeldak en villa's van één laag met kap. De twee-onder-één-kap woningen hebben een opvallende beëindiging aan beide zijden met een verspringing in de rooilijn en een gedraaid zadeldak.

Zuidoost Boeimeer is gebouwd in de jaren vijftig en wordt gekenmerkt door een zeer heldere stedenbouwkundige structuur (project van het bureau Grandpré Molière) en een eenduidige architectuur (Delftse School). Aan oost- en westzijde van het gebied staan appartementengebouwen. Tussen deze gebouwen liggen vier half gesloten bouwblokken. De bebouwing tussen de appartementengebouwen bestaat uit traditionele rijwoningen van twee lagen met zadeldak, met aan de voorkant een smalle dakkapel. De gevels zijn optrokken in donkere baksteen, terwijl rode en zwarte pannen de daken bedekken.

Het gebied van de in de jaren vijftig aangelegde Cimburgalaan wordt gekenmerkt door een dicht op elkaar staande strokenverkaveling. De rijwoningen bestaan uit twee lagen en een zadeldak en hebben een samenhangende architectuur. Aan de zuidkant van het gebied liggen een aantal villa's, die qua architectuur afwijken van de bebouwing in het noorden van het gebied.

Het gebied van Almondepad e.o. heeft geen eenduidig karakter. In het noorden van het gebied staan een aantal scholen en een appartementencomplex in een jaren vijftig architectuur. In het centrum van het gebied staan in de jaren vijftig gebouwde villa's van één bouwlaag en een kap.

#### **4.2.11.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen**

In de wijk Boeimeer zijn de volgende bijzondere ensembles te onderscheiden:

- Oud-Boeimeer
- van Sonsbeeckpark
- Zuidoost Boeimeer
- Cimburgalaan.

Naast bovengenoemde bijzondere ensembles bevindt zich in de zuidoost hoek van het gebied Oud-Boeimeer een aantal rijksmonumenten, namelijk een aantal forse moderne villa's uit 1934 aan de Generaal van der Plaatstraat en de Hirdesbrug. Buiten deze rijksmonumenten zijn geen bijzondere individuele complexen of gebouwen aanwezig in de wijk Boeimeer.

#### **4.2.11.5 Waardebepaling**

De wijk Boeimeer kent een staalkaart van verschillende stedenbouwkundige principes en architectuurstijlen. Doordat de wijk gegroeid is vanaf de jaren twintig tot en met

recente inbreidingsprojecten is een grote variëteit ontstaan in woonmilieus. Dit gevarieerde karakter van de wijk moet in het algemeen behouden worden. Interventies in deelgebieden zijn mogelijk, alleen als deze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten, maar juist versterken.

Met name vanwege de bewaard gebleven traditionele bouwstijl en de sterke samenhang tussen stedenbouw en architectuur heeft een belangrijk deel van de wijk Boeimeer een hoge kwaliteit. Voor dit gebied, Boeimeer Zuidoost, de Cimburgalaan en de Julianalaan/Vondellaan, is het welstandsniveau **bijzonder** van toepassing.

De singel en aanliggende bebouwing vormen op stadsniveau een belangrijke structuur van zeer bijzondere waarde. Voor de bebouwing aan beide zijden van de singel geldt daarom het welstandsniveau **bijzonder**.

Voor de overige delen van Boeimeer is het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

#### **4.2.11.6 Dynamiek**

Het grootste deel van de wijk is al volledig bebouwd, waardoor weinig ruimte bestaat voor nieuwe ontwikkelingen. In Boeimeer is dan ook maar een klein aantal locaties waar sprake is van dynamiek. Dit zijn het Amphia ziekenhuis, de Mark zone en de Petrus en Paulus kerk.

Het Amphia ziekenhuis mag en zal in de toekomst gaan uitbreiden. Uitbreiding zal plaats moeten vinden binnen de huidige bebouwingscontouren en zal zich qua hoogte aan moeten passen aan de omgeving.

De zone rond de Mark zal opnieuw ingericht worden. Het is de bedoeling dat de loop van de Mark wordt aangepast zodat deze meer gaat meanderen. In het gebied zal niet gebouwd worden.

Op de locatie van de gesloopte Petrus en Paulus kerk komt een appartementencomplex waar een nieuwe kerk onderdeel van zal uitmaken.

#### **4.2.11.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Boeimeer**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaat, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Voor enkele individuele projecten of ensembles die op wijkniveau van belang zijn, zijn hierna enige specifieke gebiedgerelateerde welstandscriteria opgenomen. Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Boeimeer.

- Behouden van de samenhangende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.
- Behouden van de sterk samenhangende bebouwing in Boeimeer Zuidoost en de Cimburgalaan door het respecteren van de bestaande gevelkarakteristiek, geveldetaillering en materiaal- en kleurgebruik bij vernieuwing en uitbreiding.

- Binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan geeft is bij nieuwbouw vernieuwing in architectuur en/of accentuering van stedenbouwkundig geëigende locaties door afwijking in hoofdvorm, massa, materiaal- en kleurgebruik mogelijk.

## **4.2.12 Ruitersbos**

### **4.2.12.1 Algemene karakterisering**

Ruitersbos is gelegen aan de zuidkant van Breda. De wijk wordt in het westen begrensd door de Aa of Weerijns en de Dr. Schaepmanlaan, in het oosten door de achterkant van de bebouwing aan de Baronielaan, in het zuiden door de Burgemeester de Manlaan en de Burgemeester Kerstenslaan en in het noorden door de Graaf Engelbertlaan.

Ruitersbos is omstreeks 1900 ontstaan, nadat door de aanleg van de Baronielaan het gebied bereikbaar was geworden. In deze periode zijn enkele hotels aangelegd, aan de rand van het Mastbos, dat als recreatiegebied erg populair was geworden. Ook verzeen een aantal statige herenhuizen, een kuuroord en een sanatorium. Tot 1920 vond langs de Galderseweg en de Overaseweg op kleine schaal woningbouw plaats. In 1922 werd een strook van het Mastbos afgescheiden voor woningbouw, dit gebied omvatte de huidige Burgemeester Kerstenslaan, de Burgemeester de Manlaan, het Montensbos en het Montenspark.

Vanaf 1927 werd in het gebied villabebouwing gerealiseerd, waarbij de gespaarde restanten van het bos in de tuinaanleg en groenvoorziening werden opgenomen. Ook de open stukken tussen de bestaande lintbebouwing werden ingevuld. Na de annexatie in 1942 is de bouw in de directe omgeving van het bos sterk afgeremd. In 1951-1952 is aansluitend op de bestaande villabouw een plan ontwikkeld voor de bouw van nieuwe villa's. Pas eind jaren zestig kwam een verdere forse uitbreiding langs de huidige Ruitersboslaan en ten noorden van de Willem van Oranjelaan tot stand.

De hoofdfunctie in Ruitersbos is wonen. Naast wonen is ook een aantal andere functies aanwezig. In het westen van Ruitersbos liggen twee sportcomplexen en meer centraal in de wijk is een tennisvereniging. De wijk kent enkele grootschalige gebouwen als accenten, twee scholen, Mencia de Mendozalyceum en NHTV, twee zorgcentra en de Kamer van Koophandel. Ze staan verspreid aan de randen en langs de Willem van Oranjelaan. Opvallend is dat in Ruitersbos geen winkelvoorzieningen aanwezig zijn.

### **4.2.12.2 Ruimtelijke structuur**

Karakteristiek voor Ruitersbos zijn vrijstaande woningen in een groene omgeving, waarbij geen duidelijke planmatige structuur te herkennen is. Door de onregelmatige structuur en het vele groen is daarbij sprake van een besloten karakter.

Door de Willem van Oranjelaan is het Ruitersbos in tweeën gedeeld. Het gebied ten noordoosten van de Willem van Oranjelaan heeft een afwisseling van villabebouwing en (middel)hoogbouw. Het gebied ten zuidwesten van de Willem van Oranjelaan bestaat uit ruime villabebouwing waarbij het zuidelijke deel oudere bebouwing bevat dan het noordelijke deel.

Aan de westrand bevinden zich twee sportparken met daarbij behorende clubgebouwen en een locatie met een aantal woonwagens.

De villabebouwing in Ruitersbos is ontstaan in het begin van de twintigste eeuw en is daarna steeds verder uitgegroeid. Kenmerkend zijn de ruime groene opzet en vrijstaande bebouwing. Alle villa's liggen redelijk ver van de straat, waardoor de ruime opzet van de wijk extra goed naar voren komt, en de wijk een groen karakter krijgt. De woningen ten zuidwesten van de Willem van Oranjelaan, aan de rand van het Mastbos, zijn in de jaren '20 en '30 gerealiseerd. Het middendeel en het deel ten noordoosten van de Willem van Oranjelaan, is gebouwd in de jaren '50 en '60. Hoogteaccenten in de wijk bevinden zich langs de Willem van Oranjelaan. Aan de randen, aan de Sweelincklaan en de Ockeghemlaan, in middelhoogbouw, liggen appartementencomplexen uit de jaren '50. Aan de Mozartlaan, in de noordwest hoek van de wijk is een hoogbouwflat gesitueerd.

In de villawijk Ruitersbos onderscheiden zich twee deelgebieden van de overige bebouwing, het gebied Lassuslaan e.o. en het gebied rond het Montensbos. De omgeving van de Lassuslaan is ontstaan in de jaren '50 en wordt gekenmerkt door witte bungalows en hofjes (doodlopende straatjes). Doordat alle villa's in het gebied een witte gevel hebben en een donkere kap heeft het gebied een duidelijke samenhang. De omgeving van het Montensbos is in de tweede helft van de jaren '50 gebouwd en valt op door een uniforme architectuur. Hier bestaat de bebouwing uit twintig eendere villa's.

#### **4.2.12.3 *Bebouwing en architectuur***

De wijk kan architectonisch niet als samenhangend geheel gezien worden. De villa-bebouwing stamt uit verschillende bouwperiodes, waardoor een grote verscheidenheid aan architectuurstijlen, materialen en kleuren bestaat. Deze diversiteit is mede bepalend voor het karakter. De wijk Ruitersbos wordt gekenmerkt door zijn ruim opgezette villa-bebouwing met enkele appartementencomplexen. De appartementengebouwen in de wijk tonen onderling geen samenhang en hebben verschillende architectuurstijlen. Villa's bestaan voornamelijk uit twee, soms drie lagen met kap, en verschillen onderling sterk wat betreft grootte, hoogte, kapvorm en architectuur.

#### **4.2.12.4 *Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen***

In de wijk Ruitersbos zijn de volgende twee ensembles te onderscheiden, Lassuslaan en omgeving en de bebouwing rond het Montensbos.

Dit zijn allebei complexen met een duidelijke samenhang in de stedenbouwkundige opzet, architectuur en inrichting van de openbare ruimte. Het ensemble Lassuslaan wordt gekenmerkt door zijn structuur van doodlopende straatjes en villabebouwing met witte gevels. De villa's bestaan uit één bouwlaag met kap. Het ensemble Montensbos heeft een dorpse structuur, met een eigen identiteit rondom een ring (Montensbos) en is een ontwerp van prof. ir. Berghoef. Ruime vrijstaande huizen staan tussen mastbomen, die niet zijn gekapt tijdens de aanleg van het gebied, waardoor het gebied een bosachtige uitstraling heeft en goed aansluit bij het ten zuiden van dit gebied gelegen Mastbos. Hier hebben de villa's een gefragmenteerde bouwmassa (met bijgebouwen) in rode baksteen en bestaan ze uit twee bouwlagen met zadeldak, voorzien van een kleine dakkapel.

Naast bovengenoemde ensembles kent de wijk Ruitersbos geen bijzondere individuele complexen. Ook in Ruitersbos zijn wel nog enkele rijksmonumenten aanwezig. Hier

betreft dit drie villa's langs het Mastbos en vier villa's aan het Montenspark, waaronder twee moderne villa's van Rietveld.

#### **4.2.12.5 Waardebepaling**

Ruitersbos is een rustige villawijk, met een duidelijke ruimtelijke karakteristiek, die bepaald wordt door de overheersende bebouwingstypologie (villa's), de grote percelen, de structuur van de straten (onregelmatig weefsel, met ringen, hofjes en bochten) en de structuur van het groen, met grote privé tuinen en groene stroken langs de straat.

Voor het grootste deel is voor het Ruitersbos het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

Alleen het ensemble Montensbos is van een bijzondere architectonische kwaliteit, zodat daarvoor het welstandsniveau **bijzonder** geldt.

Vanwege doorzichten en uitzicht vanaf de randen van de bebouwing is aan het nog aanwezige agrarisch gebied het welstandsniveau **bijzonder** toegekend, als bij het aangrenzende buitengebied.

#### **4.2.12.6 Dynamiek**

Het beleid in de wijk Ruitersbos staat in het teken van zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat tenminste wordt gestreefd naar behoud van de huidige kwaliteit. Interventies in deelgebieden zijn mogelijk, alleen als deze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten, maar juist versterken.

Het grootste deel van de wijk is al volledig bebouwd, waardoor weinig ruimte overblijft voor nieuwe ontwikkelingen. Alleen in het gebied ten westen van de Montenslaan is nog sprake van enige dynamiek en zullen vrije kavels worden uitgegeven voor villabouw.

#### **4.2.12.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Ruitersbos**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaat, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Voor enkele individuele projecten of ensembles die op wijkniveau van belang zijn, zijn hierna enige specifieke gebiedgerelateerde welstandscriteria opgenomen. Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Ruitersbos.

- Behouden van de samenhangende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de Lassuslaan e.o. en Montensbos e.o.
- Behouden van de sterk samenhangende bebouwing in Montensbos e.o. door het respecteren van de bestaande massaopbouw, gevelkarakteristiek (waaronder ook begrepen de specifieke dakkapellen), geveldetailering en materiaal- en kleurgebruik bij vernieuwing en uitbreiding.

- Binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan geeft is bij nieuwbouw vernieuwing in architectuur en/of accentuering van stedenbouwkundig geëigende locaties door afwijking in hoofdvorm, massa, materiaal- en kleurgebruik wenselijk respectievelijk mogelijk.

## **4.2.13 Heuvel**

### **4.2.13.1 Algemene karakterisering**

Heuvel ligt in het zuidwesten van Breda, dichtbijheid de binnenstad. De wijk wordt aan de west- en noordzijde (grenzend aan Princenhage) begrensd door de Mastbosstraat, de Heuvelstraat en de achterzijde van de bebouwing aan de Haagweg. Aan de oostzijde wordt de begrenzing gevormd door de achterzijde van de bebouwing aan de Rijnstraat en de Oosterstraat (grenzend aan Haagpoort) en het oostelijk gedeelte van de Dr. Struyckenstraat (tot de Brugflat). De Aa of Weerijts vormt de zuid-oostgrens en de Graaf Engelbertlaan de wijkgrens in het zuiden.

Het "Plan Heuvel 1949" kenmerkt zich door drie te onderscheiden delen, het deel van prof. ir. F.M.J. Granpré Molière, ten westen van de Heuvelbrink, het deel van ir. F.P.J. Peutz, ten oosten van de Columbusstraat, en het daartussen gelegen deel van ir. W.F.C. Schaap. De Heuvelbrink is de centrale openbare ruimte van de wijk, een lang groen veld, begrensd door drie lagen, bijna identieke ritmische portiek-etagewoningen, die een gevoel van klassiek evenwicht geven.

De wijk Heuvel is hoofdzakelijk in de jaren '50, tijdens de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog, gerealiseerd. Heuvel was een van de 23 gehuchten van Princenhage, wat nog herkenbaar is aan de lintstructuren door de wijk. Het tussen deze lintstructuren gelegen oorspronkelijke agrarische gebied is pas vanaf 1928 bebouwd. Als eerste is een deel van het stedenbouwkundige plan "Schaap" gerealiseerd, het betreft Westeinde en, aan de zijde van Princenhage, de Laan van Mertersem, de Heuvelstraat en het Heuvelplantsoen. Rond 1947 zijn de woningen aan Olivier van Noortstraat, Houtmanstraat, Willem Barendszstraat en Tasmanstraat gebouwd, volgens het gemeenschappelijk plan "Omgeving Heuvelstraat", waarvoor de bebouwingsopzet van de stedenbouwkundige Schaap als model heeft gediend.

In 1949 ontwierpen de stedenbouwkundigen Granpré Molière en Peutz de plannen voor het zuidwestelijk en oostelijk deel. Beide plannen hebben een duidelijke en onderling verschillende opvatting over "het wonen" en zijn in die zin van bijzondere betekenis voor de volkshuisvesting in Breda en Nederland. In 1955 zijn grote uitbreidingen gereed gekomen en heeft de wijk, aangevuld met enkele kleinere projecten, haar huidige vorm gekregen.

Hoofdfunctie van de wijk Heuvel is wonen, maar daarnaast komen ook bedrijvigheid en bedrijfsdoeleinden, verspreid over heel de wijk, voor. De belangrijkste bedrijvenlocatie is gelegen rond de Oosterstraat en Verbeetenstraat. Vooral kleine en middelgrote industriële bedrijven zijn hier gevestigd. Melkfabriek "St. Martinus", die aan de Mastbosstraat lag, is in 1994 gesloten en eind jaren '90 vervangen door een woningbouwcomplex. In de wijk is verder wat kleinschalige bedrijvigheid aanwezig, aan het Mgr. Nolensplein en het Dr. Struyckenplein, waar vooral detailhandel is gesitueerd.

### **4.2.13.2 Ruimtelijke structuur**

Heuvel heeft met zijn drie deelgebieden of woonbuurten, elk met eigen kenmerken, een herkenbare en duidelijke ruimtelijke opbouw. De drie buurten kunnen gelezen worden als drie stempels van drie verschillende architecten. Bindende factor is de groenstructuur door de hele wijk.

Het deelgebied ten westen van de Heuvelbrink is het gebied van Granpré Molière en is gebaseerd op de tuinstadgedachte. De wijk werd gezien als een hechte katholieke gemeenschap met de parochie als hart van de buurt. Ten oosten van de Columbusstraat ligt het gebied van Peutz en daartussen ligt het gebied van Schaap. Elk gebied bestaat vervolgens uit een aantal herkenbare woonstempels.

De buurt van Granpré Molière kan verder opgedeeld worden in vier kleinere stempels. De buurt bestaat uit eengezinswoningen met een tuin, waarvan de diepte beperkt is en meergezinswoningen op de hoeken of belangrijke posities aan het plein of aan de rand. Het middelste deel van de drie buurten in Heuvel is van Schaap en bestaat uit eengezinswoningen, gerealiseerd in 1947. Hier wordt het beeld gekenmerkt door lange bouwblokken, de ingetogen en kleinschalige architectuur, de diepe voor- en achtertuinen en de oost-west gerichte straten, met een breed profiel. Het oostelijk deel van Peutz is veel meer gebaseerd op het functionalisme, maar heeft toch nog sterk traditionele karakteristieken in de gevelarchitectuur. De buurt bestaat uit meergezinswoningen ten zuiden van de Dr. Struyckenstraat en eengezinswoningen ten noorden hiervan. Begane grond woningen hebben achtertuinen. De strakke etagewoningen hebben buitentrappen en een portiek voor de bovenwoningen.

Heel belangrijk voor de stedenbouwkundige kwaliteit is de groenstructuur, die gevormd wordt door een netwerk van drie grote langwerpige groene ruimten ("aders"), in noord-zuid richting, met haaks daar op enkele verkeersroutes met forse bomenrijen. De "aders" leggen een relatie tussen het buitengebied en het woongebied, met als gevolg dat de kwaliteit van het buitengebied extra bijdraagt aan de beleving van het woonmilieu. De belangrijkste groene ruimte in Heuvel is de Heuvelbrink. De kwaliteit van de Heuvelbrink wordt bepaald door de vorm van de ruimte, de bebouwingsranden en door de inrichting met groene elementen van landschappelijk niveau, waaronder de lange rijen met hoge bomen aan de rand van grote grasvelden. De relatie met het steenachtige Mgr. Nolensplein geeft door het sterke contrast een extra dimensie aan de beleving van deze brinkruimte. In de westelijke buurt van Granpré Molière heeft het groen de functie van collectieve voorziening, waartoe het in bijzondere ruimten geconcentreerd vormgegeven is. In het oostelijk deel van Peutz is het groen meer verspreid over de diverse woonstraten.

#### **4.2.13.3 *Bebouwing en architectuur***

Hoewel de Heuvel bijna helemaal in één zelfde periode gebouwd is en ondanks de grote stedenbouwkundige samenhang van de wijk als geheel, kunnen toch een aantal deelgebieden onderscheiden worden, die qua ontstaansgeschiedenis, verkavelingstructuur en architectuur van elkaar verschillen. Het betreft de woonstempels van Schaap, Granpré Molière en Peutz en de linten Oranjeboomstraat en Laan van Mertersem/Heuvelstraat.

Kenmerkend voor het beeld van het complex Schaap zijn traditionele identieke eengezinswoningen met erkers. Het gebied heeft een ingetogen en kleinschalige architec-



tuur en het hoofdmateriaal is donkere roodbruine baksteen, met lichtgrijze voegen. Woningen in lange bouwblokken, bestaan uit twee bouwlagen met zadeldak.

De woonbuurt van Granpré Molière is ontworpen en gerealiseerd volgens het stedenbouwkundig beginsel van de 'Delftse School'. Uitgangspunt bij de stedenbouwkundige opzet was de tuinstadgedachte. De beeldkwaliteit is hoog. Woonblokken aan de buitenkant van een bouwblok zijn drie lagen hoog, aan de binnenkant twee lagen. De woningen hebben een flauw zadeldak. Donker roodbruine baksteen komt het meest voor, waarbij lichte voegen worden gebruikt. In dit gebied ligt ook het ouderencomplex Maria Mediatrix. Het complex is een bouwblok in twee bouwlagen met zadeldak, met in het midden een groen hofje. Het heeft een bijzondere beeldkwaliteit. Met de rode luiken voor de ramen en wit beschilderde bakstenen, is dit complex een waardevol bezit voor de Heuvel. Het is tegelijkertijd met de buurt van Granpré Molière gebouwd, rond 1949. In het gebied van Granpré Molière ligt ook het Mgr. Nolensplein. Dit plein bestaat uit drie gevelwanden met winkels. De drie gevelwanden bestaan uit drie bouwlagen en ieder pand heeft een individueel zadeldak. Aan het plein ligt tevens een kerk, Onze Lieve Vrouw van Altijddurende Bijstand, met de bijnaam "Iedikant". Aan de Talmastraat ligt een bejaardencomplex dat dateert uit het eind van de vorige eeuw. Het bestaat uit drie bouwlagen en ligt in een parkachtige omgeving. De bebouwing is vooral naar binnen gekeerd en bestaat voornamelijk uit lichtkleurige baksteen.

Het deel van Peutz ligt in het oostelijk deel van de Heuvel en is net als dat van Granpré Molière eind jaren '40 gerealiseerd. Het grootste deel bestaat uit meergezinswoningen, gebouwd in drie bouwlagen, met flauw zadeldak. De strakke etagewoningen hebben buitentrappen en een open portiek voor de bovenwoningen. Verder kent dit gebied veel eengezinswoningen in twee bouwlagen met zadeldak. De woningen van Peutz hebben roodbruine bakstenen, met een iets lichtere voeg. De schoolgebouwen aan de Sabastraat en de Verbeetenstraat zijn gerealiseerd in "Delftse Schoolstijl" en hebben een bijzondere architectonische kwaliteit.

De Oranjeboomstraat is een oud bebouwingslint dat parallel aan de Aa of Weerij loopt. Dit oude lint kent verschillende typen bebouwing, vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen, maar ook geschakelde woningen. De meeste woningen stammen hier uit verschillende bouwperiodes, grotendeels de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw, maar ook oudere woningen en zelfs enkele oude boerderijen komen voor. Architectuur, kleurgebruik en materiaalgebruik kennen daardoor hier een grote mate van verscheidenheid. Ondanks de grote verscheidenheid is de straat toch een eenheid.

De straten Heuvelstraat en Laan van Mertersem hebben verschillende soorten woningbouw. De Laan van Mertersem is een oude route die een verbinding vormde tussen de wijken Princenhage en de Heuvel en is gerealiseerd eind jaren '40. De Heuvelstraat is een ouder lint en dateert uit de jaren '30. Verder ligt, tussen de Heuvelstraat en de woningen van Peutz, aan het Don Boscoplein een complex woningen uit de jaren '90, gesitueerd in een halfronde vorm met twee-onder-één-kap woningen, gebouwd in lichtkleurige baksteen.

#### **4.2.13.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen**

In de wijk Heuvel kunnen we de drie woonstempels van Granpré Molière, Schaaap en Peutz beschouwen als ensembles. De wijk kent geen rijks- of gemeentelijke monumenten. De parochie aan het Mgr. Nolensplein staat echter op de nominatie om aangewezen te worden als monument (gemeentelijk of rijks). Wel zijn enkele individuele complexen/

gebouwen te onderscheiden die een bijzondere (wijkoverstijgende) positieve beeldkwaliteit hebben, te weten de kerk en genoemde pastorie op het Mgr. Nolensplein, het ouderencomplex Maria Mediatrix, het carillon en de Brugflat, op de grens van Haagpoort en Heuvel.

#### **4.2.13.5 Waardebepaling**

De wijk Heuvel is een schoolvoorbeeld van vroeg naoorlogse stedenbouwkunst van de wederopbouwperiode. Kenmerkend voor deze uitbreidingen is dat zij oorspronkelijk als samenhangend geheel met veel zorg zijn ontworpen, met specifieke architectonische en stedenbouwkundige kenmerken. De wijk Heuvel wordt dan ook als een bijzonder geheel gewaardeerd, vanwege de samenhang en de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte. Deze integrale ruimtelijke kwaliteit van de wijk moet in het algemeen behouden blijven.

Voor de door Granpré Molière, Schaaap en Peutz ontworpen woongebieden en voor de lintbebouwing langs de Oranjeboomstraat en Laan van Mertersem/Heuvelstraat is vanwege de bijzondere architectonische en stedenbouwkundige waarde het welstandsniveau **bijzonder** van toepassing.

Vanwege doorzichten en uitzicht vanaf de randen van de bebouwing is aan het nog aanwezige agrarisch gebied het welstandsniveau **bijzonder** toegekend, als bij het aangrenzende buitengebied.

#### **4.2.13.6 Dynamiek**

Door inbreidingen is in de wijk Heuvel het laatste decennium nieuwe eigentijdse architectuur gerealiseerd, b.v. aan het Don Boscopelein, de kop van het Thorbeckeplein en aan de Talmastraat. De nieuwbouw die gerealiseerd is sluit niet zo goed aan bij de stijl van de oorspronkelijke bebouwing en vormt daardoor vrij opvallende elementen. Interventies in deelgebieden zijn mogelijk, als deze de kwaliteit van de gebieden en de integrale ruimtelijke kwaliteit van Heuvel niet aantasten, maar juist versterken.

In de wijk Heuvel zal de komende jaren vanaf 2004 sprake zijn van verschillende ontwikkelingen op het gebied van renovatie, vernieuwbouw en nieuwbouw. Ook in de Talmazone zal sprake zijn van nieuwbouw en van de aanleg van een fraai groen- en watergebied. Verder is sprake van kleinere ontwikkelingen, die het totaalbeeld van de wijk zullen opwaarderen, zonder de oorspronkelijke stedenbouwkundige hoofdopzet aan te tasten.

#### **4.2.13.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Heuvel**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaat, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Voor enkele individuele projecten of ensembles die op wijkniveau van belang zijn, zijn hierna enige specifieke gebiedgerelateerde welstandscriteria opgenomen. Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Heuvel.

- Behouden van de samenhangende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte.
- Nieuwbouw mag niet de overhand krijgen in de wijk Heuvel en zal zorgvuldig ingepast moeten worden waar nieuw bouw noodzakelijk is. Bij vernieuwingsoperaties moeten de bestaande verhoudingen (maat, schaal, zichtrelaties, vormtaal) uitgangspunt zijn.
- Eventueel vervangende nieuwbouw in het gedeelte van Granpré Molière dient architectonisch vorm te krijgen in de geest van de "Delftse School". Dit houdt in dat een traditionele baksteenarchitectuur met een zorgvuldige detaillering en een bescheiden ornamentiek wordt nagestreefd.
- Behouden van de sterk samenhangende bebouwing in de woonbuurten van Granpré Molière, Schaap en Peutz, door het respecteren van de bestaande massaopbouw, gevelkarakteristiek, geveldetailering en materiaal- en kleurgebruik, bij vernieuwing en uitbreiding.

## **4.2.14 Princenhage**

### **4.2.14.1 Algemene karakterisering**

Princenhage ligt in het westen van Breda en grenst aan de wijken Heuvel, Heilaar en Westerpark. Princenhage wordt begrensd door de autosnelweg A16/A58, de Ettensebaan, Tuinzigtlaan/Heuvelstraat, Mastbosstraat/Dr. Struyckenstraat en de Graaf Engelbertlaan.

Princenhage heeft een eeuwenoude ontstaansgeschiedenis. Van oorsprong is het een autonoom dorp, met een groot agrarisch buitengebied. Het dorp is in de middeleeuwen ontstaan in de vorm van lintbebouwing langs de weg Breda - Bergen op Zoom. De ster- vorm van linten is nog goed herkenbaar in de voormalige landwegen Haagweg, Liesbos- straat en de Dreef. Rond 1650 kreeg de dorpskern zijn definitieve vorm. Het is een fraai voorbeeld van een landelijk en statig dorpscentrum. Vanaf de markt liepen verschillende paden richting de boerderijen in het buitengebied, bijvoorbeeld de Heilaarsstraat, de Zuilenstraat en het Kerkpad. De Dreef is door prins Willem II aangelegd, als onderdeel van de verbinding tussen het Mastbos en het Liesbos.

Opvallend aan deze wijk is het intact gebleven dorpskarakter. Daarbij zijn de omliggende woonbuurten weer totaal anders betreft verkaveling en bebouwing. De woonbuurten zijn na 1942 gebouwd op de agrarische gronden direct achter de dorpskern. Het agrarische karakter is tot ongeveer 1970 behouden gebleven, daarna zorgden uitbreidingen naar het noorden en westen ervoor dat het deel werd van een meer stedelijk geheel. Door de grootschalige uitbreidingen is Princenhage voor een groot deel opgegaan in Breda, met behoud van haar eigen karakteristieken.

### **4.2.14.2 Ruimtelijke structuur**

De ruimtelijke hoofdstructuur van Princenhage wordt bepaald door de Haagse Markt en de historische bebouwingslinten, waarachter, na 1942, de verschillende woonclusters zijn gesitueerd. Princenhage bestaat verder uit planmatige woonbuurten en de zone langs de Ettensebaan, met zorgcomplexen en een bedrijventerrein. Ook zijn veel groen- voorzieningen aanwezig, zoals het park bij de Heuvelstraat, rondom de begraafplaats, de groene randzone langs de autosnelweg A16/A58 en het groengebied tussen West I en II.

Het dorpskarakter van Princenhage is het sterkst te zien in het oude marktplein, de lintbebouwing en de agrarische bedrijven, die tot dicht bij het hart van de wijk gehandhaafd zijn gebleven. De woonbuurten laten de veranderingen in de stedenbouwkundige opzet en het architectuurbeeld van de afgelopen eeuw duidelijk zien. De kern is later uitgebreid naar het noorden en het zuidwesten. Hier zijn grootschalige uitbreidingswijken ontstaan in een verkaveling van halfopen woonblokken in een stempelstructuur.

#### **4.2.14.3 *Bebouwing en architectuur***

De historische bebouwing staat langs Haagse Markt en bebouwingslinten. De bebouwing is daar kleinschalig, vormt een gesloten gevelwand en is opgetrokken in één of twee bouwlagen, met verschillende kapvormen, afwisselend in langs- of dwarsrichting. Door verschil in grootte, materiaal- en kleurgebruik, zijn de panden individueel herkenbaar. Dit wordt versterkt door de verschillende detailleringen, zoals ornamenten en brede daklijsten. Een deel van de historische bebouwing is in de 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> en 20<sup>ste</sup> eeuw gemoderniseerd. Als deel van de bebouwingslinten zijn regelmatige ruime villa's met parktuinen in Engelse landschapstijl te vinden, vaak opgetrokken in een neogotische en neoclassicistische bouwstijl

In het noorden en westen van Princenhage zijn naoorlogse planmatige uitbreidingen gerealiseerd. De buurten kenmerken zich door rechte straten, halfopen bouwblokken en eenvoudige hoofdmassa's. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen gebouwd in twee bouwlagen, met zadeldak in langsrichting.

Ook West II is een grote uitbreiding, met divers vormgegeven gevelbeeld door onder andere verspringende rooilijnen en bouwhoogten. De bebouwing bestaat uit geschakelde rijwoningen met op een aantal plaatsen op de hoek gestapelde woningbouw. De bebouwing is per bouwblok samenhangend vormgegeven en is opgetrokken in twee bouwlagen met voornamelijk een zadeldak. De buurt doet net als de Joshof introvert aan, wat kenmerkend is voor deze bouwperiode.

Naast verschillende kleinschalige inbreidingen, zoals het beeldbepalende gebouw aan de Doelen, is in de wijk een nieuwbouwuurt gerealiseerd rond de Burg. van Gilsstraat, in eigentijdse architectuur. De buurt vertoont samenhang, door vergelijkbaar materiaal- en kleurgebruik als in de directe omgeving. Het zorgcluster en het bedrijventerrein in het noorden zijn vooral gericht op de Ettensebaan. De bebouwing is grootschalig en bestaat naast een verzorgingscomplex ook uit enkele woonblokken met seniorenwoningen, in 5 à 6 bouwlagen. Langs hoofdwegen, zoals de Mastbosstraat, Heuvelstraat en de Posthoornstraat, is de bebouwing grootschaliger en divers van karakter. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen, gebouwd in twee bouwlagen, met verschillende kapvormen in langs- of dwarsrichting. De diversiteit wordt benadrukt door verschil in materiaal- en kleurgebruik en door de verscheidenheid aan detailleringen.

#### **4.2.14.4 *Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen.***

De Haagse Markt met de aanliggende bebouwing is de meest waardevolle stedenbouwkundige ruimte in Princenhage. Het is een verbreding, met dorps karakter, die gekenmerkt wordt door gesloten gevelwanden, bestaande uit beeldbepalende en monumen-

tale panden. De belangrijkste zijn de Martinuskerk en het voormalige gemeentehuis. Andere beeldbepalende elementen zijn de dorpspomp, midden op de markt, het rijksmonument korenmolen “de Hoop” aan de Liesboslaan en verschillende panden in de historische bebouingslinten. Vooral het voorste gedeelte van de Dreef, gezien vanaf de markt, kent een aantal beeldbepalende panden.

#### **4.2.14.5 Waardebepaling**

In de jaren zeventig is de kom van Princenhage voorgedragen als ‘Beschermd dorpsgezicht’ in het kader van de monumentenwet. De kom is niet als zodanig erkend, omdat in vergelijking met andere Brabantse dorpen niet genoeg waardevolle elementen aanwezig zijn. Toch is het gewenst de kern zoveel mogelijk in haar oorspronkelijke staat te behouden, waarbij het autonome dorpskarakter, met de Haagse Markt en de cultuurhistorische (lint)bebouwing belangrijke elementen zijn.

De genoemde lintbebouwing ( Haagweg, Liesbosstraat en de Dreef) en het dorpshart (Haagse Markt) zijn cultuurhistorisch waardevolle gebieden die daarom, door de aanwezige diversiteit aan bebouwing en functies, kwetsbaar zijn voor ingrepen en veranderingen. Voor deze gebieden is daarom het welstandsniveau **bijzonder** van toepassing.

De Ettensebaan en de Graaf Engelbertlaan, vanaf de Rijksweg A16 tot aan de Haagweg, respectievelijk de Ruitersboslaan, vormen als stadsentree een belangrijke structuur van bijzondere waarde. Voor de bebouwing aan beide zijden van de stadsentree geldt daarom het welstandsniveau **bijzonder**.

Voor de overige delen van de wijk is het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

#### **4.2.14.6 Dynamiek**

Het beleid moet in Princenhage vooral in het teken staan van zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat tenminste gestreefd zal moeten worden naar behoud van de huidige kwaliteit. Interventies in deelgebieden zijn mogelijk, alleen als deze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten, maar juist versterken. Dit geldt in het bijzonder bij ontwikkelingen in het centrum van Princenhage, waar nieuwbouw en herinrichting in harmonie met de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dienen plaats te vinden.

Het grootste deel van de wijk is al volledig bebouwd, waardoor weinig ruimte bestaat voor nieuwe ontwikkelingen. Nieuwbouw is alleen mogelijk aan de randen van Princenhage.

#### **4.2.14.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Princenhage**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskarta, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Individuele projecten of ensembles zijn hier niet van zodanig belang of van een bijzondere vorm, typologie of kwaliteit, dat die specifieke eigen objectgerichte of gebiedgerelateerde welstandscriteria behoeven. Waar nodig kunnen de algemene welstands-

criteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Princenhage.

#### **4.2.15 Westerpark**

##### **4.2.15.1 Algemene karakterisering**

Westerpark ligt, zoals de naam al aangeeft, ten westen van het centrum van Breda. De wijk wordt aan de oostkant begrensd door de Tuinzigtlaan, die Westerpark scheidt van Tuinzigt. Ten noorden wordt Westerpark begrensd door de spoorlijn, ten zuiden en westen door de Ettensebaan en de Westerparklaan, die de verbinding vormt tussen Princenhage en Haagse Beemden. Het gebied waar Westerpark is gelegen was vroeger deel van het centraal akkergebied van de voormalige gemeente Princenhage. Tot midden van de vorige eeuw maakte het gebied deel uit van een aaneengesloten landelijk gebied tussen Breda, Princenhage, het Liesbos, (Prinsen)Beek en het laaggelegen Markdal.

Princenhage en Tuinzigt breidden sterk uit. Samen met andere ontwikkelingen heeft dit tot gevolg gehad dat het hele plangebied omringd wordt door stedelijke elementen. In het gebied zelf heeft de laatste decennia ook verdichting en groei van functies in de vorm van tuinbouw en wonen plaatsgehad. In 1996 is begonnen met de bouw van een nieuwe woonwijk. Vier jaar later zijn de laatste van de ruim 1300 woningen opgeleverd, waarna de verdere aankleding van de wijk is afgerond.

Hoofdfunctie van de wijk is wonen, bijna geheel Westerpark bestaat uit woonbuurten. Aan de Emerweg bevindt zich is een klein woonwagencentrum. Naast wonen bevinden zich aan de oostkant van de wijk enkele onderwijsvoorzieningen en een zorginstelling. Ten zuiden van Westerpark aan de Ettensebaan bevindt zich een bedrijventerrein met enkele kantoorgebouwen. Voor de winkelvoorzieningen is de wijk aangewezen op het winkelcentrum van Tuinzigt.

Centraal in de wijk ligt het park Westertuin, een recreatief gebied met een grote vijver, een grasveld en speelvoorzieningen. Het is een bindend element tussen Tuinzigt, Westerpark en Heilaar.

##### **4.2.15.2 Ruimtelijke structuur**

Het stedenbouwkundig plan voor Westerpark is gebaseerd op het bestaan van een oude beekloop, de Weteringloop, die de afwatering verzorgde naar de rivier de Mark. Ten behoeve van de landbouw was de beek min of meer ingedamd, maar tegenwoordig is deze beek in ere hersteld. Daarmee lagen ook de plaats van het park en de singel vast. Woonbuurten zijn daaromheen gegroepeerd, evenals het verzorgingstehuis de 'Westerwiek'. Getracht is zoveel mogelijk bestaande boerderijen met hun erven en beplanting en bestaande boomgroepen te handhaven. Vandaar dat tussen de nieuwbouw door af en toe nog vrijstaande oude boerderijen of woningen te zien zijn.

Westerpark is een bijna geheel rechthoekig geordende wijk, met een duidelijke noord-zuid as in de vorm van de singel. De singel is een sterke eenheid, met over de hele lengte overal de zelfde elementen. De zone wordt gekenmerkt door een noord-zuid as met een breed profiel, die gevormd wordt door de twee straten Bloemenblauwtje en Aurelia, met water in het midden. Het talud is asymmetrisch met een harde en een zach-

te kant. De verschillende woonclusters in Westerpark zijn duidelijk herkenbare eenheden en hebben vooral oost-west georiënteerde straten. Door een nieuwe verbinding is een goede aansluiting gerealiseerd met het wijkcentrum van Tuinzigt.

De stedenbouwkundige structuur in Westerpark is opgedeeld in vier delen.

Het *zuidelijk deel*, met een smalle strook tussen Zandoogjes en de Ettensebaan, is bedrijventerrein en nog niet helemaal volgebouwd. Momenteel worden nog enkele kantoorpanden gebouwd.

Het *middelste deel*, is een woonbuurt, met aangenaam groen karakter, versterkt door het ontbreken van asfalt, en met ontsluitingen via smalle paden. De buurt is daardoor autoluw, met parkeervoorzieningen alleen aan de rand. Kenmerkend voor de buurt zijn de wadi's, holliggende grasbermen die water opvangen. Water dat van de woningen afloopt als het regent komt hierin terecht en wordt niet afgevoerd via de riolering, maar hergebruikt. Elke groep woningen heeft hier zijn eigen type bebouwing en architectuur. Bij dit deel hoort ook het park Westertuin. Dit is het hart van de wijk, dat aansluit op de buitenplaats Heilaar en het wijkcentrum van Tuinzigt. Langs de groene zone zijn voorzieningen gevestigd: een zorgcomplex, een basisschool, het Markenhage college en een café.

Het *noordoostelijk deel* ten noorden van het park Westertuin en ten oosten van Bloemenblauwtje, bestaat uit een singelzone, met links en rechts homogene buurtjes. In dit gebied is een groot aantal woningen gesitueerd. Hier staan vrijstaande, twee-onder-één-kap woningen, rijenwoningen, meergezinswoningen en appartementen. In het meest oostelijke deel van dit gebied, aan de Emerweg, ligt een school en een woonwagencentrum. Tussen singel en Eikepage hebben de meeste woningen een oost-west ligging. Langs de straten liggen vaak groene stroken en enkele kleine speelplaatsen. Elk groepje woningen in dit deel is herkenbaar door een eigen verkaveling, oriëntatie en bouwvorm. De groepjes zijn klein, één tot twee straten.

Het *noordwestelijk deel*, ten westen van Bloemenblauwtje, bestaat uit vooral rijenwoningen en vrijstaande woningen. Het gebied ten westen van de singel bestaat uit twee woonclusters, een noordelijk deel bestaande uit rijenwoningen met overwegend een oost-west oriëntatie en een zuidelijk deel met villa's, gegroepeerd rondom Zilvervlek. De Kleine Vos aan de westkant van Westerpark bestaat uit blokken eengezinswoningen met een oriëntatie die gunstig is voor de toepassing van zonnepanelen. Veel rijen van deze woningen hebben serres of trappen op de hoeken, die voor ruimtelijke variatie en identiteit van de blokken zorgen. Aan de noordelijke rand van Westerpark staan geluidswalwoningen met kleine tussenruimtes en garages aan de straat. De woningen liggen aan het spoor onder een graswal.

#### **4.2.15.3 Bebouwing en architectuur**

Westerpark is als eerste uitbreidingswijk op basis van 'duurzaam bouwen' ontwikkeld en geldt als 'proeftuin' voor nieuwe uitbreidingen, ook elders in het land. Met deze manier van bouwen is beoogd dat woningen een lange levensduur hebben en dat gebruik wordt gemaakt van mens- en milieuvriendelijke materialen. Tropisch hardhout en synthetische verf zijn niet toegepast, zoveel mogelijk is gerecycled materiaal toegepast. De woningen zijn energiezuinig gebouwd (vaak met zonnepanelen) en zodanig van constructie, dat later gemakkelijk interne aanpassingen kunnen plaatsvinden.

Hoewel de wijk Westerpark grotendeels in één zelfde periode is gebouwd (tweede helft jaren '90) kunnen toch een aantal gebieden onderscheiden worden die in verkavelingstructuur en architectuur van elkaar verschillen. Het gaat om bedrijventerrein Westerpark, aan de zuidkant van de wijk, de vrije sectorbouw aan de westkant en het overige deel van de wijk.

Het *bedrijventerrein* in het meest zuidelijke deel van Westerpark is gelegen aan de Ettensebaan, maar is niet direct vanuit die kant ontsloten. De Ettensebaan heeft de bijnaam 'Vlaamse Strook' gekregen, vanwege de grote variatie aan bebouwing. Binnen die variatie in massa, vorm en materiaalgebruik zal het bedrijventerrein zich als een karakteristieke eenheid manifesteren. Dat wil zeggen dat het terrein zich onderscheidt van overige bebouwing langs de Ettensebaan, maar dat het bedrijventerrein als geheel juist een sterke samenhang vertoont. De bedoeling is dat geen aaneengesloten front van gebouwen ontstaat, maar dat zichtlijnen gecreëerd worden, waardoor een zekere mate van transparantie en luchtigheid zal bestaan.

De *vrije sectorwoningen* in Westerpark zijn gebouwd onder particulier opdrachtgeverschap. Het gaat om vrijstaande objecten, veelal bestaande uit één of twee bouwlagen met kap. In het straatbeeld bestaat veel diversiteit, door individuele vormgeving en architectonische verschillen ten opzichte van de belendende bebouwing, voor wat betreft massa en vorm, kapvorm en kaprichting, gevelkarakteristiek, detaillering, kleur en materiaal.

In het *overig deel van de wijk*, komt vooral tot uiting dat Westerpark een duidelijk imago heeft en een uitgesproken architectuur. Zo zijn buurten ontstaan met geheel verschillende architectuur. Per blok of straat kunnen meerdere typen woningen voorkomen. In het zuidelijk deel (gelegen tussen Zandoogjes en park Westertuin), waar samenhang tussen architectuur, stedenbouw en openbare ruimte zorgdragen voor een duurzaam concept, kent elke groep woningen zijn eigen bebouwingstypologie (rij, geschakeld, twee-onder-één-kap) en architectuurstijl. Het noordelijk deel (boven het park) heeft de singelzone als structurerend element, met links en rechts homogene buurtjes. De singel wordt geflankeerd door lange rijen eengezinswoningen, in drie lagen met plat dak, in donkerrode baksteen en met veel elementen met een verticaal ritme, om de lengte te onderbreken. De as eindigt in het noorden in een hoog element/appartementengebouw van zeven lagen. Deze ontmoeting van de singel met het park is gemarkeerd met een appartementengebouw in acht lagen. In het deel tussen singel en Eikepage liggen groepen twee-onder-één-kap woningen en langere blokken eengezins- en meergezinswoningen. De architectuur is modern, met overheersend platte daken. Vaak is een kleinere derde verdieping toegepast en bestaat een spel tussen kleinere ramen en grote glasoppervlakken met serre-effect. Ten westen van de singel, aan de Kleine Vos, bevinden zich de blokken eengezinswoningen, in een lichte steen, voorzien van zonnepanelen. Het zuiden van het park wordt begrensd door stedelijke elementen, twee appartementengebouwen in vijf lagen, een zorgcentrum voor ouderen en een eindelement van acht lagen, bij het snijpunt met de singel. De noordelijke rand van het park wordt gevormd door een rij van vrijstaande identieke woningen met parabolisch dak. Het idee van eenheid is versterkt door een regenboog van kleuren.

#### **4.2.15.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen.**

De wijk Westerpark kan, als eerste uitbreidingswijk op basis van 'duurzaam bouwen', in zijn geheel als duurzaam stedenbouwkundig concept opgevat worden. Een belangrijke structuur binnen dit concept wordt gevormd door de singelzone. Deze singel, die de



noordelijk en zuidelijk gelegen buurten binnen de wijk visueel verbindt, kan met de lange begeleidende uniforme bebouwing beschouwd worden als een duidelijk ensemble. Een ander bijzonder ensemble is de verkeersvrije groene woonbuurt ten zuiden van Argusvlinder met de wadi's. De samenhang van architectuur, stedenbouw en openbare ruimte zorgt hier voor een duurzaam concept.

Als individuele complexen of gebouwen die de moeite waard zijn in Westerpark kunnen genoemd worden de appartementencomplexen als noordelijk en zuidelijk accent van de wijk en het kantoorgebouw van Cosun aan de Ettensebaan (architect W. Quist). Westerpark heeft verder één rijksmonument (Blauwtjes 1).

#### **4.2.15.5 Waardebepaling**

Westerpark is een woongebied met een bijzondere kwaliteit. De waarde van Westerpark ligt in het duurzame karakter en de sterke samenhang tussen architectuur, stedenbouw en inrichting van de openbare ruimte. Deze integrale ruimtelijke kwaliteit van de wijk moet behouden blijven.

Voor het grootste deel van Westerpark is het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

Aan de singelzone met de begeleidende bebouwing aan weerszijden, is, vanwege de hoge integrale ruimtelijke en architectonische kwaliteit, het welstandsniveau **bijzonder** toegekend.

De Ettensebaan, vanaf de Rijksweg A16 tot aan de Haagweg, vormt als stadsentree een belangrijke structuur van bijzondere waarde. Voor de bebouwing aan beide zijden van de stadsentree geldt daarom het welstandsniveau **bijzonder**.

#### **4.2.15.6 Dynamiek**

Westerpark is een nog betrekkelijk jonge wijk, die op een aantal kantoorgebouwen in het zuidelijk deel aan de Ettensebaan na, grotendeels voltooid is. Het welstandsbeleid is erop gericht de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de wijk en de hoogwaardige architectuur zorgvuldig te behouden.

#### **4.2.15.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Westerpark**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaat, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Voor enkele specifieke ensembles of situaties die op wijkniveau van belang zijn, zijn hierna enige specifieke gebiedgerelateerde welstandscriteria opgenomen. Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Westerpark.

- Behouden van de samenhangende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte van de singelzone.

- Behouden van de singelbebouwing door het respecteren van de bestaande bouwmassa, gevelkarakteristiek, geveldetailering en materiaal- en kleurgebruik bij vernieuwing en uitbreiding.

## **4.2.16 Tuinzigt**

### **4.2.16.1 Algemene karakterisering**

Tuinzigt ligt in het zuidwesten van Breda dichtbij de binnenstad. De wijk wordt begrensd door de singel, de spoorlijn, de Tuinzigtlaan, de Ettensebaan en de Haagweg.

Tuinzigt is ontstaan na sloop van de vestingwerken, waarna op de vrijgekomen vestinggronden nieuwe wegen zijn aangelegd, de Tramsingel, de Lunetstraat en de Beekstraat. De gemeentegrens tussen Breda en Princenhage lag nog steeds op de Dijklaan. Aan Bredase kant werd eind 19<sup>e</sup> eeuw nog niet veel gebouwd. In 1891 zijn aan de Tramsingel het tramstation, fabrieken en enkele huizen gebouwd. Rond die tijd zijn aan de Beekstraat ook woningen gebouwd en aan de Lunetstraat ook fabrieken. Aan de andere kant van de Dijklaan, in Princenhage, werd wel heel veel gebouwd door particuliere ondernemers, de Kolfbaanstraat, de Abeelstraat, de Dijklaan, het begin van de Haagweg, de Duitenhuisstraat en de Elsstraat. Op grond van Princenhage ontstond zo een Bredase 'voorstad'. Veel van die woningen waren van inferieure kwaliteit en zijn reeds lang verdwenen. De woningbouw was sterk vermengd met allerlei industriële activiteiten, zoals de jamfabriek aan de Haagweg. Aan de Bredase kant van de Dijklaan werden in 1914 door een woningbouwvereniging woningen gebouwd rond het Frans Heijlaertsplein. In 1924 begon de gemeente met woningbouw rond het Lindeplein. In 1927 werd het tot Princenhage behorende gedeelte van het huidige Tuinzigt geannexeerd door Breda. In fases werd vervolgens, tot rond 1970, de huidige wijk gebouwd. Rond 1990 is in Tuinzigt een nieuw winkelcentrum gerealiseerd.

In Tuinzigt wordt vooral gewoond, maar in de wijk zijn verspreid ook enkele bedrijvenlocaties gelegen. De belangrijkste bedrijvenlocaties liggen ten noorden van de Lunetstraat en de Tramsingel, met vooral kleine en middelgrote industriële bedrijven. Winkels zijn in Tuinzigt op drie plaatsen te vinden, in het winkelcentrum de Lunet, in winkelvoorzieningen aan de Haagweg en in een nieuw winkelcentrum in het hart van de wijk, dat ook een functie heeft voor Westerpark.

### **4.2.16.2 Ruimtelijke structuur**

Tuinzigt ligt in het gebied tussen de twee vroegere vestingwerken Lunet A en Lunet B. Dit gebied, dat vroeger dus tussen Breda en Princenhage lag, had destijds een agrarische functie. In de hoofdopzet van Tuinzigt is dit nog goed zichtbaar.

De stedenbouwkundige structuur van Tuinzigt is opgebouwd uit drie hoofdelementen, te weten het "oude" Tuinzigt, het "nieuwe" Tuinzigt en de bedrijventerreinen.

Het "oude" Tuinzigt, dat langs de Tramsingel is gelegen, ligt als een schil rond de binnenstad en bevat restanten van de voormalige verdedigingswerken en landwegen. Dit deelgebied is georiënteerd op de binnenstad via de Haagweg. Van oudsher lagen hier allerlei voorzieningen die samenhangen met de oorspronkelijke functie van de Haagweg, als verbinding vanuit het zuidwesten en Princenhage, naar de binnenstad van Breda. In dit gebied bevinden zich historische linten.

Het “nieuwe” Tuinzigt is grotendeels opgebouwd in de jaren '50, '60, begin '70 en '90. Dit gedeelte kent een vierdeling.

Het gebied ten noorden van de Meidoornstraat en het gebied ten zuiden van de Acaciastraat. In dit gedeelte staan voornamelijk woningen uit de jaren '60, waarbij ten zuiden van het winkelcentrum rond 2000 een woningbouwcomplex met grondgebonden woningen is gerealiseerd.

Tussen de Meidoornstraat en de Acaciastraat ligt het winkelcentrum, met daarboven appartementen, aan het plein een flatgebouw van acht bouwlagen. Zeven flatgebouwen, in zes lagen, aan de westkant van de wijk, stammen uit het begin van de jaren '70.

Ten noorden en ten zuiden van de Meidoornstraat, in de omgeving van de Olmstraat, de Pijnboomstraat en de Ahornstraat zijn woningen gelegen die in 1950 zijn gerealiseerd.

De overige woningen rondom de Beukstraat en de Populierstraat en de woningen rondom de Iepstraat zijn gebouwd rond 1930-1940.

Bedrijventerreinen liggen ten noorden van de Lunetstraat en tussen Magnoliastraat en Ettensebaan. Aan de oostzijde wordt Tuinzigt begrensd door de Tramsingel. Deze singel vormt de scheiding tussen de binnenstad van Breda en overige wijken, waaronder Tuinzigt. De Tramsingel heeft een stedelijk en parkachtig karakter. Tegen de spoorlijn aan, ten noorden van Tuinzigt, liggen sportvelden.

#### **4.2.16.3 Bebouwing en architectuur**

De wijk Tuinzigt kan niet gezien worden als een architectonisch geheel. De wijk heeft enerzijds een gedifferentieerde opbouw, die aansluit op de stadia van ontwikkeling, anderzijds een samenhangende sociale en ruimtelijke structuur, eenheid en verscheidenheid. In Tuinzigt kunnen wel verschillende deelgebieden onderscheiden worden, elk met eigen karakteristiek en kenmerken.

Deelgebied *St. Anneke* ligt in het zuidoosten van Tuinzigt. Het is gerealiseerd in 1914 en is een van de eerste woningcomplexen in Breda na de Woningwet uit 1901. Het bestaat uit arbeiderswoningen op ondiepe percelen, in één of twee bouwlagen, met kap. De gevelwand aan de Haagweg is wat hoger en heeft drie lagen met kap. Veel van de eengezinswoningen hebben dakkapellen aan de voorzijde en de bouwblokken hebben specifieke hoekoplossingen. Het metselwerk is roodbruin met een lichte voeg. Het Frans Heijlaertsplein is het hart van de buurt. Het is een vrij groot plein met speelvoorzieningen.

Het deelgebied *Hazelaarstraat e.o.* dateert uit 1924 en heeft een dorps karakter. Het gebied is ontwikkeld volgens de ideeën van de tuinstad. Dit uit zich in bewerkte woningen met poortjes en aparte kapvormen. Centraal in het gebied ligt het Lindeplein, een verhard plein met een boom in het midden. De woningen zijn gebouwd in één bouwlaag met mansardekap.

Het gebied langs de *Lunetstraat* ligt in het noordoosten van Tuinzigt. Ten noorden van de Lunetstraat ligt een blok met eengezinswoningen uit de jaren '50. Deze rijenwoningen hebben twee bouwlagen met zadeldak en zijn gebouwd in een donkere baksteen. Ten noorden van de woningen, achter het gebouw van de brandweer, ligt een monu-

ment, Lunet B, de resten van een vestingwerk. Plannen bestaan voor restauratie van dit vestingwerk, waarbij het deels een kantoorfunctie zal krijgen.

Ten zuiden van de Lunetstraat ligt winkelcentrum de Lunet. Dit winkelcentrum is een groot complex met een aantal grootschalige winkels. Het gebouw uitgevoerd in licht geschilderd betonsteen heeft aan de Lunetstraat en Tramsingel weliswaar grote raamopeningen met rode kozijnen, maar doordat de ramen zijn dichtgezet hebben deze wanden een tamelijk gesloten uitstraling. Het gebouw is daardoor een storend element bij de entree naar de binnenstad.

Achter Lunet B liggen nieuwbouwwoningen, die gesitueerd zijn met de gevelwand aan de Hazelaarstraat. De woningen zijn gebouwd in de jaren '90 en hebben twee bouwlagen met zadeldak. De bouwblokken, opgetrokken in bruin-rode baksteen met lichtere voegen, hebben hoekoplossingen, die bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak. Aan de westzijde van het gebied ligt een appartementencomplex met zes bouwlagen. Dit complex is gesitueerd op een hoek en vormt een duidelijk oriëntatiepunt. Ook dit gebouw is gebouwd in bruin-rode baksteen met lichtere voegen.

In het gebied *Meidoornstraat-Plataanstraat* zijn rond 1940 woningen gebouwd in twee lagen met kap. De woningen verlevendigen het straatbeeld, doordat zij verspringen ten opzichte van de rooilijn. Ze hebben gemetselde gevels met plankafwerking, in een lichte kleur, verschillende dakvormen, verschillende dakhoogten, een doorlopende witte dakgoot en ronde poortjes naar de achtertuinen. Enkele woningen hebben voortuinen met gemetselde erfafscheidingen.

De *Dijklaan* e.o. is een oud lint met een geknikt traject, door het volgen van de vestingwerken. De straat heeft een breed profiel, met een middenberm waar bomen staan. Aan de Dijklaan staan verschillende soorten woningen. Deze woningen hebben meestal twee bouwlagen met een plat dak. De woningen zijn gebouwd in de jaren '20 en hebben vooral licht gepleisterde gevels. De Kolfbaanstraat wordt gekenmerkt door de zelfde soort woningen als de Dijklaan, in twee lagen en een plat dak. Het profiel van de straat is minder breed. In het gebied bevinden zich meer van zulke straten. Het Magnoliaplein is een driehoekig plein op het kruispunt van de Kolfbaanstraat, de Magnoliastraat en de Abeelstraat en bestaat uit groen en verharding.

*Haagweg* en *Tramsingel*, die behoren tot de historische linten van Breda, begrenzen Tuinzigt aan de oostzijde. De woningen aan de Tramsingel zijn gebouwd rond 1890 en zijn georiënteerd op de singel. Het vormt een straatwand met statige panden, in rode baksteen en witte steenelementen, met verticale ramen. De Haagweg is een oud lint van bijzondere kwaliteit, dat de historische verbinding vormde met Princenhage. Karakteristiek voor de Haagweg is de aanwezigheid van een veelheid aan functies, zoals wonen, detailhandel, horeca, dienstverlening en bedrijvigheid. Door de individuele ontwikkeling van de bebouwing langs deze historische route bestaan veel bebouwingstypen. De Haagweg heeft in het eerste deel een breed profiel van 30 m. met dubbele rijbanen en middenberm met bomen. Op de hoek van de Tramsingel en de Haagweg is in de jaren '90 een nieuw woningbouwcomplex gerealiseerd, in drie bouwlagen met terugliggende vierde laag. Door de ronde hoekoplossing en de lichte baksteen dissonneert het gebouw ten opzichte van de omgeving.

Het gebied ten noorden en ten zuiden van de *Meidoornstraat* is gerealiseerd in de jaren '50, het kan als één geheel gezien worden. De stratenstructuur bestaat uit drie evenwijdige straten met noord-zuid oriëntatie (*Olmstraat*, *Ahornstraat* en *Pijnboomstraat*) aan

weerszijden van de Meidoornstraat. De bebouwing bestaat hier uit kleine eengezinswoningen met voortuinen, in twee bouwlagen met zadeldak, waarin ook dwarskappen zijn opgenomen. De woningen hebben veel ambachtelijke elementen, zoals erkers, verticale en ronde kleine raampjes, gebogen luifels boven voordeur en witte hoeksteen-elementen.

De *jaren '60 woningbouw* in Tuinzigt wordt in tweeën gedeeld door het wijkcentrumgebied en bestaat uit een deel ten noorden van de Meidoornstraat en een deel ten zuiden van de Acaciastraat. De twee gebieden zijn opgezet naar de principes van het Functionalisme. De verkavelingvorm heeft een stratenstructuur met oost-west oriëntatie rond enkele groene pleinen. De karakteristiek is ruimer en groener dan in de oude buurten, doordat voor- en achtertuinen dieper zijn en door aanwezigheid van speelplaatsen. De twee buurtjes bestaan grotendeels uit eengezinswoningen, in twee bouwlagen met zadeldak, met grote horizontale ramen. Aan de rand van het noordelijk deel staan twee-onder-één-kap woningen, eveneens in twee bouwlagen met zadeldak. In het zuidelijk deel, aan de Acaciastraat zijn rond 2000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Het betreft rijenwoningen in drie bouwlagen, met plat dak, maar ook woningen in twee bouwlagen, met zadeldak. De woningen zijn gebouwd in bruin-rode baksteen, met lichtere voeg en hebben een specifieke detaillering met ronde poortjes.

Het *winkelcentrum* ligt in het centrum van Tuinzigt. Dit gebied is gerealiseerd in verschillende bouwperiodes en kent een open structuur met hoogbouw, winkels met bovenwoningen, winkelcentrum en scholen. De oorspronkelijke jaren '60 structuur was georiënteerd op het plein aan de Meidoornstraat, waar vroeger de Rozenkranskerk stond, met scholen in de buurt. De flatgebouwen in het westelijk deel zijn gebouwd in de jaren '70 en hebben zes verdiepingen. Ze zijn gerenoveerd en wit gepleisterd met blauwe details. Het winkelcentrum uit de jaren '90 is niet grootschalig. Het is overdekt en heeft drie bouwlagen in bruin-rode baksteen, met een plat dak. Op het plein staat een nieuw flatgebouw in acht bouwlagen, in bruin-rode baksteen, met lichte voeg. Het centrum heeft een belangrijke groenstructuur. Deze groene as, in oost-west richting langs de Wingerdstraat, vormt de verbinding tussen het plein en Westerpark.

Het gebied *Beukstraat e.o.* is gerealiseerd in de jaren '30 en '40. De buurt bestaat uit drie stempels. De architectuur is specifiek jaren '30 met rode steen, erkers, hoge kappen, rode dakpannen en kleine dakkapellen. De woningen zijn gebouwd in twee bouwlagen, met zadeldak en incidenteel een dwarskap. De woningen hebben voortuinen. De woonblokken hebben bijzondere hoekoplossingen.

#### **4.2.16.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen**

In de wijk Tuinzigt kunnen de hiervoor beschreven woonstempels St. Anneke, Hazelaarstraat e.o., Iepstraat/Plataanstraat, Beukstraat e.o. en Olmstraat/Ahornstraat/Pijnboomstraat beschouwd worden als ensembles die cultuurhistorisch van belang zijn voor Breda.

In Tuinzigt komt één rijksmonument voor, te weten de ruïne van de oude vestingswerken van Lunet B, gelegen achter de brandweerkazerne aan de Hoornwerkstraat.

Naast dit monument is een ander belangrijk gebouw met een bijzondere (wijk-overstijgende) positieve beeldkwaliteit het brandweergebouw aan de Tramsingel. Dit gebouw heeft de Architectuurprijs Breda 2001 gewonnen.

#### **4.2.16.5 Waardebepaling**

De wijk Tuinzigt is ruimtelijk en functioneel een herkenbare eenheid. De waarde van Tuinzigt ligt in de herkenbaarheid van de verschillende woonstempels of woonbuurten met duidelijk verschillende fysieke-, ruimtelijke- en sociale kenmerken.

Aan de volgende delen van Tuinzigt, de ensembles St. Anneke, Hazelaarstraat/Lindeplein, Iepstraat /Plataanstraat, Beukstraat e.o. en Olmstraat/Ahornstraat/Pijnboomstraat, alsmede Tramsingel en Haagweg is, vanwege de hoge cultuurhistorische waarde, het welstandsniveau **bijzonder** toegekend.

De singel en aanliggende bebouwing vormen op stadsniveau een belangrijke structuur van zeer bijzondere waarde. Voor de bebouwing aan beide zijden van de singel geldt daarom het welstandsniveau **bijzonder**.

De gehele Ettensebaan vormt als stadsentree een belangrijke structuur van bijzondere waarde. Voor de bebouwing aan beide zijden van de stadsentree geldt daarom het welstandsniveau **bijzonder**.

Voor de overige delen van de wijk is het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

#### **4.2.16.6 Dynamiek**

Het beleid moet in Tuinzigt vooral in het teken staan van zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat tenminste gestreefd zal moeten worden naar behoud van de huidige kwaliteit. Na de grote stadsvernieuwings- c.q. herstructureringsoperatie rond 1990 waarbij Tuinzigt een nieuw centrum heeft gekregen bestaan geen grote ontwikkelingslocaties meer. Interventies in deelgebieden zijn mogelijk, alleen als deze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten, maar juist versterken.

Het grootste deel van de wijk is al volledig bebouwd, waardoor weinig ruimte bestaat voor nieuwe ontwikkelingen. Nieuwbouw is alleen mogelijk in de vorm van vervangende nieuwbouw op plaatsen waar verbetering van bestaande woningen geen optie is.

#### **4.2.16.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Tuinzigt**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaart, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Voor enkele individuele projecten of ensembles die op wijkniveau van belang zijn, zijn hierna enige specifieke gebiedgerelateerde welstandscriteria opgenomen. Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Tuinzigt.

- Behouden en waar mogelijk versterken van de ruimtelijke structuur van Tuinzigt.
- Behouden van de samenhangende bebouwing in de woonstempels St. Anneke, Hazelaarstraat/Lindeplein, Iepstraat/ Plataanstraat, Beukstraat en Olmstraat/Ahornstraat/Pijnboomstraat door het respecteren

van de bestaande gevelkarakteristiek, geveldetailering en materiaal- en kleurgebruik, zowel bij vernieuwing als bij uitbreiding.

- Binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan geeft is bij nieuwbouw vernieuwing in architectuur en/of accentuering van stedenbouwkundig geëigende locaties door afwijking in hoofdvorm, massa, materiaal- en kleurgebruik wenselijk respectievelijk mogelijk.

## **4.2.17 Haagpoort**

### **4.2.17.1 Algemene karakterisering**

Haagpoort ligt in het zuidwesten van Breda, dichtbij de binnenstad. Aan de noordzijde wordt Haagpoort begrensd door de Ettensebaan en de Haagweg, aan de oostzijde door de Weerijssingel en aan de zuidzijde door de Dr. Struyckenstraat. De westelijke begrenzing wordt gevormd door Rijnstraat, Haagweg en Tuinzigtlaan.

Haagpoort is ontstaan na ontmanteling van de vestingwerken, waarbij de vestinggrachten zijn omgevormd tot de huidige singels. Tussen de singelring en het oude centrum ontwikkelde zich een 19<sup>e</sup> eeuwse schil, met kenmerkende brede straten met middenbermen. Een van deze straten werd gevormd door de Haagdijk, die in deze tijd werd aangesloten op de huidige Haagweg. Lunet A, ongeveer op de plaats van het huidige Dr. Jan Ingen Houszplein, vormde toentertijd de grens van de gemeente Breda. In 1905 werd de H. Annakerk gebouwd. Rond 1910 werd in het gebied tussen de Havermansstraat en de Van Vlietstraat het zogenaamde "Blok Haagpoort", een blok arbeiderswoningen, gerealiseerd. De Haagweg verstedelijkte tot ca. 1915 in de vorm van lintbebouwing. Het gebied tussen deze straat en Vestkant werd in deze periode volgebouwd met arbeiderswoningen. Na de annexatie in 1927 werd Breda in westelijke richting uitgebreid. In het begin van de '30-er jaren werd de woonbuurt Westeinde gebouwd. Langs de Oranjeboomstraat ontstond lintbebouwing. Tussen deze lintbebouwing en de Weerijssingel werd rond 1935 de Schildersbuurt gerealiseerd, een buurt met woningen voor de goeude middenstand. Tevens ontstond in deze periode het Oranjeboomplein. In de jaren '60 werd de route Vincent van Goghstraat-Ettensebaan gerealiseerd, als verbinding tussen de kern van Breda en de A16. Voor de wijk Haagpoort vormde dit een zeer ingrijpende gebeurtenis, daar door de aanleg van deze route de wijk in ruimtelijk opzicht in tweeën werd gedeeld en de historische linten Haagweg en Oranjeboomstraat werden doorbroken. In de jaren '70 en '80 is de bebouwing ten zuiden van de Vincent van Goghlaan op grote schaal vernieuwd en recentelijk is in de buurt Westeinde vervangende nieuwbouw opgeleverd.

De wijk Haagpoort heeft als hoofdfunctie wonen, met daarnaast enkele andere functies. In het westen van de wijk liggen een aantal bedrijven, kantoren en onderwijsinstellingen. Aan de Haagweg bestaat functiemenging van wonen, winkels, maatschappelijke functies, onderwijs, kantoren en bedrijven. Aan de Dr. Struyckenstraat ligt een garagebedrijf.

### **4.2.17.2 Ruimtelijke structuur**

De ruimtelijke structuur van het gebied wordt hoofdzakelijk gevormd door twee oude routes, de Haagweg en de Oranjeboomstraat. De gebieden tussen en nabij deze routes zijn in het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw (1905-1945) complexgewijs ontwikkeld tot woongebied. De wijk bestaat uit enkele oude arbeidersbuurten, met een eigen specifieke sociale

en ruimtelijke structuur. Herkenbare stempels zijn in de wijk te onderscheiden, elk met eigen kenmerken.

Haagpoort heeft drie belangrijke straten, die goed de samenhang van de stedenbouwkundige kwaliteit van elk gebied weergeven.

De vele verschillende functies als wonen, detailhandel, horeca, dienstverlening en bedrijvigheid zijn bepalend voor de karakteristiek van de *Haagweg*. Door individuele ontwikkeling van bebouwing langs deze historische route is daarbij sprake van veel verschillende bebouwingstypen. Zo kunnen kleinschalige (oude rijbebouwing) en grootschalige panden (kerk) onderscheiden worden, van zeer uiteenlopende architectuur. Vanaf de Weerijssingel tot het Ingen Houszplein heeft de Haagweg een zeer breed profiel, met dubbele rijbanen en een brede middenberm met twee forse bomenrijen.

Ook aan *Oranjeboomstraat* is sprake van een veel verschillende functies, zij het in mindere mate dan aan de Haagweg. Aan de Oranjeboomstraat overheerst de woonfunctie. Noordelijk van de kruising met de Vincent van Goghstraat is de bebouwing aan de westzijde gedifferentieerd, zowel voor wat betreft schaal van de bebouwing als bouwperiode. Het gedeelte zuidelijk van de Vincent van Goghstraat heeft een continu profiel en karakter. De gevelwanden bestaan hier overwegend uit twee bouwlagen met platte daken.

*De Ettensebaan-Vincent van Goghstraat* is aangelegd in de jaren '60. Daarbij is het tracé dwars door bestaande bebouwingsstructuren getrokken. De sporen van deze doorbraak zijn nog duidelijk zichtbaar. Zo is de belangrijke verkeersfunctie niet in overeenstemming met het "te smalle" profiel van het oostelijke deel van de Vincent van Goghstraat (vanaf de Oranjeboomstraat). Ook in het gedeelte tussen de Oranjeboomstraat en de Haagweg is geen overeenstemming tussen de ligging van de weg en de aanliggende, gedraaide bebouwing. Een groot deel van de bebouwing is na de aanleg van de weg gerealiseerd. Bij de Ettensebaan bestaat wel enige samenhang tussen de karakteristiek van de weg (een stedelijke hoofdontsluitingsas) en de aanliggende grootschalige bebouwing. Die bebouwing is namelijk pas na aanleg van de weg gebouwd en afgestemd op de schaal van de weg.

De groenstructuur binnen Haagpoort is nauw verbonden met de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Het grootste deel van het aanwezige groen bestaat uit beplantingen langs en tussen hoofdwegen. Het groen langs de Weerijssingel maakt deel uit van de groenstructuur. Deze groenzone maakt ook deel uit van de hoofdgroenstructuur van Breda en vervult in ecologisch opzicht een belangrijke functie.

#### **4.2.17.3 *Bebouwing en architectuur***

Haagpoort kan niet gezien worden als een architectonisch geheel door de aanwezigheid van veel variatie in bebouwingstypologie en een bebouwing die stamt uit verschillende bouwperiodes. Wel is Haagpoort onder te verdelen in een aantal deelgebieden met interne samenhang, die in ontstaansgeschiedenis, verkavelingstructuur en architectuur wel onderling sterk verschillen.

Het gebied *Dr. Jan Ingen Houszplein* is historisch ontstaan vanuit Lunet A. De pleinvanwanden worden gevormd door grootschalige institutionele gebouwen (scholen, kerk). Het gebouw van de Hogeschool Brabant aan het Ingen Houszplein bepaalt nadrukkelijk de ambiance van dit plein. Dit gebouw is het voormalige kloosterhuis van de St. Anna-



scholen. De gebouwen aan het plein zijn gebouwd in bruinrode bakstenen en donkere pannen en hebben twee bouwlagen. Beide gebouwen aan het plein hebben de status van monument.

Het gebied *Havermansstraat en omstreken* is ontstaan in 1910. De woningen in de Van Vlietstraat zijn gerenoveerd en aan de Havermansstraat heeft vervangende nieuwbouw plaatsgevonden. Het gebied bestaat uit eengezinswoningen in twee bouwlagen. De oostzijde is gebouwd in rode baksteen met lichtere voegen. Ook is een deel van de woningen gesitueerd aan de Weerijssingel. De westzijde van het gebied (de woonbuurt Vestingstraat e.o.) bestaat uit voormalige, goedkope arbeiderswoningen uit de jaren '20 en vormt door het markante uiterlijk een hechte eenheid. Opmerkelijk is de destijds moderne architectuur. De eengezinswoningen in twee bouwlagen met plat dak zijn opgetrokken in wit gepleisterde gevels. De openbare ruimte is geheel bestraat.

De *Schildersbuurt* bestaat uit eengezinswoningen, gerealiseerd in 1930-1935. Veel van deze woningen hebben erkers aan de voorgevel, afgeronde voordeuren en sommige woningen hebben glas in lood ramen. De buurt is van oorsprong bedoeld voor de goede middenstand, heeft een rustiek karakter en straalt een zekere waardigheid uit. De buurt is vrij ruim opgezet, de straten hebben ruime profielen en zijn helder ingericht, waardoor het geheel een verzorgde en groene indruk maakt. De Weerijssingel, een ruime straat met een landelijk karakter, begrenst de buurt aan de oostzijde. De Brugflat aan de Dr. Struyckenstraat markeert op passende wijze de kruising van de Julianalaan-Dr. Struyckenstraat met de rivier de Aa of Weerijss.

De *Rivierenbuurt* is ontstaan in de jaren '30. De buurt bestaat uit twee delen, het noordelijk deel Westeinde en het zuidelijk deel. Het noordelijk deel is in 1999 totaal vervangen, kleine kavels werden vervangen door iets grotere kavels. De buurt bestaat naast enkele appartementencomplexen vooral uit eengezinswoningen. De eengezinswoningen zijn gebouwd in twee lagen met zadeldak, de appartementencomplexen in drie bouwlagen, allebei in donkere baksteen met lichte voeg. Het zuidelijk deel van de Rivierenbuurt bestaat uit eengezinswoningen uit de jaren '30. Deze woningen zijn gerenoveerd in hun oude staat. De kavels van deze woningen zijn kleiner dan de woningen in het noordelijk deel. De woningen zijn gebouwd in twee lagen met zadeldak, in donkere baksteen en lichte voeg.

Ten noorden en ten zuiden van de *Vincent van Goghstraat* staat een aantal appartementencomplexen. Deze complexen zijn in de jaren '70 gerealiseerd, ze zijn hoekig en worden gekenmerkt door een gestaffelde verkaveling en de ligging van het zuidelijk deel in het groen. De appartementencomplexen zijn opgebouwd in lichte baksteen en lichte voeg.

De *Oranjeboomstraat* is een oud lint dat parallel aan de Aa of Weerijss ligt. Dit oude lint heeft meerdere soorten bebouwing. Vrijstaande woningen en geschakelde woningen, uit verschillende bouwperiodes, grotendeels uit de jaren '30, maar er zijn ook oudere woningen te vinden, zoals o.a. oude boerderijen. In het gebied is sprake van een grote verscheidenheid in architectuur, kleurgebruik en materiaalgebruik. Ondanks de grote verscheidenheid is de straat wel een eenheid.

De *Haagweg* is een oud lint dat richting Princenhage loopt. Het historisch besef ten aanzien van haar ontstaansgeschiedenis is gebleven. Aan de Haagweg komen zowel kleinschalige als grootschalige panden voor met een uiteenlopende architectuur. In de bebouwing is sprake van een grote variatie in positionering, hoogte en kapvorm van de

panden, de panden hebben een verticale geleding en het wonen is gemengd met andere functies, met name winkels en horeca.

#### **4.2.17.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen**

In Haagpoort kunnen de hiervoor beschreven woonstempels Schildersbuurt en de Rivierenbuurt beschouwd worden als ensembles. In Haagpoort staan verschillende gebouwen die voorkomen op de monumentenlijst. De Hogeschool Brabant PABO, gelegen aan het Dr. Jan Ingen Houszplein, is een rijksmonument. Aan de Haagweg liggen nog drie rijksmonumenten en een gemeentelijk monument. De H. Annakerk, die dateert uit 1905, is aangemerkt als rijksmonument, waarbij met name het interieur waardevol wordt geacht. Het gebouw heeft nu bij hergebruik een kantoorfunctie.

Naast de monumentale panden en de Brugflat, op de grens van Haagpoort en Heuvel, bestaan geen individuele complexen/gebouwen die een bijzondere (wijkoverstijgende) positieve beeldkwaliteit hebben.

#### **4.2.17.5 Waardebepaling**

De wijk Haagpoort is een woongebied met eigen karakter. De waarde van Haagpoort ligt in de herkenbaarheid van de verschillende woonstempels met een eigen specifieke sociale en ruimtelijke structuur en in de aanwezigheid van de Weerijssingel in het gebied.

Aan het Dr. Jan Ingen Houszplein, de Schildersbuurt (Oranjeboomplein e.o.) en de beide oude linten Haagweg en Oranjeboomstraat, is, vanwege de hoge cultuurhistorische waarde, het welstandsniveau **bijzonder** toegekend.

De singel en aanliggende bebouwing vormen op stadsniveau een belangrijke structuur van zeer bijzondere waarde. Voor de bebouwing aan beide zijden van de singel geldt daarom het welstandsniveau **bijzonder**.

Voor de overige delen van de wijk is het welstandsniveau **regulier** toepassing.

#### **4.2.17.6 Dynamiek**

Het beleid moet in Haagpoort vooral in het teken staan van zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat tenminste gestreefd zal moeten worden naar behoud van de huidige kwaliteit. Maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden ingepast in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van Haagpoort. In de wijk zijn geen grote ontwikkelingslocaties. De afgelopen jaren is wel een aantal renovatieprojecten uitgevoerd. In de toekomst zullen in verschillende deelgebieden ruimtelijke interventies plaatsvinden (Ettensebaan, Vestingstraat, Dr. Jan Ingen Houszplein, Rotel garage). Interventies in deze deelgebieden zijn mogelijk, alleen als deze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten, maar juist versterken.

#### **4.2.17.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Haagpoort**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaart, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Voor enkele individuele projecten of ensembles die op wijkniveau van belang zijn, zijn hierna enige specifieke gebiedgerelateerde welstandscriteria opgenomen. Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Haagpoort.

- Behouden en waar mogelijk versterken van de ruimtelijke structuur van Haagpoort.
- Behouden van de samenhangende bebouwing in de Schildersbuurt en de Rivierenbuurt door het respecteren van de bestaande gevelkarakteristiek, geveldetailering en materiaal- en kleurgebruik bij vernieuwing en uitbreiding.
- Binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan geeft is bij nieuwbouw vernieuwing in architectuur en/of accentuering van stedenbouwkundig geëigende locaties door afwijking in hoofdvorm, massa, materiaal- en kleurgebruik wenselijk respectievelijk mogelijk.

#### **4.2.18 Heilaar**

##### **4.2.18.1 Algemene karakterisering**

Heilaar wordt begrensd door A16, spoorlijn (HSL-shuttle), Westerhagelaan en Ettensebaan en ligt tussen Princenhage, Prinsenbeek, Steenakker en Westerpark.

Het gebied waar Heilaar ligt was oorspronkelijk akkergebied van de voormalige gemeente Princenhage. De kavelstructuur bestond in die tijd uit akkers en tuinen, met enkele boerderijen en buitenplaatsen langs de wegen verspreid, kleinschalig en met verschillende oriëntaties. Het landgoed Heilaar, met Engelse tuin en omringd door water, dateert van 1824 en is een rijksmonument. In 1850 is de spoorlijn aangelegd. In de jaren '60 heeft een ruilverkaveling plaats gevonden, ten behoeve van tuinbouw, waarbij een open landschap ontstaan is, verdicht met kassen. Als gevolg van de komst van de HSL en in het verlengde daarvan van de HSL-shuttle ligt de westkant van het gebied binnen de invloedssfeer van de betreffende grote infrastructurele werken.

De hoofdfunctie van het gebied is vestiging van bedrijven. In de zuidwest-hoek ligt een woonboulevard. Het woongebied Adriaan Klaassenstraat, grenzend aan Westerpark, is de laatste ontwikkeling in dit gebied.

##### **4.2.18.2 Ruimtelijke structuur**

Dragers van de stedenbouwkundige hoofdstructuur van Heilaar zijn de Leursebaan en de Heilaarstraat. De Leursebaan, oost-west gericht, is een oude weg, bedoeld als recreatieroute naar het Liesbos. De Heilaarstraat, noord-zuid gericht, is een oud landelijk lint. Het gebied Heilaar verandert, van stadsrandgebied met overwegend agrarisch karakter, in een gebied met een industriële en detailhandels uitstraling.

In Heilaar kunnen stedenbouwkundig verschillende deelgebieden onderscheiden worden. Het oude landelijke lint Heilaarstraat, als verbinding tussen Prinsenbeek en Princenhage, bestaat uit woningen en boerderijen, wisselend in oriëntatie en karakter.

De nieuwe wooncluster Adriaan Klaassenstraat e.o., heeft een specifieke ruimtelijke structuur, in kwadranten, met ruime vrije sector kavels, in een ordening in noord-zuid richting, met de Warmoezenierstraat als binnenring. In het westen ligt een zone met vooral bedrijven en detailhandel, met grootschalige gebouwen met kassen en loodsen, een veilingterrein met grote hallen (IABC, The Greenery e.a.) en enkele kleine bedrijven. Heilaar-Noord is in ontwikkeling als nieuw terrein voor bedrijven. Langs de Ettensebaan, stedelijke as en stadsentree, ligt een ontwikkelingszone voor meer hoogwaardige bedrijven en kantoren. Ook de woonboulevard is hier gelegen.

#### **4.2.18.3 *Bebouwing en architectuur***

Door verschillende zones is sprake van veel diversiteit, maar ook van overgang van een gemengd karakter naar meer complexiteit. Door ontwikkelingen verandert de vroegere periferie van karakter, van een zone waar noodzakelijke activiteiten plaats hadden, tot een nieuwe stadsrand met hogere representatieve waarde. Bij de bedrijvenzone aan west- en zuidzijde is zichtbaarheid vanaf de hoofdontsluitingswegen van groot belang. Daarom is dit vooral een zone waarvoor bedrijven met bijzondere uitstraling in beeldkwaliteit in aanmerking komen.

Genoemde gebieden onderscheiden zich voor wat betreft verkavelingstructuur en architectuur.

Het oude landelijke lint Heilaarstraat kent een grote verscheidenheid aan woningen en boerderijen, met gevarieerde bebouwingsvormen uit verschillende bouwperiodes. De bebouwing van het lint tussen de Ettensebaan en het spoor bestaat vooral uit vrijstaande panden met verspringende voorgevellijnen en waar mogelijk voortuinen. De woningen zijn meestal gebouwd in roodbruine baksteen en bestaan uit één of twee lagen met kap. Het woongebied Adriaan Klaassenstraat e.o. bestaat uit vrijstaande villa's. De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met verschillende kapvormen. De architectuur van de woningen is zeer gevarieerd, met een voorkeur voor traditionele, landelijke en historische bouwstijlen, waaronder ook zgn. "catalogus"-woningen. Materiaal- en kleurgebruik zijn divers, kleuren van ondermeer bakstenen en dakpannen verschillen, waardoor elke woning een eigen uiterlijk heeft. Door de afwisseling, met eigentijdse expressieve bouwstijlen maakt de wooncluster een erg rommelige en chaotische indruk, vooral ook door het veel hogere bebouwingspercentage van de kavels dan in oudere villa-gebieden. In het gebied met bedrijven en grootschalige detailhandel, aan de westkant, zijn gevestigd groothandelsbedrijven (IKEA, IABC), een tuincentrum en een meubelboulevard. Het gebied wordt ontsloten via een centrale ontsluitingsas met haaks daarop secundaire ontsluitingswegen. De oostrand van het gebied wordt gevormd door een grote hal (bedrijfsverzamelgebouw) van 130 x 9 meter, uitgevoerd in beton. De bebouwing is groter van schaal en veel representatiever van uiterlijk dan het bedrijventerrein ten noorden van de Leursebaan. Het gaat om grote gebouwen of complexen, in de vorm van grote 'platte dozen', die vaak vrij in de ruimte staan en in ieder geval één representatieve zijde hebben. De bouwhoogte varieert van 5 tot ca. 20 meter (IKEA). In materiaal- en kleurgebruik bestaat grote variatie. Veel gebruikte materialen zijn prefab beton, gevelbeplatingen en stalen damwandprofielen. Beeldbepalende gebouwen in dit gebied zijn IKEA met een duidelijke uitstraling naar de A16, het als een grootschalige kas vormgegeven tuincentrum en het bedrijfsgebouw van IABC, met opvallend uitwendig gevisualiseerde rode hoofddraagconstructie. De woonboulevard is een vrij introvert ensemble van grote meubelzaken, gegroepeerd rond hoofdas en secundaire as, met in het

midden een plein. De woonboulevard heeft aan de buitenkant gesloten gevels en representeert zich alleen aan de bezoekers. Het bedrijventerrein ten noorden van de Leursebaan is kleiner van schaal en wordt aan de buitenkant ontsloten (Leursebaan en Heilaarstraat). Vormgeving van hallen en loodsen is sober en wordt gekenmerkt door een functionele uitwerking, waarbij functie prevaleert boven uiterlijk. Bij de randen is meer aandacht besteed aan een representatieve uitstraling. De meeste gebouwen hebben een beplating in damwandprofiel.

#### **4.2.18.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen.**

Heilaar ontwikkelt zich tot een wijk met overwegend industriële en detailhandels uitstraling, met ondergeschikte woonfunctie, geconcentreerd in een autonome wooncluster, en met in de toekomst een beperkte kantorenlocatie.

Heilaar kent geen bijzondere ensembles die een hoge integrale stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit hebben. Heilaar beschikt ook niet over individuele complexen of gebouwen met een positieve beeldkwaliteit die het niveau van de wijk overstijgen.

#### **4.2.18.5 Waardebepaling**

Voor Heilaar, met uitzondering van de Ettensebaan, is het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

Uitzonderingen daarop zijn de zichtlocaties vanaf de A16 en de Ettensebaan, tussen Rijksweg A16 en Haagweg, die als stadsentree een belangrijke structuur van bijzondere waarde vormt. Voor de bebouwing aan beide zijden van de stadsentree en de zone langs de A16 geldt daarom het welstandsniveau **bijzonder**.

#### **4.2.18.6 Dynamiek**

Het beleid in de wijk Heilaar staat in het teken van zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat wordt gestreefd naar behoud van de huidige kwaliteit. Interventies in deelgebieden zijn mogelijk, alleen als deze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten, maar juist versterken.

Het grootste deel van de wijk is al volledig bebouwd, waardoor weinig ruimte overblijft voor nieuwe ontwikkelingen. Alleen in het gebied tussen het woongebied en de Ettensebaan is sprake van enige dynamiek doordat hier kantoren zullen worden gerealiseerd.

De ontwikkelingszone aan de Ettensebaan wordt in de toekomst ingevuld met meer hoogwaardige gebouwen. Dat wil zeggen dat in plaats van de sobere rechthoekige panden in de eerder genoemde gebieden, hier meer sprake zal zijn van complexe samengestelde bouwmassa's, met verschillende hoogten en rijke plastische gevels. De gebouwen of complexen zullen in tegenstelling tot die op de bedrijventerreinen meestal eenzijdige oriëntatie krijgen en grotendeels als individuele objecten worden vormgegeven. Massa en hoofdvorm zullen vastgelegd worden in een bestemmingsplan, waardoor ritmiek kan ontstaan in eenduidige bouwmassa's met een architectonische uitwerking, die de representativiteit van deze zone moet ondersteunen.

#### **4.2.18.7 *Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Heilaar***

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaart, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Individuele projecten of ensembles zijn hier niet van zodanig belang of van een bijzondere vorm, typologie of kwaliteit, dat die specifieke eigen objectgerichte of gebiedgerelateerde welstandscriteria behoeven. Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Heilaar.

### **4.2.19 Steenakker**

#### **4.2.19.1 *Algemene karakterisering***

Steenakker wordt begrensd door Backer en Ruebweg, Emerparklaan, Lunetstraat en in het zuiden door de spoorlijn. Steenakker ligt centraal in het stedelijk gebied van Breda. Tegelijk heeft het gebied ook kenmerken van een meer perifere ligging. Het gebied Steenakker vormt met het gebied rond de Meester Bierensweg een samenhangend geheel.

Het gebied had primair een agrarisch gebruik, met vooral tuinbouwbedrijven en enkele kassen. Ten behoeve van de bedrijfsmatige ontwikkeling van het gebied zijn deze kascomplexen inmiddels grotendeels verdwenen. De landschapsstructuur wordt gedomineerd door de geomorfologische ondergrond. Op de droge delen (dekszandruggen) heeft zich bebouwing ontwikkeld, de Gageldonkseweg, de Steenakkerstraat en ter plaatse van het huidige NAC-stadion.

Als gevolg van de komst van de HSL en de HSL-shuttle, alsmede de verbreding van de A16, zal dit gebied in de komende jaren ingrijpend van aanzien en betekenis veranderen. Steenakker vormt als te bebouwen gebied een belangrijke schakel tussen de economische corridor (Rotterdam-Antwerpen) en de binnenstad van Breda, het vormt een verstedelijkingsas. Gelijkijdig vormt het de westelijke rand van de Noordelijke Rondweg, die eveneens als een belangrijke verstedelijkingsas van Breda kan worden aangemerkt. De kop van Steenakker vormt, in samenhang met het kantorengedebied rond het station aan de Westerhagelaan, de stadsentree.

Hoofdfunctie van Steenakker is vestiging van bedrijven. Door het terugdringen van de agrarische functie zal de bedrijvigheid steeds meer toenemen. De woonfunctie is ondergeschikt in het gebied, en wordt gevormd door de linten Gageldonkseweg en Steenakkerstraat.

#### **4.2.19.2 *Ruimtelijke structuur***

Dragers van de stedenbouwkundige hoofdstructuur van Steenakker zijn Backer en Ruebweg, Lunetstraat en de linten Gageldonkseweg en Steenakkerstraat.

Het gebied Steenakker bestaat uit vier delen, het gebied rond het NAC-stadion, het bedrijventerrein Steenakker (Steenakker-midden), het woongebied Gageldonkseweg/Steenakkerstraat en tenslotte de Kop van Steenakker

Rond het NAC-stadion, stedenbouwkundig uitgangspunt voor het gebied, is een verkavelingsrichting ontwikkeld, haaks op de Lunetstraat en de spoorlijn. Deze richting wordt in het plan Steenakker-midden als belangrijke ordenende richting voortgezet. Vanuit het NAC-stadion vormt een lijn (Huifakkerstraat) de scheiding tussen de stedelijke as en het bedrijventerrein. Haaks hierop staan de straten van het bedrijventerrein.

Het deel van het bedrijventerrein dat grenst aan de woonbebouwing van Gageldonkseweg en Steenakkerstraat is bedoeld voor lichte vormen van bedrijvigheid. Hier is de mogelijkheid gecreëerd voor combinaties van wonen en werken. De woning is aan de straatzijde gesitueerd, het bedrijf aan de achterzijde van de kavel. De kavels zijn afgestemd op de meest courante maat voor deze vorm van bedrijvigheid en zijn daardoor smaller.

De Gageldonkseweg en Steenakkerstraat hebben hoofdzakelijk een woonfunctie en liggen 'diagonaal' in de verkavelingsrichting van twee hierboven genoemde gebieden. De open groene ruimte tussen de spoorlijn en de twee straten is essentieel voor de ruimtelijke kwaliteit van dit woongebied.

In het te ontwikkelen gebied de Kop van Steenakker zal de stedenbouwkundige structuur van het kantoorgebied aan de Westerhagelaan als uitgangspunt gehanteerd worden. Hierdoor wordt een maximale zichtbaarheid en oriëntatie op de infrastructuur gecreëerd. Door de ontwikkeling van een hoogteaccent wordt de stadsentree gemarkeerd en ontstaat een 'tegenhanger' voor de gerealiseerde Eurotoren.

#### **4.2.19.3 *Bebouwing en architectuur***

Het gebied Steenakker verkeert in een duidelijk ontwikkelingsfase, met de ontwikkeling van een stedelijke as en als stedelijk entreepunt aan de A16. Dit betekent dat de kop van Steenakker en de zone langs de Lunetstraat en de Backer en Ruebweg plaats moeten gaan bieden aan stedelijke voorzieningen, kantoren en hoogwaardige bedrijven en dat er meer aandacht gegeven zal worden aan de architectuur. Door deze ontwikkelingen verandert de vroegere periferie, die heeft geleid tot diverse stadsrandverschijnselen, in een nieuwe stadsrand met een hogere representatieve waarde.

De hierboven genoemde gebieden onderscheiden zich qua verkavelingsstructuur en architectuur van elkaar.

De zone langs de Lunetstraat tot de Emerparklaan bestaat uit kantoren (SVB, Euretco) en het NAC-stadion. Deze kantoorbebouwing onderscheidt zich door een relatief klein bebouwingsoppervlak, in verhouding tot een grote hoogte en is omgeven door waterpartijen. Door de ligging aan de hoofdroute van het gebied veroorzaakt de hoogte een verbeterde zichtbaarheid en dus herkenbaarheid. De gebouwen of complexen (het Euretco-complex bestaat uit vier gebouwen) hebben een alzijdige oriëntatie en zijn grotendeels als individuele objecten vormgegeven. Een verscheidenheid aan bouwstijlen komt voor, gerelateerd aan de bouwperiode waarin gebouwd is. Materiaal- en kleurgebruik van de kantoorgebouwen lopen uiteen van gekleurd baksteen bij het recent gerealiseerde kantoor van Euretco tot de glazen gevel van het SVB-gebouw. Het NAC-stadion, opgetrokken in rode baksteen, is een beeldbepalend pand in deze zone.

Het bedrijventerrein Steenakker wordt door de Huifakkerstraat in tweeën gedeeld, in het gebied tussen Huifakkersteaat en het spoor, dat bestaat uit orthogonaal verkavelde bedrijfspercelen, en de zone langs de Backer en Ruebweg, waar ruimte is voor bedrijven die uiting kunnen geven aan de betekenis van deze zone als stedelijke structuurdrager. In het eerste gebied presenteren de 'doosvormige' volumes zich met de representatieve zijde (veelal het kantoordeel) naar de openbare ruimte. De bebouwing staat in de rooilijn, er zijn geen sprongen in de straatwand. De architectuur is erg gevarieerd op dit bedrijventerrein en heeft een eigentijdse uitstraling. In materialen en kleurgebruik bestaat een grote variatie. Veel gebruikte materialen zijn beton, gevelbeplatingen en baksteen. De reclamevoering is wisselend, maar nergens te uitbundig. Het deel van het bedrijventerrein Steenakker dat gelegen is tussen de Huifakkerstraat en de Backer en Ruebweg positioneert zich duidelijk naar de stedelijke as. Hier vinden we een ritmische afwisseling van grootschalige gebouwen, waarin hoogwaardige bedrijven zijn gevestigd die een stedelijk of zelfs regionaal verzorgingsniveau hebben, en open ruimte (o.a. Praxis, Knook Land Rover, Brabam BMW). De bebouwing, waaronder enkele autoshowrooms, is veel representatiever van uiterlijk dan op het bedrijventerrein tussen de Huifakkerstraat en het spoor. De gebouwen hebben nog wel een rechthoekige structuur maar zijn in de massaopbouw meer complexer van aard dan de grote 'platte dozen' die doorgaans op dit soort zichtlocaties worden gebouwd. De architectonische ambitie van deze gebouwen richt zich met name op de Backer en Ruebweg wat echter niet ten koste is gegaan van het gezicht van de overige gevels. De architectuur is eigentijds, met een grote variatie in materialen en kleurgebruik. De reclame is nergens storend, maar heeft een functionele relatie met het gebouw waarbij het wordt aangebracht.

Het woongebied Gageldonkseweg/Steenakkerstraat vormt een onderbreking van de bedrijvigheid in Steenakker. Aan de linten bestaat een (bescheiden) diversiteit aan functies. De bebouwing bestaat naast enkele boerderijen (waaronder de monumentale boerderij Gageldonkseweg 39) en bedrijfjes voornamelijk uit afzonderlijke vrijstaande woonhuizen. De kavels zijn over het algemeen groot van oppervlak. De oude linten zijn na de oorlog en met name de laatste jaren fors verdicht. Voor bewoners die als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein hun woning moesten ontruimen zijn aan de bestaande linten mogelijkheden gecreëerd voor vervangende huisvesting. De architectuur van de bebouwing is zeer divers met een voorkeur voor meer traditionele bouwstijlen en catalogusbouw. Oudere woningen aan de linten zijn meestal gebouwd in roodbruine baksteen, in tegenstelling tot recent gerealiseerde woningen die veelal een lichte steensoort hebben. De woningen bestaan uit één of twee lagen met kap. Bij verschillende woningen zijn wolfseinden toegepast.

Het gebied de Kop van Steenakker is een ontwikkelingslocatie voor functies met een stedelijk of regionaal verzorgingsniveau en met een grote verkeersaantrekkende werking. Het ambitieniveau bij de ontwikkeling is hoog. Zowel bij de bebouwing als bij de inrichting van de buitenruimte zal naar een hoogwaardige kwaliteit worden gestreefd.

#### **4.2.19.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen.**

Steenakker ontwikkelt zich tot een gebied ten behoeve van de vestiging van stedelijke voorzieningen en bedrijven. Daarbij wordt gestreefd naar het optimaal benutten van de potenties van de ligging.



Steenakker kent geen bijzondere ensembles die een hoge integrale stedenbouwkundige of architectonische kwaliteit hebben. Steenakker beschikt buiten het rijksmonument Gageldonkseweg 39 niet over individuele complexen of gebouwen met een positieve beeldkwaliteit die het niveau van de wijk overstijgen. Wel is hiervoor al het NAC-stadion genoemd als belangrijk beeldbepalend bouwwerk.

#### **4.2.19.5 Waardebepaling**

Voor bijna heel Steenakker is het welstandsniveau **regulier** van toepassing. Uitzonderingen daarop zijn de stadsentree en het nog aanwezige agrarisch gebied.

De stadsentree, vanaf de Rijksweg A16 tot het spoorviaduct aan de Lunetstraat, is een belangrijke structuur van bijzondere waarde. Voor de bebouwing aan beide zijden van de stadsentree geldt daarom het welstandsniveau **bijzonder**.

Ook aan het nog aanwezige agrarische gebied, met de oude linten Gageldonkseweg en Steenakkerstraat, is het welstandsniveau **bijzonder** toegekend.

#### **4.2.19.6 Dynamiek**

Het beleid in de wijk Steenakker staat in het teken van zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat wordt gestreefd naar behoud van de huidige kwaliteit. Interventies in deelgebieden zijn mogelijk, alleen als deze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten, maar juist versterken.

Het grootste deel van de wijk is al volledig bebouwd, waardoor weinig ruimte overblijft voor nieuwe ontwikkelingen. Alleen in het gebied Kop van Steenakker is sprake van enige dynamiek, doordat hier hoogwaardige stedelijke voorzieningen zullen worden gerealiseerd.

#### **4.2.19.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Steenakker**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaat, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Individuele projecten of ensembles zijn hier niet van zodanig belang of van een bijzondere vorm, typologie of kwaliteit, dat die specifieke eigen objectgerichte of gebiedgerelateerde welstandscriteria behoeven. Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Steenakker.

#### **4.2.20 Prinsenbeek**

##### **4.2.20.1 Algemene karakterisering**

Het voormalige dorp Prinsenbeek is gelegen in het noordwesten van Breda en wordt globaal begrensd door de spoorwegen Breda-Dordrecht en Breda-Roosendaal en de

autosnelwegen A16 en A58. De westrand wordt begrensd door de Postbaan, de Neelstraat en de achterzijden van de bebouwing aan de Rijtseweg. De oude kern Beek is rond 1430 ontstaan aan de noordrand van het Brabantse dekzandgebied. In de 19<sup>e</sup> eeuw bestond het kerkdorp uit langgerekte bebouwingslinten aan weerszijden van de Markt. Prinsenbeek vertoont kenmerken van het Brabantse akkerdorp met tweezijdige bebouwing aan een plein, strokenverkaveling en dwarswegen. De bebouwing was voor 1800 meer verspreid en minder samenhangend, na 1811 heeft de bebouwing zich rond de Markt verdicht. Prinsenbeek is met de stad Breda verbonden, door de oude linten Valdijk, Spoorstraat, Gageldonkseweg, Mr. Bierensweg en Heilaarstraat. Het dorp was vroeger een deel van de voormalige gemeente Princenhage. De gemeente Princenhage werd in 1927 gedeeltelijk (het oosten) geannexeerd door Breda. In 1942 volgde het deel ten zuiden van de spoorlijn Breda-Roosendaal, waarna het noordelijk deel onder de naam Beek en vanaf 1951 Prinsenbeek bleef voortbestaan. Daarna onderging het gebied in 1976 weer een grenscorrectie waarbij het gebied van de Haagse Beemden ten oosten van de spoorlijn Breda-Dordrecht aan Breda werd overgedragen. Tegenwoordig heeft Prinsenbeek nog steeds een dorpskarakter met een dorpscentrum, lintbebouwing en een aantal planmatige woonbuurten.

#### **4.2.20.2 Ruimtelijke structuur**

De huidige ruimtelijke hoofdstructuur van Prinsenbeek is helder en compact van opzet. De stedenbouwkundige opbouw wordt bepaald door de historische bebouwingslinten Beeksestraat, Groenstraat, Kapelstraat en door de Markt, die zorgt voor een open ruimte in het voormalige dorp. De openbare ruimte van het marktplein is gedeeltelijk ingericht als parkeerplaats. De winkelvoorzieningen zijn rond deze ruimte gesitueerd. Verder bestaat Prinsenbeek uit een aantal woonbuurten met veel groen en in het noorden het bedrijventerrein De Lind en Sportcomplex de Heikant. In Prinsenbeek zijn verschillende samenhangende karakteristieken te vinden, vooral de stedenbouwkundige opzet van de buurten kent samenhang. Deze meer planmatige woongebieden zijn gerealiseerd in een vlak landschap, dat weinig aanleidingen gaf om te differentiëren in de stedenbouwkundige structuur van de buurten. De basis bestaat nog steeds uit een stempelstructuur met halfopen blokken met rijwoningen. Het zuidelijke deel van Prinsenbeek tot aan de Leursebaan heeft een versnipperd agrarisch karakter. Het oude lint naar Westrik is in tegenstelling tot de andere linten niet opgenomen in de stedenbouwkundige opzet van Prinsenbeek. De genoemde verbindingen zijn structuurbepalend voor de ruimtelijke opbouw van het voormalige dorp.

#### **4.2.20.3 Bebouwing en architectuur**

De bebouwing aan het Marktplein is deels gesloopt en weer opgebouwd. De cultuurhistorisch waardevolle kerk en pastorie staan aan de oostkant van het plein. De noordzijde van het plein wordt gekenmerkt door moderne kantoorgebouwen in drie bouwlagen en een kap. Deze zijn voor de oorspronkelijke gevelwand geplaatst, die uit vrijstaande woningen bestaat. Aan de zuidzijde van de Markt staat bebouwing in twee bouwlagen met plat dak. De westzijde van het plein wordt gekenmerkt door een min of meer gesloten gevelwand bestaande uit individueel vormgegeven panden van twee bouwlagen, met zadeldak, afwisselend in langs- of dwarsrichting.

De historische bebouwingslinten, die samenkomen bij de Markt, kenmerken zich door het smalle straatprofiel en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De bebouwing vormt in het centrum een gesloten gevelwand en is individueel herkenbaar door het verschil in

bouwhoogte en het afwisselend toepassen van een zadeldak of mansardekap in langs- of dwarsrichting. Dit zorgt samen met de verscheidenheid aan materiaal- en kleur-gebruik voor een gedifferentieerd beeld. Verder van de kern af wordt de korrelgrootte van de bebouwing groter, met vrijstaande woningen op grote kavels. Het dwarsprofiel van dit gedeelte is breder dan in de kern.

De eerste uitbreidingen van Prinsenbeek hebben plaatsgevonden ten westen van de bebouwingslinten, rond de Pasquelaan en de Julianalaan. De buurten zijn opgetrokken in vooroorlogse traditionele bouwstijl, met grote samenhang en relatief gesloten bouw-blokken. De bebouwing bestaat uit rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen in twee lagen, met oranje zadeldak in langsrichting. De gevels zijn soms gedetailleerd vorm-gegeven met siermetselwerk, zoals boogvullingen boven de ramen, ornamenten en natuurstenen elementen.

Grootschalige planmatige uitbreidingen rond de Middenweg/Vianendreef, het Moleneind, de Abdisstraat en het Vogelbos zijn gebaseerd op de meer moderne functionele bouw-stijl van de jaren '60 (CIAM). Het beeld wordt bepaald door rechte straten met halfopen woonblokken. Samen met een eenvoudige hoofdmassa en het gebruik van uitsluitend zadeldaken is het bebouwingsbeeld rustig en ingetogen. In Prinsenbeek is weinig middelhoog- of hoogbouw gesitueerd. Het grootste deel van de bebouwing bestaat uit laagbouw, met vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen. De bebouwing is opgetrokken in twee bouwlagen, met donkergrijs zadeldak, in langsrichting en in baksteen, voornamelijk in roodbruine kleur. Naast de prefab-elementen beperken toevoegingen aan de gevel zich tot erkers, kleine vooruitbouwen, siermetselwerk of accenten in verschillende kleuren baksteen.

Aan de randen van Prinsenbeek, Prinsenboschlaan, Thornstraat en De Neel, is bebou-wing gerealiseerd van recenter datum. De recent gerealiseerde woonbuurten wijken qua stedenbouwkundige opzet en architectuur af van de omliggende bebouwing. De buurten hebben een ander verkavelingspatroon en een afwijkend architectuurbeeld ten opzichte van de meer planmatige rechte stempelverkaveling en de ingetogen gevelbeelden van de naoorlogse bouwperiodes. Verschillende architectuurthema's komen voor. Zo is in De Neel teruggerepen op de stijlkenmerken van de jaren '30, gecombineerd met eigentijdse architectuur. De bebouwing is per bouwblok samenhangend vormgegeven. Gevels zijn vaak plastisch vormgegeven, met dieptewerking door erkers, aanbouwen, brede daklijsten en afwijkende metselverbanden. Het bedrijventerrein De Lind, in het noordwesten van Prinsenbeek, wordt voor een groot deel onttrokken aan het zicht, door vrijstaande woningen er omheen. Op het terrein zijn voornamelijk handel- en repa-ratiebedrijven gevestigd, bestaande uit één of twee lagen met plat dak.

#### **4.2.20.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen**

Het dorpscentrum van Prinsenbeek rond de Markt is een belangrijke en waardevolle ruimte. De bebouwing daarlangs is bepalend voor de ruimtewerking en de beleving van het plein. De bebouwing aan de Pastoor Oomenlaan en de Gertrudislaan, gelegen ten westen van de begraafplaats, vormt een bijzonder ensemble. Van de bebouwing rond de Markt zijn op de kaart de kerk en het voormalig raadhuis aangegeven als individueel beeldbepalende gebouwen.

Het bejaardenhuis Hagedonk, met zes bouwlagen, en de winkelstrip, aan de Groen-straat, zijn twee andere beeldbepalende elementen.

#### **4.2.20.5 Waardebepaling**

De genoemde lintbebouwing en het dorpshart zijn cultuurhistorisch waardevolle gebieden en daardoor, en door de aanwezige diversiteit aan bebouwing en functies, kwetsbaar voor ingrepen. Voor deze gebieden is het welstandsniveau **bijzonder** van toepassing.

Vanwege doorzichten en uitzicht vanaf de randen van de bebouwing is aan het nog aanwezige agrarisch gebied het welstandsniveau **bijzonder** toegekend, als bij het aangrenzende buitengebied.

Voor de overige gebieden is het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

#### **4.2.20.6 Dynamiek**

Het beleid moet in Prinsenbeek vooral in het teken staan van zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat tenminste gestreefd zal moeten worden naar behoud van de huidige kwaliteit. Het welstandsbeleid is er op gericht de stedenbouwkundige en architectonische samenhang in de afzonderlijke woonblokken, woonbuurten en complexen als geheel te behouden. Hierbij zijn voornamelijk de hoofdvorm, toevoegingen aan gevel en dakvlakken, gevelwijzigingen, behoud van ritmiek en herhaling belangrijke aandachtspunten. Interventies in deelgebieden zijn mogelijk, alleen als deze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten, maar juist versterken.

Het grootste deel van de wijk is al volledig bebouwd, waardoor weinig ruimte bestaat voor nieuwe ontwikkelingen. Nieuwbouw is alleen mogelijk aan de randen van Prinsenbeek.

#### **4.2.20.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Prinsenbeek**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaart, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Individuele projecten of ensembles zijn hier niet van zodanig belang of van een bijzondere vorm, typologie of kwaliteit, dat die specifieke eigen objectgerichte of gebiedgerelateerde welstandscriteria behoeven. Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Prinsenbeek.

### **4.2.21 Haagse Beemden**

#### **4.2.21.1 Algemene karakterisering**

De Haagse Beemden wordt begrensd door de A16, de noordelijke rondweg, de rivier de Mark, het Haagse Beemden Bos en het agrarisch gebied in het noorden. De wijk ligt ten opzichte van andere stadsdelen nogal geïsoleerd, enerzijds achter het bedrijventerrein De Krogt en Hintelaken, anderzijds achter infrastructuurbundels. Deze ruimtelijke bar-

rières hebben naast fysieke afscheiding, ook in de beleving geleid tot een afgescheiden ligging. Haagse Beemden ligt ten noordwesten van het centrum van Breda.

In tegenstelling tot eerder gebouwde woonwijken zijn bij het ontwerp van de Haagse Beemden bestaande landschappelijke elementen en de geomorfologische ondergrond bepalend geweest voor de situering van de bebouwing. Zo ontstond de ruimtelijke opzet van 'vorm en tegenvorm'. Gestreefd werd naar de ontwikkeling van kleinschalige, groene en rustige woonmilieu's. Door de landschappelijke inpassing van de woonbuurten ontstond een aantal 'dorpen', waarbij door de grote grenslengte tussen stad en landschap de illusie werd gewekt dat aan de rand van het 'dorp' gewoond werd. Op basis van deze principes werd in 1975 voor het gehele gebied van de Haagse beemden een structuurplan vastgesteld. In 1980 werd dit plan bijgesteld, waarbij met name aan de westzijde wijzigingen optraden. Op basis van dit structuurplan is de wijk tussen 1976 en 1992 grotendeels volgebouwd. De laatste uitbreiding is de Vinex-locatie Kroeten.

De wijk Haagse Beemden heeft als hoofdfunctie wonen. Belangrijke andere functies zijn recreatie en winkels. Het wijkcentrum is het centrumgebied Heksenwiel. Hier zijn naast winkels ook een bibliotheek, een kerk en een cultureel centrum aanwezig. Het centrumgebied ligt aan de wijkontsluitingsweg. Naast dit wijkwinkelcentrum kent de wijk twee buurtwinkelcentra van beperkte omvang: Donk in Kievitsloop en Berg in Muizenberg. Recreatieve voorzieningen zijn voor handen in de vorm van voetbalvelden, tennisvelden en recreatieplas Asterd. Ook aanwezig zijn schoolvoorzieningen van kinderopvang, crèche, basisscholen tot middelbare scholen. Ten westen van de wijk liggen aan de spoorlijn bedrijvenlocaties, ten oosten bij de buurt Kievitsloop.

#### **4.2.21.2 Ruimtelijke structuur**

De hoofdstructuur van de wijk Haagse Beemden wordt bepaald door de landgoederenzone. De wijk kent hierdoor een opzet in de vorm van schillen, van stil naar druk. De landgoederen Burgst en Het IJzer Hek vormen het stille groene hart van de wijk. Dit gebied heeft hoge landschappelijke en ecologische waarden en wordt voor het grootste deel nog agrarisch gebruikt. Door enkele verbindingzones is de landgoederenzone met het buitengebied verbonden. Rond deze kern liggen de afzonderlijke woonbuurten. De buurten zijn maximaal op deze groene kwaliteit gericht en hebben een rustig buitenstedelijk woonmilieu. De buitenste schil bestaat uit bedrijvenlocaties, langs de infrastructuurbundel van A16/spoorlijn en langs de Mark, die het woongebied beschermen tegen het lawaai van infrastructuur en industriegebied De Kroeten.

Haagse Beemden is uit verschillende delen opgebouwd. Makkelijk te onderscheiden zijn het noordelijk deel en het zuidelijk deel, die in verschillende jaren gerealiseerd zijn. Het zuidelijk deel van de Haagse Beemden, met Hazenberg, Gageldonk, Kievitsloop, Kesteren en Muizenberg, is gebouwd in de jaren '80.

*Hazenberg* is als eerste woonbuurtje gebouwd in 1976. De woningen zijn geplaatst met een verspringende rooilijn rond een plein en zijn er in verschillende typen, vrijstaand en in rijenwoningen. De woningen hebben onregelmatige vormen en lagen en een markering op de hoeken in drie bouwlagen. De buurt heeft een opening/pleintje aan het Laagbos, met enkele speelelementen zonder groenvoorziening.

*Gageldonk* is in de jaren '80 gebouwd en bestaat voor een deel uit hofjes, die grotendeels verhard zijn. De buurtverzamelweg Arenberglaan slingert van oost naar west. De bebouwing heeft een stedelijk karakter en is naar de straat georiënteerd. Bochten zijn

gemarkeerd door iets hogere bouw in drie of vier lagen. Aan het Gageldonkse fietspad is het Hooghuispark gelegen, met wandelpaden en een vijver. Langs het fietspad staat een kapel en een monumentale woning, het Hooghuis. Meest voorkomende woningtypen zijn rijenwoningen, naast twee-onder-één-kap woningen en enkele vrijstaande woningen.

*Kievitsloop* is in de eerste helft van de jaren '80 gerealiseerd en bestaat grotendeels uit appartementen, twee-onder-één-kap woningen, rijenwoningen en aan de rand van de landgoederenzone enkele vrijstaande woningen. De buurt bestaat uit een vrijwel onontwaaibaar stratenpatroon, dat gegroepeerd is rond 'erven', 'oorden' en 'moeren'. In de buurt is een groen park (de Moerenloop) met speelplaats en weide aangelegd. Door de Kievitsloop heen lopen meerdere 'groenvalleien', die de buurt verbinden met de landgoederenzone. Dit geldt ook voor de groenvoorzieningen onder de hoogspanningskabels ten noorden van de Kievitsloop. Aan de Donk ligt een winkelcentrum, met appartementen op de verdiepingen, de "Apenrots" genaamd. In de buurt bevinden zich enkele basisscholen.

*Kesteren* is gebouwd tussen 1981-1986 en bestaat bijna geheel uit sociale woningbouw. Mede hierdoor is Kesteren in architectuur, woninggrootte en invulling van de openbare ruimte een nogal eentonige buurt. De buurt kent veel pleintjes en groene corridors. De pleintjes zijn verbonden door fiets- en wandelroutes.

*Muizenberg* is in het midden van de jaren '80 gerealiseerd en kent een stratenstructuur die wat meer geordend is. Er zijn geen woonerven, minder slingers en soms parallelle straten. De Moskesloop doorsnijdt de buurt in het noorden en aan de oostkant wordt de buurt begrensd door de Kesterenloop. Muizenberg heeft in het midden een rechte groene as, de Bergdreef, die gericht is op een cultuurhistorisch element met hoge boombeplanting (De Cingeltjes). Woningtypen die in de buurt voorkomen zijn: rijenwoningen, twee-onder-één-kap woningen, vrijstaande woningen, bungalows en appartementencomplexen. Het winkelcentrum Berg is in ruimtelijk opzicht extrovert en geplooid rond een voorplein dat als parkeerplaats wordt gebruikt.

Het noordelijk deel, met Asterd, Heksenwiel, Paradijs, De Kroeten en Overkroeten, is gebouwd in de jaren '80 en '90 en is grotendeels voltooid.

De buurt *Paradijs* dateert van eind jaren '80. In de buurt bevinden zich veel eengezinswoningen, rijenwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. De verkaveling houdt rekening met de agrarische en landschappelijke richtingen. De brede waterloop langs de Westerhagelaan heeft drie inhammen, die in de bebouwing doordringen, met achtertuinen naar het water. De stratenstructuur is rechthoekig en geordend. In het gebied bevindt zich ook een middelbare school, het Graaf Engelbrecht college.

*Asterd* is in de jaren 1987-1990 gerealiseerd en ligt grotendeels aan het water. De woningen liggen voornamelijk gesitueerd aan zes diepe inhammen van de Asterdplas, waardoor de meeste tuinen van de woningen aan het water grenzen. Het stratenpatroon toont parallelle straten en specifieke vertakkingen aan het water. De woningen zijn verschillend van karakter. Rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen, vrijstaande woningen en appartementencomplexen komen voor.

*Heksenwiel* is deels gebouwd eind jaren '80, en deels jaren '90. De wijkontsluitingsweg Westerhagelaan/Emerparklaan slingert door de buurt en verdeelt deze in een noordelijk en een zuidelijk deel. De buurt Heksenwiel is geometrisch van opzet, zowel recht-

hoekige stratenstructuren als meer gebogen stratenpatronen komen voor (aan weerszijden van de wijkontsluitingsweg). In Heksenwiel zijn woningen van verschillende typen gebouwd, met vooral rijenwoningen en appartementen. In de buurt bevindt zich ook het grootste winkelcentrum van de Haagse Beemden, Heksenwiel. Het winkelcentrumgebied van Heksenwiel is ontwikkeld in de eerste helft van de jaren '90. Langs de doorgaande route, de Emerparklaan, is een fors rond plein aangelegd, dat grotendeels is omringd door een rondgebogen woningcomplex van vier lagen. Op de begane grond bevinden zich winkels en horecaondernemingen. Vanaf het plein steekt een langgerekte as met winkels naar een volgende openbare ruimte met een waterbassin. Hieraan liggen de bibliotheek, diverse woningbouwprojecten en een woonzorgcomplex. Aandacht is besteed aan de inrichting van de openbare ruimte, door de plaatsing van opvallende lichtzuilen, zitelementen, watertheater en een muziektent. Tegenover het winkelcentrum aan de Emerparklaan ligt een schuin oplopend appartementencomplex (van vier naar zes lagen). In het zuidelijk deel van de buurt zijn gevestigd een kerk, een sociaal-cultureel centrum en een kinderdagverblijf.

*Overkroeten* heeft een heldere en eenvoudige stedenbouwkundige structuur. De verkaveling heeft de vorm van het agrarische gebied (slagenlandschap) en bestaat uit langere blokken en stroken. Groene assen volgen de oorspronkelijke agrarische verkaveling. De bebouwing bestaat uit veel vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. De buurt is gerealiseerd vanaf 1995.

*De Kroeten* is nagenoeg geheel voltooid. De Kroeten bestaat uit drie delen, namelijk Kroeten park (waterpark), Kroeten midden (rijenwoningen en appartementencomplexen) en Kroeten eiland (vrijstaande woningen). De buurt heeft een zeer strakke uitstraling, door de symmetrische stedenbouwkundige opzet met lange evenwijdige, bijna monumentale, straatwanden. Getracht is stedenbouw, architectuur, landschap en openbare ruimte zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Elk straatblok of straatdeel heeft zijn eigen ensemble met eigen kleur- en (duurzaam) materiaalgebruik. Het westelijk deel van de buurt komt voor een groot deel aan het water te liggen, genaamd Waterpark. De waterhuishouding in De Kroeten is een belangrijk element. De buurt bestaat voornamelijk uit sociale koop- en huurwoningen. Aan de rondweg, de Westerhagelaan vormen drie appartementenblokken de koppen van de straten. De drie blokken sluiten aan op de nabijgelegen rijtjeshuizen. In de buurt bevinden zich schoolvoorzieningen, een kinderdagverblijf en een medisch centrum. In de vorm van water en lanen met bomen, een speelweide en een park, is veel groen aanwezig. Het park, waar straks gewandeld kan worden en gefietst, is gelegen aan het water. Het waterpark vervult naast de recreatieve functie meer belangrijke functies, namelijk waterzuivering, wateropslag en natuurontwikkeling. Waterpark vormt een vitale schakel tussen de landgoederenzone en het buitengebied.

#### **4.2.21.3 *Bebouwing en architectuur***

Op het gebied van bebouwing en architectuur behoeven slechts enkele delen van Haagse Beemden hier bijzondere aandacht. Haagse Beemden is weliswaar op te delen in verschillende deelgebieden, die elk in verkavelingstructuur en architectuur een duidelijke interne samenhang vertonen, maar de kwaliteiten van bebouwing en architectuur in die verschillende deelgebieden zijn, anders dus dan de ruimtelijk-stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten voor de verkaveling, niet van zodanig niveau dat die om welstandsredenen bijzondere vermelding behoeven.

Buurten die om verschillende redenen wel bijzondere aandacht behoeven zijn: Hazenberg, Gageldonk, Heksenwiel-centrum, De Kroeten, Asterd en de bedrijvenzone.

*Hazenberg* is een bijzonder buurtje in Gageldonk met een duidelijk te onderscheiden bouwstijl en architectuur. Het bestaat uit woningen die ontworpen zijn in de stijl van de “Bossche School”: een traditionele baksteenarchitectuur. De woningen bestaan uit twee lagen met zadeldak van zwarte/ grijze dakpannen en er zijn duidelijk herkenbare elementen in de voorgevel te vinden. Boven en onder de ramen zijn betonelementen geplaatst (lateien), die zeer kenmerkend zijn voor de buurt. Kenmerkend zijn eveneens de lage gemetselde tuinmuurtjes met betonnen rand.

De buurt *Gageldonk* heeft eveneens kenmerken van de “Bossche School”. De buurt bestaat uit rijenwoningen gegroepeerd rondom verharde hofjes, pleintjes en kleine straatjes. De vele verhardingen geven de buurt een grauwe/sombere uitstraling. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak en zijn opgetrokken uit lichte baksteen met lichte voegen.

De klassieke opbouw van *Heksenwiel-centrum*, aan een as en het gebruik van klassieke citaten in de architectuur, geven het centrum een postmoderne aanblik, duidelijk te herkennen aan de pastelkleuren van de woningen en de winkels.

De buurt *De Kroeten* is een duidelijke Vinex-uitbreiding. Te onderscheiden zijn drie gebieden, elk met eigen sfeer en karakter: Kroeten midden, Kroeten park en Kroeten eiland. De buurt bestaat uit drie appartementengebouwen, rijenwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. De woningen zijn modern van architectuur en eigentijds, hebben meestal een plat dak en veel duurzame materialen zijn toegepast (hout, glas, metaal, beton). Door de lange evenwijdige straatwanden heeft de architectuur een grootschalige, bijna monumentale uitstraling. Het noordelijk deel van Kroeten midden (grenzend aan Overkroeten) is onder te verdelen in drie woonstempels. Het bestaat uit vrijstaande woningen (in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd) die een grote variatie in architectuur kennen, en drie clusters prijsvraagwoningen, die eigentijdse varianten vormen op het twee-onder-één-kap type.

De buurt *Asterd* is een thematische uitbreiding, met wonen aan het water en bestaat uit gevarieerde bebouwingstypes: rijenwoningen, geschakelde woningen, twee-onder-één-kap woningen, appartementencomplexen en rijenwoningen. De woningen zijn veelal licht van kleur. De meeste woningen zijn gesitueerd aan zes diepe inhammen van de Asterd-plas, waardoor de tuinen aan het water liggen.

Een belangrijk oriëntatiepunt in de Haagse Beemden is de Apenrots. Dit appartementencomplex varieert van drie tot zes bouwlagen en markeert de entree naar de buurt Kievitsloop en het winkelcentrum de Donk. De bedrijventerreinen van de Haagse Beemden zijn gelegen aan Emerparklaan (oost) en Westerhagelaan. Het bedrijventerrein, Moskes, aan de Westerhagelaan bestaat voornamelijk uit hoge bedrijfsgebouwen, zoals de Eurotoren, die te zien zijn vanaf de A16. De Eurotoren is zeventien verdiepingen hoog met een totale hoogte van 72 meter. De hoge gebouwen zijn voor het merendeel na 2000 gerealiseerd, in eigentijdse architectuur. Het bedrijventerrein aan de Emerparklaan sluit aan op Hintelaken. Het bestaat voornamelijk uit kantoren en lichte bedrijvigheid en heeft een gevarieerde architectuur.

#### **4.2.21.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen.**



De wijk Haagse Beemden, als uitbreidingswijk ontwikkeld vanuit de 'tuinstadgedachte', kan in zijn totaliteit opgevat worden als een duurzaam stedenbouwkundig concept, met een hoge landschappelijke kwaliteit. De landgoederenzone vormt het belangrijkste element van de groenstructuur. De landgoederenzone bestaat uit landgoed Burgst, inclusief de bijbehorende agrarische bedrijven, bosopstanden, lanen en waterpartijen. De gebouwde en ongebouwde elementen vormen samen een onverbreekelijke ruimtelijke eenheid. Het buitenhuis Het IJzer Hek is geen volwaardig landgoed, maar draagt sterk bij aan de sfeer van de landgoederenzone. Hoewel het gebied centraal in de wijk ligt, ten zuiden van de buurt Asterd, is het vanuit het woongebied moeilijk toegankelijk. De landgoederenzone kan derhalve als een zeer waardevol (groen) ensemble beschouwd worden.

Als ensembles met een bijzondere (wijkoverstijgende) positieve beeldkwaliteit in de Haagse Beemden kunnen genoemd worden Hazenberg en het winkelcentrum in Heksenwiel. Hazenberg is een klein besloten subbuurtje in de buurt Gageldonk. Het heeft een hoge architectonische kwaliteit, door de stijlkenmerken van de "Bossche School", die bestaan uit traditionele baksteenarchitectuur met betonelementen en zadeldak met grijze/zwarte dakpannen. Eerder vermeld en ook in Gageldonk is het Hooghuispark gelegen, met een kapel en een monumentale woning, het Hooghuis.

Het winkelcentrum in Heksenwiel is in één keer ontworpen en is een duidelijke ruimtelijke eenheid. Het functioneert als stedelijk hart van de wijk. De klassieke opbouw langs een centrale as en het gebruik van klassieke citaten in de architectuur geven het centrum een postmoderne uitstraling. Daarbij is veel aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte.

Als individuele complexen of gebouwen die de moeite waard zijn kunnen genoemd worden de Apenrots, een sculpturaal wooncomplex aan de wijkontsluitingsweg, dat één van de hoofdentrees van de Haagse Beemden markeert, en de Eurotoren langs de A16, als belangrijk hoogteaccent en markering van de entree van de stad. In Haagse Beemden treffen we een drietal rijksmonumenten aan: de landhuizen Burgst en Het IJzer Hek en De Cingeltjes, het cultuurhistorisch bosmonument met hoge boombeplanting met daaraan singels. Dit laatste monument maakt deel uit van het landgoed Burgst.

#### **4.2.21.5 Waardebepaling**

Waardevol in Haagse Beemden zijn delen van het centrumgebied Heksenwiel en een klein ensemble woningen in de stijl van de Bossche School. Zeer waardevol in Haagse Beemden is zeker ook het onbebouwde groene hart van de wijk, waaromheen de hele wijk ontwikkeld is.

Voor het grootste deel is voor de Haagse Beemden het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

Aan delen van het centrumgebied Heksenwiel en het kleine ensemble woningen in de stijl van de Bossche School is, vanwege de architectonische kwaliteit, het welstandsniveau **bijzonder** toegekend.

Ook voor het groene onbebouwde hart van de wijk geldt, vanwege de hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde, het welstandsniveau **bijzonder**.

De zichtlocatie vanaf de A16 en de stadsentree, die loopt vanaf de Rijksweg A16 tot aan de spooronderdoorgang aan de Lunetstraat, zijn belangrijke structuren van bijzondere waarde. Voor de bebouwing aan beide zijden van rijksweg en stadsentree geldt daarom het welstandsniveau **bijzonder**.

#### **4.2.21.6 Dynamiek**

Het beleid in de wijk Haagse Beemden staat in het teken van zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat wordt gestreefd naar behoud van de huidige kwaliteit. Interventies in deelgebieden zijn mogelijk, alleen als deze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten, maar juist versterken.

Het grootste deel van de wijk is al volledig bebouwd, waardoor weinig ruimte overblijft voor nieuwe ontwikkelingen. Alleen in het gebied Kroeteneiland en in het gebied Asterd (ten oosten van de Asterdplas) is nog sprake van enige dynamiek, doordat hier nog bouwprojecten in uitvoering zijn of zullen komen. Voor uitbreiding ten oosten van Asterd bestaan plannen.

#### **4.2.21.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Haagse Beemden**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskarta, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Daarnaast zijn voor specifieke ensembles of situaties op het niveau van de Haagse Beemden de volgende criteria van toepassing:

- Behouden van de samenhangende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte van het winkelcentrum Heksenwiel en het subbuurtje Hazenberg.
- Bij vernieuwing en uitbreiding in Hazenberg dient men aan te sluiten bij de typerende vormgeving van de aanwezige bebouwing in de stijl van de Bossche School, door het respecteren van de bestaande gevelkarakteristiek, geveldetaillering en materiaal- en kleurgebruik.

## **4.2.22 Belcrum**

### **4.2.22.1 Algemene karakterisering**

De woonwijk Belcrum is gelegen in het noorden van Breda, boven het spoor Eindhoven-Breda-Dordrecht. De wijk wordt globaal begrensd door het spoor, de Belcrumweg, de Terheijdenseweg en de Noordelijke Rondweg.

Bij de verzelfstandiging van Teteringen, in 1795, komt de Belcrumpolder bij Teteringen. In 1918 beschikt Breda weer over deze polder, voor de vestiging van industrie. In 1927 volgt een tweede deel en in 1942 volgt de 'Traaise Driehoek'. De 'Traaise Driehoek' was één van de vijf gehuchten die de zogenaamde 'Bredasche Bijvang' vormden. Oorspronkelijk woonden hier alleen boeren, vanaf de 20<sup>ste</sup> eeuw vestigden bedrijven zich hier en werden woningen gebouwd.

Opvallend gebouw in dit gebied is het verdeelstation van de voormalige PNEM. Belcrum heeft een bedrijvig karakter, niet alleen door bedrijventerrein de Krogten, maar ook door de vele bedrijven die in de wijk zelf gevestigd zijn. Dit komt door de gunstige ligging nabij de Mark, het spoor en enkele uitvalswegen. De wijk is vanaf 1924 gebouwd en is een typische jaren '30 wijk. Dit is terug te vinden in de gesloten bouwblokken, smalle straatprofielen en de slechts beperkte groenvoorzieningen.

#### **4.2.22.2 Ruimtelijke structuur**

De wijk wordt ruimtelijk gescheiden van de overige wijken door de verschillende ontsluitingswegen. Vooral de Terheijdensweg en de Speelhuislaan hebben een (stads)-ontsluitingsfunctie. Ze hebben een breed straatprofiel met verschillende groenvoorzieningen, zoals laanbeplanting. Opvallend is het spoor in het midden van de Speelhuislaan dat niet meer gebruikt wordt. De ruimtelijke karakteristiek wordt bepaald door de ligging tussen het spoor, de Mark en de noordelijke rondweg, de woonbuurten bestaande uit gesloten bouwblokken en de bedrijvigheid rond het spoor en in het noorden van het gebied.

Belcrum is stedenbouwkundig een onderdeel van het 'Plan Schaaap', het in 1928 vastgestelde uitbreidingsplan van Breda. Uitgangspunt is een raster van straten, dat doorsneden wordt door brede ontsluitingswegen met boombeplanting, zoals de Speelhuislaan. Enkele pleinen verlevendigen zijn ontwerp, het plein bij de Veestraat en het Pastoor Pottersplein zijn hier voorbeelden van. Van de beeldbepalende bebouwing in het ontwerp is alleen de watertoren nog over.

#### **4.2.22.3 Bebouwing en architectuur**

De wijk bestaat hoofdzakelijk uit bebouwing in de typische traditionele jaren '30 architectuur. De bebouwing is gesitueerd in gesloten bouwblokken en bestaat uit twee bouwlagen met zadeldak of mansardekap in langsrichting. Per bouwblok bestaat eenheid in hoofdvorm en architectuur. Kenmerkend is het gebruik van rode baksteen en rode dakpannen.

Alleen de bebouwing langs de Oude Terheijdensweg, destijds de doorgaande route naar Terheijden, wijkt hier vanaf. Deze bebouwing staat dicht op elkaar in een rechte rooilijn en bestaat uit één of twee bouwlagen met verschillende kapvormen, afwisselend in langs- en dwarsrichting. Materiaal- en kleurgebruik en detailleringen zijn divers. Door afstemming in bouwmassa en plaatsing in een rechte rooilijn is toch ook hier sprake van eenheid, zij het van eenheid in verscheidenheid.

#### **4.2.22.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen.**

Naast het bijzondere ensemble dat het plan Schaaap vormt is de watertoren een beeldbepalend gebouw in het gebied. De watertoren met zijn decoratieve metselwerk kan gerekend worden tot de bouwstijl van de Amsterdamse School. Opmerkelijk zijn het afzonderlijke trappenhuis, het beeldhouwwerk boven de ingang, een belvédère met glazen koepel en de koperen gaslantaarn. Deze elementen zijn voor de Crisistijd, waarin deze watertoren gebouwd is, zeer luxe. De watertoren is als gezegd zeer belangrijk als beeldbepalend gebouw in de zichtlijn vanaf de Speelhuislaan. Destijds is de watertoren ook ontworpen als deel van het stedenbouwkundig plan voor Belcrum. Feitelijk is de watertoren nu in de Krogten gelegen.

#### **4.2.22.5 Waardebepaling**

Belcrum is een typische jaren '30 wijk, de eenheid in deze wijk is kenmerkend en moet daarom behouden blijven. Kenmerk van de historische route Oude Terheijdenseweg is de eenheid door verscheidenheid in de karakteristiek van de woningen. Deze eenheid dient behouden te blijven, zodat de karakteristiek van deze historische route niet verloren gaat. Het welstandsbeleid is er op gericht de karakteristiek van gesloten bouwblokken en eenheid per bouwblok te behouden, zonder nieuwe ontwikkelingen in de weg te staan.

Met uitzondering van de Speelhuislaan is voor Belcrum het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

De Speelhuislaan vormt zowel stedenbouwkundig als architectonisch en cultuurhistorisch een waardevol element in de wijk. Aan dit deel is daarom het welstandsniveau **bijzonder** toegekend.

#### **4.2.22.6 Dynamiek**

Het beleid moet in Belcrum vooral in het teken staan van zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat gestreefd zal moeten worden naar behoud van de huidige kwaliteit en waar mogelijk versterking. Het welstandsbeleid is er op gericht de stedenbouwkundige en architectonische samenhang in de afzonderlijke woonblokken, woonbuurten en complexen als geheel te behouden. Hierbij is vooral de karakteristieke gevelopbouw van de '30-jaren baksteenarchitectuur van belang. Interventies in deelgebieden zijn mogelijk, alleen als deze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten, maar juist versterken.

Het grootste deel van de wijk is al volledig bebouwd, waardoor weinig ruimte bestaat voor nieuwe ontwikkelingen. Nieuwbouw is alleen mogelijk op een tweetal locaties. Voor het voormalig Slachthuisterrein is in het bestemmingsplan 'Voormalig Slachthuisterrein' aangegeven dat de woningbouw zich daar moet complementeren aan het ruimtelijke patroon van de wijk. De andere ontwikkelingslocatie is vrijgekomen met de sloop van de Christus Koningkerk. Ook de ontwikkelingen in de Spoorzone zullen van invloed zijn op Belcrum.

#### **4.2.22.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Belcrum**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaart, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Individuele projecten of ensembles zijn hier niet van zodanig belang of van een bijzondere vorm, typologie of kwaliteit, dat die specifieke eigen objectgerichte of gebiedgerelateerde welstandscriteria behoeven. Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Belcrum.

#### **4.2.23 Linie/Doornbos**

#### **4.2.23.1 Algemene karakterisering**

De woonbuurten Linie en Doornbos zijn gelegen in het noorden van Breda, boven het spoor Eindhoven-Breda-Dordrecht. De buurten grenzen aan elkaar en worden globaal begrensd door het spoor, de Crogt dijk, de Nieuwe Kadijk en de Kapittelweg.

Kort na de Tweede Wereldoorlog is Linie gerealiseerd en daarna, in de jaren '60, Doornbos. Linie (en ook Belcrum) werden in het begin gemakshalve 'achter de Faam' genoemd. De Faam-fabriek werd gebouwd toen de polders nog onbebouwd waren en is nu nog steeds een beeldbepalend gebouw in Breda Noord.

De buurten werden destijds in hoog tempo gebouwd, in de Wederopbouwperiode, toen hoge woningnood heerste. Kenmerkend hiervoor zijn de strokenverkaveling en de herhaling van de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Door het hoge tempo waarin gebouwd is en de schaarse middelen, bestaat in de buurten weinig variatie in woningtypen en architectuur.

#### **4.2.23.2 Ruimtelijke structuur**

De buurten worden ruimtelijk van elkaar, en samen van de overige buurten in Breda Noord gescheiden, door de verschillende ontsluitingswegen. Vooral de Nieuwe Kadijk-Crogt dijk heeft een ontsluitingsfunctie voor het stadsverkeer. Deze weg heeft een breed straatprofiel met ruime groenvoorzieningen.

De ruimtelijke karakteristiek wordt bepaald door de ligging tussen het spoor en de noordelijke rondweg, de woonbuurten bestaande uit halfopen bouwblokken en de bedrijvigheid rond het spoor. Kenmerkend voor Doornbos is de scheiding door de Baliëndijk. Ten noorden van de Baliëndijk bestaat de buurt uit woonbebouwing, terwijl in het zuiden veel meer sprake is van functiemenging. De voorzieningen in Linie zijn geconcentreerd rond het Edisonplein, waar bebouwing staat van drie bouwlagen, met op de begane grond detailhandel. Opvallend in de buurt zijn de schoorstenen van de Faam en de Oranjeboom.

Linie is vlak na de Tweede Wereldoorlog gebouwd, toen weinig middelen voor handen waren. Daardoor zijn nauwelijks groenvoorzieningen aanwezig in de buurt. Het pas opgeknapte Liniepark is de enige groene en waterrijke locatie in de buurt. De wijk doet daardoor nogal stenig aan. In Doornbos is wel relatief veel groen aanwezig.

#### **4.2.23.3 Bebouwing en architectuur**

De buurten bestaan uit gesloten of halfopen bouwblokken, met voornamelijk in Doornbos ruime, lage groenvoorzieningen. De bouwblokken vormen een eenheid, met hier en daar accenten in de hoogte. De bebouwing is opgetrokken in de voor de Wederopbouwperiode typische baksteenarchitectuur en bestaat uit één tot drie lagen, met zadeldak. De middelhoogbouw is maximaal vier bouwlagen hoog en heeft een zadeldak of plat dak. De gevels zijn glad, met inpandige balkons en entrees. In de Edisonstraat is hiervan afgeweken, door toepassing van uitgebouwde entrees. Opvallend zijn de drive-in woningen rond de Hooilaan.

#### **4.2.23.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen.**

Het Liniepark vormt een structuurbepalende ruimte in de buurt Linie. Het park is in 2001 sterk veranderd, door het verdwijnen van de woonwagens. Beeldbepalend voor het park is tevens de Moskee en de flat aan de westkant van de vijver en aan de zuidkant de Euretco.

#### **4.2.23.5 Waardebepaling**

Waardevol in de buurten zijn het Liniepark en de eenheid in de bebouwing.

Voor de hele wijk is het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

#### **4.2.23.6 Dynamiek**

Linie en Doornbos zijn duidelijke voorbeelden van wijken uit de Wederopbouwperiode. Het welstandsbeleid is er op gericht de karakteristiek van deze periode, halfopen bouwblokken en eenheid per bouwblok, te behouden.

Voor geheel Breda Noordoost is een ontwikkelingsplan opgesteld: 'Ontwikkelingsplan Breda Noordoost, samenwerken aan leefbaarheid'. Dit ontwikkelingsplan geeft vier strategieën voor herstructurering aan, namelijk verstedelijken (tot stadswijk), verparken (tot woonpark), verdunnen (tot suburb) en vervinexen (tot tuinwijk). Het woningaanbod wordt zo meer divers en gevarieerd en het woonmilieu aantrekkelijker. Dit betekent dat de buurten in het geheel ontwikkelingsgebied zijn.

Ook de ontwikkelingen in de spoorzone zijn van invloed op Linie en Doornbos.

#### **4.2.23.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Linie/Doornbos**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaart, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Individuele projecten of ensembles zijn hier niet van zodanig belang of van een bijzondere vorm, typologie of kwaliteit, dat die specifieke eigen objectgerichte of gebiedgerelateerde welstandscriteria behoeven. Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Linie/Doornbos.

### **4.2.24 Hoge Vucht**

#### **4.2.24.1 Algemene karakterisering**

De wijk Hoge Vucht is gelegen in het noordoosten van Breda en wordt globaal begrensd door de Nieuwe Kadijk, Terheijdenseweg, Zwarte Dijk en het bedrijventerrein Posthoorn. De drie wijkontsluitingswegen komen samen bij het winkelcentrum Moerwijk. Zij bena-

drukken de splitsing van de wijk in de vier buurten, Biesdonk, Geeren Zuid, Geeren Noord en Wisselaar.

De Hoge Vucht ligt letterlijk hoger dan de Lage Vucht. Daardoor is duidelijk te zien dat het landschap vanuit het zuiden afloopt richting grote rivieren. Doordat het door kwelwater moeilijker bouwen is in de Lage Vuchtpolder, is het grootste deel van de middeleeuwse verkaveling nog duidelijk zichtbaar. Het gebied ontwikkelt zich steeds meer tot een natuur- en cultuurhistorisch waardevol gebied. Tot 1942 behoorde de Vuchtpolder bij Teteringen.

Na de Tweede Wereldoorlog is de Hoge Vucht, beginnend bij Biesdonk, in hoog tempo bebouwd. Daarna is verder uitgebreid naar het noorden en oosten, met de buurten Geeren en Wisselaar. De stijkenmerken van de Wederopbouwperiode, prefab-elementen en strokenverkaveling, zijn duidelijk terug te vinden in de wijk. De wijk wordt gekenmerkt door veel hoogbouw aan de randen van de buurten, met daartussen laagbouw in de vorm van rijen eengezinswoningen.

#### **4.2.24.2 Ruimtelijke structuur**

De wijk is een typisch voorbeeld van een zestiger jaren wijk. De wijk is ruim opgezet, met brede straatprofielen. De bebouwing, de wegenstructuur en de openbare ruimte zijn strak vormgegeven. Dit is te zien in de rechte bouwblokken, straatprofielen en de eveneens rechte rijen eengezinswoningen. Beeldbepalend voor de ruimtelijke karakteristiek van de wijk zijn de jaren '60 woonbuurten met veel groen, het bedrijventerrein Biesdonk, winkelcentrum Moerwijk, sportcomplex de Wisselaar en het aangrenzende landschap in het noorden en oosten. Het overkapt winkelcentrum Moerwijk is een individueel complex, dat door de massa en de ligging beeldbepalend is voor de Hoge Vucht. Het winkelcentrum wordt omringd door hoogbouw, waartussen de toegangen tot het winkelcentrum gesitueerd zijn.

Kenmerkend voor de wijk is het onderbrengen van woon- en werkgebieden en recreatieve voorzieningen in aparte gebieden. Aan de zuid-westzijde, aan de Terheijdensweg en de Nieuwe Kadijk, is sprake van concentratie van onderwijsinstellingen. Hier zijn tevens de meeste bedrijventerreinen gevestigd. De recreatieve functie van het noord-westelijke deel van de wijk is in de afgelopen jaren sterk toegenomen, met de komst van ondermeer een zwembad, een schaatsbaan en een wiel- en skatebaan. Centraal in de wijk, in het winkelcentrum Moerwijk zijn de belangrijkste winkelvoorzieningen geconcentreerd.

De landschappelijke elementen van de wijk bestaan voornamelijk uit groenvoorzieningen. Het Hoge Vuchtpark en de openheid van het buitengebied aan de noordrand vormen waardevolle elementen. Daarnaast zijn in de wijk veel groenvoorzieningen aanwezig. In Geeren en Wisselaar ligt een waterloop, die in combinatie met het groen beeldbepalend is.

#### **4.2.24.3 Bebouwing en architectuur**

De wijk bestaat vooral uit hoogbouw aan de randen, met daartussen rijwoningen. Kenmerkend zijn het blokvormige stratenpatroon en het straatgericht wonen. De hoeken zijn open en zijgevels zijn duidelijk anders vormgegeven dan de voorgevels. Door de herhaling van deze gelijkvormige zijgevels ontstaat een karakteristiek beeld naar zijstraten.

De bebouwing is hoofdzakelijk opgetrokken in baksteen, met kozijnpuien en met prefab-elementen, als kenmerkend onderdeel van de geïndustrialiseerde bouw. De bebouwing in de buurt Wisselaar is gevarieerder, zowel door woningtypen als bebouwingsmassa. Ook inbreidingen en vervangende nieuwbouw door de hele wijk zorgen voor dit gevarieerde beeld. Langs de Groenedijk en het Groenedijkplein is thematische bebouwing gesitueerd. De bebouwing bestaat uit appartementencomplexen en rij-woningen, opgetrokken in moderne architectuur. Verder zijn enkele inbreidingen gerealiseerd, zoals het Wommelgemhof, de Johan Marijnen-boog en appartementencomplexen rond de Philip Vingboomstraat. Opvallend is de hoogbouw langs de Kapittelweg en de Cornelis Joosstraat. De panden hebben een facelift gekregen en zijn veel kleurrijker geworden. Enkele hoogbouwblokken langs de Bernard de Wildestraat zijn vervangen door een woonzorgcomplex.

#### **4.2.24.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen.**

In Hoge Vucht vormt de thematische bebouwing langs de Groenedijk door eenheid in de architectuur een ensemble. Dit geldt tevens voor andere nieuwbouw projecten. Ze vallen op door moderne architectuur en het materiaal- en kleurgebruik en zijn daardoor beeldbepalend voor de wijk.

#### **4.2.24.5 Waardebepaling**

Hoge Vucht is een typisch voorbeeld van een jaren '60 wijk. De rechthoekige verkaveling en de architectuur met zichtbare prefab elementen en samenhang per bouw-blok zijn hier kenmerkend.

Voor bijna heel Hoge Vucht is het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

Vanwege doorzichten en uitzicht vanaf de randen van de bebouwing is aan het nog aanwezige agrarisch gebied het welstandsniveau **bijzonder** toegekend, als bij het aangrenzende buitengebied.

#### **4.2.24.6 Dynamiek**

Het beleid moet in Hoge Vucht vooral in het teken staan van zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat tenminste gestreefd zal moeten worden naar behoud van de huidige kwaliteit.

Voor heel Breda Noordoost is een ontwikkelingsplan opgesteld: 'Ontwikkelingsplan Breda Noordoost, samenwerken aan leefbaarheid'. Dit ontwikkelingsplan geeft vier strategieën voor herstructurering aan, namelijk verstedelijken (tot stadswijk), verparken (tot woonpark), verdunnen (tot suburb) en vervinexen (tot tuinwijk). Het woningaanbod wordt zo meer divers en gevarieerd en het woonmilieu aantrekkelijker. Dit betekent dat Hoge Vucht in het geheel ontwikkelingsgebied is.

#### **4.2.24.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Hoge Vucht**



Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaart, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Individuele projecten of ensembles zijn hier niet van zodanig belang of van een bijzondere vorm, typologie of kwaliteit, dat die specifieke eigen objectgerichte of gebiedgerelateerde welstandscriteria behoeven. Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Hoge Vucht.

## **4.2.25 Teteringen**

### **4.2.25.1 Algemene karakterisering**

Teteringen is ontstaan op de overgang van hoge, droge zandgronden naar lage, natte polders. Kenmerkend voor Teteringen zijn het omringende landschap en het historische lint Hoeveneind. Aan noord- en westzijde van de kern liggen de Lage Vuchtpolder, het open landbouwgebied en de geleedingszone, tussen Teteringen en Breda. Ten oosten van Teteringen liggen de bos- en stuifzandcomplexen van de Vrachelse- en Teteringse heide.

Teteringen is een noord-zuid verlopend wegdoorp, dat is samengesteld uit verschillende nederzettingen. De concentratie van bebouwing, op de samenkomst van de historische bebouwingslinten Moleneind, Hoolstraat en Hoeveneind met de Zwarte Dijk/Groenstraat, vormt het historische centrum. De hoofdas werd gevormd door Hoeveneind en Hoolstraat. Los van deze bestaande dorpsstructuur is in 1813 de Oosterhoutseweg aangelegd. Deze weg is door de hoge verkeersintensiteit, het profiel en de monumentale bomenrijen, de structuurdrager van Teteringen geworden.

Geleidelijk is langs de Oosterhoutseweg meer bebouwing ontstaan en is het gebied tussen het lint Hoolstraat-Hoeveneind bebouwd. In de jaren zestig is de wijk Noord aangelegd, waarna in de jaren zeventig de wijk Gouwen en in de jaren tachtig Kerkeind en de Haenen ontwikkeld zijn. Doordat Teteringen langzaam is gegroeid en zowel voor als na de Tweede Wereldoorlog is gebouwd, is een grote variëteit in woningtypen en architectuurbeeld ontstaan. Teteringen werd in delen geannexeerd en maakt sinds 1997 deel uit van Breda.

### **4.2.25.2 Ruimtelijke structuur**

Teteringen heeft haar dorps karakter behouden ondanks grootschalige uitbreidingen. Het dorps karakter wordt voor een groot deel bepaald door de oude bebouwingslinten en de historische kern. Beeldbepalende elementen zijn het Willem Alexanderplein, het Haenenveld en in mindere mate winkelcentrum de Scheperij.

Beeldbepalend voor de totale ruimtelijke karakteristiek van Teteringen zijn de historische kern, de bebouwingslinten, het Willem Alexanderplein, de woonbuurten, het grootschalige sportterrein De Gouwen en het omringende landschap. Teteringen heeft een groen karakter, door de ligging tussen polder en heide en door de aanwezigheid van veel groenvoorzieningen in het dorp. De woongebieden hebben een groen karakter door de vele groene privé-tuinen.

De meeste woongebieden hebben als voornaamste kenmerk de ruime opzet op grote kavels, rond centraal gelegen kleinschalig groen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. Er is nauwelijks sprake van hoogbouw in Teteringen, de enige (middel)hoogbouw bestaat uit kleinschalige appartementencomplexen aan de Hoolstraat, in de omgeving van het Willem Alexanderplein en in het woongebied De Haenen. De bebouwing is maximaal vier bouwlagen hoog, waardoor de kerktoren het hoogste punt van het dorp vormt.

#### **4.2.25.3 *Bebouwing en architectuur***

De historische kern heeft een vrij introvert karakter. De bebouwing, die voornamelijk dateert van voor de Tweede Wereldoorlog, bestaat uit vrijstaande panden op smalle, diepe kavels. Ter hoogte van het Willem Alexanderplein wordt het beeld bepaald door grote vrijstaande villa's. De bebouwing langs de historische linten en in de kern bestaat uit één of twee lagen met diverse kapvormen, dakhellingen, nokrichtingen en goothoogtes. In materiaal- en kleurgebruik bestaat veel variatie. De gevels zijn vaak gedetailleerd vormgegeven, met horizontale banden over de gevel, sluitstenen, bogen boven ramen en deuren en siermetselwerk.

De woongebieden Noord en Gouwen Noord zijn voor het dorp vrij grootschalig. In Gouwen Noord zijn onderwijsinstellingen en winkelveorzieningen aanwezig. Aan de Oosterhoutseweg en de randen van de kern staat voornamelijk vrijstaande bebouwing, daartussen bestaat de bebouwing voornamelijk uit rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen in een rechthoekige verkaveling. De bebouwing bestaat uit één of twee lagen, meestal met zadeldak. De gevels zijn voorzien van toevoegingen in de vorm van aangehangen balkons. Daarnaast zijn prefab elementen zichtbaar.

Kerkeind vormt de rand van Teteringen en bestaat uit rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen gesitueerd rond hofjes. De overgang naar het buitengebied is vormgegeven met vrijstaande woningen. De bebouwing is opgetrokken in twee lagen met donkergrijs zadeldak, in bruinrode baksteen.

Het Landhuizengebied Valkenstraat in het zuidwesten van Teteringen zorgt voor een overgang tussen de kern en het landelijk gebied. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen op grote kavels. Hoofdvorm en materiaal- en kleurgebruik zijn divers. Gouwen Zuid heeft een introverter karakter en een hogere bebouwingsdichtheid, maar heeft verder dezelfde karakteristiek.

Opvallend gebied is de nieuwbouwuurt De Haenen in het noordoosten van Teteringen. De wijk is organisch vormgegeven met als centraal punt park Het Haenenveld. De bebouwing bestaat uit rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen en is gerealiseerd in eigentijdse architectuur. De bebouwing bestaat uit twee lagen, overwegend met zadeldak, materiaal- en kleurgebruik zijn divers.

#### **4.2.25.4 *Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen.***

Het voormalige gemeentehuis aan het Hoeveneind is in 1783 gebouwd als pastorie. Aan de achterzijde van het historische pand is later kantoorruimte gerealiseerd. Het is één van de monumenten van Teteringen, andere monumenten zijn de 'oude hofsteden'. Dit zijn grote boerderijen die in de periode 1600-1850 langs de oudste wegen zijn gerealiseerd, zoals de 'Blauwe Hoeve' en de 'Hoge Schuur'. Teteringen wordt verder geken-

merkt door deftige dorpshuizen, zoals het buitenverblijf 'Rustenburg' aan de Posthoorn en midden in het dorp het herenhuis 'Withof' in Empirestijl.

Het Willem Alexanderplein is gelegen op het kruispunt van de historische routes Hoolstraat-Hoeveneind en Groenstraat-Laanzichtweg. Het plein vormt een structuur- en beeldbepalende ruimte in Teteringen. De noordzijde van het plein wordt gevormd door de kerk, met daarnaast de begraafplaats. Deze hoek van het plein biedt een zichtrelatie met de Lage Vuchtpolder. Aan de westelijke rand staat een modern vormgegeven appartementencomplex, met op de begane grond winkelvevoorzieningen. De zuid- en oost-rand bestaan uit gesloten gevelwanden, met woningen en horecagelegenheden.

#### **4.2.25.5 Waardebepaling**

De genoemde lintbebouwing (Moleneind, Hoolstraat en Hoeveneind) en het oorspronkelijke dorpshart zijn cultuurhistorisch waardevolle gebieden en daardoor, en door de aanwezige diversiteit aan bebouwing en functies, kwetsbaar voor ingrepen. Voor deze gebieden is daarom het welstandsniveau **bijzonder** van toepassing.

Vanwege doorzichten en uitzicht vanaf de randen van de bebouwing is aan het nog aanwezige agrarisch gebied het welstandsniveau **bijzonder** toegekend, als bij het aangrenzende buitengebied.

Voor de overige gebieden is het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

#### **4.2.25.6 Dynamiek**

De verscheidenheid in woningtypen en architectuur is kenmerkend voor Teteringen. Het gevarieerde karakter moet behouden blijven, nieuwe ontwikkelingen zijn echter wel mogelijk mits ze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten.

Rondom Teteringen liggen een aantal ontwikkelingslocaties. In het oosten 'Om de Haenen', ten noorden 'De Woonakker', ten westen en zuidwesten 'De Nieuwe Dorpsrand' en grenzend aan de Hoge Vucht 'De Waterakkers'. Voor 'De Nieuwe Dorpsrand' en 'De Waterakkers' is in het bestemmingsplan niets vastgelegd, voor 'De Woonakker' zijn globaal bestemmingen weergegeven en voor de wijk 'Om de Haenen' is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Verder is een aantal kleinere ontwikkelingslocaties binnen de kern gesitueerd, zoals het Willem Alexanderplein en het deelstads-kantoor (waar een nieuwe functie voor gevonden moet worden).

#### **4.2.25.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor Teteringen**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaat, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Individuele projecten of ensembles zijn hier niet van zodanig belang of van een bijzondere vorm, typologie of kwaliteit, dat die specifieke eigen objectgerichte of gebiedgerelateerde welstandscriteria behoeven. Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor Teteringen.

#### **4.2.26 Buitengebied, inclusief kleine buitenplaatsen en bedrijfsterreinen en industriegebieden Krogten, Hintelaken, Emer-Noord, Emer-Zuid, Moleneind, Hoogeind en Hazeldonk**

##### **4.2.26.1 Algemene karakterisering**

Het buitengebied van Breda is het grotendeels onbebouwde gebied rond het verstedelijkte deel van Breda, zoals dat rond de stad gelegen is, tussen de uiterste randen van de bebouwde kom en de grens met de omringende gemeenten. Die omringende gemeenten, waar het buitengebied van Breda aan grenst, zijn (vanaf Hazeldonk en in de richting van de wijzers van de klok) Zundert, Etten-Leur, Moerdijk, Drimmelen, Oosterhout, Gilze en Rijen en Alphen-Chaam. Bij Hazeldonk tenslotte grenst het Bredase grondgebied aan België. Belangrijkste kenmerk van het buitengebied is als gezegd het (grotendeels) onbebouwd zijn. Bouwen is in dit buitengebied maar beperkt toegestaan en bebouwing komt dan ook veel minder voor dan binnen de bebouwde kom. Bouwen in het buitengebied kan echter heel erg ingrijpend zijn, omdat weidsheid en openheid karakteristieke kenmerken voor het gebied zijn, waardoor elk bouwwerk al vanaf grote afstand goed zichtbaar kan zijn. Het buitengebied rond Breda heeft vooral een agrarische bestemming. In toenemende mate zijn echter ook natuurontwikkeling en natuurbehoud van heel groot belang, net zoals elders in de onbebouwde delen van Nederland. Belangrijk in het buitengebied van Breda zijn ook de cultuurhistorische sporen van een ver en minder ver verleden in de vorm van verdedigingswerken, buitenplaatsen en landgoederen, kleine oude kernen en landschappelijke linten en dorpslinten.

Het buitengebied van Breda kan verdeeld worden in vijf deelgebieden waar verschillende bestemmingsplannen van kracht zijn. Het gaat om het buitengebied van de Haagse Beemden, het buitengebied Teteringen, het buitengebied Nieuw-Ginneken (Bavel/Ulvenhout), het buitengebied Zuidwest (tussen spoorlijn Breda-Roosendaal en de Mark) en het buitengebied Prinsenbeek.

Het buitengebied van Haagse Beemden is het gebied tussen de wijk Haagse Beemden, de Mark en de A16 en wordt hoofdzakelijk bepaald door de overgang van zand naar veen en klei. Het beekdalenlandschap gaat hier over in een open gebied. Hier ligt ook de groene hoofdstructuur, waarbinnen de rivier de Mark een centrale drager is. In dit gebied ligt aan de oostzijde, bij de bocht van de Mark, het Haagse Beemdenbos. In Haagse Beemden liggen twee historische buitenplaatsen (Burgst en het IJzer Hek) die deel uitmaken van het groene hart van de wijk (de landgoederenzone) en daarom hier niet tot het buitengebied gerekend worden.

Het buitengebied van Teteringen bestaat uit een oud akkergebied aan weerszijden van het Hoeveneind en een bosrandzone. Het open agrarisch gebied is omgeven door de bosgebieden aan de noord- en oostkant. In het gebied zelf liggen het naaldbos van Galgeveld en het loofbos bij Zuiderhout. Beide bosgebieden zijn gelegen op de hoge delen van de dekzandrug die de laagte van het natuurgebied de Lage Vucht begrenst. De Lage Vucht werd vanaf de 17<sup>e</sup> eeuw ontgonnen als hooi- en weiland. Hier heeft ook op grote schaal turfwinning plaatsgevonden. Naast een agrarische functie hadden een aantal plekken ook een strategische functie. Langs de Mark zijn enige verdedigingswerken aangelegd zoals de Spinolaschans en op de hoge rug van de Hartel naar het oosten een verdedigingswal (Linie van de Munnikenhof). Karakteristieke objecten in het buitengebied zijn de voormalige buitenplaats Laanzicht en het hoofgebouw van

zorgcentrum Zuiderhout (seminariegebouw). Ten noorden van Teteringen ligt het fraaie oude bebouwingslint van Hoeveneind, dat een geleidelijke overgang vormt tussen dorp en landschap. Het lint heeft een hoge cultuurhistorische waarde.

Het buitengebied van Bavel en Ulvenhout kan opgedeeld worden in drie gebieden met verschillende karakteristieken. Het gaat om de open ruimte tussen Breda en Ulvenhout, het gebied ten noordoosten van Bavel en het Markdal. Tussen Bieberg en Klein Wolfslaar ligt een open landschappelijk gebied dat gescheiden wordt door de Wolfslaardreef, waardoor twee open gebieden zijn ontstaan die door wegen en bomenrijen zijn ingesloten. Het landschap ten noordoosten van Bavel is een zeer open agrarisch gebied, waar landbouw de voornaamste functie vervult. Het gebied wordt begrensd door de Tilburgseweg, de gemeente Gilze-Rijen, de A58 en de A16. Het Markdal is een langgerekt, gaaf, open weidegebied dat beperkt is ontsloten. Het Ulvenhoutsebos is een oud loofbos, dat voor een deel gelegen is in het dal van de Bavelsche Leij, dat de noordelijke begrenzing vormt van het bos. Het bosgebied wordt ten westen begrensd door de bebouwde kom van Ulvenhout. In dit buitengebied liggen twee buitenplaatsen: aan de zuidrand van de stad, tussen Breda en Ulvenhout, ligt het eeuwen oude landgoed Wolfslaar en ingeklemd tussen de A27, de zuidelijke rondweg en de Loevensteinstraat ligt het 'landgoed' c.q. voormalig kloostercomplex Nieuw IJpelaar. In het buitengebied van Bavel/Ulvenhout liggen twee dorpse bebouwingslinten (Bieberglaan en Ulvenhoutselaan), enkele landelijke bebouwingslinten ten oosten van Bavel, die een aantal gehuchten met elkaar verbinden (Roosberg, Eikberg, Bolberg, Tervoort en Lijndonk) en een landelijk bebouwingslint ten zuiden van Ulvenhout (Strijbeekseweg).

Het buitengebied Zuidwest wordt aan de noordzijde begrensd door het spoor, aan de westzijde door de gemeentegrens van Etten-Leur, aan de zuidzijde door Rijsbergen en aan de oostzijde door de Mark. Het buitengebied, waarvan Princenhage de centrale kern vormde, kende een primair agrarisch karakter. In het zuidwestelijk deel liggen drie bosgebieden, namelijk het Mastbos, het Liesbos en Trippelenberg. Het Liesbos, één van de oudste productiebossen van Nederland, ligt ten zuiden van Prinsenbeek, ingeklemd tussen het spoor en de Liesboslaan. Het Mastbos, in 1515 aangelegd en één van de oudste naaldbossen, is gelegen ten zuiden van Breda op een reliëfarme dekzandrug tussen de beekdalen van de Mark en Aa of Weerij. De Trippelenberg, later aangeplant dan het Mastbos en het Liesbos, is gelegen tussen de A16, de Graaf Engelbertlaan en de Aa of Weerij. In het buitengebied Zuidwest bevindt zich het landgoed Bouvigne en een aantal buitenplaatsen. Het kasteel Bouvigne ligt aan de linkeroever van de Mark tegen het Mastbos aan. In het zuidwestelijk deel liggen de buitenplaatsen Vinkenburg, Hazard, Zoudtland, Lindenberg en Prinsenhout. In het westen van het gebied, tegen het Liesbos aan, is het tuinbouwgebied van Lies gelegen. In het zuidwestelijk buitengebied liggen een aantal dorpse en landelijke bebouwingslinten. De dorpse bebouwingslinten zijn Effen (inclusief de lintbebouwing aan de Rijsbergseweg), het dorpse bebouwingslint aan de Liesboslaan en de Dr. Batenburglaan. De landelijke bebouwingslinten liggen langs de randen van het Liesbos en het Mastbos (Oude Liesboslaan, Drie Lindendreef, Overaseweg, Galderseweg, Bouvignelaan en Reeptiend) en in het open agrarisch gebied als verbinding tussen de gehuchtjes of concentraties van boerderijen (Vaareind, Lies, De Rith, Achterste Rith, Overa en Vuchtschoot).

In het buitengebied van Prinsenbeek overheerst de agrarische functie, waarbij tuinbouwbedrijven (glastuinbouw en vollegrondstuinbouw) domineren. Het buitengebied is verdeeld in twee hoofdgebieden, het overgangsgebied en het centrale zandgebied. Het overgangsgebied wordt aan de noordzijde begrensd door het zeekeleigebied waarvan de Mark met begeleidende dijken en beplanting de drager is. Aan de zuidzijde wordt het

overgangsgedied begrensd door het dekzandgedied. Aan de noordelijke rand van het centrale zandgedied ligt een landschappelijk waardevolle zone tussen de Brielsedreef en de zeedijk. Door het centrale zandgedied en het overgangslanschap ligt een zone van grotere en kleinere bos- en natuurgebieden, afgewisseld met agrarische gronden aan weerszijden van de gemeentegrens tussen Breda/Prinsenbeek en Etten-Leur. Deze reeks natuurgebieden loopt vanaf het Liesbos naar de Mark. Verspreid over het gebied komen veel kleinere kassencomplexen voor. De landelijke bebouwingslinten ten noorden en westen van Prinsenbeek hebben voornamelijk een agrarisch karakter.

#### 4.2.26.2 Ruimtelijke structuur

Het buitengebied van de Haagse Beemden kent verschillende verkavelingstypen. Het poldergedied ten zuiden van de Mark heeft een duidelijke strokenverkaveling. Het westelijk deel tegen de A16 is betrekkelijk kleinschalig met een onregelmatige blokverkaveling. Het zuidelijk deel van de landgoederenzone heeft een zeer introvert karakter. Hoewel de afstand tussen de woonbuurten aan weerszijden van de landgoederenzone zuid op het smalste deel maar 165 meter bedraagt is de illusie dat men zich in het landschap van het buitengebied bevindt heel groot. De landgoederenzone zuid heeft mooie lange zichtlijnen in de lengterichting. In visueel opzicht is de relatie tussen het zuidelijk en noordelijk deel van de landgoederenzone niet bijzonder groot. De Emerparklaan en de Rietdijk doorsnijden de landgoederenzone en geeft een confrontatie tussen het stedelijk en landelijk beeld.

Ondanks de agrarische functie van het buitengebied van Teteringen heeft het toch een besloten karakter. De opgaande landschappelijke beplanting zoals laanbeplanting langs de wegen en de houtsingels en bomenrijen op perceelsranden dragen bij aan de beslotenheid van het ruimtelijk beeld. Er is een kleinschalig landschap ontstaan met een sterk wisselend beeld van korte en lange zichtlijnen. Met name de lange zichtlijnen vanaf het Hoeveneind in westelijke richting over de agrarische percelen naar het open poldergedied zijn een waardevol kenmerk van de visueel-ruimtelijke structuur van het buitengebied.

Het buitengebied van Bavel en Ulvenhout bestaat uit drie delen: het Markdal, het gebied tussen Bavel en Ulvenhout en het gebied ten noordoosten van Bavel. In het Markdal zijn de verschillende, beboste donken opvallende landschappelijke elementen van formaat. Het zijn belangrijke natuurkernen en in visueel-ruimtelijk opzicht geven zij schaal aan het verder open landschap. Het open agrarisch gebied tussen Bavel en Ulvenhout is een landelijk gebied met een sterke oriëntatie op en wisselwerking met de stad door de aanwezigheid van recreatieve- en woonfuncties en van enkele grotere complexen ten behoeve van sport, recreatie en educatie. Ten noordoosten van Bavel komt een open gebied voor. De openheid hier is niet als waardevol te typeren. Dit komt vooral door vestiging van agrarische bedrijven, waaronder glastuinbouwbedrijven.

Het buitengebied Zuidwest wordt duidelijk afgebakend door de bossen, de stad en de (snel)wegen en wordt gekenmerkt door een grillig verkavelingspatroon met zeer verspreid gelegen boerderijcomplexen. Kenmerkend is ook de afwisseling tussen open weidegebieden en gesloten bomenrijen en bospercelen. Hierdoor ontstaat een sterke coulissen-werking. De kassen zijn in het open agrarisch gebied gelegen. Het historische wegenpatroon heeft de verkavelingstructuur mede bepaald, waardoor een afwisselend kleinschalig landschap van kassen en open stukken tuinbouwgrond is ontstaan. De kassencomplexen zijn veelal op enige afstand van de weg gelegen. Tussen de weg en de kassen ligt in veel gevallen woon- en bedrijfsbebouwing of een strook grond.

Het buitengebied van Prinsenbeek wordt grotendeels overheerst door tuinbouwbedrijven. Daarnaast zijn vrij veel niet agrarische functies aanwezig, waaronder een golfterrein, een zwembad, een aantal bedrijfjes en een groot aantal burgerwoningen. Het noordelijk deel (boven de Brielsedreef) en de westelijke rand van het centrale zandgebied zijn vrijwel geheel onbebouwd. In de open ruimte wordt het beeld bepaald door weidsheid afgewisseld met verspreid liggende kleine boscomplexen. Het overige deel (centrale zandgebied) is een halfopen landschap met een vrij dichte bebouwings- en wegenstructuur. De kassen in het buitengebied van Prinsenbeek zijn aan de lintbebouwing gelegen. Het historische wegenpatroon heeft de verkavelingstructuur mede bepaald, waardoor een afwisselend kleinschalig landschap van kassen en open stukken tuinbouwgrond is ontstaan. Het glastuinbouwgebied tussen deze linten vormt als het ware een decor van kassen en bedrijfshallen afgewisseld met woningen aan het lint.

#### **4.2.26.3 *Bebouwing en architectuur***

In de landgoederenzone van Haagse Beemden komen we verschillende soorten bebouwing tegen. In het zuidelijk deel zijn het voornamelijk boerderijen met de bijbehorende schuren. De boerderijen zijn vrij groot van omvang en zijn bedekt met rode dakpannen. De schuren behorend bij de boerderijen zijn veelal zwart en hebben een rieten kap of rode dakpannen. In het noordelijk deel staan zowel boerderijen als burgerwoningen. Deze bebouwing stamt uit verschillende perioden hetgeen heeft geresulteerd in verschillende bebouwingstypen en verschillende kenmerken: langgevelboerderijen, vaak met Vlaamse schuren, bungalows en villa's, opgetrokken uit baksteen, maar de nieuwere agrarische bebouwing bestaat veelal uit damwandprofielen. Het overgrote deel van de bebouwing heeft een zadeldak.

In het buitengebied is een grote diversiteit aan bebouwingstypen. De bebouwing bestaat vooral uit boerderijen, schuren en burgerwoningen (met name in het westelijk deel). De boerderijen liggen verspreid en zien er vaak fraai uit, soms met ontsierende schuren (b.v. opgetrokken uit damwandprofiel). Het kleurgebruik bestaat over het algemeen uit aardtinten.

De historische buitenplaatsen Burgst en Het IJzer Hek liggen beiden in de landgoederenzone. Het hoofgebouw van het *landhuis Burgst* is in 1790 gebouwd in de classicistische stijl, op rechthoekige grondslag, bestaande uit een hoofdvlugel met centraal aan de voorzijde een breed hardstenen bordes, overkapt door een portico met vier zuilen. Het witgepleisterde huis heeft een flauw, met grijze pannen gedekt schilddak, en rust op een donkergrijs geschilderd plint. De twee bijgebouwen zijn opgetrokken uit witgepleisterd baksteen, gebouwd op een rechthoekige grondslag van een enkele bouwlaag onder een met grijze pannen gedekt schilddak en staan symmetrisch haaks ten opzichte van het hoofgebouw. Het totale ensemble is loodrecht gesitueerd op de hoofdas van de historische parkaanleg. Verder ligt er nog een dienstwoning op het landgoed, in dezelfde stijl gebouwd.

Het geheel aan het zicht onttrokken *landhuis Het IJzer Hek* is een witgeschilderd huis en wordt gekenmerkt door de zesdelige schuiframen. Het geheel is afgedekt door een zadeldak met een dakruiter. Op het terrein staan verder een Vlaamse schuur en een bakhuis.

De bebouwing in het open agrarisch gebied van Teteringen bestaat vooral uit boerderijen, die vooral geconcentreerd zijn langs de Blauwhoefsedreef, de Stidstraat, het

Bergsepad en de Hartelweg. De massa en vorm van de schuren komen in niets overeen met die van de burgerwoningen die veelal kleinschaliger zijn. Het meest voorkomende boerderijtype in het landelijk gebied is dat van de Brabantse langgevel. Bij de meeste boerderijen van dit type komt een Vlaamse schuur voor, opgebouwd uit geteerde, gepotdekselde planken, met eiken gebinten en met riet afgedekt. De erfafscheiding bestaat meestal uit een heg of haag. Door deze groene invulling blijft het landelijk karakter behouden. In een enkele situatie is er helemaal geen erfafscheiding aanwezig. De bestrating van de boerderij sluit dan direct aan op de bestrating van de weg. Het oude bebouingslint van Hoeveneind vormt een samenhangend geheel van oude monumentale hoeven op groene erven met daartussen enkele burgerwoningen. De bebouwing is niet gepland, maar is historisch gegroeid en heeft een duidelijke relatie met de weg. De boerderijen en schuren hebben een wezenlijk andere massa en vorm dan de burgerwoningen. De massa en vorm van de agrarische bebouwing komt wel sterk met elkaar overeen. Karakteristiek voor dit lint is dat de meeste boerderijen (veelal langgeveltype) dwars staan op de richting van het lint, waardoor er veel doorzichten ontstaan tussen de gebouwen. Verder bestaat de erfafscheiding meestal uit een groene invulling van heg, haag of sloot, waardoor het landelijk karakter van Hoeveneind behouden blijft.

De *buitenplaats Laanzicht* is opgebouwd uit een hoofdgebouw, een bijgebouw en een grote tuin. Het landhuis is tweelaags en voorzien van een afgeplat schilddak. Het gebouw heeft een gepleisterde gevel van vijf traveeën. De zijkant van het huis is voorzien van een erker en de voorzijde van een fraaie neorenaissance veranda met rondboogopeningen, snijwerk en sierlijsten. Blijkens de gevelsteen is het huis in 1790 gebouwd. De detaillering daarentegen is laat 19<sup>e</sup> eeuws. Op het terrein bevindt zich tevens een eenlaags huis onder zadeldak met omlopend schild, dat recentelijk is verbouwd.

Het oorspronkelijke *missiehuis Zuiderhout* bestaat uit een drielaags seminariegebouw met souterrain en verscheidene uitbreidingen. Het complex heeft een U-vormige plattegrond. De hoofdgevel bestaat uit een middenrisaliet met ingang en zijrisalieten. De middenrisaliet heeft een pilastergevel met topgevel en klokkentorentje en een rondboogingang. Haaks op het hoofdgebouw staat een driebeukige neoromaanse kruisvormige kapel met absis en pilasters en traptoren onder leien daken. Het geheel is afgedekt met zadeldaken en mansardekappen.

In het open agrarisch gebied van *Bavel en Ulvenhout* zijn de boerderijen vooral geconcentreerd nabij de gehuchten/buurtschappen rond Bavel en Ulvenhout en verder langs de Strijbeekseweg en Klein Wolfslaar. De boerderijen liggen over het algemeen allemaal dicht aan de weg gesitueerd. De boerderijen en schuren wijken in massa en vorm duidelijk af van de burgerwoningen. Het meest voorkomende boerderijtype in dit landelijk gebied is dat van de Brabantse langgevel met bijgebouwen als Vlaamse schuur, bakhuis en schop. De meeste boerderijen langs de Strijbeekseweg staan dwars op de richting van dit lint, waardoor er veel doorzichten zijn tussen de gebouwen. De woningen in de overige linten zijn dicht op de weg gelegen, en liggen zowel haaks als parallel aan de weg. In veel gevallen is er een duidelijke erfafscheiding tussen de weg en het erf door de aanwezigheid van een hek of een sloot. Verder bestaat de erfafscheiding meestal uit een heg of een haag.

De kassencomplexen ten oosten van Bavel zijn klein van omvang en met een verkavelingsstructuur die de bestaande wegen volgt. De kassen zijn afgeschermd van de weg door de bestaande bedrijfs- en woonbebouwing.



Het *landgoed Wolfslaar* bestaat uit een villa, een bijgebouw (koetshuis) en een park in de Engelse landschapsstijl. Het huis, gebouwd in 1862, is een typisch voorbeeld van een eclectische bouwstijl. Het langwerpige huis, bestaande uit souterrain, bel-etage, verdieping en kap is opgetrokken uit baksteen, bepleisterd en voorzien van een rijke uitmontering in natuursteen. De gevels zijn rijk gedetailleerd en geleed met lijsten en pilasters. Een kap met vier schilden en een schoorsteen aan de westzijde dekt het gebouw af. Het middendeel van de kap is plat. Het koetshuis is in 1862 gebouwd. Het is een pand op U-vormige plattegrond en heeft een begane grond, mezzanine en kap. Het is opgetrokken in baksteen, bepleisterd en spaarzaam voorzien van natuursteen. In dit pand is een restaurant gevestigd.

*Nieuw IJpelaar* is van oorsprong een kasteelnederzetting. Het kasteel bleef tot in de negentiende eeuw bestaan, zij het sterk verbouwd en vernieuwd. Rond 1920-1930 is het gebouw met een etage verhoogd en uitgebreid tot kloostergebouw en een kloosterkapel. Het landhuis bestaat uit een gepleisterde gevel met inspringend middendeel met fronten. Opvallend is het opengewerkte klokkentorentje. Het geheel is bedekt met een plat dak.

In het buitengebied *Zuidwest* zijn verspreid gelegen en omzoomde boerderijcomplexen aan kronkelende wegen de meest karakteristieke bebouwingselementen. Storende bebouwing is nauwelijks aanwezig en waar bebouwing aanwezig is, heeft deze een groene omkadering. Het meest voorkomende boerderijtype in het landelijk gebied is dat van de Brabantse langgevel, meestal met Vlaamse schuur. De bebouwing langs de linten is erg gevarieerd. Kenmerkend aan de Liesboslaan zijn de baksteenarchitectuur met expressivistische en kubistische elementen en de Pastoor van Arskerk met omliggende bebouwing. De lintbebouwing aan de Rijsbergseweg bestaat vooral uit vrijstaande gevarieerde woningen in een groene setting op ruime kavels in één of twee bouwlagen met vaak een samengestelde kapvorm. De kapvorm kan variëren van klassieke mansardekappen tot piramidedak met riet afgedekt. De Dr. Batenburglaan kent ook veel verschillende woningtypen, rijenwoningen, maar ook twee-onder-één-kap woningen gebouwd in de jaren '30 stijl. De linten langs de bosgebieden bestaan uit forse villa's op ruime percelen die voornamelijk in landelijke stijl zijn gebouwd. De bebouwing kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan architectuurstijlen, materialen en kleuren.

*Kasteel Bouvigne*, gebouwd in Hollandse renaissancestijl, is geheel door een gracht omringd, en heeft op de NW-hoek een sierlijke zeskantige toren met een peervormige spits. Bouvigne is aan het begin van de 17<sup>e</sup> eeuw gebouwd, waarbij gedeelten van een ouder huis zijn gebruikt. Het gebouw is opgetrokken in lichtrode baksteen met speklagen van witte bergsteen.

De *landhuizen Vinkenburg, Hazard, Zoudtland, Lindenberg en Prinsenhout* zijn uitgebouwde hoeven. Vaak ontstond zo'n landhuis uit een boerderij, die werd uitgebouwd tot een statig herenhuis of een echte buitenplaats. Het uiterlijk van de landhuizen vertoont een aantal overeenkomstige architectonische kenmerken, de witgepleisterde gevel van vijf traveeën met de deurpartij in de middenrisaliet en een getekend rusticamotief in de gevels. Bij de panden staat vaak een koetshuis.

Aan de landelijke bebouwingslinten van het buitengebied van *Prinsenbeek* liggen de boerderijen en woningen, laanbeplantingen en erven zorgen voor een groen beeld. Het gebied bezit nog verscheidene gave boerderijcomplexen, die soms tot de 18<sup>e</sup> eeuw teruggaan en bestaan uit een woonstalhuis met langgevel onder zadeldak, met een Vlaamse langsdeelschuur en soms een bakhuis. Aan de linten ten noorden en westen

van Prinsenbeek komen we ook forse villa's tegen op ruime percelen, voornamelijk gebouwd in landelijke trant. De villa's bestaan uit één of twee bouwlagen, met gevarieerde kapvormen; van klassieke mansardekappen tot piramidedak met rieten afdekking. Er is een grote verscheidenheid aan architectuurstijlen, materialen en kleuren.

Aan de linten liggen ook de kassen. Doordat de linten niet erg dichtgebouwd zijn, zijn de kassen goed zichtbaar. De woonbebouwing in het glastuinbouwgebied bestaat voornamelijk uit panden in één of twee lagen met kap, waarbij het zadeldak en de mansardekap, met of zonder wolfseinden, de meest voorkomende zijn. Het materiaal- en kleurgebruik kan worden gekenmerkt als historisch, met veel baksteen aardetinten e.d. De meer recentere woonbebouwing bestaat vooral uit de categorie cataloguswoningen.

#### **4.2.26.4 Bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen.**

Als bijzondere ensembles in het buitengebied van Breda kunnen aangemerkt worden de volgende buitenplaatsen (zie voor de beschrijvingen de vorige paragraaf): Burgst en Het IJzer Hek in Haagse Beemden; Laanzicht en Zuiderhout in Teteringen; Nieuw IJpelaar en Wolfslaar in Bavel-Ulvenhout en Bouvigne, Vinkenburg, Hazard, Zoudtland, Lindenberg en Prinsenhout in Zuidwest.

Als individuele complexen of gebouwen komen de in het buitengebied gelegen rijksmonumenten in aanmerking.

Met uitzondering van enkele randen op zichtlocaties langs de rijkswegen is de bebouwing van de bedrijfsterreinen niet zodanig van kwaliteit dat deze hier een bijzondere vermelding behoeft. Uitzondering vormen de randen van Steenakker en vooral Hoogeind met de daar gesitueerde bedrijfsgebouwen van Lensvelt, naar ontwerp van Wiel Arets. Verder zijn de silo's van de CSM-fabrieken sterk beeldbepalend voor het silhouet van de stad, zowel binnen de stad als vanuit het buitengebied.

#### **4.2.26.5 Waardebepaling**

Aan het hele Buitengebied is het welstandsniveau **bijzonder** toegekend. Uitzonderingen zijn de historische buitenplaatsen en landgoederen die de status van rijks- of gemeentelijk monument hebben en de bedrijfsterreinen.

Aan de historische buitenplaatsen Burgst, Zoudtland en Wolfslaar (rijksmonumenten) is, mede vanwege de hoge landschappelijke waarde, respectievelijk de cultuurhistorische en architectuur-historische waarde, het welstandsniveau **buitengewoon** toegekend is.

Voor de bedrijfsterreinen en industriegebieden is met uitzondering van voornoemde zichtlocaties langs de rijkswegen het welstandsniveau **regulier** van toepassing.

De betreffende zichtlocaties langs de rijkswegen zijn aangeduid met het welstandsniveau **bijzonder**.

#### **4.2.26.6 Dynamiek**

Het beleid voor het gehele Buitengebied, inclusief buitenplaatsen en genoemde bedrijfsterreinen en industriegebieden, staat in het teken van zorgvuldig beheer, dat wil zeggen dat wordt gestreefd naar behoud van de huidige kwaliteit. Interventies in deelgebieden

zijn mogelijk, alleen als deze de kwaliteit van de gebieden niet aantasten, maar juist versterken.

Het grootste deel van het gebied is niet of slechts incidenteel bebouwd. Van groot belang is dat het gebied grotendeels onbebouwd zal blijven en zijn weidsheid en openheid zal behouden.

**4.2.26.7 Gebiedgerelateerde welstandscriteria voor vermelde bijzondere ensembles en individuele complexen of gebouwen van belang voor het Buitengebied, inclusief kleine buitenplaatsen en genoemde bedrijfsterreinen en industriegebieden**

Voor de thematische, gebiedgerelateerde welstandscriteria, zoals aangeduid op één van de kaartbladen van de welstandskaat, wordt verwezen naar de thema-uitwerkingen met welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk.

Behoudens de cultuurhistorische waardevolle kleine buitenplaatsen in het Buitengebied zijn verder individuele projecten of ensembles hier niet van zodanig belang of van een bijzondere vorm, typologie of kwaliteit, dat die specifieke eigen objectgerichte of gebiedgerelateerde welstandscriteria behoeven. Waar nodig kunnen de algemene welstandscriteria aanvullend toegepast worden, binnen de context van de gebiedgerelateerde gegevens opgenomen voor het Buitengebied, inclusief kleine buitenplaatsen en genoemde bedrijfsterreinen en industriegebieden.

Bedrijfsterreinen en industriegebieden zijn in deze paragraaf verder niet uitputtend beschreven. Bij de thema-uitwerkingen voor de gebiedgerelateerde welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk is bij de uitwerking voor de gebiedsthema's voor Voorzieningen, bedrijven en kantoren, met kleurtint paars/rose, lettercode B1 t/m B6 aangeduid op de welstandskaat, een tabel opgenomen waarnaar bij de betreffende gebiedsthema's verwezen wordt met de navolgende tekstpassage.

Voor aanvullende situationeel gebiedsgerelateerde beoordelingskarakteristieken, voor alle Thema-uitwerkingen met welstandscriteria voor de gebiedsthema's B1 t/m B6, wordt verwezen naar de tabel, die opgenomen is bij §§ 4.3.17 t/m 4.3.22. In deze tabel zijn, voor alle locaties, waarvoor één van de betreffende gebiedsthema's van toepassing is, een aantal verschillende karakteristieken weergegeven, aan de hand waarvan nieuwe bouwaanvragen beoordeeld zullen kunnen worden, voor wat betreft: de ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdkarakteristiek van het terrein; de hoofdkarakteristiek van de bebouwing; de gemiddelde bouwhoogte; het gemiddelde ruimtebeslag en/of bebouwingspercentage; de dak- of kapvorm; kleuren en materialen en de meest voorkomende en daarom meest geëigende plaats voor reclame-uitingen (ofwel onder de gootlijn, aan de gevel, of juist bovendaks, op de gevel).
---

In de thema-uitwerkingen voor de gebiedgerelateerde welstandscriteria in § 4.3 van dit hoofdstuk is bij de uitwerkingen voor de in het Buitengebied voorkomende gebiedsthema's een aanvullende passage opgenomen, over bouwvergunningvrije aan- of bijgebouwen en hun mogelijk zeer nadelige of storende gevolgen voor het Buitengebied, zodanig dat die zouden kunnen leiden tot het oordeel van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

De betreffende passage wordt hier voor alle duidelijkheid ook integraal opgenomen, vanwege het bijzonder belang voor het Buitengebied.

## **Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze welstandsnota zullen toevoegingen in het Buitengebied, in de vorm van bouwvergunningvrije aan- of bijgebouwen, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand, als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming.

### ***a. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:***

Bouwvergunningvrije aan- of bijgebouwen, in het Buitengebied, die, in afwijking van de opgenomen welstandscriteria over positionering, een afmeting en plaats hebben, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is, worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand. Van een dergelijke positionering, zo dat sprake is van een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is, is in elk geval sprake, bij een zodanig storende plaatsing in het open landschap, dat daarbij onbelemmerde zichtlijnen ernstig belemmerd of verstoord worden.

### 4.3 Thema-uitwerkingen met welstandscriteria (schaalniveau 3.)

#### Historisch gegroeide gebieden

- 4.3.01 Historische stedelijke bebouwing binnen de singels (H1)
- 4.3.02 Historische dorpscentra (H2)

#### Lineaire ontwikkelingen

- 4.3.03 Stedelijke bebouwingslinten (L1)
- 4.3.04 Dorpse bebouwingslinten (L2)
- 4.3.05 Landelijke bebouwingslinten (L3)

#### Planmatige woongebieden

- 4.3.06 Gesloten bouwblokken (eind 19<sup>e</sup> tot begin 20<sup>ste</sup> eeuw) (W1)
- 4.3.07 Volkswoningbouw, tuindorpen en tuinwijken (Traditionalisme, begin 20<sup>ste</sup> eeuw) (W2)
- 4.3.08 Vooroorlogse blokverkaveling (Traditionalisme, 1920-1945) (W3)
- 4.3.09 Vroeg naoorlogse blokverkaveling (Traditionalisme, wederopbouw 1940-1960) (W4)
- 4.3.10 Gestempelde blokverkaveling (Modernisme, functionalisme, 1955-1975) (W5)
- 4.3.11 Introverte woongebieden, woonerven en -hofjes (Verhevigde plastic, 1970-1985) (W6)
- 4.3.12 Stadsvernieuwing (1975-1985) (W7)
- 4.3.13 Thematische uitbreidingen (VINEX, metaforen, vanaf 1985) (W8)
- 4.3.14 Stedelijke inbreidingen (vanaf 1990) (W9)
- 4.3.15 Villa-gebieden, in park- of bosachtige omgeving (diverse ontstaansperiodes) (W10)
- 4.3.16 Individueel opdrachtgeverschap (vrije kavels, diverse ontstaansperiodes na 1945) (W11)

#### Voorzieningen, bedrijven en kantoren

- 4.3.17 Industrierterreinen (B1)
- 4.3.18 Bedrijventerreinen (B2)
- 4.3.19 Perifere detailhandel en voorzieningen (B3)
- 4.3.20 Kantoren en voorzieningen (B4)
- 4.3.21 Winkelcentra (B5)
- 4.3.22 Militaire terreinen (B6)

#### Groen, sport en buitengebied

- 4.3.23 Natuur- en bosgebieden (G1)
- 4.3.24 Buitenplaatsen en landgoederen (G2)
- 4.3.25 Stadsparken en overige groenstructuren (G3)
- 4.3.26 Sportterreinen en recreatiegebieden (G4)
- 4.3.27 Agrarisch buitengebied en boerenerven (G5)
- 4.3.28 Kassengebied (G6)

Voor elk van de vermelde (gebieds)thema-uitwerkingen (in 4.3) met welstandscriteria is de navolgende onderverdeling aangehouden en in deze welstandsnota opgenomen:

- 4.3.00.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema
- 4.3.00.2 Gebiedgerelateerde welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema
- 4.3.00.3 Gebiedgerelateerde welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema

#### 4.3.01 Historische stedelijke bebouwing binnen de singels (H1)

**Voorbeelden in Breda:** Historisch stadshart met Grote Markt en aanlooproutes Boschstraat, Ginnekenstraat en Haagdijk

##### 4.3.01.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema H1

Veel oude vestingsteden zijn ontstaan door verdichting rondom de samenkomst van oude routes in een marktplein. De structuur van het oorspronkelijk ommuurde stadshart, bestaat uit licht gebogen radiale aanlooproutes, die uitkomen op een marktplein. Dit patroon is ook in Breda bewaard gebleven en is goed herkenbaar. Het karakter is historisch en zeer stedelijk van aard, door een besloten beeld, dat ontstaat door aangeschakelde (historische) panden. De grootschalige historische gebouwen, waarvan de oudste dateert uit de dertiende eeuw, vormen in de huidige context nog steeds belangrijke accenten.

Van oudsher belangrijke functies waren aan aanlooproutes en de Grote Markt gesitueerd. In de huidige situatie maakt het gebied een belangrijk deel uit van de binnenstad en heeft het voorzieningenniveau, zowel voor de stad zelf, als voor de omringende regio, een sterke centrumfunctie. Dit geldt voor sectoren als zakelijke dienstverlening, cultuur en onderwijs, maar ook voor winkelen, uitgaan en vermaak. Boven de winkels wordt gewoond of is de ruimte in gebruik als opslag of kantoor. Aanlooproutes hebben verschillende breedtes en de meeste komen uit op één van de vele pleinen. De straten zijn voornamelijk ingericht voor het winkelend publiek. Tussen de aanlooproutes en achter de markt liggen kortere en minder voorname straten. Soms is hier de bebouwing kleinschaliger dan aan de grotere, meer publieke, ruimten. Onder andere door de gebogen vormen van de straten zijn, bij de grote Markt, kleinere ruimten ontstaan en ingericht als plein, soms met terrassen.

De bebouwing is gesitueerd in gesloten blokken, met binnenterreinen die als privé-tuin in gebruik zijn, of zijn volgebouwd met uitbreidingen en bijgebouwen. In enkele gevallen zijn binnenterreinen gebruikt voor winkelpassages of parkeergarages. De bebouwing in het gebied bestaat uit in de voorgevellijn liggende, individueel vormgegeven, panden en ensembles met op sommige locaties vrijstaande objecten. De panden worden gekenmerkt door verschillen qua hoogte (nokhoogte en goothoogte) en breedte, ten opzichte van de belendende panden. De maatvoering varieert, van twee tot vijf venstertraveeën breed, en twee tot vijf bouwlagen hoog, met een kap of plat dak. Kenmerkend voor bijna alle panden, is de grote hoogte van de begane grond, in verhouding tot de verdiepingen. Typerend voor het bebouwingsbeeld is de variatie aan stijlvormen, waarbij de 19<sup>e</sup> eeuwse gevelarchitectuur overheerst. Deze bouwstijlen variëren van (neo)classicisme, (neo)renaissance en eclecticisme, tot 20<sup>ste</sup> eeuwse traditionele, functionele bouwstijlen. De gevels van de oudere bebouwing worden gekenmerkt door een duidelijke horizontale opbouw, van basement, middenstuk en een duidelijke beëindiging van de gevel met een lijst. Bij de oudere 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuwse bebouwing wordt de gevel ook beëindigd met een tuit- of trapgevel. De gevelindeling bestaat uit verticale gevelopeningen met houten kozijnen en diepe neggen. De soms getoogde vensters hebben meestal een stucwerk-omlijsting, zijn soms zeer rijk geornamenteerd en voorzien van veel, voornamelijk hardstenen, geveldetaileringen. De toegepaste gevelversieringen en ornamenten zijn afhankelijk van de bouwperiode van het betreffende pand. De materialisering van de gevels bestaat voornamelijk uit zorgvuldig metselwerk en voegwerk, gecombineerd met hardsteen. Naast gemetselde gevels komen naar verhouding ook veel gepleisterde (in blokmotief) en gewitte (of in een lichtere kleurtint geschilderde) gevels voor. Daarnaast zijn ook (vroeg) 20<sup>ste</sup> eeuwse bouwstijlen herkenbaar, die goed passen binnen het totaalbeeld. Grootschalige bebouwing, van na de Tweede Wereldoorlog, is soms minder in detail vormgegeven en functioneler en grootschaliger van aard.

Bij het geschikt maken van panden voor detailhandel zijn in de loop van de tijd veel historische detaileringen verloren gegaan. De plinten en soms ook de verdiepingen van de oorspronkelijke historische bebouwing zijn regelmatig aangetast, door overdadige

reclame-uitingen of tonen in sterk afwijkende kleuren geschilderde gevels. Bij recentere verbouwingen is meer aandacht besteed aan de oorspronkelijke architectuur van het gehele pand.

Winkelpanden laten een groot verschil zien tussen de begane grond en de verdiepingen. De panden, tot soms hele delen van straatwanden, zoals in de hoofdwinkelstraten in het kernwinkelgebied, vallen daardoor min of meer uiteen in een onder- en een bovenbouw. De mate waarin dat gebeurt is, is afhankelijk van het architectonische concept van de gevel(wand). Soms zijn plint en bovenbouw duidelijk van elkaar gescheiden, soms zijn ze meer met elkaar vervlochten. Bij historische panden zijn de winkelpuien vaak individueel vormgegeven, ze hebben verschillende afmetingen en zijn zeer divers van vorm. Soms zijn meerdere panden voorzien van één vormgegeven winkelpui, die de panden op het niveau van de begane grond verbinden, waardoor de individualiteit wordt verstoord. Waar zich dit voorgedaan heeft verdient het aanbeveling, zodra de gelegenheid zich voordoet bij verbouw of herontwikkeling, de individuele eenheid van de panden als geheel te versterken, ten koste van het ter plaatse van de begane grond samentrekken van de individuele gevels, tot een winkelfront van meerdere panden breed.

#### 4.3.01.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema H1

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend, binnen de beperkingen die belendingen daarbij, op grond van welstandsaspecten, kunnen stellen. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Verbijzonderingen in positionering, hoofdvorm en -richting en eventuele accenten in hoogte en verschijningsvorm op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties zijn wenselijk. Nieuwbouw kan per pand, woning of ensemble individueel ontworpen worden.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die passen binnen het geldende bestemmingsplan, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.

##### a. positionering:

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur, binnen bestaande strakke voorgevellijnen die (historisch) verloop straten volgen

##### b. massa en vorm:

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- driedeling in gevelopbouw (basement, middendeel, gevelbeëindiging)
- zeker tussen belendende panden met hoge begane grond in beginsel overeenkomstige hoogte begane grond
- streven naar samenhang gevelwand met diversiteit aan pandbreedten en verschijningsvormen van panden en ensembles

**c. gevelkarakteristiek:**

- respecteren gevarieerde gevelstructuren, met veelal duidelijke gevelopbouw en -indeling
- herkenbaarheid gebouw als geheel prevaleert, boven herkenbaarheid van deelfuncties gebouw

**d. detaillering, kleur en materiaal:**

- bestaande detaillering, gevelversieringen en dergelijke, van omliggende gebouwen, respecteren in ontwerp
- geen toepassing donker of zonwerend glas

**4.3.01.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema H1**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan zeker ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is het behoud van de totale architectonische/ bouwkundige eenheid het uitgangspunt. Nieuwe, eigentijdse en contrasterende elementen zijn mogelijk, alleen daar waar dat overtuigend uit het plan spreekt en een versterking betekent van het totaalbeeld. Is dat niet het geval dan dienen ingrepen van ondergeschikte betekenis en uitstraling te blijven, tenzij sprake is van algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur, binnen bestaande strakke voorgevellijnen die (historisch) verloop straten volgen

**b. massa en vorm:**

- streven naar samenhang gevelwand met diversiteit aan pandbreedten en verschijningsvormen van panden en ensembles
- aanbouwen en andere toevoegingen ondergeschikt aan totale gebouw
- verbijzonderingen in hoogte mogelijk, op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties, als hoeken of pleinen

**c. gevelkarakteristiek:**

- kozijnwijziging beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid (gevelwand of blok) ensemble als geheel



- gevel met meeste uitstraling naar openbare ruimte situeren
- respecteren bestaande hoofdstructuur gevel, met veelal horizontale opbouw en verticale gevelopeningen; bij winkelpuien aandacht voor geleiding gehele voorgevel
- aansluiten op bestaande architectonische karakteristieken
- beperkte mate aan plasticiteit in gevel, door inpandige etalages, diepe negge etc respecteren
- bij functieverandering, in ontwerp rekening houden met herkenbaarheid oorspronkelijke bouwstijl

**d. detaillering, kleur en materiaal:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw; hoofdzakelijk gebruik van beige, oranje- en bruine bakstenen of pleister- en schilderwerk in witte, crème tot lichtgrijze kleuren; alleen bij uitzondering andere kleurtint
- bestaande detaillering, gevelversieringen en dergelijke respecteren; aandacht voor behoud herkenbaarheid diverse historische (neo)stijlen
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonerend glas

#### 4.3.02 Historische dorpscentra (H2)

**Voorbeelden in Breda:** Dorpstraat Ulvenhout, Markt Prinsenbeek, Kerkstraat Bavel, Doelenstraat Princenhage

##### 4.3.02.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema H2

Veel dorpen zijn ontstaan als agrarische nederzettingen, als pleisterplaats bij een brug, marktplaats, strategische vestigingen of als nederzetting met een meer industriële oorsprong. Deze dorpskernen hebben lange tijd een autonoom bestuur gehad maar zijn in de 20<sup>ste</sup> eeuw veelal geannexeerd. Enkele dorpskernen zijn volledig opgenomen in het stedelijk geheel van de stad, andere vormen nog steeds zelfstandige elementen. Het dorpscentrum is het middelpunt van een dorpskern en vormt vaak een belangrijke, cultuurhistorische waardevolle, schakel binnen het stedelijk weefsel en ondersteunt de oriëntatie, zeker als de dorpskern is opgenomen in het stedelijk gebied.

Een dorpscentrum bestaat veelal uit een markt, een kruispunt van wegen of verbreding van de straat waaraan een kerk, enkele winkels en horecazaken, verschillende ambachten en andere dorpsvoorzieningen zijn gelegen. De schaal is kleiner dan de stedelijke centra, maar er is wel sprake van een duidelijk zichtbare concentratie van functies en bebouwing, ten opzichte van de aanliggende lintbebouwing of omliggende woongebieden. De bebouwing in het gebied bestaat uit in de voorgevellijn liggende individuele panden en ensembles van twee tot vijf panden, met op sommige locaties vrijstaande objecten. Deze vrijstaande objecten hebben vaak van oorsprong een bijzondere betekenis/functie en zijn grootschaliger dan de omliggende dorpsbebouwing en soms van monumentale waarde. De overige bebouwing is (vrijwel) aaneengesloten, waardoor de gevelwand prominent aanwezig is en vaak de ruimte bepaalt. De panden worden gekenmerkt, door verschillen qua hoogte (nokhoogte en goothoogte) en breedte, ten opzichte van de belendende panden. De maatvoering varieert van twee tot vijf venstertraveeën breed, en twee tot drie bouwlagen hoog, met een kap of plat dak. Kenmerkend van bijna alle panden is de grote hoogte van de begane grond, in verhouding tot de verdiepingen.

Bouwstijlen variëren van (neo)classicisme, (neo)renaissance en eclecticisme tot 20ste eeuwse traditionele, functionele bouwstijlen. De gevels van de oudere grotere panden

worden gekenmerkt door een duidelijke horizontale opbouw van basement, middenstuk en een duidelijke beëindiging van de gevel met een lijst. Bij de kleinere 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuwse bebouwing komen ook tuit- en trapegevels voor. De gevelindeling bestaat uit verticale gevelopeningen met houten kozijnen en diepe neggen. Soms getoogde vensters hebben meestal een stucwerk omlijsting, zijn soms zeer rijk geornamenteerd en voorzien van veel, voornamelijk hardstenen, geveldetaileringen. Toegepaste gevelversieringen en ornamenten zijn afhankelijk van de bouwperiode van het betreffende pand. De materialisering van de gevels bestaat voornamelijk uit zorgvuldig metselwerk en voegwerk, gecombineerd met hardsteen. Naast gemetselde gevels komen naar verhouding ook veel gepleisterde (in blokmotief) en gewitte (of in een lichtere kleurtint geschilderde) gevels voor. Daarnaast zijn ook (vroeg) 20<sup>ste</sup> eeuwse bouwstijlen herkenbaar, die goed passen binnen het totaalbeeld. Grootschalige bouwplannen, van na de Tweede Wereldoorlog, zijn soms minder in detail vormgegeven en functioneler en soms grootschaliger van aard, niet passend binnen het dorps karakter. Door een qua schaal wat beter passend winkelbestand zijn, in tegenstelling tot de grootstedelijke binnensteden, dorpscentra kleinschaliger gebleven en is bij het geschikt maken van panden voor detailhandel, meer rekening gehouden met de cultuurhistorische context en architectuur van het betreffende pand. In enkele gevallen is de oorspronkelijke bebouwing aangetast, door overdadige reclame-uitingen, of in sterk afwijkende kleur geschilderde gevels.

#### 4.3.02.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema H2

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend, binnen de beperkingen die belendingen daarbij, op grond van welstandsaspecten, kunnen stellen. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Verbijzonderingen in positionering, hoofdvorm en -richting en eventuele accenten in hoogte en verschijningsvorm op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties zijn wenselijk. Nieuwbouw kan per pand, woning of ensemble individueel ontworpen worden.

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die passen binnen het geldende bestemmingsplan, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.**

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.**

##### a. positionering:

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur, binnen bestaande marges voorgevellijnen die (historisch) verloop straat of plein volgen; wandvorming bij pleinruimten behouden en waar mogelijk versterken

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op kleinschalige ritme, maat en schaal directe omgeving
- zeker tussen belendende panden met hoge begane grond in beginsel overeenkomstige hoogte begane grond
- streven naar samenhang gevelwand met diversiteit aan pandbreedten en verschijningsvormen van panden en ensembles

**c. gevelkarakteristiek:**

- respecteren gevarieerde gevelstructuren, met veelal duidelijke gevelopbouw en -indeling
- herkenbaarheid gebouw als geheel prevaleert, boven herkenbaarheid deelfuncties gebouw

**d. detaillering, kleur en materiaal:**

- bestaande detaillering, gevelversieringen en dergelijke, van omliggende gebouwen, respecteren in ontwerp
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

**4.3.02.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema H2**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan zeker ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is het behoud van de totale architectonische/ bouwkundige eenheid het uitgangspunt. Nieuwe, eigentijdse en contrasterende elementen zijn mogelijk, alleen daar waar dat overtuigend uit het plan spreekt en een versterking betekent van het totaalbeeld. Is dat niet het geval dan dienen ingrepen van ondergeschikte betekenis en uitstraling te blijven, tenzij sprake is van algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur, binnen bestaande marges voorgevellijnen die (historisch) verloop straat of plein volgen; wandvorming bij pleinruimten behouden en waar mogelijk versterken

**b. massa en vorm:**

- streven naar samenhang gevelwand met diversiteit aan pandbreedten en verschijningsvormen panden en ensembles
- aanbouwen en andere toevoegingen ondergeschikt aan totale gebouw

- verbijzonderingen in hoogte mogelijk, op specifieke stedenbouw kundig geëigende locaties, als hoeken of pleinen

**c. gevelkarakteristiek:**

- kozijnwijziging beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid (gevelwand of blok) ensemble als geheel
- gevel met meeste uitstraling naar openbare ruimte situeren
- respecteren bestaande hoofdstructuur gevel, met veelal horizontale opbouw en verticale gevelopeningen; bij winkelpuien aandacht voor geleding gehele voorgevel
- aansluiten op bestaande bijzondere architectonische karakteristieken
- beperkte mate aan plasticiteit in gevel, door inpandige etalages, diepe negge etc respecteren
- bij functieverandering, in ontwerp rekening houden met herkenbaarheid oorspronkelijke bouwstijl

**d. detaillering, kleur en materiaal:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw; hoofdzakelijk gebruik van beige, oranje- of bruine bakstenen of pleister- en schilderwerk in witte, crème tot lichtgrijze kleuren; alleen bij uitzondering andere kleurtint
- bestaande detaillering, gevelversieringen en dergelijke respecteren; aandacht voor behoud herkenbaarheid diverse historische (neo)stijlen
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing.
- geen toepassing donker of zonerend glas

### 4.3.03 Stedelijke bebouwingslinten (L1)

**Voorbeelden in Breda:** Baronielaan, Ginnekenweg, Teteringsedijk

#### 4.3.03.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema L1

Vóór 1900 vertrokken de belangrijkste uitvalswegen vanaf de huidige singels naar omliggende dorpen en steden. Verdichting, voornamelijk vanaf eind van de 19<sup>e</sup> eeuw, heeft er toe geleid dat de verschijningsvorm steeds meer divers is geworden. Ook de aanwezige functies verschillen en bestaan uit woningen afgewisseld met detailhandel, horeca, voorzieningen en kantoren. In de loop der tijd zijn veel van deze structuren en aanliggende bebouwing als historische fragmenten bewaard gebleven en in het stedelijk gebied opgenomen, met een diversiteit aan bebouwing en functies. In de huidige structuur heeft een aantal van deze linten nog steeds een belangrijke cultuurhistorische betekenis, door de prominent aanwezige structuur, waarbinnen de panden gesitueerd zijn, evenals door het historische uiterlijk ervan, dat duidelijk afwijkt van de uitbreidingsgebieden eromheen. Enkele andere stedelijke linten zijn door wijzigingen in bebouwing en functies en door het verdwijnen van de historische context, langzamerhand veranderd, in een verkeersstructuur met aan weerszijden een grote mate aan verscheidenheid aan bebouwing.

Linten hebben lineaire structuren, waarlangs de panden zijn gebouwd, en vormen daarmee continue elementen, die als radialen verschillende andere stedelijke structuren doorkruisen, zoals de singels of rondwegen. De openbare ruimte bestaat uit een doorlopende straat met een relatief breed profiel en soms kleinere ruimten, als schakels tussen de verschillende onderdelen of verbindingen met andere straten. De weg is veelal ingericht ten behoeve van het doorgaand verkeer en het bestemmingsverkeer. In enkele gevallen is sprake van laanbeplanting, met bomenrijen en middenbermen of plantsoenen. De aanwezigheid van voortuinen is sterk afhankelijk van de ligging.

Naarmate een bebouwingslint de binnenstad of een dorpskern nadert, hoe meer stedelijk het karakter van een lint. De gedeelten verder van binnenstad of dorpskern zijn meer open en groen van karakter, door ruimere erven en vrijstaande panden.

Over het algemeen bestaat de bebouwing langs de linten uit geschakelde panden, met op sommige locaties vrijstaande objecten. Typerend voor linten is dat pand voor pand of als ensemble is gebouwd, veelal door, of in opdracht van, de eigenaren zelf. De bebouwing is daarom onderling verschillend van vorm, massa, materiaalgebruik en kleur. De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes. Hogere, recente bebouwing staat naast kleinschaliger, oudere panden. Over het algemeen is de bebouwing middelgroot, met 2 tot soms 5 bouwlagen, met kappen in diverse vormen. De dakcontour en voorgevels verspringen. De vele erkers, veelal van meerdere lagen, voegen aan die ritmiek een extra dimensie toe.

Bouwstijlen variëren, van diverse historische (neo)stijlen, zoals (neo)classicisme, (neo)renaissance en eclecticisme, tot 20<sup>ste</sup> eeuwse traditionele, functionele en sporadisch expressieve eigentijdse bouwstijlen. Meest belangrijk is, dat de panden individueel, of als deel van een serie/ensemble, vormgegeven zijn. De gevels van de oudere panden worden gekenmerkt door een duidelijke horizontale opbouw van basement, middenstuk en een duidelijke beëindiging van de gevel, met een kap of lijst. Gevelversieringen en ornamenten zijn afhankelijk van bouwperiode. De historische bebouwing is rijk aan detaillering en ornamenten, zoals rollagen, sluitstenen, speklagen, natuurstenen plinten, daklijsten en versieringen in het metselwerk.

Winkelpanden laten een groot verschil zien tussen de begane grond en de verdiepingen. De panden, tot soms hele straatwanden, zoals in de Wilhelminastraat, vallen daardoor min of meer uiteen, in een onder- en een bovenbouw. De mate waarin dat gebeurt is, is afhankelijk van het architectonische concept van de gevel(wand). Soms zijn plint en bovenbouw duidelijk van elkaar gescheiden, soms zijn ze meer met elkaar vervlochten. Bij historische panden zijn de winkelpuien vaak individueel vormgegeven, ze hebben verschillende afmetingen en zijn divers van vorm. Soms zijn meerdere panden voorzien van één vormgegeven winkelpui, die panden op het niveau van de begane grond aan elkaar verbindt, waardoor de individualiteit wordt verstoord. Waar zich dit voorgedaan heeft verdient het aanbeveling, zodra de gelegenheid zich voordoet, bij verbouw of herontwikkeling, de individuele eenheid van de panden als geheel te versterken, ten koste van het ter plaatse van de begane grond samentrekken van de individuele gevels, tot een winkelfront van meerdere panden breed.

#### **4.3.03.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema L1**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend, binnen de beperkingen die belendingen daarbij op grond van welstandsaspecten kunnen stellen. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Verbijzonderingen in positionering, hoofdvorm en -richting en eventuele accenten in hoogte en verschijningsvorm op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties zijn wenselijk. Nieuwbouw kan per pand, woning of ensemble individueel ontworpen worden.

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die passen binnen het geldende bestemmingsplan, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of**

de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur, binnen bestaande marges van voorgevellijnen die (historisch) verloop van het bebouwingslint volgen

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- driedeling in gevelopbouw (basement, middendeel, gevelbeëindiging)
- streven naar behoud continuïteit bebouwingslint, met diversiteit aan bouwmassa's en verschijningsvormen

**c. gevelkarakteristiek:**

- respecteren van gevarieerde gevelstructuren, met veelal duidelijke gevelopbouw en -indeling
- herkenbaarheid gebouw als geheel prevaleert, boven herkenbaarheid van deelfuncties gebouw

**d. detaillering, kleur en materiaal:**

- bestaande detaillering, gevelversieringen en dergelijke, van omliggende gebouwen, respecteren in ontwerp
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

**4.3.03.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema L1**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van een algehele renovatie.

In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur, binnen bestaande marges voorgevellijnen die (historisch) verloop bebouwingslint volgen

**b. massa en vorm:**

- streven naar behoud continuïteit bebouwingslint met diversiteit aan bouwmassa's en verschijningsvormen
- aanbouwen en andere toevoegingen ondergeschikt aan totale gebouw
- verbijzonderingen in hoogte mogelijk, op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties, als hoeken of kruisingen

**c. gevelkarakteristiek:**

- kozijnwijziging beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid (gevelwand of blok) ensemble als geheel
- gevel met meeste uitstraling naar openbare ruimte situeren
- respecteren bestaande hoofdstructuur gevel, met veelal horizontale opbouw en verticale gevelopeningen; bij winkelpuien aandacht voor geleding gehele voorgevel
- aansluiten op bestaande bijzondere architectonische karakteristieken
- beperkte mate aan plasticiteit in gevel, door inpandige etalages, diepe negge etc. respecteren
- bij functieverandering, in ontwerp rekening houden met herkenbaarheid oorspronkelijke bouwstijl

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw; hoofdzakelijk gebruik van beige, oranje- of bruine bakstenen of pleister- en schilderwerk in witte, crème tot lichtgrijze kleuren; alleen bij uitzondering andere kleurtint
- bestaande detaillering, gevelversieringen en dergelijke respecteren; aandacht voor behoud herkenbaarheid diverse historische (neo)stijlen
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

#### **4.3.04 Dorpse bebouwingslinten (L2)**

**Voorbeelden in Breda:** Hoolstraat Teteringen, Beeksestraat Prinsenbeek, Brigidastraat Bavel

##### **4.3.04.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema L2**

Langs oudere hoofdwegen en uitvalswegen van en naar de historische dorpskernen zijn in de loop der tijd bebouwingslinten ontstaan, gebaseerd op oorspronkelijke ontginningsstructuren en landwegen. Deze veelal van oorsprong agrarische en organisch gegroeide lintbebouwingen zijn uitgegroeid tot dorpskernen met een autonoom karakter. Opvallend is de diversiteit van verschillende bouwperiodes en/of functies. Door deze diversiteit hebben deze linten vaak een enigszins informeel karakter. Kenmerkend voor de linten is de dorpse, eenvoudige en lineaire structuur, met kleinschalige bebouwing. Het profiel van de openbare ruimte verschilt per lint of deel daarvan, en is voornamelijk eenvoudig ingericht met trottoir, rijbaan en soms groen- of parkeerstroken. In veel gevallen wordt de straat eenzijdig begeleid door bomen. De functie van de straat is gericht op het doorgaand en bestemmingsverkeer. Bij de linten met losse vrijstaande bebouwing is het incidentele maar beperkte zicht, tussen de bebouwing door, uitermate karakteristiek.

In vergelijking met de meer stedelijke bebouwingslinten hebben deze linten een meer open verkavelingstructuur. De bebouwing bestaat uit zowel geschakelde als vrijstaande panden met verspringende voorgevelijnen en waar mogelijk voortuinen. De bebouwing is relatief eenvoudig van vorm en bestaat uit één, twee en soms drie lagen, met of zonder kap. Mansardedaken, schilddaken en zadeldaken, met de nokken dwars op of parallel aan de straat overheersen. Regelmatig zijn de voorgevels van de kleinschalige woningen doorgetrokken, waardoor de kaplaag werd opgewaardeerd tot verblijfsruimte. Ook komen veel dakkapellen voor, die soms door het grote formaat niet in verhouding zijn met het dakvlak. Hoewel dergelijke afwijkende dakkapellen in deze situaties veelal tot aanvaardbare en karakteristieke gevelbeelden geleid hebben, kunnen deze dakkapellen geen precedent zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

Panden zijn individueel of als deel van een serie/ensemble vormgegeven, met bouwstijlen variërend van diverse historische neostijlen van afgelopen eeuwen, 20<sup>ste</sup> eeuwse traditionele en functionele bouwstijlen, tot recentere, eigentijdse invullingen. Veel eigentijdse bebouwing sluit goed bij de omgeving aan, doordat de diversiteit bepalend is voor het beeld. Verticale raampartijen zijn over het algemeen eenvoudig vormgegeven en weinig tot niet decoratief uitgevoerd, vaak wel met een diepe negge. Verschil is met name te vinden in de geleiding en indeling met horizontale en vlakkere raampartijen en de beperkte detaillering en ornamenten. De historische architectuur kenmerkt zich door meer detaillering in de vorm van rollagen, sluitstenen, speklagen, plinten, daklijsten en versieringen in het metselwerk. De traditionele bebouwing is overwegend ingetogen en sober van opzet, met vaak een verfijning in het metselwerk, in de kleurtoepassing en in de ambachtelijke detaillering, door bijvoorbeeld de toepassing van glas-in-loodvensters. Gebruik van roodbruine baksteen en grijsblauw hardsteen, voor onder andere de lage plinten en de onderdorpels, overheerst. Voor de kozijnen, ramen en deuren is bijna altijd hout gebruikt, meestal in diverse kleuren geschilderd. De recentere lintbebouwing is eigentijds en expressief, of heeft in de vormgeving een sterke verwijzing naar het landelijke, dorpse bebouwingsbeeld.

#### **4.3.04.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema L2**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend, binnen de beperkingen die belendingen daarbij op grond van welstandsaspecten kunnen stellen. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, waarbij de continuïteit van het lint als geheel centraal staat. Verbijzonderingen in positionering, hoofdvorm en -richting en eventuele accenten in hoogte op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties zijn mogelijk. Nieuwbouw kan individueel ontworpen worden met respect voor het authentieke historische en dorpse karakter van de omringende bebouwing.

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die passen binnen het geldende bestemmingsplan, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.**



In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur, binnen bestaande marges voorgevellijnen die (historisch) verloop bebouwingslint volgen
- aanwezige doorzichten en zichtlijnen handhaven

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- streven naar behoud continuïteit bebouwingslint, met diversiteit aan bouwmassa's en verschijningsvormen

**c. gevelkarakteristiek:**

- respecteren gevarieerde gevelstructuren, met veelal duidelijke gevelopbouw en -indeling
- herkenbaarheid gebouw als geheel prevaleert, boven herkenbaarheid deelfuncties gebouw

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- bestaande detaillering, gevelversieringen en dergelijke van omliggende gebouwen respecteren in het ontwerp
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

**4.3.04.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema L2**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan zeker ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is het behoud van de totale architectonische/ bouwkundige eenheid het uitgangspunt. Nieuwe eigentijdse en contrasterende elementen zijn alleen mogelijk ter versterking van het totaalbeeld. Is dat niet het geval dan dienen ingrepen van ondergeschikte betekenis en uitstraling te blijven, tenzij sprake is van algehele renovatie.

In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur, binnen bestaande marges voorgevellijnen die (historisch) verloop bebouwingslint volgen
- aanwezige doorzichten en zichtlijnen handhaven, nadrukkelijk ook bij plaatsing vergunningsvrije bijgebouwen van zeer groot belang (zie betreffende sneltoetscriteria voor de criteria, op basis waarvan het oordeel, van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, gebaseerd kan zijn)

**b. massa en vorm:**

- streven naar behoud continuïteit bebouwingslint, met diversiteit aan bouwmassa's en verschijningsvormen
- aanbouwen en andere toevoegingen, ondergeschikt aan totale gebouw
- verbijzonderingen in hoogte mogelijk, op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties, als hoeken of kruisingen

**c. gevelkarakteristiek:**

- kozijnwijziging beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid (gevelwand of blok) ensemble als geheel
- gevel met meeste uitstraling naar openbare ruimte situeren
- respecteren bestaande hoofdstructuur gevel, met veelal horizontale opbouw en verticale gevelopeningen; bij winkelpuien aandacht voor geleding gehele voorgevel
- aansluiten op bestaande bijzondere architectonische karakteristieken
- beperkte mate aan plasticiteit in gevel, door inpandige voordeuren, diepe negge etc respecteren
- bij functieverandering, in ontwerp rekening houden met herkenbaarheid oorspronkelijke bouwstijl

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw; hoofdzakelijk gebruik beige, oranje- en bruine bakstenen of pleister- en schilderwerk in witte, crème tot lichtgrijze kleuren; alleen bij uitzondering andere kleurtint
- bestaande detaillering, gevelversieringen en dergelijke respecteren; aandacht voor behoud herkenbaarheid diverse historische (neo)stijlen
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonerend glas

### 4.3.05 Landelijke bebouwingslinten (L3)

**Voorbeelden in Breda:** Strijbeekseweg, Meester Bierensweg, Hoeveneind

#### 4.3.05.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema L3

De landelijke bebouwingslinten bestaan uit historische en nieuwe bebouwing, organisch gegroeid langs agrarische ontginningsstructuren en landwegen. Sinds de Middeleeuwen worden de gronden langs aangelegde wegen vaak systematisch ontgonnen, in kavels ingedeeld en bebouwd met hoeven. In een aantal gevallen was oorspronkelijk nog geen sprake van een lint, doordat de gebouwen te ver van elkaar waren gelegen. Door verdichting, als gevolg van herverkaveling en de bouw van burgerwoningen tussen de oude boerderijen, zijn de huidige bebouwingslinten ontstaan.

De bebouwing, éénzijdig of aan weerszijden van de weg, bestaat uit boerderijen, vrijstaande burgerwoningen, kleinschalige bedrijvigheid en soms clusters geschakelde arbeidershuisjes uit begin 20<sup>ste</sup> eeuw. In sommige gevallen is nog sprake van oude monumentale hoeven op groene erven. Het profiel van de landelijke wegen bestaat uit

smalle rijbanen met aangrenzend bermen, sloten en soms bomenrijen. De structuur van het lint wordt soms gekenmerkt door een gebogen verloop, met gevarieerde open straatbeelden, waar gebouwen worden afgewisseld met open ruimtes, waardoor fraaie doorzichten op het achterliggende open agrarische gebied worden verkregen. Door deze doorzichten, de ruime erven, de groene bermen, de nog aanwezige boerderijen en de overwegend agrarische functies, wordt het landelijke karakter versterkt.

De bebouwing is georiënteerd op de onderliggende (slagen)verkaveling, vaak met langgerekte kavels haaks op de weg. De bebouwing bestaat meest uit boerderijen, met schuren en loodsen, die evenwijdig staan aan de kavelrichting. Woonbebouwing en boerderijen zijn dicht aan de weg gesitueerd en hebben wisselende bouwrichtingen ten opzichte van de kavelrichting. Het gevelbeeld is gevarieerd door afwisseling in bebouwingsdichtheid, positionering, bouwmassa's, oriëntatie en vormgeving van de bebouwing. Bouwmassa en -vorm bestaan uit één of twee bouwlagen met kappen, variërend van zadeldaken, mansardedaken tot piramidedaken of samengestelde kapvormen.

Het meest voorkomende boerderijtype in het landelijk gebied is dat van de Brabantse langgevel. Vanaf het eerste kwart van de zeventiende eeuw komt naast het Brabantse type (een aantal objecten verzameld bij elkaar) ook het Vlaamse type boerderij in opmars, waarbij een aantal functies in één of twee gebouwen werden samengevoegd. Bij de meeste boerderijen van het Brabantse langgeveltype komt een Vlaamse schuur voor, opgebouwd uit geteerde, gepotdekselde planken, met eiken gebinten en met riet afgedekt. Tot ver in de 19<sup>e</sup> eeuw wordt bij de te bouwen boerderijen de traditionele bouwvorm strikt in acht genomen. De langgevelboerderijen bestaan ongeveer vanaf het eind van de 18<sup>e</sup> eeuw. De meeste langgevelboerderijen dateren echter uit de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw en begin 20<sup>ste</sup> eeuw. Bij de langgevelboerderijen loopt het dak tot aan de gevel en is het gebouw overal even breed. Dat komt, omdat het dak via balken op de gevels rust, daarom staan deze gevels veel dicht bij elkaar dan bijvoorbeeld bij een hallehuis. De ingang van het woonhuis is altijd aan de lange kant gelegen, net als de toegang tot de stallen en schuren. De naam langgevelboerderij is dan ook ontstaan omdat op deze manier een langgerekte bouwvorm ontstaat. Veel bedrijven in langgevelboerderijen zijn vrij klein van omvang.

De vormgeving van de overige bebouwing is gerelateerd aan de verschillende bouwperiodes en loopt uiteen van een oorspronkelijke traditionele ambachtelijke bouwstijlen tot eigentijdse woonbebouwing met vaak een sterke hang naar traditioneel en agrarisch karakter. Gevels opgetrokken in baksteen in aardtinten, of wit gepleisterd, overheersen. De mate van detaillering verschilt van pand tot pand. Bij enkele oudere panden blijft het beperkt tot sierankers en een bewerkte gootlijst, terwijl bij andere panden sprake is van speklagen, rolbogen, een hardstenen plint en goot- en daklijsten. Een enkele keer is ook sprake van een siergevel. Bebouwing gerealiseerd in de tweede helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw, verschilt met name in geleding en indeling, met horizontale en vlakkere raampartijen en de beperkte detaillering en ornamenten.

#### **4.3.05.1 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema L3**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend, binnen de beperkingen die belendingen daarbij op grond van welstandsaspecten kunnen stellen. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, waarbij de continuïteit van het lint als geheel centraal staat. Verbij-

zonderingen in positionering, hoofdvorm en -richting en eventuele accenten in hoogte op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties zijn mogelijk. Nieuwbouw kan individueel ontworpen worden met respect voor het authentieke historische en dorpse karakter van de omringende bebouwing.

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die passen binnen het geldende bestemmingsplan, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.**

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur, met vrijliggende bebouwing geënt op onderliggende verkeering; hoofdgebouw op kop kavel situeren; bij vervangende nieuwbouw is positie en oriëntatie oorspronkelijke bebouwing richtinggevend
- bedrijfsbebouwing en bijgebouwen achter hoofdgebouwing plaatsen; lengte bedrijfsgebouwen haaks op de weg oriënteren (afhankelijk van specifieke situatie en omliggende bebouwing)
- aanwezige doorzichten en zichtlijnen handhaven

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving; voorkomen grootschalige panden op kop kavel
- bedrijfsbebouwing en bijgebouwen in opzet en schaal als ondergeschikt element afstemmen op hoofd-massa
- in beginsel behoud continuïteit bebouwingslint, met diversiteit aan bouwmassa's en verschijningsvormen

**c. gevelkarakteristiek:**

- herkenbaarheid gebouw als geheel prevaleert, boven herkenbaarheid deelfuncties gebouw

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- materiaal en kleur benutten als hulpmiddel, om nieuwbouw in te passen, of op zijn minst niet te laten domineren en/of detoneren; in beginsel gevels van bakstenen, in donkere aardtinten, en dakbedekking van dakpannen of riet
- bestaande detaillering, gevelversieringen en dergelijke, van omliggende gebouwen, respecteren in ontwerp
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan zeker ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is het behoud van de totale architectonische/ bouwkundige eenheid het uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan in beginsel ondergeschikt. Nieuwe eigentijdse en contrasterende elementen zijn alleen mogelijk ter versterking van het totaalbeeld. Is dat niet het geval dan dienen ingrepen van ondergeschikte betekenis en uitstraling te blijven, tenzij sprake is van algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur met vrij liggende bebouwing geënt op onderliggende verkeering
- bedrijfsbebouwing en bijgebouwen achter hoofdbebouwing plaatsen
- aanwezige doorzichten en zichtlijnen handhaven, nadrukkelijk ook bij plaatsing vergunningsvrije bijgebouwen van zeer groot belang (zie betreffende sneltoetscriteria voor de criteria, op basis waarvan het oordeel, van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, gebaseerd kan zijn)

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving, met eenvoudige hoofdvormen; geen toepassing grootschalige panden op kop kavel
- aanbouwen en andere toevoegingen ondergeschikt aan totale gebouw
- bedrijfsbebouwing en bijgebouwen, in opzet en schaal, als ondergeschikt element afstemmen op hoofd-massa

**c. gevelkarakteristiek:**

- kozijnwijziging beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid (gevelwand of blok) ensemble als geheel
- gevel met meeste uitstraling naar openbare ruimte situeren
- respecteren bestaande hoofdstructuur gevel
- aansluiten op bestaande bijzondere architectonische karakteristieken
- bij functieverandering, in ontwerp rekening houden met herkenbaarheid oorspronkelijke veelal landelijke bouwstijl

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw
- bestaande detaillering, gevelversieringen en dergelijke respecteren; aandacht voor behoud herkenbaarheid landelijke bouwstijlen
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

#### **4.3.06 Gesloten bouwblokken (eind 19<sup>e</sup> en begin 20<sup>ste</sup> eeuw) (W1)**

## **Voorbeelden in Breda:** Nieuwe Boschstraat en langs Tramsingel

### **4.3.06.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema W1**

Aan het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw zijn in de meer stedelijke gebieden uitbreidingswijken gebouwd met een compacte woonbebouwing. Het gaat hier om bebouwing die binnen en net buiten de singel gerealiseerd is in de vorm van gesloten bouwblokken. Sprake is van een helder ontworpen stadsuitleg met een sterk historisch en stedelijk karakter. Anders dan in het stadshart overheerst in deze gebieden het woonkarakter. Soms treffen we boven- en benedenwoningen aan waardoor de woningdichtheid vergroot is. In enkele gevallen zijn op de begane grond nog winkels gevestigd. De bovenverdiepingen zijn voornamelijk in gebruik als woningen, of als kantoor- en praktijkruimten.

De structuur sluit aan op de singelstructuur en de looproutes van en naar de binnenstad. Straten hebben doorgaans een breed symmetrisch profiel, met in het midden de rijweg en aan weerszijden trottoirs. Hoofdstraten zijn ingericht met laanbeplanting, in de vorm van een dubbele rij bomen en in het midden grasplantsoenen. De straten hebben daarvoor een aangenaam woonkarakter. Soms is de bebouwing georiënteerd op de singel, waardoor het groene aangename karakter wordt versterkt. Voortuinen ontbreken, binnenterreinen zijn bijna allemaal in gebruik als ruime achtertuinen.

De middelhoge bouwblokken laten zich kenmerken door een perceelsgewijze aaneengesloten verkaveling van woningen van twee tot vier bouwlagen hoog en maximaal drie venstertraveeën breed. De voorgevellijn is nauwkeurig bepaald en sluit direct aan op de openbare ruimte. Karakteristiek voor de strak in lijn staande gevelwanden is het ritme van de verticale vensters in een horizontale lijn. Een deel van de bebouwing bestaat uit grotere architectonische eenheden (ensembles van 4-10 panden), maar het merendeel zijn individueel ontworpen panden. Op de hoeken van de bouwblokken komen vaak verbijzonderingen voor. Zowel ensembles als individuele panden passen in het gesloten bouwblokprincipe door de voorgevellijn gelijk te houden en te volgen. Naast de rechte voorgevellijn volgt de samenhang uit een relatieve gelijkvormigheid in de architectuurstijl, gevelopbouw en materiaalgebruik. Soms is sprake van een duidelijk horizontale opbouw met basement, middenstuk en beëindiging in een lijst- of topgevel. Hierbij valt op dat de bovenste bouwlaag lager is dan de bouwlagen daaronder. Door de verticale gevelopeningen en de individualiteit van de panden overheerst de verticale gevelgeleding. Aan de bovenkant hebben de gevels een duidelijke beëindiging, meestal in de vorm van een kroonlijst.

In deze periode overheerst de typische 19<sup>e</sup> eeuwse vormentaal van eclecticisme, neo-rennaissance en overgangsarchitectuur. Deze laatste bouwstijl bevindt zich tussen de stijlvaste, rijk gedetailleerde 19<sup>e</sup> eeuwse architectuur en de 'moderne' functioneler vormgegeven architectuur. Dit komt tot uiting in de ornamentiek waar verschillende stijlkenmerken door elkaar worden gebruikt. De gevels zijn bijna altijd opgetrokken in baksteen, met hardstenen toevoegingen in de vorm van (lage) plinten, banden, onderdorpels, lateien en sluitstenen. Ook de witte belijning van de gevelversiering speelt een belangrijke rol. Bouwlagen worden namelijk vaak gescheiden door kordonlijsten/waterlijsten. Voor kozijnen, ramen en deuren is bijna altijd hout gebruikt, meestal geschilderd in lichte kleur. De plasticiteit van de gevels wordt bepaald door portieken, diepe negge en soms balkons. Omdat de ramen teruggelegen zijn - het bovenraam wat minder dan het (schuif)raam daaronder - krijgt het gevelvlak diepte. De verdiepte ligging van de ramen (negge) wordt geaccentueerd door het strakke kader van het kozijn.

#### 4.3.06.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema W1

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend, binnen de beperkingen die belendingen daarbij op grond van welstandsaspecten kunnen stellen. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Verbijzonderingen in positionering, hoofdvorm en -richting en eventuele accenten in hoogte op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties, zoals hoeken, zijn mogelijk. Nieuwbouw alleen passend in het authentieke historische en stedelijke karakter van de omringende bebouwing.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die passen binnen het geldende bestemmingsplan**, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven**, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur, binnen bestaande strakke voorgevellijnen met perceelsgewijze aaneengesloten panden en ensembles

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- driedeling in gevelopbouw (basement, middendeel, gevelbeëindiging)
- samenhang van gevelwand, met diversiteit aan individueel ontworpen panden

**c. gevelkarakteristiek:**

- respecteren bestaande, veelal verticale gevelgeleding, met duidelijke gevelopbouw en -indeling; interpretatie bestaande eenheid in gevelopbouw; nieuwbouw in beginsel vergelijkbaar met belendende bebouwing in raampartijen, erkers, lateien, dorpels en kordonbanden
- herkenbaarheid gebouw als geheel prevaleert, boven herkenbaarheid deelfuncties gebouw

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- bestaande detaillering, gevelversieringen en dergelijke, van omliggende gebouwen, respecteren in ontwerp
- geen toepassing donker of zonwerend glas

#### 4.3.06.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema W1

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur, binnen bestaande strakke voorgevellijnen, met perceelsgewijze aaneengesloten panden en ensembles

**b. massa en vorm:**

- streven naar samenhang gevelwand met diversiteit aan pandbreedten en verschijningsvormen van panden en ensembles
- aanbouwen en andere toevoegingen, ondergeschikt aan totale gebouw
- verbijzonderingen in hoogte mogelijk, op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties, als hoeken of pleinen

**c. gevelkarakteristiek:**

- kozijnwijziging beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid (gevelwand of blok) ensemble als geheel
- gevel met meeste uitstraling naar openbare ruimte situeren
- respecteren bestaande, veelal verticale gevelgeleding, met duidelijke gevelopbouw en -indeling; voortzetting eenheid in gevelopbouw, vergelijkbaar met belendende bebouwing, in raampartijen, erkers, lateien, dorpels en kordonbanden
- aansluiten op bestaande architectonische karakteristieken
- beperkte mate aan plasticiteit in gevel, door inpandige portieken, diepe negge etc respecteren
- bij functieverandering, in ontwerp rekening houden met herkenbaarheid oorspronkelijke bouwstijl

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw; hoofdzakelijk gebruik rode en rood tot bruine bakstenen en pleister- en schilderwerk in witte tot crèmekleuren; alleen bij hoge uitzondering andere kleurtint
- bestaande detaillering, gevelversieringen en dergelijke respecteren; aandacht voor behoud herkenbaarheid eclecticisme, neorenaissance en overgangsarchitectuur
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

#### **4.3.07 Volkswoningbouw, tuindorpen en -wijken (Traditionalisme, begin 20<sup>ste</sup> eeuw) (W2)**

**Voorbeelden in Breda:** Ernst Casimirstraat e.o., Zandberg West, Eerste en Tweede Markstraat, St. Anneke aan van Meterenstraat



#### 4.3.07.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema W2

Na de invoering van de Woningwet kwamen in de eerste helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw diverse arbeiders- en middenstandswijken tot stand. Veel van deze woonbuurten kunnen worden getypeerd als tuindorpen of arbeiderswoningbouw met kleinschalige woningen. De woningen zijn veelal gebouwd ten behoeve van stadsuitbreiding, bedoeld om de eerste urbanisatie en de groei aan fabrieksarbeiders en ambachtsslui op te vangen. In de huidige situatie zijn het vaak starterswoningen en woningen voor (jonge) kleine gezinnen. Woningbouwverenigingen hebben in de ontstaansperiode van de arbeiders- en middenstandswijken een belangrijke rol gespeeld. De complexen die door hen zijn ontwikkeld, karakteriseren zich steeds door architectuur, die als bouwblok of als complex is vormgegeven. Naast woningbouwverenigingen traden ook particuliere ondernemingen op als ontwikkelaars van bouwgronden, voor een meer wijkgerichte ontwikkeling. Twee typen woonbuurten kunnen onderscheiden worden: buurten met volkswoningbouw en tuindorp/-wijkachtige woonbuurten. De overeenkomst is de vergelijkbare woningomvang en traditionele gevelmaterialen en het grootste verschil zit in de mate aan samenhang en groen door tuinen of plantsoenen.

De gebieden met volkswoningbouw zijn de gebieden waar kleinschalige geschakelde woningen in verschillende vormen voorkomen. De structuur volgt over het algemeen de oorspronkelijke ontginningspatroon/polderverkaveling die werden aangesloten aan de bestaande bebouwingslinten en verkavelingspatronen. Bebouwing is meest direct aan de straat gesitueerd, waardoor voortuinen ontbreken en buurten een stenig karakter hebben. Het straatbeeld wordt hoofdzakelijk bepaald door kleinschaligheid en de helderheid van de simpele hoofdvormen, die bestaat uit een of twee bouwlagen met kap. De bebouwing is geschakeld en kent een aansluitende voorgevellijn. De mansardedaken en zadeldaken met de nokken dwars of parallel aan de straat overheersen. Regelmatig zijn de voorgevels van de kleinschalige woningen doorgetrokken, waardoor de kaplaag werd opgewaarderd tot verblijfsruimte. Ook komen veel dakkapellen voor, die soms door het grote formaat niet in verhouding zijn met het dakvlak. Hoewel dergelijke afwijkende dakkapellen in deze situaties veelal tot aanvaardbare en karakteristieke gevelbeelden geleid hebben, kunnen ze geen precedent zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

De architectuur is overwegend ingetogen en sober van opzet met een verfijning in de kleurtoepassing en detaillering. De bouwstijl kan gekarakteriseerd worden als (ambachtelijk) traditionele baksteenarchitectuur. Ambachtelijke detailleringen, met glas-in-loodvensters en de verbanden in het fraaie donkere metselwerk, geven de woningen een ingetogen allure. Het gebruik van baksteen en hardsteen, voor onder andere de lage plinten en de onderdorpels overheerst. Verticale raampartijen zijn over het algemeen eenvoudig vormgegeven en weinig tot niet decoratief uitgevoerd, vaak wel met een diepe negge. Boven de deuren en ramen is vaak nog een bovenlicht aanwezig. Voor de kozijnen, ramen en deuren is bijna altijd hout gebruikt, meestal in diverse kleuren geschilderd.

Naast de diversiteit van de volkswoningbouw zijn in deze periode ook woningbuurten gerealiseerd met een tuindorp/-wijkachtig karakter. Kenmerkend is dat ze oorspronkelijk als samenhangend geheel zijn ontworpen, met specifieke architectonische en stedenbouwkundige kenmerken. Door de samenhang binnen de complexen en de groene inrichting van de straten, pleintjes en voorerven is hier een aangenaam en vriendelijk beeld ontstaan. Het collectieve in de vormgeving van plattegrond, bebouwing en groenstructuur is daarmee van veel grotere betekenis dan de individuele woning. De hiërarchische opbouw is eenvoudig en wordt versterkt door de bebouwing. De doorgaande

straten zijn primair, evenals de centrale openbare ruimte. Dwarsstraten, kleinere pleintjes e.d. zijn secundair en ondergeschikt. De straten bestaan uit rijen woningen die vaak een voortuin hebben. De erfafscheiding (heggen, muurtjes) is als overgangselement tussen privé en openbaar essentieel voor dit gebiedstype. De hoogte van de erfafscheiding is van oorsprong zo dat vanuit huis zicht op straat bestaat. De bebouwing is eenvoudig van vorm en bestaat meestal uit herhaling van identieke woningen in een gesloten blok. Het gaat om rijwoningen, van één laag, met zadel- of mansardekap. Straatwanden zijn vaak vormgegeven met kleine sprongen in de voorgevellijn en subtiele verdraaiingen. Karakteristiek voor dit type bebouwing is de herhaling aan topgevels die om-en-om of alleen op hoeken of in het midden van een bouwblok zijn geplaatst. Hoeken van bouwblokken zijn soms vormgegeven met losstaande terugliggende bebouwing, waardoor zicht is op het achterliggend binnengebied. Ook komen hoekoplossingen voor met meerdere aaneengebouwde volumes, en een opening in het bouwblok als (boogvormige) poortjes naar de achtertuinen.

De architectuur laat zich kenmerken door de bescheiden Traditionele Baksteenarchitectuur. Ook dorpels en lateien zijn in baksteen uitgevoerd. De geleding is, door het toepassen van brede kozijnen, doorlopende goten en brede dakkapellen, horizontaal van aard. De gevels hebben een eenvoudige indeling, vaak met alleen een deur en een raam. De indeling van de voorgevel is veelal per twee woningen gespiegeld. Vrijwel altijd zijn de gevels uitgevoerd met roodbruine bakstenen en zijn de kappen bedekt met orangerode pannen. Kozijnen zijn vaak van hout of later gerenoveerd en vervangen door minder passende kunststof exemplaren. Het verfwerk is voornamelijk wit. Zeer belangrijk zijn bindende elementen in het straatbeeld, als dakvlak, goot en metselwerk en de elementen die voor ritmiek zorgen, door hun identieke herhaling van gevelindelingen, topgevels, dakkapellen e.d.

#### **4.3.07.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema W2**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Individualiteit van volkswoningen behouden, waarbij de ritmiek van kleinschalige massa's behouden dient te blijven. Nieuwbouw bij volkswoningbouw kan individueel ontworpen worden met behoud van stedenbouwkundige setting. Nieuwbouw bij woonbuurten met tuindorp/-wijkachtig karakter alleen mogelijk bij vervanging van gehele blok(ken). Behouden van oorspronkelijke stedenbouwkundige en architectonische samenhang.

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die passen binnen het geldende bestemmingsplan, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.**

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoor-**

**beeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur van gesloten bouwblokken of aaneengeschaalde woningen, binnen bestaande strakke voorgevellijnen, met eventueel verspringingen in middendeel of op hoeken

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving, met bebouwing van één enkelvoudige bouwlaag, met top- of lijstgevel en zadel- of mansardekap
- symmetrische opbouw profiel respecteren

**c. gevelkarakteristiek:**

- respecteren eenduidige eenvoudige gevelopbouw en -indeling
- gevel met meeste uitstraling naar openbare ruimte situeren

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- respecteren "Traditionele Baksteenarchitectuur"
- bestaande detaillering, gevelversieringen en dergelijke, van omliggende gebouwen, respecteren in ontwerp
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

**4.3.07.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema W2**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur van gesloten bouwblokken of aaneengeschaalde woningen, binnen bestaande strakke voorgevellijnen, met eventueel verspringingen in middendeel of op hoeken

**b. massa en vorm:**

- aanbouwen en andere toevoegingen ondergeschikt aan totale gebouw

- verbijzonderingen in hoogte mogelijk, op specifieke stedenbouw kundig geëigende locaties, als bij hoeken of kruisingen

**c. gevelkarakteristiek:**

- kozijnwijziging beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid (gevelwand of blok) ensemble als geheel
- gevel met meeste uitstraling naar openbare ruimte situeren
- respecteren bestaande hoofdstructuur gevel, met veelal horizontale opbouw en verticale gevelopeningen; bij winkelpuien aandacht voor geleding gehele voorgevel
- aansluiten op bestaande bijzondere architectonische karakteristieken
- relatief vlakke gevels respecteren

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op traditioneel en ambachtelijk materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw; hoofdzakelijk gebruik roodbruine bakstenen, met hardstenen elementen en houtwerk uitgevoerd in wit of donkere kleurtinten
- bestaande detaillering, gevelversieringen en dergelijke respecteren; aandacht voor behoud herkenbaarheid "Traditionele Baksteenarchitectuur"
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

#### **4.3.08 Vooroorlogse blokverkaveling (Traditionalisme, 1920-1945) (W3)**

**Voorbeelden in Breda:** Oud Boeimeer, Tuinzigt, Belcrum en Loopschansstraat e.o.

##### **4.3.08.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema W3**

Naast kleinschalige woningbouw ontstond rond 1920 ook behoefte aan ruimere middenstandswoningen. Vanaf 1920 zijn op relatief kleine schaal planmatige uitbreidingswijken gerealiseerd, met als basis een structuur van herhaling van gesloten en halfopen bouwblokken. Het betreft weliswaar voornamelijk kleinere buurten, maar deze vormden wel de eerste planmatige uitbreidingen, als voorbode van de grootschalige uitbreidingen van na 1945. De structuur bestaat uit een rationeel patroon, met hoofdstraten en rustige secundaire woonstraten, met gesloten en halfopen bouwblokken met identieke rijwoningen en ondiepe voortuinen. Kenmerkend is dat ze oorspronkelijk als sterk samenhangend geheel zijn ontworpen, met specifieke traditionele architectonisch-stedenbouwkundige kenmerken. Bij de gesloten bouwblokken zijn de hoekwoningen vaak afwijkend van vorm en/of uitvoering. Op sommige plekken zijn bijzondere accenten aangebracht, door topgevels of poortwoningen met doorgangen, naar de semi-openbare paden ter ontsluiting van de achterzijden.

De woningen bestaan uit twee en soms drie lagen met zadelkap. De ensembles met meerdere woningen zijn veelal van hoek-tot-hoek ontworpen, iets dat vaak benadrukt wordt door duidelijke beëindigingen, door het toepassen van een afwijkende (kap)vorm van de hoekwoning. De horizontale geleding overheerst, door diepe doorlopende daklijsten, brede gevelopeningen en herhaling van gevelelementen, zoals de gedeeltelijk inpandige balkons of erkers. In veel gevallen brengen deze erkers een bepaalde ritmiek in het gevelbeeld. Van twee naast elkaar gelegen woningen is de gevelindeling vaak gespiegeld. Boven de, soms inpandige, voordeuren zijn vaak luifeltjes geplaatst.

Veel voorkomende bouwstijlen zijn de Amsterdamse School en het strakkere Traditionalisme. Beide stijlen kenmerken zich door een sobere 'baksteenarchitectuur'. Niet alleen de gevels, maar ook lateien en dorpels zijn in baksteen uitgevoerd. Het Traditionalisme is vaak soberder van karakter, terwijl bij de Amsterdamse School net iets meer aandacht wordt besteed aan de detaillering. De Amsterdamse School heeft als belangrijkste kenmerk dat het bouwblok als één geheel vorm wordt gegeven. Dat wil zeggen dat de karakteristieken van deze bouwstijl vooral naar voren komen in de vorm van stijl-elementen die ten goede aan het gehele bouwblok, door middel van bijvoorbeeld herhaling van erkers, mee ontworpen erfafscheidingen, sierankers, accenten door siermetselwerk, of door verschillende kleuren baksteen. In deze bouwperiode zijn ook invloeden van de architectuur van Frank Lloyd Wright terug te vinden. Dat is herkenbaar aan de forse kappen met ruime dakoverstekken en vaak accenten in de vorm van erkers en loggia's. Vrijwel altijd bestaan de woningen uit roodbruine bakstenen en zijn de kappen bedekt met oranje- of donkerkleurige pannen en vaak voorzien van prominent aanwezige schoorstenen. Kozijnen zijn veelal van hout of later gerenoveerd en vervangen door minder passende kunststof exemplaren. Zeer belangrijk zijn bindende elementen in het straatbeeld, als dakvlak, goot en metselwerk en de elementen die voor ritmiek zorgen, door hun identieke of gelijksoortige herhaling van erkers, balkons of andere toevoegingen aan de voorgevel.

#### **4.3.08.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema W3**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Behouden van oorspronkelijke stedenbouwkundige en architectonische samenhang.

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die passen binnen het geldende bestemmingsplan, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.**

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.**

##### **a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur van gesloten en halfopen bouwblokken, binnen bestaande marges van voorgevellijnen, met eventueel verspringingen in middendeel of op hoeken

##### **b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving, met bebouwing van één enkelvoudige bouwlaag met veelal zadel- of schildkap

- symmetrische opbouw profiel respecteren

**c. gevelkarakteristiek:**

- respecteren hoek-tot-hoek ontworpen ensembles
- gevel met meeste uitstraling naar openbare ruimte situeren

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- respecteren "Traditionele Baksteenarchitectuur" en "Amsterdamse School"
- bestaande detaillering, gevelversieringen en dergelijke, van omliggende gebouwen, respecteren in ontwerp
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

**4.3.08.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema W3**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur van gesloten en halfopen bouwblokken, binnen bestaande marges van voorgevellijnen, met eventueel verspringingen in middendeel of op hoeken

**b. massa en vorm:**

- aanbouwen en andere toevoegingen ondergeschikt aan totale gebouw
- verbijzonderingen in hoogte mogelijk, op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties, als bij hoeken of kruisingen

**c. gevelkarakteristiek:**

- kozijnwijziging beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid (gevelwand of blok) ensemble als geheel
- gevel met meeste uitstraling naar openbare ruimte situeren
- respecteren bestaande hoofdstructuur gevel
- aansluiten op bestaande bijzondere architectonische karakteristieken belendende bebouwing

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op traditionele en ambachtelijke materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw; hoofdzakelijk gebruik roodbruin bakstenen, met hardstenen elementen; houtwerk uitgevoerd in wit of donkere kleurtinten
- respecteren "Traditionele Baksteenarchitectuur" en "Amsterdamse School"
- bestaande detaillering, gevelversieringen en dergelijke, respecteren in ontwerp
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

#### **4.3.09 Vroeg naoorlogse blokverkeveling (Traditionalisme, wederopbouw 1940-1960) (W4)**

**Voorbeelden in Breda:** Brabantpark, Liniekwartier, Heuvelkwartier, Pasquelaan en Julianalaan in Prinsenbeek

##### **4.3.09.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema W4**

Tussen 1945 en 1960 zijn veel uitbreidingen gerealiseerd met een eenvoudig patroon, van rechte straten met symmetrisch straatprofiel en bomen op de trottoirs. Het gaat hier om planmatige uitbreidingen op relatief kleine schaal, die aansluiten op de oorspronkelijke stad- en dorpsstructuur, als logische verdichting van open ruimten, tussen de bestaande woonbuurten rondom en buiten de binnenstad. In de opzet van de wijken zijn de principes van de 'functionele stad' reeds zichtbaar. Dit principe komt voort uit het gedachtegoed van het Congrès International des Architectes Modernes (CIAM), waar het strikt van elkaar scheiden van de functies wonen, werken, recreëren en later ook verkeer, centraal wordt gesteld. Kenmerkend is dat deze wijken oorspronkelijk als samenhangend geheel zijn ontworpen, met specifieke architectonische en stedenbouwkundige kenmerken.

Karakteristiek zijn het blokvormige stratenpatroon en het straatgericht wonen. Straathoeken zijn open, waarbij woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen voor- en zijgevel. De bebouwing bestaat voornamelijk uit rijwoningen in blok- of strokenverkeveling soms gecombineerd met gestapelde woningbouw in de vorm van portiekflats. Rijwoningen worden soms afgewisseld met twee-onder-één-kap of vrijstaande woningen. Voor- en zijtuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige, lage erfafscheidingen. Rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door de eenvormige hoofdmassa's, van twee lagen met zadelkappen en soms schilddaken. Herhaling van koppen van bouwblokken, geeft ritmiek in het straatbeeld. Bij een blok met rijwoningen zijn de woningen identiek vormgegeven, met vaak een gespiegelde gevelindeling van twee naast elkaar gelegen woningen. In sommige gevallen zijn aan de voorgevel rechthoekige erkers geplaatst, die onderdeel uitmaken van het geheel en een bepaalde ritmiek in het gevelbeeld brengen. Regelmatig zijn ijzeren balustrades gebruikt, als omheining van een klein balkon op de erker.

Het architectuurbeeld voor woningbouw kan enerzijds gekenmerkt worden als traditionele baksteenarchitectuur, anderzijds wordt de architectuur bepaald door de geïndustrialiseerde bouw met zogenaamde 'prefab' elementen. De traditionele baksteenarchitectuur werd al veel toegepast voor de Tweede Wereldoorlog en kenmerkt zich door het gebruik van roodbruin bakstenen voor de gevels, maar ook voor de dorpels, lateien en ornamenten. Verschil met de periode van voor de Tweede Wereldoorlog is dat in plaats van hoek-tot-hoek ontworpen complexen, meer gebouwd is door herhaling van gelijkvormige rijwoningen in een bouwblok zonder duidelijke beëindigingen. Daarnaast is minder sprake van gevelversiering en -detailleringen. Karakteristieke detailleringen zijn

wel de geaccentueerde voordeuren, door bovenlichten en omlijsting, de daklijsten en een, veelal betegeld, stoepje voor de deur. Kenmerkend voor de geïndustrialiseerde bouwmethode is gebruik van betonnen 'prefab' elementen in de gevel, de vloeren en voor balkons. Naast het functionele karakter dragen de betonelementen ook bij aan de gevelversieringen en het versterken van het architectuurbeeld.

#### 4.3.09.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema W4

**Beleidsregel:** Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur en passend binnen het eenvoudige en ingetogen architectuurbeeld. Verbijzonderingen in positionering, hoofdvorm en -richting en eventuele accenten in hoogte op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties zijn mogelijk. Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die passen binnen het geldende bestemmingsplan, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.

##### a. positionering:

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur:
  - bij rijwoningen in blok- of strokenverkaveling binnen bestaande voorgevellijnen
  - bij (middel)hoogbouw in vrije situering in groene setting
- afleesbare herhaling en ritmiek respecteren

##### b. massa en vorm:

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- streven naar samenhang architectonische/bouwkundige eenheid blok met heldere, eenvoudige en eenvoudige vormen (veelal rechthoekig)

##### c. gevelkarakteristiek:

- respecteren evenwichtige gevelstructuur met consequente gevelopbouw en -indeling; respecteren lijnenspel met sterk ritmische herhaling van identieke gevelvlakken woningen
- (middel)hoogbouw en andere vrijstaande elementen, als alzijdige bouwmassa, alle gevels met gelijke zorg en aandacht
- begane grond (middel)hoogbouw, wsselwerking met maaiveld; waar nodig levendigheid op maaiveldniveau bevorderen

##### d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:



- respecteren ingetogen materiaal- en kleurgebruik
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

#### 4.3.09.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema W4

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

##### **a. positionering:**

- bij rijwoningen aanhouden bestaande voorgevellijn

##### **b. massa en vorm:**

- streven naar samenhang architectonische/bouwkundige eenheid blok met heldere, eenvoudige en eenvoudige vormen (veelal rechthoekig)
- aanbouwen bij hoog- en middelhoogbouw, door nieuwe entree, trappenhuis en lift, tot max. één bouwlaag boven bouwhoogte, ondergeschikt aan totale gebouw
- aanbouwen aan woning tot max. één bouwlaag; voortzetting ritme, maatvoering en vormgeving belendende bebouwing
- verbijzonderingen in hoogte mogelijk, op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties, als hoekwoningen
- dakopbouwen op zadeldaken met lage nokhoogten, alleen geheel conform de welstandscriteria voor dakopbouwen bij zadeldaken, opgenomen in § 3.1 van deze welstandsnota
- dakopbouwen op platte daken in afwijkend materiaal- en kleurgebruik, ten opzichte van hoofdgebouw, geheel conform de welstandscriteria voor dakopbouwen op platte daken, opgenomen in § 3.3 van deze welstandsnota

##### **c. gevelkarakteristiek:**

- kozijnwijziging beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid (gevelwand of blok) ensemble als geheel
- behoud van oriëntatie voorgevel op straatzijde
- respecteren bestaande hoofdstructuur gevel, met veelal traditionele, horizontale gelede en eenvoudige gevelindeling
- aansluiten op bestaande architectonische onderscheid in (betonnen elementen in) gevelvlak, muurvlak en kozijnen, zo dat eenheid gehele blok niet wordt verstoord; veranderingen in balkons, erkers en andere beeldbepalende elementen aan voorgevel afstemmen op huidig gevelbeeld
- beperkte plasticiteit in gevel toepassen m.u.v. inpandige balkons of voordeuren; bij kozijnvervanging aandacht voor licht verdiepte ligging (negge)

- bij gestapelde woningbouw, toevoegen afwijkend vormgegeven hoofdentree en trappenhuis mogelijk, binnen bestaande hoofdstructuur gevel
- bij functieverandering, in ontwerp rekening houden met herkenbaarheid oorspronkelijke bouwstijl
- begane grond (middel)hoogbouw, wsselwerking met maaiveld; waar nodig levendigheid op maaiveld-niveau bevorderen

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw; hoofdzakelijk gebruik roodbruin baksteen voor de gevels, met onderscheid tussen baksteen en voegen; betonnen prefab elementen; dakpannen als dakbedekking
- bestaande schaarse detaillering, gevelversieringen en dergelijke respecteren; aandacht voor accentuering voordeuren door omlijsting en/of inpanidige ligging en zichtbaarheid betonnen prefab elementen in gevel
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

#### **4.3.10 Gestempelde blokverkeveling (Modernisme, Functionalisme 1955-1975) (W5)**

**Voorbeelden in Breda:** Heusdenhout, Hoge Vucht, IJpelaar

##### **4.3.10.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema W5**

Vanaf 1955 tot 1975 zijn veel uitbreidingen gerealiseerd, met een eenvoudig patroon van rechte straten, met een symmetrisch straatprofiel en een structuur van stempels met (gestapelde) woningen in (half)open woonblokken, in een open en vaak groene setting. Identieke woonblokken worden herhaald, zodat sprake is van stempels. Van oorsprong gaat het voornamelijk om huurwoningen, in bezit van woningbouwverenigingen en corporaties. Achterliggend idee bij de bouw was dat blokken (gestapelde) woningen, georiënteerd op de zon en vrijstaand in het groen, licht, lucht en ruimte in huis konden brengen. Dit principe kwam voort uit de functionalistische gedachte van scheiding van functies van Congrès International des Architectes Modernes (CIAM) en vormde de belangrijkste basis van het Nieuwe Bouwen. Vaak is sprake van clustering van speciale functies (kerken, winkels, scholen, speel- en sportvelden, e.d.) in centraal gelegen groenstroken en -ruimten. Aan de clustering van bijzondere functies en voorzieningen én de differentiatie in de woningtypologie ligt de naoorlogse wijkgedachte ten grondslag. De wijk is de primaire, veilige woonomgeving, waarbinnen voor alle bewoners de dagelijkse voorzieningen aanwezig moeten zijn. De woningbouw bestaat uit grondgebonden rijwoningen, maisonnettes, drive-inwoningen in combinatie met (middel)hoogbouw, in de vorm van portiek- en galerijflats. Soms zijn naast de rijwoningen ook twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen in de wijk gesitueerd.

De hoofdstructuur bestaat uit een hiërarchisch onderscheid tussen doorgaande hoofd-wegen op stedelijk niveau en de wijkontsluiting op wijkniveau, met daaraan gekoppeld, woonstraten, woonhoven, winkelpleinen en ruime groene ruimten. De openbare ruimte bestaat uit rijbanen, parkeerstroken, trottoirs en openbaar groen. In deze periode heeft een verschuiving plaatsgevonden van privé naar meer collectieve groenvoorzieningen. De nadruk ligt op het collectieve gebruik. Er is verhoudingsgewijs weinig privé-ruimte (soms ondiepe voortuinen). Het semi-openbare gebied bestaat uit gangpaden en achtergebieden. Deze achtergebieden zijn vaak in gebruik als parkeerterrein met garageboxen of als speelveldje. Bebouwing, openbare ruimte en groen zijn in samenhang met elkaar

ontworpen. In de best geslaagde en bewaard gebleven voorbeelden vormen bebouwing, openbare ruimte en groen één sterk samenhangend geheel.

Gerealiseerd is een variatie aan verkavelingstypen en woonvormen, zoals hoven, strokenbouw, woonpaden, gemeenschappelijke voortuinen, lange, korte en getande woonblokken. Herkenbare en op grote schaal toepasbare (half)open woonblokken met rijwoningen, vormen het meest voorkomende verkavelingstype, dat vaak wordt afgewisseld met (middel)hoogbouw in een groene setting. Door de (half)open woonblokken ontstaan open straathoeken, hierbij is bij woningen veelal een duidelijk onderscheid te maken tussen voor- en zijgevel. Kenmerkend daardoor zijn dan ook de vele gesloten kopgevels, zichtbaar vanaf de openbare weg, en de zichtbaarheid van veelal rommelige achterzijden van de woningen, die voornamelijk gericht zijn op de achtergebieden of gangpaden. De situering van de woningen is geschakeld, zonder verspringingen in de voorgevellijn.

De grondgebonden woningen bestaan uit eenvoudige hoofdmassa's van twee lagen en kapvormen (overwegend zadeldaken evenwijdig aan de straat), die zorgen voor rust en uniformiteit in het bebouwingsbeeld. Soms hebben de woningen een vliering en loopt het dakvlak door tot aan de bovenzijde van de gevelopeningen op de tweede verdieping. In de woningplattegronden is in de strikte scheiding tussen woon- en slaapvertrekken de invloed van het Functionalisme nog duidelijk herkenbaar. Rijwoningen hebben woonkamer en keuken op de begane grond en bad- en slaapkamer op de verdieping. Hierop zijn uiteraard nog variaties aanwezig in de zin van woningen met meerdere slaapkamers, een doorzonkamer (vertrekken van voor- tot achtergevel) et cetera. Gevels vertonen sterke samenhang, door identieke gevelindeling, materiaal- en kleurgebruik en vormen een wand, soms met naar voren komende of teruggedragen blokvormige aanbouwen of erkers. De gevels krijgen eenheid, door de sterk ritmisch werkende herhaling van per woning identieke puien. De vormgeving is teruggebracht tot een functionele compositie van het strikt noodzakelijke. Soms alleen een eenvoudige gemetselde gevel (veelal halfsteens), met de deuren en ramen die nodig zijn voor de toegang en daglichttoetreding, soms een rechtlijnige compositie van verdiepinghoge gevelelementen, in de vorm van kozijnpuien, eventueel met balkons. Gebruikte materialen zijn metselwerk van (rood)bruine of lichtkleurige baksteen en orangerode of donkergekleurde dakpannen. In de oudere gebieden heeft de bebouwing nog herkenbare wederopbouwdetails zoals zichtbare prefab betonelementen.

Gestapelde woningbouw (voornamelijk galerijflats) wordt gekenmerkt door een duidelijk rechthoekige bouwmassa, met een horizontale geleiding en een platte afdekking. Vaak gaat het om een stapeling van horizontale lagen, waarbinnen de individuele woning afleesbaar is. Het wonen is 'opgetild', waarbij de plint de relatie legt tussen woon-eenheden en maaiveld. Op het niveau van de begane grond bestaat vaak het gevoel van beslotenheid, door deze gesloten plinten of overheerst het semi-openbaar karakter, door ingangen van bergingen of garages. De (middel)hoogbouw zelf is strak en eenvoudig vormgegeven. Het bijzondere aan de gevels is het ontbreken van een hiërarchische opbouw. De gevel is geen dichte wand met openingen maar opgebouwd als een weefsel, zonder accenten op de hoek of langs de dakrand. De gezamenlijke entree is veelal opvallend en afwijkend van het hoofdgebouw vormgegeven. Gestapelde woningbouw komt ook voor in het wijkwinkelcentrum, waar de plint bestaat uit winkelruimten en daarboven de woningen zijn gesitueerd. In het winkelgebied kunnen de als één geheel ontworpen luifels een sterk horizontaal accent geven.

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur en passend binnen het eenvoudige en ingetogen architectuurbeeld. Verbijzonderingen in positionering, hoofdvorm en -richting en eventuele accenten in hoogte op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties zijn mogelijk.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die passen binnen het geldende bestemmingsplan**, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven**, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur:
  - bij rijwoningen in blok- of strokenverkaveling binnen bestaande voorgevellijnen
  - bij (middel)hoogbouw in vrije situering in groene setting
- afleesbare herhaling en ritmiek respecteren

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- streven naar samenhang architectonische/bouwkundige eenheid blok met heldere, eenvoudige en eenvoudige vormen (veelal rechthoekig)

**c. gevelkarakteristiek:**

- respecteren evenwichtige gevelstructuur met consequente gevelopbouw en -indeling; respecteren lijnenspel met sterk ritmische herhaling van identieke gevelvlakken woningen
- (middel)hoogbouw en andere vrijstaande elementen, als alzijdige bouwmassa, alle gevels met gelijke zorg en aandacht
- begane grond (middel)hoogbouw, wisselwerking met maaiveld; waar nodig levendigheid op maaiveldniveau bevorderen

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- respecteren ingetogen materiaal- en kleurgebruik
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

**4.3.10.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema W5**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- bij rijwoningen aanhouden bestaande voorgevellijn

**b. massa en vorm:**

- streven naar samenhang architectonische/bouwkundige eenheid blok met heldere, eenvoudige en eenvoudige vormen (veelal rechthoekig)
- aanbouwen bij hoog- en middelhoogbouw, door nieuwe entree, trappenhuis en lift, tot max. één bouwlaag boven bouwhoogte, ondergeschikt aan totale gebouw
- aanbouwen aan woning tot max. één bouwlaag; voortzetting ritme, maatvoering en vormgeving belendende bebouwing
- verbijzonderingen in hoogte mogelijk, op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties, als hoekwoningen
- dakopbouwen op zadeldaken met lage nokhoogten, alleen geheel conform de welstandscriteria voor dakopbouwen bij zadeldaken, opgenomen in § 3.1 van deze welstandsnota
- dakopbouwen op platte daken in afwijkend materiaal- en kleurgebruik, ten opzichte van hoofdgebouw, geheel conform de welstandscriteria voor dakopbouwen op platte daken, opgenomen in § 3.3 van deze welstandsnota

**c. gevelkarakteristiek:**

- kozijnwijziging beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid (gevelwand of blok) ensemble als geheel
- behoud van oriëntatie voorgevel op straatzijde
- respecteren bestaande hoofdstructuur gevel, met veelal traditionele, horizontale gelede en eenvoudige gevelindeling
- aansluiten op bestaande architectonische onderscheid in (betonnen elementen in) gevelvlak, muurvlak en kozijnen, zo dat eenheid gehele blok niet wordt verstoord; veranderingen in balkons, erkers en andere beeldbepalende elementen aan voorgevel afstemmen op huidig gevelbeeld
- over het algemeen vlakke gevels, met veelal kozijnpuien, respecteren
- beperkte plasticiteit in gevel toepassen m.u.v. inpandige balkons of voordeuren; bij kozijnvervangings aandacht voor licht verdiepte ligging (negge)
- bij gestapelde woningbouw, toevoegen afwijkend vormgegeven hoofdentree en trappenhuis mogelijk, binnen bestaande hoofdstructuur gevel
- bij functieverandering, in ontwerp rekening houden met herkenbaarheid oorspronkelijke bouwstijl
- begane grond (middel)hoogbouw, wsselwerking met maaiveld; waar nodig levendigheid op maaiveldniveau bevorderen

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw
- bestaande schaarse detaillering, gevelversieringen en dergelijke respecteren
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

#### 4.3.11 Introverte woongebieden, -erven en -hofjes (verhevigde plastic, 1970-1985) (W6)

**Voorbeelden in Breda:** West II in Princenhage, Gageldonk en Kievitsloop

##### 4.3.11.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema W6

Als reactie, op de rationele blokverkaveling van de naoorlogse planmatige uitbreidingen, die als te zakelijk, monotoon en rationeel werden ervaren, ontstaat ongeveer vanaf 1970 een beweging, die aandacht vraagt voor de menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden. Deze tendensen en opvattingen wordt ook wel de introverte woningbouw genoemd. De basis voor deze tendensen en opvattingen lag oorspronkelijk bij de Forum-beweging. Bij latere wildgroei en verwatering van de beslist positieve ideeën, die aan de gedachten ten grondslag lagen, zijn latere plannen wel gekscherend betiteld als initiatief van de "Stichting Nieuwe Dakvormen". De planmatige woongebieden uit deze periode hebben dan ook een meer grillig stratenpatroon, met woonerven en -hofjes en weinig doorgaande wegen. De wijken, maar ook delen daarvan, zijn sterk naar binnen gekeerd. Winkels bevinden zich in wijkwinkelcentra. Daar, en aan de doorgaande wegen komt ook gestapelde bouw voor. Anders dan in eerdere perioden heeft de gestapelde bouw geen eigen afwijkende vorm waarmee in een plan hiërarchie of helderheid gebracht kon worden. Gestapelde bouw bestaat veelal uit stapeling van maisonnettes, met daken, die ondanks al hun gevarieerdheid toch een onderscheid met de eengezinswoningen juist bemoeilijken. De winkelcentra kunnen gecombineerd zijn met scholen, een gezondheidscentrum, een wijkgebouw en andere voorzieningen.

De structuur is vrij eenvoudig van opzet, maar daarbinnen toch vaak moeilijk te herkennen, met oriëntatiemoeilijkheden als gevolg. Voor doorgaand verkeer bestaan wijkontsluitingswegen en -straten, zij het door hun grillig verloop niet zo herkenbaar als in woonwijken van vroeger datum. Vanaf de wijkontsluitingswegen en -straten bestaat een diffuse verspreiding door de wijk, via een stelsel van straten, paden en erven, die ook voor het langzaam verkeer zijn ingericht. Stratenpatronen laten vaak geknikte vormen zien, met korte zichtlijnen en veel beslotenheid, als gevolg van een voortdurend verspringende voorgevellijn, zowel tussen als in de woonblokken. Door het verkavelingspatroon, zijn vaak veel woningen met achterzijden naar belangrijke ontsluitingswegen gesitueerd. Samen met de vele toepassingen van aan- en uitbouwen aan de voorzijde, kan in het beeld onduidelijkheid ontstaan, in het onderscheid tussen voor- en achterkanten. Veel woningen zijn niet direct straatgericht, maar meer georiënteerd op de privétuin. In de vormgeving van erfafscheidingen komen veel variaties voor. De straatprofielen zijn vaak op één niveau, loopstroken en rijweg worden alleen door paaltjes of (mol)goten van elkaar gescheiden. Voor de woning of in kleine clusters is parkeerruimte gerealiseerd.

In de gebieden staan verschillende woningtypen met verschillende aantallen bouwlagen en verschillende kapvormen. In de bebouwing is nadrukkelijk niet gestreefd naar groot-schaligheid en monotonie, maar juist naar kleinschaligheid en levendigheid. Die mani-

festeert zich echter niet in afwisseling en verschil tussen panden, maar door plasticiteit en een vrij uitgebreide woningtypologie per cluster. In veel gevallen loopt het dakvlak van de woning door over een uitbouw of tot aan de begane grond of zelfs maaiveld, waardoor een asymmetrische kapvorm ontstaat. De grondgebonden woonbebouwing bestaat uit één tot drie lagen met kap en zijn geschakeld. Daarnaast zijn verschillende appartementencomplexen gebouwd met diverse bouwhoogten. Binnen een rij of blokje, bestaat vaak veel afwisseling in kapvormen (plat, schuin, schuin met plat) en zijn korte en langere dakvlakken toegepast.

Opvallend is het gedifferentieerde gevelbeeld binnen één bouwblok, dit in sterke tegenstelling tot de eenvormige bouwblokken met rijtjeswoningen uit de periode 1950 tot 1970. Deze kleinschaligheid wordt veroorzaakt door veel dieptewerking en de vele doorbrekingen in gevel- en dakvlakken, ook wel de 'verhevigde plastic' genoemd. Daarnaast bestaan onregelmatige verspringingen en verdraaiingen van de voorgevellijnen en afwisselende bouwhoogten, binnen één bouwblok, die dit gedifferentieerde gevelbeeld versterken. Als gevolg van opeenstapeling van 'kleine' vlakken en elementen ontstaat een zekere schaalloosheid. De vormgeving is wel per bouwblok samenhangend, maar de diversiteit in het gevelbeeld is groot door afwisselingen in voorgevellijnen, bouwhoogten en gevelindelingen. Materialisering en kleurgebruik sluiten aan bij de mode uit die periode, donkere, semi-ambachtelijke materialen, zoals houten gevelpanelen, bakstenen gevels en orangerode of donkerkleurige dakpannen. De panden zijn doorgaans opgetrokken in metselwerk, met beton voor lateien en consoles, de daken zijn gedekt met pannen. In een aantal gevallen wordt de samenhang van de gevelwanden bepaald door terugkerende, bindende elementen als lateibalken boven ramen en deuren, een doorlopende dakrand, een doorlopende gevelbekleding op de verdieping e.d..

#### 4.3.11.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema W6

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur en passend binnen het eenvoudige en ingetogen architectuurbeeld. Verbijzonderingen in positionering, hoofdvorm en -richting en eventuele accenten in hoogte op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties zijn mogelijk.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die passen binnen het geldende bestemmingsplan**, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven**, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoor-

**beeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur met verspringingen en verdraaiingen in de voorgevellijn

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- diversiteit straatwand, afwisselende bouwhoogten en variatie in schakeling en compositie bouwmassa's interpreteren
- meervoudige en gevarieerde samenstelling bebouwing respecteren

**c. gevelkarakteristiek:**

- interpreteren rijke plasticiteit/dieptewerking gevels

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

**4.3.11.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema W6**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur, met verspringingen en verdraaiingen in voorgevellijn

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- diversiteit straatwand, door afwisselende bouwhoogten en variatie in schakeling en compositie bouwmassa's behouden
- meervoudige en gevarieerde samenstelling bebouwing behouden
- aanbouwen bij hoog- en middelhoogbouw, door nieuwe entree, trappenhuis en lift, tot max. één bouwlaag boven bouwhoogte, ondergeschikt aan totale gebouw



- aanbouwen aan woning tot max. één bouwlaag; voortzetting ritme, maatvoering en vormgeving belendende bebouwing
- verbijzonderingen in hoogte mogelijk, op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties, als hoekwoningen
- dakopbouwen op zadeldaken met lage nokhoogten, alleen geheel conform de welstandscriteria voor dakopbouwen bij zadeldaken, opgenomen in § 3.1 van deze welstandsnota
- dakopbouwen op platte daken in afwijkend materiaal- en kleurgebruik, ten opzichte van hoofdgebouw, geheel conform de welstandscriteria voor dakopbouwen op platte daken, opgenomen in § 3.3 van deze welstandsnota

**c. gevelkarakteristiek:**

- kozijnwijziging beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid (gevelwand of blok) ensemble als geheel
- behoud van oriëntatie voorgevel op straatzijde
- aansluiten op bestaande architectonische onderscheid, zo dat eenheid gehele blok niet wordt verstoord; veranderingen in balkons, erkers en andere beeldbepalende elementen aan gevel, zoveel mogelijk aansluiten bij huidig gevelbeeld
- bestaande plasticiteit behouden
- bij gestapelde woningbouw, toevoegen afwijkend vormgegeven hoofdentree en trappenhuis mogelijk, binnen bestaande hoofdstructuur gevel
- bij functieverandering, in ontwerp rekening houden met herkenbaarheid oorspronkelijke bouwstijl
- begane grond (middel)hoogbouw, wisselwerking met maaiveld; waar nodig levendigheid op maaiveldniveau bevorderen

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw
- bestaande detaillering en andere geveleigenschappen respecteren
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

#### **4.3.12 Stadsvernieuwing (1975-1985) (W7)**

**Voorbeelden in Breda:** Middellaan en Oranje Nassaplein (buurt Gerardus Majella)

##### **4.3.12.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema W7**

Vanaf 1975 is, naast uitbreiding, ook sprake van verbetering, van de bestaande woningvoorraad, van inbreidingen, met woningbouw op vrije kavels, en van vervangende nieuwbouw, na sloop van enkele panden of oudere buurten. Het gaat dan om stadsvernieuwing, binnen de singels en in de binnenstadswijken, uit de eerste helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw. Soms worden woningen afgebroken en komen er nieuwe, soms worden de woningen opgeknapt door renovatie. Het accent ligt steeds op het verbeteren van de woonkwaliteit in brede zin. In de Verstedelijkingsnota van 1976 wordt het begrip de 'compacte stad' geïntroduceerd, wat inhoudt dat wonen, werken en recreëren, zoveel mogelijk in de bestaande stad moeten plaatsvinden, door restruimten te benutten als ontwikkelingslocaties. Een andere achterliggende gedachte van deze verdichting, binnen de bestaande stadsgrenzen, is de bescherming van het buitengebied.

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit geschakelde rijwoningen, zonder voortuin en gestapelde woningbouw, in de vorm van stedelijke, middelhoge blokken. Het karakter kan erg verschillend zijn, afhankelijk van ligging en ontwikkelingsstrategie. Vaak ontstaat een sterke architectonische eenheid, doordat deze locaties vaak ontwikkeld worden in

samenwerking met één architect. Aanvankelijk werd nog geprobeerd nieuwe verkavelingen, stratenpatronen en woningtypen te introduceren. Door weerstand daartegen en beperkte mogelijkheden daartoe, is uiteindelijk toch veel gekozen voor aansluiting, op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Bij grotere inbreidingen bestonden meer mogelijkheden voor nieuwe stedenbouwkundig patronen, verweven met de bestaande stad. De openbare ruimte bestaat voornamelijk uit het doorzetten van de bestaande wegen, veelal met aandacht voor het woonkarakter, door het toepassen van een woonerfachtige inrichting.

Voor een deel wordt aangesloten op de oude bebouwingstijl, met traditionele 'baksteen-architectuur' (Oranje Nassauplein e.o.). In andere gevallen is de veel toegepaste vormgeving van de jaren 1970 tot 1985 herkenbaar. De bebouwing bestaat dan uit woningen met dieptewerking, door verspringingen in de gevel en in nok- en goothoogte, binnen een zelfde bouwblok (Spuistraat). De stedelijke middelhoogbouw tot zes bouwlagen, draagt, meer dan de woonerven, een duidelijk architectonisch handschrift, uit de betreffende bouwperiode (Middellaan e.o.). Door hun relatief grote bouwvolume zijn ze ook voor het totale stadsbeeld van belang. In de stedenbouwkundige opbouw is aansluiting gezocht bij gesloten bouwblokken van eind 19<sup>e</sup> eeuw en begin 20<sup>ste</sup> eeuw. De complexen hebben daardoor binnenruimtes, die semi-openbaar zijn en waar weinig gebruikt van wordt gemaakt. De woningen van zijn veelal voorzien van, gedeeltelijk inpandige, balkons en loggia's. Gevelmaterialen die veel gebruikt zijn, zijn beton, baksteen, glas en hout. De woningen hebben een portiekachtige hoofdentree. In de plint liggen de ingangspartijen en de bergingen, waardoor het straatbeeld soms gesloten is en daardoor negatief wordt beïnvloed.

#### 4.3.12.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema W7

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur en passend binnen het eenvoudige en ingetogen architectuurbeeld. Verbijzonderingen in positionering, hoofdvorm en -richting en eventuele accenten in hoogte, op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties, zijn mogelijk.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die passen binnen het geldende bestemmingsplan**, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven**, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.

##### a. positionering:

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur met verspringingen en verdraaiingen in de voorgevellijn

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- diversiteit straatwand, afwisselende bouwhoogten en variatie in schakeling en compositie bouwmassa's interpreteren
- meervoudige en gevarieerde samenstelling bebouwing respecteren

**c. gevelkarakteristiek:**

- interpreteren rijke plasticiteit/dieptewerking gevels

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

**4.3.12.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema W7**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur, met verspringingen en verdraaiingen in voorgevellijn

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- diversiteit straatwand, door afwisselende bouwhoogten en variatie in schakeling en compositie bouwmassa's behouden
- meervoudige en gevarieerde samenstelling bebouwing behouden
- aanbouwen bij hoog- en middelhoogbouw, door nieuwe entree, trappenhuis en lift, tot max. één bouwlaag boven bouwhoogte, ondergeschikt aan totale gebouw
- aanbouwen aan woning tot max. één bouwlaag; voortzetting ritme, maatvoering en vormgeving belendende bebouwing
- verbijzonderingen in hoogte mogelijk, op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties, als hoekwoningen
- dakopbouwen op zadeldaken met lage nokhoogten, alleen geheel conform de welstandscriteria voor dakopbouwen bij zadeldaken, opgenomen in § 3.1 van deze welstandsnota

- dakopbouwen op platte daken in afwijkend materiaal- en kleurgebruik, ten opzichte van hoofdgebouw, geheel conform de welstandscriteria voor dakopbouwen op platte daken, opgenomen in § 3.3 van deze welstandsnota

**c. gevelkarakteristiek:**

- kozijnwijziging beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid (gevelwand of blok) ensemble als geheel
- behoud van oriëntatie voorgevel op straatzijde
- aansluiten op bestaande architectonische onderscheid, zo dat eenheid gehele blok niet wordt verstoord; veranderingen in balkons, erkers en andere beeldbepalende elementen aan gevel, zoveel mogelijk aansluiten bij huidig gevelbeeld
- bestaande plasticiteit behouden
- bij gestapelde woningbouw, toevoegen afwijkend vormgegeven hoofdentree en trappenhuis mogelijk, binnen bestaande hoofdstructuur gevel
- bij functieverandering, in ontwerp rekening houden met herkenbaarheid oorspronkelijke bouwstijl
- begane grond (middel)hoogbouw, wsselwerking met maaiveld; waar nodig levendigheid op maaiveldniveau bevorderen

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw
- bestaande detaillering en andere geveleigenschappen respecteren
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

#### **4.3.13 Thematische uitbreidingen (VINEX, metaforen, vanaf 1985) (W8)**

**Voorbeelden in Breda:** Heksenwiel, Kroeten, Westerpark, Nieuw Wolfslaar

##### **4.3.13.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema W8**

Als reactie, op de naoorlogse woningbouw vanaf 1960 en de introverte woonerven vanaf 1970, vindt vanaf ongeveer 1985 een omslag plaats in het ontwerp van nieuwe woongebieden. Ook de veranderende volkshuisvestingsopgave is hierbij van invloed. De grootste woningnood is achter de rug en er wordt meer marktconform gebouwd. Bij ontwikkeling van (grote) nieuwbouwgebieden wordt veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling.

Bij de ontwikkeling van deze gebieden is veel aandacht besteed, aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling. Per blok, straat of buurt komen vaak meerdere typen woningen voor. Daarnaast werd het 'reageren op de plek' weer belangrijk, door het bewust omgaan met het onderliggende (stedenbouwkundig) landschap (de morfologie) of de eerdere functie van een plek. In de stedenbouwkundige opzet van wijken kregen de verschillende architectuurthema's een bewuste plek toegewezen, zodat ook het beeld van de wijken als geheel wordt ondersteund. In de stedenbouwkundige opzet wordt ook veel gebruik gemaakt van symmetrische patronen en abstracte vormen. Enkele grote lijnen, die soms teruggrijpen op een historische route of landschappelijke lijnen, verbinden visueel de buurten binnen een wijk. In de verkavelingopzet wordt, in tegenstelling tot de wijken uit de voorgaande decennia, weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé, middels woonstraten en bouwblokken, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen.

Elk buurtje vormt een homogeen ensemble. De samenhang wordt bepaald door het architectuurbeeld en de herhaling en ritmiek van massa's, vormen en gevelkarakteristieken. Deze nieuwe woongebieden krijgen een duidelijk imago mee, dat ook naar voren komt in een uitgesproken architectuur. De vormgeving varieert van eigentijdse expressieve architectuurstijlen met opvallende vormen, materialen en kleuren, tot soms sterk historiserende woonbebouwing, met sterke verwijzingen naar het dorpse, landelijke en traditionele karakter. Zo ontstaan buurten met geheel verschillende architectuur, bijvoorbeeld van neo-traditioneel (jaren 30-stijl) tot neo-modern (kubistische, staal, beton, glas). Regelmatig is een postmoderne inslag in de architectuur te vinden, door de vele historische (veelal niet stijlvaste of stijlzuivere) referenties naar romaanse, classicistische en renaissancistische bouwstijlen.

Binnen de ensembles kunnen meerdere architectonische uitingen voorkomen. Over het algemeen onderscheidt de architectuur zich, door het afgewogen en zorgvuldig gebruik van materialen en kleuren. Vaak heeft die een betekenis in de gevelgeleding. De materialen en het verschil in behandeling, zijn vaak ingezet om bouwdelen van elkaar te onderscheiden (begane grond - verdieping - kap). Soms is echter sprake van meer grafische, dan architectonische gevelontwerpen, waarbij verschillen in kleur en materiaal niet gebruikt zijn om functionele indelingen, of gevelgeledingen, duidelijk te maken. De variatie in materiaal- en kleurgebruik wordt in evenwicht gehouden door de strakke vormen en de ritmische herhaling die veel ensembles kenmerkt. Verschillende kleuren metselwerk zijn toegepast, naast hout, natuursteen en andere materialen. Bestaande materialen zijn soms toegepast in nieuwe variaties, door textuur, kleur of formaten (baksteen). Daarnaast hebben ook experimenten plaatsgevonden met geheel nieuwe gevelmaterialen, zoals bijvoorbeeld geveltegels en geëmailleerd glas.

#### **4.3.13.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema W8**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Vernieuwing is mogelijk, passend binnen de stedenbouwkundige opzet waarin verschillende architectuurthema's een bewuste plek hebben. Verbijzonderingen in positionering, hoofdvorm en -richting en eventuele accenten in hoogte en verschijningsvorm, op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties, zijn wenselijk. Nieuwbouw kan per pand, woning of ensemble, individueel ontworpen worden.

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die passen binnen het geldende bestemmingsplan, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.**

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoor-**

**beeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur

**b. massa en vorm:**

- interpreteren van ritme, maat en schaal directe omgeving
- nieuwbouw heeft heldere hoofdvorm; opbouw gevels is consequent en goed van verhouding

**c. gevelkarakteristiek:**

- onderscheiden t.o.v. omliggende bebouwing
- plint reageert functioneel en/of visueel op maaiveld
- gevel met meeste uitstraling naar openbare ruimte situeren

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- respecteren ingetogen materiaal- en kleurgebruik
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

**4.3.13.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema W8**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur

**b. massa en vorm:**

- streven naar samenhang architectonische/bouwkundige eenheid blok met heldere, eenvoudige en enkelvoudige vormen (veelal rechthoekig)
- dakopbouwen op zadeldaken met lage nokhoogten, alleen geheel conform de welstandscriteria voor dakopbouwen bij zadeldaken, opgenomen in § 3.1 van deze welstandsnota
- dakopbouwen op platte daken in afwijkend materiaal- en kleurgebruik, ten opzichte van hoofdgebouw, geheel conform de welstandscriteria voor dakopbouwen op platte daken, opgenomen in § 3.3 van deze welstandsnota

**c. gevelkarakteristiek:**

- kozijnwijziging beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid (gevelwand of blok) ensemble als geheel
- behoud van oriëntatie voorgevel op straatzijde
- aansluiten op bestaande architectuur, zo dat eenheid gehele blok niet wordt verstoord; veranderingen in balkons, erkers en andere voor de voorgevel beeldbepalende elementen, aansluiten bij bestaande gevelbeeld
- bindende elementen gevelwand dienen in stand te blijven of op overeenkomstige manier te worden behandeld: horizontale goot- en puilijsten, ritmerende vensters
- bij gestapelde woningbouw, toevoegen afwijkend vormgegeven hoofdentree en trappenhuis mogelijk, binnen bestaande hoofdstructuur gevel
- bij functieverandering, in ontwerp rekening houden met herkenbaarheid oorspronkelijke bouwstijl
- begane grond (middel)hoogbouw, wisselwerking met maaiveld; waar nodig levendigheid op maaiveldniveau bevorderen

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw
- bestaande detaillering en andere geveleigenschappen respecteren; kleurveranderingen per architectonische eenheid uitvoeren
- geen toepassing donker of zonwerend glas

#### **4.3.14 Stedelijke inbreidingen (vanaf 1990) (W9)**

**Voorbeelden in Breda:** Maria Cherubinastraat, van Sonsbeeckpark, Kloostertuin Benedictinessenhof en De Tuin van de Baronie aan de Boei-meersingel

##### **4.3.14.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema W9**

Recente (sinds 1990) stedelijke inbreidingen zijn gebouwd binnen bestaande kernen, op stukken grond die vrij kwamen na sloop van verouderde bebouwing of door verlies van functie (veelal oude bedrijvigheid, ziekenhuizen e.d.). Ze zijn marktconform gebouwd en hebben een duidelijke imago dat vaak naar voren komt in een uitgesproken architectuur. Bij de ontwikkeling van de gebieden is veel aandacht besteed aan een architectonisch/stedenbouwkundige uitstraling die de stad als geheel allure geeft. Bebouwing bestaat grotendeels uit middelhoge appartementencomplexen, zoals urban villa's tot vier etages en soms uit grondgebonden woningen, met een sterk stedelijk woonkarakter. De keuze voor gestapeld wonen kwam meestal voort uit de wens van intensief ruimtegebruik en dus het optimaal gebruik van gronden voor woningbouw.

De stedenbouwkundige opzet verschilt en is afhankelijk van beschikbare ruimte en mogelijkheden om van de bestaande structuur af te wijken. Veel gebieden zijn gebouwd in een structuur met losse alzijdige gebouwen in een groene setting. Enkele inbreidingen in historische stadsgebieden zijn als hofjes op binnenterreinen ontwikkeld en volgen de klassieke gesloten bouwblokken van eind 19<sup>e</sup> eeuw. De inrichting van de openbare ruimte is met zorg ontwikkeld en veelal gericht op het creëren van een aangenaam verblijf- en woonklimaat, als rustpunt binnen het drukke stadsleven.

De bebouwing is per object, blok en/of buurt vormgegeven, met een sterke onderlinge samenhang. In reactie op de monotone architectuur van de naoorlogse woningbouw, kent de nieuwe woonbebouwing een frisse en gevarieerde uitstraling. In de gevels zijn

verschillende stijkenmerken herkenbaar. Een deel van de bebouwing volgt de eigentijdse bouwstijlen met een eenvoud van vormen en diversiteit aan materialen en kleuren. Verschillende kleuren metselwerk zijn toegepast. Gebruik is gemaakt van hout, natuursteen en andere materialen. Bestaande materialen zijn soms toegepast in nieuwe variaties door textuur, kleur of formaten (baksteen). Bij enkele projecten is de eigentijdse bouwstijl autonoom en expressief van aard en is bewust een contrast gezocht met de omgeving (Kloostertuin Benedictinessenhof). Bij andere projecten is in de vormentaal gezocht naar aansluiting op het historische karakter van de oorspronkelijke bebouwing en/of omgeving. Soms zelfs zo, dat sprake is van 'historiserend' bouwen, waarbij de bebouwing volledig opgenomen is in de samenhang van de historische omgeving. Het merendeel van de bebouwing heeft in de vormgeving alleen een sterke verwantschap met historische (neo)stijlen of de traditionele bouwstijlen van begin 20<sup>ste</sup> eeuw.

#### 4.2.14.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema W9

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Vernieuwing is mogelijk passend binnen de stedenbouwkundige opzet waarin verschillende architectuurthema's een bewuste plek hebben. Verbijzonderingen in positionering, hoofdvorm en -richting en eventuele accenten in hoogte en verschijningsvorm, op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties, zijn wenselijk. Nieuwbouw kan per pand, woning of ensemble individueel ontworpen worden.

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die passen binnen het geldende bestemmingsplan, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.**

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.**

##### a. positionering:

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur

##### b. massa en vorm:

- respecteren en interpreteren van ritme, maat en schaal directe omgeving
- nieuwbouw heeft heldere hoofdvorm; opbouw gevels is consequent en goed van verhouding

##### c. gevelkarakteristiek:

- onderscheiden t.o.v. omliggende bebouwing
- plint reageert functioneel en/of visueel op maaiveld



- gevel met meeste uitstraling naar openbare ruimte situeren

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- respecteren ingetogen materiaal- en kleurgebruik
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

**4.3.14.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema W9**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur

**b. massa en vorm:**

- streven naar samenhang architectonische/bouwkundige eenheid blok met heldere, eenvoudige en eenvoudige vormen (veelal rechthoekig)
- dakopbouwen op zadeldaken met lage nokhoogten, alleen geheel conform de welstandscriteria voor dakopbouwen bij zadeldaken, opgenomen in § 3.1 van deze welstandsnota
- dakopbouwen op platte daken in afwijkend materiaal- en kleurgebruik, ten opzichte van hoofdgebouw, geheel conform de welstandscriteria voor dakopbouwen op platte daken, opgenomen in § 3.3 van deze welstandsnota

**c. gevelkarakteristiek:**

- kozijnwijziging beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid (gevelwand of blok) ensemble als geheel
- behoud van oriëntatie voorgevel op straatzijde
- aansluiten op bestaande architectuur, zo dat eenheid gehele blok niet wordt verstoord; veranderingen in balkons, erkers en andere voor de voorgevel beeldbepalende elementen, aansluiten bij bestaande gevelbeeld
- bindende elementen gevelwand dienen in stand te blijven of op overeenkomstige manier te worden behandeld: horizontale goot- en puilijsten, ritmerende vensters
- bij gestapelde woningbouw, toevoegen afwijkend vormgegeven hoofdentree en trappenhuis mogelijk, binnen bestaande hoofdstructuur gevel
- bij functieverandering, in ontwerp rekening houden met herkenbaarheid oorspronkelijke bouwstijl
- begane grond (middel)hoogbouw, wisselwerking met maaiveld; waar nodig levendigheid op maaiveldniveau bevorderen

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw
- bestaande detaillering en andere geveleigenschappen respecteren; kleurveranderingen per architectonische eenheid uitvoeren
- geen toepassing donker of zonwerend glas

**4.3.15 Villa-gebieden, in park- of bosachtige omgeving (diverse perioden) (W10)**

**Voorbeelden in Breda:** Ruitersbos, Koolwijkpark, Zandberg Oost

**4.3.15.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema W10**

Villa-gebieden, zijn de woonbuurten, die voornamelijk in het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw zijn opgezet en zijn uitgegroeid tot parkachtige woongebieden. Oudere villaparken zijn ontstaan tussen 1860 en 1940, als 'eenvoudige' variant, op ruime landgoederen en buitenhuizen rondom de stad. De samenhang in het omgevingsbeeld is met name bereikt door de breed opgezette en groen ingerichte woonstraten, de maat van de bouwmassa's en de groen ingevulde ruimte daartussen, zoals vastgesteld in een stedenbouwkundig plan. Dit type villabebouwing is vaak ook ontstaan langs de randen van bosgebieden. Ook na 1940 zijn woonwijken gebouwd in een parkachtige of bosrijke setting. De bebouwing bestaat daar veelal uit lage vrijstaande woningen en bungalows. De architectuur is dan vaak meer ingetogen van stijl en minder rijk gedetailleerd dan in de oude villaparken.

De ontsluitingsstructuur kent vaak een grillig en gebogen verloop van eenduidige straten, vaak zonder hiërarchische onderverdeling. De inrichting is voornamelijk gericht op het creëren van een aangenaam en parkachtige woonomgeving. Aan de privé-tuinen en de buitenruimte in de jongere villagegebieden is vaak minder aandacht besteed. De bebouwing bestaat uit individueel gebouwde, luxe woonhuizen met tuinen rondom en hagen als erfafscheiding. De openbare ruimte dient om het privé-gebied te ontsluiten en vormt geen groene overgang naar de tuinen. In de oudere villagegebieden bestaat de groenstructuur juist wel uit een combinatie van openbaar en particulier groen. Het geheel van in elkaar overgaand privé-groen en openbaar groen bepaalt in hoge mate het beeld. In de openbare ruimte zijn parkjes, vijvers en plantsoenen aangelegd. Het privé-groen sluit daarop aan en bestaat meestal uit ondiepe voor tuinen en grote achter- en eventuele zijtuinen. Waar voortuinen ontbreken wordt dit vaak gecompenseerd door grasstroken en laanbeplanting. De ruime tuinen hebben een groen karakter met soms forse bomen. Enkele tuinen bij de imposante villa's zijn ontworpen in een romantische Engelse landschapsstijl.

De bebouwing bestaat meest uit vrijstaande of geschakelde villabebouwing op ruime kavels en soms uit ensembles van meerdere geschakelde woningen onder één kap met een sterke onderlinge visuele samenhang. De verkaveling is zeer onregelmatig en de percelen zijn soms van verschillende grootte en verschillend qua vorm en oriëntatie. De bouwmassa varieert van één tot drie bouwlagen, met verschillende kapvormen en kaprichtingen, overwegend in de vorm van samengestelde zadeldaken en schilddaken. Monumentale villa's en herenhuizen bezitten vaak compacte hoofdmassa's met aan de straatzijden incidenteel een 'luchtig' vormgegeven erker of serre. Het hoofdgebouw speelt altijd de hoofdrol, de soms talrijke bijgebouwen, bij- en aanbouwen zijn daaraan ondergeschikt. Villagegebieden hebben gevarieerde en individueel vormgegeven bebouwing, waarin relatief veel is geïnvesteerd, maar die qua architectuur soms sterk aan

elkaar zijn gerelateerd. Opvallend is de verscheidenheid aan bouwstijlen. In de late 19<sup>e</sup> eeuw waren met name neorenaissance, neogotiek, chaletstijl en eclecticisme gewild. Na 1910 werd onder invloed van Engelse voorbeelden een meer schilderachtige stijl populair: laag aangezette rieten daken, halfronde erkers en vensters met een kleine roede-verdeling bepalen dan het gevelbeeld. Ook de Amsterdamse School heeft invloed gehad op de villabouw, soms waren complexe plattegronden en plastische baksteenarchitectuur daarvan het zichtbare gevolg. Daarnaast ontstonden invloeden van modernisme met strakkere vormgeving en de nadruk op eenvoudige geometrische vormen en veelal witte gevels. De panden kennen een hoge ontwerp kwaliteit, een luxe uitstraling en een zorgvuldige detaillering en materiaalgebruik. Niet alleen aan de voorgevel, maar ook aan de vaak goed zichtbare zijgevels is veel aandacht besteed. Materiaal- en kleurgebruik kunnen van pand tot pand sterk verschillen.

#### 4.3.15.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema W10

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Nieuwbouw kan een uitgesproken, individuele vormgeving hebben, mits van uitzonderlijke (architectonische) kwaliteit en passend in het parkachtige karakter van de omgeving.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die passen binnen het geldende bestemmingsplan**, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven**, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.

##### a. positionering:

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur, met vrijstaande objecten in een ruime groene setting
- aanwezige doorzichten en zichtlijnen handhaven

##### b. massa en vorm:

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- driedeling in gevelopbouw (basement, middendeel, gevelbeëindiging)

##### c. gevelkarakteristiek:

- opbouw gevels consequent en goed van verhouding
- streven naar individualiteit per object.

- gevel met meeste uitstraling naar openbare ruimte situeren

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- bestaande detaillering, gevelversieringen en dergelijke, van omliggende gebouwen, respecteren in ontwerp
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

**4.3.15.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema W10**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur, met vrijstaande objecten in een ruime groene setting.
- aanwezige doorzichten en zichtlijnen handhaven

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- driedeling in gevelopbouw (basement, middendeel, gevelbeëindiging)

**c. gevelkarakteristiek:**

- aansluiten op bestaande architectonische karakteristieken
- kozijnwijziging beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid (gevelwand of blok) ensemble als geheel
- respecteren bestaande, veelal verticale gevelgeleding, met duidelijke gevelopbouw en -indeling; voortzetting eenheid in gevelopbouw belendende bebouwing, in raampartijen, erkers, lateien, dorpels en kordonbanden
- beperkte mate aan plasticiteit in gevel, door inpandige portieken, diepe negge etc. respecteren
- bij functieverandering, in ontwerp rekening houden met herkenbaarheid oorspronkelijke bouwstijl

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw
- bestaande detaillering en andere geveleigenschappen respecteren; aandacht voor behoud herkenbaarheid architectuurstijlen, als neorenaissance, neogotiek, chaletstijl, eclecticisme en Amsterdamse School

- detaillering, materiaal- en kleurgebruik nieuwe aan- en uitbouwen, dakkapellen e.d. kwalitatief tenminste gelijk aan bestaande bebouwing
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

#### **4.3.16 Individueel opdrachtgeverschap (vrije kavels, diverse perioden na 1945) (W11)**

**Voorbeelden in Breda:** Zilvervlek in Westerpark, Wildhage in Teteringen, Korte Hil en Schipperslagen in Haagse Beemden, middendeel Nieuw Wolfslaar

##### **4.3.16.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema W11**

Zoals eerder in de Villa-gebieden (W10), is ook vanaf 1945 weer sprake van een bepaalde behoefte aan het 'zelf' bouwen van een woning, het individuele opdrachtgeverschap. Mede door de positieve economische vooruitzichten van de laatste decennia, is ook de kwaliteitsbehoefte bij veel burgers gegroeid. In de woningbouw wordt dat gekenmerkt door een aanzienlijke groei in de vraag naar het 'zelf' bouwen van een woning. Met individueel opdrachtgeverschap wordt hier bedoeld op een burger (of groep burgers), die zelf de beschikking heeft/krijgt over de grond en zelf kan bepalen met wie en hoe de woning wordt gerealiseerd. In dit verband kan ook worden gesproken van vrije kavels. Grote verschillen, met de eerder beschreven Villa-gebieden, in een park- of bosachtige omgeving (W10), zijn ligging, kleinere kavels en diversiteit aan bouwstijlen binnen één buurt.

De meeste zones met vrije sector kavels zijn uitgegeven langs randen van wijken of als kleine clusters binnen wijken en dorpskernen. Aan de rand van wijken of dorpen is vooral de relatie met het aangrenzende landschap kenmerkend, door de fraaie doorzichten en zichtrelaties. De essentie van de individuele woningbouw is de relatieve rust, door een ruime groene omgeving en een lagere woningdichtheid, in verhouding tot de rest van de wijk. De openbare ruimte kenmerkt zich door ruime eenvoudig ingericht straatprofielen met een groene uitstraling, wat mede te danken is aan de groene verschijningsvorm van de tuinen. De straten zijn veelal geknikt met korte zijstraatjes en loopstroken in plaats van echte trottoirs. Het openbaar groen bestaat veelal uit grasgazons en heestervakken met bomen. Een duidelijk onderscheid bestaat tussen openbaar en privé. Tuinen zijn voorzien van goed gedetailleerde en duurzame hekwerken of groene hagen als erfafscheiding, de vormgeving hiervan verschilt vaak per pand. Parkeren gebeurt meestal op eigen erf, al dan niet in bijgebouwen of garages.

De bebouwing bestaat uit vrijstaande gevarieerde (soms twee-onder-één-kap) woningen op eigen kavel, hoofdzakelijk met de voorgevel georiënteerd op straatzijde. Kenmerkend is dat de woningen in nagenoeg dezelfde voorgevellijn voor op de kavel staan, vaak als gevolg van het streven naar zo groot mogelijke achtertuin. De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen, vaak voorzien van een samengestelde kapvorm. De kapvormen variëren van klassieke mansardedaken tot piramidedaken met rieten afdekking. Bouwstijlen zijn zeer divers met vaak een sterke verwantschap met traditionele, landelijke en historische bouwstijlen, soms afgewisseld met eigentijdse expressieve bouwstijlen. Op deze manier zijn historiserende, traditionele, moderne en expressieve eigentijdse architectuur binnen één wijk herkenbaar. Het beeld van deze buurten kan daardoor, zeker kort na realisatie, erg rommelig en chaotisch, zijn of lijken, vooral ook door het veel hogere bebouwingspercentage van de kavels, dan in de eerder beschreven Villa-

gebieden, in een park- of bosachtige omgeving (W10). In de loop van de tijd zullen echter ook deze nieuwe buurten van lieverlee een meer parkachtige uitstraling krijgen, als privé-groen en openbaar groen eenmaal meer betekenis zullen hebben gekregen.

Anders dan in voornoemde Villa-gebieden, in een park- of bosachtige omgeving (W10), kan de architectuurkwaliteit van de individuele woningen hier van kavel tot kavel zeer sterk verschillen. Naast elkaar komen zorgvuldig gecomponeerde villa's in neo-stijlen, quasi klassieke cataloguswoningen en onder architectuur gebouwde, fraaie eigentijdse woonhuizen voor.

#### 4.3.16.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema W11

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Nieuwbouw kan per pand individueel ontworpen worden.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die passen binnen het geldende bestemmingsplan**, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven**, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur met vrijstaande objecten in ruime groene setting
- aanwezige doorzichten en zichtlijnen handhaven

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving

**c. gevelkarakteristiek:**

- streven naar individualiteit per object
- gevel met meeste uitstraling naar openbare ruimte situeren

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

#### 4.3.16.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema W11

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van algehele renovatie.

In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur, met vrijstaande objecten in een ruime groene setting.
- aanwezige doorzichten en zichtlijnen handhaven

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving

**c. gevelkarakteristiek:**

- kozijnwijziging beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid pand als geheel
- aansluiten op bestaande architectonische karakteristieken
- bij functieverandering, in ontwerp rekening houden met herkenbaarheid oorspronkelijke bouwstijl

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw
- bestaande detaillering, gevelversieringen en dergelijke respecteren
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

#### 4.3.17 Industrierreinen (B1)

**Voorbeelden in Breda:** CSM-terrein, Waterzuiveringsinstallatie

##### 4.3.17.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema B1

Het merendeel van de gebieden, met grootschalige industrie is, vaak op initiatief van de gemeente, na 1940 ontstaan. Oorspronkelijk werd relatief weinig aandacht besteed aan de ligging van deze terreinen, maar tegenwoordig zijn de milieueisen van dien aard, dat vanwege geluidhinder en stankoverlast, de terreinen op afstand van de bebouwingskernen gerealiseerd (moeten) worden. In Breda bestaan weinig voorbeelden van echte (grootschalige) industriegebieden. Naast het CSM-terrein, kan ook de vestiging van de waterzuiveringsinstallatie, in het buitengebied, beschouwd worden als industrierrein.

In deze gebieden is sprake van grootschalige industriële activiteiten, waarvoor veel ruimte nodig is, voor de bedrijvigheid, maar ook voor de bijbehorende voorzieningen (kantines, transport, leidingen etc). Met name het productieproces bepaalt hier het uiterlijk van de industriële bebouwing, door de aanwezigheid van schoorstenen, opslag(tanks) en installaties. Industriegebieden zijn zeer rationeel van opzet en worden voortdurend getransformeerd, volgens functionele principes en naar aanleiding van nieuwe eisen. Dit geldt zowel voor de bebouwde, als voor de onbebouwde ruimte. De vorm is afgeleid van de functie of daaraan tenminste sterk gerelateerd. Het hele terrein is vaak omheind met hekwerken en niet zomaar toegankelijk. De onbebouwde ruimte bestaat uit straten, laad- en losruimten en parkeerterreinen en is zeer functioneel ingericht ten behoeve van het bestemmingsverkeer.

De bebouwing is grootschalig en bestaat uit diverse vrijstaande objecten en complexen met een utilitair karakter. Over het algemeen is geen sprake van hoogwaardige architectonische vormgeving. Door de industriële functies, ontstaat vaak een scherp contrast tussen het industrieterrein en de omgeving.

Voor aanvullende situationeel gebiedsgerelateerde beoordelingskarakteristieken, voor alle Thema-uitwerkingen met welstandscriteria voor de gebiedsthema's B1 t/m B6, wordt verwezen naar de tabel, die opgenomen is bij §§ 4.3.17 t/m 4.3.22. In deze tabel zijn, voor alle locaties, waarvoor één van de betreffende gebiedsthema's van toepassing is, een aantal verschillende karakteristieken weergegeven, aan de hand waarvan nieuwe bouwaanvragen beoordeeld zullen kunnen worden, voor wat betreft: de ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdkarakteristiek van het terrein; de hoofdkarakteristiek van de bebouwing; de gemiddelde bouwhoogte; het gemiddelde ruimtebeslag en/of bebouwingspercentage; de dak- of kapvorm; kleuren en materialen en de meest voorkomende en daarom meest geëigende plaats voor reclame-uitingen (ofwel onder de gootlijn, aan de gevel, of juist bovendaks, op de gevel).

#### 4.3.17.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema B1

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Nieuwbouw kan per pand individueel ontworpen worden.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die passen binnen het geldende bestemmingsplan**, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven**, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoor-



**beeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur met vrijstaande objecten en grote schaal van de omgeving
- aanwezige doorzichten en zichtlijnen handhaven
- accentuering hoeken en entrees van gebieden wenselijk

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- heldere en duidelijke hoofdvorm en heldere dakcontour; bedrijfsgebouwen ontkennen omvang en bedrijfsmatige karakter niet

**c. gevelkarakteristiek:**

- individualiteit per object is mogelijk
- representatieve gedeelte bebouwing situeren aan openbare ruimte
- vanaf openbare weg toegang duidelijk vormgeven

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- terughoudendheid verschillende kleuren per gebouw

**4.3.17.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema B1**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur met vrijstaande objecten en grote schaal van de omgeving
- aanwezige doorzichten en zichtlijnen handhaven

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- heldere en duidelijke hoofdvorm en heldere dakcontour; bedrijfsgebouwen ontkennen omvang en bedrijfsmatige karakter niet

**c. gevelkarakteristiek:**

- individualiteit per object is mogelijk.
- bij verbouw aandacht voor representatieve gedeelte bebouwing gericht op openbare ruimte

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw
- terughoudendheid verschillende kleuren per gebouw
- kleurveranderingen per onderdeel gebouw uitvoeren; behouden samenhangend geheel

#### **4.3.18 Bedrijventerreinen (B2)**

**Voorbeelden in Breda:** De Krogten, Spoorzone, Hoogeind, Foodpark IABC

##### **4.3.18.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema B2**

Van oorsprong kwam bedrijvigheid, wat grootschaliger dan de typisch binnenstedelijke concentratie van ambachtelijke bedrijvigheid, vooral voor langs de infrastructuur van water en spoor. Bij oudere terreinen bestaat in de structuur vaak nog steeds een relatie met het water (Krogten). Vanaf 1940 zijn, op initiatief van de gemeente, veel bedrijventerreinen ontwikkeld langs provinciale en rijkswegen. De laatste jaren zien we enorme ontwikkelingen langs autosnelwegen en de stedelijke hoofdontsluitingswegen, vaak gemengd met kantoorfuncties, op zogenaamde 'zichtlocaties'. De terreinen hebben vaak een gemengde functie, met productiehallen, opslagloodsen, soms met rijen loadingdocks, tot garages en groothandel. De kantoor- en kantinegedeelten zijn vaak in de bedrijfsgebouwen geïntegreerd. In kleine kernen komt kleinschalige bedrijvigheid voor, waar lokale ondernemers dicht bij huis hun bedrijf voeren.

De terreinen variëren in omvang en worden gekenmerkt door vrijstaande grootschalige gebouwen in een vaak rationeel verkavelingspatroon, met een op de functies gerichte zonering. De hiërarchische opbouw van de plattegrond is vrij eenvoudig en rationeel en vaak opgezet in de vorm van een zogenaamd gridpatroon. De terreinen hebben een centrale doorgaande ontsluitingsas of -lus met haaks daarop secundaire ontsluitingswegen, met daaraan gekoppelde tertiaire 'hoven' of doodlopende straten. Het ruimtelijk beeld wordt vaak bepaald door bedrijfsbebouwing, opslag van goederen en grootschalige parkeervoorzieningen. In de gebieden is over het algemeen veel verhard oppervlak en in beperkte mate groen aanwezig. De toegankelijkheid van de terreinen is via de openbare weg, afzonderlijke bedrijfskavels zijn niet openbaar toegankelijk.

Bouwmassa en -hoogte vertonen een grote variatie, bouwhoogten kunnen variëren van 5 tot 15 meter. De vormgeving is sober en wordt gekenmerkt door een functionele uitwerking, waarbij de functie prevaleert boven het uiterlijk. Vaak is in de vormgeving onderscheid tussen de randen langs de hoofdwegen en de binnengebieden. Voor de randen is dan meer aandacht besteed aan een representatieve uitstraling. In materialen en kleurgebruik bestaat een grote variatie. Veel gebruikte materialen zijn beton, gevelbeplatingen en baksteen. Voor hallen en loodsen worden meestal zogenaamde stalen damwandprofielen toegepast. Deze hebben een strak en zakelijk uiterlijk en veroudering heeft slechts een geringe uitwerking op het uiterlijk. Bij het toepassen van damwandprofielen is soms zorg besteed aan de afwerking en bescherming tegen beschadiging door het aanbrengen van een gemetselde borstwering van tenminste 1,5 à 2 meter. Naast de functionele bescherming zijn deze borstweringen een verfraaiing van het

geheel. Loodsen van ijzer (nissehutten) vertonen een snel en lelijk verouderingsproces. Aan representatieve onderdelen van de bedrijfsvoering, zoals de kantoorgedeelten, is over het algemeen meer aandacht gegeven. Deze onderdelen zijn vaak in metselwerk met kozijnpuien en gevelbeplating uitgevoerd. Op bedrijventerreinen is vaak sprake van uitbundige reclamevoering, in de vorm van gevelborden, zuilen, vlaggen en reclameborden op eigen terrein. Reclame kan al snel als visueel storend worden ervaren. Dit kan gebeuren als de reclame geen functionele relatie heeft met het gebouw waarbij het wordt aangebracht. Met de specifieke welstandscriteria voor vrijstaande reclame (§3.4) en gevelreclame (§3.5) beoogt de gemeente de wildgroei aan reclames aan banden te leggen en te reguleren, met als doel minder visueel storende overlast van reclame.

Soms is sprake van woningbouw op, of nabij een bedrijventerrein. De bedrijfswoningen zorgen vaak voor discontinuïteit in het beeld. Dikwijls wordt namelijk voor een woningtypologie gekozen die niet aansluit bij het utilitaire karakter van het gebied. Zo ontstaat soms, of zelfs vaak, het zeer merkwaardige beeld, van woningen in landelijke gedetailleerde stijl (wolfseinden, raamroedes), naast grote sobere productiehallen.

**Voor aanvullende situationeel gebiedsgerelateerde beoordelingskarakteristieken, voor alle Thema-uitwerkingen met welstandscriteria voor de gebiedsthema's B1 t/m B6, wordt verwezen naar de tabel, die opgenomen is bij §§ 4.3.17 t/m 4.3.22. In deze tabel zijn, voor alle locaties, waarvoor één van de betreffende gebiedsthema's van toepassing is, een aantal verschillende karakteristieken weergegeven, aan de hand waarvan nieuwe bouwaanvragen beoordeeld zullen kunnen worden, voor wat betreft: de ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdkarakteristiek van het terrein; de hoofdkarakteristiek van de bebouwing; de gemiddelde bouwhoogte; het gemiddelde ruimtebeslag en/of bebouwingspercentage; de dak- of kapvorm; kleuren en materialen en de meest voorkomende en daarom meest geëigende plaats voor reclame-uitingen (ofwel onder de gootlijn, aan de gevel, of juist bovendaks, op de gevel).**

#### **4.3.18.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema B2**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Nieuwbouw kan per pand individueel ontworpen worden, met extra aandacht voor een zorgvuldige vormgeving van de bebouwing aan de randen en op andere zichtlocaties van bedrijventerreinen.

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die passen binnen het geldende bestemmingsplan, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.**

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom**

**aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.**

**a. positionering:**

- indien aanwezig, behoud sterk georganiseerde stedenbouwkundige structuur, ritmiek, verkavelingspatroon gebied
- situering representatieve (kantoor)functies aan openbare ruimte; opslag, loodsen en productiehallen aan achterzijde
- doorzichten en zichtlijnen handhaven, met name ook over water
- accentuering hoeken en entrees van gebieden wenselijk

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving, met relatief beperkte hoogte, in verhouding tot grote bouw oppervlak
- heldere en duidelijke hoofdvorm en heldere dakcontour; bedrijfsgebouwen ontkennen omvang en bedrijfsmatig karakter niet

**c. gevelkarakteristiek:**

- karakter en architectuur afstemmen op aanwezige bebouwing; individuele expressie mogelijk op stedenbouwkundig geëigende locaties
- bij grootschalig complex, in beginsel samenhangende hoofdmassa, uit diverse samengestelde eenduidige onderdelen, ofwel, eenvormig geheel, met diversiteit in gevelbehandeling/-bekleding
- representatieve deel bebouwing aan openbare ruimte
- vanaf openbare weg toegang duidelijk vormgeven

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- terughoudendheid verschillende kleuren en materialen per gebouw; kleur en -materiaalverschil kan bijdragen aan onderscheid diverse onderdelen/functies complex of bedrijfspand
- sterk met omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen, aan rand bedrijventerrein niet toegestaan; zeker op dergelijke gevoeliger locaties, toepassing van materiaaleigen kleuren, of kleuren afgestemd op aanliggende gebieden

**4.3.18.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema B2**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van een algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- indien aanwezig, behoud sterk georganiseerde stedenbouwkundige structuur, ritmiek, verkavelingspatroon gebied
- doorzichten en zichtlijnen handhaven, met name ook over water
- accentuering hoeken en entrees van gebieden wenselijk

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving, met relatief beperkte hoogte, in verhouding tot grote bouw oppervlak
- heldere en duidelijke hoofdvorm en heldere dakcontour; bedrijfsgebouwen ontkennen omvang en bedrijfsmatige karakter niet

**c. gevelkarakteristiek:**

- karakter en architectuur afstemmen op hoofdgebouw; individuele expressie mogelijk op stedenbouwkundig geëigende locaties
- bij verbouw, aandacht voor representatieve deel bebouwing gericht op openbare ruimte

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw; terughoudendheid verschillende kleuren en materialen per gebouw; kleurveranderingen per onderdeel van gebouw uitvoeren; behouden samenhangend geheel
- sterk met omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen, aan rand bedrijventerrein niet toegestaan; zeker op dergelijke gevoeliger locaties, toepassing van materiaaleigen kleuren, of kleuren afgestemd op aanliggende gebieden

#### **4.3.19 Perifere detailhandel en voorzieningen (B3)**

**Voorbeelden in Breda:** Meubelboulevard Ettensebaan, Huifakkerstraat in Steenakker, Konijnenberg in de Krogten, Hoge Vucht langs Terheijdenseweg,

##### **4.3.19.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema B3**

Aan de rand van grotere kernen en langs de hoofdroutes treffen we vaak gebieden aan waar grootschalige detailhandel is gevestigd. Het gaat hier om kleinere en grotere zones, die vanwege de bereikbaarheid en zichtbaarheid langs rijkswegen en hoofdontsluitingen van de stad gelegen zijn. Hierdoor is deze detailhandel bereikbaar voor zowel de lokale bevolking als voor mensen uit omliggende gemeenten. Naast grotere meubelzaken, zijn in deze gebieden met name groothandelsbedrijven, doe-het-zelf-winkels en tuincentra gevestigd, soms gecombineerd met voorzieningen zoals scholen of verzorgingstehuizen.

De terreinen zijn openbaar toegankelijk en bereikbaar vanaf de hoofdontsluiting. Op deze terreinen zijn grote parkeerterreinen aanwezig om te voorzien in de grote toestroom van winkelend publiek. De bebouwing is groter van schaal en veel representatiever van uiterlijk dan op bedrijfsterreinen met gebiedskarakteristiek B2. Het betreft grote gebouwen of complexen, die meestal vrij in de ruimte staan, maar niet altijd aan alle zijden een duidelijk gezicht naar buiten hebben. Het verschil met kantoorgebieden (B4) is met name te vinden in de verhouding tussen het bebouwingsoppervlakte en de hoogte. De bebouwing in de perifere gebieden bestaat vaak uit grote 'platte dozen' met in ieder geval één representatieve zijde. Bij kantoorbebouwing is vaak sprake van hoog-

te en in ieder geval meerzijdige en soms alzijdige gevelpresentatie. Alleen de zichtbare voor- en zijgevels in perifere gebieden zijn met zorg vormgegeven, terwijl de expeditieruimte aan de achterzijde vaak een functioneel en soms sterk besloten karakter heeft. De meeste bebouwing in de perifere gebieden heeft een samengestelde hoofdvorm, waardoor de maat en schaal van het gebouw visueel enigszins worden gereduceerd. De hoogte van de (delen van) bebouwing varieert, van één laag tot soms vier lagen, meestal met een plat dak.

In het algemeen is sprake van een sterk functiegerichte uitstraling, waarbij in het uiterlijk de functie duidelijk zichtbaar is. Zo zijn bijna alle tuincentra als grootschalige kassen vormgegeven. De meeste gebouwen hebben baksteengevels, met daarin vensters in een regelmatige rangschikking. Daarnaast komen ook glasgevels en geheel gesloten gevels voor. Soms is sprake van damwandprofielen. Het kleurgebruik is doorgaans per gebouw verschillend. Hierdoor wordt de individualiteit van de diverse objecten en functies nog verder versterkt.

**Voor aanvullende situationeel gebiedsgerelateerde beoordelingskarakteristieken, voor alle Thema-uitwerkingen met welstandscriteria voor de gebiedsthema's B1 t/m B6, wordt verwezen naar de tabel, die opgenomen is bij §§ 4.3.17 t/m 4.3.22. In deze tabel zijn, voor alle locaties, waarvoor één van de betreffende gebiedsthema's van toepassing is, een aantal verschillende karakteristieken weergegeven, aan de hand waarvan nieuwe bouwaanvragen beoordeeld zullen kunnen worden, voor wat betreft: de ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdkarakteristiek van het terrein; de hoofdkarakteristiek van de bebouwing; de gemiddelde bouwhoogte; het gemiddelde ruimtebeslag en/of bebouwingspercentage; de dak- of kapvorm; kleuren en materialen en de meest voorkomende en daarom meest geëigende plaats voor reclame-uitingen (ofwel onder de gootlijn, aan de gevel, of juist bovendaks, op de gevel).**

#### **4.3.19.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema B3**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Nieuwbouw kan per pand individueel ontworpen worden, met extra aandacht voor zorgvuldige vormgeving van bebouwing aan randen met een duidelijk gezicht naar de hoofdontsluiting.

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die passen binnen het geldende bestemmingsplan, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.**

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoor-**

**beeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.**

**a. positionering:**

- indien aanwezig, behoud sterk georganiseerde stedenbouwkundige structuur, ritmiek, verkavelingspatroon gebied
- vrijstaande situering met meerzijdige oriëntatie
- doorzichten en zichtlijnen handhaven
- accentuering hoeken en entrees van gebieden

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving, met relatief beperkte hoogte, in verhouding tot grote bouw oppervlak (grootschalige platte dozen)
- heldere en duidelijke hoofdvorm en heldere dakcontour; bedrijfsgebouwen ontkennen omvang en bedrijfsmatig karakter niet

**c. gevelkarakteristiek:**

- karakter en architectuur afstemmen op aanwezige bebouwing; individuele expressie mogelijk
- representatieve deel bebouwing situeren aan openbare ruimte; ook aandacht voor zorgvuldige vormgeving overige zichtbare gevels
- vanaf openbare weg toegang duidelijk vormgeven

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- kwalitatief hoogwaardige afwerking t.a.v. materiaal- en kleurkeuze; materiaaleigen kleuren, met ondergeschikte of ondersteunende accenten in afwijkende kleur of materiaal; kleuraccenten kunnen bijdragen aan onderscheid diverse onderdelen/functies van complex of bedrijfspan

**4.3.19.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema B3**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van een algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- indien aanwezig, behoud sterk georganiseerde stedenbouwkundige structuur, ritmiek, verkavelingspatroon gebied
- doorzichten en zichtlijnen handhaven, met name ook over water
- accentuering hoeken en entrees van gebieden wenselijk

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving, met relatief beperkte hoogte, in verhouding tot grote bouw oppervlak (grootschalige platte dozen)
- heldere en duidelijke hoofdvorm en heldere dakcontour; bedrijfsgebouwen ontkennen omvang en bedrijfsmatige karakter niet

**c. gevelkarakteristiek:**

- karakter en architectuur afstemmen op hoofdgebouw; individuele expressie mogelijk op stedenbouwkundig geëigende locaties
- vanaf openbare weg toegang duidelijk vormgeven

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- kwalitatief hoogwaardige afwerking t.a.v. materiaal- en kleurkeuze; materiaaleigen kleuren, met ondergeschikte of ondersteunende accenten in afwijkende kleur of materiaal; kleuraccenten kunnen bijdragen aan onderscheid diverse onderdelen/functies van complex of bedrijfspand

#### 4.3.20 Kantoren en voorzieningen (B4)

**Voorbeelden in Breda:** Steenakker Noord en Zuid, Westerhage, Claudius Prinsenlaan

##### 4.3.20.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema B4

Deze gebieden zijn hoofdzakelijk in gebruik bij bedrijven in de kantorensfeer en diverse (openbare) voorzieningen. Ze huisvesten openbare en commerciële functies zoals dienstverlening, detailhandel, onderwijs en overige voorzieningen. Dergelijke voorzieningen en bedrijven willen vaak herkenbaar zijn en met hun huisvesting kwaliteit en betrouwbaarheid uitstralen. Kantoorlocaties zijn qua ontwikkeling verwant aan bedrijventerreinen: structuur en plattegrond zijn op stedelijk niveau vastgelegd en ontwikkeld, de invulling geschiedt vervolgens per kavel en is in handen van afzonderlijke bedrijven, organisaties of overheid. Een belangrijk verschil met bedrijventerreinen is de ligging van de kantoorbebouwing. De laatste jaren zijn met name ontwikkelingen gaande op de zogenaamde 'zichtlocaties' langs de autosnelwegen. Langs randen en routes is vaak meer aandacht gegeven aan de architectuur van de gebouwen, ten behoeve van de representatieve en expressieve uitstraling. De inrichting is afgestemd op de toestroom en aanwezigheid van grotere aantallen werknemers. Dit uit zich vooral in het aantal parkeerplaatsen en -terreinen. Parkeren vindt vaak plaats op eigen terrein, al zijn soms ook in de openbare ruimte parkeervakken gerealiseerd. In sommige gevallen is een parkachtige inrichting nagestreefd, om zo de verblijfswaarde te vergroten. In een stedenbouwkundig of beeldkwaliteitplan zijn vaak ook afspraken gemaakt over de kwaliteit van de bebouwing en de overgang tussen bebouwing en openbare ruimte. Bij nieuwe kantorenlocaties wordt, net als bij de bedrijventerreinen, gestreefd naar een aangename inrichting met een groene aankleding.

In deze gebieden komen naast eenvoudige rechthoekige panden ook complexe samengestelde bouwmassa's voor, met verschillende hoogten en rijke plastische gevels. Over het algemeen onderscheidt kantoorbebouwing zich door een relatief klein bebouwingsoppervlakte, in verhouding tot een grote hoogte. Zeker langs de hoofdroutes veroorzaakt de hoogte een verbeterde zichtbaarheid en dus herkenbaarheid. De gebouwen of complexen hebben meestal een alzijdige oriëntatie en zijn grotendeels als individuele objecten vormgegeven. Een verscheidenheid aan bouwstijlen komt voor, gerelateerd aan de bouwperiode waarin gebouwd is. Vaak is sprake van een pluriforme uitstraling



met ruimte voor schaalverschillen, expressie en afwisseling. Soms zijn massa en hoofdvorm vastgelegd in een bestemmingsplan, waardoor een ritmiek aan eenduidige bouwmassa's ontstaat met elk een individuele architectonische uitwerking. Materiaal- en kleurgebruik zijn zeer verschillend en variëren van gekleurd baksteen tot glaspuien met getint en soms spiegellend glas. Vaak zijn naast bakstenen, ook keramische geveltegels, kozijnpuien met glas en gevelbeplating veelvuldig toegepast. Soms is door de keuze van materialen en kleuren bewust geleiding aangebracht in het geheel, waardoor de groot-schaligheid wordt doorbroken, of waardoor juist de verschillende onderdelen, de functie en/of de geleiding van een gebouw benadrukt worden. De reclamevoering is over het algemeen beperkt tot het hoognodige. Op enkele plekken is sprake van overdaad aan verschillende reclame-uitingen.

Voor aanvullende situationeel gebiedsgerelateerde beoordelingskarakteristieken, voor alle Thema-uitwerkingen met welstandscriteria voor de gebiedsthema's B1 t/m B6, wordt verwezen naar de tabel, die opgenomen is bij §§ 4.3.17 t/m 4.3.22. In deze tabel zijn, voor alle locaties, waarvoor één van de betreffende gebiedsthema's van toepassing is, een aantal verschillende karakteristieken weergegeven, aan de hand waarvan nieuwe bouwaanvragen beoordeeld zullen kunnen worden, voor wat betreft: de ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdkarakteristiek van het terrein; de hoofdkarakteristiek van de bebouwing; de gemiddelde bouwhoogte; het gemiddelde ruimtebeslag en/of bebouwingspercentage; de dak- of kapvorm; kleuren en materialen en de meest voorkomende en daarom geëigende plaats voor reclame-uitingen (ofwel onder de gootlijn, aan de gevel, of juist bovendaks, op de gevel).

#### 4.3.20.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema B4

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Nieuwbouw kan per pand individueel ontworpen worden, met extra aandacht voor zorgvuldige vormgeving, van bebouwing aan randen met een duidelijk gezicht naar de hoofdonthoofding en/of andere gevoelige zichtlocaties.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die passen binnen het geldende bestemmingsplan, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.

##### a. positionering:

- indien aanwezig, behoud sterk georganiseerde stedenbouwkundige structuur, ritmiek, verkavelingspatroon gebied
- vrijstaande situering met meerzijdige oriëntatie is wenselijk
- doorzichten en zichtlijnen handhaven
- accentuering hoeken en entrees van gebieden wenselijk

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving, met relatief beperkte bebouwingsoppervlakte in verhouding tot de hoogte (ranke kantoorstorens)
- heldere en duidelijke hoofdvorm en heldere dakcontour; bedrijfsgebouwen ontkennen omvang en bedrijfsmatig karakter niet

**c. gevelkarakteristiek:**

- architectuur afstemmen op aanwezige karakter terrein (pluriform, met individueel vormgegeven gebouwen, of juist uniform, met eenvormige gebouwen en eenduidige uitstraling)
- afhankelijk van omliggende bebouwing, bij grootschalige complex, streven naar samengestelde hoofd-massa, uit onderdelen met eigen vormgeving, of juist eenvormig geheel, met diversiteit in gevel-behandeling/-bekleding
- alzijdige geveloriëntatie, met aandacht voor zorgvuldige vormgeving alle zijden

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- kwalitatief hoogwaardige afwerking t.a.v. materiaal- en kleurkeuze; materiaaleigen kleuren, met ondergeschikte of ondersteunende accenten in afwijkende kleur of materiaal; kleuraccenten kunnen bijdragen aan onderscheid diverse onderdelen/functions van complex of kantoorpand

**4.3.20.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema B4**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van een algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- indien aanwezig, behoud sterk georganiseerde stedenbouwkundige structuur, ritmiek, verkavelingspatroon gebied
- vrijstaande situering met alzijdige oriëntatie behouden
- doorzichten en zichtlijnen handhaven
- accentuering hoeken en entrees van gebieden wenselijk

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving, met relatief beperkte bebouwingsoppervlakte in verhouding tot de hoogte (ranke kantoortorens)
- heldere en duidelijke hoofdvorm en heldere dakcontour; bedrijfsgebouwen ontkennen omvang en bedrijfsmatige karakter niet

**c. gevelkarakteristiek:**

- architectuur afstemmen op aanwezige karakter hoofdgebouw (pluriform met individueel vormgegeven gebouw of uniform met eenvormige gebouwen en eenduidige uitstraling)
- bij alzijdigheid, voor wat betreft situering met zicht op alle gevels, gelijkwaardige aandacht voor alle gevels

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- kwalitatief hoogwaardige afwerking t.a.v. materiaal- en kleurkeuze; materiaaleigen kleuren, met ondergeschikte of ondersteunende accenten in afwijkende kleur of materiaal; kleuraccenten kunnen bijdragen aan onderscheid diverse onderdelen/functies van complex of kantoorpand

#### **4.3.21 Winkelcentra (B5)**

**Voorbeelden in Breda:** Brabantplein, Valkeniersplein, Heksenwiel, Graaf Hendrik III Plein

##### **4.3.21.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema B5**

De laatste decennia zijn in de planmatige uitbreidingen, in verschillende schalen en vormen, winkelcentra gerealiseerd. In de periode vanaf 1960 is aandacht besteed aan geclusterde winkelvoorzieningen in de wijk, vaak in combinatie met gestapelde woningbouw. Vanaf 1970 worden overdekte winkelcentra populair, waar ook als het regent, droog gewinkeld kan worden. Vanaf 1990 worden de winkelcentra meer vrijstaand gesitueerd, waarbij gestreefd is naar alzijdigheid en waarbij ze vaak een eigen gezicht hebben gekregen, met afwijkende vormgeving, ten opzichte van de omliggende bebouwing.

De openbare ruimte is ingericht ten behoeve van het winkelend publiek, met voldoende parkeergelegenheid en een aangename verblijfsruimte. Winkelcentra zijn opgenomen in de bestaande verkavelingstructuur of als zelfstandige elementen, in een bestaande open ruimte. Afhankelijk van de bouwperiode zijn de winkelcentra naar buiten, of juist naar binnen gekeerd. De introverte winkelcentra bestaan uit een plein, waaromheen bebouwing is gesitueerd, of uit overdekte winkelcentra onder en tussen de gestapelde woningbouw. In andere gevallen is sprake van een blok met winkels aan de straat, vaak met woningen boven de winkels of zijn de winkelcentra meer als zelfstandige en als extraverte elementen vormgegeven.

Sprake is van een diversiteit aan bouwstijlen, voornamelijk gerelateerd aan omliggende bouwstijlen uit de zelfde bouwperiode. Bij nieuwe winkelcentra, in bestaande gebieden, is het contrast vaak groter, door het nieuwe centrum vorm te geven met een uitgesproken architectuur, door afwijkende bouwstijl en kleur- en materiaalgebruik. In planmatig ontworpen gebieden, met hoofdzakelijk blokverkaveling, zijn de winkels vormgegeven als omlijste gaten in een groter vlak. Het gebruik van baksteen en kozijnpuien met glas en beplating komt het meest voor. Winkelpuieren vormen een duidelijke horizontale strook onder een complex met gestapelde woningbouw. Veelal wordt deze horizontale geleiding benadrukt door een eenvormige luifel, over de gehele breedte van het

complex. De winkelpuien zijn dan individueel vormgegeven elementen (gaten), in een samenhangende ritmiek van gelijke puibreedte en -hoogte. Met name door kleurgebruik en door reclamevoering wordt de individualiteit van de winkel benadrukt. Indien dit plaatsvindt binnen de maatvoering van de beschikbare puibreedte en -hoogte blijft de samenhang van het gehele complex bewaard. In complexen waar geen sprake is van een duidelijke indeling, komt het voor dat ook de bovenliggende gevels worden gebruikt voor reclamevoering. Hierdoor kan de helderheid van een complex worden aangetast. Reclame kan dan al snel als visueel storend worden ervaren. Dit kan gebeuren als de reclame geen functionele relatie heeft met het deel van het gebouw waarbij het wordt aangebracht. Met de specifieke welstandscriteria voor vrijstaande reclame (§3.4) en gevelreclame (§3.5) beoogt de gemeente de wildgroei aan reclames aan banden te leggen en te reguleren, met als doel minder visueel storende overlast van reclame.

In de grootschalige overdekte winkelcentra is juist de samenhang van het gehele complex een belangrijk gegeven. Juist waar het complex een eigen vormgeving kent en afwijkt van de omliggende (woon)bebouwing, prevaleert de eenheid van het gehele complex boven de individuele uitstraling van de winkels.

**Voor aanvullende situationeel gebiedsgerelateerde beoordelingskarakteristieken, voor alle Thema-uitwerkingen met welstandscriteria voor de gebiedsthema's B1 t/m B6, wordt verwezen naar de tabel, die opgenomen is bij §§ 4.3.17 t/m 4.3.22. In deze tabel zijn, voor alle locaties, waarvoor één van de betreffende gebiedsthema's van toepassing is, een aantal verschillende karakteristieken weergegeven, aan de hand waarvan nieuwe bouwaanvragen beoordeeld zullen kunnen worden, voor wat betreft: de ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdkarakteristiek van het terrein; de hoofdkarakteristiek van de bebouwing; de gemiddelde bouwhoogte; het gemiddelde ruimtebeslag en/of bebouwingspercentage; de dak- of kapvorm; kleuren en materialen en de meest voorkomende en daarom meest geëigende plaats voor reclame-uitingen (ofwel onder de gootlijn, aan de gevel, of juist bovendaks, op de gevel).**

#### **4.3.21.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema B5**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Nieuwbouw of vervanging van bestaande bebouwing kan individueel ontworpen worden, waarbij uitgesproken eigentijdse vormgeving mogelijk is.

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die passen binnen het geldende bestemmingsplan, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.**

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom**

**aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.**

**a. positionering:**

- indien aanwezig, behoud sterk georganiseerde stedenbouwkundige structuur, ritmiek, verkavelingspatroon gebied
- vrijstaande situering met meerzijdige oriëntatie

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- heldere en duidelijke hoofdvorm en heldere dakcontour

**c. gevelkarakteristiek:**

- meerzijdige geveloriëntatie, aandacht voor zorgvuldige vormgeving van alle zijden
- in beginsel transparantie van gevels, die ook in gebruik gehandhaafd blijft
- functie gebouw afleesbaar

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- kwalitatief hoogwaardige afwerking t.a.v. materiaal- en kleurkeuze; materiaaleigen kleuren, met ondergeschikte of ondersteunende accenten in afwijkende kleur of materiaal; kleuraccenten kunnen bijdragen aan onderscheid diverse onderdelen/functies van complex

**4.3.21.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema B5**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van een algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- indien aanwezig, behoud sterk georganiseerde stedenbouwkundige structuur, ritmiek, verkavelingspatroon gebied
- vrijstaande situering met alzijdige oriëntatie behouden
- accentuering van hoeken en entrees van gebieden

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving

**c. gevelkarakteristiek:**

- wijziging winkelpui beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid (gevelwand of blok) ensemble als geheel, waarbij winkelpuien vaak vormgegeven zijn als omliggende gaten in groter vlak
- respecteren bestaande hoofdstructuur gevel; bij alzijdigheid gelijkwaardige aandacht voor alle gevels
- winkelpuien zo vormgeven en materialiseren dat relatie tussen plint/winkelpui en verdieping(en) ontstaat of blijft bestaan, door afstemming in geleding, kleur en materiaal of op andere wijze
- in beginsel transparantie van gevels, die ook in gebruik gehandhaafd blijft
- functie gebouw afleesbaar
- luifels integreren binnen structuur, maat en schaal van pand als geheel; nooit boven borstwering eerste verdieping

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- individuele invulling kleur- en materiaalgebruik per pui, alleen als sprake blijft van duidelijke geleding en indeling van de architectonische eenheid (gevelwand of blok) als geheel
- bij eenvormig winkelcentrum, ook samenhang in kleur- en materialisering behouden

#### **4.3.22 Militaire terreinen (B6)**

**Voorbeelden in Breda:** Seelig Kazerne, Kasteelplein, Trip van Zoutlandkazerne, KMA terrein

##### **4.3.22.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema B6**

De militaire terreinen in Breda bestaan uit enkele gebieden, die vooral vanaf 1870 zijn aangelegd, op open terreinen, die vrij kwamen na de opheffing van delen van de oorspronkelijke vestingwerken. Het garnizoen werd tot die tijd veelal ondergebracht in barakken, of bij de burgerij. Pas eind 19<sup>e</sup> eeuw zijn de kazernes gebouwd. Tot eind 20<sup>ste</sup> eeuw besloegen de terreinen grote oppervlakten binnen de gemeentegrenzen van Breda. Vanaf die tijd hebben enkele terreinen hun militaire status verloren. In dit gebiedsthema gaat het alleen om nog bestaande militaire functies met kazernes, arsenaal en uiteraard exercitieterreinen en sportvelden. De toegankelijkheid is zeer beperkt. Ook de visuele openheid is relatief beperkt, door omheining en begroeiing.

Gebieden worden gekenmerkt door een campusachtige structuur en opzet met verschillende vrijstaande objecten in het groen. Deze grootschalige vrijstaande objecten en complexen zijn in diverse perioden gerealiseerd, met soms grote verschillen in leeftijd. Veel cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn nog bewaard gebleven, zoals Kasteel van Breda (vanaf 1828 vestiging van de Koninklijke Militaire Academie) en het Klein en Groot Arsenaal. Ook na functieverandering van de terreinen, wordt veel van deze oude militaire bebouwing nog gerespecteerd, zoals bijvoorbeeld de Kazerne, administratiegebouw met officiersmess en de Lange Stallen op en nabij het Chassé Park.

Door diversiteit aan bouwperiodes is verschil in architectuur kenmerkend voor deze terreinen. Neorenaissancistische en eclectische bouwstijlen en de traditionele baksteenarchitectuur van begin 20<sup>ste</sup> eeuw, worden geconfronteerd met de kazernes in functionele 'moderne' bouwstijlen van na 1945. De eenheid wordt bewaard door de beslotenheid en stedenbouwkundige opzet van losse objecten, met een eigen vormgeving in een groene omgeving.

**Voor aanvullende situationeel gebiedsgerelateerde beoordelingskarakteristieken, voor alle Thema-uitwerkingen met welstandscriteria voor de gebiedsthema's B1 t/m B6, wordt verwezen naar de tabel, die opgenomen is bij §§ 4.3.17 t/m 4.3.22. In deze tabel zijn, voor alle locaties, waarvoor één van de betreffende gebiedsthema's van toepassing is, een aantal verschillende karakteristieken weergegeven, aan de hand waarvan nieuwe bouwaanvragen beoordeeld zullen kunnen worden, voor wat betreft: de ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdkarakteristiek van het terrein; de hoofdkarakteristiek van de bebouwing; de gemiddelde bouwhoogte; het gemiddelde ruimtebeslag en/of bebouwingspercentage; de dak- of kapvorm; kleuren en materialen en de meest voorkomende en daarom meest geëigende plaats voor reclame-uitingen (ofwel onder de gootlijn, aan de gevel, of juist bovendaks, op de gevel).**

naam bedrijventerreinen	code	hoofdstructuur/ verkaveling	hoofd bouwvorm	hoogte	kapvorm	oriëntatie	kleur/ materiaal	reclame
KROGTEN	B1	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> heldere stedenbouwkundige structuur</li> <li><input type="checkbox"/> ontsluiting van binnenuit (Konijnenberg) en vanaf water (Mark)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> middelgroot en grootschalige bebouwing</li> <li><input type="checkbox"/> productieproces bepaalt de vorm</li> <li><input type="checkbox"/> zichtbare industriële processen</li> </ul>	variabel  10-30 m	plat zadeldak installaties silo's schoorstenen	<input type="checkbox"/> zowel naar weg als water	staal beton plaatmateriaal  kleur divers	weinig
KROGTEN/ZONE LANGS BACKER EN RUEBWEG	B2 B3	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> heldere stedenbouwkundige structuur</li> <li><input type="checkbox"/> interne ontsluiting gebied (Spinveld/Steenen Hoofd)</li> <li><input type="checkbox"/> rechterdeel ten zuiden B.R.weg grootschalige bedrijfsbebouwing (voormalige fabriek Backer en Rueb)</li> <li><input type="checkbox"/> linker deel zuid BN De Stem</li> <li><input type="checkbox"/> hoek Konijnenberg/B.R.weg en aan Crogtlijk showrooms</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> middelgrootschalige bebouwing</li> <li><input type="checkbox"/> rechthoekige vorm (veel loodsen)</li> </ul>	variabel  10-30 m	plat zadeldak sheddak	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> naar binnen (Spinveld/ Konijnenberg/Steenen Hoofd)</li> <li><input type="checkbox"/> Stem-gebouw alzijdig</li> <li><input type="checkbox"/> rechter deel zuid naar water</li> </ul>	staal beton plaatmateriaal baksteen  kleur divers	kleine reclames veelal in gevel  'vuurtoren' op hoek Terheijdenseweg en Crogtlijk (Shurgard)
STEENAKKER	B2 B3 B4	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> heldere stedenbouwkundige (orthogonale) structuur</li> <li><input type="checkbox"/> ontsluiting via Lunetstraat (rechter deel) en interne ontsluiting via Huifakkerstraat (middendeel en randzone)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> klein-/middelgrootschalige bebouwing</li> <li><input type="checkbox"/> doosvormige volumes (middendeel)</li> <li><input type="checkbox"/> kantoren (Lunetstraat)</li> <li><input type="checkbox"/> samengestelde volumes/ hoogwaardige gebouwen in randzone langs B.R.weg</li> </ul>	variabel  5-30 m	plat lessenaars- dak	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> alzijdig (kantoren)</li> <li><input type="checkbox"/> naar openbare ruimte (dozen)</li> <li><input type="checkbox"/> gebouwen in randzone presenteren zich naar stedelijke as</li> </ul>	staal beton glas plaatmateriaal baksteen stucwerk  kleur divers	reclame heeft functionele relatie met gebouw
HEILAAR	B2 B3	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> duidelijke orthogonale structuur</li> <li><input type="checkbox"/> interne ontsluiting via een centrale as</li> <li><input type="checkbox"/> zuidwest.: meubelboulevard (introvert) en IKEA</li> <li><input type="checkbox"/> oost: groot gebouw (130x9 m)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> (middel)grootschalige bebouwing</li> <li><input type="checkbox"/> rechthoekige bebouwingsstructuur (doosvorm)</li> </ul>	variabel  5-20 m	plat	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> naar de ontsluitingsweg</li> <li><input type="checkbox"/> Meubelboulevard naar binnen</li> <li><input type="checkbox"/> IKEA alzijdig gebouw, representatie naar A16 en Ettensebaan</li> </ul>	beton plaatmateriaal  kleur divers	weinig  bij meubelboulevard veelal in gevel  dominant (IKEA)



naam bedrijventerreinen	code	hoofdstructuur/ verkaveling	hoofd bouwvorm	hoogte	kapvorm	oriëntatie	kleur/ materiaal	reclame
MOSKES	B2	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> duidelijke verkavelingstructuur</li> <li><input type="checkbox"/> interne ontsluiting via een centrale as</li> <li><input type="checkbox"/> hoofdonsluiting via Westerhagelaan</li> <li><input type="checkbox"/> noordelijk deel bedrijven</li> <li><input type="checkbox"/> zuidelijk deel kantorenpark</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> middel- en grootschalige bebouwing</li> <li><input type="checkbox"/> rechthoekige bebouwingstructuur (doosvorm)</li> <li><input type="checkbox"/> in zuiden 4 'schijven' (kantoren) in 8 lagen</li> <li><input type="checkbox"/> bij station Prinsenbeek hoogteaccent in 17 lagen (Eurotoren)</li> </ul>	variabel  5-70 m	plat	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> naar de A16 en de spoorlijn</li> <li><input type="checkbox"/> Eurotoren en kantoren alzijdig, hoogwaardige architectuur</li> </ul>	noordelijk deel divers qua materiaal en kleur  zuidelijk deel roodkleurige baksteen	weinig, discreet
DOORNBOS-OOST	B2	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ontsluiting via Kapittelweg en Nieuwe Kadijk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> klein- (noordelijk deel) en middelgrootschalig (zuidelijk deel)</li> <li><input type="checkbox"/> rechthoekige vormen</li> <li><input type="checkbox"/> hoek Nieuwe Kadijk en Kapittelweg karakteristiek jaren '60 gebouw (3/4 lagen)</li> </ul>	variabel  5-15 m	plat	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> noordelijk deel naar ontsluitingsweg</li> <li><input type="checkbox"/> zuidelijk deel naar Nieuwe Kadijk</li> </ul>	glas / beton plaatmateriaal baksteen  kleur divers hoekpand (Bosch/ Thomson) gele baksteen	reclame in noordelijk deel gering  reclame in zuidelijk deel heeft functionele relatie met gebouw
NIEUWE KADIJK (zuidkant)	B4	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> agrarische school (ontsluiting via Kapittelweg) en kantorenparkje (ontsluiting via Druivenstraat)</li> <li><input type="checkbox"/> markant gebouw op hoek Oosterhoutseweg en Nieuwe Kadijk in 3 lagen (T-Mobile)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> klein c.q. middelgrootschalig</li> <li><input type="checkbox"/> rechthoekige vormen</li> </ul>	variabel  5-15 m	plat	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> kantoorpjes intern georiënteerd</li> <li><input type="checkbox"/> T-Mobile: naar Oosterhoutseweg en Nieuwe Kadijk</li> </ul>	beton plaatmateriaal baksteen glas  kleur divers	weinig reclame  bij T-Mobile dominant maar functioneel
MOLENEIND	B2 B4	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> rationale/orthogonale stedenbouwkundige opzet</li> <li><input type="checkbox"/> ontsluiting via ringstructuur (Takkebijsters)</li> <li><input type="checkbox"/> binnengebied bedrijven</li> <li><input type="checkbox"/> langs Nieuwe Kadijk, Tilburgseweg en A27 kantoren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> binnengebied kleinschalig</li> <li><input type="checkbox"/> randen middel-grootschalig</li> <li><input type="checkbox"/> rechthoekige vormen</li> </ul>	variabel  5-20 m	plat zadeldak	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> middengebied introvert (oriëntatie naar ring)</li> <li><input type="checkbox"/> randbebouwing georiënteerd naar A27, Tilburgseweg en Nieuwe Kadijk</li> </ul>	plaatmateriaal baksteen  middengebied veel lichte kleuren  randbebouwing vooral rood/bruin	middengebied weinig  bij randbebouwing meeontworpen

naam bedrijventerreinen	code	hoofdstructuur/ verkaveling	hoofd bouwvorm	hoogte	kapvorm	oriëntatie	kleur/ materiaal	reclame
HOOGEIND	B2 B3	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Hoogeind I en II (in ontwikkeling) hebben een heldere stedenbouwkundige structuur: Hoogeind I radiaal en Hoogeind II orthogonaal</li> <li><input type="checkbox"/> gebieden worden doorsneden door singels</li> <li><input type="checkbox"/> hoogwaardige inrichting openbare ruimte</li> <li><input type="checkbox"/> ontsluiting via Minervum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> kleinschalig aan de singels</li> <li><input type="checkbox"/> grootschalig aan de buitenrand</li> <li><input type="checkbox"/> hoogwaardige architectuur aan de buitenrand</li> </ul>	variabel  5-15 m	overwegend plat  incidenteel variaties (postmodern)	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> gebouwen buitenschil min of meer alzijdig, maar met één sterke representatieve zijde naar de A27</li> <li><input type="checkbox"/> binnengebied naar de singel</li> </ul>	baksteen plaatmateriaal stucwerk hout / glas  overwegend donkere kleuren	reclame meeontworpen  reclamezuil bij entree
HAZELDONK	B2	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> introvert distributie- en transportterrein</li> <li><input type="checkbox"/> geen heldere ruimtelijke structuur</li> <li><input type="checkbox"/> slechte verkeersstructuur / beperkte ontsluiting op de A16</li> <li><input type="checkbox"/> douaneterrein geïsoleerd</li> <li><input type="checkbox"/> laagwaardige inrichting openbare ruimte</li> <li><input type="checkbox"/> veel parkeeroppervlakte voor vrachtwagens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> (zeer)grootschalige bebouwing</li> <li><input type="checkbox"/> grote kavels met verschillende perceeldieptes</li> <li><input type="checkbox"/> rechthoekige volumes</li> <li><input type="checkbox"/> (grote 'dozen')</li> </ul>	variabel  gem. 12 m	plat  douane-kantoor met een rond schaduw dak	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> gericht op de interne ontsluiting</li> <li><input type="checkbox"/> zichtbaarheid vanaf de A16 ontbreekt</li> </ul>	plaatmaterialen  kleur gevarieerd: veel wit, grijs, blauw	weinig reclame op gebouwen  3-hoekige reclametoren ca. 25 m
CLAUDIUS PRINSENLAAN	B4	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> heldere stedenbouwkundige structuur</li> <li><input type="checkbox"/> 'parkway'-gedachte: forse blokken in een groene setting</li> <li><input type="checkbox"/> hoofdonsluiting Claudius Prinsenlaan / gebouwen ontsluiten niet direct op Claudius Prinsenlaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> middel- en grootschalige bebouwing</li> <li><input type="checkbox"/> samengestelde vormen</li> <li><input type="checkbox"/> stapeling rechthoekige volumes</li> </ul>	variabel  10-30 m  gem. 12 m	overwegend plat	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> veelal naar Claudius Prinsenlaan</li> </ul>	beton baksteen glas plaatmateriaal  kleur divers	geen

#### 4.3.22.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema B6

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Nieuwbouw kan per pand individueel ontworpen worden met extra aandacht voor zorgvuldige vormgeving van bebouwing aan randen met een duidelijk gezicht naar de openbare ruimte.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die passen binnen het geldende bestemmingsplan**, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven**, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.

**a. positionering:**

- indien aanwezig, behoud sterk georganiseerde stedenbouwkundige structuur, ritmiek, verkavelingspatroon gebied
- vrijstaande situering met alzijdige oriëntatie behouden
- aanwezige doorzichten en zichtlijnen handhaven

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- heldere en duidelijke hoofdvorm en heldere dakcontour

**c. gevelkarakteristiek:**

- architectuur afstemmen op aanwezige karakter terrein (pluriform, met individueel vormgegeven gebouwen, of juist uniform, met eenvormige gebouwen en eenduidige uitstraling)
- alzijdige geveloriëntatie, met aandacht voor zorgvuldige vormgeving van alle zijden

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing

**4.3.22.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema B6**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van een algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- indien aanwezig, behoud sterk georganiseerde stedenbouwkundige structuur, ritmiek, verkavelingspatroon gebied
- vrijstaande situering met alzijdige oriëntatie behouden
- aanwezige doorzichten en zichtlijnen handhaven

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- behoud heldere en duidelijke hoofdvorm en heldere dakcontour

**c. gevelkarakteristiek:**

- architectuur afstemmen op aanwezige karakter terrein (pluriform, met individueel vormgegeven gebouwen, of juist uniform, met eenvormige gebouwen en eenduidige uitstraling)
- alzijdige geveloriëntatie, met aandacht voor zorgvuldige vormgeving van alle zijden

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing

**4.3.23 Natuur- en bosgebieden (G1)**

**Voorbeelden in Breda:** Mastbosch, Trippelenberg, Liesbosch, Bavelse Leij, Grote Akker

**4.3.23.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema G1**

Onder dit gebiedsthema vallen de gebieden die een bepaalde waarde hebben uit het oogpunt van natuurschoon of natuurleven. De bosgebieden zijn alle grootschalige gronden met opgaande bomen, hetzij natuurlijk ontstaan of planmatig aangelegd. Rondom de stad zijn verschillende natuur- en bosgebieden gelegen, variërend van grootschalige bossen, tot ecologische structuren met beekdalen door het open (agrarisch) landschap. Veelal zijn deze gebieden voor het publiek toegankelijk gemaakt door fiets- en wandelpaden. De bosgebieden worden gekenmerkt door grootschalige, vrijwel aaneengesloten en zeer besloten boscomplexen, met overwegend loofhoutbeplanting. Visueel ruimtelijk gezien zijn de bossen een sterk gesloten eenheid en vormen de bosranden een fraaie begrenzing van de aanliggende open ruimtes. Bijzonder is het aanwezige hoogteverschil ter plaatse van de bosrand. Soms is sprake van een steile rand en soms van een meer glooiend reliëf. De open bosweides zijn verschillend van maat en maken de beleving van het gesloten bos aantrekkelijker.

In deze gebieden komt slechts zeer sporadisch bebouwing voor, die dan bestaat uit individuele horecagelegenheden, jachthuizen, landhuizen en soms agrarische bebouwing, of woningbouw, in de vorm van vrijstaande villa-achtige bebouwing, aan de rand van een bos. De sporadische bebouwing in de bosgebieden gaat veelal verscholen achter bomen en overige beplanting en is wat maat en schaal betreft afgestemd op de bosrijke omgeving. De villabebouwing aan de rand van een bos is divers in vormgeving, maat en schaal. Over het algemeen zijn de boerenerven in natuurgebieden met veel aandacht voor de omgeving met beplanting in het gebied ingepast, waardoor de inpassing in het natuurschoon optimaal is uitgevoerd. Voor bijna alle gebouwen in natuur- en bosgebieden geldt dat sprake is van gemetselde gevels, die soms wit zijn geschilderd of gepleisterd. Het overige kleurgebruik is ingetogen en vaak zijn alleen donkere natuurkleuren toegepast, zoals groen of bruin. De bouwstijl, bouwmassa en vormgeving is individueel en bestaat uit één of twee bouwlagen met kap, vaak in de vorm van een samengestelde en gevarieerde dakvorm en -richting. De gebouwen zijn vrij gepositioneerd, op ruime kavels, met een wisselende oriëntatie. De daken zijn bedekt met pannen of met riet.

#### **4.3.23.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema G1**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Nieuwbouw kan een uitgesproken, individuele vormgeving hebben, mits van uitzonderlijke (architectonische) kwaliteit en passend in het parkachtige karakter van de omgeving.

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die passen binnen het geldende bestemmingsplan, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.**

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opge-**

steld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.

Bij nieuwbouw, in natuur- en bosgebieden, die past binnen het geldende bestemmingsplan, zal vanwege de specifieke omgeving, waarin bebouwing slechts een zeer ondergeschikte rol dient te krijgen, altijd getoetst worden aan de algemene welstandscriteria

Voor de beoordeling van nieuwe vrijstaande woningen, in of aan de randen van bosgebieden, wordt verwezen naar § 4.3.15, met de welstandscriteria voor het gebiedsthema 'Villa-gebieden, in park- of bosachtige omgeving (W10)'.

Voor de beoordeling van nieuwe agrarische bebouwing, in of aan de randen van natuur- of bosgebieden, wordt verwezen naar § 4.3.25, met de welstandscriteria voor het gebiedsthema 'Agrarisch buitengebied en boerenerven (G5)'.

#### **4.3.23.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema G1**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van een algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

Voor de beoordeling van toevoegingen, verbouwingen en renovatie aan of van woningen, in of aan de randen van bosgebieden, wordt verwezen naar § 4.3.15, met welstandscriteria voor het gebiedsthema 'Villa-gebieden, in park- of bosachtige omgeving (W10)'. Voor de beoordeling van toevoegingen, verbouwingen en renovatie aan of van agrarische bebouwing, in of aan de randen van natuur- of bosgebieden, wordt verwezen naar § 4.3.25, met de welstandscriteria voor het gebiedsthema 'Agrarisch buitengebied en boerenerven (G5)'.

##### **a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur met vrijstaande objecten in een ruime groene setting
- aanwezige doorzichten en zichtlijnen handhaven

##### **b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving

**c. gevelkarakteristiek:**

- kozijnwijziging beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid (gevelwand of blok) ensemble als geheel
- aansluiten op bestaande architectonische karakteristieken
- bij functieverandering, in ontwerp rekening houden met herkenbaarheid oorspronkelijke bouwstijl

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

### **Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze welstandsnota zullen toevoegingen in Natuur- en bosgebieden (G1), in de vorm van bouwvergunningvrije aan- of bijgebouwen, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand, als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming.

**a. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:**

Bouwvergunningvrije aan- of bijgebouwen, in Natuur- en bosgebieden (G1), die, in afwijking van de hiervoor opgenomen welstandscriteria over positionering, een afmeting en plaats hebben, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is, worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand. Van een dergelijke positionering, zo dat sprake is van een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is, is in elk geval sprake, bij een zodanig storende plaatsing in het open landschap, dat daarbij onbelemmerde zichtlijnen ernstig belemmerd of verstoord worden.

#### **4.3.24 Buitenplaatsen en landgoederen (G2)**

**Voorbeelden in Breda:** Nieuw Ijpelaar, Wolfslaar, Burgst, Kasteel Bouvigne

##### **4.3.24.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema G2**

Buitenplaatsen en landgoederen, zijn uitgestrekte stukken land, met cultuurhistorisch zeer waardevolle bebouwing, die oorspronkelijk dienden als kasteelnederzetting (omgracht), heerlijkheid, buitenverblijf en/of eeuwenoude agrarische bedrijven, met boerenhoeven, grote boomgaarden en landerijen. De bebouwing bestaat uit kasteel- of villabebouwing, landhuizen, dienstwoning en koetshuizen, en is in verschillende bouwperiodes en -stijlen gebouwd. Slechts enkele buitenplaatsen zijn na hun ontstaan onaangeroerd. In de huidige situatie, zijn veel buitenplaatsen en landgoederen voor het bezoekend publiek toegankelijk en worden de gebouwen, vanwege de monumentale status, goed onderhouden. In enkele gevallen is sprake van een horecavoorziening, in één van de gebouwen.

Landgoederen en buitenplaatsen vinden hun oorsprong al vanaf de 12<sup>e</sup> eeuw en soms zelfs eerder. De ontstaansgeschiedenis van de buitenplaatsen bestrijkt een lange perio-

de, waardoor sprake is van diversiteit aan verschijningsvormen. Buitenplaatsen van verschillende typen zijn ontstaan, waarbij onderling weer grote variaties in omvang en aanleg bestaan. Zo is de term buitenplaats van toepassing op de uitgestrekte parkaanleg, van het landgoed Wolfslaar, met villa en koetshuis, evenals op het wandelparkje, met klein buitenhuis en Vlaamse schuur, van huis Weilust in Heusdenhout.

Een buitenplaats wordt gevormd door gebouwen, met een architectonisch daarmee verbonden historische tuin of park, van tenminste één hectare, die nog herkenbaar aanwezig is. In het algemeen bestaat een buitenplaats uit een centraal gelegen hoofdgebouw, met verspreid één of meerdere bijgebouwen, die omgeven worden door een parkaanleg. Kastelen en buitenplaatsen hadden van oudsher meestal een tuin, park of sterrebos. In de 19<sup>e</sup> eeuw zijn deze, soms door toedoen van kloosterorden, ingericht in een schilderachtige, Engelse landschapstijl. Het ontwerp door een tuinarchitect, van een park, te herkennen in de inrichting van open en gesloten ruimten met bospartijen en doorzichten, in de aanleg van grachten en vijverpartijen, in de - op zorgvuldig uitgezochte plaatsen - in het park geplante solitaires, of boomgroepen, en tuinsieraden en in de silhouetwerking van het park, in het omringende landschap.

Veel voorkomende bouwstijlen zijn: de classicistische bouwstijl, op rechthoekige grondslag, bestaande uit een hoofdgebouw en aan weerszijden vleugelgebouwen, met als voorbeeld Landhuis Burgst, de Hollandse renaissancestijl, met als voorbeeld kasteel Bouvigne en de eclectische stijl, met als voorbeeld landhuis Wolfslaar. Genoemde bouwstijlen zijn rijk aan detaillering en ornamenten, deftig en romantisch en sluiten goed aan op omringende parken, in een sterke, ruimtelijke samenhang.

#### **4.3.24.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema G2**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Nieuwbouw kan een uitgesproken, individuele vormgeving hebben, mits van uitzonderlijke (architectonische) kwaliteit en passend in het parkachtige karakter van de omgeving.

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die passen binnen het geldende bestemmingsplan, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.**

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.**



Bij nieuwbouw, in natuur- en bosgebieden, die past binnen het geldende bestemmingsplan, zal vanwege de specifieke omgeving, waarin bebouwing slechts een zeer ondergeschikte rol dient te krijgen, **altijd getoetst worden aan de algemene welstandscriteria**

#### **4.3.24.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema G2**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij de welstandsbeoordeling met betrekking tot beschermde buitenplaatsen en landgoederen wordt in principe uitgegaan van een zorgvuldige omgang met de historische waarden van de bebouwing. Bij niet beschermde buitenplaatsen en landgoederen zal per geval tekeken moeten worden wat de kansen zijn voor behoud, herstel of aanpassing. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van een algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

##### **a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur met vrijstaande objecten in een ruime groene setting
- aanwezige doorzichten en zichtlijnen handhaven
- bescherming richt zich zowel op losse onderdelen buitenplaats, als op totaal ensemble en relatie omgeving

##### **b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving

##### **c. gevelkarakteristiek:**

- kozijnwijziging beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid (gevelwand of blok) ensemble als geheel
- respecteren bestaande, veelal verticale gevelgeleding, met duidelijke gevelopbouw en -indeling; voortzetting eenheid in gevelopbouw belendende bebouwing, in raampartijen, erkers, lateien, dorpels en kordonbanden
- aansluiten op bestaande architectonische karakteristieken
- aanwezige plasticiteit in gevel respecteren
- bij functieverandering, in ontwerp rekening houden met herkenbaarheid oorspronkelijke bouwstijl

##### **d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw
- bestaande detaillering, gevelversieringen en dergelijke respecteren; aandacht voor behoud herkenbaarheid architectuurstijlen, als de classicisme en (neo)renaissance

- detaillering, materiaal- en kleurgebruik nieuwe aan- en uitbouwen, dakkapellen e.d. evenwaardig bestaande bebouwing
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

### **Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze welstandsnota zullen toevoegingen in Buitenplaatsen en landgoederen (G2), in de vorm van bouwvergunningvrije aan- of bijgebouwen, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand, als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming.

#### **a. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:**

Bouwvergunningvrije aan- of bijgebouwen, in Buitenplaatsen en landgoederen (G2), die, in afwijking van de hiervoor opgenomen welstandscriteria over positionering, een afmeting en plaats hebben, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is, worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand. Van een dergelijke positionering, zo dat sprake is van een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is, is in elk geval sprake, bij een zodanig storende plaatsing in het open landschap, dat daarbij onbelemmerde zichtlijnen ernstig belemmerd of verstoord worden.

### **4.3.25 Stadsparken en overige groenstructuren (G3)**

**Voorbeelden in Breda:** Valkenbergpark, Wilhelminapark, Park Hoge Vucht, Brabantpark

#### **4.3.25.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema G3**

Parken en groengebieden komen verspreid voor, in de stad en in de dorpen, en bestaan uit aangelegde parken, met een verblijfsfunctie, begraafplaatsen en de groenzones, met soms extensieve recreatieve functies, of ingericht als bufferzone, tussen woongebieden en infrastructuur.

Onder parken worden verstaan, de grotere groen ingerichte terreinen, die voor het publiek zijn opengesteld en die voor het grootste deel bestaan uit gazons, speel- en ligweiden, paden, bloemperken, beplanting en waterpartijen. Parken komen voor in verschillende typen, waarbij de karakteristieke, klassieke stadsparken, het meest bekend zijn.

Het Park Valkenberg maakte van oorsprong deel uit van het Kasteel van Breda en heeft de afgelopen eeuwen reeds verschillende invullingen en stijlen gekend. Pas in 1886 is de kasteeltuin omgevormd tot openbaar park. In de huidige situatie is sprake van een (recent ingericht) park met een romantische karakter, met renaissancistische invloeden, gebaseerd op het oorspronkelijk ontwerp, uit 1887, van landschapsarchitect Lievens van Rosseels.

Het Wilhelminapark komt voort uit het Plan van Uitleg, van eind 19<sup>e</sup> eeuw, waarin op grote schaal oude vestingwerken werden gesloopt. Hoewel het gebied in eerste instantie was bestemd als villapark, werden er slechts enkele villa's gebouwd. In 1892 is door tuinarchitect L.A. Springer het park ontworpen en vervolgens aangelegd. Het ontwerp, in

een Engelse landschapsstijl, is tot op heden intact gebleven. Het park onderging een opknapbeurt in de jaren negentig, waarbij onder andere een fontein in de grote vijver werd aangelegd.

Naast de stadsparken werden, met name vanaf 1950, ruime groene ruimten in de stedenbouwkundige structuur opgenomen, als scheiding tussen verschillende wijken of buurten of als (centraal) park, waarin voorzieningen of gestapelde woningbouw werd gesitueerd. Het uit het Functionalisme afkomstige principe van groen, licht, lucht en ruimte, vormt de basis voor de gehele stedenbouwkundige opzet van woningbouw uit die periode.

In de woonwijken, uit de periode na 1970, maken de groenstructuren onderdeel uit van landschappelijke elementen, die in de wijk zijn opgenomen. Deze groenvoorzieningen zijn vaak kleinschaliger van aard, of vormen lange, grillig verlopende, structuren door de wijk.

Van recente datum zijn groenvoorzieningen, die onderdeel zijn van een ontworpen stedenbouwkundig concept van een wijk, en die de wijk als geheel ondersteunen, of verwijzen naar (cultuurhistorische) landschappelijke elementen, van de oorspronkelijke onderliggende gronden.

In alle parken en groengebieden komt maar weinig bebouwing voor. Soms bestaat een combinatie met kinderboerderijen of kleinschalige horeca (bijvoorbeeld theehuis in Park Valkenberg). De aanwezige bebouwing is dan veelal kleinschalig en wordt aan het zicht onttrokken door het vele groen.

Begraafplaatsen vormen vaak kleine groene ruimten omringd door hoog opgaand groen. Begraafplaatsen zijn openbaar gebied en binnen de openingstijden toegankelijk voor het publiek. Begraafplaatsen zijn vanaf 1829 (verbod tot begraven in kerken) rondom de kerk, of op speciale terreinen gerealiseerd. Tot heden verschillen de begraafplaatsen onderling sterk van karakter en inrichting. Begraafplaatsen hebben vaak een eenvoudige opzet, met middenpad, alhoewel ook hier hekwerken, poorten, calvariebergen en kapellen niet ontbreken. Vooral na 1875 is veel aandacht besteed aan vormgeving en uitvoering. Enkele begraafplaatsen kennen weinig groen en krijgen door de hoge verdichting van grafmonumenten en natuurstenen zerken een stenen karakter. Andere, veelal oudere, begraafplaatsen, zijn juist landschappelijk ingericht, met veel begroeiing en een besloten en parkachtig karakter. Bebouwing is veelal beperkt tot grafmonumenten, een crematorium, een columbarium en een aula met dienstruimten. De Joodse begraafplaatsen zijn meestal voorzien van een hoge muur, soms met klein poortgebouw of dienstwoning. Van enkele begraafplaatsen zijn delen en bepaalde, bijzondere bijgebouwen aanwezig en aangewezen als (Rijks)monument. Begraafplaatsen krijgen de laatste tijd steeds meer betekenis als verblijfsgebied, een plaats waar mensen komen voor reflectie en rust. Deze gewijzigde functie stelt andere eisen aan het ontwerp en de inrichting. Daarom zie je steeds meer wandelpaden en zithoeken op begraafplaatsen. Maar ook aan een goede inpassing in de landschappelijke omgeving wordt veel aandacht besteed.

Naast de ontworpen parken, groenvoorzieningen en begraafplaatsen bestaan in Breda groenzones en -structuren, die gebruikt worden als buffer- of restzone, of als braakliggend terrein, wachtend op herinrichting. Met name de brede groene zones, langs de hoofdinfrastructuurle werken, vormen grote oppervlakten, die vooralsnog niet gebruikt worden, vanwege de geluidsoverlast die het verkeer veroorzaakt.

#### 4.3.25.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema G3

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Nieuwbouw kan een uitgesproken, individuele vormgeving hebben, mits van uitzonderlijke (architectonische) kwaliteit en passend in het parkachtige karakter van de omgeving.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die passen binnen het geldende bestemmingsplan**, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven**, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.

Bij nieuwbouw, in stadsparken en op begraafplaatsen, die past binnen het geldende bestemmingsplan, zal vanwege de specifieke omgeving, waarin bebouwing een zeer ondergeschikte rol dient te krijgen, **altijd getoetst worden aan de algemene welstandscriteria**

#### 4.3.25.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema G3

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van een algehele renovatie.

In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.

##### a. positionering:

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur met vrijstaande objecten in een ruime groene setting

- aanwezige doorzichten en zichtlijnen handhaven
- bescherming richt zich zowel op losse onderdelen buitenplaats, als op totaal ensemble en relatie omgeving

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving

**c. gevelkarakteristiek:**

- kozijnwijziging beoordeeld op gevolgen voor architectonische eenheid (gevelwand of blok) ensemble als geheel
- aansluiten op bestaande architectonische karakteristieken
- bij functieverandering, in ontwerp rekening houden met herkenbaarheid oorspronkelijke bouwstijl

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- geen toepassing donker of zonwerend glas

### **Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze welstandsnota zullen toevoegingen in Stadsparken en overige groenstructuren (G3), in de vorm van bouwvergunningvrije aan- of bijgebouwen, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand, als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming.

**a. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:**

Bouwvergunningvrije aan- of bijgebouwen, in Stadsparken en overige groenstructuren (G3), die, in afwijking van de hiervoor opgenomen welstandscriteria over positionering, een afmeting en plaats hebben, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is, worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand. Van een dergelijke positionering, zo dat sprake is van een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is, is in elk geval sprake, bij een zodanig storende plaatsing in het open landschap, dat daarbij onbelemmerde zichtlijnen ernstig belemmerd of verstoord worden.

#### **4.3.26 Sportterreinen en recreatiegebieden (G4)**

**Voorbeelden in Breda:** NAC-stadion, Terheijdenseweg, Donkerstraat in Teteringen

##### **4.3.26.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema G4**

Onder dit gebiedstype vallen de grootschalige sportcomplexen en de recreatiegebieden, die vaak verspreid in en rondom de stad zijn gesitueerd. Deze complexen en terreinen, zijn veelal gelegen aan de randen van een wijk of stad, langs doorgaande routes en zijn vaak monofunctioneel van aard of geclusterd met andere stedelijke voorzieningen. Kenmerkend zijn een situering, in samenhang met woonwijk en/of park, in een restgebied - met geluidhinder van snelwegen of bedrijven - of aan de huidige of vroegere stadsrand. De openbaarheid is vaak beperkt. De openbare ruimte is overdag algemeen toeganke-

lijk, maar het gebruik van de voorzieningen, is veelal gelimiteerd tot leden en toeschouwers.

Sport- en recreatiecomplexen bestaan uit bebouwing voor de overdekte voorzieningen, grote open ruimtes (sportvelden) en parkeergelegenheden. De complexen zijn veelal na 1945 ontstaan, op gemeentelijk initiatief, het beheer is in handen van verenigingen. De gebieden zijn veelal omringd door hoog opgaand groen, dat het zicht op het terrein en bebouwing ontnemt. De inrichting is utilitair en simpel, de verkaveling rechthoekig met doorgaans een aantal velden ontsloten door een centrale as of via de wegen aan de (lange) kanten van het complex. De bebouwing bestaat uit verschillende voorzieningen, zoals zalen, kantines, tribunes en kleedruimten. De verschijningsvorm van de bebouwing is divers, maar heeft over het algemeen een utilitair karakter en kent een eenvoudige vormgeving, die voornamelijk bestaat uit één of twee lagen met plat dak of een eenvoudig zadeldak of lessenaarsdak of een gebogen kapvorm. De bebouwing is functioneel en compact. Wel zijn er verschillen in representativiteit. Grotere sportvoorzieningen kunnen door de ligging en architectuur een sterk beeldbepalend karakter hebben. Veelal bestaat een redelijke dynamiek, door vernieuwing en uitbreiding van bestaande bebouwing en complexen. Veel vernieuwing vindt plaats door de toename aan overdekte sporthallen. Ook verrijzen lichtmasten, voor het gebruik van sportvelden 's avonds.

Een specifieke vorm van recreatiegebieden zijn de volkstuinten. Volkstuinten zijn veelal na 1945 complexmatig aangelegd door de gemeente, vaak aan de rand van de stad. Deze terreinen hebben veel opgaand groen en een rechthoekige verkaveling met smalle wegen en paden. Soms is een verenigingsgebouw aanwezig, maar het merendeel van de bebouwing bestaat uit kleinschalige tuinhuisjes, schuren en kassen. De bebouwing is eenvoudig, vaak opgetrokken in hout en glas. In principe is per kavel één gebouw aanwezig. Het beheer is in handen van verenigingen. Op de volkstuinten is de dynamiek beperkt, huisjes en schuurtjes worden gebouwd en verbouwd.

#### **4.3.26.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema G4**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Nieuwbouw kan per pand individueel ontworpen worden met extra aandacht voor zorgvuldige vormgeving van bebouwing aan randen met een duidelijk gezicht naar de openbare ruimte.

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die passen binnen het geldende bestemmingsplan, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.**

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoor-**

**beeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur met vrijstaande objecten in een ruime groene setting

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- streven naar samenhang architectonische/bouwkundige eenheid per object, met heldere en compacte bebouwing (geen optelling verschillende volumes/elementen)
- verbijzonderingen in hoogte mogelijk, op specifieke, stedenbouw kundig geëigende locaties

**c. gevelkarakteristiek:**

- vormgeving utilitair en compact; ontwerpen als alzijdige bouwmassa; alle gevels gelijke zorg en aandacht
- voorgevel met duidelijk herkenbare hoofdentree, gericht naar belangrijkste publieke ruimte
- verbijzonderingen in hoogte mogelijk, op specifieke, stedenbouw kundig geëigende locaties
- begane grond gesloten gebouwen en complexen, wsselwerking met maaiveld; waar nodig levendigheid op maaiveldniveau bevorderen

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- geen tot weinig decoraties en ornamenten; detaillering functioneel en eenvoudig
- materiaal- en kleurgebruik passend bij vaak groene landschappelijke karakter; toepassen hoofdzakelijk materiaaleigen kleuren
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- waar mogelijk, op positieve, constructieve en wervende wijze, duurzaamheid, alternatieve energie-opwekking en relatie met water, in de architectuur tot uitdrukking brengen

**4.3.26.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema G4**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van een algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- respecteren samenhangende vrijstaande alzijdige objecten

**b. massa en vorm:**

- samenhang architectonische/bouwkundige eenheid per object, met heldere en compacte bebouwing (geen optelling verschillende volumes/elementen)
- toevoegingen, als aanbouwen, bijgebouwen en dergelijke, ondergeschikt aan totale gebouw, in samenhang met ensemble
- verbijzonderingen in hoogte mogelijk, op specifieke, stedenbouw kundig geëigende locaties

**c. gevelkarakteristiek:**

- als toevoegingen evenwichtig aandeel hoofdbebouwing kunnen gaan vormen, aan- en bijgebouwen aansluiten in architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detaillering; in andere gevallen, ter versterking van het geheel, toevoegingen met meer eigen expressie
- voorgevel met duidelijk herkenbare hoofdentree, gericht naar belangrijkste publieke ruimte
- begane grond gesloten gebouwen en complexen, wsselwerking met maaiveld; waar nodig levendigheid op maaiveldniveau bevorderen
- behoud afleesbaarheid functie gebouw

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- aansluiten op materiaal- en kleurgebruik oorspronkelijk hoofdgebouw
- geen toepassing felle kleuren, die sterk contrasteren, met kleuren omliggende bebouwing
- waar mogelijk, op positieve, constructieve en wervende wijze, duurzaamheid, alternatieve energie-opwekking en relatie met water, in de architectuur tot uitdrukking brengen

#### **4.3.27 Agrarisch buitengebied en boerenerven (G5)**

**Voorbeelden in Breda:** Lage Vucht/De Moeren, oude akkergebied aan weerszijden van het Hoeveneind en overig agrarisch gebied buiten de bebouwde kom

##### **4.3.27.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema G5**

Onder het agrarisch buitengebied en boerenerven wordt verstaan het gebied buiten de bebouwde kom, betrekking hebbend op het agrarisch gebruik. De landbouwgronden worden verschillend gebruikt, waarvan het merendeel als gras- /weideland of akkerland. De boerenerven zijn de stukken grond, waarop een boerenwoning, met bijbehorende stallen, schuren, silo's en andere agrarische bedrijfsbebouwing staat. In sommige gevallen is sprake van clustering van meerdere boerderijen, vrijstaande woningen en andere bebouwing. Deze zogenaamde gehuchten, veelal waar oude wegen elkaar kruisten, vormen kleine enclaves in het buitengebied.

In het agrarisch buitengebied is sprake van klei- en veengronden, overgangsgebieden en zandgronden. Overal is sprake van een bepaalde openheid, in verschillende omvang. Sommige gebieden zijn meer besloten door afwisseling van weide-, akkerland en bospercelen en een grillig verloop van de structuur. Hier ontstaat soms een sterke coulissewerking. Andere gebieden zijn weids en worden gekenmerkt door een rationele rechte verkaveling en relatief weinig bebouwing. De open landschappen bieden vaak fraaie uitzichten, op het landschap en op de randen van natuur- en bosgebieden.

De oudere erven nemen een eigen positie in binnen het landschap. Meestal liggen ze op de overgang van hoge naar lage gronden. Het zijn clusters van relatief forse bouwmassa's, onregelmatig ten opzichte van elkaar geplaatst. Veel oude erven zijn daarnaast belangrijke schakels in de landschappelijke structuur. De oude gebouwen vormen



een waardevol en cultuurhistorisch erfgoed. De 'jongere' erven liggen meer langs een weg. Sommige erven maken deel uit van een bebouwingslint. De positionering van de bebouwing op het erf is zeer gevarieerd. Meestal is de woning naar de weg gekeerd en liggen daarachter de schuren in een rechthoekig patroon. De meeste bebouwing is dicht op de weg gelegen, maar enkele boerderijen zijn juist verder op het erf gepositioneerd. De grote schuren liggen veelal met de bouwrichting en noklijn dwars op de weg, terwijl de woonbebouwing parallel aan de weg staat. Het meest voorkomende boerderijtype in het landelijk gebied is dat van de Brabantse langgevel. Vanaf het eerste kwart van de zeventiende eeuw komt naast het Brabantse type (een aantal objecten verzameld bij elkaar) ook het Vlaamse type boerderij in opmars, waarbij een aantal functies in één of twee gebouwen werden samengevoegd. Bij de meeste boerderijen van het Brabantse langgevel type komt een Vlaamse schuur voor, opgebouwd uit geteerde, gepotdekselde planken, met eiken gebinten en met riet afgedekt. Tot ver in de 19<sup>e</sup> eeuw wordt bij de te bouwen boerderijen de traditionele bouwvorm strikt in acht genomen. Goede voorbeelden hiervan zijn de boerderijen ten noordoosten van Bavel, rondom de gehuchten Tervoort, Bolberg en Lijndonk. De langgevelboerderijen bestaan ongeveer vanaf het eind van de 18<sup>e</sup> eeuw. De meeste langgevelboerderijen dateren echter uit de tweede helft van de vorige eeuw. Bij de langgevelboerderijen loopt het dak tot aan de gevel en is het gebouw overal even breed. Dat komt omdat het dak via balken op de gevels rust en daarom staan deze gevels veel dichter bij elkaar dan bijvoorbeeld bij een hallehuis. De ingang van het woonhuis is altijd aan de lange kant gelegen, net als de toegang tot de stallen en schuren. De naam langgevelboerderij is dan ook ontstaan, omdat op deze manier een langgerekte bouwvorm ontstaat. Veel bedrijven in langgevelboerderijen zijn vrij klein van omvang. Daardoor konden velen de slag om de schaalvergroting niet maken en raakten daardoor hun oorspronkelijke bestemming kwijt. Dit proces is al geruime tijd gaande en er zijn daardoor al veel langgevelboerderijen verdwenen en soms onherstelbaar getransformeerd ten behoeve van een nieuwe functie.

De laatste jaren vindt een ingrijpende schaalvergroting plaats in de agrarische bebouwing. Oudere houten of bakstenen schuren maken plaats voor grote loodsen van damwandprofielen en daken van plaatmateriaal. De bouwmassa wordt groter en de dakhelling van de schuren is veelal niet meer dan het minimaal benodigde, dat wil zeggen zo'n 25° tot 30°. De toegepaste kleurstellingen variëren tussen geel, groen, bruin en zwart voor de damwandprofielen en rood, oranje, groen en zwart voor de daken. Doordat deze nieuwe materialen niet natuurlijk verweren kan in bepaalde gevallen uiteindelijk een ongewenste, rommelige uitstraling ontstaan. Daarnaast vindt op voormalige boerenerven een functieverhuizing plaats naar wonen of worden oudere boerderijen vervangen door vrijstaande eigentijdse boerenbedrijven, met een grotere variatie in bouwmassa's, kapvormen en vormgeving.

#### **4.3.27.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema G5**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maatgevend. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, waarbij het agrarisch karakter centraal staat. Nieuwbouw kan individueel ontworpen worden, binnen het authentieke historische en landelijke karakter van de omgeving.

**In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die passen binnen het geldende bestemmingsplan, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan,**

zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opgesteld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoorbeeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur, met clustering van bouwwerken op erf, agrarische bedrijfsbebouwing achter woonhuis situeren; hoofdgebouw op kop van kavel situeren; bij vervangende nieuwbouw is positie en oriëntatie oorspronkelijke bebouwing richtinggevend
- lengte bedrijfsgebouwen haaks op de weg oriënteren (afhankelijk van specifieke situatie en omliggende bebouwing)
- respecteren waardevolle zichtlijnen, zoals doorzichten langs sloten of vaarten

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- bij woningbouw, behouden kleinschaligheid en eenvoudige hoofdvorm; één, max. twee bouwlagen met zadeldak-, schild- of mansardekap; geen platte, gebogen of lessenaardaken; geen toepassing grootschalige panden, op kop van kavel
- bij bedrijfsbebouwing, onderbouw op herkenbare en in verhouding uitgevoerde gemetselde plint; afgedekt met zadeldak of schilddak; toepassing van horizontale silo's/opslagplaatsen i.p.v. verticale silo's/opslagplaatsen
- bij woningbouw en bedrijfsbebouwing, eenvormig geheel, in plaats van verschillende kleinere onderdelen
- geen aanbouw van bedrijfsgebouwen aan woonbebouwing

**c. gevelkarakteristiek:**

- cultuurhistorisch waardevolle architectuur bebouwing en boerderijen in omgeving respecteren
- aandacht in vormgeving alle gevels; geen geheel gesloten gevels
- eenvoudige en ingetogen gevelkarakteristiek en -geleding

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- met landelijke omgeving harmoniërende kleuren en materialen; voorkeur voor materiaaleigen kleuren
- geen toepassing sterk met omgeving en landschap contrasterend of detonerend materiaal- en kleur-gebruik
- baksteen, hout en dakpannen in beginsel in aardetinten; geen toepassing beton of kunststof als hoofdbouw materiaal
- agrarische bedrijfsgebouwen in roodbruin metselwerk, donker gepotdekseld hout of staalprofiel; regulier damwandprofiel, enkel uitgevoerd in een donkere kleur (donkergroen, -zwart of -rood)
- geen toepassing donker of zonwerend glas

**4.3.27.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema G5**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale

architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van een algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur; clustering bouwwerken op erf, bijgebouwen en dergelijke, achter woning/boerderij
- respecteren waardevolle zichtlijnen, zoals doorzichten langs sloten of vaarten

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- bij woningbouw, behouden kleinschaligheid en eenvoudige hoofdvorm
- samenhang hoofdgebouw bij eventuele toevoegingen behouden of versterken; toevoegingen ondergeschikt aan hoofdgebouw

**c. gevelkarakteristiek:**

- aanwezige, cultuurhistorisch waardevolle architectuurkarakteristieken bebouwing en boerderijen behouden
- aandacht in vormgeving alle gevels; geen geheel gesloten gevels
- bij toevoegingen, afstemmen gevelkarakteristiek op architectuur (hoofd)gebouw

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- met landelijke omgeving harmoniërende kleuren en materialen; voorkeur voor materiaaleigen kleuren
- geen toepassing sterk met omgeving en landschap contrasterend of detonerend materiaal- en kleur-gebruik
- geen toepassing donker of zonwerend glas

## **Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze welstandsnota zullen toevoegingen in Agrarisch buitengebied en boerenerven (G5), in de vorm van bouwvergunningvrije aan- of bijgebouwen, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand, als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming.

**a. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:**

Bouwvergunningvrije aan- of bijgebouwen, in Agrarisch buitengebied en boerenerven (G5), die, in afwijking van de hiervoor opgenomen welstandscriteria over positionering, een afmeting en plaats hebben, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is, worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand. Van een dergelijke positionering, zo dat sprake is van een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is, is in

elk geval sprake, bij een zodanig storende plaatsing in het open landschap, dat daarbij onbelemmerde zichtlijnen ernstig belemmerd of verstoord worden.

#### **4.3.28 Kassengebied (G6)**

**Voorbeelden in Breda:** Hoeveneind, de Vraggelsebaan, de Posthoorn, het Bergse Pad, de Groenstraat

##### **4.3.28.1 Beschrijving van de contextuele karakteristieken voor het gebiedsthema G6**

Een specifieke vorm van agrarische bedrijvigheid is de glastuinbouw. Het bebouwingsbeeld wordt hier gedomineerd door grootschalige glazen gevelwanden en daartussen verspreid enkele oudere boerderijen en nieuwe woonhuizen. Daarnaast vallen de bijbehorende productiemiddelen als waterbassins, verwarmingsunits en andere bedrijfsbebouwing op. Over het algemeen is sprake van een rechtlijnige verkaveling en een overzichtelijke zonering vanaf de ontsluiting, door een strook waar de woonbebouwing en agrarische bedrijfsbebouwing is gesitueerd, met daarachter de kassencomplexen.

Per beuk heeft de kas een zadeldak, die sterk kan variëren in dakhelling. Dit repeterende patroon, van zadeldaken, leidt tot een duidelijke herkenbaarheid van de kassencomplexen onderling. Bij een kas zijn meestal allerlei voorzieningen ten behoeve van de klimaatregeling binnen of naast de kas aanwezig, uitgevoerd in allerlei materialen en kleuren, die vaak sterk afwijken van uitstraling en architectonisch beeld van de kassen zelf. De meeste kassen kunnen in twee hoofdgroepen worden verdeeld, de breedkapkas en de traliespant- of Venlokas. De breedkapkas bestaat uit een grote vrije overspanning. Het sterke punt is deze grote overspanning met daardoor een enorme luchtbuffer. Dit kastype wordt vooral toegepast bij de teelt van potplanten. De standaard overspanningen gaan van 9,6 meter tot 16,0 meter en soms zelfs tot 20,0 meter. De meest gebouwde kapbreedte is echter 12,8 meter. De goothoogte van de meeste breedkapkassen ligt daarbij tussen de 4,0 en 5,0 meter. Het spreekt vanzelf dat robuuste constructies nodig zijn om dit te kunnen realiseren. De Venlo- of traliespantkas bestaat uit een zelfdragend glasroedesysteem, waarbij de roeden tegenover elkaar worden geplaatst. Door deze constructie is een minimum aan materiaal nodig en is de lichtbelemmering minimaal. Traliespantkassen worden daarom vooral toegepast in de teelt van groenten en snijbloemen. De kas kan standaard een overspanning van 3,2 tot 16,0 meter hebben. Per overspanning worden twee tot vier kleine kappen gebouwd van 3,2 meter, 4,0 meter of 4,8 meter. De goothoogte van de meeste Venlokassen ligt tussen de 4,0 en 5,0 meter.

Het materiaal- en kleurgebruik in de huidige kassenbouw is door technische eisen van de teelt duidelijk beperkt. De meeste kassen bestaan afhankelijk van hun grootte uit een stalen, aluminium of kunststoffen constructie, met glas in zowel het dak als de gevels. In sommige situaties is het glas gedeeltelijk of geheel witgekalkt, of is zonwering aangebracht in verband met de beheersing van zonlichtintreding. Een andere optie is dat in gevel- of dakdelen, naast glas, ook steen, hout, kunststof of andere plaatmaterialen zijn toegepast. Een regelmatig toegepast alternatief voor kassen is de zogenaamde foliekas. Voor deze kassen wordt in plaats van glas, transparante folie toegepast, waardoor de constructie ook lichter uitgevoerd kan worden. Vaak bestaan deze kassen uit een lichte boogconstructie, waar desgewenst transparante folie over kan worden geschoven.

De woonbebouwing behorende bij de kassen bestaat uit oudere boerderijen en recenter gebouwde vrijstaande woningen. Met name door de recentere woningbouw is een gedifferentieerd bebouwingsbeeld ontstaan. Door de huidige tendens om als bedrijfs-woning voor een standaard type woning (zgn. cataloguswoning) te kiezen, is ondanks de variatie in vorm en materiaal toch een samenhang te onderkennen ten aanzien van massa, bouwlagen, kapvorm, en dergelijke. De woningen bestaan uit één of twee lagen met kap, waarbij het zadeldak, met en zonder wolfseinden, het meest voorkomt. Het materiaal- en kleurgebruik van oudere bebouwing kan worden gekenmerkt als traditi-oneel, met veel gebruik van baksteen en hout in aardetinten. Recente woningbouw daar-entegen heeft vaak een meer eigentijdse uitstraling, met toepassing van kunststof en lichtere kleuren.

#### 4.3.28.2 Welstandscriteria bij nieuwbouw voor het gebiedsthema G6

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is het bestemmingsplan maat-gevend. Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, waarbij het agrarisch karakter centraal staat. Nieuwbouw kan individueel ontworpen worden binnen het authentieke historische en landelijke karakter van de omgeving.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die passen binnen het geldende be-stemmingsplan**, zal mede getoetst worden aan de algemene welstandscriteria. Vanuit de karakteristiek van het bouwwerk waaraan of waarbij gebouwd wordt, of de gebiedsgerichte karakteristiek van de locatie waarop gebouwd wordt, in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ter beoordeling voorgelegde nieuwbouwplan, zal de commissie welstand en monumenten (W&M) kunnen motiveren, waarom de ene keer het bouwen in contrast met de bestaande karakteristieken, en een andere keer geheel afgestemd op die karakteristieken, de voorkeur zal hebben.

In geval van afwijkingen en vernieuwingen, **die een voorafgaande wijziging van het bestemmingsplan behoeven**, zullen aanvullende of nieuwe welstandscriteria opge-steld worden in het kader van die wijziging. In geval van twijfel, en dus ook in ieder geval waarbij voorafgaande WRO-procedures nodig zijn, verdient het daarom aanbeveling in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente, bijvoor-beeld door voordat een bouwaanvraag ingediend wordt eerst een schetsplan in te dienen.

##### a. positionering:

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur, met clustering van bouwwerken op erf, kassen en andere agrarische bedrijfsbebouwing achter woonhuis situeren; hoofdgebouw op kop kavel situeren; bij vervangende nieuw bouw is positie en oriëntatie oorspronkelijke bebouwing richtinggevend
- lengte bedrijfsgebouwen haaks op de weg oriënteren (afhankelijk van specifieke situatie en omliggende bebouwing)
- respecteren waardevolle zichtlijnen, zoals doorzichten langs sloten of vaarten

##### b. massa en vorm:

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- bij woningbouw, behouden kleinschaligheid en eenvoudige hoofdvorm; één, max. twee bouwlagen met zadel-, schild- of mansardekap; geen platte, gebogen of lessenaardaken; geen toepassing grootschalige panden, op kop kavel

- bij bedrijfsbebouwing, onderbouw op herkenbare en in verhouding uitgevoerde gemetselde plint; afgedekt met zadeldak of schilddak; toepassing van horizontale silo's/opslagplaatsen i.p.v. verticale silo's/opslagplaatsen
- bij woningbouw en bedrijfsbebouwing, eenvormig geheel, in plaats van verschillende kleinere onderdelen
- geen aanbouw van bedrijfsgebouwen aan woonbebouwing

**c. gevelkarakteristiek:**

- cultuurhistorisch waardevolle architectuur bebouwing en boerderijen in omgeving respecteren
- aandacht in vormgeving alle gevels; geen geheel gesloten gevels
- eenvoudige en ingetogen gevelkarakteristiek en -geleding

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- met landelijke omgeving harmoniërende kleuren en materialen; voorkeur voor materiaal-eigen kleuren
- geen toepassing sterk met omgeving en landschap contrasterend of detonerend materiaal- en kleur-gebruik
- baksteen, hout en dakpannen in beginsel in aardetinten; geen toepassing beton of kunststof als hoofdbouw materiaal
- agrarische bedrijfsgebouwen in roodbruin metselwerk, donker gepotdekseld hout of staalprofiel; regulier damwandprofiel, enkel uitgevoerd in een donkere kleur (donkergroen, -zwart of -rood)
- geen toepassing donker of zonwerend glas

**4.3.28.3 Welstandscriteria bij toevoegingen, verbouwingen en renovatie voor het gebiedsthema G6**

**Beleidsregel:** Voor de positionering, massa en vorm is naast het bestemmingsplan ook de bestaande karakteristiek maatgevend. Bij verandering is behoud van de totale architectonische/bouwkundige eenheid uitgangspunt. Ingrepen blijven daaraan ondergeschikt, tenzij sprake is van een algehele renovatie.

**In hoofdstuk 1 van deze welstandsnota, bij § 1.1.9, is, in verband met de welstandshalve van groot belang geachte helderheid en herkenbaarheid van gebouwen, aandacht besteed aan het feit dat het welstandshalve noodzakelijk geacht wordt, dat in een bouwplan sprake is en blijft, van het aanwezig zijn of gerespecteerd worden van samenhang en zorgvuldigheid. Bij toevoegingen, verbouwingen en renovaties betekent dit in beginsel een noodzaak tot het altijd helder herkenbaar blijven van het oorspronkelijke bouwwerk, door het respecteren van bouwrichting, dakvorm, nokrichting en het aanbouwen onder de bestaande nok- en goothoogte van dat oorspronkelijke bouwwerk.**

**a. positionering:**

- aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuur; clustering bouwwerken op erf, bijgebouwen en dergelijke, achter woning/boerderij
- respecteren waardevolle zichtlijnen, zoals doorzichten langs sloten of vaarten

**b. massa en vorm:**

- aansluiten op ritme, maat en schaal directe omgeving
- bij woningbouw, behouden kleinschaligheid en eenvoudige hoofdvorm
- samenhang hoofdgebouw bij eventuele toevoegingen behouden of versterken; toevoegingen ondergeschikt aan hoofdgebouw

**c. gevelkarakteristiek:**

- aanwezige, cultuurhistorisch waardevolle architectuurkarakteristieken bebouwing en boerderijen behouden
- aandacht in vormgeving alle gevels; geen geheel gesloten gevels
- bij toevoegingen, afstemmen gevelkarakteristiek op architectuur (hoofd)gebouw

**d. detaillering, kleur en materiaalgebruik:**

- met landelijke omgeving harmoniërende kleuren en materialen; voorkeur voor materiaaleigen kleuren
- geen toepassing sterk met omgeving en landschap contrasterend of detonerend materiaal- en kleur-gebruik
- geen toepassing donker of zonwerend glas

**Ernstige strijd met redelijke eisen van welstand**

Vanaf de inwerkingtreding van deze welstandsnota zullen toevoegingen in Kassen-gebied (G6), in de vorm van bouwvergunningvrije aan- of bijgebouwen, zeker in de navolgende gevallen, beoordeeld worden als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand, als bedoeld in §1.2 van deze nota, dit overigens zonder dat daarmee al sprake is van een definitieve en uitputtende opsomming.

**a. te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is:**

Bouwvergunningvrije aan- of bijgebouwen, in Kassengebied (G6), die, in afwijking van de hiervoor opgenomen welstandscriteria over positionering, een afmeting en plaats hebben, die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is, worden beschouwd als zijnde ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand. Van een dergelijke positionering, zo dat sprake is van een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is, is in elk geval sprake, bij een zodanig storende plaatsing in het open landschap, dat daarbij onbelemmerde zichtlijnen ernstig belemmerd of verstoord worden.

## 5. Algemene welstandscriteria

- 5.0 Algemene beleidsregels algemene welstandscriteria
- 5.1 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- 5.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving
- 5.3 Betekenis van vormen in de sociaal-culturele context
- 5.4 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- 5.5 Schaal en maatverhoudingen
- 5.6 Materiaal, textuur, kleur en licht

### 5.0 Algemene beleidsregels algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes.

De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

In bijzondere situaties, vanuit het gebiedsgericht welstandsbeleid en wanneer de specifieke objectgerichte welstandscriteria alsmede de sneltoetscriteria ontoereikend zijn, kan aangegeven zijn of kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan incidenteel afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. In ieder geval bij de gebiedsgerichte welstandscriteria is aangegeven waar op voorhand aanleiding bestaat om naast of als uitvloeisel van andere criteria ook of juist deze algemene welstandscriteria toe te passen. Dit is zeker het geval bij specifieke individuele gebouwen of complexen (nieuw en bestaand) die afwijken van de kenmerkende karakteristieken van buurt of wijk waarin zij gesitueerd worden of zijn en bij de bebouwing langs structuurbepalende lijnen met een buurtoverstijgend belang. Dat is ook zo daar waar wel sprake is van gebiedsgericht welstandsbeleid maar waar concrete gebiedscriteria ontbreken en verder verwezen wordt naar deze algemene welstandscriteria toe te passen binnen de context van het gebiedsgerichte welstandsbeleid.

In de praktijk betekent dit dat dergelijke plannen vooral of aanvullend op grond van de algemene welstandscriteria worden beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van deze plannen aan de hand van deze criteria overtuigend zal kunnen worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.



In de navolgende paragrafen is een poging gedaan in woorden te vatten hoe de commissie welstand en monumenten (W&M), in de gevallen waarbij niet volstaan kan worden met alleen de sneltoets-, object- en gebiedsgerichte criteria, zal kunnen toetsen of een bouwplan toch aan redelijke eisen van welstand voldoet. Zoals hier verwoord kennen deze algemene criteria een zekere richting, of vakopvatting, die gekarakteriseerd zou kunnen worden als modernistisch of functionalistisch. Plannen opgenomen in de architectuurboeken van de laatste decennia, maar ook de met architectuurprijzen bekroonde of in jaarboeken vermelde plannen binnen Breda, laten zich niet altijd alleen maar vangen binnen deze modernistische of functionalistische vakopvatting. Ook bouwplannen die een andere vakopvatting tonen en die bijvoorbeeld postmodern, complex, deconstructivistisch, historiserend of eclectisch van karakter zijn, hoeven niet op voorhand in strijd te zijn met redelijke eisen van welstand. Daarom is in de navolgende criteria steeds gesteld wanneer “in beginsel” verwacht zou mogen worden wanneer een bouwwerk aan redelijke eisen van welstand zal voldoen ten aanzien van de genoemde aspecten van beoordeling. Door dit aldus te formuleren wordt een kader geboden dat rechtszekerheid poogt te bieden, maar wordt ook een opening geboden naar bouwstijlen, die ten aanzien van de betreffende aspecten, van een andere vakopvatting getuigen.

## **5.1 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie**

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag in beginsel 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 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 gedacht 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 andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong.
- Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

## **5.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving**

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag in beginsel 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 algemene 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 het gebouw ligt niet in het eigen

functioneren alleen maar ook in 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.

### **5.3 Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context**

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag in beginsel 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.

- Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.
- Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels en 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 reeds 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, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.
- Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd.
- Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.
- 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.

### **5.4 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit**

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag in beginsel worden verwacht dat 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 structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. 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 moet 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 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 evenwichtige en spanningsvolle relatie.

## **5.5 Schaal en maatverhoudingen**

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag in beginsel 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 grenzen geleed 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 wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt 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 verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

## **5.6 Materiaal, textuur, kleur en licht**

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag in beginsel 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. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het 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.

## Bijlagen:

- A. Bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (AMvB 13-07-2002; SB 2002, 410)
- B. Gegevens en bescheiden t.b.v. toetsing aan de welstandscriteria (AMvB 13-07.2002; SB 2002, 409)
- C. Opzet van en vereisten aan de jaarlijkse verslaglegging over de welstandsadvisering
- D. Lijst van straatnamen binnen het gehele Bredase welstandsgebied
- E. Begrippenlijst
- F. Reglement van orde inzake de commissie welstand en monumenten (W&M)

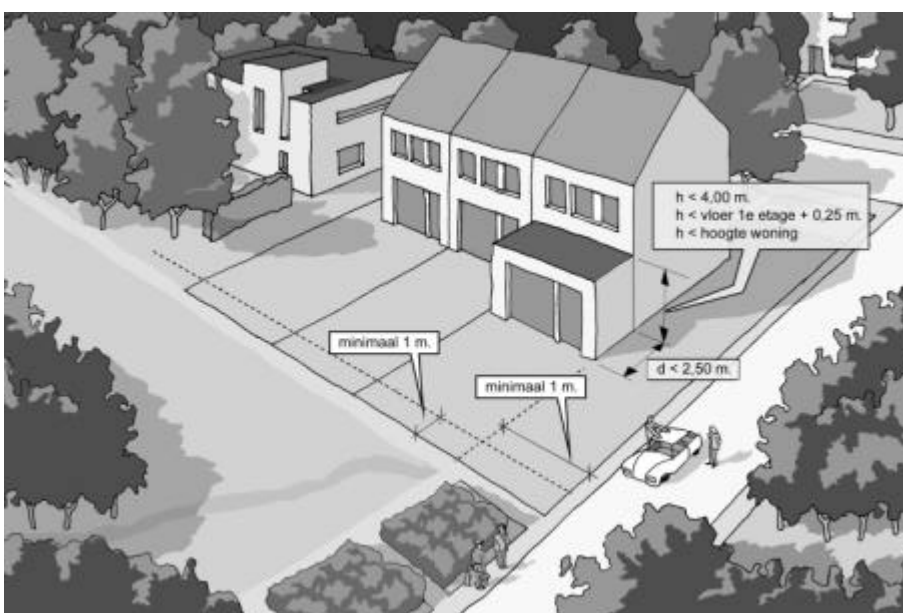
## Colofon

### A. Bouwvergunningvrij of lichte bouwvergunning

De hierna aangegeven ruimtelijke eisen omtrent vergunningsvrije of licht bouwvergunningplichtige bouwwerken zijn een 'vertaling' van de eisen zoals opgenomen in het besluit: 'Bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken' (AMvB). Aan eventuele tekstuele fouten kunnen geen rechten worden ontleend. Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en de maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

#### A1 Bouwvergunningvrije en bouwvergunningplichtige aan- en uitbouwen

Een op de grond staande aan- of uitbouw van één bouwlaag aan een bestaande woning of een bestaand woongebouw, die strekt tot vergroting van het woongenot, is bouwvergunningvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.



**a. plaatsing en aantal:**

- niet aan voorgevel of een naar de weg of het openbaar groen gekeerde oorspronkelijke zijgevel
- bij plaatsing aan oorspronkelijke achtergevel afstand tot de weg of het openbaar groen minimaal 1.00 m.
- bij plaatsing aan oorspronkelijke zijgevel afstand tot voorerf (voorgevellijn) minimaal 1.00 m. terugliggend
- bij plaatsing aan oorspronkelijke zijgevel afstand tot het naburig erf minimaal 1.00 m.

**b. maatvoering:**

- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het achter- of zijerf is bebouwd
- hoogte in ieder geval niet hoger dan:
  - 4.00 m. gemeten vanaf aansluitend terrein
  - 0.25 m. boven vloer 1<sup>ste</sup> verdieping
- het oorspronkelijk hoofdgebouw
- breedte binnen de breedte van de gevel
- diepte maximaal 2.50 m. haaks gemeten vanaf oorspronkelijke gevel

**c. overige:**

- de aan- of uitbouw wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht
- de aan- of uitbouw wordt niet gebouwd aan een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet) of aan een niet voor permanente bewoning bestemde woning

Voor aan- of uitbouwen die niet vergunningsvrij zijn is een lichte bouwvergunning vereist, mits;

- de hoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein (dat deel uitmaakt van de bouwlocatie) niet meer is dan 5 meter.

In alle andere gevallen moet een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.

## **A2 Bouwvergunningvrije en bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen**

Een op de grond staand bijgebouw of een overkapping van één bouwlaag bij een bestaande woning of bestaand woongebouw, dat of die strekt tot vergroting van het woon- genot, is bouwvergunningvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.



**a. plaatsing en aantal:**

- niet op voorerf of op een naar de weg of het openbaar groen gekeerde zijerf
- bij plaatsing op achtererf afstand tot de weg of het openbaar groen minimaal 1.00 m.
- bij plaatsing op zijerf afstand tot voorerf (voorgevellijn) minimaal 1.00 m. terugliggend
- bij een oppervlakte van meer dan 10 m<sup>2</sup> afstand tot het naburig erf minimaal 1.00 m.

**b. maatvoering:**

- totale bruto-oppervlakte van op het erf staande bouwvergunningvrije bijgebouwen en overkappingen maximaal 30 m<sup>2</sup>
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het achter- of zijerf is bebouwd
- (nok)hoogte maximaal 3.00 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein

**c. overige:**

- bijgebouw of overkapping wordt niet gebouwd bij een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht
- bijgebouw of overkapping wordt niet gebouwd bij een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet) of bij een niet voor permanente bewoning bestemde woning

Voor bijgebouwen en overkappingen die niet vergunningsvrij zijn is een lichte bouwvergunning vereist, mits;

- de hoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer is dan 5 meter, en/of;
- de bruto-oppervlakte niet meer is dan 50 m<sup>2</sup>.

In alle andere gevallen moet een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.

### **A3 Bouwvergunningvrije en bouwvergunningplichtige kozijn- of gevelwijzigingen**

Het veranderen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel van een bestaande woning, bestaand woongebouw of een bij een bestaande woning of een bestaand woongebouw behorende bijgebouw is bouwvergunningvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.



**a. plaatsing en aantal:**

- niet aan voorgevel of een naar de weg of het openbaar groen gekeerde zijgevel

**b. vormgeving:**

- de verandering leidt niet tot wijziging van een bestaande gevelopening

**c. overige:**

- de wijziging heeft geen betrekking op een beschermd monument of een pand in een beschermd stads- of dorpsgezicht

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.

#### **A4 Bouwvergunningvrije en bouwvergunningplichtige dakkapellen**

Een dakkapel op een bestaand gebouw is bouwvergunningvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.



**a. plaatsing en aantal:**

- niet op voordakvlak of een naar de weg of het openbaargroen gekeerde zijdakvlak
- afstand tot nok en zijkant dakvlak (midden bouwmuur of gevel) minimaal 0.50 m.
- afstand tot goot/dakvoet minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.
- bij plaatsing op zijdakvlak: minimaal 1.00 m. vanaf voorgevel(lijn)

**b. maatvoering:**

- hoogte maximaal 1.50 m. vanaf de voet van de dakkapel

**c. vormgeving:**

- plat dak

**d. materiaal en kleur:**

- zijwanden dakkapel ondoorzichtig

**e. overige:**

- de dakkapel wordt niet gebouwd op een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht
- de dakkapel wordt niet gebouwd op een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet) of op een niet voor permanente bewoning bestemde woning

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd. Voor een dakopbouw (nok- of gootverhoging) moet altijd een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.

## **A5 Bouwvergunningvrije en bouwvergunningplichtige erfafscheidingen**

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is bouwvergunningvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.





**a. plaatsing en aantal:**

- hoogte maximaal 1.00 m.
- hoogte maximaal 2.00 m. mits:
  - gebouwd op erf of perceel waar reeds een gebouw staat
  - minimaal 1.00 m. achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd
  - minimaal 1.00 meter van de weg of het openbaar groen

**b. overige:**

- de erfafscheiding wordt niet gebouwd bij een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.

**A6 Bouwvergunningvrije en bouwvergunningplichtige dakramen**

Een dakraam in een bestaand gebouw is bouwvergunningvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.



**a. plaatsing en aantal:**

- afstand tot nok, goot/dakvoet en zijkant dakvlak (midden bouwmuur of eindgevel) minimaal 0.50 m.

**b. overige:**

- het dakraam wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.

**A7 Bouwvergunningvrije en bouwvergunningplichtige zonnepanelen en -collectoren**

Het plaatsen van een energieopwekkend zonnepaneel of een collector voor warmteopwekking aan of op een bouwwerk ten behoeve van electriciteit- respectievelijk warmtevoorziening van dat bouwwerk of andere op hetzelfde perceel gelegen bouwwerken, is bouwvergunningvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.



**a. plaatsing en aantal:**

- op schuine daken: in of direct op en geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak.
- op plat dakvlak: afstand tot dakrand minimaal gelijk aan hoogte paneel met een hellinghoek van maximaal 35°

**b. vormgeving:**

- paneel/collector vormt een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit, zo niet, dan is de installatie in het bouwwerk geplaatst

**c. overige:**

- paneel/collector wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.

## **A8 Bouwvergunningvrije en bouwvergunningplichtige antennes**

Het plaatsen van een antenne aan of bij een bouwwerk is bouwvergunningvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.



**a. plaatsing en aantal:**

- achter het vooref (voorgevellijn) geplaatst

**b. maatvoering:**

- hoogte van spriet- of staafantenne en eventuele drager maximaal 5.00 m. gemeten vanaf de voet van de antenne of antenedrager, of indien aan de gevel bevestigd gemeten vanaf het snijpunt met het aansluitende dak
- hoogte schotelantenne en eventuele drager maximaal 3.00 m. gemeten vanaf de voet van de antenne- (drager)
- doorsnede schotelantenne maximaal 2.00 m.

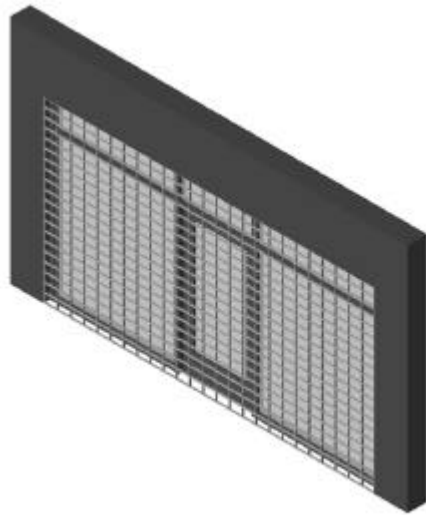
**c. overige:**

- de antenne wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht

Voor spriet- en staafantennes die niet vergunningsvrij zijn is een lichte bouwvergunning vereist, mits de hoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer is dan 40 meter. In alle andere gevallen moet een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.

## **A9 Bouwvergunningvrije en bouwvergunningplichtige rolhekken of (rol)luiken**

Het plaatsen van een rolhek, luik of rolluik bij andere gebouwen dan woningen en woongebouwen is bouwvergunningvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.



**geplaatst voor de pui en voor 90%  
glasheldere doorkijkopeningen**

**a. plaatsing en aantal:**

- plaatsing aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui)

**b. vormgeving:**

- voor tenminste 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen

**c. overige:**

- rolhek, luik of rolluik wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.

**B. Gegevens en bescheiden t.b.v. toetsing aan de welstandscriteria**

De hierna aangegeven gegevens en bescheiden t.b.v. toetsing aan de welstandscriteria zijn onder voorbehoud. Aan eventuele tekstuele fouten kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de letterlijke teksten betreffende gegevens en bescheiden t.b.v. toetsing aan de welstandscriteria wordt verwezen naar het gestelde in de AMvB van 13 juli 2002 (SB 2002, 409), Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning.

**B1 Gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan welstandscriteria**

Om een goede beoordeling van een schetsplan of van een lichte of reguliere bouwvraag mogelijk te maken t.b.v. toetsing aan de welstandscriteria zijn de volgende indieningsbescheiden van belang.

- Tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing;
- Detailtekeningen van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- Foto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
- Opgave materiaal- en kleurgebruik van toe te passen bouwmaterialen (uitwendige scheidingsconstructie).

## **B2 Toelichting gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan welstandscriteria**

Voor de hiervoor onder a. t/m d. genoemde indieningbescheiden zijn de volgende aandachtspunten van belang.

- a. Uit de geveltekeningen moet duidelijk worden hoe het voorgenomen bouwwerk in de omgeving past. Hiertoe is het noodzakelijk dat tevens een beeld van de belendende bebouwing gegeven wordt. Bij grotere bouwwerken kan, ter ondersteuning van de beoordeling van het bouwwerk, eventueel een schetsmaquette worden aangeleverd.
- b. Ten behoeve van de welstandstoetsing dient de aanvrager principedetails over te leggen. Het betreft hier schetsen of tekeningen van die onderdelen van het gebouw die voor het uiterlijk bepalend zijn, zonder een volledige bouwkundige uitwerking van die onderdelen.
- c. De aan te leveren foto's moeten, ook bij kleinere bouwwerken, een duidelijk beeld geven van de inpassing van het geplande bouwwerk in de directe omgeving. Het is dan ook van belang dat niet alleen de locatie van het geplande bouwwerk maar ook de directe omgeving duidelijk blijkt uit de foto's. De foto's moeten in kleur zijn afgedrukt of, in geval van digitaal aangeleverde foto's, in kleur zijn af te drukken.
- d. De aanvrager dient duidelijk te maken wat de toegepaste kleuren in het ontwerp zijn. Hiertoe moeten van een aantal bouwdelen, indien van toepassing, het materiaalgebruik en de kleur worden aangegeven:
  - Gevels. Eventuele afwijkingen in materiaalgebruik en/of kleurstelling voor bijvoorbeeld de plint (voet of basis van het gebouw), gevelbekleding of borstweringen moeten apart worden vermeld;
  - Voegwerk;
  - Kozijnen, ramen en deuren. Eventuele luiken moeten separaat worden aangegeven;
  - Balkonhekken;
  - Dakgoten en/of boeidelen;
  - Dakbedekking.

Ter ondersteuning van de toetsing kan een dakpan, steen of (kleur)monsterbord worden gevraagd.

## **B3 Aanvullende informatie over toetsing aan welstandscriteria**

Indien de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft op een woonwagen kan aan de eis met betrekking tot het aanleveren van gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing van het uiterlijk van de woonwagen aan redelijke eisen van welstand, als hiervoor genoemd onder de punten a, b en d, worden voldaan, door het indienen van documentatie van de leverancier, mits hierop de bedoelde gegevens duidelijk zichtbaar zijn. De stukken die t.b.v. de toetsing aan welstandscriteria noodzakelijk zijn maken deel uit van de indieningbenodigdheden t.b.v. schetsplan en/of bouwaanvraag. Het is niet nodig dat de stukken los daarvan nogmaals of extra ingediend worden. Dit overzicht geeft aan wat in ieder geval nodig is t.b.v. de welstandstoets.

## **C. Jaarlijkse verslaglegging over de welstandsadvisering**

Op grond van artikel 12b, derde lid, van de Woningwet, legt de commissie welstand en monumenten (W&M) jaarlijks een verslag voor aan de gemeenteraad, van de verrichte adviseringswerkzaamheden, waarin tenminste uiteengezet wordt op welke wijze toepassing is gegeven aan de criteria bedoeld in artikel 12a eerste lid, onderdeel a van de Woningwet.

Op grond van artikel 12c van de Woningwet, leggen burgemeester en wethouders jaarlijks een verslag voor aan de gemeenteraad, waarin tenminste uiteengezet wordt op welke wijze zij omgegaan zijn met de adviezen van de commissie welstand en monumenten (W&M); in welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor een lichte bouwvergunning niet aan de commissie welstand en monumenten (W&M) hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de criteria bedoeld in artikel 12a eerste lid, onderdeel a van de Woningwet, alsmede in welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van artikel 19 van de Woningwet zijn overgegaan en daarbij de keuze hebben gelaten tussen ofwel het uitvoeren van de aanschrijving ofwel het slopen van het bouwwerk of de standplaats binnen de door hen bepaalde termijn en of zij daarbij al dan niet zijn overgegaan tot toepassing van bestuursdwang op grond van artikel 26 van de Woningwet.

## **C1 Minimale inhoud jaarverslag door de commissie welstand en monumenten (W&M)**

Om inhoud te kunnen geven aan de verplichtingen die de Woningwet stelt t.a.v. de jaarlijkse verslaglegging aan de gemeenteraad zullen de volgende gegevens vastgelegd en bewaakt worden:

### ***over de soort adviesaanvraag:***

- a. Totaal aantal adviezen uitgebracht door de commissie welstand en monumenten (W&M)
- b. Totaal aantal adviezen uitgebracht zonder voorleggen aan de commissie welstand en monumenten (W&M)
- c. Aantal adviezen over schetsplannen (licht of regulier bouwvergunningplichtig)
- d. Aantal adviezen over licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen
- e. Aantal adviezen over regulier bouwvergunningplichtige bouwplannen
- f. Aantal adviezen over wijzigingen op bestaande bouwvergunning
- g. Aantal adviezen in het kader van handhaving wegens ernstige strijd met redelijke eisen van welstand
- h. Aantal adviezen in het kader van handhaving wegens bouwen zonder bouwvergunning
- i. Aantal adviezen in het kader van handhaving wegens bouwen in afwijking van de bouwvergunning
- j. Aantal adviezen in het kader van nadere motivering in verband met beroep en bezwaar
- k. Aantal adviezen in het kader van heroverweging in verband met beroep en bezwaar
- l. Aantal adviezen over reclameplannen

### ***over het toepassen van de welstandscriteria:***

- a. Positief op basis van sneltoetscriteria (al dan niet na voorleggen aan de commissie welstand en monumenten (W&M))
- b. Negatief op basis van sneltoetscriteria (al dan niet na voorleggen aan de commissie welstand en monumenten (W&M))
- c. Beroep op hardheidsclausule in afwijking van de sneltoetscriteria
- d. Positief op basis van objectgerichte welstandscriteria
- e. Negatief op basis van objectgerichte welstandscriteria
- f. Beroep op hardheidsclausule in afwijking van de objectgerichte welstandscriteria
- g. Positief (mede) op basis van gebiedsgerichte welstandscriteria
- h. Negatief (mede) op basis van gebiedsgerichte welstandscriteria
- i. Beroep op hardheidsclausule in afwijking van de gebiedsgerichte welstandscriteria
- j. Positief op grond van de algemene criteria in afwijking van de sneltoetscriteria of de objectgerichte welstandscriteria met beroep op de hardheidsclausule

In het jaarverslag van de commissie welstand en monumenten (W&M) zullen bijzonderheden over de cijfers of een deel of selectie daarvan gegeven worden, wanneer en voor

zover die een nadere toelichting behoeven. Daarbij zal in elk geval ook extra aandacht gegeven worden aan die bouwaanvragen of schetsplannen die toch een wat uitgebreider gemotiveerd advies hebben gehad vanwege de bijzondere kwaliteiten van het ter advisering voorgelegde plan. In de vorm van conclusies en aanbevelingen zullen zonnodig voorstellen worden gedaan tot aanpassing van (delen) van de welstandsnota of aanscherping van (een deel van) de criteria.

## **C2 Minimale inhoud van het jaarverslag van burgemeester en wethouders**

In het jaarverslag van burgemeester en wethouders over de wijze waarop door haar omgegaan is met de adviezen van de commissie welstand en monumenten (W&M) zal gebruik gemaakt worden van de inventarisaties ten behoeve van het jaarverslag door de commissie welstand en monumenten (W&M) en van het gestelde in dat jaarverslag zelf. Daarnaast zal in het bijzonder verslag gedaan worden over de volgende specifieke punten:

- a. Hoe omgegaan is met de adviezen van de commissie welstand en monumenten (W&M)
  1. In welke gevallen de adviezen van de commissie welstand en monumenten (W&M) overgenomen zijn
  2. In welke gevallen op welstandinhoudelijk gronden afgeweken is van de adviezen van de commissie welstand en monumenten (W&M)
  3. In welke gevallen op andere dan welstandinhoudelijke gronden afgeweken is van de adviezen van de commissie welstand en monumenten (W&M)
  4. In welke gevallen een welstandsadvies in second opinion ingeroepen is
- b. Welke plannen in welke categorieën niet om advies aan de commissie welstand en monumenten (W&M) en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de criteria bedoeld in artikel 12a eerste lid, onderdeel a van de Woningwet
- c. In welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van artikel 19 van de Woningwet zijn overgegaan en daarbij de keuze hebben gelaten tussen ofwel het uitvoeren van de aanschrijving ofwel het slopen van het bouwwerk of de standplaats binnen de door hen bepaalde termijn
- d. In welke van de gevallen genoemd onder c. zij daarbij al dan niet zijn overgegaan tot toepassing van bestuursdwang op grond van artikel 26 van de Woningwet

In het jaarverslag van burgemeester en wethouders zullen bijzonderheden over de cijfers of een deel of selectie daarvan gegeven worden, wanneer en voor zover die een nadere toelichting behoeven. Mede op grond van het jaarverslag van de commissie welstand en monumenten (W&M) zullen in de vorm van conclusies en aanbevelingen zonnodig voorstellen worden gedaan tot aanpassing van (delen) van de welstandsnota of aanscherping van (een deel van) de criteria.

## **E. Begrippenlijst**

**A: Aanbouwen:** grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw

**Aangekapt:** met kap bevestigd aan dakvlak of aan opgaand gevelwerk

**Aansluitend terrein:** met “aansluitend terrein”, als begrip genoemd in de sneltoets-criteria bij de hoogte van aan- en bijgebouwen, wordt bedoeld op het aansluitend terrein in eigendom van of in gebruik van de aanvrager of bouwer van het op dat terrein te realiseren bouwwerk



**Achterkant:** de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen

**Afdak:** hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen

**Afstemmen:** in overeenstemming brengen met

**Antennedragers:** antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne

**Antenne-installatie:** installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie

**Apsis:** halfronde of veelhoekige afsluiting van een bouwdeel

**Arcade:** serie bogen gedragen door zuilen of pijlers

**Asymmetrisch dak:** zadeldak met twee ongelijke dakvlakken

**Authentiek:** overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk

**B: Balkon:** uit de gevel uitkragend bouwdeel met balustrade, reling of borstwering, als buitenruimte voor vertrekken of woningen op de verdieping

**Band:** horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal of afwijkende kleurstelling, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen

**Bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken

**Beschermd stads- of dorpsgezicht:** gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarden is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet

**Beschot:** houten bekleding van een muur, inwendig als een lambrisering, meestal niet tot de volle hoogte

**Bestemmingsplan:** door de gemeente vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd

**Bedrijfsbebouwing:** gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter

**Behouden:** handhaven, bewaren, in stand houden

**Belendende:** naastgelegen, (direct) grenzend aan

**Bij:** met “bij”, in het begrip “aan of bij het monument” wordt bedoeld op de tot het monument behorende gronden en opstallen die deel uitmaken van het ene en ongedeelde eigendom. “Aan of bij het monument” is dus geen bouwvergunningvrij bouwen toegestaan, bij het perceel of pand gelegen naast het monument (maar buiten een beschermd stads- of dorpsgezicht) is wel bouwvergunningvrij bouwen toegestaan

**Bijgebouw:** grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage

**Blinde wand, muur of gevel:** gevel of muur zonder raam, deur of andere opening

**Blindvenster:** pseudo-venster zonder opening

**Boeiboord:** opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal

**Boerderij:** gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis

**Borstwering:** lage dichte muur tot borsthoogte

**Bouwblok:** een geheel van geschakelde bebouwing

**Bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk

**Bouwlaag:** horizontale reeks ruimten in een gebouw

**Bouwvergunning:** vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet

**Bouwperceel:** een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan

**Bouwwerk:** algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten

**Bovenbouw:** bovenste, uit een oogpunt van gebruik meestal belangrijkste gedeelte van een gebouw, meestal in tegenstelling tot de onderbouw, het dragende gedeelte, fundament

**Bovenlicht:** venster boven deur of raam

**Buitengebied:** buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd

**Bungalow:** meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd

**Buurtschap:** verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

**C: Carport:** afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning

**Cassetten:** verzonken panelen, als decoratie van plafond, gewelf of koepel

**Classicisme:** stroming in de bouwkunst, bouwstijl

**Conformereren:** zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen aan, afstemmen op

**Context:** omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken

**Contrasteren:** een tegenstelling vormen

**D: Dakkant:** zijkant van (stijlen of dorpels van) deur of vensterkozijn, of van poort of gevel- of muuropening

**Dak:** overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak

**Dakafdekking:** vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht

**Dakhelling:** de hoek van het dakvlak

**Dakkapel:** ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten

**Daknok:** hoogste punt van een schuin dak; horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

**Dakopbouw (bij woningen met zadeldak):** een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert

**Dakopbouw (bij woningen met plat dak):** een toevoeging aan de bouwmassa door het toevoegen van een gehele of gedeeltelijk extra bouwlaag, in de vorm van een platte opbouw of een kap, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert

**Dakraam:** raam in een dak

**Daktrim:** afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering

**Dakvlak:** een vlak van het dak/kap

**Dakvoet:** laagste punt van een schuin dak; het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn

**Damwandprofiel:** metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering

**Detail:** ontmoeting/aansluiting van verschillende bouw delen zoals gevel en dak of gevel en raam

**Detailtering:** uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen

**Diversiteit:** verscheidenheid, afwisseling, variatie

**Dorpel:** horizontale regel van een kozijn

**Drager en invulling:** de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden)

**E: Ensemble:** architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel

**Erf:** al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt

**Voorerf:** gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen

**Achtererf:** gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen

**Zijerf:** gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen

**Eerste verdieping:** tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen

**Erker:** kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas

**F: Flat:** groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen; de appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt flats/flatjes genoemd

**G: Galerij:** gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen

**Gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt

**Geleding:** verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen

**Gepotdekseld:** horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken)

**Gevel:** verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen

**(Gevel)geleding:** onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken; verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detaileringen

**Gevelmakelaar:** decoratieve bekroning van een geveltop

**Gording:** dakbalk, drager van het dakbeschot

**Goot:** waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak

**Goothoogte:** hoogte vanaf het aansluitend terrein tot aan de snijlijn tussen dakvlak en opgaande gevel ter plaatse

**Gootklos:** zie klossen

**Gootlijn:** snijlijn tussen dakvlak en opgaande gevel, veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen

**Groengebied:** gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden

**H: Hoekaanbouw:** grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw

**Hoek- en kilkeper:** snijlijn van twee aansluitende dakvlakken

**Hoofdgebouw:** een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

**Hoogbouw:** gebouwen van meer dan vier bouwlagen

**I: Individueel gebouw:** zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

**Industriebebouwing:** bebouwing met een industriële bestemming

**Industriegebied:** gebied bestemd voor de vestiging van industrie(bebouwing)

**Installatie:** set van beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf

**K: Kap:** samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt

**Kapiteinsraam:** venster dat overhoeks uitzicht biedt, ter plaatse van de ontmoeting van twee gevelvlakken van een gebouw

**Kavel:** grondstuk, kadastrale eenheid

**Keper:** schuine snijlijn van twee aansluitende, elkaar snijdende, schuine dakvlakken

**Kern:** veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad

**Klossen:** uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten

**Kop:** in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw

**Kordonband, -lijst:** uitspringende sierlijst in een gevel, tussen verdiepingen, die om een gebouw heenloopt

**L: Lak:** afwerklaag van schilderwerk

**Landelijk gebied:** zie buitengebied

**Landschappelijke waarde:** de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur

**Latei:** draagbalk boven gevelopening of wandopening

**Lessenaarsdak:** dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

**Lichtkoepel:** raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel

**Lijst:** een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel, kroonlijst, gootlijst

**Lineair:** rechtlijnig, langgerekt

**Lint(bebouwing):** langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding

**Loggia:** al dan niet afsluitbare buitenruimte binnen het gevelvlak, van vertrek of woning op de verdieping

**Luifel:** afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui

**M: Maaiveld:** bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning

**Makelaar:** verticale balk op de kopse kant van een zadeldak, die oorspronkelijk ter ondersteuning was toegepast, maar vanaf de negentiende eeuw vooral decoratief

**Mansardekap:** een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak

**Markies:** opvouwbaar zonnescherm

**Massa:** zichtbaar volume van bebouwing

**Metselverband:** het zichtbare patroon van metselwerk

**Middenstijl:** verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn

**Monument:** aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan

**MSP:** monumenten selectie project

**Muurdam:** op de erfgrans aan de gevel gemetselde muur

**N: Natuurlijke waarde:** de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang

**Negge:** het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn

**Nis:** oorspronkelijk halfcilindervormige uitholling in een wand of gevel, bestemd om daar iets te plaatsen

**Nok:** horizontale snijlijn tussen twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

**O: Onderbouw:** het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen

**Ondergeschikt:** voert niet de boventoon

**Ontsluiting:** de toegang tot een gebouw, gebied of een terrein

**Oorspronkelijk:** origineel, aanvankelijke vorm, authentiek

**Oorspronkelijke gevel:** gevel behorend tot de oudste gevels van een gebouw, gevel van een gebouw in zijn oorspronkelijke staat

**Openbaar groen:** met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn; een weiland, bos of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen

**Oriëntatie:** de hoofdrichting van een gebouw

**Orthogonaal:** rechthoekig

**Overstek:** bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

**P: Paneel:** rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

**Parcellering:** indeling in percelen

**Penant:** gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen

**Pilaster:** weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen

**Plaatmateriaal:** materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding

**Planmatige bebouwing:** groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

**Plint:** een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw

**Poer:** rechthoekige of trapeziumvormige stenen ondersteuning, onderdeel van de fundering

**Portiek:** gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur

**Profiel:** omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan

**Profilering:** aangebrachte vorm en maatvoering van profiel

**R: Raamdorpel:** horizontaal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd

**Raamhout:** hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten; ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post

**Referentiekader:** het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden

**Renovatie:** vernieuwing

**Respecteren:** met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen, in zijn waarde laten

**Rijenwoningen:** geschakelde eengezinswoningen in een rij

**Ritmiek:** regelmatige herhaling

**Rollaag:** een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen; horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand

**Rooilijn:** lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

**S: Sanering:** herinrichting door sloop en vervangende nieuwbouw

**Schilddak:** dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde

**Schuur:** bijgebouw ten behoeve van opslag



**Slagenlandschap:** een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringsloten

**Situering:** plaats van het bouwwerk in zijn omgeving

**Spant:** samenstel van balken als hoofdconstructie van een dak of kap

**Speklaag:** oorspronkelijk lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen; tegenwoordig ook in baksteen in contrasterende kleur t.o.v. gevelvlak

**Stads- en dorpsvernieuwing:** integrale maatregelen voor de verbetering of vervanging van de bestaande bebouwing en de openbare ruimte daar omheen

**Stolp:** boerderijtype met wonen, werken en stallen onder één groot dak

**Stijl:** architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming

**T: Tactiel:** met de tastzin verbonden

**Tent-, punt- of piramidedak:** dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen

**Textuur:** de waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk)

**Tympaan:** driehoekig of segmentvormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan

**U: Uitbouw:** aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is

**V: Verdieping:** bouwlaag

**Volant:** strook stof als afronding en versiering van zonnescherm of markies

**Voorgevellijn:** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen

**Voorgevelrooilijn:** voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening

**Voor kant:** de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen

**W: Weg:** weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994

**Windveer:** plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand; worden soms aan de bovenzijde over elkaar gekeept

**Woning:** een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding

**Wolfdak/wolfeinden:** meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind)

**Z: Zadeldak:** een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel

**Zijgevellijn:** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen

## Colofon

### Verantwoording en bronvermelding

Bij de opstelling van de nieuwe welstandsnota van de gemeente Breda is met toestemming en onder dankzegging gebruikt gemaakt van de inhoud van de sneltoetscriteria, zoals die, in opdracht en met medewerking van de provinciale welstandsorganisaties en de vier grote steden, opgesteld werden door:

SCHOUT, ruimtelijke vormgeving en beleid  
Wijnstraat 96 F  
3011 TR Rotterdam  
Tel. 010 – 413 07 10

De algemene welstandscriteria, zoals die opgenomen zijn in hoofdstuk 5, zijn gebaseerd op de algemene welstandscriteria zoals die werden opgesteld in samenwerking met prof. Ir. Tj. Dijkstra, door de samenstellers van de Welstandsnota Zaanstad en gebaseerd waren op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' die hij schreef als Rijksbouwmeester in 1985.

Bij de opstelling van het gebiedsgericht welstandsbeleid en de daarbij behorende criteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 4, is gebruik gemaakt van deelonderzoeken en stagerapportages, zoals die tussen april 2002 en januari 2004 verricht en vervaardigd zijn door de hierna vermelde stagiairs en stagiaires van de Internationale School Breda NHTV: Sabrina Bervoets, Monique de Hoog, Bart Hillen, Paul Kieboom, Damian Alcedo Overbosch, Gertjan Leeuw, Alexander Dunlop, Ronald Bakker, Nenad Andzic, Wendy Verhoeven en Moniek van Vugt.

Aan de opstelling van het gebiedsgericht welstandsbeleid en de vastlegging daarvan op de verschillende bladen van de welstandskarta van de gemeente Breda, behorende bij deze welstandsnota, is meegewerkt door de hierna vermelde medewerkers van de groep Ruimtelijke Plannen van de afdeling Ruimtelijke Ordening: Florentina Bakx-Badea, Jan Willem Messer en Ronald Pieren.

Aan de opstelling van deze welstandsnota van de gemeente Breda is meegewerkt door de volgende medewerkers van diverse afdelingen van de gemeente Breda die op verschillende onderdelen en/of verschillende manieren bijdragen geleverd hebben of concepten becommentarieerd hebben en van suggesties voorzien hebben: René Meeuwis en andere medewerkers van de afdeling BWT-WAM, Paul Piket en andere medewerkers van de groepen Juridische Plannen en Ruimtelijke Plannen van Ruimtelijke Ordening, Alex Konings en andere medewerkers van Stadsbeheer.

De welstandsnota is opgesteld, verzorgd en geredigeerd door de hierna vermelde medewerkers van het bureau Welstand, Architectuur en Monumenten van BWT-WAM van de Vakdirectie Stedelijke Ontwikkelingen van de OntwikkelingsDienst Breda van de gemeente Breda: Marit Graaumans, Jan Willem Christiaansen en Wouter van Duin.

Foto's die gebruikt zijn bij de verschillende hoofdstukken en paragrafen van deze welstandsnota zijn gemaakt of ter beschikking gesteld door hiervoor genoemde stagiairs en stagiaires en medewerkers van de gemeentelijke diensten, afdelingen en groepen.

Bij de opstelling van de welstandsnota zijn stagiairs en stagiaires van de Internationale School Breda NHTV en de medewerkers van het Bureau Welstand, Architectuur en Monumenten en van de groep Ruimtelijke Plannen bijgestaan en begeleid door de externe adviseurs van:

SCHOUT, ruimtelijke vormgeving en beleid

Wijnstraat 96 F

3011 TR Rotterdam

Tel. 010 – 413 07 10