

## Welstandsnota Wageningen 2018

De raad van de gemeente Wageningen;

Gelet op artikel 12a van de Woningwet;

besluit:

De Welstandsnota Wageningen 2018 vast te stellen;  
- De Welstandsnota Wageningen 2010 in te trekken;

Vastgesteld te Wageningen op 12 maart 2018

De raad van de gemeente Wageningen

WAGENINGEN WELSTANDSNOTA 2018

15 maart 2018

### 0 INHOUD

1. INLEIDING
  2. AFWEGING
  3. RUIMTELIJKE KWALITEIT
  4. WELSTANDSGEBIEDEN EN REGIEMS
  5. TOETSINGSCRITERIA  
WELSTANDSNIVEAU BIJZONDER  
WELSTANDSNIVEAU REGULIER  
CRITERIA VOOR KLEINE BOUWWERKEN
  6. BIJZONDERE BEPALINGEN  
EXCESSENREGELING  
HARDHEIDSCLAUSULE  
OVERGANGSBEPALING
- Bijlage 1: Begripsbepalingen

### 1. INLEIDING

Voor u ligt de nieuwe welstandsnota van Wageningen (2018). Aanleiding hiervoor is de wens van de gemeenteraad om zoveel mogelijk gebieden welstandsvrij te maken. Ervaringen bij andere gemeenten laten zien dat het loslaten van een streng welstandsbeleid nauwelijks negatieve effecten heeft. Bovendien worden Rijks- en gemeentelijke monumenten al door de wet beschermd.

De grootste verandering is dat voor een groot deel van de gemeente een welstandsvrij regiem zal gelden. Alleen de belangrijkste gebieden met cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden worden van een specifiek beschermingsregiem vanuit welstand voorzien.

Het format van deze publicatie is niet geschikt om de Welstandsnota 2018 integraal te publiceren. In deze publicatie staat alleen de tekst. Foto's en schema's ontbreken. De integrale versie zoals die is vastgesteld door de raad is terug te vinden op de site van de gemeente Wageningen.

#### Uitgangspunten van het Welstandsbeleid

Het uitgangspunt is de burger meer vrijheid geven – regel niet wat zonder regel ook goed komt. Minder regels moeten wel afgewogen worden tegen de kwaliteitsambities die binnen de gemeente leven. De opgave ligt daarbij in het oplossen van de schijnbare tegenstelling tussen de wens om de bestaande ruimtelijke kwaliteit blijvend te waarborgen, en de wens de burger meer vrijheid te geven. De oplossing is: een bescheidener opstelling met betrekking tot het toetsen van de ruimtelijke kwaliteit – minder welstandsregels en minder bemoeienis met details. Het nieuwe beleid zal vooral daar bescherming bieden waar dat nodig is vanuit cultuurhistorisch, architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt. Uitgangspunt is compact en toegankelijk welstandsbeleid.

## Proces

Om te komen tot een zorgvuldige afweging van de borging van ruimtelijke kwaliteit is voorafgaand aan het opstellen van deze nota een aantal stappen doorlopen. Daarbij is het streven naar een welstandsvrije gemeente in de inspraak gebracht. Vanuit de inspraak zijn meerdere reacties naar voren gekomen waaronder een reactie van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Dit heeft er toe geleid dat de keuze voor welstandsvrij beleid per gebied is afgewogen. Voor kwalitatief hoogwaardige gebieden is beoordeeld of er, anders dan via welstandsbeleid, voldoende bescherming kan worden geboden in beleid en of via ruimtelijke instrumenten. Op basis van deze afweging is het aantal gebieden voor welstandsbeleid sterk verminderd.↔↔

## 2. afwegingen

Om te bepalen in hoeverre de gemeente op een verantwoorde manier welstandsvrij (geheel of gedeeltelijk) kan worden is een analyse uitgevoerd van de mogelijk te beschermen kwaliteiten. Daarbij is per gebied met name gekeken naar de volgende aspecten:

- De cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of architectonische waarde van een gebied;
- De beleefbaarheid van het gebied voor iedereen: oftewel het belang van een gebied of lijn in de ruimtelijke structuur van Wageningen;
- Het aantal monumenten (gemeentelijke en Rijksmonumenten) in het gebied.

Op 24 januari 2017 heeft een veldbezoek plaatsgevonden om de kwaliteiten ter plaatse te beoordelen. Dit heeft geleid tot een categorisering met gebieden, hoofdstructuurlijnen en gebouwen die kwalitatief belangrijk en het beschermen waard zijn (zie 1ste kolom van de tabel op pagina 10).

Vervolgens is het ruimtelijk kwaliteitsbeleid geanalyseerd en is bepaald in hoeverre daar voldoende bescherming wordt geboden (4e kolom van de tabel op pagina 10). De instrumenten die vanuit het Wageningse beleid kunnen worden ingezet zijn: erfgoedwet, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen, reclamebeleid / reclameverordening (nu onderdeel van de welstandsnota 2010), eisen bouwbesluit, omgevingsvergunning en Natura 2000 (Wet natuurbescherming).

Per categorie is bepaald of de kwaliteiten vanuit dit instrumentarium voldoende zijn beschermd. Voor een beperkt aantal gebieden (waar bescherming onvoldoende elders is geborgd) is vastgesteld dat extra bescherming via de welstandsnota wenselijk is.

### De categorieën

1. De historische stad en 2. de Generaal Foulkesweg (extra hoge waardering)

In het centrum en aan de Generaal Foulkesweg is sprake van bijzondere waarden, zowel cultuurhistorisch, stedenbouwkundig als architectonisch. Het gaat er daarbij om dat de samenhang van de ruimtelijke structuur en de individuele architectonische kwaliteiten zouden moeten worden beschermd. Hiervoor is het beschikbare instrumentarium (anders dan het welstandsbeleid) onvoldoende toereikend. Veranderingen in de bebouwing direct naast monumenten zullen van invloed zijn op de beleving van de monumenten zelf. Verrommeling en verlies van samenhang zijn de grootste risico's. Welstandsbeleid is hier duidelijk van toegevoegde waarde om de architectonische waarden en de stedenbouwkundige samenhang goed te bewaken.

3. Centrumschil

De schil rondom het centrum is van belangrijke waarde voor de beleving van de stad en is van goede kwaliteit. Het is veelal de entree naar de historische stad. Hierbij is vooral de stedenbouwkundige structuur belangrijk in de beleving, met bijvoorbeeld doorkijkjes en zichtlijnen richting de historische stad. Ook in dit gebied is de samenhang met de monumenten een belangrijk aandachtspunt. Veranderingen in de bebouwing direct naast monumenten zullen van invloed zijn op de beleving van de monumenten zelf. Om deze reden is de wand aan de noordzijde van Lawickse Allee tussen Kortenoord Allee en de Lijnbaanstraat opgenomen in de centrumschil. Om met name de karakteristieke stedenbouwkundige structuur en de samenhang van panden onderling te bewaken is het belangrijk dat er welstandstoetsing plaatsvindt.

4. Stadsas: belangrijk in structuur en beleving stad

De stadsassen Lawickse Allee / Stadsbrink / Ritzema Bosweg zijn belangrijke structuren in de stad en onderdeel van de collectieve beleving. Er is voor een groot deel langs deze as sprake van onvoldoende kwaliteit. Zowel de architectuur als de inrichting van de openbare ruimte oogt rommelig en de materialisering is armoedig. Hier past anders dan bescherming juist een actieve strategische kwaliteitsaanpak. Hiervoor is een welstandsnota niet geschikt (vandaar het vraagteken in de 4de kolom van de tabel). Een visie op de toekomstige ontwikkeling van deze as vraagt eerder om een masterplan of ontwikkelingsvisie voor een langere termijn. Hierbij is ook een visie op de samenhang met de openbare ruimte en het groen belangrijk.

Bestaande stedenbouwkundige kwaliteiten kunnen via het reguliere planologische spoor (bestemmingsplan, beheersverordening, omgevingsplan) worden gestuurd. Uitzondering langs deze as is de samenhangende wand met historische panden tussen de Kortenoord Allee en de Lijnbaanstraat met ook een aantal monumenten.

#### 5. Buitengebieden

De gebieden De Eng met verspreide brinkgehuchten op de hogere zandgronden, het Binnenveld als relatief nat en open gebied met weinig bebouwing en de open uiterwaarden zijn eveneens belangrijke plekken in de beleving van de ruimtelijke structuur en het landschap rond Wageningen. Van samenhang met monumenten is hier weinig sprake. Daarnaast zijn de bouw mogelijkheden in deze gebieden zeer beperkt, bijvoorbeeld door de (on)mogelijkheden vanuit het bestemmingsplan, Natura 2000 beleid en vanuit sturing door het intergemeentelijke beeldkwaliteitsplan voor Het Binnenveld. Om deze reden biedt het instrumentarium vanuit de natuurbeschermingswetgeving, het intergemeentelijke beeldkwaliteitsplan, het bestemmingsplan en/of beheersverordening voldoende bescherming.

#### 6. Gebieden met stedenbouwkundige en landschappelijke waarden

De gebieden Veluvia Noord- en Zuid, de Hamelakkers, de Benedenbuurt, De Buurt-Oost en West hebben tuindorpachtige verkavelingen. Voor deze gebieden is het belangrijk om stedenbouwkundige opzet met landschappelijke waarden met een groene sfeer vanuit de openbare ruimte overeind te houden zonder dat ontwikkelingsmogelijkheden van individuele panden te veel wordt beknod.

Wageningen Hoog als bosrijke villawijk tegen de stuwwal heeft bijzondere stedenbouwkundige en landschappelijke waarden door de ruime percelen in een bosrijke omgeving. De bebouwing is divers en ondergeschikt aan de landschappelijke opzet met een stevig groen frame. Met name de landschappelijke opzet bepaalt de sfeer en het beeld van deze wijk. Extra eisen aan de bebouwing zijn daarom van ondergeschikt belang.

In alle bovengenoemde gebieden worden deze kwaliteiten voldoende geborgd in het bestemmingsplan en zijn de monumenten zoals ensembles beschermd. Welstandstoetsing voor deze kwaliteiten is op structuurniveau daarom niet noodzakelijk.

#### 7. Monumenten

De 66 Rijksmonumenten (waarvan een groot deel gebouwen) en maar liefst 406 gemeentelijke monumenten zijn voldoende beschermd vanuit rijkswege in de Erfgoedwet en vanuit gemeentelijk beleid door de erfgoedverordening (2013).

#### Overige gebieden

Voor de overige gebieden binnen het Wageningse grondgebied geldt dat zowel vanuit beleving als vanuit cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke betekenis geen urgentie bestaat voor welstandstoetsing.

### Overige relevante kwaliteitsaspecten

In de gemeente Wageningen was het gebruikelijk richtlijnen voor reclame op te nemen in de welstandsnota. Vanwege het welstandsvrije regiem voor een groot aantal gebieden in Wageningen zouden de regels voor reclame hiervoor komen te vervallen. In de welstandsnota van 2010 zijn regels voor reclame opgenomen. In deze welstandsnota zijn de regels voor reclame vervallen. Deze zullen later worden vastgelegd in een reclameverordening.

Voor het overige is het van belang kwaliteiten op structuurniveau (stedenbouwkundig en landschappelijk) die op dit moment in bestemmingsplannen zijn geborgd ook in de toekomst goed te blijven borgen.

Aangezien de bescherming vanuit welstand hier wegvalt, is het belang hiervan extra aanwezig.

Voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, vooral langs de niet representatieve stadsassen, is het gewenst een uitvoeringsgerichte visie of een masterplan op te stellen om juist die gebieden in de toekomst te verbeteren.

## 3. RUIMTELIJKE KWALITEIT

Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid met het oog op welstand in Wageningen is gericht op het behoud en het versterken van de beeld-kwaliteit van bebouwing in de cultuurhistorisch waardevolle en gewaardeerde gebieden van de historische stad, de centrumschil en de bebouwing langs de Generaal Foulkesweg.

Onder de historische stad valt het gebied dat wordt begrensd door de bebouwing aan de ring van de volgende straten: Hoogstraat, Bergstraat, Herenstraat, Spijk, Bowlespark, Boterstraat, Niemeijerstraat, Wallenpad en Emmapark.

De centrumschil omvat het gebied tussen de historische stad en de volgende straten: Havenafweg, Costerweg, de bebouwing aan de noordzijde van de Lawickse Allee tussen Kortenoord Allee en de Lijnbaanstraat, Bevrijdingsstraat, 5 Mei Plein, Veerstraat, Rustenburg-Rondeel, Bastion en Veste.

Onder het gebied Generaal Foulkesweg vallen alle percelen die grenzen aan de Generaal Foulkesweg. Hieronder vallen ook de hoekpercelen van kruisende straten zoals de Hinkeloordseweg, Arboretumlaan, Arboretum, Dreijenlaan, Boeslaan en Belmontelaan.

Bij de historische stad inclusief de centrumschil gaat het om het beschermen van de karakteristiek en de zorg dat daar bij nieuwe ontwikkelingen rekening mee wordt gehouden. Historisch besef en bescherming van bestaande karakteristieke bebouwing hoeven vernieuwing niet in de weg te staan. Voor een levensvatbare toekomst van de gebouwde omgeving is het noodzakelijk dat eigentijdse, creatieve ideeën over stedenbouw en architectuur een kans krijgen. Hierbij staat de relatie met de bestaande situatie en karakteristiek voorop.

De nota biedt voor waardevolle cultuurhistorische en karakteristieke gebieden met een hogere ambitie zoals de historische stad en de Generaal Foulkesweg een specifiek beoordelingskader. In deze nota staan criteria die gericht zijn op de bijdrage van toekomstige bebouwing aan de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit is niet simpelweg een vraag van mooi of niet mooi of een waardeoordeel over een bouwwerk op zich, maar vooral een beoordeling van de bijdrage van dat bouwwerk aan de beeldkwaliteit in de omgeving.

Voor de overige gebieden in de gemeente geldt een welstandsvrij beleid. Als achtervang voor welstand is voor deze gebieden wel de excessenregeling van toepassing. Deze regeling is de basis om ingrepen die een gebouw of de omgeving duidelijk ontsieren en de ruimtelijke kwaliteit sterk negatief beïnvloeden te kunnen handhaven.

Deze welstandsnota staat niet op zichzelf ten aanzien van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Deze hangt samen met bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen, cultuurhistorisch- en monumentenbeleid en groenbeleid.

### **Reclame**

De regels voor reclame-uitingen zullen later in een gemeentelijke reclameverordening worden vastgelegd. Tot die tijd is de overgangsregeling zoals beschreven in hoofdstuk 6 van toepassing.

### **Duurzaamheid**

Op enkele plekken in Wageningen zijn woningen 'ingepakt' om te verduurzamen. Er zijn daardoor zeer afwijkende gevels/dakopbouwverspringingen ontstaan die soms minder goed passen in het straatbeeld. In de gebieden met een welstandsregiem worden de plannen getoetst aan de daar geldende criteria. Voor de overige gebieden geldt voor verduurzaming geen welstandstoetsing.

### **Beeldkwaliteitskader voor grotere ontwikkelingen, inbreidings- en ontwikkellocaties en buitengebied**

De welstandsnota biedt een toetsingskader voor gebieden met een hoge architectonische en cultuurhistorische waarde. Toch is de aandacht vooral gericht op de bestaande situatie. Voor inbreidingslocaties en andere grotere ontwikkelgebieden (bijvoorbeeld in de centrumring) is een stedenbouwkundig kader of beeldkwaliteitsplan vereist. Dit geldt zowel voor locaties die in gebieden liggen waar welstandsbeleid geldt als voor welstandsvrije gebieden. Daarnaast geldt voor een groot deel van het buitengebied een (intergemeentelijk) beeldkwaliteitsplan.

Een beeldkwaliteitsplan is leidend ten opzichte van de welstandsnota en is gemaakt voor een nieuwe ontwikkeling en bevat criteria die er op zijn gericht bij de nieuwbouw trouw te blijven aan het stedenbouwkundige ontwerp (de beoogde ruimtelijke opzet) en de inrichting van de openbare ruimte.

Deze criteria zijn vaak te specifiek voor welstandscriteria.

Beeldkwaliteitsplannen worden door de gemeenteraad vastgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning-aanvraag en daarmee ook de beeldkwaliteitsaspecten worden ambtelijk getoetst (bijvoorbeeld door de Omgevingsdienst of de secretaris van de CRK). Bij twijfel of complexere projecten kan de ambtenaar beslissen de aanvraag alsnog door de CRK te laten toetsen.

Wanneer de nieuwe ontwikkeling is gerealiseerd vervalt het beeldkwaliteitsplan voor wat betreft de welstandsbeoordeling en gelden de oorspronkelijke bepalingen in de welstandsnota. Met uitzondering van de gebieden waarvoor in deze nota geen welstandsbeleid is opgenomen, daar geldt vanaf dan het welstandsvrije regiem.

#### 4. WELSTANDSGEBIEDEN EN REGIEMS

De gehanteerde gebiedsindeling en de drie welstandsregiems zijn gebaseerd op de beoordeling van waardevolle cultuurhistorische en karakteristieke gebieden in Wageningen. Het betreft de volgende gebieden en regiems zoals ook weergegeven op nevenstaande kaart:

1. Historische stad (Bijzonder)
2. Generaal Foulkesweg (Bijzonder)
3. Centrumschil (Regulier)
4. Overige gebieden (Welstandsvrij)

##### **Bijzonder**

De historische stad en de Generaal Foulkesweg zijn de belangrijkste beeldbepalende gebieden in de gemeente vanuit cultuurhistorische en ruimtelijke (architectonische en stedenbouwkundige) ambitie. Daarnaast is het centrum de belangrijkste verblijfsruimte in de stad. Voor deze gebieden is daarom een bijzonder welstandsregiem van kracht.

Het centrum is een bijzonder gebied met gebouwen uit verschillende (historische) bouwperiodes en mede daarom aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Daarnaast bevinden zich hier de belangrijkste verblijfsplekken van Wageningen (winkelstraten en pleinen). Deze gebieden zijn van groot belang voor de beleving van de bewoners en de bezoekers van de stad. In het centrum staat een verscheidenheid aan panden uit verschillende bouwperiodes naast elkaar. Belangrijk voor de kwaliteit in het centrum is vooral de individuele pandenstructuur aan de ene kant én voldoende samenhang aan de andere kant. In het centrum staan relatief veel monumenten. Naast deze monumenten staan ook gebouwen met veel minder (beeld)kwaliteit.

De beeldkwaliteit in de historische stad is van meerdere aspecten afhankelijk: een hoogwaardige uitstraling van de gevels, verscheidenheid en afzonderlijk herkenbare pandenstructuur, een passende hoeveelheid en vormgeving van reclame-uitingen en luifels.

De Generaal Foulkesweg is belangrijk als de oostelijke invalsweg op de overgang van stad en landschap. Het laanprofiel met fraaie vrijstaande panden op ruime groene percelen, de stevige laanstructuur en veel monumentale panden is van een bijzondere ruimtelijke kwaliteit.

##### **REGULIER**

De centrumschil is als rand van de binnenstad en met name vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang en vormt de toegang tot het centrum. Ook in dit gebied staan gebouwen uit verschillende bouwperiodes met uiteenlopende vormgeving. Vanuit de beleving van het centrum is het van belang dat de stedenbouwkundige samenhang overeind blijft én dat de individuele panden een basiskwaliteit behouden voor wat betreft architectuur en een evenwichtige opzet.

##### **welstandsvrij**

De overige gebieden in Wageningen zijn welstandsvrij. Daarbij geldt echter: Indien een pand in een welstandsvrij gebied ligt maar direct gelegen is naast een gemeentelijk of rijksmonument én indien de aan- of verbouw van het pand vanaf de openbare weg zichtbaar is, dan valt dit pand onder het reguliere regiem.

##### **'KAN'-bepaling**

Voor de bijzondere en reguliere welstandsgebieden waarvoor welstandscriteria zijn opgesteld, worden bouwplannen getoetst op welstand. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de 'Kan-bepaling'.

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van de "kan-bepaling in het het Besluit Omgevingsrecht (Bor)" de welstandsbeoordeling overlaten aan een ambtelijke toetsers (bijvoorbeeld de secretaris van de CRK).

##### **Werkwijze gemeente Wageningen:**

De ambtelijke secretaris van de CRK selecteert de omgevingsvergunningaanvragen waarvoor de regels van welstand aan de orde zijn. De eenduidige aanvragen die concreet getoetst kunnen worden aan de criteria aan de welstandsnota handelt hij zelf af.

Bij twijfel legt de secretaris de aanvraag voor aan de CRK. Dit geldt ook voor de overige aanvragen zoals de grote projecten, monumenten, aanvragen die politieke gevoelig zijn of wanneer objectivering van de toets noodzakelijk is.

De eenduidige toets wordt door de secretaris afgehandeld. De CRK handelt aanvragen af die;

in strijd zijn met het bestemmingsplan;  
een groot project is;  
een monument is;  
of objectivering is noodzakelijk.

### **Rol CRK**

Vanuit de nieuw insteek voor het welstandsbeleid zal ook de rol van de CRK veranderen. De verschillende taken die de commissie heeft zal voor het onderdeel welstandstoetsing sterk afnemen. De andere taken (advisering ruimtelijke kwaliteit, monumenten, toetsing beleid vooraf) veranderen vooral niet. Voor de gebieden waar welstandsbeleid geldt, zal de toetsing en advisering waar mogelijk ambtshalve worden afgedaan.

### **Werkwijze afwijking**

Indien vanuit ambtelijke of bestuurlijke zijde wordt aangegeven dat er redenen zijn om van het CRK-advies af te wijken is hiervoor een collegebesluit noodzakelijk.

## **5. toetsingscriteria**

### **Welstandsniveau BIJZONDER**

Het gebied met een bijzonder welstandsregiem omvat de historische stad en de Generaal Foulkesweg.

Onder de 'historische stad' valt het gebied dat ligt binnen de ring die begrensd wordt door de kavels en bebouwing van de volgende straten: de noordzijde van de Hoogstraat, de zuidzijde van de Bergstraat tussen Hoogstraat en Herenstraat, de Herenstraat tussen Bergstraat en Spijk, de oostzijde van Spijk tot aan Bowlespark, Wallenpad tussen Bowlespark en Emmapark en de oostzijde van het Emmapark tussen Niemeijerstraat en Hoogstraat.

Onder het gebied 'Generaal Foulkesweg' vallen alle percelen die grenzen aan de Generaal Foulkesweg. Hieronder vallen ook alle hoekpercelen van kruisende straten zoals de Hinkeloordseweg, Arboretumlaan, Dreijenlaan, Boeslaan en Belmontelaan.

Een bouwwerk gesitueerd binnen het met welstandsniveau BIJZONDER aangegeven gebied, alsmede een gemeentelijk of rijksmonument, voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

1. Er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar vorm en schaal in zijn omgeving passend bouwwerk.
2. Het de stedenbouwkundige structuur respecteert en versterkt.
3. Het de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte versterkt.
4. Het karakter van belangrijke stedenbouwkundige ruimten wordt versterkt door:
  - a. geen blinde zijden te richten op het openbaar gebied;
  - b. in het centrum: de variatie in het straatbeeld te behouden met een aaneengesloten herkenbare pandenstructuur in stadse bouwblokken, complexen en enkele individuele bijzondere panden;
  - c. Generaal Foulkesweg: losse individuele pandenstructuur te behouden, geen seriematige bouw.
5. De architectuur op de aan- en omliggende gebouwen naar vorm, afmeting en materiaalgebruik is afgestemd.
6. Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied naar vorm, afmeting en materiaalgebruik afgestemd zijn op de omgeving.
7. Er geen belemmering is voor belangrijke doorzichten en zichtlijnen.
8. De toegankelijkheid vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is.
9. Er sprake is van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, die in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen tot uitdrukking komt.
10. Kenmerkende en beeldbepalende onderdelen van de gevels, zoals dakranden, kozijnprofielingen, raamindelingen en glassoorten, de verschijningsvorm op samenhangende wijze ondersteunen.
11. Bij verbouwingen en restauraties de authenticiteit van het bouwwerk wordt gehandhaafd, versterkt of hersteld.

12. Bij verbouwingen en restauraties de samenhang in het gevelbeeld wordt gehandhaafd, versterkt of hersteld.
13. Bij verbouwingen en restauraties die beogen de duurzaamheid van het bouwwerk te vergroten, de voorgestelde zichtbare maatregelen voldoen aan de hiervoor benoemde criteria (1 t/m 12).

### **Welstandsniveau REGULIER**

Onder het regulier regiem valt de centrumschil welke rond de historische stad (met bijzonder welstandsregiem) ligt.

Onder de centrumschil valt het gebied dat ligt binnen de ring die begrensd wordt door het centrum en de kavels en bebouwing van de volgende straten: beide zijden van de Havenstraat, de oostzijde van de Havenafweg tussen Havenstraat en Costerweg, de oostzijde van Costerweg tussen Nudestraat en Lawickse Allee, de noordzijde van Lawickse Allee tussen Kortenoord Allee en Lijnbaanstraat, de zuidzijde van de Lawickse Allee tussen Costerweg en Bevrijdingsstraat, beide zijden van Bevrijdingsstraat, 5 Mei Plein, beide zijden van de Veerstraat, Rondeel, Bastion en Veste.

Een bouwwerk gesitueerd binnen het met welstandsniveau REGULIER aangegeven gebied voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

1. Er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar vorm en schaal in zijn omgeving passend bouwwerk.
2. Het de stedenbouwkundige structuur herkenbaar houdt, met doorzichten en zichtlijnen richting de historische stad.
3. Het past binnen de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte.
4. Het karakter van belangrijke stedenbouwkundige ruimten in stand wordt gehouden of versterkt.
5. Het bouwwerk zich niet van zijn omgeving afkeert.
6. Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied naar vorm en materiaalgebruik afgestemd zijn op de omgeving.
7. De toegankelijkheid vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is.
8. Er sprake is van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, die in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen tot uitdrukking komt.
9. Bij verbouwingen en restauraties de authenticiteit van het bouwwerk wordt gehandhaafd, versterkt of hersteld.
10. Bij verbouwingen en restauraties de samenhang in het gevelbeeld wordt gehandhaafd, versterkt of hersteld.
11. Er sprake is van kleur- en materiaalgebruik dat past bij de architectuur van het gebouw en het toegepaste materiaalgebruik in de omgeving.
12. Bij verbouwingen en restauraties die beogen de duurzaamheid van het bouwwerk te vergroten, de voorgestelde zichtbare maatregelen worden getoetst aan de hiervoor benoemde criteria (1 t/m 11).

### **CRITERIA VOOR KLEINE BOUWWERKEN**

voor de gebieden Bijzonder en Regulier

Criteria voor aan- en uitbouwen op een erf niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied

De criteria voor kleine bouwwerken zijn enkel van toepassing op aan- of uitbouwen bij woningen of woongebouwen.

1. De aan- of uitbouw:
  - a. is een ondergeschikte toevoeging aan de woning;
  - b. is geen extra aanbouw aan een bestaande aan- of uitbouw.
2. De afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot de zijerfgrens bedraagt minimaal 1 meter, of is conform het geldende bestemmingsplan.
3. De aan- of uitbouw aan de zijgevel is minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst of is conform het geldende bestemmingsplan.
4. De aan- of uitbouw mag niet hoger zijn dan de onderzijde van eerste bouwlaag van de woning en niet hoger dan het hoofdgebouw.
5. De diepte van de aan- of uitbouw is maximaal conform het bestemmingsplan, dan wel 3 meter indien het bestemmingsplan niets of minder regelt.
6. De oppervlakte van de aan- of uitbouw bedraagt maximaal 30 m<sup>2</sup>.
7. De bebouwde oppervlakte van het achter- of zijerf bedraagt maximaal 50%.
8. De aan- of uitbouw is:
  - a. vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
  - b. plat afgedekt. Indien er sprake is van een glazen dak (serre) ligt de hellingshoek tussen 5° en 15°.

9. Dakoverstekken en de hoogte van boeiboorden dienen de maat van de overstekken en hoogte van boeidelen van het hoofdgebouw niet te overschrijden.
10. Geen overmaat aan detailleringen ten opzichte van het oorspronkelijke hoofdgebouw, een overstek van maximaal 15 centimeter, een boeiboord met een hoogte van maximaal 25 centimeter en beperkt geornamenteerd.
11. De aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% gevelopeningen / glasvlak.
12. Materiaal- en kleurgebruik van gevels, kozijnen en profielen dient in samenhang met gevels, kozijnen en profielen van de oorspronkelijke woning te zijn.
13. Maximaal 1 aan- of uitbouw per gevel.

#### **Criteria voor aan- en uitbouwen op een erf grenzend aan openbaar toegankelijk gebied**

De criteria voor kleine bouwwerken zijn enkel van toepassing op aan- of uitbouwen bij woningen of woongebouwen.

1. De aan- of uitbouw:
  - a. is een ondergeschikte toevoeging aan de woning;
  - b. is geen aanbouw aan een bestaande aan- of uitbouw.
2. De afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot de zijerfgrens bedraagt minimaal 1 meter, of is conform het geldende bestemmingsplan.
3. De aan- of uitbouw aan de zijgevel is minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst of is conform het geldende bestemmingsplan.
4. Erker aan de voorkant:
  - a. niet hoger dan de onderzijde van de eerste bouwlaag van de woning en niet hoger dan het hoofdgebouw;
  - b. een maximale breedte van 50% van de gevelbreedte;
  - c. een maximale diepte van 1,2 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke voorgevel, tenzij in het bestemmingsplan een ruimere maat wordt aangegeven;
  - d. vormgegeven in één bouwlaag in principe met een rechthoekige plattegrond, eventueel met schuin geplaatste zijkanten;
  - e. plat afgedekt;
  - f. voorzien van een borstwering met een hoogte als bestaand en daarboven zo transparant mogelijk;
  - g. geen overmaat aan detailleringen ten opzichte van het oorspronkelijke gebouw, een overstek van maximaal 15 centimeter, een boeiboord met een hoogte van maximaal 25 centimeter en beperkt geornamenteerd;
  - h. materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen in samenhang met gevels, kozijnen en profielen van de oorspronkelijke woning.
5. Aan- of uitbouw aan de zijkant:
  - a. niet hoger dan de eerste bouwlaag van de woning plus maximaal 30 centimeter en niet hoger dan het hoofdgebouw;
  - b. diepte maximaal conform bestemmingsplan, dan wel 3 meter als het bestemmingsplan niets of minder regelt;
  - c. de bebouwde oppervlakte van het oorspronkelijke achter- of zijerf bedraagt maximaal 50%;
  - d. vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
  - e. plat afgedekt of met een kap conform het hoofdgebouw;
  - f. de gevelindeling is in overeenstemming met de gevelindeling van de oorspronkelijke woning;
  - g. geen overmaat aan detailleringen ten opzichte van het oorspronkelijke gebouw;
  - h. dakoverstekken en de hoogte van boeiboorden dienen de maat van de overstekken en hoogte van boeidelen van het hoofdgebouw niet te overschrijden;
  - i. materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen in samenhang met gevels, kozijnen en profielen van de oorspronkelijke woning; aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% gevelopeningen/glasvlak.
6. Geen balkons of hekwerken op erkers aan de voorkant.
7. Maximaal 1 aan- of uitbouw per gevel.

#### **Criteria voor bijgebouwen en overkappingen**

De criteria voor kleine bouwwerken zijn enkel van toepassing op bijgebouwen en overkappingen bij woningen.

1. Het bijgebouw of de overkapping is geen tweede bijgebouw of overkapping.
2. Het bijgebouw of de overkapping is geplaatst op het achtererf of zijerf.
3. Het bijgebouw of de overkapping is bij plaatsing op het zijerf minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst.
4. De afstand van het bijgebouw of de overkapping tot een naburig erf bedraagt minimaal 1 meter.



5. De maximale goothoogte van een bijgebouw of overkapping bedraagt 3 meter.
6. De maximale hoogte van een bijgebouw of overkapping bedraagt 5 meter, indien sprake is van een plat dak is de maximale hoogte 3,25 meter.
7. Het bebouwingspercentage van het oorspronkelijke achtererf en zijerf bedraagt maximaal 50 %.
8. Het bijgebouw of de overkapping is vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
9. Dakoverstekken en de hoogte van boeiboorden dienen de maat van de overstekken en hoogte van boeidelen van het hoofdgebouw niet te overschrijden.
10. Het bijgebouw of overkapping is duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw en heeft een zadeldak, licht hellend dak of een plat dak.
11. Het materiaalgebruik dient afgestemd te zijn op het hoofdgebouw, dan wel uitgevoerd in metselwerk of hout.
12. Het kleurgebruik is niet te opvallend of is afgestemd op het hoofdgebouw.
13. Kleur- en materiaalgebruik zijn bij integratie met een erfafscheiding gelijk aan deze erfafscheiding.

### **Criteria voor dakkapellen**

De criteria voor kleine bouwwerken zijn enkel van toepassing op dakkapellen op woningen.

1. De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan de woning.
2. Boven en aan weerszijden van de dakkapel is een dakvlak aanwezig van minimaal 50 centimeter. Grenzend aan openbaar toegankelijk gebied bedraagt de afstand tussen de dakkapel en het eind van een dakvlak 1 meter.
3. De afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakvoet is minimaal 50 centimeter en maximaal 1 meter.
4. De dakkapel is geplaatst op een dak met een helingshoek van minimaal 30°, niet zijnde een wolfseind.
5. De dakkapel is gecentreerd in het dakvlak of afgestemd op de indeling van de gevel.
6. De hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 1,75 meter.
7. De breedte van dakkapellen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied is in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak.
8. Bij meerdere dakkapellen is er een tussenruimte van minimaal 1 meter.
9. Er zijn maximaal twee dakkapellen per dakvlak aanwezig.
10. De dakkapel heeft een plat dak of, indien de aankapping minimaal drie rijen pannen onder de nok blijft en de kap van het gebouw minimaal 45° is, een kap met helling van maximaal 40°.
11. Geen platte en aangekapte dakkapellen in hetzelfde bouwblok.
12. De dakkapel heeft ondoorzichtige zijwanden.
13. Meerdere dakkapellen worden gerangschikt in een horizontale lijn en niet boven elkaar.
14. Dakoverstekken en de hoogte van boeiboorden dienen de maat van de overstekken en hoogte van boeidelen van het hoofdgebouw niet te overschrijden.
15. De raamindeling van de dakkapel past bij de architectuur van het hoofdgebouw.
16. De dakkapel heeft, met uitzondering van de zijwanden, geen grote gesloten delen (maximaal 30 procent) en geen borstwering.
17. Materialen en kleuren zijn afgestemd op het hoofdgebouw.

### **Criteria voor wijziging van kozijnen en / of gevels**

De criteria voor kleine bouwwerken zijn van toepassing op kozijnen en / of gevelwijzigingen van woningen, woon- en niet-woongebouwen.

1. In de voorgevel is de wijziging als zelfstandig element vormgegeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.
2. De samenhang en ritmiek van de straatgevelwand worden niet verstoord.
3. De oorspronkelijke pui bij historische panden wordt gerespecteerd.
4. Afzonderlijke panden blijven herkenbaar.
5. De gevels van begane grond en verdieping(en) blijven samenhangend.
6. De diepte van de negge is gelijk aan de bestaande situatie.
7. De oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en / of het raamhout blijven behouden.
8. Materiaal- en kleurgebruik afgestemd op de bestaande architectuur en omgeving.
9. Gebruik van helder/blank glas.

### **Criteria voor erfafscheidingen**

De criteria voor kleine bouwwerken zijn van toepassing op erfafscheidingen bij woningen, woon- en niet-woongebouwen.

1. De hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1,0 meter.
2. Erfafscheidingen aan de achter- of zijkant zijn uitgevoerd als begroeid transparant hekwerk of in dezelfde stijl als de bestaande erfafscheiding waarvoor een vergunning is verleend.
3. Tuinmuren behorend bij de originele bouw blijven gehandhaafd.

**Criteria voor dakopbouwen**

De criteria voor kleine bouwwerken zijn enkel van toepassing op dakopbouwen op woningen.

1. De dakopbouw bestaat uit één verdieping.
2. De dakopbouw bevindt zich op het hoofdgebouw.
3. De dakopbouw bevindt zich op een bouwwerk van minimaal twee bouwlagen.
4. De dakopbouw heeft geen dakkapel en / of dakopbouw.
5. Een dakopbouw is alleen toegestaan indien in de bestaande ruimte een maximale vrije stahoogte is van 2,2 meter.
6. De dakopbouw is gesitueerd op het achterdakvlak door middel van het verlengen van het voordakvlak.
7. De afstand van de dakgoot van het hoofdgebouw tot de dakopbouw bedraagt minimaal 1 meter, gemeten langs het dakvlak.
8. De dakopbouw is geplaatst op een dak met een hellingshoek tussen 25° en 35°.
9. De dakopbouw is gecentreerd in de gevel.
10. De kozijnhoogte is maximaal 1,5 meter.
11. De breedte van de dakopbouw is maximaal 2/3 van de breedte van het dakvlak.
12. De afstand tussen de dakopbouw en het eind van het dakvlak bedraagt minimaal 1 meter.
13. Indien er gemetselde schoorstenen aanwezig zijn op de bouwmuren wordt in afwijking van het voorgaande een dakopbouw strak tussen de schoorstenen toegestaan.
14. De dakopbouw heeft ondoorzichtige zijwanden.
15. De detaillering is afgestemd op het hoofdgebouw.
16. De gevelcompositie past bij de architectuur van het hoofdgebouw.
17. De dakopbouw heeft, met uitzondering van de zijwanden, geen grote gesloten delen (maximaal 30 procent) en geen borstwering.
18. De hellingshoek van het dak van de dakopbouw is gelijk aan de hellingshoek van het bestaande dak.
19. Materialen en kleuren zijn afgestemd op het hoofdgebouw.

**Criteria voor dakterrassen**

De criteria voor kleine bouwwerken zijn enkel van toepassing op dakterrassen bij woningen.

1. Het dakterras is zo onopvallend mogelijk.
2. De hoogte van de balustrade bedraagt maximaal 1,20 meter.
3. De balustrade is transparant.
4. De spijlen van de balustrade zijn neutraal, uitgevoerd in een onopvallende kleur, met een onderlinge afstand van minimaal 10 centimeter.
5. De balustrade is minimaal 1,5 meter teruggeplaatst van de gevels of conform het bestemmingsplan.

**Trendsetters**

Kleine bouwplannen die niet binnen de criteria voor kleine bouwwerken vallen, maar door de welstandscommissie wel passend worden geacht, kunnen als goed voorbeeld dienen voor een zelfde soort aanvragen.

De CRK kan deze zogenaamde 'trendsetters' vaststellen en daarbij de randvoorwaarden definiëren wanneer deze kunnen worden toegepast (bijvoorbeeld voor eenzelfde type woning).

**6. BIJZONDERE BEPALINGEN****Excessenregeling**

Omgevingsvergunningvrije en welstandsvrije bouwwerken kunnen achteraf onderworpen worden aan een beoordeling. Het moet dan gaan om bouwwerken waarvan de negatieve invloed op de omgeving breed gedragen wordt.

De excessenregeling voorziet in het achteraf ongedaan maken of laten herstellen van de schadelijke gevolgen van het betreffende bouwwerk.

Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar aanschrijven. Een dergelijke aanschrijving houdt niet in het weer afbreken van het gerealiseerde bouwwerk, maar slechts het opheffen van de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand daarvan (bijvoorbeeld door aanpassing, verplaatsing of kleurverandering). Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met de excessenregeling, kan een ieder vóór uitvoering een plan laten toetsen door de commissie ruimtelijke kwaliteit, de vrijwillige welstandstoets.

Ook de enkele wijziging van het uiterlijk van een bouwwerk door het wijzigen van de kleurstelling of toevoegen van reclame, kan betekenen dat het uiterlijk van dat bouwwerk op zichzelf, of in verband met de omgeving, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dus niet alleen bij

bouwen. Daarom zijn hierna criteria opgenomen waarbij sprake kan zijn van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand ook wanneer er geen sprake is van bouwen.

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

- fysieke afsluiting van een bouwwerk voor zijn omgeving;
  - ontkenning of vernietiging 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;
  - een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
  - 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;
  - gedeeltelijke afbraak of instorting van een bouwwerk;
  - geheel of gedeeltelijke in ernstige mate beschadiging van de buitenzijde van een bouwwerk;
  - in ernstige mate verstoring van de detaillering van gevels door (onderdelen van) installaties of andere toevoegingen;
  - extreme verwaarlozing van een bouwwerk: aanwijzingen hiervoor zijn kapotte ruiten, dichtgetimmerde ramen, in ernstige mate afgebladderde verflagen, ontbrekende dakpannen.
- Om een exces en handhaving achteraf te voorkomen kan de burger een bouwplan vrijwillig laten toetsen.

### **Hardheidsclausule**

Bij omgevingsvergunningplichtige bouwwerken kan het voorkomen dat een plan niet voldoet aan de aandachtspunten of gestelde ambitie. Toch kan de commissie ruimtelijke kwaliteit oordelen, dat het plan op grond van meer dan gewone eigen kwaliteiten, een bijdrage levert aan de betreffende omgeving. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een plan met gevels van een afwijkend materiaal dat wel perfect past in de maat en schaal van de omgeving. De commissie adviseert dan B&W, voorzien van goede argumenten waarom dit plan afwijkt van de gebieds- en typecriteria, toch met het plan akkoord te gaan. Zoals de commissie ruimtelijke kwaliteit kan afwijken van de criteria, kan ook het college afwijken van het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit. Dit om de volgende redenen:

Omdat het college vindt dat de commissie ruimtelijke kwaliteit de criteria uit deze nota niet goed heeft uitgelegd;

Omdat het college vindt dat maatschappelijke of economische argumenten een afwijking rechtvaardigen. Wanneer het college hier gebruik van maakt motiveert het aan de commissie ruimtelijke kwaliteit waarom het van het advies afwijkt.

### **Overgangsbepaling**

Omgevingsvergunning

Op een aanvraag om omgevingsvergunning die ingediend is vóór het tijdstip waarop deze welstandsnota van kracht is geworden d.d. ### PM en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt zijn de bepalingen van de welstandsnota 2010 van toepassing, zoals deze golden vóór de vaststelling van de welstandsnota 2018.

### **Reclame-uiting**

Op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een reclame-uiting die ingediend is vóór het tijdstip waarop de reclameverordening van kracht is geworden zijn de bepalingen voor reclame-uitingen van de welstandsnota 2010 van toepassing, zoals deze golden vóór de vaststelling van de welstandsnota 2018.

**Bijlage 1: begripsbepalingen**

1. 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 niet direct grenst aan de weg of openbaar groen.
2. Afgestemd op zijn omgeving: ais in voldoende mate rekening is gehouden met de vorm, de kleur en het materiaalgebruik van de omliggende gebouwen. Dit kan zowel verwant, identiek als afwijkend zijn. Evenwicht met de bestaande omgeving geldt als uitgangspunt.
3. Authentiek: de mate waarin een gebouw oorspronkelijk of uniek is vormgegeven, verbouwd of gewijzigd is. Dit kan zowel op een verwante, identieke als afwijkende wijze.
4. Bestemmingsplan: een plan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
5. Bijgebouw: gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, berging, tuinhuis of garage.
6. Borstwering: lage dichte (gevel)muur tot borsthoogte.
7. Boeiboord: opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.
8. Bouwblok: een aan alle zijden door straten, wegen of groen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt.
9. Bouwlaag: een boven peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kap.
10. Carport: afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning.
11. Dak: afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht.
12. Dakhelling: de hoek van het dak.
13. Dakkapel: uitbouw op een hellend dak.
14. Dakopbouw: een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
15. Dakraam: raam in een hellend dak.
16. Dakvoet: laagste punt van een hellend dak.
17. Detail: ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.
18. Erf: onbebouwd stuk grond behorende bij een woning.
19. Erker: kleine toevoeging van meestal een bouwlaag aan de gevel van een gebouw.
20. Geleding: verticale of horizontale indeling van bijvoorbeeld de gevel door middel van inspringingen of verschillend materiaalgebruik.
21. Gevel: buitenmuur van een gebouw.
22. Geornamenteerd: van ornamenten voorzien, versierd.
23. Hoekkeper: dakrib die de uitspringende hoeken van een dak vormt.
24. Individueel gebouw: zelfstandig, op zichzelf staand gebouw.
25. In zijn omgeving passend: de mate waarin rekening is gehouden met de maat, schaal en massaopbouw van gebouwen in de omgeving van het nieuwe bouwwerk, dit kan zowel verwant als contrasterend zijn.
26. Luifel: een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur of bij een winkelgevel.
27. Maaiveld: bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht.
28. Massa: volume van een gebouw of bouwdeel.
29. Negge: terugspringende kant van een muur bij de kozijnen.
30. Nok: horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.
31. Ondergeschikt: voert niet de boventoon.
32. Ontsluiting: de toegang tot een terrein of een gebouw.
33. Oriëntatie: de richting van een gebouw.
34. Overkapping: carport of luifel.
35. Overstek: bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.
36. Peil: de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer.
37. Plat dak: dakvorm bestaande uit één horizontaal vlak.
38. Rooilijn: lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd is.
39. Situering: de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving.
40. Standaard: door de CRK goedgekeurd bouwwerk of het oorspronkelijke bouwwerk in het betreffende bouwblok.
41. Uitbouw: aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.
42. Visuele onderbrekingen: bijvoorbeeld door verschil in hoogte, afwisselende geledingen, toepassing van verschillende materialen of penanten
43. Voorgevel: de gevel aan de voorzijde van een gebouw, gericht op de belangrijkste openbare ruimte, de straat. Vaak de meest gedecoreerde gevel en de gevel waar de hoofdentree zich bevindt.
44. Voorgevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk.
45. Voorgevelrooilijn: de voorgevelrooilijn als bedoeld in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
46. Voorkant: 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 voorzover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen.

- 47. Zadeldak: een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.
- 48. Zijgevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk.
- 49. Zijkant: de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw.