

Gebiedsgerichte Welstandscriteria

Gebiedsgerichte welstandscriteria komen voort uit de gebiedseigen architectonische en stedenbouwkundige karakteristiek en maken onderdeel uit van de gemeentelijke welstandsnota.

	BESCHRIJVING	CRITERIA	AANBEVELINGEN
<i>Bebouwing en omgeving</i>	<p>Voordat de wijk werd ontwikkeld was dit agrarisch gebied. Het enige dat hier nu nog aan herinnert is de oude Nuenenseweg, die het gebied diagonaal doorsnijdt en die nu de functie van langzaamverkeersroute heeft. Dit relict draagt voor een belangrijk deel bij aan de herkenbaarheid van het gebied.</p> <p>De buurt wordt begrensd door de Argonautenlaan, Faunuslaan, Amazonenlaan en Damocleslaan. Aan de overzijde van de Argonauten- en Faunuslaan bevinden zich respectievelijk rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Aan de overzijde van de Damocleslaan liggen scholen en aan de overzijde van de Amazonenlaan bevindt zich een zorgcentrum en een volkstuincomplex.</p> <p>Oude Gracht Oost is een monofunctionele buurt, er zijn alleen woningen en clusters met garageboxen. De buurt manifesteert zich als een autonoom geheel. Zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm van de buurt zijn afwijkend ten opzichte van de omgeving.</p> <p>De buurt heeft een karakteristieke orthogonale structuur. Deze is weliswaar geordend rond de oude Nuenenseweg, maar volgt niet dezelfde richting. De woningblokken zijn gebouwd in een strokenverkaveling.</p> <p>De buurt is ontwikkeld in een periode dat het scheiden van de verkeersstromen een thema werd in de stedenbouw. Zo worden hier de auto's via een stelsel van straten (cul-de-sacs) naar pleintjes met garageboxen geleid, waarna de woningen via voetpaden bereikt kunnen worden.</p> <p>Door de strokenverkaveling en de scheiding van verkeersstromen is er relatief veel openbare ruimte in deze buurt. Hiervan wordt een belangrijk deel in beslag genomen door de woonpaden met groenstroken en de pleintjes met de garageboxen. Langs de</p>	<p>De stedenbouwkundige en architectonische karakteristiek van de buurt dienen bij iedere ingreep uitgangspunt te zijn voor het ontwerp. Daarbij zijn de orthogonale structuur (de enige afwijking is de oude Nuenenseweg) en de alzijdigheid, waarbij achtergevels even prominent zijn als de voorgevel, belangrijke aspecten.</p>	<p>De oude Nuenenseweg zou herkenbaar moeten blijven.</p> <p>Aanbevolen wordt om de kleur van de garagedeuren per strook op elkaar af te stemmen met name waar de woningen hierop rechtstreeks uitkijken.</p>

	oude Nuenenseweg is een concentratie van structuurgroen. Halverwege de oude Nuenenseweg bevindt zich een speelplein.		
Bebouwing op zich	Alle woningblokken bestaan uit twee bouwlagen en zijn uitgevoerd met een plat dak. Er zijn grofweg twee woningtypes te onderscheiden. Ten westen van de Eratolaan, met uitzondering van de Agrippastraat, staan rijenwoningen waarbij alle woningen in één rooilijn liggen. Hierbij zijn de bergingen aan de voorgevel vastgebouwd, wat een karakteristiek beeld oplevert. Bij het andere woningtype, eveneens rijenwoningen, verspringen de voorgevels ten opzichte van elkaar. De gevels bestaan voornamelijk uit ramen met daaronder gemetselde borstweringen. Met name bij de woningen met de bergingen aan de voorzijde wordt het horizontale karakter hierdoor benadrukt. De woningscheidende wanden vervullen een prominente rol in de gevelritmiek. De achtergevel van deze woningen zijn erg sculpturaal door de prominente schoorstenen, de balkons en de verspringende boeiboorden.	De architectuur van de woningen dient voor elk bouwplan uitgangspunt te zijn. De gevelritmiek aan de voorzijde mag niet worden verstoord. Dit is met name van toepassing op de verdiepingslaag en het ritme van de bergingen. De sculpturale achtergevel mag eveneens niet worden verstoord.	Een schriftelijke toelichting op het ingediende ontwerp, waarin de relatie met de bestaande architectuur wordt belicht, is wenselijk.
Materiaal Detaillering Kleur	Er is gebruik gemaakt van traditionele bouwmaterialen, zoals metselwerk voor de gevels en hout voor de kozijnen en de boeiboorden. De detaillering is sober, passend bij de functionele architectuur. Zo is bijvoorbeeld het balkonhek uitgevoerd als een eenvoudig stalen spijlenhek. De metselwerkgevels van de woningen zijn inmiddels voor een groot deel wit geschilderd. Kozijnen, ramen en boeiboorden zijn overwegend wit (of lichtgrijs), sporadisch zijn andere kleuren gebruikt. De houten bergingen aan de voorzijde (zoals aan de Eratolaan en het Turnuspad) zijn vaak in een afwijkende kleur (soms in dezelfde kleur als de draaiende delen). Ten aanzien van de garageboxen: schoon metselwerk met witte boeiboorden. De garagedeuren zijn donkergroen. Ook hier sporadisch een afwijkende kleur.	Bij de woningen met bergingen aan de voorzijde mogen de bergingen in afwijkende kleuren ten opzichte van de woningen worden uitgevoerd. Het karakteristieke hoekraam moet gehandhaafd worden. Bekleding van de dakranden moet bestaan uit een vlak plaatmateriaal zonder zichtbare bevestigingspunten en dienen te worden uitgevoerd in een lichte	Voor wijzigingen aan de woningen moet gestreefd worden naar de toepassing van traditionele materialen.

		kleur (wit, lichtgrijs, crème). Om afstemming per blok te bereiken is de kleur van de rechter hoekwoning bepalend.	
--	--	---	--

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van bovenstaande criteria, kan hieraan worden voorbij gegaan, na advies van de welstandscommissie



Objectcriteria

Naast de criteria die direct worden ontleend aan de gebiedseigen architectonische en stedenbouwkundige karakteristiek gelden er voor een aantal typen bouwwerken nog aanvullende criteria. Hieronder staan de verschillende objecten beschreven die voor Oude Gracht Oost relevant zijn.

a. Aan- en uitbouwen

Een veel toegepaste mogelijkheid om het woonoppervlak te vergroten is een aan- of uitbouw. Die kan in hoge mate het woongenot vergroten, maar ook de invloed op de woonomgeving kan zeer groot zijn, vooral als wordt gebouwd aan de voorgevel of in een zijtuin grenzend aan het openbaar gebied.

Uiteraard is het bestemmingsplan in eerste instantie bepalend of een dergelijke verbouwing gerealiseerd kan worden.

Indien het bestemmingsplan een aan- of uitbouw aan de **voorgevel** mogelijk maakt, dan moet het ontwerp steeds worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Immers, de invloed van dergelijke gebouwdelen op de plasticiteit van het bouwblok zelf en op het openbaar gebied is zeer groot, maar steeds dermate verschillend, dat eenduidige criteria hieromtrent onmogelijk te formuleren zijn.

In zijn algemeenheid kan wel worden gesteld dat een aan- of uitbouw aan de voorzijde steeds ondergeschikt moet zijn aan de gevel als totaal. Ook zal hetzelfde type moeten worden toegepast per bouwblok met identieke woningen. Indien de aanbouw met het project is mee-ontworpen vormt dit geen probleem, maar overigens zal de eerste in een bouwblok die met vergunning wordt gerealiseerd bepalend zijn voor de daarop volgende.

Een aan- en uitbouw aan de **zijgevel** is onder beperkende voorwaarden vergunningvrij te realiseren en is dan niet onderhevig aan een welstandstoets.

Zodra een aan- of uitbouw aan de zijgevel daar niet aan voldoet en derhalve licht-vergunningplichtig is voldoet het in elk geval aan redelijke eisen van welstand indien:

- ◆ de voorgevel ervan tenminste 2 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevel van de woning en
- ◆ de achtergevel minimaal 50 cm terugligt ten opzichte van de achtergevel van de woning of maximaal 3 meter (bij een gelijkblijvende breedte) doorsteekt ten opzichte van de achtergevel van de woning en
- ◆ de hoogte aan alle zijden maximaal 3,5 m bedraagt en
- ◆ het dak plat is en
- ◆ de gevels van de aanbouw verwantschap vertonen met de architectuur van het hoofdgebouw en
- ◆ de toe te passen materialen, kleuren en detaillering dezelfde zijn als die van het hoofdgebouw.

Indien de voor- en/of de zijgevel van een dergelijke aanbouw direct grenst aan het openbaar gebied, is de architectonische expressie ervan van wezenlijk belang voor de kwaliteit van de openbare ruimte. In dat geval zal een ontwerp altijd worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Een aanbouw aan de **achtergevel** is zeer gewild en komt in zeer veel uitvoeringen voor. Een dergelijk bouwwerk heeft over het algemeen weinig invloed op de openbare ruimte, maar wel op de bezonning van de eigen tuin of die van de burens. Ook voor die gevallen heeft de wetgever voorwaarden opgesteld waaronder deze vergunningvrij kunnen worden gerealiseerd.

In het geval dat voor een uitbouw aan de achtergevel een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd, voldoet deze in ieder geval aan redelijke eisen van welstand indien:

- ◆ niet gelegen naast openbaar gebied en
- ◆ de hoogte maximaal 3,5 m en de diepte maximaal 4 m bedraagt en
- ◆ geen boeiboorden worden toegepast die breder (hoger) zijn dan 30 cm en
- ◆ het bouwwerk wordt voorzien van een plat dak of een flauw hellend doorzichtig dak en
- ◆ materiaalgebruik en kleuren gelijk zijn of harmoniëren met die van het hoofdgebouw;
- ◆ bij toepassing van een flauw hellend doorzichtig dak de zijmuren, voor zover deze op de perceelsgrens worden gebouwd, horizontaal worden beëindigd zodat de burens niet worden belemmerd in hun keuze voor een bepaald type dak;
- ◆ bij toepassing van een lichtstraat op een plat dak deze tenminste 50 cm van de perceelsgrenzen wordt beëindigd;
- ◆ in geval van een betreedbaar plat dak dit wordt voorzien van een balustrade die overeenkomt met die van de bestaande woning.

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van bovenstaande criteria, kan hieraan worden voorbij gegaan, na advies van de welstandscommissie

b. Tuinhuisjes , bergingen en overkappingen

Er blijkt de laatste jaren een vrij grote behoefte te bestaan aan vrijstaande bergingen, tuinhuisjes en overkappingen en vele fabrikanten voorzien daarin. Zij bieden een grote verscheidenheid aan uitvoeringen die vaak geschikt zijn voor zelfbouw.

Meestal worden deze bouwwerken vrijstaand in de tuin geplaatst en hebben weinig invloed op hun omgeving, vooral niet zolang ze niet zichtbaar zijn vanaf openbare gebied.

Dit soort bijgebouwen is dan ook als vergunningsvrij aangemerkt tot een grootte van maximaal 30 m² en een hoogte van 3 meter en onder beperkende voorwaarden met betrekking tot de situering.

Voldoet een dergelijk bijgebouw daar niet aan en is het dus licht-vergunningplichtig dan voldoet het aan redelijke eisen van welstand, indien:

- ◆ niet hoger dan 3 m en
- ◆ niet groter dan 40 m² en
- ◆ voorzien van een plat dak en
- ◆ meer dan 3 m uit de erfgrans met het openbaar gebied en

- ◆ eventuele zijwanden zijn uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw dan wel in echt hout, uitgevoerd in rabatdelen of gepotdekselde, gekantrechte delen.

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van bovenstaande criteria, kan hieraan worden voorbij gegaan, na advies van de welstandscommissie.

c. Veranderingen aan gevels zonder uitbreiding

De onderstaande werkzaamheden zijn in veel gevallen op zich vergunningvrije activiteiten en kunnen slechts repressief door de welstandscommissie worden getoetst. Dit houdt in dat beoordeeld zal moeten worden of de gerealiseerde wijzigingen in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Is dat het geval, dan kan een aanschrijvingsprocedure worden gestart.

Het is soms dan ook zeer aan te bevelen om op vrijwillige basis voor dit soort werkzaamheden vooraf schriftelijk dan wel mondeling advies te vragen bij de welstandscommissie. Dit voorkomt eventuele moeilijkheden achteraf.

c.1. Schilderen en opnieuw voegen van gevels

Uit de toelichting op de Woningwet 2003 blijkt ondubbelzinnig dat het schilderen van een gevel niet kan worden gezien als bouwen. Het kan daarom ook niet worden aangemerkt als een vergunningsplichtige activiteit.

Het wijzigen van de kleur van een individuele woning kan echter van grote invloed zijn op de architectuur van die woning en daarmee op het beeld van de openbare ruimte. Dit geldt des te meer als de woning deel uitmaakt van een blok of een complex, omdat dan de eenheid in architectuur en het stedenbouwkundige beeld in veel gevallen ernstig kan worden verstoord.

Zoals hierboven al is aangegeven is het daarom zeer aanbevelenswaardig om vooraf bij de welstandscommissie te informeren of het schilderen van een specifieke woning of een onderdeel van die woning, zoals bijvoorbeeld een tegen de voorgevel aangebouwde berging, zal leiden tot een situatie die in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand is.

Van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand is in elk geval geen sprake indien de gevel van de woning wit wordt geschilderd. Dit komt immers al veelvuldig voor in de buurt.

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van bovenstaande criteria, kan hieraan worden voorbij gegaan, na van de welstandscommissie.

c.2. Vervangen van kozijnen

Het aanbrengen, dichtmaken of vervangen van kozijnen of het wijzigen van de indeling en afmetingen ervan levert over het algemeen niet veel problemen op zolang de veranderingen passen bij het karakter van het gebouw. Een punt van aandacht daarbij is het vervangen van houten of stalen kozijnen door die van kunststof. In de voorgevel en de naar de weg of openbaar groen gekeerde zijgevel is dit overigens wel degelijk een vergunningsplichtige handeling indien er sprake is van een wijziging in de detaillering, profilering of vormgeving. Maar ook in de vergunningsvrije situatie kan naderhand blijken dat een dergelijke wijziging meer dan aanvaardbare afbreuk doet aan het beeld van de architectuur van het gebouw en de omgeving. Dat heeft dan vooral te maken met de verhouding tussen open en gesloten delen, reliëf en geleiding van gevel en licht- en schaduwwerking, kleuren en toegepaste materialen, vooral ten aanzien van puivullingen. Wijzigingen daarin kunnen een aanzienlijke invloed hebben op het straatbeeld.

Het is dan ook altijd aan te raden om tevoren advies te vragen bij de welstandscommissie om procedures en ingrepen achteraf te voorkomen.

Er moet daarbij met de volgende richtlijnen worden rekening gehouden:

- ◆ Houten kozijnen moeten bij voorkeur worden vervangen door nieuwe houten exemplaren, met gelijke indeling en detaillering. Een kleine aanpassing in de profilering ten behoeve van dubbel glas is denkbaar.
- ◆ Vervanging van houten kozijnen door kunststof is slechts acceptabel als ze vrijwel identiek zijn aan het oorspronkelijke houten kozijn. Dat houdt onder meer in dat een renovatieprofiel moet worden toegepast, waarvan de profielbreedte aan de voorzijde maximaal 5 cm bedraagt, de negge van de muur wordt gehandhaafd en de negge van het kozijn minimaal 5 cm is.

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van bovenstaande criteria, kan hieraan worden voorbij gegaan, na advies van de welstandscommissie.

c.3. Vervangen van een garagedeur door een pui

Er hebben zich de afgelopen jaren vele gevallen voorgedaan waarbij de garage werd verbouwd tot woon- of praktijkruimte. Daarbij werd de garagedeur vervangen door een pui.

Hiertegen bestaan uit een oogpunt van welstand meestal geen bezwaren zolang een pui wordt geplaatst die qua indeling, materiaalgebruik en detaillering verwantschap vertoont met die in het hoofdgebouw.

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van bovenstaande criteria, kan hieraan worden voorbij gegaan, na advies van de welstandscommissie.

d. Dakopbouwen

Een dakopbouw op een woning met een platdak is altijd regulier-vergunningplichtig. Indien de woning bestaat uit twee bouwlagen dan is een dergelijke opbouw in veel een welkome uitbreiding van het woonoppervlak, te meer omdat bij dit soort woningen de extra bergruimte die een zolderverdieping vaak biedt, node wordt gemist. Indien het bestemmingsplan een dergelijke oplossing mogelijk maakt, voldoet een ontwerp aan redelijke eisen van welstand indien:

- ◆ er sprake is van een herhaling van een ontwerp op hetzelfde woningtype en dat minder dan 3 jaar daarvoor is goedgekeurd of

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van bovenstaande criteria, kan hieraan worden voorbij gegaan, na advies van de welstandscommissie.

e. Erfafscheidingen

Voor de meeste erfafscheidingen is geen bouwvergunning meer nodig. Bij hoekwoningen worden zij echter vaak toegepast om de tuin af te scheiden van het openbare gebied en liggen dan ook meestal in of voor de rooilijn. Zijn zij daarbij ook nog hoger dan 1 meter dan is een vergunning nodig en moeten zij voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Vooraf dit soort erfafscheiding is vaak zeer bepalend voor de woonomgeving en het straatbeeld en leidt dan ook niet zelden tot klachten. Grove, niet-duurzame en snelverwerende materialen, zoals betonplaten, vlechtschermen, ongekantrechte schaaldelen en dergelijke zijn in dit soort situaties ontsierend en voldoen dan ook niet aan redelijke eisen van welstand. Ook voetmuurtjes en gemetselde penanten tussen de delen van de erfafscheidingen komen in Oude Gracht Oost niet voor en zouden het eenduidige beeld verstoren.

Indien sprake is van een lichtvergunningplichtige erfafscheiding voldoet deze in elk geval aan redelijke eisen van welstand, indien zij bestaat uit:

- ◆ hagen of andersoortige begroeiing;
- ◆ volledig begroeide gazen hekwerken;
- ◆ een overwegend transparante afscheiding, bijvoorbeeld stalen spijlen of houten lamellen, zonder voetmuurtje en zonder gemetselde penanten.

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van bovenstaande criteria, kan hieraan worden voorbij gegaan, na advies van de welstandscommissie.

h. Zonnecollectoren

Steeds vaker worden zonnecollectoren en fotovoltaïsche cellen toegepast. Bij bestaande gebouwen kan de zonnecollector als losse toevoeging echter een storend element vormen, vooral omdat de keuzevrijheid voor de plaats wordt beperkt in verband met de vastliggende stedenbouwkundige oriëntatie en de doorgaans reeds in gebruik zijnde plaats voor de installatie. Het is dan ook soms niet te voorkomen dat een zonnecollector aan de straatzijde moet worden geplaatst.

Zonnecollectoren en fotovoltaïsche cellen zijn in vrijwel alle gevallen vergunningvrij. Zo niet dan zijn zij licht-vergunningplichtig en voldoen zij in elk geval aan redelijke eisen van welstand, indien:

- ◆ geplaatst op platte daken, geheel gelegen binnen een hoek van 20 graden vanaf de naar het openbare gebied gekeerde dakranden;
- ◆ de kleur van de collector of paneel neutraal grijs is;
- ◆ de kleur van de omrandingen zoveel mogelijk in overeenstemming is met de dakbedekking.
- ◆ bij aanbrengen aan de straatzijde plaats en afmetingen worden gekozen overeenkomstig de als eerste onder redelijke eisen van welstand aangebrachte collector op het desbetreffende woningblok.

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van bovenstaande criteria, kan hieraan worden voorbij gegaan, na advies van de welstandscommissie.

i. (Schotel)antennes

Ook antennes en schotels voor satellietontvangst zijn technische toevoegingen aan gebouwen en dragen nooit bij aan het uiterlijk van het gebouw en de openbare ruimte. Zij dienen dan ook zo onopvallend mogelijk te worden aangebracht en liever nog onzichtbaar.

Het beleid van de gemeente Eindhoven met betrekking tot antennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie is vastgelegd in een aparte beleidsnota, waarnaar hier wordt verwezen.

Antennes tot een hoogte van 5m gemeten vanaf de voet, zijn vergunningsvrij en dus ook welstandsvrij. Hogere antennemasten zullen steeds op zichzelf en in relatie tot hun omgeving moeten worden beoordeeld. Belangrijke factoren zijn dus het uiterlijk van de mast, bijvoorbeeld telescoop- of vakwerkmast, en de zichtbaarheid vanaf de openbare weg.

Een schotelantenne aan de voorgevel is doorgaans lichtvergunningplichtig, maar is over het algemeen in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand, vanwege het versturende effect ervan op de architectuur van de woning op zichzelf en op de architectuur en de ritmiek van het totale bouwblok en betekent daarmee ook een ernstige verstoring van het beeld van de openbare ruimte. Dit houdt in dat zonder vergunning gerealiseerde schotelantennes na plaatsing aan de voorgevel in strijd zijn met de Woningwet en dat een aanschrijvingsprocedure zal worden gestart.

In de gevallen dat er aantoonbaar geen andere mogelijkheid is dan montage aan de voorgevel, dient de schotel te voldoen aan:

- ◆ de diameter maximaal 60 cm en
- ◆ de schotel geheel transparant dan wel tenminste 50% geperforeerd, of anderszins effectief onopvallend gemaakt.

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van bovenstaande criteria, kan hieraan worden voorbij gegaan, na advies van de welstandscommissie.

j. Masten voor mobiele telefonie en andere antennes

Voor deze categorie bouwwerken zijn criteria opgenomen in de nota "Aanvullend antennebeleid".

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van bovenstaande criteria, kan hieraan worden voorbij gegaan, na advies van de welstandscommissie.