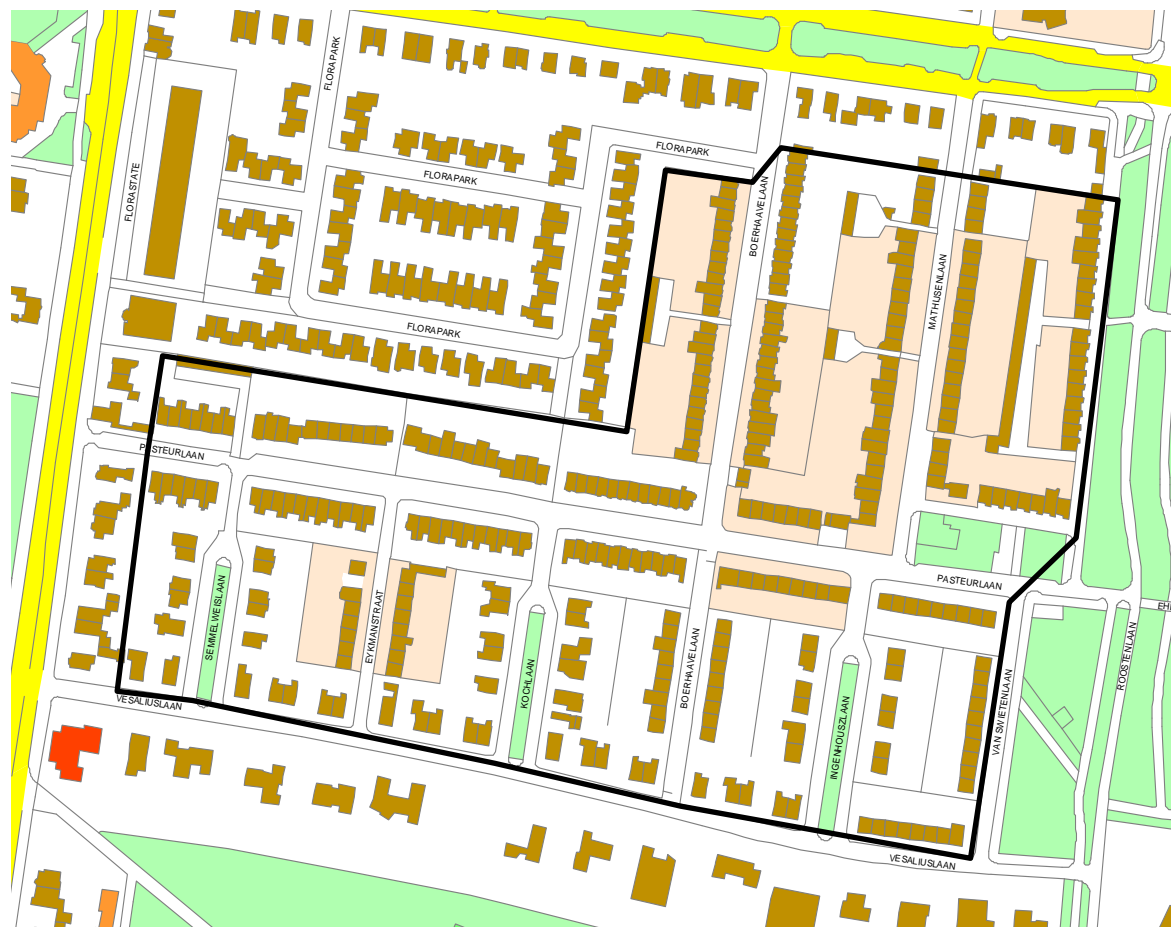


## Pasteurlaan e.o.

1937 - 1956

Deze 360 woningen zijn tot stand gekomen onder architectuur van 10 architecten, verdeeld over 17 contingenten, variërend van 1 tot 64 woningen. Architect Frans Korteweg heeft verreweg het grootste aandeel in deze buurt met 139 woningen aan de Roostenlaan en het gehele zuidelijke deel aan de Vesaliuslaan met zijn zijstraten. Architect Briët is een goede tweede met zijn complex woningen aan de Mathijssenlaan en Pasteurlaan. Door de Tweede Wereldoorlog is er een tweedeling in de ontwikkeling van deze buurt. Vóór 1940 werd begonnen met de bouw van woningen aan de Boerhaavelaan en de Pasteurlaan. Opmerkelijk is dat tijdens de oorlog de woningen Pasteurlaan 81-87 zijn gerealiseerd. Pas vanaf 1947 werd de bouw van woningen weer hervat. Eerst met de witte woningen van architect De Maar aan de Pasteurlaan 56-98 en daarna in 1949 de woningen van Briët aan de Mathijssenlaan oneven zijde. In 1951 ontwerpt hij ook de woningen aan de overzijde en de Pasteurlaan 20-30. Dan begint ook de bouwstroom van de woningen van Frans Korteweg. Eerst aan Eykmanstraat 1-16, Boerhaavelaan 59-76 en Pasteurlaan 21-37, in de jaren daarna de woningen tussen de Roostenlaan en de Vesaliuslaan.



## Gebiedsgerichte Welstandscriteria

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

	BESCHRIJVING	CRITERIA	AANBEVELINGEN
<b><i>Bebouwing en omgeving</i></b>	De wijk ligt verscholen achter de statige bebouwing langs de Aalsterweg in het westen en de groenzone langs de Roostenlaan in het oosten. Ook aan de noordzijde gaat de buurt schuil achter de bebouwing van de Floralaan West. De zuidgrens wordt gevormd door de vrijstaande villabebouwing aan de zuidkant van de Vesaliuslaan die de overgang vormt naar het landgoed Eikenburg. In de noordwesthoek van deze rechthoek was vroeger het St. Jozefziekenhuis gelegen. Na de sloop van dat complex is de open plek ingevuld met nieuwe woonbebouwing, nu Florapark geheten. Vanwege de geheel andere sfeer daarvan is deze hier verder buiten beschouwing gelaten. Naar het zuiden toe wordt de bebouwing opener door de aanwezigheid van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Dit wordt nog eens benadrukt door het ruime profiel met groene middenberm van de Ingenhouszlaan en de Semmelweislaan	Nieuwe ontwikkelingen in de buurt moeten zich voegen naar de orthogonale structuur van de buurt. Nieuwbouw moet zich goed verhouden tot de bestaande bouw, zodat het totaal van de bestaande wijk en de aanvullende nieuwbouw een nieuw logisch geheel wordt.	
<b><i>Bebouwing op zich</i></b>	Er kan niet worden gesteld dat deze buurt wordt gekenmerkt door een algehele samenhang in architectuur. Wat deze wijk echter bijzonder maakt is de aangename mix van enkele architectonisch samenhangende ensembles van zowel voor als na de Tweede Wereldoorlog. De vooroorlogse bouw in het noordelijke deel van de Boerhaavelaan en het westelijke deel van de Pasteurlaan, wordt gekenmerkt door forse kappen boven twee bouwlagen, erkers, robuuste detaillering met soms gebogen bovendorpels, afgewisseld met de subtiliteit van stalen ramen. In de Pasteurlaan betreft het kleinere eenheden van maximaal 12 woningen. De beide straatwanden van de Boerhaavelaan zijn door Bredero, respectievelijk Bouwbedrijf Korteweg in één keer ontworpen en gebouwd. De vier, in de oorlogsjaren gebouwde, woningen Pasteurlaan 81 tm 87 van architecten Schipper & van der Laan hebben nog alle kenmerken van de vooroorlogse architectuur.	Ieder bouwplan moet zijn geïnspireerd op de architectuur van de buurt en gerelateerd zijn aan de specifieke vormgeving van de woning waar dat bouwplan op betrekking heeft. De collectieve expressie van de woningblokken mag in geen geval worden doorbroken door individuele bouwplannen.	

	<p>De eerste bouwstroom na de oorlog in deze buurt, de woningen Pasteurlaan 56 tm 98 van architect De Maar, passen nog wel goed in het vooroorlogse beeld met hun ambachtelijke soberheid van het Traditionalisme of Delftse School, al wijkt hun witte kleur natuurlijk sterk af van de overige woningen.</p> <p>Ook de beide complexen uit 1949 en 1951 van architect Briët aan de Mathijssenlaan en Pasteurlaan, zijn van na de oorlog, al doet de vormgeving anders vermoeden. Ze doen sterk denken aan de woningen van Hanrath elders in Eindhoven en dat is ook niet verwonderlijk als bedacht wordt dat beide architect geassocieerd zijn geweest en Briët het bureau na de dood van Hanrath heeft voortgezet.</p> <p>Na 1951 heeft architect Korteweg de rest van de buurt volgebouwd met woningen die alle kenmerken dragen van de architectuur van de Wederopbouwperiode: seriematig vervaardigde onderdelen als betonnen lateien, raamomlijstingen, muurbeëindigingen en sierelementen. En daarnaast fragiele detaillering van kozijnen, gootondersteuning en hekwerkjes.</p>		
--	--	--	--

<p><b>Materiaal</b> <b>Detailering</b> <b>Kleur</b></p>	<p>Alle woningen zijn opgetrokken uit baksteen in een rode of roodgele tot grauw verkleurde tint, afgezien van de witgeschilderde woningen aan de Pasteurlaan. Zonder uitzondering zijn de daken voorzien van rode gebakken dakpannen.</p> <p>Bij de naoorlogse woningbouwprojecten zijn de schoorstenen van belang voor het totaalbeeld. Zij brengen extra structuur en ritme en in het geval van de woningen van Briët zijn zij daarnaast ook nog karakteristiek van vormgeving.</p> <p>Op veel plaatsen zijn stalen ramen toegepast van wezenlijk belang zijn voor de karakteristiek van het betreffende complex.</p> <p>Entrees in de complexen van Korteweg zijn bijzonder vormgegeven en extra geaccentueerd door middel van trapjes en stoepjes met sierlijke hekwerken. Ook bijzonder zijn de entrees in de woningen van Briët. De bovenlichten hebben een per woning verschillende roedeverdeling en een eveneens verschillende, mooi gesculptureerde onderdorpel waarvan het motief in de voordeur wordt herhaald. Wat opvalt in deze buurt dat niet alleen in dit project van Briët, maar ook in alle andere complexen de voordeuren nog veelal in originele toestand zijn. Bovendien zijn de meeste deuren van hoge esthetische kwaliteit. Vaak vormen zij samen met de stoepjes erover een totaalcompositie.</p> <p>Op veel plaatsen zijn tussen trottoir en voortuin de originele tuinafscheidingen nog aanwezig. Vaak bestaan die uit een laag, gemetseld muurtje met soms daar nog een geschilderde stalen buis boven. Bij het complex van Korteweg bestaat die afscheiding uit een betonrand zoals die ook elders in de Stad, bijvoorbeeld het Witte Dorp en Tuindorp de Burgh is toegepast.</p>	<p>Aanzicht en materiaalsamenstelling van de buitenschil van de bebouwing moet worden behouden.</p> <p>De kleurstelling van de complexen dient te worden gehandhaafd.</p> <p>Voor het schilderen van gevels wordt verwezen naar hoofdstuk c1.</p> <p>Schoorstenen in de naoorlogse complexen mogen niet worden verwijderd.</p> <p>Bij eventuele vervanging van de dakpannen moet gekozen worden voor een vergelijkbare keramische pan in dezelfde kleur.</p> <p>Vervanging van de stalen ramen door hout en kunststof is niet toegestaan. Zie hoofdstuk c2.</p> <p>Bij vervanging van de kozijnen dient te worden gezocht naar een oplossing die de profilering en de indeling van de oorspronkelijke kozijnen benaderd.</p> <p>Inbreuk op de maat en het ritme, voor zover aanwezig, van de dakkapellen in bestaande reeksen is niet toegestaan.</p> <p>In zijn algemeenheid geldt voor het gehele complex dat de karakteristieke</p>	
---	---	--	--



elementen van de wederopbouwarchitectuur dienen te worden gerespecteerd en waar mogelijk hersteld.

Karakteristieke details moeten worden gerespecteerd en in stand gehouden. Dit geldt in het bijzonder voor de originele voordeuren in combinatie met het eventueel aanwezige stoepje en voor de bouwkundige tuinafscheiding van de voortuinen.

Alle betondetails dienen te worden gerespecteerd.

Bij vervanging van de balkonafscheidings dient te worden gezocht naar een oplossing die de oorspronkelijke toestand benaderd.





Pasteurlaan 103-113, architect A. Maurits 1937



Pasteurlaan 91-101, architect M. van der Veen 1938



Pasteurlaan 59-79, architect M. van Beek 1938



Pasteurlaan 39-57, Bredero 1938



Boerhaavelaan 6-56, Bouwbedrijf J. Korteweg 1938



Boerhaavelaan 1-55, Bredero 1938





Pasteurlaan 108-120, Schipper & van der Laan 1939



Pasteurlaan 32-54, Bouwbedrijf J. Korteweg 1939



Pasteurlaan 81-87, Schipper & van der Laan 1941



Pasteurlaan 56-98, architect E. de Maar 1947



Mathijssenlaan 1-45 en Pasteurlaan 16, architect P. Briët 1949



Mathijssenlaan 2-54, Pasteurlaan 18-30 en Boerhaavelaan 57  
architect P. Briët 1949



Eykmanstraat, Boerhaavelaan, Pasteurlaan, Van Swietenlaan, Vesaliuslaan, type B1, architect F. Korteweg, 1951 en 1953



Roostenlaan, Pasteurlaan, type A1, architect F. Korteweg 1953



Ingenhouszlaan, type C, architect F. Korteweg 1953



Semmelweislaan, Eykmanstraat, Kochlaan, Boerhaavelaan, Vesaliuslaan, type A2, architect F. Korteweg, 1955 en 1956



Vesaliuslaan, Kochlaan, Boerhaavelaan, Ingenhouszlaan, type B2, architect F. Korteweg 1955 en 1956





Semmelweislaan, type C2, architect F. Korteweg, 1955

## Objectcriteria –Pasteurlaan e.o.

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 Pasteurlaan e.o. 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 commissie ruimtelijke kwaliteit. 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 dan wel voorzien van een kap met dezelfde richting, vorm en helling als het hoofdgebouw 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 commissie ruimtelijke kwaliteit.

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.

#### **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 het openbare gebied.

Dit soort bijgebouwen is dan ook als vergunningvrij aangemerkt tot een grootte van maximaal 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 hout, uitgevoerd in rabatdelen of gepotdekselde, gekantrechte delen.

### **c. Veranderingen aan gevels zonder uitbreiding**

De onderstaande werkzaamheden zijn in veel gevallen op zich vergunningvrije activiteiten en kunnen slechts repressief door de commissie ruimtelijke kwaliteit 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 commissie ruimtelijke kwaliteit. Dit voorkomt eventuele moeilijkheden achteraf.

Voor de panden die zijn aangewezen als monument geldt dat er nimmer sprake zal zijn van vergunningvrije activiteiten en zijn onderstaande werkzaamheden licht vergunningplichtig. Ze zullen dus altijd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit moeten worden voorgelegd. Ook zal een monumentenvergunning moeten worden aangevraagd.

#### **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.

In de Pasteurlaan en omgeving is dit geval. Zoals hiervoor reeds is aangegeven vallen individueel geschilderde panden in dit gebied ernstig uit de toon. Elk nieuw geval zal een situatie opleveren die in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

In geval van twijfel is het zeer aanbevelenswaardig om vooraf bij de commissie ruimtelijke kwaliteit te informeren of het schilderen van een specifieke woning zal leiden tot een situatie die in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

#### **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 of aluminium. In de voorgevel en de naar de weg of het 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 vergunningvrije situatie kan naderhand blijken dat een dergelijke wijziging onaanvaardbare 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 geleding 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 commissie ruimtelijke kwaliteit om procedures en ingrepen achteraf te voorkomen.

Er moet daarbij met de volgende richtlijnen worden rekening gehouden:

- ◆ Stalen kozijnen kunnen alleen goed worden vervangen door nieuwe stalen profielen of door aluminium. Alleen met deze materialen kan het slanke stalen kozijn worden benaderd. Tenminste als een smal aluminium profiel met een smalle of met een iets toelopende neus wordt gekozen. Een probleem hierbij vormen de donkere neopreen kaders van deze zgn. droge beglazing, die goed zichtbaar afsteken bij lichtgekleurde kozijnen en op die manier duidelijk maken dat het om een nieuw kozijn gaat. Vervanging door kozijnen met een droge beglazing zal altijd opvallen. Natte beglazing, dus met kit, is niet logisch vanwege de onderhoudsgevoeligheid van de kit in relatie tot de onderhoudsvrije aluminium kozijnen. Bij vervanging van kozijnen door lichtgekleurde aluminium kozijnen dient gestreefd te worden naar witte neopreen kaders.
- ◆ 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 acceptabel als de architectonische waarde van het gebouw en de omgeving dat toelaten. In die gevallen is het zaak het oorspronkelijke houten profiel en de indeling zoveel mogelijk te benaderen. 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. Een afwijkende houtdetaillering kan echter ook detaillering van de kunststof vervanging beïnvloeden.
- ◆ Het aanbrengen van ventilatieschuiven bij kozijnvervanging levert vaak een lelijk en afwijkend beeld op. Het is mogelijk de noodzakelijke nachtventilatie min of meer onzichtbaar op een bouwkundige wijze aan te brengen, nl. boven de bovendorpel achter het metselwerk of door muurroosters achter open voegen.

### **c.3. Vervangen van een borstwering**

In het complex van Korteweg zijn bij de types A2 en B2 puien opgenomen met dichte, veelal ongeïsoleerde borstweringen onder de ramen. Vervanging van de kozijnen kan aanleiding zijn om ook iets te doen aan deze borstwering. Dit voldoet in elk geval aan redelijke eisen van welstand, indien:

- ◆ de borstwering bestaat uit een soortgelijk materiaal met een soortgelijke kleur en bevestigingsmethode als in de bestaande situatie of
- ◆ de borstwering wordt uitgevoerd in een met het bestaande metselwerk contrasterende steen en voeg en
- ◆ de nieuwe metselwerk borstwering ongeveer 2 cm terug wordt gelegd ten opzichte van het omringende metselwerk;

Uitgangspunt is dus dat de verticaliteit en de indeling van de oorspronkelijke gevelopening duidelijk zichtbaar aanwezig blijft. Het is aan te bevelen om hierover vooraf te overleggen met de commissie ruimtelijke kwaliteit.

### c.3. Dakramen

Het aanbrengen van een dakraam is onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij. Deze voorwaarden zijn echter zo ruim dat er over het algemeen geen vergunning nodig zal zijn, ook aan de voorzijde.

In de woningen aan de Pasteulaan e.o. zijn op enkele plaatsen aan de voorzijde al dakramen geplaatst en helaas is de afstemming er tussen veelal achterwege gebleven. Een dakraam van 5 pannen breed en 5 pannen hoog, is voor deze buurt aan te bevelen, waarbij er rekening mee zou kunnen worden gehouden dat per blok de ramen op gelijke hoogte en op gelijke afstand worden aangebracht.

In geval van twijfel is overleg met de commissie ruimtelijke kwaliteit raadzaam.

Aan de achterzijde gelden geen speciale criteria .

### d. Dakkapellen

Er zijn twee motieven voor het aanbrengen van een dakkapel: het verbeteren van de daglichttoetreding tot een zolder ten einde een verblijfsfunctie mogelijk te maken en het is een snelle en goedkope manier om het woonoppervlak te vergroten. Dit laatste motief kan aanleiding zijn tot buitenproportionele dakkapellen. De populariteit van de dakkapel is groot en het aantal aanvragen navenant.

Anderzijds is de kwaliteit van de openbare ruimte van wezenlijk belang en die openbare ruimte wordt mede vormgegeven door de kwaliteit van de aanwezige bebouwing. In woongebieden speelt de vorm van het woningblok daarin een belangrijke rol. Met name het dak is daarin het samenbindend element bij uitstek. Rust en evenwicht in deze "vijfde gevel" heeft een positieve invloed op de openbare ruimte. Onder de goot is dan weer ruimte voor eventueel gewenste individualisering van de gevel, door middel van luifels, erkers, kleur van het schilderwerk, de voordeur en dergelijke.

Het bovenstaande houdt tevens in dat plaatsing van een dakkapel aan de achterzijde over het algemeen meer mogelijkheden biedt, tenzij er sprake is van een zichtlocatie.

De hieronder genoemde criteria zijn gebaseerd op woongebieden met woningen, gebouwd in blokken van twee of meer en voorzien van een zadeldak. Bij dakkapellen op woningen met een andere kapvorm of op vrijstaande woningen zal dit steeds apart moeten worden beoordeeld.

In alle gevallen dient er rekening mee te worden gehouden dat in een blok van woningen met dezelfde architectuur het ontwerp van de eerste met vergunning geplaatste dakkapel maatgevend is voor de overige.

Een dakkapel aan de **voorzijde** is over het algemeen in strijd met redelijke eisen van welstand, tenzij op het desbetreffende woningblok al een goedgekeurde dakkapel aanwezig is. In dat geval is slechts een herhaling van dat plan zowel qua vormgeving als positionering, detaillering, kleur en materiaalgebruik denkbaar, tenzij overtuigend kan worden aangetoond dat de voorgestelde dakkapel een verbetering betekent ten opzichte van de reeds aanwezige.

Groepsgewijze plaatsing van dakkapellen op een woningrij waar tot dusver aan de voorzijde nog geen dakkapel aanwezig was, kan soms mogelijk zijn, als dit voor de rij op zichzelf en voor de omgeving als een verbetering kan worden gezien. Deze plannen zullen steeds aan de commissie ter beoordeling worden voorgelegd.

Een dakkapel in het zijdakvlak van een woning is onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij. Als dat dakvlak naar de weg of het openbaar groen is gekeerd is die dakkapel echter altijd licht-bouwvergunningplichtig. Dakkapellen op die dakvlakken zullen altijd van geval tot geval moeten worden beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

In alle andere gevallen zal een dakkapel op een zijdakvlak voldoen aan redelijke eisen van welstand indien:

- ◆ er sprake is van een herhaling van een ontwerp uit hetzelfde woningcomplex en dat minder dan 3 jaar daarvoor is goedgekeurd of
- ◆ als er sprake is van een vooraf door de architect van het woningcomplex ontworpen en goedgekeurde dakkapel
- ◆ of:
- ◆ niet breder dan 50% van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 3,5 meter en
- ◆ de zijkanten ten minste 100 cm van de zijdelingse dakranden en
- ◆ de afstand tot de horizontale nok, de hoekkeper, de goot en een eventuele kilgoot minimaal 2 pannen of 50 cm en
- ◆ voor de positie op het dak, het overstek en voor de materialen, kleuren, detaillering (waaronder de bevestiging van plaatmaterialen) en de kozijnindeling aansluiting is gezocht bij de architectuur van het pand en de omgeving en
- ◆ de hoogte van het kozijn maximaal 125 cm en
- ◆ er geen sprake is van een verticale borstwering tussen kozijn en dakvlak en
- ◆ het boeiboord maximaal 25 cm hoog en
- ◆ voorzien van een plat dakje en
- ◆ kleur en materialen zijn afgestemd op die van de woning en
- ◆ er geen dakkapellen boven elkaar zijn geplaatst en
- ◆ er geen sprake is van een dakopbouw die een verhoging van de nok met zich meebrengt, tenzij in de woningrij al een dergelijke opbouw met vergunning is gerealiseerd.

De meeste dakkapellen aan de **achterzijde** zijn vergunningvrij. Voor zover zij dat niet zijn, en dus licht-bouwvergunningplichtig, voldoen zij in ieder geval aan redelijke eisen van welstand, indien:

- ◆ er sprake is van een herhaling van een ontwerp op hetzelfde woningblok en dat minder dan drie jaar daarvoor is goedgekeurd of
- ◆ als er sprake is van een vooraf door de architect van het woningblok ontworpen en goedgekeurde dakkapel
- ◆ of:
- ◆ niet breder dan 60% van de breedte van het dakvlak en
- ◆ de zijkant ten minste 50 cm uit het midden van de woningscheidende mu(u)r(en) en 100 cm van de zijdelingse dakrand(en) en



- ◆ de afstand tot de horizontale en/of schuine nok en de goot en/of eventuele kilgoot minimaal twee pannen of 50 cm en
- ◆ voor de positie op het dak, het overstek en voor de materialen, kleuren, detaillering (waaronder de bevestiging van plaatmaterialen) en de kozijnindeling aansluiting is gezocht bij de architectuur van het pand en de omgeving en
- ◆ de hoogte van het kozijn maximaal 125 cm en
- ◆ er geen sprake is van een verticale borstwering tussen kozijn en dakvlak en
- ◆ het boeiboord maximaal 25 cm hoog en
- ◆ voorzien van een plat dakje en
- ◆ kleur en materialen zijn afgestemd op die van de woning en
- ◆ er geen dakkapellen boven elkaar zijn geplaatst en
- ◆ er geen sprake is van een dakopbouw die een verhoging van de nok met zich meebrengt, tenzij in het woningblok al een dergelijke opbouw met vergunning is gerealiseerd.

Voor de dakkapellen op de achterzijde van de woningen type A1 en B1 van architect Kortweg is een standaardoplossing bedacht. De kappen op deze woningen zijn eigenlijk zo klein dat het realiseren van een dakkapel een lastige opgave is. Het is echter gelukt om een dakkapel te ontwerpen die enerzijds recht doet aan de fijnzinnigheid van de architectuur en anderzijds toch voldoende inspeelt op de wens tot meer zolderruimte.

Het betreft hier dus de woningen aan de Roostenlaan 252 tm 286, Pasteurlaan 2 tm 14 en 3 tm 37, Van Swietenlaan 2 tm 20, Vesaliuslaan 10 tm 24, Boerhaavelaan 59 tm 75 en 60 tm 76 en Eykmanstraat 1 tm 15 en 2 tm 16.

Er wordt op toegezien dat op deze woningen dus slechts dit type dakkapel zal worden gerealiseerd. Zij zijn niet vergunningvrij en elk nieuw exemplaar zal dus apart moeten worden aangevraagd. Omdat er een zeker ritme zal ontstaan in het daklandschap naarmate er meer van deze dakkapellen zullen worden gerealiseerd, zal elk ander type dakkapel daarvan een verstoring opleveren en zal daarmee in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

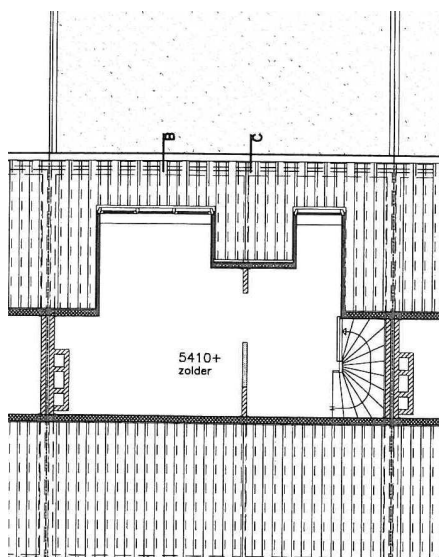
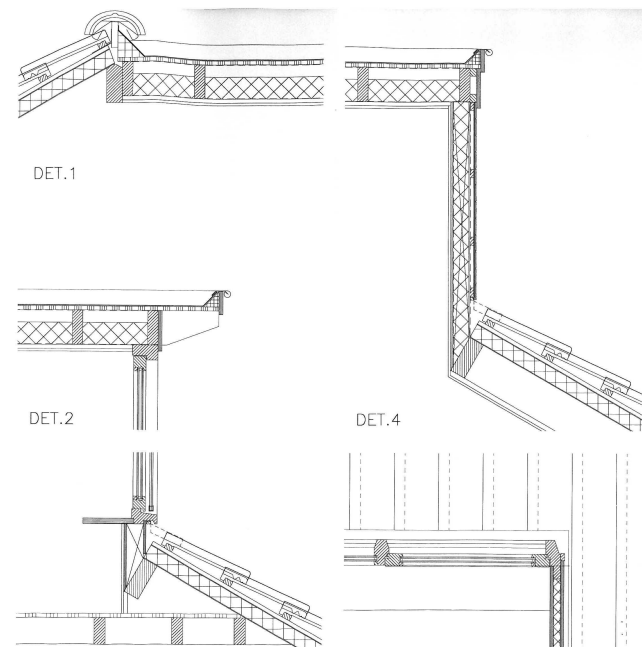




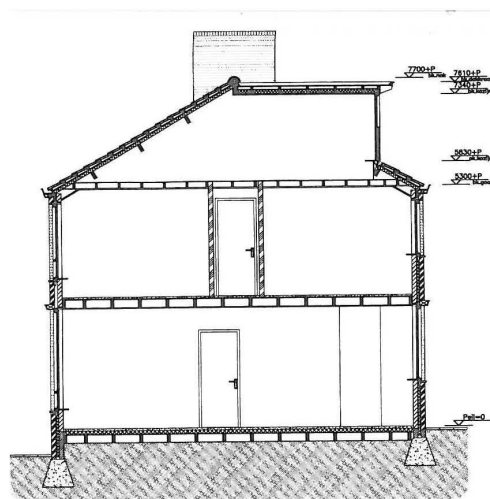
Achtergevel bestaand



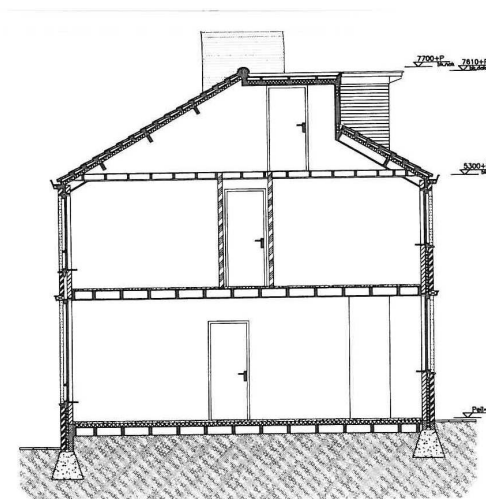
achtergevel nieuw



Plattegrond nieuw



– Doorsnede B–B –



– Doorsnede C–C –



#### 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.

In geval van nieuwbouw is het zeer gewenst om deze erfafscheidingen integraal in het ontwerp op te nemen.

Een dergelijke erfafscheiding voldoet 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, al dan niet geplaatst op een maximaal 1 m hoog muurtje, met eventueel penanten, van dezelfde (bak)steen als de woning.

#### f. Zonnecollectoren

Steeds vaker worden zonnecollectoren en fotovoltaïsche cellen toegepast. Bij nieuwbouw kan en moet eigenlijk hiermee al in de ontwerpfase rekening worden gehouden, zodat de collector een geïntegreerd onderdeel wordt van het gebouw. 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 het 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.

#### g. (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.

#### h. Masten voor mobiele telefonie en andere antennes

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

#### **Hardheidsclausule:**

*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 voorbijgegaan, na advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit.*