

## De Bergen- Noord

Het stratenpatroon in de Bergen, met name de Grote Berg, Kleine Berg, Bergstraat en Heilige Geeststraat is middeleeuws of ouder.

De originele bebouwing langs die straten is echter eind 19<sup>e</sup> eeuw langzamerhand vervangen door nieuwe en ook meer grootschaliger bouw.

Het gebied ten noorden van de Kleine Berg is een van de laatste stadsuitbreidingen van Eindhoven vóór de annexatie in 1920 van de omliggende dorpen en mogelijk gemaakt door de aanleg van de Willemstraat in 1885. Kenmerkend voor die tijd is het particuliere initiatief, waardoor er steeds sprake is van kleine eenheden. Pas in het laatste kwart van de twintigste eeuw zijn bouwblokken van een grotere schaal gerealiseerd op plekken die waren opgefallen.

Het gebied is opgenomen in de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie.

In donkerblauw zijn de monumenten aangegeven.



## Gebiedsgerichte Welstandscriteria

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

	BESCHRIJVING	CRITERIA	AANBEVELINGEN
<b><i>Bebouwing en omgeving</i></b>	<p>Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Willemstraat, aan de oostzijde door de Keizersgracht, aan de zuidzijde door de Grote Berg en aan de westzijde door de Mauritsstraat. De ontsluiting van de woonstraten ten noorden van de kleine Berg gebeurt voor auto's via de Julianastraat en het Wilhelminaplein. Via de Kleine Berg wordt het weggaand autoverkeer in de richting van de Mauritsstraat geleid. Voor fietsers en voetgangers is de buurt vanuit alle richtingen te benaderen. De Kleine Berg is door zijn vrij hoge dichtheid van specialistische winkels en horeca de meest levendige straat binnen de wijk en te beschouwen als uitloper van het stadshart. De overige straten tussen Kleine Berg en Wilhelminaplein zijn vooral woonstraten en ondanks de hoge parkeerdruk relatief rustig. De Grote Berg en de Bergstraat kennen een menging van woningen en winkels. Aan het Wilhelminaplein zijn nog enkele kantoren en wat horeca gevestigd. Door de vrij sterke scheiding tussen de woningen en de overige functies, is ten noorden van de Kleine Berg een vrij rustige en in zichzelf gekeerde woonbuurt ontstaan. Door de kleinschaligheid van de veelal uit het eerste kwart van de twintigste eeuw stammende woningen heeft de wijk een geheel eigen identiteit. De woonfunctie is de laatste decennia nog versterkt door het realiseren van woningen op vrijgekomen bedrijfs- of schoolterreinen.</p> <p>Omdat de wijk zo dicht tegen de binnenstad is gesitueerd wordt de omgeving aan de noord en oostzijde gedomineerd door hoogstedelijke bebouwing als het Regentenkwartier , De Regent De Witte Dame en Het Hooghuis, terwijl naar de westzijde toe de omgeving wordt gedomineerd door woningbouw in de vorm van voornamelijk grondgebonden woningen.</p>		

<p><b>Bebouwing op zich</b></p>	<p>De bebouwing in de Bergen kan, op wat uitzonderingen na, worden getypeerd als een aaneenschakeling van individuele panden met een vrij geringe korrelgrootte. Karakteristiek is het ontbreken van voortuinen, hetgeen, samen met de verticaal gerichte architectuur van vele panden een zeer stedelijk woongebied oplevert. Alleen de Heilige Geeststraat onttrekt zich enigszins aan dat beeld door zijn lagere bebouwing. Dat wordt nog versterkt door dat in deze straat meer stucwerk als gevelafwerking is toegepast. De menging van woningen met winkels en horeca bepaald het beeld van Willemstraat, Kleine Berg, Grote Berg en Bergstraat, hoewel ook daar sprake is van een vrij geringe korrelgrootte. Pas vanaf 1980 is een grotere schaal in de Bergen geïntroduceerd door nieuwbouw op de splitsing van Grote en Kleine Berg en op de hoeken van de Kleine Berg en de Prins Hendrikstraat en de St. Catharinastraat. Ook in de noordelijke straatwand van de Grote Berg zijn in de jaren 80 enkele grotere eenheden gebouwd. Met name de beide gestreepte woningblokken van architect Harry de Beer en het karakteristieke gebouw op de hoek met de Bergstraat van architect Arie van Rangelrooy zijn opvallende verschijningen. Ook vermeldenswaard zijn de bebouwing op vrijgekomen terreinen binnen de wijk. Zo aan het einde van de twintigste eeuw het terrein van drukkerij Gestel aan de Heilige Geeststraat gedeeltelijk bebouwd met woningen naar ontwerp van het Rotterdamse architectenbureau Mecanoo. In 2004 is er met de bebouwing op de plaats van de voormalige Ambachtsschool aan de St. Catharinestraat en de Anna van Egmondstraat en het erachter gelegen terrein een nieuw stedelijk weefsel aan de stad toegevoegd.</p>	<p>Ieder bouwplan moet zijn geïnspireerd op de architectuur van de buurt en gerelateerd zijn aan de specifieke vormgeving van de context waarin het plan wordt gerealiseerd.</p>	
<p><b>Materiaal Detaillering Kleur</b></p>	<p>Met recht kan in de Bergen worden gesproken van een baksteenarchitectuur. Vrijwel alle gebouwen zijn opgetrokken in een rode baksteen, in nuance variërend van oranje tot bruin. Met name in het gebied tussen Kleine Berg en Willemstraat zijn nog veel versieringen in het metselwerk aan te wijzen die karakteristiek zijn voor het begin van de twintigste eeuw. Dit varieert van speciale metselwerkversieringen en geglazuurde rollagen tot tegeltableaus en natuurstenen sluitstenen. Ook opvallend is de veelheid aan voor Eindhovense begrippen rijkversierde topgeveltjes, erkers en balkons. In dit gebied zijn enkele individuele panden wit geschilderd, hetgeen afbreuk doet aan de eenheid binnen de rode baksteenarchitectuur, te meer ook omdat daardoor de</p>	<p>Materiaalkeus, detaillering en kleuren moeten worden gerespecteerd.  Het schilderen van individuele panden is niet</p>	<p>Overwogen zou moeten worden om reeds wit</p>

	<p>karacteristieke baksteendetails aan expressie inboeten.  De Heilige Geeststraat ademt een iets andere sfeer door de overwegend lagere bebouwing. Veel woningen bestaan uit één laag met een kap. Meerdere woningen in de straat hebben gestucte gevels, iets dat in de nieuwbouw van de Spijndhof is herhaald.  Voor zover er in het totale gebied van de Bergen sprake is van gebouwen met een kap, dan is deze gedekt met rode dan wel grijze pannen.  Vrijwel overal is sprake van houten kozijnen.</p>	toegestaan. Zie hoofdstuk c1.	geschilderde panden weer in oude staat terug te brengen.
--	---	-------------------------------	--

*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*



Bergstraat



Kleine Berg



Heilige Geeststraat



Prins Hendrikstraat



St. Catharinastraat



Oranjestraat



Willemstraat



Grote Berg



Wilhelminaplein



Grote Berg



Grote Berg

## Objectcriteria De Bergen

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 De Bergen relevant zijn. **Deze criteria gelden niet voor de panden die zijn aangewezen als monument.** Aanvragen om bouwvergunning ten aanzien van deze panden zullen te allen tijde worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Voor die panden zal daarnaast altijd een monumentenvergunning moeten worden aangevraagd. Binnen die aanvraag zal aan de monumentencommissie een advies worden gevraagd. Dit advies is over het algemeen op een strenger beoordelingsregime gebaseerd.

### 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. Omdat in de Bergen de voorgevelrooilijn vrijwel overal ook perceelsgrens is zal een aanbouw aan de voorgevel vrijwel niet voorkomen.

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 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.

*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 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 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, behoudens bij monumenten, 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 zeker in de Bergen waar er sprake is van weliswaar veel individuele projecten, maar tevens van een samenhangende rode baksteenarchitectuur, zodat door het schilderen van individuele panden de eenheid in architectuur en het stedenbouwkundige beeld in ernstige mate kan worden verstoord. Dit geldt met name voor Wilhelminaplein, Prins Hendrikstraat, St. Catharinastraat, Anne van Egmondstraat en Oranjestraat. In die straten zal elk nieuw geval een situatie opleveren die in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. In de overige straten geldt een minder strikte norm en zal elk geval op zichzelf moeten worden beoordeeld. In geval van twijfel het daarom aanbevelenswaardig om vooraf bij de welstandscommissie 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.

Bovendien moet worden bedacht dat het schilderen van een gevel bij monumenten bijna altijd op een afwijzing stuit.



*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.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 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 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 welstandscommissie 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.
- ◆ Met name in appartementengebouwen is de eenheid en samenhang in de vormgeving van het gebouw van groot belang. Niet alleen voor het gebouw op zich maar ook voor de omgeving. Individuele vervanging van kozijnen door afwijkende types en/of materialen kan aan dat beeld grote afbreuk doen. In dit soort gevallen is altijd een totaalaanpak, die recht doet aan het oorspronkelijke beeld, een eerste vereiste.
- ◆ 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.

Bij de monumenten is het streven om de bestaande (oorspronkelijke) toestand te handhaven.

*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 borstwering**

De afgelopen decennia zijn veel woningen ontworpen waarin puien zijn 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 van de oorspronkelijke gevelopening duidelijk zichtbaar aanwezig blijft.

*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.4. 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. 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 in Eindhoven over het algemeen in strijd met redelijke eisen van welstand, tenzij op het desbetreffende woningblok al een goedgekeurde dakkapel aanwezig is. In het gebied de Bergen kan hier echter wat soepeler mee worden omgegaan gelet op het vrij sterke individualistische karakter van de bebouwing. Bovendien wordt het beeld in de Bergen niet bepaald en samengebonden door de kappen, omdat deze vaak nauwelijks kunnen worden ervaren door de geringe breedte van de straten. Een dakkapel aan de voorzijde zal in alle gevallen aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Er zal vooral worden gelet of het plan past bij de bestaande architectuur zowel qua vormgeving als positionering, detaillering, kleur- en materiaalgebruik. Dakkapellen op blokken met dezelfde woningen zullen identiek moeten worden uitgevoerd.

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(ur)(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
- ◆ 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 en
- ◆ er geen sprake is van een dakkapel in het bovenste dakvlak van een mansardekap.

*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. 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 gevallen 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 drie jaar daarvoor is goedgekeurd of
- ◆ als er sprake is van een vooraf door de architect van het woningblok ontworpen en goedgekeurde dakopbouw.

*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.*

#### f. 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.

*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.*

#### g. Rolluiken en andere voorzieningen tegen inbraak anders dan bij woningen

Rolluiken kunnen een ernstige verstoring van het gevelbeeld opleveren, zowel in open maar ook en vooral in gesloten toestand. Dit geldt in zijn algemeenheid, maar met name in winkelgebieden waarin veiligheid, levendigheid en een aantrekkelijke omgeving van essentieel belang zijn, ook na sluitingstijd.

Toch zijn voorzieningen tegen inbraak in veel gevallen helaas onvermijdelijk.

Gelukkig zijn er voldoende alternatieven voorhanden voor het geheel gesloten rolluik. Indien rolluiken aan de binnenzijde worden aangebracht en voor tenminste 90% open zijn, vallen zij zelfs onder de categorie vergunningsvrije bouwwerken.

Andere voorzieningen tegen inbraak die voldoen aan redelijke eisen van welstand:

- ◆ rolluiken aan de buitenzijde die voor tenminste 90% open zijn en over de volledige breedte van de gevelopening zijn aangebracht. Daarbij moet de rolkast zo mogelijk onzichtbaar in de gevel zijn weggewerkt. Indien dit niet mogelijk is dient hij in ieder geval binnen de negge te zijn aangebracht. In dat geval kan de welstandscommissie nadere eisen stellen aan de uitvoering ervan. (Overleg vooraf is dan dus noodzakelijk!) De rail moet binnen de negge zijn aangebracht. De kleuren zijn bij voorkeur zwart of antraciet ofwel aangepast aan de kleur van de gevel;

- ◆ spijlen- of schaarhekken die voor tenminste 90% open zijn en in de vloer verzinken of wegklappen in de negge. De kleuren zijn bij voorkeur zwart of antraciet ofwel aangepast aan de kleur van de gevel;
- ◆ gehard of gelaagd glas.

Er zijn situaties denkbaar waarin, na het stellen van nadere eisen aan de rolkast, kan worden meegewerkt aan een rolluik waarvan de rolkast niet onzichtbaar wordt weggewerkt, maar die voor het overige aan bovenstaande eisen voldoet.

Bij nieuwbouw verdient het aanbeveling om dergelijke voorzieningen zoveel mogelijk in de architectuur te integreren door daarmee in de ontwerpfase al rekening te houden.

*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 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 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 het bouwwerk waarop de collector of het paneel wordt aangebracht een monument is, of een gebouw dat deel uitmaakt van een beschermd stads- of dorpsgezicht, dan wordt dit te allen tijde voorgelegd aan de welstandscommissie.

*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 5 m 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 licht-vergunningplichtig, 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.*