

Tuindorp de Burgh, 1950 – 1965.

J.W. Franswa, Architect

Architectenbureau “van de Sluis”

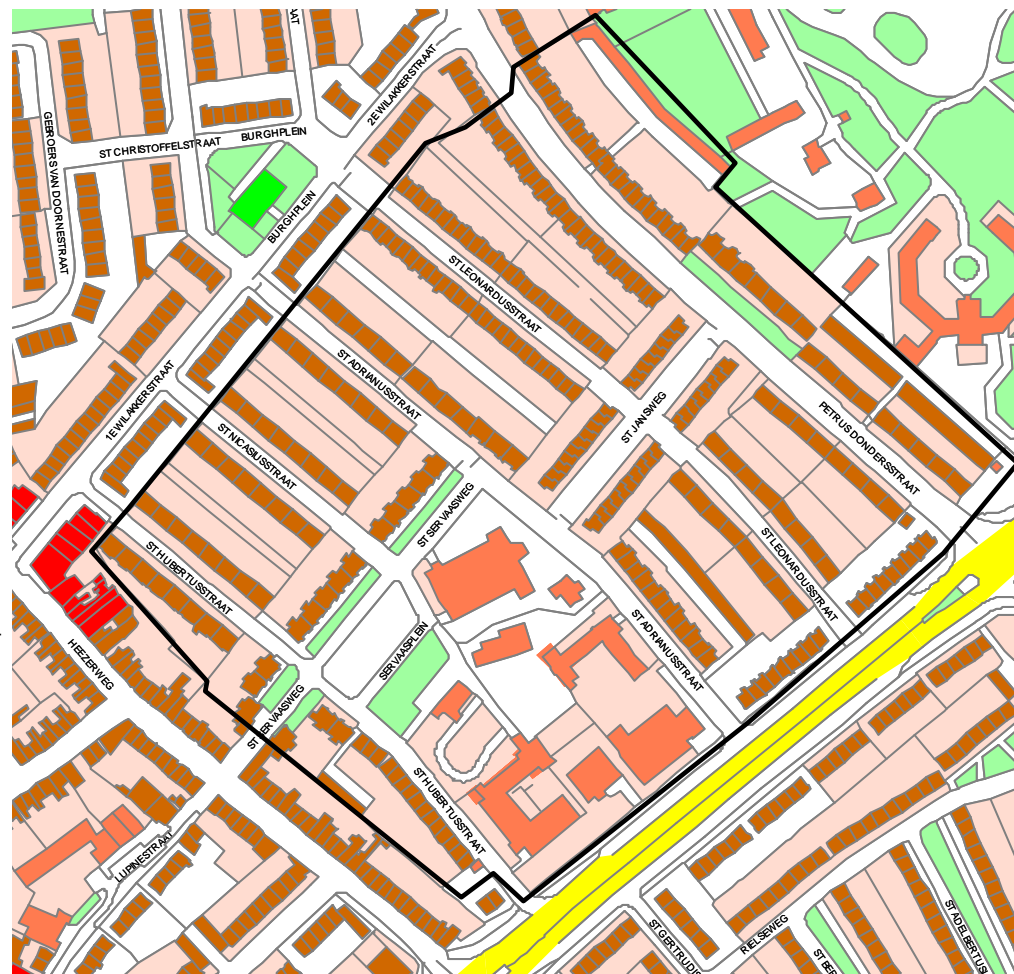
G.H. Jonkers, Architect

Th. J. Rooyackers, Architect

J. Luiten, Architect

B. Clement, Architect

Tuindorp de Burgh is stedenbouwkundig gezien de voortzetting van het Witte Dorp in zuidoostelijke richting. De structuur ervan is dan ook al door Dudok ontworpen, maar door de oorlog is het niet naar zijn ontwerp tot uitvoering gekomen. Na de Tweede wereldoorlog wordt het plan weer ter hand genomen en ingevuld op basis van de toen heersende woningnood. De buurt wordt gedomineerd door de noordelijk gelegen 316 woningen die zijn ontworpen door architect Franswa in opdracht van Bouw- en Handelsmaatschappij Heikamp II. In werkelijkheid is overigens sprake van 368 woningen omdat aan de dubbele bewoning van de oorspronkelijk als eengezinswoningen bedoelde duplexwoningen in het noordelijk deel van de St. Leonardusstraat nimmer een einde is gekomen. Overigens waren de



triplexwoningen in de andere straten ook slechts bedoeld als tijdelijke oplossing voor de heersende woningnood en zouden later makkelijk tot eengezinswoningen kunnen worden omgebouwd. De woningen zijn gerealiseerd tussen 1950 en 1954.

Ten zuiden daarvan aan de Petrus Donderstraat en de St. Leonardusstraat bouwden architect Jonkers en architectenbureau van de Sluis in opdracht van de Groof's Bouwmaatschappij in 1951 respectievelijk 1953 nog eens 42 respectievelijk 57 triplexwoningen.

In 1957 wordt door dezelfde opdrachtgever de zuidelijke rand, de afsluiting richting Piuslaan, voltooid met de bouw van 18 woningen door architectenbureau van de Sluis. Deze eengezinswoningen hebben, gelet op hun ligging aan de ringweg een meer stedelijk karakter door een voorgevelhoogte van 3 bouwlagen.

In datzelfde jaar wordt de westelijke rand van de buurt voltooid met de bouw van 15 woningen door architect Rooyakkers in opdracht van J. van Rhee.

Pas in 1965 wordt het laatste rijtje woningen gerealiseerd: 12 woningen aan het zuidoostelijke eind van de St. Adrianusstraat door architect J. Luiten in opdracht van Heykamp.

Buiten de woningen van Franswa wordt de sfeer in de buurt voor een groot deel bepaald door de reeds in 1949 gerealiseerde O.L. Vrouw van Fatimakerk, ontworpen door architect B. Clement, en de scholen aan de St. Adrianusstraat, St. Hubertusstraat en de Piuslaan.

De buurt maakt deel uit van het gebied dat door de Provincie Noord-Brabant is aangewezen als zijnde van cultuurhistorisch belang.

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>De buurt heeft een rechthoekige vorm en wordt omsloten door de 1^e Willakkerstraat, de Petrus Dondersstraat, de Piuslaan en de Heezerweg en kan ook vanaf al deze straten worden binnengegaan. Centraal in de buurt ligt de O.L. Vrouw van Fatimakerk met daarvoor de grote, kale ruimte van het St. Servaasplein dat voornamelijk als parkeerplaats wordt gebruikt. Op de plaats van de voormalige en inmiddels gesloopte pastorie is nieuwe woningbouw gepland. Het gebied daarachter tot aan de Piuslaan wordt ingenomen door schoolgebouwen, waarvan de voormalige jongensschool succesvol is herbestemd en verbouwd tot kantoor.</p> <p>De St. Jansweg beantwoordt nog wel het meest aan de tuindorpgedachte door het brede profiel en de dominant aanwezige groenstrook in combinatie met het bijzondere woningtype met de karakteristieke toegangstrappen.</p> <p>De kruising van St. Jansweg en Petrus Dondersstraat wordt gemarkeerd door een blok hoge triplexwoningen aan de overzijde van de Petrus Dondersstraat.</p> <p>Uitgezonderd aan de Petrus Dondersstraat, de St. Jansweg en de St. Servaasweg, is de vrij forse woonbebouwing gegroepeerd langs straten met een vrij smal profiel. De St. Nicasiusstraat en het noordelijk deel van de St. Adrianusstraat zijn ingericht als woonerf, in tegenstelling tot het noordelijk deel van de St. Hubertusstraat. Die heeft ondanks de aanwezigheid van hetzelfde woningtype daarom toch een heel eigen karakter. Dat wordt versterkt door de collectieve opknopbeurt van de voorgevels in deze straat, waar de bewoners zich per straatwand in een vereniging hebben verbonden. In de andere twee straten is dat per entreepartij.</p> <p>De buurt ademt in hoge mate de sfeer van de wederopbouw na de Tweede</p>	<p>Nieuwe ontwikkelingen in de buurt moeten aansluiten bij de uitstraling van de buurt als tuindorp en deze zo mogelijk versterken.</p> <p>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.</p>	

	<p>Wereldoorlog. Dit heeft niet alleen te maken met de toepassing van industrieel geprefabriceerde elementen. Betonnen luifels, lateien, sierstenen, raamomlijstingen en borstweringen zijn daarvan voorbeelden. Maar ook de typologie van de woningen getuigt van deze door woningnood getekende periode. De hier veel voorkomende woningtypes duplex en triplex zijn karakteristiek voor deze tijd en komen binnen Eindhoven in deze mate alleen voor in Tuindorp de Burgh.</p>		
Bebouwing op zich	<p>Alle woningen zijn gebouwd in gesloten rijen, twee, twee en een half of drie lagen hoog en afgedekt met een zadeldak. Verticaliteit speelt een grote rol in de gehele buurt. Dit wordt bereikt door hoge woningtypes, verticaal gerichte kozijnvormen, kozijnen die over twee etages worden gekoppeld of verticale scandering van het gehele blok.</p> <p>Op enkele plaatsen worden speciale hoekwoningen ontworpen of worden zijgevels verbijzonderd.</p> <p>De duplexwoningen aan de St. Leonardusstraat zijn nauwelijks als zodanig te herkennen, omdat de toegangen tot de beneden- en de bovenwoning zijn gesitueerd achter een gezamenlijke voordeur. Hoewel het ooit de bedoeling is geweest om deze woningen weer om te zetten in eengezinswoningen, is het nooit zo ver gekomen.</p> <p>De triplexwoningen zijn gemakkelijk te herkennen aan de driegewijze plaatsing van de voordeuren. De linker is voor de twee traveeën brede benedenwoning, de middelste en de rechterdeur leiden naar de twee bovenwoningen op de eerste en tweede etage. Deze woningen zijn slechts één travee breed. Deze plattegronden komen niet alleen voor in het plan van Franswa, maar ook bij Jonker en van de Sluis. Slechts de gevels verschillen enigszins van elkaar. Franswa heeft hiervan nog een tweede variant van ontworpen. Deze komt alleen voor aan de St. Servaasweg en het zuidelijk deel van de St. Hubertusstraat. Bij deze variant zijn de drie voordeuren moeilijker te herkennen doordat zij zijn gegroepeerd in een portiek. Karakteristiek zijn de overmaatse dakkapellen in het voordakvlak van dit woningtype, hoewel deze niet meer passen in de huidige inzichten ten aanzien van dakkapellen op het voordakvlak.</p>	<p>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>	
Materiaal Detaillering Kleur	<p>De woningen van Franswa zijn opgetrokken uit grauwege of grauwrøde baksteen. Het was oorspronkelijk de bedoeling om in dit plandeel een grijze steen toe te passen als tegenhanger van het Witte Dorp. Deze steenkleur bleek echter in die tijd niet</p>	<p>Bij wijzigingen en toevoegingen aan de woningen moeten de</p>	<p>In het verleden zijn bij een aantal woningen de kozijnen en de voordeuren gewijzigd</p>

<p>leverbaar. De dakpannen zijn in de hele buurt rood.</p> <p>Kozijnen en ramen zijn over het algemeen van hout. De originele roedeverdeling is op veel plaatsen verdwenen. De kozijnen in het noordelijk deel van de St. Leonardusstraat zijn alle vervangen door aluminium profielen die geen enkele verwantschap vertonen met de originele kozijnen door het afwijkende profiel en het ontbreken van tussenstijlen en roedes. De woningen langs de Piuslaan van Van de Sluis en die aan de St. Hubertusstraat van Rooyakker hadden oorspronkelijk de voor deze tijd zo karakteristieke stalen kozijnen. Voor een deel zijn deze vervangen door aluminium en kunststof.</p> <p>Karakteristiek zijn de gebogen betonnen luifels boven de voordeuren in de oudste plandelen van Franswa. In dit deel ook zorgt de koppeling van enigszins uitgebouwde ramen op begane grond en verdieping voor een sterk verticale scandering aan de Petrus Dondersstraat. Ook de buitentrappen met de stalen hekjes aan de St. Jansweg zijn beeldbepalend voor de buurt.</p> <p>In het deel van architect Franswa is nog een element terug te vinden uit de plannen van Dudok: de lage betonnen rand ter afscheiding van voor- en zijtuinen zoals die ook in het Witte Dorp is toegepast.</p> <p>De woningen van architect Luiten aan de St. Adrianusstraat passen nog in de traditie van de wederopbouw, maar zijn door hun verschijningsvorm met de gegolfde borstweringen, een exponent van de zestiger jaren van de twintigste eeuw. De fragiele glazen luifeltjes met stalen omranding zijn karakteristiek.</p>	<p>materialisering, kleurgebruik en detaillering gevolgd worden van het oorspronkelijke ontwerp.</p>	<p>in een ander materiaal en een andere uitvoering. Overwogen zou moeten worden om bij deze woningen kozijnen en voordeur weer zo veel mogelijk in overeenstemming met het oorspronkelijke beeld te brengen.</p>
---	---	--

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 –Tuindorp De Burgh

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 Tuindorp de Burgh 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.

Een aan- en uitbouwen 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 burenen 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 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.

In Tuindorp de Burgh is de collectieve kleur van wezenlijk belang voor het karakter van de buurt. Ook is het van wezenlijk belang dat het contrast met het Witte Dorp gehandhaafd blijft. Het individueel en collectief schilderen van gevels is dan ook in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand.

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 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 en vormgeving van het kozijn. 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 aluminium profielen. Alleen met dit materiaal 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 muuroosters achter open voegen.

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 zichtlokatie.

De hieronder genoemde criteria zijn gebaseerd op woongebieden met woningen, gebouwd in blokken van 2 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 Tuindorp De Burgh in strijd met redelijke eisen van welstand. Bloksgewijze plaatsing kan soms mogelijk zijn, als dit voor het blok op zichzelf en voor de omgeving geen verslechtering zal betekenen. Dit zal aan de commissie ter beoordeling worden voorgelegd.

Bloksgewijze plaatsing kan soms mogelijk zijn, als dit voor het blok op zichzelf en voor de omgeving geen verslechtering zal betekenen.

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 3 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 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
- ◆ 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. 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.

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.

f. Zonnecollectoren

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

h. 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.