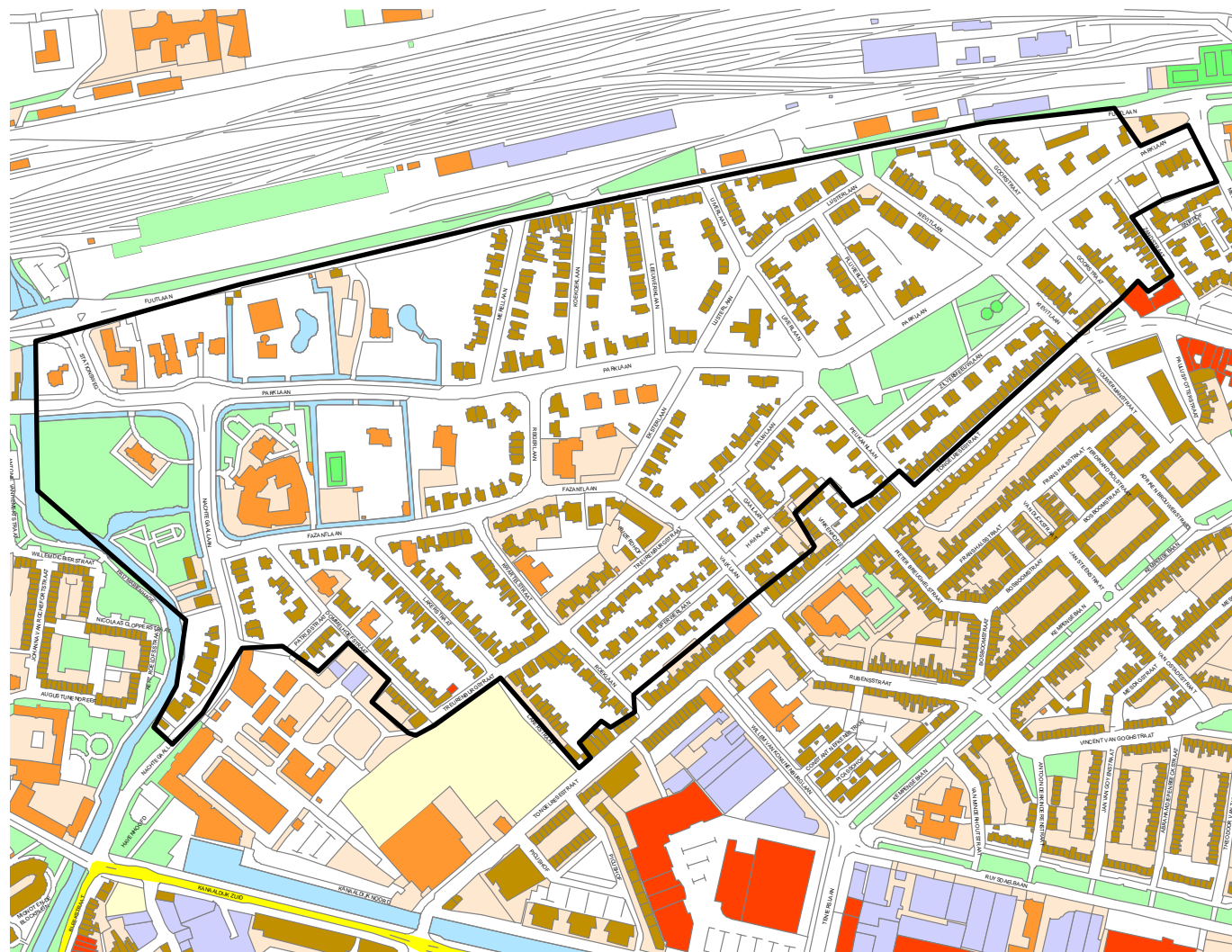


Villapark Tongelre

In het begin van de twintigste eeuw is op initiatief van Anton Philips door een aantal Eindhovense fabrikanten een gezamenlijke grondmaatschappij opgericht. Na aankoop van wei- en bouwland in het Dommeldal langs de weg naar Tongelre en de aanleg van de Parklaan hadden zij de mogelijkheid tot de bouw van luxe villa's met grote tuinen.

In de zijstraten Merellaan en Koekoeklaan werden kleine blokken of halfvrijstaande herenhuizen gerealiseerd voor de betere middenstand. Ook in de Nachtegaallaan en Fazantlaan werden ruime vrijstaande woningen gerealiseerd maar hier op bescheiden percelen.

Rond 1920 werden in het resterende oostelijke deel woningen gebouwd voor het hogere Philipskader door architect de Bazel. Het betreft woningen aan de Leeuweriklaan, Lijsterlaan en Uiverlaan. De grootste types worden gebouwd aan de Parklaan. Ook veel bestaande villa's en herenhuizen werden in die tijd door Philips aangekocht. Vanaf 1990 is veel bezit overigens weer afgestoten. Vanaf 1920 bouwt architect J.W. Hanrath in opdracht van Philips blokjes woonhuizen aan



de Parklaan, Reigerlaan en Kwartelstraat.

Vanaf 1910 wordt de wijk aangevuld met twee kerken en een school.

Rond 1930 is Villapark Tongelre vrijwel

voltooid. Pas na de oorlog zijn de nog

resterende open plekken aan

Zilvermewstraat en Parklaan (oostelijk van

de Goorstraat) opgevuld met woningen.

Grote villa's zijn inmiddels veelal in gebruik

als kantoor of verpleeghuis. De kerk aan de

Fazantlaan heeft plaats gemaakt voor

appartementen en halfvrijstaande woningen.

Het hier beschreven gebied maakt onderdeel

uit van het beschermde stadsgezicht Villapark

Tongelre.

Relatief veel panden staan op de

gemeentelijke monumentenlijst of zijn

aangewezen als rijksmonument.

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 belangrijkste ontsluiting van Villapark Tongelre is de oost-west verbinding van de Parklaan en in veel mindere mate de Fuutlaan. Aan de westzijde is de Nachtegaallaan een belangrijke verkeersontsluiting en aan de zuidzijde wordt de aansluiting op de Tongelresestraat voornamelijk verzorgd door Valklaan, Pelikaanlaan en Kievitlaan.</p> <p>Aan de noordkant eindigt de woonbebouwing abrupt vanwege het aan de overzijde van de Fuutlaan gelegen spoorwegemplacement. De zuidoostelijke begrenzing wordt gevormd door de lintbebouwing langs de Tongelresestraat. In het zuidwesten grenst de wijk van oorsprong al aan het bedrijfscomplex van de Nutsbedrijven. Ook de Picusbedrijven waren aan deze zijde gesitueerd. Dit laatste bedrijventerrein ligt braak en wordt ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. De westgrens tenslotte wordt gevormd door de Dommel. Door het contrast met de omgeving zou de buurt gemakkelijk een introvert karakter kunnen hebben, maar dit is geenszins het geval. Met name de Parklaan staat in directe verbinding met de binnenstad en het stationsgebied zorgt met zijn brede profiel voor een zeer gemakkelijke bereikbaarheid van vrijwel alle straten. Dit is ook te merken aan de hoge parkeerdruk. Van groot belang is het groene karakter van de Parklaan. De breedte van de straat, de beplanting, de grachten (en aangrenzende Dommel) met poortbruggen en vooral de waardevollen, uitgestrekte aangrenzende tuinen met zichtassen op de villa's geven het gebied een duidelijke meerwaarde. In het gehele gebied zijn, soms belangrijke, restanten van straatbeplanting en straatverlichting terug te vinden.</p> <p>Ook het plantsoen bij de Zilvermeeuwstraat is belangrijk voor het beeld. Het kenmerkt zich door een breed open front naar de Parklaan en een minder breed front met massale, lage beplanting aan de kant van de Zilvermeeuwstraat. Door de diagonale doorsnijding, de haaks op elkaar staande voetpaden en de asymmetrisch aangebrachte vierkante bloemvlakken, is het een mooi voorbeeld van de 'moderne' tuin zoals die in het jaar van aanleg, 1955, in zwang was en typerend voor de vernieuwing die de plantsoendienst onder leiding van Fontaine nastreefde.</p> | <p>De handhaving van het open karakter van de tuinen is een belangrijk criterium bij het beoordelen van bouwaanvragen. Het beeld van riante villa's in een parkachtige omgeving dient in de toekomst te worden gewaarborgd.</p> | |

| | | | |
|---------------------------------|--|--|--|
| <p>Bebouwing op zich</p> | <p>De bebouwing op zich is, hoewel zeer divers van karakter, globaal in een aantal groepen onder te verdelen.</p> <p>Allereerst zijn daar de grote villas's op de ruime percelen aan Parklaan en Nachtegaallaan. Deze zijn veelal in verschillende stijlen gebouwd zoals de eclectische stijl, Um 1800 en cottagestijl en verkeren over het algemeen in goede staat. De grote villa's zijn inmiddels veelal in gebruik als kantoor.</p> <p>De tweede te onderscheiden groep bestaat uit de wat kleinere tweelaagse villas's en herenhuizen langs de Parklaan, Nachtegaallaan, Fuutlaan, Koekoeklaan, Merellaan en Lakerstraat. Deze woningen zijn in ongeveer de zelfde periode als de grote villa's gebouwd (1910-1920) door verschillende individuele opdrachtgevers. De percelen zijn veel kleiner en de woningen daardoor veel dichter op elkaar gebouwd. Opvallend is in veel gevallen de toepassing van siermetselwerk in de gevels.</p> <p>Een derde categorie wordt gevormd door de uitbreidingen die door Philips tussen 1919 en 1930 zijn gerealiseerd onder architectuur van De Bazel en J.W. en J.D. Hanrath, soms in samenwerking met P. Briët. Deze woningen kennen een sobere baksteenarchitectuur en rijzige daken met op de hoeken vaak een wolfeind of een schilddak. De laag aangezette dakschilden zorgen voor een zekere landelijke uitstraling. Kenmerkend is de geleding van de gevels door erkers, raamstroken, schoorstenen en de kleine roedeverdeling in de vensters.</p> <p>In samenhang met deze architectonische ensembles kan ook het rond 1920 gebouwde complex van architecten Kookken en Wolters worden genoemd. Zij bouwden in opdracht van de Woningbouwvereniging R.K. Middenstand een groot aantal woningen aan de Pauwlaan, Gaailaan, Haviklaan, Valklaan, Sperwerlaan, Roeklaan en Treurenburgstraat. Ook de elf woningen aan de Pauwlaan 5-13 en de Gaailaan 1-11 uit 1928 is van hun hand en sluit qua architectuur goed aan op de hiervoor genoemde complexen. Dat geldt eveneens voor het dubbele woonhuis van architect A. Bedet aan de Haviklaan en de vijf woningen van A. Bakker op de hoek van de Haviklaan en de Valklaan die tussen 1927 en 1930 zijn gebouwd.</p> <p>Een vierde categorie bestaat uit een bonte stoet woningen die veelal bestaat uit één bouwlaag met een kap, maar ook twee lagen met een platdak komt voor. De kappen variëren van zadeldak tot mansarde, al dan niet doorbroken door een topgeveltje. De bakstenen gevels zijn soms zeer eenvoudig, dan weer rijk voorzien van siermetselwerk. Waardoor het karakter verschuift van eenvoudige arbeiderswoningen naar middenstandswoningen. De rijkdom aan bouwkundige</p> | <p>In zijn algemeenheid geldt voor het gehele gebied dat ieder bouwplan moet zijn geïnspireerd op de architectuur van het desbetreffende pand en gerelateerd zijn aan de specifieke context waarin het plan wordt gerealiseerd. Het kan daarbij variëren van aangepast tot eigenzinnig.</p> <p>De collectieve expressie van samenhangende woningcomplexen mag niet worden doorbroken door incidentele bouwplannen.</p> | |
|---------------------------------|--|--|--|

| | | | |
|--|---|--|--|
| | <p>details verschuift met deze indeling mee.</p> <p>Vervolgens is in Villapark Tongelre nog de categorie naoorlogse woningen te onderscheiden, al is deze niet zo groot. Aan de Zilvermeeuwlaan en aan het meest oostelijke uiteinde van de Parklaan is een aantal woningen te vinden in de typische wederopbouwarchitectuur van de jaren vijftig. En in de Fazantlaan en de Kwartelstraat zijn in de jaren negentig complexe woningen gebouwd op het terrein waar tot 1990 een kerk heeft gestaan. Op het terrein van het bij de kerk behorende klooster, dat in de jaren tachtig werd gesloopt, is een verzorgingsflat en nog later een zevental tweekappers gebouwd. Op enkele plekken is er gedurende de decennia na de oorlog tussen de bestaande bebouwing nog een bescheiden blokje of enkele vrijstaande woning gerealiseerd.</p> <p>Tenslotte zijn daar nog de gebouwen die niet voor bewoning waren of zijn bestemd, zoals de kerken, scholen, ziekenhuizen. Van de kerken rest alleen nog de hervormde kerk aan de Fazantlaan 17 uit 1911 en het kleine kerkgebouw uit 1962 van de remonstrantse gemeente aan de Dommelhoevstraat. In 1914 realiseert J.W. Hanrath een kloek schoolgebouw aan de Reigerlaan en in 1927 op het achterterrein nog een kleine Fröbelschool. Aan de Fuutlaan zijn enkele kleine bedrijfsgebouwtjes gerealiseerd.</p> | | |
|--|---|--|--|

| | | | |
|--|---|--|--|
| <p>Materiaal Detaillering Kleur</p> | <p>De meeste gebouwen in Villapark Tongelre zijn opgetrokken uit rode baksteen, al dan niet voorzien van siermetselwerk die vaak in een contrasterende kleur is uitgevoerd. Hier en daar is een houten gevelbekleding toegepast. Ook sierelementen van natuursteen komen voor. Op enkele plaatsen is het metselwerk later geschilderd, hetgeen de samenhang niet overal ten goede komt.</p> <p>De daken zijn vrijwel overal gedekt met dakpannen in de kleuren rood en antraciet. Meestal zijn dit keramische pannen in een gewelfde dan wel vlakke uitvoering (OVH of tuile du nord). In Villapark Tongelre is een rijkdom aan architectonische details te vinden, variërend van bijzonder vormgegeven entreepartijen, fijnzinnige erkers en karakteristieke balkons tot prominente schoorsteenpartijen en zorgvuldig gedetailleerde gootconstructies.</p> | <p>In zijn algemeenheid geldt voor Villapark Tongelre dat het schilderen van individuele panden in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.</p> <p>Bij vervanging van dakbedekking moet worden gekozen voor hetzelfde type, kleur en materiaal voor zover dat mogelijk is.</p> <p>Detaillering en kleuren moeten worden gerespecteerd.</p> <p>De stalen kozijnen mogen niet worden vervangen door kunststof. Zie daarvoor ook hoofdstuk C.2.</p> <p>Inbreuk op de maat en het ritme, voor zover aanwezig, van de dakkapellen in bestaande reeksen is niet toegestaan.</p> <p>Karakteristieke details moeten worden gerespecteerd en in stand gehouden.</p> | <p>Overwogen zou moeten worden om reeds geschilderde panden waar mogelijk terug te brengen in hun oorspronkelijke staat.</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 commissie ruimtelijke kwaliteit.



Parklaan



Lijsterlaan, architect Hanrath



Uiverlaan, architect De Bazel



Haviklaan, Gaailaan, architect Kooen en Wolters



Koekoeklaan



Kwartelstraat

Objectcriteria Villapark Tongelre

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 Villapark Tongelre relevant zijn. Die criteria gelden niet voor de panden die zijn aangewezen als monument. Aanvragen om bouwvergunning aangaande die panden zullen te allen tijde worden voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Voor die panden zal daarnaast altijd een monumentenvergunning moeten worden aangevraagd. Binnen die aanvraag zal aan de commissie ruimtelijke kwaliteit 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 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 oorspronkelijke 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.

In het algemeen is een aan- en uitbouw aan de **zijgevel** onder beperkende voorwaarden vergunningsvrij te realiseren en is dan niet onderhevig aan een welstandstoets. In een beschermd stadsgezicht zoals Villapark Tongelre en bij monumenten is dit echter altijd vergunningsplichtig en zal kritisch worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit..

Belangrijk criterium bij de beoordeling zal zijn of het plan afbreuk doet aan het tuinvijwikkarakter van de buurt en is geïnspireerd op de architectuur van het betreffende pand. De gevels van de aanbouw dienen daarom verwantschap te vertonen met de architectuur van het hoofdgebouw en de toe te passen materialen, kleuren en detaillering moeten dezelfde zijn als die van het hoofdgebouw. Ook een moderne zorgvuldige vertaling daarvan kan tot de mogelijkheden behoren.

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 het ontwerp op dat aspect door de commissie ruimtelijke kwaliteit nadrukkelijk worden getoetst.

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 vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd. In een beschermd stadsgezicht zoals Villapark Tongelre en bij monumenten is dit overigens altijd vergunningsplichtig en zal kritisch worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit.

In het geval dat voor een uitbouw aan de achtergevel van een niet tot monument aangewezen gebouw 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 gelijk aan de verdiepingshoogte 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 commissie ruimtelijke kwaliteit.

b. Tuinhuisjes, bergingen en overkappingen

Er blijkt de laatste jaren een vrij grote behoefte te bestaan aan vrijstaande bergingen, tuinhuisjes en overkappingen, vele fabrikanten voorzien hierrin. 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 in een beschermd stadsgezicht zoals Villapark Tongelre en bij monumenten altijd vergunningsplichtig en zal kritisch worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Een dergelijk bijgebouw bij een niet als monument aangewezen gebouw voldoet 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
- ◆ de gevels zodanig zijn ontworpen dat de architectuur afgestemd is op die van de directe omgeving en
- ◆ het karakter van de wijk als tuinwijk niet wordt geschaad.

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 commissie ruimtelijke kwaliteit.

c. Veranderingen aan gevels zonder uitbreiding

De onderstaande werkzaamheden zijn, behoudens bij monumenten, in veel gevallen op zich vergunningsvrije 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.

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, ook niet in een beschermd stadsgezicht als het onderhavige. In geval van een monument moet wel een monumentenvergunning worden aangevraagd.

Het wijzigen van de kleur van een individuele woning kan van grote invloed zijn op de architectuur van die woning en daarmee op het beeld van de openbare ruimte. Dit geldt des te meer in Villapark Tongelre als beschermd stadsgezicht, omdat dan de eenheid in architectuur en het stedenbouwkundige beeld ernstig kan worden verstoord. Behalve voor de naoorlogse woningen geldt in zijn algemeenheid voor Villapark Tongelre dat het schilderen van individuele panden in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Bij naoorlogse woningen zal dit van geval tot geval moeten worden beoordeeld en hangt mede af van de samenhang in het straatbeeld.

Zoals hierboven al is aangegeven is het daarom 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. Bovendien moet bedacht worden dat het schilderen van een gevel bij monumenten bijna altijd op een afwijzing stuit.

Overwogen zou moeten worden om reeds geschilderde panden waar mogelijk terug te brengen in hun oorspronkelijke staat.

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 commissie ruimtelijke kwaliteit.

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. In een beschermd stadsgezicht zoals Villapark Tongelre en bij monumenten is dit overigens altijd vergunningsplichtig en zal kritisch worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit.

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 indeling van het kozijn. Maar ook in de vergunningsvrije situatie kan naderhand blijken dat een dergelijke wijziging onaanvaardbaar 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 eventueel door aluminium. 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 muurroosters achter open voegen.

Bij 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 commissie ruimtelijke kwaliteit.

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.

Uitgangspunt is 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 commissie ruimtelijke kwaliteit.

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 commissie ruimtelijke kwaliteit.

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.

Gelet op het individuele karakter van de woonbebouwing in Villapark Tongelre, de robuustheid van de kappen en de bestaande aanwezigheid van vrij veel dakkapellen, is een dakkapel aan de **voorzijde** over het algemeen in deze wijk goed denkbaar. In geval er sprake is van geschakelde woningen en er reeds een dakkapel aanwezig is, dan 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. Inbreuk op de maat en het ritme, voor zover aanwezig, van de dakkapellen in bestaande reeksen is niet toegestaan.

De meeste dakkapellen aan de **achterzijde** zijn vergunningsvrij behalve in een beschermd stadsgezicht zoals Villapark Tongelre en bij monumenten. Daar is dit altijd vergunningsplichtig en zal kritisch worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Dakkapellen op de achterzijde van niet als monument aangewezen gebouwen voldoen 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
 - ◆ 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 commissie ruimtelijke kwaliteit.

e. Dakopbouwen

Een dakopbouw op een woning met een platdak is altijd regulier-vergunningsplichtig. 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, niet 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.

Alle overige ontwerpen zullen steeds individueel door de commissie ruimtelijke kwaliteit worden beoordeeld.

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 commissie ruimtelijke kwaliteit.

f. Erfafscheidingen

Voor de meeste erfafscheidingen is geen bouwvergunning meer nodig. In een beschermd stadsgezicht zoals Villapark Tongelre en bij monumenten is dit overigens altijd vergunningsplichtig en zal kritisch worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Bij hoekwoningen worden zij vaak toegepast om de tuin af te scheiden van het openbare gebied en liggen dan ook meestal in of voor de rooilijn. Vaak is het dan ook nog een hoogte van meer dan 1 meter gewenst. Vooral 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 andere houten schuttingen zijn in Villapark Tongelre ontsierend en zijn in ernstige mate in strijd met 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 0,5 m hoog muurtje, met eventueel penanten, van dezelfde (bak)steen als de woning.

Ook erfafscheidingen tussen de tuinen onderling zijn in Villapark Tongelre vergunningsplichtig. Gelet op het karakter van deze buurt als tuinwijk maakt het oprichten van gesloten erfafscheidingen minder gewenst op de meer open delen van de wijk. Gelet daarop gelden voor deze afscheidingen dezelfde criteria als hierboven

genoemd. In de meer gesloten delen van de buurt zijn ook gesloten erfafscheidingen denkbaar. Aanvragen hiervoor zullen altijd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit worden voorgelegd.

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 commissie ruimtelijke kwaliteit.

g. Rolluiken en andere voorzieningen tegen inbraak

Omdat het hier beschreven gebied deel uit maakt van een beschermd stadsgezicht, zijn rolluiken in alle gevallen vergunningsplichtig, dus ook bij woningen.

Rolluiken kunnen een ernstige verstoring van het gevelbeeld opleveren, zowel in open maar ook en vooral in gesloten toestand.

Toch zijn voorzieningen tegen inbraak in veel gevallen helaas onvermijdelijk. Gelukkig zijn er voldoende alternatieven voorhanden voor het geheel gesloten rolluik.

Andere voorzieningen tegen inbraak bij niet als monument aangewezen gebouwen, 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 commissie ruimtelijke kwaliteit 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 verzingen 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.

Alle overige oplossingen zullen aan de commissie ruimtelijke kwaliteit worden voorgelegd.

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 commissie ruimtelijke kwaliteit.

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 soms dan ook niet te voorkomen dat een zonnecollector aan de straatzijde moet worden geplaatst.

Zonnecollectoren en fotovoltaïsche cellen zijn in veel gevallen vergunningsvrij. In een beschermd stadsgezicht zoals Villapark Tongelre en bij monumenten is dit overigens altijd vergunningsplichtig en zal kritisch worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Bij niet als monument aangewezen gebouwen 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.

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 commissie ruimtelijke kwaliteit.

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 meter gemeten vanaf de voet, zijn vergunningsvrij en dus ook welstandsvrij. In Villapark Tongelre is daarvan echter geen sprake vanwege de status als beschermd stadsgezicht. Zij zijn dus altijd licht-vergunningsplichtig en worden te allen tijde voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit.

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 licht-vergunningsplichtig, maar in Villapark Tongelre altijd in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand, vanwege het versturende effect ervan op de architectuur van de woning op zichzelf en betekent ook een ernstige verstoring van het beschermde stadgezicht. 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.

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 commissie ruimtelijke kwaliteit.

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 commissie ruimtelijke kwaliteit.