

Den Elzent, 1920-1960

Guypers en Kooken, uitgewerkt door G.C. Kools

Ter voorbereiding op de annexatie van de omliggende gemeenten werd in 1918 door J. Cuypers en L. Kooken een uitbreidingsplan gepresenteerd, om na de annexatie gericht te kunnen werken aan een heldere stadsstructuur, gebaseerd op de tuinstadgedachte.

Nadat in 1920 de annexatie een feit was kreeg G.C. Kools, als directeur Gemeentewerken, opdracht dit plan verder uit te werken. Evenals in het plan van Cuypers en Kooken werd het in gebied Den Elzent een villawijk gepland. Ook het stratenpatroon werd voor een deel overgenomen. Vooral in het gebied ten noorden van de Dr. Schaepmanlaan is het stratenpatroon uit het plan van Cuypers en Kooken nog herkenbaar.

De eerste bebouwing in Den Elzent verschijnt aan het begin van de jaren 20 aan de Jan Smitzlaan, Elzentlaan, Tollens en Vondellaan. Pas na 1925 komt de bouw van woningen goed op gang door de groei van de industrie en de daarmee samenhangende vestiging van hoger opgeleid personeel in Eindhoven.

Pas vanaf 1930 werd er gebouwd ten zuiden van de Dr. Schaepmanlaan. In 1930 bouwde Philips twee gezellenhuizen aan de Jonckbloetlaan en Alb. Thijmlaan. Vanaf 1935 volgen de villa's aan de Broerelaan en De Genestetlaan.

Na de Tweede Wereldoorlog werden pas vanaf 1950 de overige nog braakliggende percelen bebouwd. Ook werden in die tijd de Coornhertlaan en de Karel van de Woestijnelaan toegevoegd en bebouwd.

Vanaf die tijd nam ook de aantasting van de wijk aan de oostzijde een aanvang. Met de aanleg van de P. Czn. Hooftlaan en de vervanging van bestaande villa's aan de Stratumsedijk bepalen grootschalige gebouwen het beeld van de oostgrens van de wijk.

Het hier beschreven gebied maakt deel uit van het beschermde stadsgezicht Villapark Den Elzent. Het is tevens opgenomen in de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie.



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>	De wijk valt uiteen in twee gedeelten met de Dr. Schaepmanlaan als scheidingsweg. Aan de noord- en westzijde wordt de buurt begrensd door de Dommel met aangrenzend groen, aan de zuidzijde door het Stadswandelpark en aan de oostzijde door de P. Czn. Hoofdtlaan en Stratumdijk waar een veel stedelijker beeld overheerst door de aanwezigheid van meer grootschalige objecten. Door de inklemming tussen Dommel en Stadswandelpark, het gebruik van gebogen straten en de overwegend vrijstaande of dubbele woonhuizen heeft de wijk alle karaktereigenschappen van een tuinvijk. Met name het noordelijk deel is stedenbouwkundig van belang omdat dit is gerealiseerd op basis van de vroegste uitbreidingsplannen van Cuypers en Kooken. Ook de hoogwaardige samenhang tussen bebouwing en groen is van belang.	Bij de ontwikkeling van bouwinitiatieven in Den Elzent zal het karakter van de villawijk en de relatie met de omliggende groengebieden moeten worden gewaarborgd.	
<i>Bebouwing op zich</i>	De bebouwing bestaat vooral uit vrijstaande of dubbele woonhuizen, waarvan met name langs de Elzentlaan het gebruik in een aantal gevallen is gewijzigd in kantoor, hetgeen overigens het karakter van de tuinvijk nauwelijks heeft aangetast. Enkele opvallende grotere gebouwen, allen monument, zijn de voormalige gezellenhuizen van architect Ingwersen aan de Jonckbloetlaan 13 en Alb. Thijmlaan 18 en de Poirterlaan 26, de school aan de Jan Smitzlaan 9 door architect G. Geenen en de tot appartementen verbouwde school op de hoek van de Elzentlaan en de Jan Smitzlaan, nu geadresseerd aan de Knuvelderlaan door architect Ed. Cuypers. Met die verbouwing en de toevoeging uit 2005 van het nieuwe appartementengebouw daarachter, heeft een nieuw bouwtype zijn intrede gedaan in de wijk. Voor de bouw van de villa's zijn diverse architecten aan het werk geweest. Eindhovense architecten die meerdere villa's hebben gebouwd in Den Elzent zijn L. Kooken, G. Geenen, A. Maurits en B. Clement. Voorts staan er nog woningen op naam van Ed. Cuypers, K. de Bazel, J. Hanrath en Dirk Roosenburg. De villa's hebben allemaal	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. Het kan daarbij variëren van aangepast tot eigenzinnig.	

	<p>een robuust karakter. Veelal twee bouwlagen met een forse kap in verschillende modellen en richtingen. Aangebouwde garages liggen ver terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn.</p> <p>De villa's van na de oorlog hebben een veel minder prominente kap en geen dan wel kleinere dakoverstekken.</p>		
<p>Materiaal Detailering Kleur</p>	<p>In den Elzent is overduidelijk sprake van een baksteenarchitectuur. In vrijwel alle gevallen is een rode baksteen toegepast en dit bepaalt in hoge mate het karakter van dit gebied. Bij de naoorlogse woningen is dit kleurgebruik minder dominant en komen ook andere kleuren voor, alsmede houten gevelbekledingen, beton en natuursteen. In een aantal gevallen zijn de gevels van woningen geschilderd in een lichte kleur. Bij de naoorlogse woningen past dat in het tijdsbeeld, maar bij de vooroorlogse woningen is het een storende onderbreking van de rode baksteenarchitectuur. Het draagt tevens het gevaar in zich dat karakteristieke baksteendetails geheel of gedeeltelijk wegvallen. Vrijwel alle daken zijn gedekt met pannen in grijze of rode kleur. Sporadisch komen leien dan wel bitumineuze dakbedekking voor.</p> <p>Er is een zeer breed scala aan details te ontdekken in Den Elzent, van siermetselwerk tot gootondersteuning, Daarnaast spelen erkers, dakkapellen en prominente schoorstenen een belangrijke rol in het straatbeeld. Kozijnen zijn in de meeste gevallen van hout, maar ook stalen ramen komen voor. Naast veel groene afscheidingen is bij veel woningen de originele afscheiding langs het trottoir nog aanwezig. Deze zijn vaak deels gemetseld, al dan niet voorzien van siersmeedwerk en hebben over het algemeen een vrij open karakter. Vrijwel nergens is sprake van een hoge afscheiding, hetgeen in hoge mate bijdraagt aan het tuinwijk karakter.</p>	<p>Behalve voor de naoorlogse woningen geldt in zijn algemeenheid voor Den Elzent dat het wit schilderen van individuele panden in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Bij het vervangen van dakpannen moet gebruik worden gemaakt van keramische pannen dan wel leien, voor zover mogelijk van hetzelfde type en kleur. De stalen kozijnen mogen niet worden vervangen door kunststof. Zie daarvoor ook hoofdstuk C.2. Karakteristieke details moeten worden gerespecteerd en in stand gehouden.</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



Jonckbloetlaan



Elzentlaan



Jacob Catslaan



Elzentlaan



De Genestetlaan



Jonckbloetlaan

Objectcriteria Den Elzent

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 Den Elzent 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 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.

In zijn algemeenheid kan wel worden gesteld dat een aan- of uitbouw aan de voorzijde steeds ondergeschikt moet zijn aan de gevel als totaal.

Een aan- en uitbouw aan de zijgevel is onder beperkende voorwaarden vergunningvrij te realiseren en is dan niet onderhevig aan een welstandstoets. In een beschermd stadsgezicht zoals Den Elzent is dit overigens altijd vergunningplichtig en zal kritisch worden beoordeeld door de welstandscommissie en in geval van monumenten ook door de monumentencommissie.

Belangrijk criterium bij de beoordeling zal zijn of het plan afbreuk doet aan het tuinwijkkarakter 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 welstandscommissie 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 vergunningvrij kunnen worden gerealiseerd. In een beschermd stadsgezicht zoals Den Elzent is dit overigens altijd vergunningplichtig en zal kritisch worden beoordeeld door de welstandscommissie en in geval van monumenten ook door de monumentencommissie.

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 gelijk is 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 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. In een beschermd stadsgezicht zoals Den Elzent is dit overigens altijd vergunningplichtig en zal kritisch worden beoordeeld door de welstandscommissie en in geval van monumenten ook door de monumentencommissie.

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. Bij monumenten is hiervoor echter wel een monumentenvergunning benodigd.

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 Den Elzent 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 Den Elzent dat het schilderen van individuele panden in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Zoals hierboven al is aangegeven is het daarom zeer 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 met redelijke eisen van welstand is.

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

c.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 Den Elzent is dit overigens altijd vergunningplichtig en zal kritisch worden beoordeeld door de welstandscommissie en in geval van monumenten ook door de monumentencommissie.

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 of grijze neopreen kaders. In alle gevallen is het raadzaam vooraf overleg te plegen met de welstandscommissie.
- ◆ Houten kozijnen moeten in Den Elzent 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 in Den Elzent slechts 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. In alle gevallen is het raadzaam vooraf overleg te plegen met de welstandscommissie.
- ◆ 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.

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.

Gelet op het individuele karakter van de woonbebouwing in Den Elzent, de robuustheid van de kappen en de bestaande aanwezigheid van vrij veel dakkapellen, is een dakkapel aan de **voorzijde** is 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.

De meeste dakkapellen aan de **achterzijde** zijn vergunningvrij. In het beschermde stadsgezicht Den Elzent is dit overigens altijd vergunningplichtig en in geval van monumenten door de monumentencommissie kritisch worden beoordeeld.

Voor zover zij dat niet zijn 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. Dakopbouwen

Een dakopbouw op een woning met een platdak is altijd regulier-vergunningplichtig. Indien de woning bestaat uit twee bouwlagen dan is een dergelijke opbouw in veel een welkome uitbreiding van het woonoppervlak, te meer omdat bij dit soort woningen de extra bergruimte die een zolderverdieping vaak biedt, node wordt gemist.

Indien het bestemmingsplan een dergelijke oplossing mogelijk maakt, voldoet een ontwerp aan redelijke eisen van welstand indien:

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

Vanwege de status als beschermd stadsgezicht zijn alle erfafscheidingen in Den Elzent licht-vergunningplichtig. Met name de erfafscheiding bij hoekwoningen, bedoeld om de tuin af te scheiden van het openbaar gebied zijn 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 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.

Vooraf dit soort erfafscheiding is vaak zeer bepalend voor de woonomgeving en zeker in het geval van het beschermde stadsgezicht Den Elzent.

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, al dan niet geplaatst op een maximaal 0,6 m hoog muurtje, met eventueel penanten, van dezelfde (bak)steen als de woning.

Ook erfafscheidingen tussen de tuinen onderling zijn in Den Elzent vergunningplichtig. Gelet op het karakter van deze buurt als tuinvijk maakt het oprichten van gesloten erfafscheidingen minder gewenst. Gelet daarop gelden voor deze afscheidingen dezelfde criteria als hierboven genoemd.

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

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

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

- ◆ rolluiken aan de binnenzijde aangebracht en voor tenminste 80% open;
- ◆ 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.

Alle overige oplossingen zullen aan de welstandscommissie 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 welstandscommissie.

h. 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 Den Elzent nooit vergunningvrij vanwege de status als beschermd stadsgezicht. Zij zijn dus altijd lichtvergunningplichtig en worden 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 5m gemeten vanaf de voet, zijn normaal gesproken vergunningvrij en dus ook welstandsvrij. In de Elzent is daarvan echter geen sprake vanwege de status als beschermd stadsgezicht. Zij zijn dus altijd lichtvergunningplichtig en worden te allen tijde voorgelegd aan de welstandscommissie.

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 lichtvergunningplichtig, maar in Den Elzent altijd in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand, vanwege het verstorende effect ervan op de architectuur van de woning op zichzelf en het 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 welstandscommissie.

j. Masten voor mobiele telefonie en andere antennes

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