

<b>DEEL 1: ALGEMEEN</b> .....	<b>4</b>
1. Leeswijzer .....	4
2. Inleiding .....	5
2.1 Aanleiding voor de originele nota .....	5
2.2 Eerdere wijzigingen in de welstandsnota .....	5
2.3 Aanleiding voor de herschreven nota en korte samenvatting van de wijzigingen .....	6
3. Positie van welstand .....	7
4. Toetsingskader .....	7
5. Samenhang criteria .....	8
5.1 Ordening kenmerken .....	9
5.2 Toetsingniveau .....	9
5.3 Toetsingstraject .....	10
5.4 Hardheidsclausule .....	11
5.5 Handhaving en excessenregeling .....	11
6. Algemene welstandscriteria .....	12
6.1. Inleiding .....	12
6.2. Aspecten van de welstandscriteria .....	13
7. Criteria gebiedstypen (bouwstenen) .....	15
7.1. Werkwijze .....	15
7.2. Typering gebieden .....	15
7.3. Deelgebieden .....	16
8. Criteria gebouwtypen (ensembles) .....	17
8.1. Werkwijze .....	17
8.2. Typering gebouwen .....	17
<b>DEEL 2: DEELGEBIEDEN</b> .....	<b>19</b>
1. Indeling in deelgebieden .....	19
2. Kern Geldrop .....	19
2.1 Historische kern Geldrop .....	19
2.2 Centrumgebied Geldrop .....	21
2.3 Papenvoort, Hoog-Geldrop / Beekweide / Bronzenwei .....	23
2.4 Braakhuizen-Zuid .....	25
2.5 Braakhuizen-Noord .....	27
2.6 Coevering .....	29
2.7 Skandiawijk .....	31
2.8 Akert .....	32
2.9 Genoehuis .....	33
3. Landelijk gebied Geldrop .....	35
3.1 Landelijk gebied Geldrop .....	35
3.2 De gehuchten landelijk gebied Geldrop .....	36

4. Kern Mierlo .....	37
4.1 Historische Kern Mierlo .....	37
4.2 Centrumgebied Mierlo .....	39
4.3 Kerkakkers / Kerkakkers II .....	41
4.4 Neerakkers I en Neerakkers II .....	43
4.5 De Loo .....	45
4.6 Loeswijk .....	46
4.7 Bedrijventerrein De Smaale en Oudven .....	47
5. Landelijk gebied Mierlo .....	48
5.1 Landelijk gebied Mierlo .....	48
5.2 Gehuchten landelijk gebied Mierlo .....	50
5.3 Het Broek .....	51
<b>DEEL 3: GEBIEDSTYPEN .....</b>	<b>53</b>
1. Gegroeide bebouwing .....	53
1.1 (Historische) dorpsgebieden en linten .....	53
1.2 Gemengde bebouwing .....	55
1.3 Veldlinten .....	57
2. Planmatige woningbouw .....	59
2.1 Traditionele blokverkaveling .....	59
2.2 Het Nieuwe Bouwen .....	61
2.3 Woonerven .....	63
2.4 Thematische woningbouw .....	65
2.5 Individuele woningbouw .....	67
3. Bijzondere gebiedstypen .....	70
3.1 Wooncomplexen. Scholen en instituten .....	71
3.2 Winkelcentra (complexvorm) .....	73
3.3 Bedrijven en kantoren .....	76
3.4 Sportterreinen, parken en groen .....	78
3.5 Recreatiegebied .....	80
3.6 Landelijk gebied .....	80
4. Bijzondere gebouwtypen .....	81
4.1 Monumenten .....	81
4.2 Streekgebonden typen boerderijen .....	83
4.3 Overige bebouwing landelijk gebied .....	86
<b>DEEL 4: WELSTANDSVRIJ GEBIED .....</b>	<b>87</b>
<b>DEEL 5: WELSTANDSVRIJ .....</b>	<b>89</b>
1. Inleiding .....	89
2. Ontwikkeling van de regeling voor welstandsvrije objecten .....	89
3. Welstandsvrije bouwwerken .....	90

3.1 Invloed op openbaar gebied maatgevend voor niveau welstandstoetsing.....	90
3.2 Uitzondering: gebied waarvoor een Beeldkwaliteitplan is vastgesteld.....	90
4. Welstandsvrij als voorwaarde voor vergunningsvrije bouw.....	91
<b>DEEL 6: BOUWWERKSPECIFIEKE CRITERIA .....</b>	<b>93</b>
1. Specifieke criteria voor bijbehorende bouwwerken .....	93
2 Specifieke criteria dakkapellen.....	94
3 Specifieke criteria erfafscheidingen.....	95
4 Specifieke criteria erkers .....	96
5 Specifieke criteria kozijn- en gevelwijzigingen .....	97

# **DEEL 1: ALGEMEEN**

## **1. Leeswijzer**

De nota bestaat uit zes delen en een aantal beeldkwaliteitplannen als bijlagen die afhankelijk van de looptijd variëren in aantal:

Deel 1 bevat de **uitleg** van de beoordeling van bouwplannen, de algemene welstandscriteria en een overzicht van de verschillende soorten criteria.

Deel 2 bevat de beschrijvingen van de **deelgebieden**. De gemeente is ingedeeld in handzame bruikbare deelgebieden (zoals kernen en landelijk gebied). Daarbij behoren een concrete beschrijving van die locatie en een opsomming van de gebiedstypen, zoals die in het betreffende gebied voorkomen. De gebieden waarvoor binnen de gemeente een BKP (Beeldkwaliteitplan) is vastgesteld worden in dit kader als een afzonderlijk deelgebied aangemerkt en in de bijlagen opgenomen.

Deel 3 bevat de **gebiedstypen en gebouwtypen**. Gebiedstypen zijn gebieden met eenzelfde bouwvorm en verkavelingsvorm. Het geldende welstandsniveau en de welstandscriteria per gebiedstype zijn daar te vinden.

De gebiedstypen zijn op de bijbehorende kaart aangegeven door middel van kleuren. Met deze gebiedstypenkaart correspondeert de welstandsniveaukaart.

De gebouwtypen zijn te vinden in de tekst met bijbehorende afbeeldingen.

Deel 4 bevat een regeling voor een **welstandsvrij gebied**.

Deel 5 bevat een regeling voor een divers aantal **welstandsvrije objecten**.

Deel 6 bevat een divers aantal **bouwwerkspecifieke criteria**. Hierin zijn voor een groot aantal veel voorkomende bouwwerken, die zijn gericht naar de openbare ruimte, criteria gegeven.

Afsluitend bevat de nota een aantal bijlagen waarin de beeldkwaliteitplannen zijn opgenomen. Het aantal varieert afhankelijkheid van de geldigheidsduur van de plannen.

De nota is op twee manieren te gebruiken:

1. Als beleidsstuk dat als één geheel gelezen kan worden. Daarbij zijn de bijbehorende kaarten een goed hulpmiddel om in de materie thuis te raken.
2. Als naslagwerk, waarin opgezocht kan worden welke criteria voor een adres gelden. Een adres behoort altijd bij een deelgebied en bij een gebiedstype. De onder beide vermelde teksten bevatten samen de nodige gegevens voor de aanvrager en voor de toetser op welstandsaspecten.

## 2. Inleiding

### 2.1 Aanleiding voor de originele nota

De belangrijkste reden voor de herziening van de Woningwet, die 1 januari 2003 in werking is getreden, was het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie.

Die beoordeling zelf is niet veranderd en betreft: de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in zijn omgeving, van het bouwwerk op zichzelf en van de toegepaste details, materialen en kleuren.

De hiervoor bedoelde inzichtelijkheid is beoogd doordat de gemeenteraad een Welstandsnota vaststelt. Deze nota bevat de criteria die gelden bij de beoordeling van bouwplannen door de welstandscommissie. De reden voor dit nieuwe beleidsinstrument is en de gemeenteraad en de burger te betrekken bij het welstandsbeleid, zodat dit beleid voor een ieder inzichtelijk wordt.

De formulering luidt, dat de plannen moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Thans is het al lang niet meer zo dat overal op dezelfde wijze naar de plannen wordt gekeken; eerst wordt de aanvraag al getoetst aan het bestemmingsplan; in nieuwe plangebieden bepalen daarnaast beeldkwaliteitplannen waaraan de bouwplannen moeten voldoen. De beeldkwaliteitplannen worden eveneens door de raad vastgesteld en worden aangemerkt als bijzondere gebiedsgerichte welstandscriteria. In beschermde stads- en dorpsgezichten wordt speciaal gelet op het historische kader. Wat 'redelijk' is voor welstand, hangt dus af van het kader waarbinnen de plannen worden getoetst.

De voorliggende nota beoogt samenhang te brengen in die toetsingskaders en de daarbij behorende criteria en deze overzichtelijk en inzichtelijk te presenteren.

Het is wettelijk niet toegestaan om zonder vooraf bekend gemaakte criteria welstandseisen aan bouwplannen te stellen.

Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar gebaseerd worden op de criteria die in de welstandsnota worden genoemd.

Daarnaast is het maken van de welstandsnota een uitnodiging aan de gemeenten de eigen kwaliteiten te inventariseren en een inspirerende visie te ontwikkelen voor de toekomst.

### 2.2 Eerdere wijzigingen in de welstandsnota

Tot nu toe zijn in de nota geen grote inhoudelijke veranderingen in het welstandsbeleid tot stand gebracht. Herschrijving heeft wel om meerdere redenen plaatsgevonden:

- op meerdere gelegenheden is door de raad de nota gewijzigd:
  - o beeldkwaliteitplannen (die als bijzondere gebiedsgerichte criteria moeten worden gezien);
  - o de invoering van welstandsvrije objecten- en gebied;
- de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De inwerkingtreding van de Wabo heeft een weerslag op de inrichting van en formuleringen in de welstandsnota gehad. Onder de werking van de Wabo is het onderscheid tussen lichte- en reguliere bouwvergunningen komen te vervallen en is er maar één omgevingsvergunning waar indien “bouwen” hiervan onderdeel uitmaakt getoetst kan worden aan redelijke eisen van welstand. De raad had de vergunningvrije objecten gekoppeld aan de lichte bouwvergunningplicht. Omdat de dereguleringsgedachte, ook onder de Wabo, overeind blijft was, om misverstanden en juridische discussie te voorkomen, een herformulering daarvan nodig. Met het vervallen van de lichte bouwvergunningplicht is ook de mogelijkheid de welstandstoets van zulke bouwaanvragen ambtelijk aan de hand van sneltoetscriteria af te doen, komen te vervallen. De reden hiervan was dat de wetgever het vergunningsvrij bouwen aanzienlijk heeft verruimd waardoor een groot aantal voorheen lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken vergunningsvrij zijn geworden.

### **2.3 Aanleiding voor de herschreven nota en korte samenvatting van de wijzigingen**

De wens van de raad om verder te dereguleren en te moderniseren noopt tot een verdere aanpassing van de welstandsnota.

De wijzigingen in de nu aangepaste welstandsnota volgen op een nieuwe visie hoe om te gaan met de bestuurlijke taak tot behoud en onderhoud van de openbare ruimte, het ruimtelijke beleid. Door aan te geven waar de ruimtelijke impact bij eventuele achteruitgang het zwaarst wordt beleefd door de gebruikers van die ruimte kunnen gradaties van bescherming worden aangegeven. Er is gekozen om via vier zones de mate van toetsing aan te geven.

*1. Beeldkwaliteitplannen;* alle gebieden in Geldrop en Mierlo waarvoor een beeldkwaliteitplan is of wordt opgesteld moeten worden opgenomen. Deze gebieden zijn: de beide dorpscentra, de diverse fasen van Luchen, De Smaale, de Barrier, Talingstraat, Overburght, Bedrijfskavels Gijzenrooiseweg, St. Jozefplein, Jonkvrouw/centrum west en Josephinehof. Waarbij de laatst genoemden nog niet zijn ontworpen/ vastgesteld.

*2. Bijzonder toetsingsniveau:* Dit geldt vooral voor de hoofdwegen met de aan deze wegen grenzende bebouwing voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg en het openbare groen. Te denken valt vooral aan Bogardeind, Emopad, Hoog Geldrop, Papenvoort. Nuenenseweg, Eindhovenseweg, Mierloseweg, Geldropseweg, Santheuvel, Brugstraat en Bekelaar.

Ook alle monumenten en het beschermde Dorpsgezicht 't Broek vallen onder dit toetsingsniveau.

*3. Regulier toetsingsniveau:* Dit geldt vooral voor de secundaire verbindingswegen en de bebouwde omgeving van het Dommeldal. Te denken valt vooral aan de weglinten vanuit historisch oogpunt met aangrenzende bebouwing voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg op openbaar groen zoals Weijer, Aardborstweg, Burgemeester Verheugtstraat, Heer van Scherpenzeelweg, Stationsstraat, Burgemaaster Termeerstraat etc.

*4. Soepel toetsingsniveau:* De ontsluitingswegen naar de woongebieden met aangrenzende bebouwing voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg of het openbaar groen en enkele landwegen. Te denken valt aan de Laan der vier Heemskinderen, Bosrand, Sluisstraat, Dwarsstraat, Laan van

Tolkien etc. met een klein stuk zicht de wijk in omdat dit beeldbepalend is voor de beleving van de wijk.

5. *Geen toetsing aan redelijke eisen van welstand:* wat overblijft zijn het buitengebied en de woonwijken waar *geen welstandsregime* meer zal zijn. Wijken als de Akert, de Coevering, Braakhuizen etc. Qua oppervlak van onze gemeente zal dit zeker tegen driekwart van het totaal beslaan. Tot slot zijn de voormalig gemeentelijke monumenten nu in de nota als beeldbepalend of waardevol pand opgenomen. Dit doet ook recht aan de wens van de raad om na afschaffing van de gemeentelijke monumenten toch enige vorm van bescherming voor deze panden te behouden.

Het meest in het oog springend is de vergroting van het welstandsvrije gebied. Dit doet recht aan de wens van de raad om te dereguleren. Het buitengebied en de besloten kernen in het hart van bestaande woonwijken worden veel meer vrijgegeven omdat daar bouwwerken door bijvoorbeeld meer afstand tot de openbaren weg of alleen bestemmingsverkeer een kleinere impact hebben op de beleving van het bouwwerk. Dit neemt niet weg dat de repressieve welstandstoets (de excessenregeling) onverkort overeind blijft.

Vanzelfsprekend is een preventieve welstandstoets niet van toepassing op vergunningsvrije bouwwerken.

### 3. Positie van welstand

Welstandsbeleid is eigenlijk de 'finishing touch' van het ruimtelijk beleid: het ligt in het verlengde van structuurvisies, bestemmingsplannen en andere ruimtelijke beleidsstukken.

Zo is er het structuurplan voor bepaling van de grote lijnen en nieuwe ontwikkelingen van de gemeente en het bestemmingsplan is een meer gedetailleerde uitwerking daarvan.

Dan is er het monumentenbeleid van het rijk en de provincie voor de overgebleven historische aspecten, evenals de eventuele beeldbepalende panden in de bestemmingsplannen en de bijbehorende erfgoedkaart en archeologiekaart.

Het welstandsbeleid vormt daarop een aanvulling en heeft meer de trekken van beheersinstrument voor bestaande gebieden. Toch is het welstandsbeleid ook een instrument voor vernieuwing en verbetering vooral van bestaande gebieden.

Voor de goede orde: de mogelijkheden die bestemmingsplannen bieden kunnen nimmer door welstandseisen worden beknot!

### 4. Toetsingskader

Voor de Woningwet van 1 januari 2003 werden bouwplannen uitsluitend getoetst aan algemene welstandscriteria. Deze eisen betroffen:

- o het bouwwerk sociaal – cultureel,
- o het bouwwerk in zijn omgeving,
- o het bouwwerk op zichzelf,
- o en de details, de materialen en kleuren.

Op 1 juli 2004 eindigde de overgangstermijn die in de Woningwet was genoemd. Vanaf dat moment dienden de toetsingscriteria nader te worden bepaald, afhankelijk van de categorie waartoe het plan behoort.

De wetgever onderscheidde drie categorieën plannen:

- o De vergunningsvrije bouwwerken
- o De licht vergunningplichtige bouwwerken
- o De regulier vergunningplichtige bouwwerken

Voor de beide laatste was het mogelijk welstandseisen te stellen.

Met de inwerkingtreding van de Wabo resteerden nog twee categorieën plannen:

- o De vergunningsvrije bouwwerken
- o De vergunningplichtige bouwwerken.

Hierbij was het alleen mogelijk voor de laatste welstandseisen te stellen.

Aan de beoordeling zitten twee kanten namelijk:

- o Wat wordt beoordeeld? Waarnaar kijkt de commissie bij de beoordeling.
- o En hoe wordt er beoordeeld? Met welke ogen kijkt de commissie: waarop is de beoordeling gericht, op behoud, op verbetering? Hoe streng of soepel kijkt de commissie?

Waarnaar de commissie kijkt hangt, behalve van het plan zelf, af van de omgeving van het plan.

Betreft het een bestaande omgeving, dan wordt het toetsingskader daaraan ontleend.

Is het een nieuwe ontwikkeling, dan wordt het kader ontleend aan de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden en/of aan het onderdeel van de welstandsnota uitmakende beeldkwaliteitplan.

## 5. Samenhang criteria

Deze welstandsnota maakt onderscheid in drie soorten criteria:

- de algemene welstandscriteria;
- de gebiedsgerichte criteria / criteria voor bepaalde typen bouwwerken;
- de aanwijzing voor welstandsvrije objecten en –gebied.

De algemene welstandscriteria gelden voor alle bouwwerken en zijn gebaseerd op de algemene kenmerken van gebouwen.

De gebiedsgerichte welstandscriteria gelden voor bepaalde gebieden en zijn gebaseerd op de kenmerken van die gebieden (waaronder gekoppelde beeldkwaliteitplannen). De criteria voor bepaalde typen bouwwerken zijn op de specifieke kenmerken van die bouwwerken gebaseerd en gelden voor die typen.



Om samenhang te brengen in de welstandscriteria is het eerst nodig om ordening aan te brengen in de kenmerken van de gebieden, de bouwwerken en de objecten. Daarnaast is het nodig de toetsing in een vaste volgorde te laten verlopen.

### **5.1 Ordening kenmerken**

#### *Gebieden:*

Het grondgebied van de gemeente wordt verdeeld in gebiedstypen, dat wil zeggen gebieden die dezelfde kenmerken dragen. Voorbeelden zijn: historische dorpslinten, tuindorpverkavelingen e.d. Vervolgens wordt een waardering van de gebieden gemaakt. Sommige gebieden kennen al een dergelijke waardering. Het is in onze gemeente bijvoorbeeld het Beschermd stads- en dorpsgezicht. De redengevende omschrijving van het gebied wordt in de nota van toepassing verklaard ook voor de welstandstoets.

Voor de gebieden in ontwikkeling bestaan vaak al randvoorwaarden in de vorm van een beeldkwaliteitplan. De betreffende plannen worden in de nota van toepassing verklaard.

#### *Gebouwen:*

Er zijn gebouwen (of ensembles van gebouwen) die zich niet laten vangen in een gebiedsbeschrijving. Deze vormen een apart type en daarvoor worden aparte omschrijvingen gemaakt en een bijbehorende waardering. Voorbeelden daarvan zijn: molens, of specifieke boerderijtypen e.d. Zijn het gebouwencomplexen die te groot zijn voor inpassing, dan vormen die een apart type: bijzondere gebouwen.

Er zijn ook groepen bouwwerken die een aparte waardering kennen. Dat zijn de monumentenlijsten van rijk en provincie. De bijbehorende waardstelling wordt in de nota van toepassing verklaard.

#### *Objecten:*

Tot slot zijn er een divers aantal objecten bij raadsbesluit van 28 september 2009 als welstandsvrij aangemerkt (zie hiervoor ook deel 5 van deze nota). Dit blijft ondanks de wijziging nu ook nog van kracht al zal het heel zelden nog van toepassing zijn omdat grote gebieden toch al welstandsvrij zijn geworden.

### **5.2 Toetsingniveau**

Hoe er naar de plannen gekeken wordt hangt af van de waarde die aan het gebied, gebouw of object wordt gehecht.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft voor de algemene indeling van deze waarderingsniveaus een voorzet gedaan met een indicatie over wat voor soort gebieden het gaat. De gemeente neemt deze indeling over te weten:

Niveau 1: bijzonder

Niveau 2: regulier

Niveau 3: soepel

Niveau 4: welstandsvrij

*NB: Niveau 0: beeldkwaliteitplannen (qua zwaarte identiek aan bijzonder niveau)*

*Niveau 1 bijzondere toetsing.*

Deze toetsing houdt in dat de gemeente de bijzondere kwaliteiten van het betreffende gebied wil behouden en/of verbeteren, ofwel een gebied met bijzondere kwaliteiten wil realiseren. Dat betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen dat deze een bijdrage dienen te leveren aan het gestelde doel.

Het zijn de gebieden die van cruciale betekenis voor het totaalbeeld van de gemeente (bijvoorbeeld het centrumgebied) en van het landschap (bijvoorbeeld waardevolle boerderijen), of gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde (bijvoorbeeld een beschermd stads- en dorpsgezicht).

*Niveau 2 reguliere toetsing.*

Deze toetsing beoogt handhaving en continuering van de huidige kwaliteit van een gebied. Dat betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen dat deze moeten passen in de omgeving. Het zijn vooral gebieden met een planmatig karakter (bijvoorbeeld bestaande woon- en werkgebieden).

*Niveau 3 soepele toetsing.*

Deze toetsing beoogt de basiskwaliteit van het betreffende gebied te handhaven. Dat betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen, dat deze niet storend dienen te zijn voor de omgeving. Voor gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte die zonder al te veel problemen afwijkingen kunnen verdragen (bijvoorbeeld vrijstaande woningen op zeer grote kavels, waardoor de betekenis voor de openbare ruimte gering is).

*Niveau 4 welstandsvrije gebieden.*

Er worden geen eisen gesteld. Dit kan twee redenen hebben: vrijheid zonder nadere eisen te stellen omdat de verandering vanuit de openbare ruimte niet wordt gezien; vrijheid als uitnodiging meer dan normale kwaliteiten mogelijk te maken.

Alleen de eisen van het bestemmingsplan gelden en de z.g. excessenregeling. Beiden gelden altijd.

### **5.3 Toetsingstraject**

Om de verschillende soorten criteria goed te kunnen hanteren is het nodig de toetsing in een vaste volgorde te laten verlopen.

Eerst wordt gekeken of het plan vergunningvrij is. Is dat het geval dan wordt het plan niet preventief getoetst. Op verzoek kan het plan wel getoetst worden.

Is het plan niet vergunningvrij, dan wordt gekeken of het plan is gelegen binnen een welstandsvrij gebied. Zo nee, wordt gekeken of het bouwplan is aan te merken als een welstandsvrij object. Is dat het geval dan eindigt de toetsing. Is dat niet het geval (of bestaat er twijfel of wel voldaan wordt), dan gaat het plan ter beoordeling naar de welstandsc commissie. Deze bekijkt of het plan voldoet aan de gebiedsgerichte criteria of criteria voor bepaalde typen bouwwerken. Voldoet het plan daaraan dan is het akkoord. Voldoet het daar niet aan, dan is het plan niet akkoord. In overleg met de aanvrager kan

het plan worden aangepast en opnieuw worden voorgelegd aan de commissie of is er mogelijkheid van het geven van toelichting over de reden van het negatieve oordeel of mogelijke oplossingen.

#### **5.4 Hardheidsclausule**

Het kan voorkomen dat een plan niet voldoet aan de gebieds- of bouwtypecriteria. Toch kan de commissie oordelen, dat het plan op grond van meer dan gewone eigen kwaliteiten, een bijdrage levert aan de betreffende omgeving. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een plan met gevels van een afwijkend materiaal dat wel perfect past in de maat en schaal van de omgeving. Daarbij beroept de commissie zich op de algemene welstandscriteria die altijd de basis vormen voor de andere welstandscriteria. De commissie adviseert dan B&W, voorzien van goede argumenten waarom dit plan afwijkt van de gebieds- en bouwtypecriteria, toch met het plan akkoord te gaan.

#### **5.5 Handhaving en excessenregeling**

Als voor een **vergunningplichtig** bouwwerk geen omgevingsvergunning voor het bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo) is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning voor het bouwen is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

De gemeente kan repressief optreden indien het uiterlijk van een **vergunningsvrij** of in een **vergunningvrij gebied** gelegen bouwwerk in ernstige mate strijdig is met redelijke eisen van welstand. Als het bouwwerk is voltooid en achteraf in ernstige mate strijdig is met redelijke eisen van welstand kan burgemeester en wethouders de eigenaar op basis van artikel 13a van de Woningwet aanschrijven het bouwwerk te verwijderen of aan te passen.

In Geldrop-Mierlo geldt het criterium dat een bouwwerk 'in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand' is als er sprake is van een exces. Een exces wordt gekwalificeerd als een *buitensporigheid* in het aanzien van een bouwwerk die ook voor *niet-deskundigen evident* is. Het gaat hierbij dus om zaken die aantoonbaar ondeugdelijk van uitvoering zijn, verloedering van de omgeving van het bouwwerk in de hand werken, of aanstootgevend zijn.

Deze excessenregeling is in beginsel niet bedoeld om feitelijke plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan omdat dit zich niet verhoudt met het wettelijk regime ten aanzien van vergunningvrij bouwen. Indicatoren dat sprake kan zijn van een exces:

- het visueel afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- gehele of onherstelbare vernietiging van een bouwwerk door bijvoorbeeld brand;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;

- toepassing van te felle en/of te contrasterende kleuren in relatie tot het gehele bouwwerk en/of de omgeving;
- te opdringerige reclame-uitingen;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving als gebruikelijk wordt ervaren.

## **6. Algemene welstandscriteria**

### **6.1. Inleiding**

De algemene welstandscriteria worden ontleend aan het vakmanschap van het architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp, evenals aan algemeen aanvaarde normen van fatsoen. Deze criteria laten zich niet beperken tot wat omgevingsvergunningplichtig is, maar hebben betrekking op de hele gebouwde omgeving met inbegrip van de inrichting van het private en publieke domein.

Deze algemene criteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling en vormen dus ook de onderlegger voor gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria, zoals verder in de nota uitgewerkt.

De algemene welstandscriteria laten zich als volgt onderverdelen:

- Het bouwwerk sociaal – cultureel (paragraaf 6.1.1)
- Het bouwwerk en omgeving. (paragraaf 6.1.2)
- Het bouwwerk op zich. (paragraaf 6.1.3)

#### **6.1.1 Bouwwerk sociaal cultureel**

Een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als verwijzingen en associaties zorgvuldig zijn gebruikt en uitgewerkt.

Vormen van of aan gebouwen die regelmatig worden herhaald of geciteerd, krijgen een zelfstandige betekenis: zuilen doen denken aan een klassieke omgeving, een gevel van staal en glas aan de moderne tijd. Daardoor kunnen ze zich geheel los maken van de andere uitgangspunten bij de vormgeving van een gebouw of de omgeving, maar ook van de actuele culturele context waarin ze tot stand komen. Aan een raadhuis stelt men andere eisen dan aan een boerenschuur!

Bij restauratie is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij verbouw of nieuwbouw in een monumentale omgeving dient duidelijk te zijn wat is hersteld en wat is geïnterpreteerd. Een door een bepaalde stijlperiode geïnspireerd ontwerp is dan ook iets anders dan het kopiëren van oude vormen.

Bij geregistreerde monumenten is de beoordeling van de historische aspecten onderscheiden van de welstandsaspecten. Beide criteria worden in een samengestelde commissie integraal beoordeeld. De expertise van de leden van de welstands- en erfgoedcommissie wordt voor beide beleidsvlakken gewaarborgd. De commissie toetst het plan volgens de regels van de monumentenverordening aan de monumentenwet, met andere woorden of het plan de omschreven historische waarden respecteert, en de commissie toetst het plan aan welstandseisen, met andere woorden of de

voorgestelde wijziging en/of toevoeging op zichzelf een goed totaalbeeld oplevert, dat past in de omgeving.

### **6.1.2 Bouwwerk en omgeving**

Van alle welstandscriteria zijn de 'omgevingscriteria' het best te objectiveren. Immers de bestaande of te projecteren kenmerken kunnen worden geformuleerd, zonder veel subjectieve invloed.

Het gebouw of de wijziging aan het gebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van die omgeving en er de juiste houding in aanneemt. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is: met andere woorden de sociaal-culturele context waarin het bouwwerk geplaatst wordt speelt daarbij een rol.

Hoe die omgeving beoordeeld wordt en op welk niveau, dat wordt aangegeven in het hoofdstuk gebiedsgerichte criteria.

### **6.1.3 Bouwwerk op zich**

Een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand, als het toont 'wat het is', hoe het gemaakt is en hoe het is samengesteld, en als het tegelijk beantwoordt aan eigen compositieregels van de architectuur.

Het welstandstoezicht is gericht op het uiterlijk van het bouwwerk, maar bij de beoordeling daarvan zijn onderliggende relaties tussen constructie of structuur en vorm, en relaties tussen gebruik en vorm mede bepalend.

Tot het eigen domein van de architectuur behoren beheersing van maat en schaal en daarmee samenhangend eenvoud of complexiteit; voorts de vorm van het gebouw, en het gebaar dat een gebouw maakt naar de omgeving.

Het uiterlijk van een gebouw wordt mede bepaald door de toegepaste materialen en kleuren. Deze dienen de andere genoemde aspecten van het gebouw te ondersteunen en te versterken, zodat een afleesbare samenhang tot stand komt van alle aspecten.

## **6.2. Aspecten van de welstandscriteria**

### **6.2.1 Maat en schaal**

Doorgaans geeft het bestemmingsplan al minimum en maximum maten voor de bouwwerken; Voor zover dat niet het geval is, beoordeelt de commissie of het bouwwerk 'op maat' is, dus niet te groot of te klein.

Schaal is een typisch welstandscriterium; het gaat om de onderverdeling van een bouwwerk in kleinere eenheden; dat kunnen volumes zijn of gevelverdelingen of zelfs kleinere dingen als stenen, pannen of kozijnstijlen. Het bepaalt de eenvoud / complexiteit van een bouwwerk.

Maat en schaal vormen een onafscheidelijk duo, dat altijd bij een welstandsbeoordeling betrokken wordt.

### **6.2.2 Vorm en gebaar**

Vorm heeft te maken met recht schuin of rond, dus met kap of plat, vlak of plastisch, en dergelijke.

Het gebaar of de 'houding' van een gebouw wordt bepaald door allerlei aspecten samen, zoals de positie van een gebouw, de entree en het gezicht, symmetrie of asymmetrie en dynamiek. Vorm en gebaar spelen vaak samen een rol en dragen vaak bij aan de betekenis van een gebouw.

### 6.2.3 Stijl en detail

Beeldbepalende details bepalen juist als bij alle andere producten, de 'stijl'. Hierdoor verradt het bouwwerk zijn leeftijd, het beschikbare materiaal en de bouwwijze.

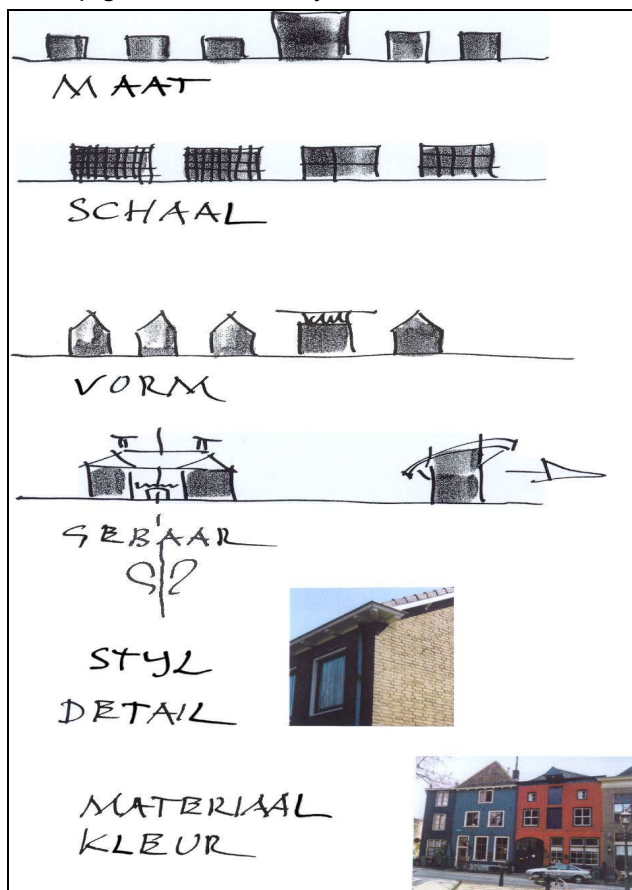
Naast details die de stijl bepalen zijn er ondergeschikte details aan een bouwwerk te onderscheiden; deze zijn vooral belangrijk als er hoge eisen aan een bouwwerk gesteld worden; het zijn bijvoorbeeld materiaalovergangen, ontmoetingen van materialen op de hoek.

### 6.2.4 Materiaal en kleur

Het toegepaste materiaal bepaalt het karakter van een bouwwerk; de wijze waarop het wordt toegepast, bepaalt de kwaliteit (ook letterlijk: weerbestendigheid)

De kleur is een laatste maar erg belangrijk beoordelingsaspect: namelijk licht of donker, en de kleursoort als rood, geel, blauw, e.d. kan praktisch nooit buiten beschouwing worden gelaten.

Ook op grote afstand kan juist een kleur invloed hebben op de omgeving.



## 7. Criteria gebiedstypen (bouwstenen)

### 7.1. Werkwijze

De bebouwing die in de gemeente voorkomt wordt op twee wijzen in gebieden onderscheiden namelijk getypeerd op grond van kenmerken (gebiedstypen) en volgens op gangbare wijze ingedeeld in buitengebied, kernen en wijken of buurten (deelgebieden).

Typering van de bebouwing op grond van kenmerken leidt tot een indeling in gebieden, waarbinnen het type verkaveling, de vorm en het uiterlijk van de bebouwing en (soms ook) de toegepaste materialen en kleuren overeenkomen. Voor deze gebiedstypen (of bouwstenen) is een bestaande systematiek voorhanden.

Daarnaast wordt het grondgebied verdeeld in deelgebieden volgens de gangbare indeling in buitengebied, kernen en wijken of buurten. Per deelgebied wordt aangegeven welke gebiedstypen er voorkomen aangevuld met een locatieomschrijving met bijzonderheden ter plaatse die niet in de gebiedstypen zijn onder te brengen. Zo ontstaat per deelgebied een compleet uitgangspunt voor de welstandstoets.

### 7.2. Typering gebieden

Van ieder gebiedstype worden de volgende gegevens beschreven:

De kenmerken, de bij dit type passende waarden, toetsingsniveau en de toetsingscriteria. Per locatie kunnen nuances ontstaan in de waardering en het toetsingsniveau, bijvoorbeeld door de ligging van het gebiedstype in een groter verband, of door andere bijzonderheden. Deze worden dan bij de betreffende locatie vermeld.

#### *Kenmerken:*

Deze worden behandeld volgens de indeling van de Woningwet namelijk de omgeving van het bouwwerk, het bouwwerk zelf en de details, het materiaal en de kleur, vertaald in de concrete rubrieken en samengevat in een matrix.

#### *Kenmerkenmatrix*

Wegen en profiel	de ontwikkelingsvorm van het gebied gegroeid of gepland, het verkavelingsprincipe en het profiel.
Bebouwing	Gevarieerd of uniform, per pand, per blok of per hele buurt. Enkelvoudig of samengesteld, hoogte, kapvorm en geveltype.
Stijl en detail	gevarieerd of uniform, gegroeid of ontworpen, traditioneel of industrieel,
Materiaal en kleur	Afhankelijk van de mate waarin deze overeenkomen, met name genoemd.

De gebiedstypen worden tevens aangegeven op een **gebiedstypenkaart**. De gebruikte kleuren sluiten aan bij het kleurenvorstel, dat is gedaan door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en is toegesneden op de gemeente.

*Waarden:*

Er wordt aangegeven welke kenmerken voor het beeld van belang zijn. Tevens wordt een gemotiveerde waardering toegekend aan het gebiedstype.

*Toetsingsniveau:*

Bij de gebiedstypen behoren verschillende toetsingsniveaus. Deze zijn vastgesteld aan de mate van impact op de openbare ruimte en de beleving daarvan. Dit wordt gemotiveerd of er wordt aangegeven hoe er anders (bijvoorbeeld per locatie) met het toetsingsniveau wordt omgegaan. Bij het toetsingsniveau behoort een **welstandsniveau kaart**, waarop de niveaus met verschillende kleuren zijn aangegeven.

*Toetsingscriteria:*

Deze worden altijd gehanteerd in combinatie met de beschreven kenmerken. Zij vormen het toetsingskader voor het betreffende gebied: naar welke zaken de commissie kijkt. Het toetsingsniveau kleurt de criteria in: hoe de commissie kijkt. Tot slot wordt aangegeven waar de criteria van toepassing zijn (bijvoorbeeld verschil in voorkant / achterkant) samengevat in een matrix:

*Criteria matrix:*

Omgeving	Onderscheid voor – achter Aandachtpunten.
Maat en schaal	'overeenkomstig' bij bijzonder toezicht. 'passend' bij regulier toezicht. 'niet storend' bij soepel toezicht. waarna de uit de kenmerken volgende aandachtspunten volgen.
Vorm en gebaar	
Stijl en detail	
Materiaal en kleur	

De gebiedscriteria vormen aldus het beoordelingskader voor bouwwerken in het betreffende gebied. Het houdt helemaal niet in, dat die klakkeloos moeten worden overgenomen – een goed ontwerp is meer dan kijken naar de omgeving – maar er dient rekening mee gehouden te worden in die mate die voor het gebied in kwestie geldt.

### **7.3. Deelgebieden**

Na de behandeling van de in de gemeente voorkomende gebiedstypen (bouwstenen) volgt de indeling in deelgebieden.

Deze indeling volgt de praktische indeling van de gemeente in kernen en buitengebied met de daarin voorkomende landschapstypen.



Dat betekent dat begrenzingen overeenkomen met gangbare gebiedsdelen met herkenbare benamingen. Er wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met bestemmingsplangrenzen of andere relevante beleidsstukken.

De kernen worden nader ingedeeld in centrumgebied en wijken.

Naast een beschrijving van de begrenzing, de (historische) ontwikkeling en eventuele plannen worden de in het gebied voorkomende gebiedstypen of bouwstenen vermeld in hun onderlinge samenhang. Aldus wordt vermeden, dat de **typische** kenmerken van de gebiedstypen (bouwstenen) telkens herhaald moeten worden, terwijl toch **specifieke** kenmerken van iedere locatie een logische plaats hebben. De toetsing van de plannen dient plaats te vinden op grond van beide typen kenmerken.

Daarna worden de voorkomende gebouwtypen vermeld en bijzondere gebouwen en ensembles beschreven.

De meeste deelgebieden bevatten meerdere gebiedstypen. Deze worden dan bij het betreffende deelgebied herhaald, waardoor men per locatie het complete toetsingskader bij elkaar ziet (één dubbel A4tje).

## **8. Criteria gebouwtypen (ensembles)**

### **8.1. Werkwijze**

Het onderscheiden van gebieden leidt niet voor alle bouwvormen tot voldoende nauwkeurige criteria. Vooral in het buitengebied is het soms beter bepaalde typen bouwwerken of ensembles bijvoorbeeld boerderijen of buurtschappen als uitgangspunt te nemen.

### **8.2. Typering gebouwen**

Van ieder gebouwtype worden de volgende gegevens beschreven:

De kenmerken, de bij dit type passende waarden, toetsingsniveau en de toetsingscriteria. Per locatie kunnen nuances ontstaan in de waardering en het toetsingsniveau, bijvoorbeeld door de ligging van het gebouwtype in een groter verband, of door andere bijzonderheden. Deze worden dan bij de betreffende locatie vermeld.

*Kenmerken:*

Deze worden behandeld volgens de indeling van de Woningwet namelijk de omgeving van het bouwwerk, het bouwwerk zelf en de details, het materiaal en de kleur, vertaald in de concrete rubrieken en samengevat in een matrix:

*Kenmerkenmatrix*

Wegen en profiel	het type bouwwerk in zijn omgeving
bebouwing	Beschrijving en varianten. Enkelvoudig of samengesteld, hoogte, kapvorm en geveltype.
Stijl en detail	gevarieerd of uniform, gegroeid of ontworpen, traditioneel of industrieel.
Materiaal en kleur	Afhankelijk van de mate waarin deze overeenkomen, in het bijzonder genoemd.

*Waarden:*

Er wordt aangegeven welke kenmerken voor het beeld van belang zijn. Tevens wordt een gemotiveerde waardering toegekend aan het bouwtype.

*Toetsingsniveau:*

Bij de bouwtypen behoort doorgaans een algemeen toetsingsniveau. Dit wordt gemotiveerd of er wordt aangegeven hoe er op een andere manier (bijvoorbeeld per locatie) met het toetsingsniveau wordt omgegaan.

*Toetsingscriteria:*

Deze worden altijd gehanteerd in combinatie met de beschreven kenmerken. Zij vormen het toetsingskader voor het betreffende bouwtype: naar welke zaken de commissie kijkt. Het toetsingsniveau kleurt de criteria in: hoe de commissie kijkt. Tot slot wordt aangegeven waar de criteria van toepassing zijn (bijvoorbeeld verschil in voorkant / achterkant) samengevat in een matrix:

*Criteria matrix:*

omgeving	Onderscheid voor – achter Aandachtpunten.
Maat en schaal	'overeenkomstig' bij bijzonder toezicht. 'passend' bij regulier toezicht. 'niet storend' bij soepel toezicht. waarna de uit de kenmerken volgende aandachtspunten volgen.
Vorm en gebaar	
Stijl en detail	
Materiaal en kleur	

De criteria per bouwtype vormen aldus het beoordelingskader voor bouwwerken met betrekking tot het betreffende type. Het houdt helemaal niet in, dat die klakkeloos moeten worden overgenomen – een goed ontwerp is meer dan kijken naar dat bouwtype – maar er dient rekening mee gehouden te worden in die mate die voor het bouwtype in kwestie geldt.

## **DEEL 2: DEELGEBIEDEN**

### **1. Indeling in deelgebieden**

Vanwege de indeling van de gegevens is voor de gebiedsindeling de begrenzing van beide (voormalige) gemeenten aangehouden, dus Geldrop met zijn kern en landelijk gebied en Mierlo met zijn kern en landelijk gebied.

De landelijke gebieden gelden ieder als één deelgebied. Bijzondere functies krijgen echter een aparte aanduiding. Dat geldt ook voor de lintbebouwing in de oude akkercomplexen, die worden apart op kaart en in de tekst onderscheiden.

De deelgebieden zijn dus:

De Kern Geldrop,

Het landelijk gebied van Geldrop

De kern Mierlo,

Het landelijk gebied van Mierlo.

Binnen de kernen zijn de gangbare benamingen en grenzen van de wijken aangehouden, waardoor de beschrijvingen goed te vinden zijn.

Bij ieder deelgebied zijn de gebiedstypen aangegeven, die daarin voorkomen; de bijbehorende teksten zijn te vinden in deel 3 van de nota.

### **2. Kern Geldrop**

#### ***2.1 Historische kern Geldrop***



Geldrop Kasteel



Fabriekscomplex

*Beschrijving historische kern Geldrop:*

De nederzetting Geldrop is gelegen op de beide oevers van de Rul of kleine Dommel. In het beekdal liggen de vroegere hooilanden en vooral nabij het kasteel en het Goor, hakhoutbosjes en broekbos. Op de hogere gronden ontstaan akkercomplexen en lintvormige nederzettingen. Sommige daarvan zijn nog intact.

De toenmalige gemeente Geldrop bestond naast de kern Geldrop uit de gehuchten Klein en Groot Braakhuizen en sinds 1921 ook uit de oorspronkelijke gemeente Zesgehuchten met de buurtschappen: Riel, Genoehuis, Gijzenrooi, Hoog Geldrop, Hout en Hulst. Riel behoort thans bij de gemeente Eindhoven.

Geldrop is een kasteeldorp met midden in de nederzetting aan de Dommel het kasteel van de Heer van Geldrop. Naast het kasteel op de Heuvel ligt de middeleeuwse kerk gewijd aan de H. Brigida, die eind 19<sup>e</sup> eeuw wordt vervangen door de huidige grote kerk. In de 19<sup>e</sup> eeuw ontwikkelt Geldrop zich tot een nederzetting die stedelijk aandoet. Fabriekscomplexen met kantoren en magazijnen en huizen van fabrikanten liggen verspreid langs de hoofdwegen.

In tegenstelling tot het kanaal dat medio 19<sup>e</sup> eeuw wordt gegraven en waaraan bij Geldrop geen losplaats mag komen, krijgt de spoorlijn Eindhoven Weert in 1913 een station. Daarmee neemt het naoorlogse Geldrop een hoge vlucht als forensendorp voor o.a. Eindhoven.

Een luchtopname van 1950 laat zien, dat er nog nauwelijks sprake is van planmatige woningbouw. In het gebied rond de grote kerk zijn wel een aantal straten bebouwd met arbeiderswoningen.

Naast kerken, pastorieën en parochiehuizen, telt Geldrop nog heel wat van de industriële complexen uit de 19<sup>e</sup> eeuw. In de dorpslinten zijn ook historische boerderijen te vinden.

## 2.2 Centrumgebied Geldrop



Geldrop, gezicht op de kerk



Geldrop, Heuvel

### *Begrenzing:*

De begrenzing is aangegeven op de gebiedstypenkaart

### *Gebiedstypen Centrumgebied Geldrop:*

- (Historische) dorpsgebieden en linten
- Gemengde bebouwing
- Traditionele blokverkaveling
- Thematische woningbouw
- Individuele woningbouw
- Wooncomplexen, scholen en instituten
- Winkelcentrum
- Bedrijven en kantoren
- Sportterreinen, parken en groen

*Beschrijving centrumgebied Geldrop:*

Van oorsprong bestaande uit dorpslinten en fabriekscomplexen, is thans het centrum van Geldrop een mengsel van centrumbebouwing volgens de principes van Het Nieuwe Bouwen en van oudere dorpsfragmenten.

Kenmerkend voor Het Nieuwe bouwen is, naar het voorbeeld van de Lijnbaan in Rotterdam, de 'platte' onderbouw met winkels onder een horizontale luifel, met daarbovenuit afzonderlijke blokken met woningen en of kantoren. De stijl is zakelijk en modern.

Deze karakteristiek van oude en nieuwe fragmenten geeft aan dit centrum een geheel eigen karakter. Natuurlijk, de nieuwe ingrepen verstoren de oorspronkelijke dorpskern, maar de consequente manier waarop in Geldrop dit Lijnbaanconcept is toegepast, verdient wel meer aandacht.

In ieder geval is er een groot contrast tussen oud en nieuw, zoals bij de confrontatie van de Grote kerk en de Heuvel. Al even opvallend zijn de pogingen in de zestiger jaren om aan de Korte Kerkstraat met 'moderne' vormgeving een dorpse schaal te imiteren.

Bijzondere complexen zijn het ziekenhuis, en wooncomplexen als de Burght en recent de nieuwe woningbouw aan de Meent, waarbij ook een oud fabriekscomplex betrokken is. Daarmee wordt het beeld van contrasten eerder nog onderstreept.

Een voor Geldrop waardevol gebied is te vinden tussen het centrum en het spoor. Het vooroorlogse beeld van de linten en de kwaliteit van de bebouwing zijn redenen om zuinig te zijn op dit gebied. Enige (voormalige) bedrijventerreinen zijn in dit gebied gelegen en klein in omvang, redenen om hier een regulier welstandsniveau voor aan te houden. De niet zichtbare gedeelten krijgen wel een soepele beoordeling.

*Het kernwinkelgebied Geldrop:*

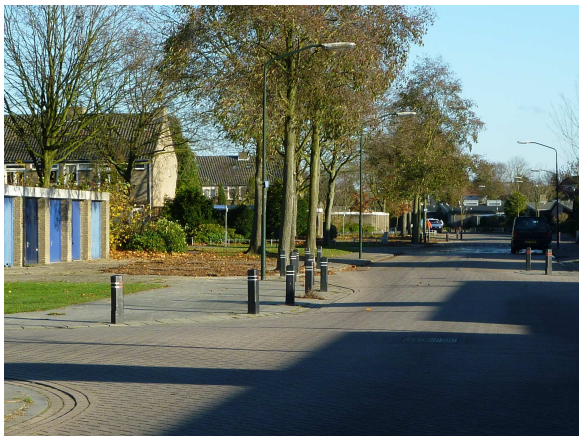
Het kernwinkelcentrum Geldrop bevindt zich zowel in het Nieuw Zakelijke deel alsook in de Dorpsstraten. Voor het opstellen van welstandscriteria is dit onderscheid erg belangrijk, immers een kleinschalige pand voor pand gebouwde winkelstraat stelt andere eisen dan een als één gebouw ontworpen centrum. Het Dorpsstraatgedeelte past het beste bij de typeomschrijving van *historische dorpsgebieden en linten*. Het Nieuw – Zakelijke deel bij *winkelcentra* zoals deze ook in buitenwijken voorkomen.

De winkels in de andere nieuwe centrumgedeelten, zoals aan de Meent, behoren bij *gemengde bebouwing*, omdat daar een beoordeling per afzonderlijk pand meer voor de hand ligt.

### **2.3 Papenvoort, Hoog-Geldrop / Beekweide / Bronzenwei**



Zesgehuchten



Beekweide

#### *Gebiedstypen Papenvoort, Hoog-Geldrop / Beekweide / Bronzenwei:*

- (Historische) dorpsgebieden en linten
- Het Nieuwe Bouwen
- Woonerven
- Thematische woningbouw
- Bedrijven en kantoren
- Sportterreinen, parken en groen

#### *Beschrijving Papenvoort, Hoog-Geldrop / Beekweide / Bronzenwei:*

Tot dit deelgebied behoren: DAF, Papenvoort – Hoog-Geldrop, Beekweide, Emopad en Bronzenwei.

Door de aanleg van de spoorlijn wordt de grote herkenbare lintstructuur in tweeën geknipt. Dit lange dorpslint heeft goeddeels zijn karakter behouden en vooral ook het zicht vanuit het open landschap op dit dorp geeft een goed beeld van de historische situatie.

Op het verkavelde terrein tot het spoor wordt in de 60er jaren een plan ontwikkeld met als centraal motief een park, dat de woningbouw met het station verbindt. Ook dit verrassend consequent vormgegeven en uitgevoerde plan met scheiding van verkeerssoorten en groen als verbindend element, verdient aandacht en is een mooi voorbeeld van de planopvattingen uit die tijd.

De gevelkleuren zijn bleek-okker of grijs, en de daken grijs.

In de randen van het plan en op de overgangen van lint naar dit plangebied zijn kleinere invullingen van later datum te vinden.

Aan de noordkant van dit deelgebied is het woongebied Bronzenwei gebouwd, met de kenmerken van de woonervenperiode.

In de reststrook tussen Genoehuis en het spoor ligt het bedrijventerrein Emopad, dat tot dit deelgebied behoort. In het noorden liggen de bedrijventerreinen van DAF. Voor deze terreinen geldt dat het voor het grootste deel welstandsvrij is behoudens de buitenranden die grenzen aan de Eindhovenseweg.



## 2.4 Braakhuizen-Zuid



Centraal kerkgebouw 30er jaren



Woningbouw met Delftschool details

### *Gebiedstypen Braakhuizen Zuid:*

- (Historische) dorpsgebieden en linten
- Traditionele blokverkaveling
- Het Nieuwe Bouwen
- Individuele woningbouw
- Wooncomplexen, scholen en instituten
- Sportterreinen, parken en groen
- Landelijk gebied

*Beschrijving Braakhuizen-Zuid:*

Tot dit deelgebied behoren Braakhuizen-Zuid, Grote Bos, Oranjeveld en Goorstraat, en de lintbebouwing Sluisstraat en Dwarsstraat. Het hart van de woonwijk is welstandsvrij maar de zichtzijde van de Goorstraat, Sluisstraat en Dwarsstraat vallen in het reguliere toetsingsniveau.

Braakhuizen-Zuid is het oudste gebied met planmatige woningbouw; aanvankelijk bestaande uit rijtjes woningen van hetzelfde ontwerp langs bestaande straten/linten, worden op den duur ook straten toegevoegd en bebouwd en ontstaat een min of meer planmatig geheel. De architectuur is nog traditioneel voor die tijd: gatengevels, rode baksteen en terracotta pannen.

Er zijn erg fraaie voorbeelden te vinden van Delftseschool architectuur uit de tijd kort na WO II (Bolsiusstraat). Ook iets latere voorbeelden met beige gevels en grijze ceramische pannen zijn fraai. Sommige rijenwoningen vertonen een verbrokkeld beeld door topzware rijen dakkapellen en ezelsruggen en volgebouwde achtertuinen verminderen de woonkwaliteit.

Het Oranjeveld en de omgeving van de Goorstraat zijn beide gebouwd in de periode van *Het Nieuwe Bouwen* en behoren tot dat gebiedstype.

De terreinen van het Strabrecht College en de terreinen bij de Dommel behoren als aparte complexen tot het type *wooncomplexen, scholen en instituten*.

Tot slot behoort de woonbuurt Grote Bos tot dit deelgebied. Er is een intensiever en een extensiever deel aan te onderscheiden. Qua criteria behoren beide tot het gebiedstype *individuele woningbouw*. De woningen in het hart van de wijk vallen in het welstandsvrije gebied alleen de zichtzijde vanaf de Grote Bos vallen in het soepele toetsingsniveau

## 2.5 Braakhuizen-Noord



Kievit West: gevel-tuin-straat-tuin-gevel

### *Gebiedstypen Braakhuizen-Noord:*

- (Historische) dorpsgebieden en linten
- Traditionele blokverkaveling
- Individuele woningbouw
- Wooncomplexen, scholen en instituten
- Bedrijven en kantoren
- Sportterreinen, parken en groen

### *Beschrijving Braakhuizen-Noord:*

Tot dit gebied behoren Kievit-Zuid, Kievit-Noord, Spaarpot-West en Spaarpot-Oost, Sporkehout, Braakhuizen-Noord en Villapark.

Braakhuizen-Noord vertoont evenals Kievit een traditioneel beeld met straatjes, voortuinen en rijenwoningen en tweekappers met rode pannen. Een klein stukje dorpslint is bijna onzichtbaar in de buurt opgenomen te herkennen aan de vooroorlogse architectuur. De rijtjes zijn gegroepeerd rond drie pleintjes ten noorden van de Wielewaal en één ten zuiden daarvan. Aan de Mierloseweg staat een fraai oud fabriekspand, de bedoeling is dit te herbestemmen.

Aan de rand van het Dommeldal bevinden zich complexen als scholen en op het groen gerichte woningbouw.

Aan de oostzijde bevinden zich twee buurten Sporkehout en Villapark met individuele woningen. Vanwege het verschil in dichtheid en dienovereenkomstig het verschil in zichtbaarheid vanaf de openbare weg, is onderscheid gemaakt in het grootste deel welstandsvrij en slechts de Spoelstraat reguliere beoordeling. De criteria verschillen niet van elkaar; daarom behoren zij tot één gebiedstype.

Voor het bedrijventerrein Spaarpot geldt een welstandsvrij regime. Dit geldt niet voor de Nuenenseweg die juist een belangrijke entree voor Geldrop is en daarom in het bijzondere toetsingsniveau valt.

## 2.6 Coevering



Parkeerhoven en garagedeuren.



Hoge etagebouw aan de rand



'Stempelstedenbouw' met parkeren in de straat.

*Gebiedstypen Coevering:*

- Het Nieuwe Bouwen
- Woonerven
- Wooncomplexen, scholen en instituten
- Winkelcentrum
- Sportterreinen, parken en groen

*Beschrijving Coevering:*

Tot dit deelgebied behoren de buurten: Coevering West en Coevering Oost, Bosrand, J. Carstensweg en Herdersveld.

Als er één buurt is waar alle stedenbouwprincipes van de 70er jaren zijn uitgeprobeerd dan is het wel Coevering. Het zuidelijke gedeelte is een bijna rechthoekig plangebied waarin enerzijds een rechthoekige ontsluitingslus en anderzijds een groene strip met voorzieningen en een aantal groene vertakkingen het beeld bepalen.

Aan de zijde van het Dommeldal bevinden zich aan twee zijden van de Laan der vier Heemskinderen twee buurten, namelijk Vier Heemskinderen en Adelaartlaan, met parkeerhoven en daaraan korte woonstraatjes, ieder met een bijna volledig uniforme industriële architectuur. Getracht is door stapeling en verspringing afwisseling te bereiken maar het industriële beeld overheerst.

Het grote middengebied bestaat uit een carré van gestempelde blokken met rijtjes eengezinswoningen, in beige en licht grijze tinten, met in het midden het winkelcentrum en centrale voorzieningen.

Aan de randen bevinden zich aparte buurtjes onder de naam Bosrand met verschillende invullingen en aan de buitenrand hoge haakse flatblokken met zicht op het groene landelijke gebied.

De meeste bebouwing in deze wijk valt in de welstandsvrije zone alleen de bebouwing die grenst aan de Willem Barentszweg en de Laan der vier Heemskinderen vallen in een regulier toetsingsniveau.

## 2.7 Skandiawijk



Straatje in Skandia Oost

### *Gebiedstypen Skandiawijk:*

- (Historische) dorpsgebieden en linten
- Traditionele blokverkaveling
- Woonerven
- Bedrijven en kantoren
- Sportterreinen, parken en groen
- Landelijk gebied

### *Beschrijving Skandiawijk:*

Tot dit deelgebied behoren: Skandia-Oost en West, Hulst en Hulsterbroek (landelijk gebied).

Skandia-Oost in traditionele blokverkaveling is van een opmerkelijk tijdloze en hoge kwaliteit zowel qua architectuur als qua inrichting van de openbare ruimte. Ruime verkavelingen met diverse woningtypen de meeste twee lagen met kap wisselen elkaar af. De kleurstelling is traditioneel en terughoudend en veel gevels hebben het karakter van Bosscheschool architectuur. Het geheel heeft het karakter van een tuindorp.

Skandia-West heeft meer de algemene trekken van *traditionele woningbouw* aan straatjes.

Hulst stamt uit de woonerventijd. Vooral de redelijk ruime groene marges rondom de bouwblokken is een kwaliteit van deze buurt.

De meeste bebouwing van in het welstandsvrije gebied alleen de bebouwing grenzend aan de Hulst, Beneden Beekloop en de Rietstraat vallen in het regulier regime.

## 2.8 Akert



Spieën van groen tussen de blokken.

### *Gebiedstypen Akert:*

- (Historische) dorpsgebieden en linten
- Traditionele blokverkaveling
- Wooncomplexen, scholen en instituten
- Bedrijven en kantoren
- Sportterreinen, parken en groen
- Landelijk gebied

### *Beschrijving Akert:*

Tot deelgebied Akert behoren Akert en Bogardeind.

Deze buurt heeft een traditionele gevarieerde planmatige opzet die al kenmerken heeft van de stempelstedenbouw een beetje *Het Nieuwe Bouwen*. De bouwblokken zelf hebben een vaste vorm en maat en de restjes die ontstaan door veranderlijke richtingen rondom, leiden tot veel groene spieën tussen de blokken. Op enkele plaatsen (zie foto) verlevendigen renovaties van etagewoningen het beeld.

De meeste bebouwing valt in het welstandvrije gebied alleen de aangrenzende bebouwing aan het Bogardeind valt in het bijzondere toetsingsniveau omdat dit een hoofdontsluitingsroute van de kern Geldrop is. De aangrenzende bebouwing aan de Akert valt in het soepele toetsingsniveau.



## 2.9 Genoehuis



Genoehuis, thematische architectuur

### *Gebiedstypen Genoehuis:*

- Veldlinten
- Thematische woningbouw
- Bedrijven en kantoren
- Sportterreinen, parken en groen
- Landelijk gebied

### *Beschrijving Genoehuis:*

Tot het deelgebied Genoehuis Behoren: de wijk Genoehuis en het lint Genoehuis. Voor het nieuwste gedeelte geldt een beeldkwaliteitplan.

Deze recent gebouwde wijk bestaat uit een U-vormige bebouwing met in het midden een centraal groenmotief. De U bestaat uit blokken in diverse stijlen, waardoor aan de omlopende laan steeds wisselende beelden ontstaan. Veel zorg is besteed aan de inrichting van de straatprofielen en soms aan erfafscheidingen en beplantingen.

De karakteristiek van thematische architectuur is duidelijk aanwezig in de herhaling van een beperkt aantal woningen in één stijl.

Aan de westzijde bevindt zich een motief ter afronding, bestaande uit een halve cirkel met de Laan van Tolkien met bebouwing eromheen. Hier zijn enkele fraaie voorbeelden te vinden van geciteerde architectuur.

De zuidrand bestaat uit individuele woningbouw in overwegend lichte tinten. Deze is niet als afzonderlijk gebiedstype onderscheiden, omdat bij beoordeling van plannen het beeld van de hele buurt een belangrijker criterium vormt als de afzonderlijke woningen.

De meeste bebouwing van de wijk valt in het welstandsvrije gebied. Alleen de bebouwing die grenst aan de Laan van Tolkien valt in het reguliere toetsingsniveau. Bebouwing die grens aan het Emopad

of de Gijzenrooiseweg vallen in het bijzondere toetsingsniveau omdat beide wegen behoren tot de hoofdontsluitingen van de kern Geldrop.

### 3. Landelijk gebied Geldrop

#### 3.1 Landelijk gebied Geldrop



Dommeldal door Geldrop

*Gebiedstypen landelijk gebied Geldrop:*  
Veldlinten

*Gebouwtypen landelijk gebied Geldrop:*

- Monumenten/beeldbepalende panden
- Streekgebonden typen boerderijen
- Overige bebouwing landelijk gebied

*Beschrijving landelijk gebied Geldrop*

Het landelijk gebied van Geldrop bestaat uit fragmenten van typen landschappen, die op de grond van andere gemeenten doorlopen.

Allereerst *de Beekdalen* vooral die van de Rul of Kleine Dommel; dit Beekdal met zijn graspercelen en de vroegere hooilanden, dat zo typerend is voor Geldrop, is deels gekanaliseerd en door bebouwing ingesloten.

De oude akkercomplexen en weidegronden, vooral het fraaie landschap bij de Zesgehuchten, waar de oude percelering nog goed zichtbaar is en de ophogingen met plaggen en mest met de karakteristieke stijlranden en waterloopjes als de Rielse loop en de Beekloop. Deze is een afwatering van de Gijzenrooise Zegge, een bijzonder moeras- en broekbos gelegen tussen de akkers.

De oude heidegebieden als De Grote Heide en het Kleine Huisven aan de Eindhovense zijde en de Braakhuizenseheide aan de Mierlose zijde.

Deze zijn alle drie in de 19<sup>e</sup> eeuw grotendeels ontgonnen in weide en akkerland en voor het overige met naaldbout bebost.

Deze landschapstypen bevatten informatie over de landelijke omgeving. Het karakter van de bebouwingsstructuur en de bebouwing zelf is echter meer bepalend voor de welstandstoets. De beschreven landschapstypen vormen samen één gebiedstype. De in het gebied voorkomende bebouwing valt of onder monumenten, of onder veldlinten, of onder overige bebouwing landelijk gebied.

Deze overige bebouwing, zoals verspreide woonhuizen in het bos of incidentele schuren en bedrijfsruimten zijn te verspreid en te divers om er nadere typering van te kunnen maken. De drie gehuchten in het landelijk gebied vallen onder veldlinten.

### **3.2 De gehuchten landelijk gebied Geldrop**

*Beschrijving gehuchten landelijk gebied Geldrop:*

In het landelijk gebied zijn vooral *de veldlinten* die te vinden zijn in de oude akkercomplexen en weidegronden van belang, zoals Gijzenrooi, Genoehuis en de uitlopers van Riel, de Rielsedijk.

Deze linten bevinden zich in de oude akkerlanden en weidegronden en bestaan uit bebouwing van zeer uiteenlopende perioden en kwaliteit. Verspreid staan er langgevelboerderijen tussen. Deze worden apart beschreven en voorzien van een apart toetsingskader (deel 3 hfst.4.2).

## 4. Kern Mierlo

### 4.1 Historische Kern Mierlo



Het historische raadhuis en tegenoverliggend woonhuis

#### *Beschrijving historische kern Mierlo:*

Het dorp Mierlo is ontstaan door het aaneen groeien van een aantal Esdorpen. Eerst ontstaat lintbebouwing langs de verbindende landwegen. Vooral na WO II worden de door linten omsloten akkers planmatig bebouwd. Langs de linten vindt verdere verdichting plaats en ook vernieuwing, zodat langs deze oude routes gevarieerde bebouwing uit alle perioden wordt aangetroffen. De planmatige uitbreidingen hebben een uniformer karakter, waarbij woningbouw domineert. Langs de linten ontstaan ook bedrijfjes, winkels en dergelijke met als gevolg ondermeer een grote spreiding van de winkels, die ondanks de nieuwe ontwikkelingen rond de Margrietstraat (Molenpassage, Den Binnen) nog steeds aanwezig is.

De toegenomen omvang van het dorp vraagt om een betere ontsluitingsstructuur. Met de uitbreidingsplannen ontstaat de Santheuvel, een lus door de nieuwe buurten met een nieuw aansluitpunt op de Geldropseweg.

De oostelijke en westelijke uitbreidingen van Mierlo worden door een groene zone uiteen gehouden. Daarin bevinden zich gebouwencomplexen in het groen: *de RK kerk St. Lucia, het Patronaat, Huize Bethanië, en sporthal de Weijer.*



De groene zone

Lege pagina voor betere leesbaarheid verderop.

## 4.2 Centrumgebied Mierlo



Winkels nabij de Dorpsstraat

### *Gebiedstypen centrumgebied Mierlo:*

- Historische dorpsgebieden en linten
- Het Nieuwe Bouwen
- Winkelcentrum
- Wooncomplexen, scholen en instituten
- Sportterreinen, parken en groen
- Landelijk gebied

### *Beschrijving centrumgebied Mierlo:*

Tot dit deelgebied behoren het eigenlijke centrum van Mierlo en de eerste uitbreidingen in periode van *Het Nieuwe Bouwen*. Volgens de op kaart aangegeven begrenzingen.

Het centrumgebied bestaat uit het dorpslint dat verdicht is met winkelbebouwing met bovenwoningen en een passage. Deze bebouwing is een compromis tussen een nieuw ontworpen centrum, zoals die voorkomen in buitenwijken, en nieuwe lintbebouwing aan de Dorpsstraat. De ligging aan het dorpslint dient bij de planbeoordeling echter de overhand te hebben: vandaar de rangschikking van deze bebouwing onder *Historische dorpsgebieden en linten*, evenals trouwens de overige bebouwing aan de Dorpsstraat.

Vervolgens behoort tot het centrumgebied: de Margrietstraat een 'zijstraat' van de Dorpsstraat. Deze krijgt door zijn breedte een grote nadruk; het zicht op de Molen is wel erg goed benut. Aan deze straat ligt het winkelcentrum Den Binnen. Dit centrum is ondergebracht bij het gebiedstype winkelcentra, omdat hier de nadruk ligt op de kenmerken van de complexvorm zelf. Voor dit hele gebied bestaat een centrumvisie. Er is hier sprake van een beeldkwaliteitplan in wording. Het gebied wordt herontwikkeld.

*Beschrijving eerste uitbreidingen:*

De eerste naoorlogse uitbreidingen vinden plaats volgens de principes van *Het Nieuwe Bouwen* (typebeschrijving deel 3), aanvankelijk door invulling van de grote binnenterreinen, daarna aan de zijde van Kerkackers tot aan de Schoolstraat en de invulling tussen de Marktstraat en de Bisschop van Mierlostraat.

Door het grote contrast tussen deze planmatige bouw en de gegroeide bouw langs de linten, zijn beide bebouwingstypen hier goed te onderscheiden.

Hierna volgen grotere planmatige uitbreidingen met de namen Kerkackers, Neerackers en De Loo ontsloten door een grote lusvormige ringweg Santheuvel.



### 4.3 Kerkakkers / Kerkakkers II



Kerkakkers II: inritten en carports



Kerkakkers I: 'tuindorpprofiel'

#### *Gebiedstypen Kerkakkers / Kerkakkers II:*

- Historische dorpsgebieden en linten
- Het Nieuwe Bouwen
- Woonerven
- Individuele woningbouw
- Wooncomplexen, scholen en instituten
- Sportterreinen, parken en groen

#### *Beschrijving Kerkakkers / Kerkakkers II:*

Deze uitbreidingswijk komt tot stand in de periode '70 tot '80. Het oudste gedeelte komt tot stand in de periode van het nieuwe bouwen. In deze buurt is echter eerder sprake van de soms fraaie straatindeling van de tuindorpen. Verder bestaat de buurt uit woningen op vrije kavels.

Het noordelijke deel Kerkakkers II volgt meer de principes van de woonerven. In Mierlo blijven de kenmerken van deze periode beperkt tot inritten en carports aan de voorzijde en autovrije routes in het hart van de buurt.

Dit woongebied kent tijdloze trekjes. Vooral de ruim bemeten profilering van de wegen en het ruime parkeren doet aangenaam bewoonbaar, maar ook wat weinig uitgesproken aan.

Omgeving Boslaan. Aan de westzijde is een buurt met vrije kavels gerealiseerd. Dit wonen in het bos is zo letterlijk het geval, dat vanaf de openbare weg nauwelijks iets van de woningen zichtbaar is. De meeste bebouwing valt in het welstandsvrije gebied alleen de bebouwing die grenst aan de doorgaande straten zoals Kerkackers, Kanunnik Daemenstraat, Knippekamp en Dorenbos vallen in het soepele toetsingsniveau.

#### 4.4 Neerackers I en Neerackers II



Neerackers I woonervenperiode



Neerackers II: vroege thematische architectuur

#### *Gebiedstypen Neerackers I en Neerackers II:*

- Het Nieuwe Bouwen
- Woonerven
- Thematische architectuur
- Individuele woningbouw
- Wooncomplexen, scholen en instituten
- Sportterreinen, parken en groen
- Landelijk gebied

#### *Beschrijving Neerackers I en II:*

Neerackers I en II liggen aan de binnenzijde resp. de buitenzijde van Santheuvel.

De eerste buurt heeft trekken van de woonerventijd, maar kent in feite vooral een traditionele opzet. Wel is er soms dubbele ontsluiting, en geconcentreerd parkeren. Aan de zuidkant bevinden zich weer straatjes met woningen op vrije kavels.

Ook dit woongebied kent tijdloze trekjes. Vooral de ruim bemeten profilering van de wegen en het ruime parkeren doet aangenaam bewoonbaar, maar ook wat weinig uitgesproken aan.

De tweede buurt heeft de trekken van vroege thematische architectuur, ofwel series ontwerpen van verschillende architecten wisselen elkaar af.

Het traditionele straatprofiel is weer terug wel voorzien van een inrit per woning en per woning een vóór- en achtertuin.

Ook deze buurt kent aan de buitenzijden woningen op vrije kavels.

De meeste bebouwing van de wijk valt in het welstandsvrije gebied. De bebouwing grenzend aan de Santheuvel valt in het bijzondere toetsingsniveau omdat dit een hoofdontsluiting van de kern Mierlo is. Bebouwing grenzend aan de Bisschop van Mierlostraat valt in het soepele toetsingsniveau.

## 4.5 De Loo



De Loo: recente thematische architectuur

### *Gebiedstypen De Loo:*

- Veldlinten
- Thematische architectuur
- Individuele woningbouw

### *Beschrijving de Loo:*

Deze wijk vormt de een jonge uitbreidingswijk van Mierlo. De verkavelingen zijn ook hier traditioneel met voor en achtertuinen en inritten voor de auto, of kleine parkeerhavens. De architectuur is 'thematisch' van aard, maar projectmatige bouw speelt een minder prominente rol (kleine projectomvang), waardoor het beeld in de buurt gevarieerd en individueel aandoet. De individuele kavels in deze buurten zijn echter klein, waardoor er meer eenheid is ontstaan in o.a. materiaal en kleur.

De kern van de wijk valt in het welstandvrije niveau. De bebouwing grenzend aan de Santheuvel valt in het bijzondere toetsingsniveau omdat dit een hoofdontsluiting van de kern Mierlo is. Bebouwing grenzend aan de Kasteelweg valt in het soepele toetsingsniveau.

## 4.6 Loeswijk



Loeswijk: recente thematische architectuur

### *Gebiedstypen Loeswijk:*

- Thematische architectuur

### *Beschrijving de Loo:*

Deze wijk vormt de jongste volledig gerealiseerde uitbreidingswijk van Mierlo. De verkavelingen zijn ook hier hoofdzakelijk traditioneel met voor en achtertuinen en inritten voor de auto, of kleine parkeerhavens. De architectuur is 'thematisch' van aard, en kent een projectmatige inslag. Het beeld in de buurt doet uniform aan met afwijkingen binnen hetzelfde thema. De wit geschilderde, plat afgedekte appartementen aan de Bosuil zijn hierbij een uitzondering. Over het geheel kenmerkt Loeswijk zich door een eenheid in o.a. materiaal, kleur en stijl.

De kern van de wijk valt in het welstandvrije niveau. De bebouwing grenzend aan de Santheuvel en Bekelaar vallen in het bijzondere toetsingsniveau omdat dit hoofdontsluitingen van de kern Mierlo zijn. Bebouwing grenzend aan de Loeswijk valt in het soepele toetsingsniveau.

#### 4.7 Bedrijventerrein De Smaale en Oudven



De Smaale

##### *Beschrijving bedrijventerrein De Smaale:*

Mierlo kent ook bedrijventerreinen. Ten noorden van de woonkern ligt het oudere bedrijventerrein *De Smaale* met een rechte verkaveling en bedrijven van uiteenlopende grootte.

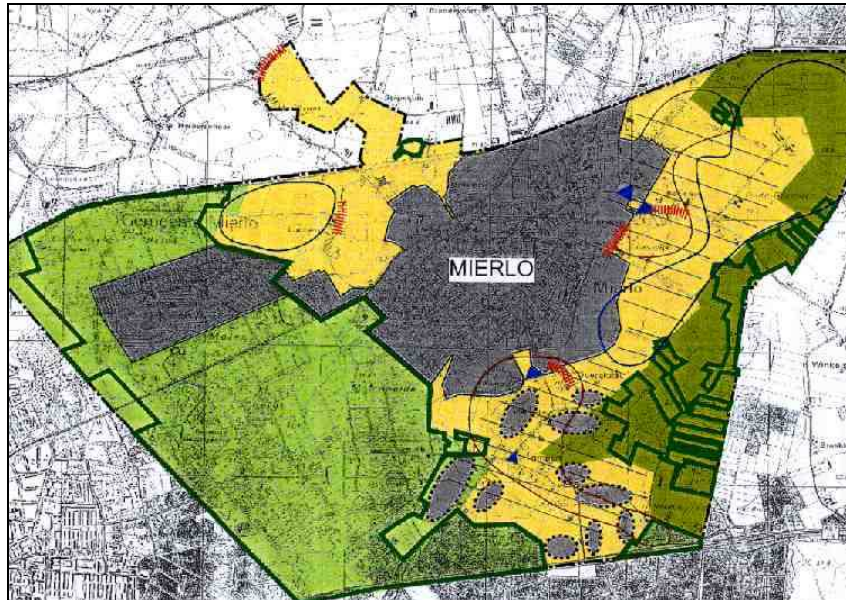
Aan de overzijde van de Geldropseweg is het moderne bedrijventerrein Oudven ontstaan. Naar de Geldropseweg toe is duidelijk zorg besteed aan de beeldkwaliteit.

Tot slot is vermeldenswaard het sportcomplex *de Ark* en het markante hotel-, congres-, sport- en recreatiecomplex ten oosten van de Brugstraat.

Voor De Smaale is een Beeldkwaliteitplan vastgesteld en toetsing zal aan dit plan moeten geschieden. Zie bijlage 3

## 5. Landelijk gebied Mierlo

### 5.1 Landelijk gebied Mierlo





*Gebiedstypen landelijk gebied Mierlo:*

- Recreatiegebieden
- Landelijk gebied
- Veldlinten

*Gebouwtypen landelijk gebied Mierlo:*

- Monumenten/beeldebepalende panden
- Streekgebonden typen boerderijen
- Overige bebouwing landelijk gebied

*Beschrijving landelijk gebied Mierlo:*

Het Mierlose deel van het gemeentelijk grondgebied wordt doorsneden door het Eindhovens Kanaal en begrensd door de A67. Een klein stukje bevindt zich boven het Kanaal, maar in hoofdzaak zijn het twee delen. Van het deel onder het Eindhovens kanaal volgt onderstaand de inventarisatie van de landschapstypen met beschrijving.

*Aan de oostzijde ligt het broekontginningslandschap.*

Het is een langgerekt laaggelegen vlak of licht golvend gebied met verspreide bebouwing langs wegen, een regelmatige verkaveling en wegenpatroon. Het is grootschalig met open met afwisselend grasland en loofbos.

*Aan de oost- en westzijde van de kern Mierlo ligt het oud bouwlandlandschap.*

Typerend zijn de bolle akkers of essen met steilranden, de erf- en wegbeplanting rond essen, de langgerekte verkaveling en de vanuit de kernen uitwaaiende wegen. Het is een open, tamelijk grootschalig landschap.

*Aan de westkant ligt een brede strook heide-ontginningslandschap.*

Het is vlak of licht glooiend, er staat weinig bebouwing, het is grotendeels bebost, regelmatig recht verkaveld, in grote percelen met rechte soms droge sloten.

Deze landschapstypen bevatten informatie over de landelijke omgeving. Het karakter van de bebouwingsstructuur en de bebouwing zelf is echter meer bepalend voor de welstandstoets. De beschreven landschapstypen vormen samen één gebiedstype. De in het gebied voorkomende bebouwing valt of onder monumenten, of onder veldlinten, of onder overige bebouwing landelijk gebied.

Deze overige bebouwing, zoals verspreide woonhuizen in het bos of incidentele schuren en bedrijfsruimten zijn te verspreid en te divers om nadere typering van te maken.

## 5.2 Gehuchten landelijk gebied Mierlo



Luchen bij het kanaal

### *Beschrijving bebouwingsgroepen landelijk gebied Mierlo:*

In het oude bouwlandlandschap bevinden zich buurtschappen met namen als Het Broek en Luchen in het noorden, Bekelaar en Loeswijk in het oosten en Overakker, Trimpert en Voortje in het zuiden. Het zijn allen bebouwingsgroepen van het type veldlinten; bij Bekelaar bevinden zich twee karakteristieke 'pleinen', bij Overakkers en Trimpert ieder één 'plein'. Er is geen onderscheid gemaakt in meer of minder waardevolle gedeelten, maar de lintstructuren zijn zo volledig mogelijk weergegeven.

Karakteristieke bebouwing (in hoofdzaak langgevelboerderijen) bevinden zich in Het Broek en Stepekolk, in Luchen, in Bekelaar en Loeswijk, en in Overakkers en Trimpert (Weijer).

Het Broek is een Rijks Beschermd Stads- en Dorpsgezicht, waarvan een aparte beschrijving volgt.

### *Beschrijving wonen in het bos aan de Geldropseweg:*

In de bosstrook tussen Mierlo en Geldrop is een lange strook wonen-in-het-bos gerealiseerd, slechts onderbroken door de begraafplaats en het recreatiegebied Wolfsven.

Dit wonen in het bos is zo letterlijk het geval, dat vanaf de openbare weg nauwelijks iets van de woningen zichtbaar is. Het is dan ook een welstandsvrij gebied

### 5.3 Het Broek



Broek, veldlinten

#### *Beschrijving Broek:*

De karakteristiek van het gehucht Broek en een cultuurhistorische waardering zijn te vinden in de Redengevende Omschrijving behorend bij het beschermde Stads- en Dorpsgezicht van 17 januari '72. Deze zijn ook voor de welstandsnota van toepassing.

Omwille van een compleet beeld volgen hier enkele hoofdpunten uit het stuk van '72.

Het gehucht Broek wordt getypeerd als een 'plaatse met langrepelakker'.

De beide laatste begrippen vragen om enige uitleg.

De plaatse ligt op het knooppunt van drie routes en heeft de vorm van een driehoekige ruimte, omsloten door bebouwing (Brabantse langgevelboerderijen) en beplanting.

Op dit omsloten dorpspleintje, waar vaak tevens een drink- en brandkuil lag, werd het vee dagelijks tot kudden geformeerd om naar de graasgronden te worden gedreven.

Vergroting van de dorpsgemeenschap leidt tot uitbouw van de nederzetting langs de belangrijkste route. Later zal de dwarsroute in noordelijke richting zelfs verdwijnen. Dit verklaart de huidige nederzettingvorm, waarbij de hoofdrichting die van de route over de dekzandrug volgt (Broekstraat).

De langrepelakker. Vanuit de oorspronkelijke nederzetting, die zich rond de plaatse ontwikkelt, worden de bijbehorende landbouwgronden ontgonnen. Deze eerste ontginningen bestaan uit zogenaamde wissellanden: kavels die afwisselend als akker en als weide gebruikt worden. Als later het vee in de beekdalen wordt ingeschaard en hier de zogenaamde beemden ontstaan, worden de langrepelakkers permanent als bouwgrond gebruikt. Omstreeks 1200 moeten hier al belangrijke ontginningen hebben plaatsgevonden.

Toch is de huidige verschijningsvorm van de gebouwen niet ouder dan 1850. Het Rijksmonument op de Broekstraat 63 vormt daarop een uitzondering. Van deze gebouwen zijn er maar zes met redelijke waarschijnlijkheid te herkennen op de kadastrale minuut van 1832, met zekerheid uitsluitend Broekstraat 63 en 50, en die zekerheid slaat dan alleen op de fundering! Van het gebouw erop kan alleen worden aangenomen dat het een langgevelboerderij was; alle huizen in deze streek waren dat immers.

Een boerderij was een utilitair gebouw. Als het versleten was werd het afgebroken of er moest een muur e.d. nog opnieuw te gebruiken zijn. Met aldus ontstane oudere fragmenten moet zorgvuldig worden omgegaan.

Na 1950 wordt dat anders. Aanpassingen aan de eisen betekent opnieuw beginnen. Dat 't Broek zijn karakter goeddeels kon behouden is te danken aan het feit, dat bouwactiviteiten na 1950 eerst beperkt bleven en later in het kader van de bescherming werden 'aangepast' aan het karakter van het gebied. Voor 't Broek gold lang het bestemmingsplan Broek 1990 (vastgesteld in '93) in dit plan is de bescherming van het Stads- en Dorpsgezicht geregeld. Nu is die bescherming overgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Geldrop-Mierlo" (vastgesteld 8 november 2010).

Het moge duidelijk zijn dat de plannen in dit gebied getoetst zullen worden aan het bijzondere toetsingsniveau.

## **DEEL 3: GEBIEDSTYPEN**

### **1. Gegroeide bebouwing**

Gegroeide bebouwing komt zowel voor in de kernen als in het landelijk gebied. Het gaat om bebouwing, die geleidelijk langs oude landwegen is aangegroeid en soms verdicht. Dat heeft geleid tot bebouwingslinten of gebieden met een grote variatie in bouwstijlen en perioden.

Op deze wijze hebben de dorpen en steden in deze streek zich ontwikkeld, het zijn de dragers van de historie en van de karakteristiek en van hieruit hebben de planmatige uitbreidingen vanaf 1930 plaatsgevonden.

De betreffende gebiedstypen zijn:

- (historische) dorpsgebieden en linten;
- gemengde bebouwing;
- en veldlinten.

#### **1.1 (Historische) dorpsgebieden en linten**



*Mierlo, Kerkstraat en Marktstraat*

*Kenmerken (historische) dorpsgebieden en linten:*

De oude dorpsgebieden ontleen hun kenmerken aan een langere periode van ontwikkeling, een relatief open en kleinschalige bebouwing met een grote variatie aan bouwvormen en stijlen. De kern Mierlo kent wel verdichting van enige omvang. Aaneengesloten straatwanden blijven daar beperkt tot korte stukjes. De bebouwing is als regel direct met rabatstrook aan de weg geplaatst, met naar de weg gekeerde gevels. Deze krijgen zo alle nadruk, terwijl de zij- en achtergevels veel minder bewerkt zijn. De bebouwing is één tot twee bouwlagen met kap, hoge uitzonderingen daargelaten. Traditionele materialen als baksteen, keramische pan, hout en zink overheersen.

De kern Geldrop heeft zich ontwikkeld tot een suburbaan stadscentrum.

De bebouwing is daar hoger en heeft de historische bebouwingsfragmenten overvleugeld. Voor beoordeling van bouwplannen dient naast respect voor de nog aanwezige historie gekeken te worden naar het karakter van nieuwe centrumgebieden (zie ook winkelcentra).

*Kenmerken matrix (historische) dorpsgebieden en linten:*

Wegen / profiel	Gegroeide linten; gevarieerde rooilijn, Incidenteel planmatig, Dorp- / tuindorpprofiel
Bebouwing	Gegroeid per pand 1 tot 2 lagen + kap met overwegend lage goot. Incidenteel planmatige elementen.
Stijl / detail	Gevarieerd; eenvoudig; landelijk en substedelijk; Vooral gatengevels; Onderverdeelde ramen.
Materiaal / kleur	Gevarieerd; meest natuurlijk: baksteen, keramische pan en hout. Kozijnen ramen, goten en boeidelen: meest lichte tinten en trad. groen.

*Waarden historische dorpskernen:*

Deze gebieden hebben een hoge belevingswaarde, zijn de dragers van de streekkenmerken en vertellen van hun geschiedenis en cultuur. Het zijn ook de gebiedsdelen waardoor de kernen zich van elkaar onderscheiden en als zodanig worden zij ook gewaardeerd.

Algemeen toetsingsniveau (historische) dorpsgebieden en linten: meestal vallen deze gebieden in een strook parallel aan de belangrijke wegen en hebben daardoor een navenant toetsingsniveau waarbij de straatzijde (die is gekeerd naar de openbare ruimte) altijd als de belangrijkste zijde wordt gezien. Vanwege identiteit en historische kenmerken, alsook als publiek belangrijke plek.

*Criteria tekst (historische) dorpsgebieden en linten:*

De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. Een lint vraagt om het open houden van zijtuinen; geen herhaling van bouwvormen; niet aaneenbouwen.

Verandering en vernieuwing dienen de karakteristiek te ondersteunen en de samenhang te versterken. Een versnipperd beeld dient daarbij vermeden te worden door: het versterken van de rooilijn, het vergroten van de samenhang door rustig en evenwichtig materiaal- en kleurgebruik, en door vermijding van felle contrasten.

Nieuwbouw in de eigen stijl in overeenstemming met de landelijke omgeving. Wijzigingen en aan- en bijgebouwen passend bij de stijl van het hoofdgebouw.

Criteria matrix (historische) dorpsgebieden en linten:

Omgeving	Onderscheid vóór (gericht naar de openbare ruimte) – achter Straatprofiel respecteren.
Maat / schaal	Variatie overeenkomstig de bestaande landelijke en substedelijke omgeving.
Vorm / gebaar	Straatgerichte gevels met passende dakvorm.
Stijl / detail	Nieuwbouw overeenkomstig de bestaande kenmerken. Wijzigingen en toevoegingen overeenkomstig de bestaande stijl en details.
Materiaal / kleur	In overeenstemming met de landelijke en substedelijke omgeving. Passende materialen en kleuren: Bij baksteen, keramische pan, hout in lichte of traditionele tinten.

## 1.2 Gemengde bebouwing



*Geldrop, woningbouw aan de Meent*

### *Kenmerken gemengde bebouwing:*

In en rondom historische kernen heeft in de loop der tijd een verdichting van de bebouwing plaatsgevonden. Omdat deze verdichting een langere periode beslaat, is de bebouwing gevarieerd van karakter. Deze vorm van verdichting leidt alleen in de kern Geldrop tot een afzonderlijk gebiedstype. De bebouwing heeft daar een substedelijk karakter, met een gemengd maar overheersend 'zakelijk' gezicht.

### *Kenmerken matrix gemengde bebouwing*

Wegen / profiel	Gegroeid; deels planmatig. Stedelijke schaal en profilering.
Bebouwing	Gegroeid per pand / per rijtje / complex. Overwegend 1 tot 2 bouwlagen + kap.
Stijl / detail	Zeer gevarieerd; van landelijk tot sub- stedelijk. Gatengevels en montagegevels in diverse stijlen.
Materiaal / kleur	Gevarieerd: baksteen, beton, puien en kozijnen en ramen, goten en boeidelen: Meest lichte tinten.

*Waarden gemengde bebouwing:*

De waardering van deze gebieden loopt uiteen, afhankelijk van de kwaliteiten van de aanwezige bebouwing. In ieder geval worden de nog aanwezige historische fragmenten belangrijk gevonden als dragers van de identiteit van het hele woongebied.

*Algemeen toetsingsniveau gemengde bebouwing: bijzondere toetsing, achterzijde reguliere toetsing.*

In verband met het belang van deze gebieden voor het centrum en vanwege de in het gebied aanwezige historische waarden en latere tijdsbeelden.

*Criteria tekst gemengde bebouwing.*

De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. Bij wijzigingen en toevoegingen ligt in dit gebied de nadruk op de kenmerken van het hoofdgebouw, rekening houdend met aanwezige kenmerkende of historische elementen.

*Criteria matrix gemengde bebouwing:*

omgeving	Onderscheid vóór – achter. Straatprofiel respecteren.
Maat / schaal	Variatie overeenkomstig de bestaande omgeving.
Vorm / gebaar	Doorgaand profiel. Straatgerichte gevels met bij de stijl passende dakvorm.
Stijl / detail	Nieuwbouw in overeenstemming met de bestaande kenmerken. Wijzigingen en toevoegingen overeenkomstig de bestaande stijl en details.
Materiaal / kleur	In overeenstemming met substedelijke omgeving. Overeenkomstig de betreffende materialen en kleuren: Bij de stijl behorende materialen. Voor de historische fragmenten zijn dat vooral: baksteen, keramische pan, hout in lichte of traditionele tinten.



### 1.3 Veldlinten



Mierlo, veldlint Luchen.

#### Kenmerken veldlinten:

Oude landwegen bevatten een schat van informatie over de historie van een gebied. Zij vormen de basis van waaruit het landschap in het verleden werd ontgonnen. In het begin, vaak aangelegd als verbinding van boerderij naar boerderij, ontstaat een grillig patroon, waarbij allerlei landschappelijke bijzonderheden als waterlopen en wisseling van ondergrond voor variatie zorgen. De plaats van de bebouwing varieert nogal: afhankelijk van de feitelijke mogelijkheden eigendomsverhoudingen, de bestuurlijke situatie en terreinomstandigheden, maar ten opzichte van het open land is er sprake van schaalverschil door ligging aan de weg of aan korte insteekwegen.

#### Kenmerkenmatrix veldlinten:

Wegen / profiel	Gegroeide linten langs oude landwegen; wisselwerking weg en bebouwing. Met rabatstrook aan de weg of met voorerf.
Bebouwing	Gegroeid per pand; 1 tot 2 bouwlagen + kap met lage goot.
Stijl / detail	Gevarieerd; eenvoudig; meest landelijk; Gatengevels; Onderverdeelde ramen.
Materiaal / kleur	Gevarieerd; meest natuurlijk: baksteen, keramische pan en hout. Kozijnen ramen, goten en boeidelen: meest lichte tinten en trad. groen.

#### Waarden veldlinten:

Het schaalverschil tussen het wijde open land en het relatief knusse kleinschalige wegprofiel wordt zeer gewaardeerd. De kenmerkende en (historisch) waardevolle bebouwing bevindt zich bijna uitsluitend daar.

Daarbij komt het gevarieerde karakter van de bebouwing zelf en de variatie in openheid en in beplanting.

Algemeen toetsingsniveau veldlinten: meestal vallen deze gebieden in een strook parallel aan de belangrijke wegen en hebben daardoor een navenant toetsingsniveau waarbij de straatzijde (die is gekeerd naar de openbare ruimte) altijd als de belangrijkste zijde wordt gezien. Dit vanwege de waardering in combinatie met de kwetsbaarheid van dit milieu. Wijzigingen zijn aan de wegzijde goed zichtbaar.

*Criteria tekst veldlinten:*

De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. Nieuwbouw in de eigen stijl in overeenstemming met de landelijke omgeving. Wijzigingen en aan- en bijgebouwen passend bij de stijl van het hoofdgebouw.

Bij beoordeling van wijzigingen en toevoegingen in deze gebieden is de karakteristiek en het historisch aspect een belangrijke toets; dit houdt niet in, dat nieuwe ingrepen, mits van enige omvang, geen eigen gezicht mogen hebben. De bestaande omgeving is immers ook gegroeid en gevarieerd. De aspecten die de samenhang (met name in de naar de weggekeerde zijde) in deze gebieden aangeven zijn: maat en schaal; de spelregels van rooilijnbebouwing; overwegend met kap; rustig 'natuurlijk' materiaal- en kleurgebruik. Stijl en detail zijn aspecten waar juist variatie zit; maar deze dienen dan wel niveau te hebben.

Het versterken van het landelijk kader wordt vooral gezocht in het in stand houden c.q. restaureren van karakteristieke panden, evenals in de inrichting van rabatstroken, erven, straatprofielen en beplantingen.

*Criteria matrix veldlinten:*

omgeving	Onderscheid vóór (gericht naar de openbare ruimte)– achter: Straatprofiel respecteren c.q. versterken.
Maat / schaal	Variatie passend bij de bestaande landelijke omgeving.
Vorm / gebaar	Straatgerichte gevels met kap.
Stijl / detail	Nieuwbouw passend bij bestaande kenmerken. Wijzigingen en toevoegingen in passende stijl en details bij het bestaande gebouw.
Materiaal / kleur	Overeenkomstig landelijke omgeving. Passend bij de bestaande materialen en kleuren: Baksteen, keramische pan, hout in lichte of traditionele tinten.

## 2. Planmatige woningbouw

### 2.1 Traditionele blokverkaveling



Geldrop, Skandiawijk

#### *Kenmerken traditionele blokverkaveling:*

Naast de bebouwingslinten zijn tussen '50 en '70 in de kernen planmatige uitbreidingen gemaakt, alleen de omvang en het groeitempo verschilt sterk van elkaar. Deze uitbreidingen dragen de stedenbouwkundige kenmerken van de vooroorlogse 'tuindorpen' met symmetrische straatprofielen met voortuinstroken en op de hoeken zijtuinstroken, woningen in twee bouwlagen met langskap, in tweekaptypen of rijtjes. De architectuur richt zich naar verschillende perioden, maar dit leidt alleen in de grote kernen tot duidelijk verschillende buurten. Hoe hoger het groeitempo des te uniformer de architectuur per periode. De doorgaande dakvlakken vormen het 'frame' van het gebied. Meestal is het metselwerk van de gevels de belangrijkste drager van de hoofdindeling, terwijl raamverdelingen en puien minder belangrijk zijn. Vooral in de kern Geldrop is het planmatige karakter te zien aan de herhaling van uniforme rijtjes. Straten zijn zorgvuldig ontworpen en hebben veelal een rustig en groen karakter. Afhankelijk van de kwaliteit en uniformiteit van de erfafscheidingen is het tuindorpkarakter aanwezig.

#### *Kenmerken matrix traditionele blokverkaveling:*

Wegen / profiel	Planmatige buurten. Tuindorptype; tuinenzone de hoek om. Voortuinen bij voorkeur met groen.
Bebouwing	Planmatig per pand of rijtje. 1 tot 2 bouwlagen + kap met lage goot.
Stijl / detail	Gevarieerd per pand of rijtje; Meest traditioneel; eenvoudig en meest landelijk; Gatengevels of ondergeschikte puien.
Materiaal / kleur	Rode baksteen; rode keramische pan; Kozijnen en ramen hout meest lichte tinten.

	Goten en boeidelen zink en hout. Deuren en panelen soms trad. groen.
--	---

*Waarden traditionele blokverkeveling:*

De groene buitenruimten in deze gebieden worden gewaardeerd. Wel is er kwaliteitsverschil (ook letterlijk) tussen de woningen en de detaillering en materiaaltoepassing.

Algemeen toetsingsniveau traditionele blokverkeveling: het hart van de woonwijken valt in het welstandsvrije gebied, slechts de randen naar de ontsluitingswegen voor zover zichtbaar vanuit de openbare ruimte vallen in de welstandsplichtige toetsing.

Het publieke belang is hier minder groot en de verantwoordelijkheid ligt nadrukkelijk bij de bewoners van de wijk.

*Criteria tekst traditionele blokverkeveling:*

De welstandscriteria hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. Nieuwbouw in de eigen stijl passend in een planmatige buurt. Wijzigingen bijgebouwen volgens de stijl van het hoofdgebouw. Groene erfafscheidingen zijn erg belangrijk voor het aanzien van de buurt. Verharde voortuinen c.q. gebruik als parkeerplaats en weggehaalde erfafscheidingen passen niet. De thans te klein geachte binnenruimte leidt tot veel aanvragen om aan- en uitbouwen waarmee het groene karakter afneemt. Belangrijk is daarbij te letten op hoeksituaties; de achtergevels van hoekwoningen daar te behandelen als voorgevels. Aantasting met te veel dakkapellen verminderen de helderheid. Bij woonblokken die stedenbouwkundig en architectonisch één geheel vormen, dienen wijzigingen en toevoegingen ondergeschikte te blijven aan de hoofdindeling ervan. Een eenmaal toegevoegde uitbreiding is leidraad voor de volgende. De woningbouw van vlak na WO II heeft soms nog karakteristieke Delftseschool details als metselwerk beëindiging van de goten, schoorstenen, versierde voordeur – bovenramen. Deze zo mogelijk handhaven. Kleur en materiaal zijn meestal bescheiden. Veranderingen hieraan af te meten.

*Criteria matrix traditionele blokverkeveling:*

Omgeving	Tuindorpprofiel respecteren. Inrichting tuinen belangrijk voor het beeld.
Maat en schaal	Omgeving respecteren. Passende maat en schaal.
Vorm en gebaar	Doorgaand profiel en rooilijn respecteren.
Stijl en detail	Nieuwbouw passend in de planmatige omgeving. Wijzigingen en toevoegingen passend t.o.v. bestaand
Materiaal en kleur	Passend; doorgaans natuurlijke materialen en kleuren. Gedekte tinten op grote vlakken.

## 2.2 Het Nieuwe Bouwen



Mierlo, ouder deel bij Neerakkers

### Kenmerken Het Nieuwe Bouwen (CIAM\*)

Woongebieden die geïnspireerd zijn op het nieuwe bouwen worden gekenmerkt door een consequente scheiding van functies van wonen en werken, maar ook scheiding van verkeerssoorten en bestemming van het openbare gebied. Met verkavelingvormen wordt geëxperimenteerd. De compositie van de rijtjeswoningen vormen heldere rechthoekige structuren, die als compositie in de ruimte staan. Herhalingen van gelijke blokken en gelijke structuren (stempels) zijn ook kenmerkend. Hoewel industriële bouwmethoden vaak de hoofdopzet van de gebouwen bepalen, is er toch een eigen abstracte esthetiek aan te ontdekken. In de kern Mierlo is meestal het onderscheid vóór – achter gehandhaafd en zit het verschil in de afwisseling van doorgaande straten en parkeerhoven. Het architectonische uiterlijk van de gebouwen staat onder druk, omdat met de noodzakelijk geachte modernisering ook die abstracte vormen verdwijnen.

### Kenmerkenmatrix Het Nieuwe Bouwen:

Omgeving	Overwegend onderscheid vóór – achter en blokken in openbaar groen. Rijttjes hebben soms tweezijdige ontsluiting
Maat en schaal	Dominerende blokmaat; stedelijke schaal. Casco's: basis voor schaal verdeling blokken. Rijttjes in strokenbouw.
Vorm en gebaar	Stempels als herkenbare eenheden.
Stijl en detail	Veel montage in de gevels. Vaak verdiepinghoge puien afgewisseld met baksteenstroken. Rijttjes zeer neutraal vormgegeven.
Materiaal en kleur	Metselwerk rood of lichte beige tinten. Puiframes en invullingen heldere lichte linten. Strakke eenvoudige goten.

*Waarden Het Nieuwe Bouwen:*

De heldere opbouw van deze wijken, het groene karakter en de ruime verkaveling en een ruim openbaar gebied worden gewaardeerd. Anders dan thans zit er overmaat aan ruimte in deze wijken, waardoor het mogelijk is nieuwe impulsen op te nemen.

Algemeen toetsingsniveau het nieuwe bouwen: het hart van de woonwijken valt in het welstandsvrije gebied, slechts de randen naar de ontsluitingswegen voor zover zichtbaar vanuit de openbare ruimte vallen in de welstandsplichtige toetsing.

Het publieke belang is hier minder groot en de verantwoordelijkheid ligt nadrukkelijk bij de bewoners van de wijk.

Omgeving	Tuindorpprofiel respecteren. Inrichting tuinen belangrijk voor het beeld.
Maat en schaal	Omgeving respecteren. Passende maat en schaal.
Vorm en gebaar	Doorgaand profiel en rooilijn respecteren.
Stijl en detail	Nieuwbouw passend in de planmatige omgeving. Wijzigingen en toevoegingen passend t.o.v. bestaand.
Materiaal en kleur	Passend; doorgaans natuurlijke materialen en kleuren. Gedekte tinten op grote vlakken.

\* 'Congres Internationale de l'Architecture Moderne' een belangrijke bijeenkomst van de Moderne Beweging aan het einde van Wereldoorlog II.

## 2.3 Woonerven



Geldrop, Coevering

### *Kenmerken woonerven (forumbeweging):*

De woongebieden uit deze periode hebben een grillig stratenpatroon en weinig doorgaande wegen. De woningen zijn geclusterd rond woonerven, waarbij het onderscheid tussen privé en openbaar ontbreekt, evenals duidelijke vóór- en achterzijden. Er grenzen veel tuinen aan openbaar gebied dat tot gevolg heeft dat er veel informele erfafscheidingen zijn gebouwd. Typisch zijn ook de garages of bergingen, die een belangrijke plek hebben. De architectuur uit deze periode is sober, soms voorzien van grote gelede dakvlakken, die eindigen met lage goten aan de erfzijde soms ook plat afgedekte gebouwen met een gestapeld karakter. Het is moeilijk uitbreidingen aan deze woningen te maken die niet aan een woonerf of pad grenzen. Rustige kleuren en materialen overheersen zoals bleekrode baksteen, betonpanelen en grijze betonpannen.

### *Kenmerken matrix woonerven:*

Wegen / profiel	Planmatige buurten. Evenwaardig vóór en achter. Vermenging privé – openbaar. Voortuinen bij voorkeur met groen.
Bebouwing	Planmatig per pand of rijtje. 1 tot 3 bouwlagen + kap met lage goot. Ingesneden kapvormen of platte daken.
Stijl / detail	Weinig variatie over meerdere panden rijtjes. Materialen meest traditioneel; Gevelindelingen industrieel; dunne details.
Materiaal / kleur	Bleke baksteen meest grijze betonpan matte tinten. Kozijnen en ramen hout meest lichte tinten; Goten en boeidelen zink en hout. Deuren en panelen licht soms gevarieerd.

*Waarden woonerven:*

Het wonen in deze gebieden wordt gewaardeerd om zijn kleinschalige en knusse karakter. Door de geringere scheiding openbaar – privé zijn de woonerven directer bij de woningen betrokken. Deze betrokkenheid vraagt om zorgvuldige omgang met de inrichting van het overgangsgebied.

Algemeen toetsingsniveau woonerven: het hart van de woonwijken valt in het welstandsvrije gebied, slechts de randen naar de ontsluitingswegen voor zover zichtbaar vanuit de openbare ruimte vallen in de welstandsplichtige toetsing.

Het publieke belang is hier minder groot en de verantwoordelijkheid ligt nadrukkelijk bij de bewoners van de wijk.

*Criteria tekst woonerven:*

De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. Nieuwbouw passend in de ontworpen omgeving. Wijzigingen bijgebouwen volgens de stijl van het hoofdgebouw. Door het naar binnen gekeerde karakter van deze woonclusters is ook het belang van ingrepen beperkt tot de eigen omgeving. Toch zijn wijzigingen aan de woningen moeilijker inpasbaar en vooral aan de tuinzijde kunnen deze ongewild erg op de voorgrond treden. Zelfs ondergeschikte ingrepen als erfafscheidingen, verhardingen, carports en schuurtjes kunnen het beeld snel verstoren als er niet zorgvuldig mee wordt omgegaan. Onder de grote dakvlakken -soms meerdere lagen hoog- zijn aanpassingen in overeenkomstig materiaal en kleur gebruik eerder passend, dan wijzigingen in de dakvlakken zelf. Goede voorlichting en vooral goede standaardoplossingen zijn zeer aan te bevelen.

*Criteria matrix woonerven:*

Omgeving	Inrichting tuinen en erfafscheidingen passend.
Maat en schaal	Passend in maat en schaal. Geen storende elementen in dakvlakken.
Vorm en gebaar	Passend bij alzijdige oriëntatie omgeving.
Stijl en detail	Nieuwbouw passend in de omgeving. Wijzigingen en toevoegingen passend ten opzichte van het hoofdgebouw.
Materiaal en kleur	Passende toepassing materialen en kleuren. Op grote vlakken gedekte tinten, kozijnen en ramen lichte of bijpassende tinten.



## 2.4 Thematische woningbouw



Genoenhuis, Geldrop

### *Kenmerken thematische bebouwing:*

De architectuur in deze woongebieden draagt een meer uitgesproken stempel. Conform 'de wens uit de markt' krijgen de woningen in groepjes of rijtjes een individueler gezicht en worden voorzien van bewust gewilde motieven.

De erven zijn klein in relatie tot de bouwvolumes en zijdelingse aanbouwen zijn uniform of aaneengebouwd.

Er wordt uit alle voorgaande perioden 'geciteerd', wat voorbeelden van onderling zeer verschillende kwaliteit oplevert. Het heldere stratenpatroon is weer terug en er wordt weer onderscheid gemaakt tussen openbare ruimten en privé tuinen. Soms vindt men historische routes of waterlopen terug en er is veel aandacht aan de inrichting van het straatprofiel besteed.

### *Kenmerken matrix thematische bebouwing:*

Wegen / profiel	Planmatige buurten. Tuindorpprofiel met inritten.
Bebouwing	Planmatig; herhaling per rijtje / straatwand e.d. (ontwerpseries). Woningen aan inritten.
Stijl en detail	Gevarieerd per ontwerpserie. Citatenarchitectuur.
Materiaal en kleur	Gevarieerd; afhankelijk van de citaten.

### *Waarden thematische bebouwing:*

De karakteristiek van deze gebieden biedt een hedendaags antwoord op de woonwensen en een individueler beeld. Samen met een zorgvuldig ingericht openbaar domein zijn dat hoog gewaardeerde kwaliteiten.

Algemeen toetsingsniveau thematische bebouwing: het hart van de woonwijken valt in het welstandsvrije gebied, slechts de randen naar de ontsluitingswegen voor zover zichtbaar vanuit de openbare ruimte vallen in de welstandsplichtige toetsing.

Het publieke belang is hier minder groot en de verantwoordelijkheid ligt nadrukkelijk bij de bewoners van de wijk.

*Criteria tekst thematische bebouwing:*

De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. Nieuwbouw passend in de ontworpen omgeving. Wijzigingen bijgebouwen volgens de stijl van het hoofdgebouw. Ook bij deze uitbreidingen is de erfafscheiding en inrichting belangrijk. Door de vele op- en afritten is er weinig plaats voor tuinaanleg aan de voorzijde. Soms worden hele voorerven verhard. Bomenlanen zijn dan erg belangrijk. Mee ontworpen erfafscheidingen vooral handhaven.

Bij het veranderen of uitbreiden van de woningen dient rekening gehouden te worden met de andere 'identieke' woningen. Ook hier zijn goede standaarden voor veel gevraagde wijzigingen aan te bevelen. Bij nieuwe aanvragen dienen ook eerdere wijzigingen te worden mee bekeken.

*Criteria matrix thematische uitbreidingen:*

Omgeving	Profielgerichte straten met inritten! Bij voorkeur: groene voortuinen en hagen.
Maat en schaal	Ontwerpseries herkenbaar houden. Passend in maat en schaal per serie. Open ruimten tussen de woningen respecteren.
Vorm en gebaar	Woningen aan inritten: straatgericht. Diversiteit aan dakvormen. Wijzigingen en toevoegingen op herhaling richten.
Stijl en detail	Nieuwbouw passend bij de serie. Wijzigen en toevoegingen passend bij de eigen stijl en details. Letten op eerdere identieke wijzigingen.
Materiaal en kleur	Wijzigen passend bij de eigen materialen en kleuren.

## 2.5 Individuele woningbouw



Kerkackers, Mierlo

### *Kenmerken individuele woningbouw:*

Deze bestaat uit vrijstaande gevarieerde woningen in een of twee bouwlagen met kap op eigen kavels. De straten hebben een informeel groen karakter en de karakters verschillen door de jaren heen (periode '65 tot '90) hebben een beperkte invloed op de openbare weg. Het groen overheerst en de architectuur van de woningen is nauwelijks zichtbaar. Na '90 worden de kavels snel kleiner en de woningen groter, waardoor meer samenhang in architectuur nodig is. Bij de nieuwste plannen is beeldregie soms in combinatie met meer standaardisatie onvermijdelijk. Lichtere kleuren en uitgesproken materialen en vormen leiden tot een nieuw gezicht, dat om diezelfde reden moeilijker te wijzigen is. Iedere wijziging komt in het zicht door de ondiepe voortuinen; er is minder groen aanwezig en ook mogelijk. Doorgaande straatprofielen vragen om beheerst materiaal en kleurgebruik aan de naar de weg gekeerde zijde. Erfafscheidingen zijn net als in de '30er jaren wijken belangrijk.

### *Kenmerken individuele woningbouw:*

Wegen / profiel	Planmatige buurten. Tuindorpprofiel.
Bebouwing	Gegroeid; gevarieerd; meest landelijk. 1 en 2 lagen + kapvorm e.d. lage goten.
Stijl / detail	Eenvoudig; gevarieerd per pand.
Materiaal / kleur	Meest rustige tinten en natuurlijke materialen.

### *Waarden individuele woningbouw:*

De waardering voor deze gebieden is voor meer dan de bewoners alleen van belang. Op den duur als het groen van de tuinen goed is uitgegroeid, dan fungeren deze gebieden als parken voor de ruimere omgeving.

Vooraf dat groene karakter wordt alom gewaardeerd.

Algemeen toetsingsniveau individuele woningbouw: het hart van de woonwijken valt in het welstandsvrije gebied, slechts de randen naar de ontsluitingswegen voor zover zichtbaar vanuit de openbare ruimte vallen in de welstandsplichtige toetsing.

Het publieke belang is hier minder groot en de verantwoordelijkheid ligt nadrukkelijk bij de bewoners van de wijk.

*Criteria tekst individuele woningbouw:*

De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. Nieuwbouw passend in de ontworpen omgeving. Wijzigingen bijgebouwen volgens de stijl van het hoofdgebouw. In de mate waarin groen de woningen scheidt, is de omgeving een minder belangrijk criterium. De invloed van de architectonische kwaliteit is beperkter naarmate de kavels groter zijn. Aan de buitenzijde van woongebieden waar deze aan waardevol landschap grenst, dient speciaal gelet te worden op de hoofdkleur en materiaal. Deze dient zich te voegen naar het landschap en rustig en 'natuurlijk' te zijn. Bij kleine plukjes woningen of in die gevallen waarbij andere dan de vrije sectorwoningen onderdeel zijn van een buurt, is de toetsing conform de omgeving aangegeven.

*Criteria matrix individuele woningbouw:*

Omgeving	Open linten: openhouden zijtuinen. Informeel groen straatprofiel; informele rooilijn. Verzorging groene voortuinen en hagen.
Maat en schaal	Nieuwbouw individueel; passend in omgeving. Aaneenbouwen vermijden. Herhaling vermijden.
Vorm en gebaar	Kap of gelijkwaardig motief. Gericht op eigen erf. Gezicht naar de straat.
Stijl en detail	Nieuwbouw passend in omgeving. Wijzigingen en toevoegingen passend bij bestaand gebouw.
Materiaal en kleur	Kleuren en materialen passend bij bestaand gebouw en omgeving.

*Individueel wonen in het bos:*



Wonen in het bos

*Beschrijving individueel wonen in het bos:*

Als bijzondere woongebieden zijn aan te merken het wonen op ruime boskavels zoals rond de Boslaan. Rond de Boslaan is de bebouwing zeer ondergeschikt aan het bos en is er met recht sprake van individueel wonen. Deze soort bebouwing behoort bij het gebiedstype individueel wonen, maar het toetsingsniveau is soepele toetsing. Er is hier geen sprake van publiek belang.

Algemeen toetsingsniveau individueel wonen in het bos: het hart van de woonwijken valt in het welstandsvrije gebied, slechts de randen naar de ontsluitingswegen voor zover zichtbaar vanuit de openbare ruimte vallen in de welstandsplichtige toetsing.

De karakteristiek van deze gebieden biedt een hedendaags antwoord op de woonwensen en een individueel beeld. Voor deze gebieden is een soepel beleid geëigend om de bestaande waarden te behouden en te beheren.

*Criteria matrix individueel wonen in het bos:*

Omgeving	Informeel groen straatprofiel; informele rooilijn. Verzorging groene voortuinen en hagen.
Maat en schaal	Nieuwbouw individueel; niet storend in omgeving. Aaneenbouwen vermijden. Herhaling vermijden.
Vorm en gebaar	Kap of gelijkwaardig motief. Gericht op eigen erf. Gezicht naar de straat.
Stijl en detail	Nieuwbouw niet storend in omgeving. Wijzigingen en toevoegingen niet storend bij bestaand gebouw.
Materiaal en kleur	Kleuren en materialen niet storend voor bestaand gebouw en omgeving.

### **3. Bijzondere gebiedstypen**

Het betreffen gebiedstypen met de nadruk op één functie, zoals 'bedrijven' of 'winkelcentrum'. Het gaat bij de type-indeling niet om de functie zelf maar om de overeenkomstige kenmerken van de voorkomende gebouwen in die gebieden. Immers het overheersende beeld bepaalt de omgeving van het bouwwerk.

Bij het type 'wooncomplexen, scholen en instituten' gaat het om grote complexen, waarbij de eigen kenmerken meer tellen dan die van de buurt waarin de complexen gelegen zijn.

### 3.1 Wooncomplexen. Scholen en instituten



Scholencomplex, Geldrop

#### *Kenmerken wooncomplexen, scholen en instituten:*

Bedoeld worden de complexen waarbij niet een ontsluitingspatroon de vorm bepaalt zoals bij een woonbuurt maar de gebouwen zelf. Het gaat om grotere terreinen die een zelfstandige positie innemen, dus niet een mee ontworpen schooltje of wijkgebouw. Voor deze complexen zijn de eigen architectonische kenmerken belangrijker dan de buurt waarin ze staan. Soms zijn er meerdere ontwerpen aan een complex te onderscheiden. In dat geval gaat het juist als in een woonbuurt om de directe omgeving van het bouwplan.

#### *Kenmerken matrix wooncomplexen scholen en instituten:*

Wegen / profiel	Omgeving: afhankelijk van positie. Op eigen terrein planmatig.
Bebouwing	Gevarieerd afhankelijk van type school / instituut 1, 2 of 3 lagen plat / kap. Meest paviljoenachtige complexvorm.
Stijl en detail	Meest uniform per complex; gemengd bij oudere complexen (meerdere ontwerpseries) met latere toevoegingen en bijgebouwen.
Materiaal / kleur	Parallel aan stijl en detail.

#### *Waarden wooncomplexen scholen en instituten:*

De architectonische waarde van deze complexen verschilt nogal. Maar het publieke belang is meestal niet zeer hoog, vanwege de oriëntatie vooral op eigen terrein.

Algemeen toetsingsniveau: meestal vallen deze complexen, scholen en instituten in een strook parallel aan de belangrijke wegen en hebben daardoor een navenant toetsingsniveau waarbij de straatzijde (die is gekeerd naar de openbare ruimte) altijd als de belangrijkste zijde wordt gezien.

Naar hun aard zijn deze complexen vooral op zichzelf te beschouwen. In veel gevallen is de erfinrichting en erfafscheiding van groter publiek belang, of het moet gaan over complexen die (deels) op de beeldbepalende pandenlijst staan.

*Criteria tekst wooncomplexen scholen en instituten*

De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. Nieuwbouw passend in de ontworpen omgeving. Wijzigingen bijgebouwen volgens de stijl van het hoofdgebouw. De buitenzijde van het complex vraagt om afstemming met de omgeving vooral daar waar het complex zich opent naar de openbare weg.

*Criteria matrix wooncomplexen scholen en instituten:*

Omgeving	Voor – achter: niet van toepassing. Ordelijke inrichting passend bij omgeving.
Maat en schaal	Ontwerpseries herkenbaar houden. Passend in maat en schaal. Open ruimten tussen de gebouwen respecteren.
Vorm en gebaar	Complexvorm herkenbaar houden: hoofd- en bijgebouwen en ondergeschikte toevoegingen passend bij bestaande gebouwen.
Stijl en detail	Nieuwbouw passend bij de serie(s). Wijzigen en toevoegingen in passende stijl en details per ontwerpserie.
Materiaal en kleur	Materiaal- en kleurgebruik dienen te passen bij de aanwezige structuur. Passende materialen en kleuren ten aanzien van de omgeving.



### 3.2 Winkelcentra (complexvorm)



Winkelcentrum Den Binnen, Mierlo

#### *Kenmerken winkelcentra (complexvorm):*

Winkelcentra zijn ontstaan uit de concepten van de Het Nieuwe Bouwen in hun streven naar scheiding van functies in de stad. Het zijn vrij geplaatste éénlaagse gebouwen waarin winkeleenheden zijn ondergebracht. Bij de grotere centra zijn er vaak overdekte passages in opgenomen. Ook kan een winkelcentrum bestaan uit de plint(en) van etagebouw liefst voorzien van een overdekte galerij. De kwaliteit van deze gebouwen loopt nogal uiteen. De oorspronkelijke kenmerken worden nogal eens overwoekerd met 'gezellige' details.

#### *Kenmerken matrix winkelcentra (complexvorm):*

Wegen / profiel	Omgeving: afhankelijk van positie. Op eigen terrein planmatig; veel parkeeroppervlak.
Bebouwing	Planmatig meestal uniform. 1 of meer lagen; plat / kap. Meestal platte complexvorm.
Stijl en detail	Meestal uniform per complex; gemengd bij oudere complexen (meerdere ontwerpseries) met latere toevoegingen en bijgebouwen.
Materiaal / kleur	Parallel aan stijl en detail.

#### *Waarden winkelcentra (complexvorm):*

De waarde van deze complexen is meestal niet hoog, of er is sprake van een oorspronkelijk (50-er jaren) beeld.

Algemeen toetsingsniveau winkelcentra (complexvorm) afhankelijk van de positie in het geheel:

Meestal vallen deze gebieden in een strook parallel aan de belangrijke wegen en hebben daardoor een navenant toetsingsniveau waarbij de straatzijde (die is gekeerd naar de openbare ruimte) altijd als de belangrijkste zijde wordt gezien.

Het geëigende toetsingsniveau hangt af van de omgeving waarin het winkelcentrum ligt: in een historische omgeving worden voornamelijk hogere eisen gesteld vanwege de daar aanwezige waarden.

*Criteria tekst winkelcentra (complexvorm):*

De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. Nieuwbouw passend in de ontworpen omgeving.

*Criteria matrix winkelcentra (complexvorm):*

Omgeving	Rekening houden met ligging in kerngroen. Verhardingen en bestratingen erg belangrijk voor het beeld.
Maat en schaal	Plint: volgens schaal woongebouw; Vrijstaand: zelfstandig samengesteld element.
Vorm en gebaar	Plint: doorgaande open galerij naar de straat. Vrijstaand: zelfstandige ingangen in samengestelde hallen.
Stijl en detail	Plint: volgens het 'lijnbaan' concept; Vrijstaand: industrieel; enkelvoudig.
Materiaal en kleur	Plint: heldere lichte tinten; vlakke afwerkingen. Vrijstaand: grote vlakken rustige tinten; rond de entrees en etalages: kleurig.

*Kenmerken winkelcentra (complexvorm) in kernwinkelcentra:*

De hierboven omschreven kenmerken zijn ook van toepassing op de nieuwe winkelcentra in de kernen van Geldrop en Mierlo, met dien verstande, dat de omgeving van de bebouwing in kwestie hier niet een centrale groenzone is, maar een historische omgeving.

*Waarden winkelcentra in kernwinkelcentra.*

In een historische omgeving geldt die waarde als belangrijk, wat inhoudt dat bij toetsing de waarde die het complex zelf afgewogen moet worden tegen de historische omgeving.

*Toetsingsniveau historische kern Geldrop en de kern Mierlo: reguliere toetsing. Voor de motivering zie kern Geldrop en Mierlo.*

*Criteria matrix winkelcentra in kernwinkelcentra Geldrop en Mierlo:*

Omgeving	Rekening houden met historisch dorpsgebied, dus gemengde omgeving. Verhardingen en bestratingen erg belangrijk voor het beeld.
Maat en schaal	Rekening houden met het schaalverschil tussen oude en nieuwe. Plint: volgens schaal woongebouw. Vrijstaand: zelfstandig samengesteld element.
Vorm en gebaar	Gevarieerd overeenkomstig de stijlkenmerken van historische respectievelijk moderne toevoegingen. Plint: doorgaande open galerij naar de straat. Vrijstaand: zelfstandige ingangen in samengestelde hallen.
Stijl en detail	Overeenkomstig de eigen stijlkenmerken. Plint: volgens het 'lijnbaan' concept; Vrijstaand: industrieel; enkelvoudig.
Materiaal en kleur	Overeenkomstig het materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing. Plint: heldere lichte tinten; vlakke afwerkingen. Vrijstaand: grote vlakken rustige tinten; rond de entrees en etalages: kleurig.

### 3.3 Bedrijven en kantoren



De Smaale, Mierlo

#### *Kenmerken bedrijventerrein:*

Een bedrijventerrein is vooral bedoeld om de bedrijfsactiviteiten uit te oefenen; een doelmatige ontsluiting vanaf de weg en veel verhard terrein en opslag buiten bepalen vaak het beeld. De terreinen zijn vaak met een hek afgezet soms met een groene berm of beplanting. Reclame uitingen zijn divers en niet altijd effectief.

De bebouwing op deze terreinen heeft een veel minder geordend karakter; doorgaans bestaat een bedrijf uit een of meerdere hallen met een kantoorgedeelte aan de straatzijde.

Materiaal- en kleur bepalen het beeld en niet zozeer de gevelindeling en de details.

#### *Kenmerken bedrijventerreinen:*

Wegen / profiel	Planmatig patroon. Wegen met grasbermen / parkeerzones.
Bebouwing	Gevarieerd per perceel. Hallen 1 laag; combinatie hal – kantoor (1 en 2 lagen).
Stijl / detail	Traditioneel gestapeld/ industrieel plaatmateriaal. Gatengevels resp. gevels met lichtstroken of bandramen.
Materiaal / kleur	Gevarieerd; meest gedekte lichte tinten.

#### *Waarden bedrijventerreinen:*

De waardering als verblijfsgebied is beperkt. De gebruikaspecten bepalen meer de omgeving. Toch is ook een werkgebied met kwaliteit van belang voor de gebruikers en bezoekers. Vooral een ordelijk openbaar domein wordt gewaardeerd. De representatieve zijde van de terreinen zijn van publiek belang.

Algemeen toetsingsniveau bedrijventerreinen: voor zover deze terreinen in een strook parallel aan de belangrijke wegen vallen hebben zij daardoor een navenant toetsingsniveau waarbij de straatzijde (die is gekeerd naar de openbare ruimte) altijd als de belangrijkste zijde wordt gezien

Het publieke belang is hier minder groot en de verantwoordelijkheid ligt nadrukkelijk bij bedrijven van de terreinen.

*Criteria tekst bedrijventerreinen:*

De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. Nieuwbouw passend in de omgeving. Wijzigingen en toevoegingen (bijgebouwen) volgens de stijl van het hoofdgebouw.

Een goede Inrichting van de openbare weg heeft veel invloed op het beeld en handhaving van de kwaliteit al evenzeer.

Met uitzondering van de zichtlocaties aan hoofdwegen en gevelwanden die direct aan het buitengebied grenzen, wordt het beeld als minder belangrijk ervaren. Daar dient aandacht te worden gegeven aan het effect van de gebouwen op grotere afstand. Vooral de kleur (voor het buitengebied gedekt!) en een zekere eenvoud van compositie en materiaaltoepassing vragen aandacht. Hoofdkleur, materiaal en de hoofdgeleding zijn van belang, evenals de inrichting van voorterreinen, reclames, afrasteringen.

*Criteria matrix bedrijventerreinen:*

Omgeving	Doelmatige ordelijke terreininrichting. Verzorgde hekken en reclame-uitingen.
Maat en schaal	Onderscheiden eenheden. Verbrokkeling bouwvormen vermijden. Eenheid in bouwhoogte bevorderen.
Vorm en gebaar	Onderscheid hal en kantoorgedeelte. Kantoorgedeelte aan de straat. Entrees en routes aangeven.
Stijl en detail	Onderscheid in met platen beklede gevels met bandramen (montagegevels) en gemetselde gevels met gaten (gestapelde gevels).
Materiaal en kleur	Grote vlakken zeer rustige (uniforme) tinten. Materiaalkeuze in overeenstemming met de gevelindeling.

### 3.4 Sportterreinen, parken en groen



Sportterrein Geldrop

#### *Kenmerken sportterreinen, parken en groen:*

Het groen binnen de bebouwde kom, vindt zijn oorsprong op diverse wijzen: oude vormen van kerngroen zijn brinken, begraafplaatsen, kerk- en marktpleinen, en verder: ingesloten landgoederen, boerenerven of grote tuinen van villa's. Sportcomplexen worden vanaf de dertiger jaren doelbewust ontworpen en opgenomen in de bebouwing. De naoorlogse groengebieden zijn mee ontworpen, eerst als restgroen, later als kerngroen of als buffer voor verkeerslawaaai. Zonder uitzondering nemen de onbebouwde groene gebieden een zeer belangrijke plaats in het bebouwde gebied. De daarin geplaatste bebouwing die vaak van meer kanten zichtbaar is, kan ook erg bepalend zijn.

#### *Kenmerken matrix sportterreinen, parken en groen:*

Wegen / profiel	Planmatige wegen en paden.
Bebouwing	Planmatig per pand. Individueel gelegen. Positieafhankelijk: in het oog springend of onopvallend.
Stijl / detail	Divers en gevarieerd per pand.
Materiaal / kleur	Divers en gevarieerd.

#### *Waarden sportterreinen, parken en groen:*

De kwaliteit van de groene zones op zich is wisselend. Onderhoud is niet altijd doeltreffend. Verwaarloosd of verwilderd groen haalt een buurt snel naar beneden. De waarde van oudere bomen gaat vaak uit boven de waarde en de levensduur van de bebouwing.

Algemeen toetsingsniveau sportterreinen parken en groen: voor zover deze terreinen in een strook parallel aan de belangrijke wegen liggen hebben zij een navenant toetsingsniveau waarbij de straatzijde (die is gekeerd naar de openbare ruimte) altijd als de belangrijkste zijde wordt gezien.

*Criteria tekst sportterreinen, parken en groen:*

De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. Nieuwbouw passend in de omgeving. Wijzigingen en toevoegingen volgens de stijl van het hoofdgebouw.

De positie van het groen -meer of minder zichtgroen- de mate waarin het een publieke functie heeft en waarvoor het gebruikt wordt zijn belangrijke criteria.

De positie van de bebouwing in het groen is belangrijk en het al dan niet in het zicht komen van (delen) ervan. Bij ondergeschikte wijzigingen is de kwaliteit van de bestaande bebouwing ten minste uitgangspunt.

*Criteria matrix sportterreinen, parken en groen:*

Omgeving	Verzorging openbaar groen. Passende aansluiting gebouw – omgeving.
Maat en schaal	Positieafhankelijk; passend omgeving.
Vorm en gebaar	Positieafhankelijk: passend omgeving.
Stijl en detail	Nieuwe objecten: niveau afhankelijk van positie. Wijzigingen en toevoegingen passend bij bestaand gebouw.
Materiaal en kleur	Afhankelijk van positie en rol passend in de omgeving.

### **3.5 Recreatiegebied**

*Kenmerken recreatiegebied:*

Het gaat hierbij om terreinen in het landelijk gebied voor dag- en/of verblijfsrecreatief gebruik, zoals campings, complexen met recreatiewoningen, zwembaden, sportvelden, crossterreinen, etc.

Het enige terrein in de beide gemeenten van de hier bedoelde grootte is recreatieterrein 't Wolfsven in het Mierlose deel. Bij raadsbesluit van 23 september 2009 is 't Wolfsven al aangemerkt als welstandsvrij gebied.

### **3.6 Landelijk gebied**

*Kenmerken landelijk gebied:*

Het landelijk gebied van de gemeente Geldrop Mierlo kent verschillende onderscheiden landschapstypen:

Het Broekontginningslandschap: dit type komt voor ten oosten van de kern Mierlo (dal van de Goorloop), en in Geldrop het Dommeldal. De bebouwing bestaat uit verspreide bebouwing langs wegen.

Het oude bouwlandlandschap: dit landschapstype grenst aan de zuid- en oostzijde aan de kern Mierlo; in het westen sluit het aan bij de omgeving van 'Het Broek'; fragmenten bevinden zich ook ten zuidwesten van Geldrop. In dit gebied komt bebouwing voor in de vorm van het type 'veldlinten'. En in die veldlinten komen 'Streekgebonden typen boerderijen' voor.

Het Heideontginningslandschap: dit type komt in grotere eenheden voor in het gebied tussen Geldrop en Mierlo. Oorspronkelijke bebouwing komt hier niet voor. Wel is er langs de provinciale weg tussen beide kernen verspreide villabouw ontstaan van het type 'individuele woningbouw'.

De typering van het landschap leidt wel tot landschapskenmerken, maar de bebouwing laat zich voor zover typerend, goed onderbrengen in bebouwingstypen. In de systematiek van de nota is het landelijk gebied te beschouwen als één deelgebied, waarin de verschillende bebouwingstypen apart zijn aangegeven. De landschapstypen zijn wel informatief voor de omgeving van bouwplannen. Uitzondering vormen daarop de (grootschalige) recreatiegebieden, die hun eigen kenmerken en criteria kennen.



## 4. Bijzondere bouwtypen

### 4.1 Monumenten



RK kerk Mierlo

#### *Kenmerken en waarden Monumenten:*

Rijksmonumenten en/of gemeentelijke/provinciale monumenten zijn gebouwen van in de regel 50 jaar of ouder, waaraan, hetzij door het Rijk hetzij door Provincie of gemeente historische waarde wordt gehecht en waarop wettelijke bescherming rust tegen wijziging of sloop.

De historische waarden en de motivering van de bescherming zijn voor de monumenten vastgelegd in de redengevende omschrijving. Deze vormt voor wat betreft de historische kant ook de basis voor de beoordeling van wijzigingen en toevoegingen. Voor de toetsing aan de monumentenwet is dat de enige leidraad bij de beoordeling. Voor de toetsing aan de Woningwet is vooral de omgeving en de relatie oud – nieuw van belang. Dus naast de historische waarden geldt bij de toetsing de omgeving van het bouwwerk en de voorgestelde wijziging uit oogpunt van architectuur als belangrijk criterium (de gebiedscriteria dus, en indien nodig de algemene welstandscriteria).

#### *Kenmerkenmatrix Monumenten:*

Wegen / profiel	Doorgaans oude landwegen vgl. omschrijving.
Bebouwing	Positieafhankelijk vgl. omschrijving.
Stijl / detail	Historisch materiaalgebruik volgens de betreffende stijl en details volgens omschrijving.
Materiaal / kleur	Meest natuurlijk, baksteen, hout en pannen of leien en kleurgebruik volgens de stijlperiode vgl. omschrijving.

Toetsingsniveau Monumenten: niveau bijzondere toetsing met het oog op het beheer en de versterking van de historische waarden en de relatie oud - nieuw.

*Criteria tekst Monumenten:*

De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. Nieuwbouw overeenkomstig de historische context. Wijzigingen en toevoegingen overeenkomstig de stijl en de details van het hoofdgebouw.

Bij beoordeling van wijzigingen en toevoegingen aan of bij deze gebouwen is de karakteristiek en het historisch aspect een belangrijke toets; dit houdt niet in, dat nieuwe ingrepen, mits van enige omvang, geen eigen gezicht mogen hebben. Het bestaande gebouw is immers ook nogal eens gegroeid in de tijd. Afwijken van de aspecten die juist de samenhang in deze gebouwen uitmaken zoals maat en schaal, overwegend met kap, rustig 'natuurlijk' historisch verantwoord materiaal en kleurgebruik vormen de leidraad. Stijl en detail zijn aspecten waar juist variatie zit; maar deze dienen dan wel niveau te hebben.

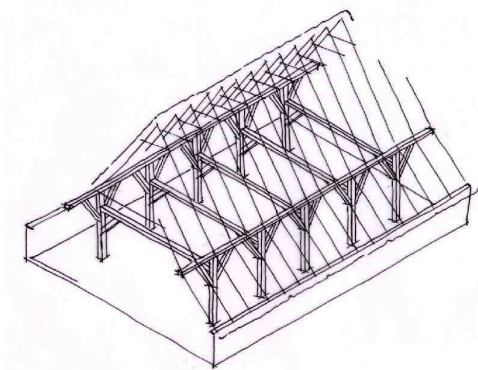
*Criteria matrix Monumenten:*

Omgeving	Géén onderscheid voor-achter: beide bijzondere toetsing. Verzorging openbaar groen. Overeenkomstige aansluiting gebouwen – omgeving.
Maat en schaal	Positieafhankelijk; volgens de omgeving.
Vorm en gebaar	Positieafhankelijk: volgens de ontwerpserie(s).
Stijl en detail	Nieuwe objecten: in overeenstemming met de omgeving. Wijzigingen en toevoegingen overeenkomstig het bestaande gebouw.
Materiaal en kleur	Afhankelijk van positie overeenkomstig de omgeving of de betreffende ontwerpserie. Zichtzijden vanuit het landschap: rustige onverzadigde kleuren toepassen.

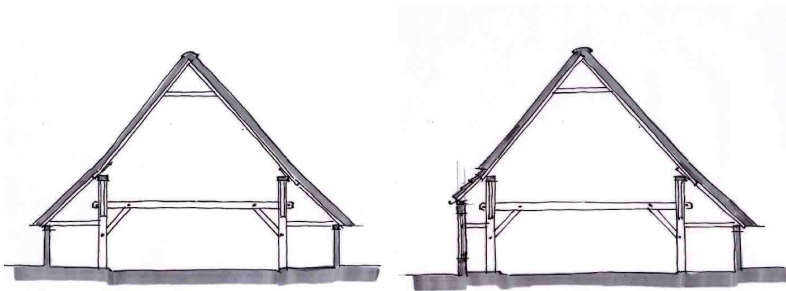
## 4.2 Streekgebonden typen boerderijen



Mierlo, Brabantse Langgevelboerderij



Hallehuis met ankerbalkgebint



Hallehuis,

Met langgevel

### *Beschrijving Langgevelboerderij:*

De boerderijen in dit gebied zijn in hoofdzaak 'langgevelboerderijen'. De oudste exemplaren hebben in hun kern nog een z.g. 'ankerbalkgebint' afkomstig van het hallehuis, de basis van alle boerderijen in zuidelijke en oostelijke streken van Nederland. Dit Hallehuis was oorspronkelijk korter, maar vanwege de vergroting van het bedrijfsgedeelte worden in Brabant de gebouwen langer. Het gebint, dat constructief op zichzelf staat en waaromheen de (vakwerk)gevels worden gebouwd, wordt in de 19e eeuw in Brabant aan de lange zijde ingekort, waardoor de 'lange' gevels hoger kunnen worden

opgebouwd en van deuren en ramen voorzien. Ook de deeldeuren worden aan deze zijde geplaatst. De latere exemplaren (eind 19e eeuw) worden ook uitgevoerd als nieuwbouw soms met Mansardekap. Deze hebben dragende gevels en bouwmuren en lichte kaspanten. Uiteraard ontbreekt het genoemde gebint. Veel van deze gebouwen staan op de gemeentelijke of rijksmonumentenlijst.

De 'kortgevelboerderij' die sporadisch in de gemeente voorkomt, is qua indeling eigenlijk het oudste type. De kern is weer een ankerbalkgebint. De 'gevel' met voordeur en ramen bevindt zich aan de ene korte zijde. Aan de andere korte zijde bevinden zich de deeldeuren. De beide lange zijden zijn zo laag (ongeveer anderhalve meter) dat zich daar geen grote openingen bevinden. De authentieke exemplaren hebben doorgaans de monumentstatus. In de wederopbouwperiode zijn wel boerderijen gebouwd met dezelfde uiterlijke kenmerken, maar binnen ontbreekt het gebint.

In de langgevelboerderijen kan de schouw met schoorsteen op de scheiding staan van het woon- en bedrijfs gedeelte, maar ook kunnen schouwen staan ter weerszijden van een bouwmuur in het woongedeelte.

Voorkomende schuren zijn de 'schop' een twee- of driebeukige midden- of zijdwarsdeelschuur, en de 'Vlaamse schuur' de driebeukige zij- langsdeelschuur.

*Kenmerken matrix streekgebonden typen boerderijen:*

Wegen / profiel	Gegroeid wegenpatroon. Landelijk profiel; met grasbermen / fietspaden of stroken e.d. Erfbeplantingen inlands assortiment.
Gebouwen	Gebaseerd op of afgeleid van het hallehuis. Soms nog voorzien van gebint. Grote doorgaande dakvlakken meestal afgewolfd. Lage goten. Gevels metselwerk of vakwerk. Bijgebouwen vaak eveneens traditioneel; soms geheel van hout.
Stijl / detail	Traditionele (streekeigen) boerderijstijl. Houten kozijnen; meerruits ramen; houten boeidelen. Details volgens traditie in baksteen, riet en hout.
Materiaal / kleur	Baksteen rood; houten vlakken naturel, geteerd of gedekt geschilderd. Kozijnen en ramen gebroken wit; deuren andere (traditionele) kleur luiken soms in landgoed-kleuren.

*Waarden streekgebonden typen boerderijen:*

De beschreven gebouwen zijn van grote historische waarde en afhankelijk van hun gaafheid hebben zij dan ook de monumentstatus. Zo niet, dan nog is hun positie in het landschap van belang.

*Beoordelingsniveau streekgebonden typen boerderijen:*

Overeenkomstig hun waardering dienen wijzigingen kritisch beoordeeld te worden en de criteria worden ontleend aan de redegevende omschrijvingen. Voor de exemplaren die niet op een lijst voorkomen geldt in principe dezelfde beoordeling. Bijgebouwen en erfinrichting zijn erg belangrijk voor het beeld, maar wijzigingen vallen deels buiten het vergunningenstelsel. Daar is het geven van goede voorlichting dan het enige hulpmiddel.

Algemeen toetsingsniveau streekgebonden typen boerderijen: toetsingsniveau afhankelijk van de aangrenzende openbare wegen of ligging in het beschermde dorpsgezicht.

*Criteria tekst:*

De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. De samenhang in het complex is een belangrijk criterium.

Nieuwbouw in de eigen stijl in overeenstemming met de landelijke omgeving. Wijzigingen en aan- en bijgebouwen volgens de stijl van het betreffende hoofd- of bijgebouw.

*Criteria matrix streekgebonden typen boerderijen:*

Omgeving	Verzorging erf en groene omgeving. Streekeigen verhardingen afrasteringen, hekken en poorten nastreven.
Maat / schaal	Geen onderbrekingen van doorgaande dakvlakken. Kleinschalige onderverdelingen gevels.
Vorm / gebaar	Eenvoudige landelijke blokvorm; lage goten. Gericht op eigen erf. Onderscheid woon- en bedrijfsgedeelte. Typische kenmerken respecteren.
Stijl / detail	Wijzigingen en toevoegingen passend bij de traditie en de eigen bouwperiode.

### 4.3 Overige bebouwing landelijk gebied

Gebouwen die zich onderscheiden als type zijn verder:

- Elektriciteitshuisjes,
- Molens,
- Gemalen, bruggen en sluizen,
- 'Kunstwerken' aan en om het kanaal.

Veel van deze gebouwen zijn beschermd monument en worden als zodanig beoordeeld.

Voor zover zij niet op deze lijsten staan, vallen de gebouwen binnen het niveau van het betreffende gebied.

Overige bebouwing laat zich niet in typering onderbrengen. Voor deze bebouwing gelden de navolgende criteria:

#### *Criteria tekst overige gebouwen landelijk gebied:*

De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. De samenhang in het complex is een belangrijk criterium.

Nieuwbouw passend in de landelijke omgeving. Wijzigingen en aan- en bijgebouwen passend bij de stijl van het betreffende hoofd- of bijgebouw.

#### *Criteria matrix overige gebouwen landelijk gebied:*

Omgeving	Verzorging erf en groene omgeving.
Maat / schaal	Geen onderbrekingen van doorgaande dakvlakken. Passende gevels: Gatengevels.
Vorm / gebaar	Eenvoudige landelijke blokvorm; lage goten. Gericht op eigen erf. Typische kenmerken respecteren.
Stijl / detail	Wijzigingen en toevoegingen passend bij de traditie en de eigen bouwperiode.
Materiaal / kleur	In het landelijk gebied passende materialen in rustige (onverzadigde) tinten; geen felle kleuren toepassen op grote vlakken.

## **DEEL 4: WELSTANDSVRIJ GEBIED**

Artikel 12 lid 2 van de Woningwet maakt het mogelijk dat voor een aan te wijzen gebied geen eisen van welstand van toepassing zijn. Binnen het streven naar deregulering en actualisatie van het Geldrop-Mierlose welstandstoezicht, wordt de aanwijzing van een groot welstandsvrij gebied op zijn plaats geacht.

In een voorgaande wijziging van de welstandsnota is dat al eens gedaan en dit was onder de volgende criteria gebeurt:

1. Het gebied is duidelijk ruimtelijk afgebakend;
2. Het gebied is solitair gelegen en – onafhankelijk van het seizoen – visueel afgesloten, waarbij:
  - a. De bebouwing (vrijwel) geen onderdeel uitmaakt van de openbare ruimte;
  - b. De kwetsbaarheid voor de beleving van de openbare ruimte is zeer gering;
3. Het gebied kent een specifieke en als zodanig bestemd gebruiksfunctie (niet zijnde enige vorm van wonen of bedrijvigheid) waarbij niet het bestaande, feitelijke gebruik maar de bestaande gebruiksfunctie doorslaggevend is.

Deze criteria hadden toen binnen de gemeente Geldrop-Mierlo geleid tot de aanwijzing van Bospark 't Wolfsven (raadsbesluit van 23 september 2009) tot welstandsvrij gebied. Het was toen ook van belang dat voor een welstandsvrij gebied een actueel stedenbouwkundig-planologisch kader vastlag.

De wens tot deregulering overstijgt nu echter het tot nu toe gerealiseerde beperkte welstandsvrije gebied. Om een verdere verruiming in het welstandsbeleid mogelijk te maken is de opdracht omgedraaid en zijn de volgende vragen gesteld om te komen tot nieuw beleid:

1. Welke gebieden of objecten binnen de gemeente Geldrop-Mierlo zijn beschermenswaardig?
2. Welke gebieden hebben een dermate grote impact op de fysieke ruimte en het algemeen welbevinden dat deze beschermd moeten worden?
3. Welke gebieden zijn stedenbouwkundig hoogwaardig?
4. Welke gebieden hebben een thematische meerwaarde (cultuur, historie, horeca etc.)?

Door op deze wijze naar Geldrop-Mierlo te kijken blijkt het volgende:

- Alle gebieden in Geldrop en Mierlo waarvoor een beeldkwaliteitplan is of wordt opgesteld moeten worden beschermd door opname in de welstandsnota. Deze gebieden zijn: de beide dorpscentra, de diverse fasen van Luchen, De Smaale, De Barrier, de Stationsomgeving, Talingstraat, Overburght, Bedrijfskavels Gijzenrooiseweg, St. Jozefplein, Jonkvrouw, Centrum west en Josephinehof. Waarbij de laatste nog niet zijn ontworpen/ vastgesteld. Eventuele ontwikkelingen in de toekomst zullen aan de nota worden toegevoegd.

- Het bijzondere toetsingsniveau geldt vooral voor de hoofdwegen met de aan deze wegen grenzende bebouwing voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg en het openbare groen. Te denken valt

vooral aan Bogardeind, Emopad, Nuenenseweg, Eindhovenseweg, Mierloseweg, Geldropseweg, Santheuvel, Brugstraat en Bekelaar.

Ook alle monumenten en het beschermde Dorpsgezicht 't Broek vallen onder dit toetsingsniveau.

- Het reguliere toetsingsniveau geldt vooral voor de secundaire verbindingswegen en de bebouwde omgeving van het Dommeldal. Te denken valt vooral aan de weglinten vanuit historisch oogpunt met aangrenzende bebouwing voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg op openbaar groen zoals Weijer, Trimpert, Burgemeester Verheugtstraat, Heer van Scherpenzeelweg, Hoog Geldrop, Laan van Tolkien, Stationsstraat, Willem Barendzweg etc.

- Het soepel toetsingsniveau geldt voor de kleinere wegen in het buitengebied en ondergeschikte woonroutes met aangrenzende bebouwing voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg of het openbaar groen. Te denken valt aan de Akert, Grote Bos, Gijzenrooi, 't Voortje, Sanghorst, Kerkakkers, etc. etc.

De inzet van bescherming wordt nu gericht op die gebieden waar veel inwoners en toeristen binnen de fysieke ruimte verblijven en het algemeen belang prevaleert boven het private belang. Er wordt in deze nieuwe welstandsnota dan ook niet meer over welstandsvrije gebieden gesproken maar over delen van de gemeenten waar geen toetsing aan redelijke eisen van welstand voor is verplicht gesteld. Dit zijn het verder van de openbare weg gelegen buitengebied en het binnenste deel van woonwijken. Deze delen hebben door hun ligging en gebruik een mindere impact op de beleving van het publiek. In woonwijken zullen de bewoners een hogere mate van eigen verantwoordelijkheid krijgen om het welbevinden binnen de wijk op peil te houden. In het buitengebied is de fysieke ruimte rond het bebouwde van die schaal en afstand dat een eventueel minder fraai bouwwerk ook minder invloed heeft. Om al te grote extremen te voorkomen is in deze welstandsnota een excessenregeling opgenomen.

Zie voor het gehele overzicht de tekening met welstandsniveaus zoals toegevoegd aan deze nota.



## **DEEL 5: WELSTANDSVRIJ**

### **1. Inleiding**

De Woningwet geeft aan de gemeenteraad de bevoegdheid om te besluiten dat voor bepaalde categorieën bouwwerken of gebieden geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

### **2. Ontwikkeling van de regeling voor welstandsvrije objecten**

De op 1 juli 2004 in werking getreden welstandsnota kende geen welstandsvrije objecten. De eerste (voorzichtige) stappen om tot aanwijzing daarvan te komen zijn genomen bij raadsbesluit van 22 mei 2006. Op die datum zijn -gelijktijdig met de herziening van de toenmalige sneltoetscriteria- enkele welstandsvrije bouwwerken aangewezen. Het betreffen:

- Niet-overdekte zwembaden op het achtererf van woningen;
- Interne verbouwingen waarbij het uiterlijk van het bouwwerk niet wijzigt;
- Overkappingen en vrijstaande bijgebouwen mits,
  - Een bouwhoogte van maximaal 3 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein en,
  - Op een ingesloten situatie (niet zichtbaar van de openbare weg of openbaar groen en niet op hoeklocaties).
- Rolluiken en rolhekken bij woningen of woongebieden.

Binnen het kader van actualisering en deregulering van het Geldrop-Mierlose welstandstoezicht bij besluit van 23 september 2009 is een aanzienlijke uitbreiding van het aantal welstandsvrije objecten vastgesteld.

Daarbij werden de navolgende criteria aan de hand gelegd:

- Het moeten bouwwerken betreffen die met een aanvraag om lichte bouwvergunning kunnen worden aangevraagd
- De bouwwerken moeten op een woonperceel zijn gelegen
- De bouwwerken mogen niet gericht zijn naar de openbare ruimte.

Een uitzondering werd gemaakt voor die gebieden waarvoor een Beeldkwaliteitplan is vastgesteld en de woning waarop of waarbij het welstandsvrij object wordt opgericht minder dan 3 jaar geleden gereed is gemeld.

Vervolgens heeft een herformulering plaatsgevonden omdat door invoering van de Wabo het begrip lichtvergunningplichtig is komen te vervallen. Hiermee is ook de basis aan een van de onderscheidende criteria voor welstandsvrije objecten komen te vervallen.

Gelijktijdig met de Wabo is het Bblb (Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken) vervangen door het Bor (Besluit omgevingsrecht). In bijlage II van het Bor is het aantal bouwwerken waarvoor -onder voorwaarden- geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, fors uitgebreid. Vergunningvrije bouw houdt per definitie ook welstandsvrije bouw in. Immers, de

welstandstoets is uitsluitend gekoppeld aan de vergunningplicht voor het oprichten van een bouwwerk. Het gevolg is dat het belang van een regeling die de mogelijkheid biedt welstandsvrije objecten te realiseren met de inwerkingtreding van de Wabo wordt getemperd.

Tevens is bij de inwerkingtreding van de Wabo de eis van "bestaande woning" in het Bor komen te vervallen. Dit heeft gevolgen gehad voor op zich welstandsvrije objecten die gelijktijdig met de bouw van een nieuwbouwwoning werden gerealiseerd. In die gevallen waar nog geen sprake is van een "bestaande woning". Tot het moment dat de woning gereed gemeld was, waren deze bouwwerken altijd regulier bouwvergunningplichtig. In die gevallen was er geen sprake van een welstandsvrij object. Dit werd als ongewenst beschouwd.

Met de inwerkingtreding van het Bor heeft de wetgever een nieuwe term geïntroduceerd: het "achtererfgebied". Volgens artikel 1 lid 1 bijlage II Bor wordt hieronder verstaan: "erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gerichte zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw". Om discussie over de uitleg van "niet gericht naar de openbare ruimte" te voorkomen, is er voor gekozen om de actuele wettelijke terminologie aan te houden.

### **3. Welstandsvrije bouwwerken**

#### ***3.1 Invloed op openbaar gebied maatgevend voor niveau welstandstoetsing***

Een basisgedachte van de Welstandsnota is altijd geweest dat in het relevante toetsingsniveau een onderscheid wordt gemaakt in de ligging van het bouwplan. Er werd een verschillend niveau gehanteerd tussen de voor- en achterzijde waarbij, vanwege de invloed op het openbaar gebied aan objecten aan de voorzijde een strengere regime werd gehanteerd.

Aan de hand van deze basisgedachte was de categorie "welstandsvrije bouwwerken" ook vorm gegeven. Dit verandert nu deels.

Door de andere benadering naar de gedachte alleen te beschermen wat zichtbaar is vanuit het openbare gebied en vrij te laten wat in meer "besloten" woonwijken ligt of dieper in het buitengebied (zie voor de visie hierachter ook hoofdstuk 4) volgt een dermate verruiming van het welstandsvrije gebied dat dit de welstandsvrije bouwwerken waarschijnlijk geheel overbodig maakt.

#### ***3.2 Uitzondering: gebied waarvoor een Beeldkwaliteitplan is vastgesteld***

Door de gemeenteraad is bij besluit van 23 september 2009 een uitzondering gemaakt voor gebieden waarin een beeldkwaliteitplan (BKP) van toepassing is. Immers, voor gebieden waarin grootschalige ontwikkelingen op stapel staan, wordt vanuit de gemeente bijzondere aandacht besteed aan de beeldkwaliteit. Dit hangt samen met het streven naar een eigen identiteit, uitstraling en beleving van de architectuur en de openbare ruimte. Dit is in het bijzonder van belang voor gebieden waar iets nieuws ontstaat.

De gewenste beeldkwaliteit wordt verwoord in een BKP. Na het doorlopen van een inspraakprocedure wordt een BKP door de gemeenteraad vastgesteld. Voor wat betreft de daarin opgenomen welstandelijke eisen is een BKP een bijzonder onderdeel van de welstandstoets en maakt als zodanig onderdeel uit van de welstandsnota. De beeldkwaliteitplannen geven niet over alle mogelijke

bouwwerken die kunnen worden aangevraagd eisen. In het geval van BKP Luchen, dat via een bijlage in deze welstandsnota is opgenomen, gaat het bijvoorbeeld enkel over dakkapellen, bijgebouwen & aanbouwen en erfafscheidingen. Tijdens de uitvoer van de welstandstoets kan daarom altijd worden teruggegrepen op de algemene criteria zoals opgenomen in deze welstandsnota.

De realisatie van welstandsvrije bouw binnen een BKP-gebied heeft een groot afbreukrisico op de beoogde kwaliteitswens voor het nieuw te realiseren gebied en zou de effectiviteit van een dergelijk BKP ernstig kunnen ondermijnen.

Van de andere kant moeten bewoners van een woning in een gebied waarvoor een BKP van kracht is, bij gewenste uitbreidingen van, op, aan en bij de eigen woning niet oneindig worden geconfronteerd met de invloed van het BKP. Immers, er komt een punt dat de "nieuwe wijk" overgaat in een "bestaand gebied". Waar dit punt ligt is niet eenduidig en objectief aan te geven. Voorgesteld wordt om aansluiting te zoeken met de expiratietermijn van de gebruikelijke anti-speculatiebedingen. Immers, nadat een dergelijk beding zijn werking verliest zal de eerste verschuiving van eigenaren gaan plaatsvinden. De praktijk leert dat het meestal nieuwe bewoners zijn die uitbreidingen en aanpassingen aan de gekochte woning willen doorvoeren. Feitelijk komt het hiervoor bedoelde omslagpunt te liggen op 3 jaar na gereedmelding van de woning.

Met de ontwikkeling van deze vernieuwde welstandsnota is ook een digitaliseringslag gemaakt en is het veel gemakkelijkere aanpassingen in het kaartmateriaal en raadpleging door plantoetsers of inwoners mogelijk te maken. Ieder nieuw vastgesteld BKP moet na vaststelling zo snel mogelijk worden opgenomen in het digitale kaartmateriaal en zo ook worden verwijderd na afloop van de vastgestelde levensduur (zie methodiek bij –kaders en uitgangspunten-). Met deze handelswijze ontstaat een altijd up to date informatiedrager en duidelijkheid voor alle betrokkenen.

#### **4. Welstandsvrij als voorwaarde voor vergunningsvrije bouw**

In bijlage II van het Bor heeft de wetgever in een viertal gevallen een bijzondere eis aan het al dan niet vergunningvrij oprichten van bouwwerken c.q. aan de voorwaarden waaronder een dergelijk object vergunningvrij gebouwd mag worden, verbonden. In de volgende vier gevallen heeft de wetgever als voorwaarde voor vergunningvrije bouw opgenomen dat "er geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn". Het gaat om de volgende gevallen:

- Een bijbehorend bouwwerk op het achtererf moet op tenminste 1 meter afstand van het openbaar toegankelijk gebied worden geplaatst. Deze eis geldt niet indien geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn (artikel 2 lid 3 onder c bijlage II Bor)
- Een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak mag, voor zover het dakvlak niet is gelegen in het achtererfgebied, niet buiten het dakvlak uitsteken. Deze eis wordt versoepeld wanneer er geen redelijke eisen van welstand zijn: dan mag de constructie maximaal 0,6 meter buiten het dakvlak uitsteken (artikel 2 lid 5 onder b bijlage II Bor);

- Een erf- of perceelsafscheiding moet op tenminste 1 meter afstand van het openbaar toegankelijk gebied worden geplaatst. Deze eis geldt niet indien geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn (artikel 2 lid 12 onder b.3 bijlage II Bor);
- Een dakkapel in het voorgeveldakvlak of gekeerd naar het openbaar toegankelijk gebied kan slechts voor wat betreft het bouwen daarvan vergunningvrij zijn indien geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn (artikel 3 lid 3 onder a bijlage II Bor).

Door nu grote gebieden welstandsvrij te maken betekent dit dat deze vier categorieën ook omgevingsvergunningvrij worden tenminste voor die gebieden waarvoor geen welstandstoets meer is voorgeschreven.

De gebieden waar wel welstandstoetsing wordt voorgeschreven (de beeldkwaliteitplannen, het bijzondere-, reguliere- en soepele toetsingsniveau) kennen dus deze vergunningvrijheid niet en deze vier gevallen uit het Bor blijven in deze gebieden dus omgevingsvergunningplichtig.

Door deze toename van welstandsvrij bouwen vervalt dus de welstandstoets en zullen grote gebieden worden "vrijgegeven" en zal het uiterlijk van gebouwen flink kunnen veranderen afhankelijk van de mate van omgevingsbewustzijn van de bewoners in het betreffende gebied. De kwaliteit van de uit de openbare ruimte zichtbare gevels zal hierdoor in meer of mindere mate uiteen gaan lopen.

Het zou het overwegen waard kunnen zijn om burgers met bouwplannen te wijzen op de in deel 6 van deze nota opgenomen bouwwerkspecifieke criteria zodat ze vooraf richting krijgen en misschien zich bewuster worden van het effect van (vergunningvrije) bouwplannen op de omgeving. Dit zou een handreiking kunnen zijn en een beroep doen op hun toegenomen verantwoordelijkheid met het verruimen van het welstandsvrije gebied.

## **DEEL 6: BOUWWERKSPECIFIEKE CRITERIA**

### **1. Specifieke criteria voor bijbehorende bouwwerken**

Een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 1 lid 1 Bijlage II Bor die niet is gelegen in het achtererfgebied voldoet aan redelijke eisen van welstand indien:

- a. Het bouwwerk overeenkomstig een bestaand bouwwerk wordt opgericht dat voldoet aan de volgende eisen:
  - o Gerealiseerd conform een positief welstandsadvies, en;
  - o In hetzelfde woonblok, en;
  - o Bij een vergelijkbare woning, en;
  - o Minder dan 5 jaar geleden een bouwvergunning dan wel een omgevingsvergunning voor het bouwen is afgegeven.

Of

- b. Het bouwwerk overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project heeft ontworpen waarvan het bouwplan deel uitmaakt, wordt opgericht mits daarvoor destijds een positief welstandsadvies is afgegeven;

In het geval dat sub a of b niet van toepassing zijn dan voldoet het bijbehorend bouwwerk aan redelijke eisen van welstand indien:

1. De goothoogte niet hoger is dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw en de aan- of uitbouw blijft onder de gootlijn van het hoofdgebouw;
2. De breedte van de aan- of uitbouw aan de voorkant maximaal 50% bedraagt van de oorspronkelijke voorgevel;
3. De breedte van de aan- of uitbouw aan de zijkant maximaal de diepte van de hoofdbouwmassa bedraagt
4. De diepte van de aan- of uitbouw aan de zijkant maximaal de lengte van de voorgevel bedraagt;
5. De aan- of uitbouw plat is afgedekt dan wel één bouwlaag met een kapconstructie heeft. De eventuele kapconstructie moet qua uitvoering gelijk zijn aan of afgeleid zijn van het hoofdgebouw;
6. De aan- of uitbouw een rechthoekige of een op de situatie afgestemde plattegrond heeft;
7. De vorm van kozijnen en ramen gelijk is aan of afgestemd is op die van de kozijnen en ramen van het hoofdgebouw;
8. Er sprake is van een van het hoofdgebouw afgeleide detaillering: passend bij de stijl van het hoofdgebouw, of met een zelfde mate van verfijning/profilering;
9. Het materiaal- en kleurgebruik van de aan- of uitbouw is afgestemd op het hoofdgebouw;

10. De materialen en kleuren zich voegen in de omgeving. De gevels zijn uitgevoerd in metselwerk en/of hout, het dak in pannen of -indien er sprake is van een plat dak- bitumen (of daarmee gelijk te stellen materiaal zoals rubberdoek);
11. Geen toepassing van betonplaten of damwandprofielen.

In die gevallen dat het bijbehorend bouwwerk niet voldoet aan de hiervoor opgesomde criteria wil dit niet per definitie zeggen dat het bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wel heeft dit tot gevolg dat de welstandscommissie met inachtneming van de overige in deze welstandsnota opgenomen criteria een advies over de welstand zal moeten uitbrengen.

## 2 Specifieke criteria dakkapellen

Een dakkapel in het voordakvlak of in een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak voldoet aan redelijke eisen van welstand indien:

- a. De dakkapel overeenkomstig een bestaande dakkapel wordt opgericht die voldoet aan de volgende eisen:
  - o Gerealiseerd conform een positief welstandsadvies, en;
  - o In hetzelfde woonblok, en;
  - o Bij een vergelijkbare woning, en;
  - o Minder dan 5 jaar geleden een bouwvergunning dan wel een omgevingsvergunning voor het bouwen is afgegeven.

Of

- b. De dakkapel overeenkomstig het ontwerp van de architect is die het project heeft ontworpen waarvan het bouwplan deel uitmaakt, wordt opgericht mits daarvoor destijds een positief welstandsadvies is afgegeven;

In het geval dat sub a of b niet van toepassing zijn dan voldoet de dakkapel aan redelijke eisen van welstand indien:

1. De dakkapel op een hoofdgebouw is gelegen;
2. Voor zover de dakkapel wordt geplaatst in een woningblok (2 of meer aaneengesloten woningen) de dakkapel per bouwlaag in één horizontale lijn is gerangschikt met eventuele andere dakkapellen;
3. De dakkapel voldoet aan de navolgende kenmerken:
  - o De bovenzijde is (verticaal gemeten) 1,00 meter of meer onder de daknok gelegen;
  - o De zijkanten zijn (gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel) 0,50 meter of meer van de zijkanten van het dakvlak gelegen;
  - o De onderzijde (verticaal gemeten) is ten minste 0,50 meter en ten hoogste 1,50 meter boven de dakvoet gelegen;
  - o De breedte (gemeten tussen eindgevels of de hartlijn van woningscheidende bouwmuren aan de bovenzijde van de dakkapel tenzij het een kilkeper betreft in

welk geval aan de onderkant wordt gemeten) bedraagt in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3,50 meter;

- De hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot bovenzijde boeiboord:
  - In het voordakvlak maximaal 1,35 meter bedraagt;
  - In een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak maximaal 1,50 meter bedraagt;
- 4. Er niet meer dan één dakkapel per woning wordt geplaatst;
- 5. Voor zover er sprake is van een mansarde kap de dakkapel geplaatst is in het onderste dakvlak;
- 6. Voor zover er sprake is van een (voormalige) boerderij:
  - - De dakkapel geplaatst is op het oorspronkelijke woongedeelte;
  - - De dakkapel staand van verhoudingen is;
- 7. De dakkapel niet op een wolfseind is geplaatst;
- 8. Voor zover het een dakkapel in het voordakvlak betreft de dakkapel plat is afgedekt;
- 9. Voor zover het een dakkapel in een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak betreft:
  - De dakkapel plat is afgedekt of is aangekapt bij een dakhelling van het hoofddak van 45° of meer, met een minimale dakhelling van 25°;
  - De afstand van de voet van de dakkapel tot de gootlijn van de dakkapel bedraagt maximaal 0,90 meter en de bovenkant van de dakkapel is tenminste 0,50 meter onder de nok gelegen;
- 10. De indeling van de kozijnen is afgestemd op de indeling van de kozijnen van het hoofdgebouw;
- 11. Het materiaal- en kleurgebruik van de dakkapel is gelijk of gelijkwaardig aan het materiaal- en kleurgebruik van het hoofdgebouw;
- 12. Het materiaal- en kleurgebruik van de dakkapel is gelijk of gelijkwaardig aan al aanwezige dakkapellen op hetzelfde dakvlak;
- 13. Er is sprake van een beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken;
- 14. Het materiaal- en kleurgebruik van de kap bij een aangekapte dakkapel is gelijk aan de kap van het hoofdgebouw.

In die gevallen dat de dakkapel niet voldoet aan de hiervoor opgesomde criteria wil dit niet per definitie zeggen dat het bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wel heeft dit tot gevolg dat de welstandscommissie met inachtneming van de overige in deze welstandsnota opgenomen criteria een advies over de welstand zal moeten uitbrengen.

### 3 Specifieke criteria erfafscheidingen

Een erfafscheiding die niet is gelegen in het achtererfgebied voldoet aan redelijke eisen van welstand indien:

- a. De erfafscheiding overeenkomstig een bestaande erfafscheiding wordt opgericht die voldoet aan de volgende eisen:
- o Gerealiseerd conform een positief welstandsadvies, en;
  - o In hetzelfde woonblok, en;
  - o Bij een vergelijkbare woning, en;
  - o Minder dan 5 jaar geleden is een bouwvergunning dan wel een omgevingsvergunning voor het bouwen is afgegeven.

Of

- b. De erfafscheiding overeenkomstig het ontwerp van de architect is die het project heeft ontworpen waarvan het bouwplan deel uitmaakt, wordt opgericht mits daarvoor destijds een positief welstandsadvies is afgegeven;

In het geval dat sub a of b niet van toepassing zijn dan voldoet de erfafscheiding aan redelijke eisen van welstand indien:

1. De lengte van de erfafscheiding niet meer bedraagt van 15 meter;
2. Voor zover van toepassing er is sprake van een volledig te begroeiën gazen hekwerk, als drager voor beplanting;
3. Voor zover van toepassing de verhouding tussen hoogte voetmuur en vulling bedraagt 1:3;
4. De erfafscheiding is uitgevoerd in metselwerk, houten delen, open gaas- of hekwerk al dan niet voorzien van beplanting, of combinaties hiervan;
5. Bij uitvoering in hout: er is sprake van om en om geplaatste houten delen zodat het beeld van een dichte plaat wordt vermeden;
6. Bij uitvoering in metselwerk: materiaal en kleur conform het hoofdgebouw, eventueel daarboven metalen stijlen met gaas of hekwerk in een donkere kleur of schotten van houten delen tussen gemetselde penanten;
7. Er sprake is van gebruikelijke en duurzame materialen; dus *geen* beton, kunststof, staalplaat, golfplaat, damwandprofiel, rietmatten. Geen puntdraden;
8. Er sprake is van een terughoudend kleurgebruik, contrast met bebouwing in de omgeving is vermeden;

In die gevallen dat de erfafscheiding niet voldoet aan de hiervoor opgesomde criteria wil dit niet per definitie zeggen dat het bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wel heeft dit tot gevolg dat de welstandscommissie met inachtneming van de overige in deze welstandsnota opgenomen criteria een advies over de welstand zal moeten uitbrengen.

## 4 Specifieke criteria erkers

Een erker die niet is gelegen in het achtererfgebied voldoet aan redelijke eisen van welstand indien:

- a. De erker overeenkomstig een bestaande erker wordt opgericht, die voldoet aan de volgende eisen:



- o Gerealiseerd conform een positief welstandsadvies, en;
- o In hetzelfde woonblok, en;
- o Bij een vergelijkbare woning, en;
- o Minder dan 5 jaar geleden een bouwvergunning dan wel een omgevingsvergunning voor het bouwen is afgegeven.

Of

- b. De erker is overeenkomstig het ontwerp van de architect is die het project heeft ontworpen waarvan het bouwplan deel uitmaakt, wordt opgericht mits daarvoor destijds een positief welstandsadvies is afgegeven;

In het geval dat sub a of b niet van toepassing zijn dan voldoet de erker aan redelijke eisen van welstand indien:

1. De erker valt binnen de buitenste kozijnstijlen van het oorspronkelijke gevelement;
2. De hoogte is:
  - o Minimaal de hoogte van de entreepui;
  - o Maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
3. De erker is vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige of een op de situatie toegesneden plattegrond;
4. De erker niet is gekoppeld aan een eventuele luifel boven de entree. Minimale afstand 60 cm;
5. De vorm van kozijnen en ramen gelijk is aan of afgestemd op die van het hoofdgebouw;
6. Er sprake is van een van het hoofdgebouw afgeleide detaillering, passend in de stijl van het hoofdgebouw of met eenzelfde mate van verfijning/profilering;
7. Het materiaal of kleurgebruik gelijk of gelijkwaardig is aan het hoofdgebouw.

In die gevallen dat de erker niet voldoet aan de hiervoor opgesomde criteria wil dit niet per definitie zeggen dat het bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wel heeft dit tot gevolg dat de welstandscommissie met inachtneming van de overige in deze welstandsnota opgenomen criteria een advies over de welstand zal moeten uitbrengen.

## 5 Specifieke criteria kozijn- en gevelwijzigingen

Een kozijn- of gevelwijziging die niet is gericht naar het achtererfgebied voldoet aan redelijke eisen van welstand indien:

- a. De kozijn- of gevelwijziging overeenkomstig een bestaande kozijn- of gevelwijziging wordt uitgevoerd die voldoet aan de volgende eisen:
  - o Gerealiseerd conform een positief welstandsadvies, en;
  - o In hetzelfde woonblok, en;
  - o Bij een vergelijkbare woning, en;

- o Minder dan 5 jaar geleden is een bouwvergunning dan wel een omgevingsvergunning voor het bouwen is afgegeven.

Of

- b. De kozijn- of gevelwijziging overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project heeft ontworpen waarvan het bouwplan deel uitmaakt, wordt opgericht mits daarvoor destijds een positief welstandsadvies is afgegeven.

In het geval dat sub a of b niet van toepassing zijn dan voldoet de kozijn- of gevelwijziging aan redelijke eisen van welstand indien:

1. De nieuwe gevelopeningen gelijk zijn aan of een afgeleide zijn van de bestaande of oorspronkelijke gevelopeningen;
2. De profielafmetingen van kozijnen en/of raamhout overeenkomstig het bestaande of oorspronkelijke profiel zijn;
3. De gevelwijziging in overeenstemming is met de architectuur c.q. het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel;
4. De samenhang en ritmiek van de straatwand blijft behouden;
5. Voor zover hiervan in de oorspronkelijke situatie sprake is de samenhang tussen de gevelelementen op de begane grond en/of de verdieping(en) behouden blijft;
6. Kenmerkende details voor de oorspronkelijke architectuur van de gevel blijven behouden (bijvoorbeeld lateien, onderdorpels, raamlIJsten, speklagen, rollagen, metselwerkversieringen, dakgoten, ornamenten etc.);
7. De gevelopeningen open blijven en worden niet geblindeerd met panelen of schilderwerk;
8. Bij een (voormalige) boerderij de gevelopzet de kenmerkende opdeling in woon- en bedrijfsgedeelte van de bestaande of oorspronkelijke toestand respecteert;
9. Het materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig of gelijkwaardig is aan de al aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw, of voldoet aan een van onderstaande criteria;
10. Indien in de huidige situatie sprake is van stalen kozijn- en raamprofielen deze vervangen worden door aluminium renovatieprofielen (alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen);
11. Indien sprake is van vervanging van houten kozijnen door kunststof of aluminium kozijnen de oorspronkelijke of gelijkwaardige profilering van de houten kozijnen geheel of in overwegende mate wordt aanhouden.

In die gevallen dat de kozijn- of gevelwijziging niet voldoet aan de hiervoor opgesomde criteria wil dit niet per definitie zeggen dat die in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wel heeft dit tot gevolg dat de welstandscommissie met inachtneming van de overige in deze welstandsnota opgenomen criteria een advies over de welstand zal moeten uitbrengen.