Gebiedscriteria Sportwijk Fijnaart

Ligging
Sportwijk is het gebied waar de voormalige sportvelden lagen, tussen de molenstraat, de Valenciennestraat, de margrietstraat en de westkreek, uitgezonderd Zwembad het volkerakkertje.

Gebiedsbeschrijving
Het gebied is één nieuwbouwontwikkeling bestaande uit ca. 95 woningen, in diverse bouwvormen (zoals appartementen, vrijstaande-, geschakelde- en rijenwoningen). Er worden zeven deelgebieden onderscheiden die allemaal onder hetzelfde welstandsniveau vallen (zie kaart).
Gebied A bestaand uit één appartementengebouw omringt door openbaar groen. Gebied B bestaat uit 10 kavels op een eiland en 1 kavel bij de entree van de buurt aan de zijde van de Margrietstraat. Gebied C bestaat uit 21 woningen aan de centrale ontsluitingsroute van de buurt. Gebied D bestaat uit twee hofjes met 8 woningen en 2 woningen aan het einde van het derde hofje in het plan. Gebied E bestaat uit vijf kavels in het derde hofje. Gebied F bestaat uit rijenwoningen aan de onderzijde van het talud van de molenstraat en in het derde hofje.
Uitgezonderd gebied B kent het hele gebied een sterk samenhangende sfeer, doordat de hoofdkleuren van gevels en daken volledig gelijk zijn. Deze sterke samenhang maakt dat in de overige architectonische opbouw van de bebouwing veel vrijheid mogelijk is.

Welstandsniveau 1

Welstandscriteria:

Gebied A
Hoofdaspecten
- Alle mogelijke architectonische middelen moeten ingezet worden zodat maximaal aangesloten wordt bij de maat van de omringende nieuwbouwwoningen
- Alle gevels moeten als voorgevel behandeld en gezien worden
- Donkerrode (specifiek: Terca, Dommelrood, handvorm of een identiek gekleurd ander product) baksteen moet het hoofdmateriaal zijn van de gevels, alle andere gevelmaterialen moeten duidelijk ondergeschikt zijn (oftewel minimaal 80% van het materiaal waarvan de gevel is opgebouwd, dus uitgezonderd de gevelopeningen, moet van de genoemde kleur zijn, de overige 20% mag van een afwijkend materiaal en/of kleur zijn).
- Een eventuele hellende of gebogen dakvorm moet antraciet van kleur zijn (specifiek: Lafarge, natura sneldek antraciet of een identiek gekleurd ander product).
- Aan- en bijgebouwen moeten in dezelfde architectonische stijl zijn als het hoofdgebouw
- Wijzigingen van het gebouw op het niveau van de hoofdmassa moeten aansluiten bij de architectuur van de woning

Deel Aspecten
- Wijzigingen van het gebouw die niet onder de hoofdmassa te rekenen zijn, maar ook geen detail zijn moeten aansluiten bij de architectuur van de woning

Detailaspecten
- Wijzigingen van het gebouw op detailniveau moeten aansluiten bij de architectuur van de woning

Gebied B
Hoofdaspecten
- Een plat dak, een kapvorm met een hellingshoek van minimaal 30° of een gebogen dakvorm is verplicht.
- Seriematige bouw is niet toegestaan.

Deel Aspecten
Geen criteria

Detailaspecten
Geen criteria

Gebied C
Hoofdaspecten
- Donkerrode (specifiek: Terca, Dommelrood, handvorm of een identiek gekleurd ander product) baksteen moet het hoofdmateriaal zijn van de gevels, alle andere gevelmaterialen moeten duidelijk ondergeschikt zijn (oftewel minimaal 80% van het materiaal waarvan de gevel is opgebouwd, dus uitgezonderd de gevelopeningen, moet van de genoemde kleur zijn, de overige 20% mag van een afwijkend materiaal en/of kleur zijn).
- Hoekwoningen moet overduidelijk tweezijdig georiënteerd zijn.
- Alle woningen moeten dezelfde dakvorm hebben, zowel in vorm als materiaal. De kleur moet antraciet zijn (specifiek: Lafarge, natura sneldek antraciet of een identiek gekleurd ander product).
- Aan- en bijgebouwen moeten in dezelfde architectonische stijl zijn als het hoofdgebouw
- Wijzigingen van het gebouw op het niveau van de hoofdmassa moeten aansluiten bij de architectuur van de woning

Deel Aspecten
- Wijzigingen van het gebouw die niet onder de hoofdmassa te rekenen zijn, maar ook geen detail zijn moeten aansluiten bij de architectuur van de woning

Detailaspecten
- Wijzigingen van het gebouw op detailniveau moeten aansluiten bij de architectuur van de woning

Gebied D
Hoofdaspecten
- Donkerrode (specifiek: Terca, Dommelrood, handvorm of een identiek gekleurd ander product) baksteen moet het hoofdmateriaal zijn van de gevels, alle andere gevelmaterialen moeten duidelijk ondergeschikt zijn (oftewel minimaal 80% van het materiaal waarvan de gevel is opgebouwd, dus uitgezonderd de gevelopeningen, moet van de genoemde kleur zijn, de overige 20% mag van een afwijkend materiaal en/of kleur zijn).
- Een eventuele hellende of gebogen dakvorm moet antraciet van kleur zijn (specifiek: Lafarge, natura sneldek antraciet of een identiek gekleurd ander product).
- Aan- en bijgebouwen moeten in dezelfde architectonische stijl zijn als het hoofdgebouw
- Wijzigingen van het gebouw op het niveau van de hoofdmassa moeten aansluiten bij de architectuur van de woning

Deel Aspecten
- Wijzigingen van het gebouw die niet onder de hoofdmassa te rekenen zijn, maar ook geen detail zijn moeten aansluiten bij de architectuur van de woning

Detailaspecten
- Wijzigingen van het gebouw op detailniveau moeten aansluiten bij de architectuur van de woning

Gebied E
Hoofdaspecten
- Donkerrode (specifiek: Terca, Dommelrood, handvorm of een identiek gekleurd ander product) baksteen moet het hoofdmateriaal zijn van de gevels, alle andere gevelmaterialen moeten duidelijk ondergeschikt zijn (oftewel minimaal 80% van het materiaal waarvan de gevel is opgebouwd, dus uitgezonderd de gevelopeningen, moet van de genoemde kleur zijn, de overige 20% mag van een afwijkend materiaal en/of kleur zijn).
- Een met dakpannen gedekte kap is verplicht, de kleur moet antraciet zijn (specifiek: Lafarge, natura sneldek antraciet of een identiek gekleurd ander product).
- Aan- en bijgebouwen moeten in dezelfde architectonische stijl zijn als het hoofdgebouw
- Wijzigingen van het gebouw op het niveau van de hoofdmassa moeten aansluiten bij de architectuur van de woning

Deel Aspecten
- Wijzigingen van het gebouw die niet onder de hoofdmassa te rekenen zijn, maar ook geen detail zijn moeten aansluiten bij de architectuur van de woning

Detailaspecten
- Wijzigingen van het gebouw op detailniveau moeten aansluiten bij de architectuur van de woning

Gebied F

Hoofdaspecten

- Donkerrode (specifiek: Terca, Dommelrood, handvorm of een identiek gekleurd ander product) baksteen moet het hoofdmateriaal zijn van de gevels, alle andere gevelmaterialen moeten duidelijk ondergeschikt zijn (oftewel minimaal 80% van het materiaal waarvan de gevel is opgebouwd, dus uitgezonderd de gevelopeningen, moet van de genoemde kleur zijn, de overige 20% mag van een afwijkend materiaal en/of kleur zijn).
- Minimaal 2 verschillende gevelindelingen per blok aaneengebouwde woningen
- 2 bouwlagen met een, met dakpannen gedekte, kap. Dakhelling minimaal 30 graden. Kleur moet antraciet zijn (specifiek: Lafarge, natura sneldek antraciet of een identiek gekleurd ander product).
- Aan- en bijgebouwen moeten in dezelfde architectonische stijl zijn als het hoofdgebouw
- Wijzigingen van het gebouw op het niveau van de hoofdmassa moeten aansluiten bij de architectuur van de woning

Deel Aspecten

- Wijzigingen van het gebouw die niet onder de hoofdmassa te rekenen zijn, maar ook geen detail zijn moeten aansluiten bij de architectuur van de woning

Detailaspecten

- Wijzigingen van het gebouw op detailniveau moeten aansluiten bij de architectuur van de woning

Gebiedsindeling:

