Welstandgebiedscriteria Fijnaart-West 2018

Ligging

Aan de westzijde van de kern Fijnaart (zie afbeelding 1) is een uitbreiding gepland bestemd voor woningbouw. De westzijde van Fijnaart is de planologisch vastgestelde richting voor uitbreiding van de kern. Het gebied wordt ontsloten via de westkreekweg aan de noordoostzijde met een extra langzaamverkeersverbinding aan de zuidwestzijde.

Afbeelding 1

Gebiedsbeschrijving

Het ontwerp voor het gebied ‘Fijnaart-West’ (zie afbeelding 2) is gebaseerd op de wens om toekomstige bewoners zo veel mogelijk vrijheid te geven in hun bouwwensen. De bouwgrond wordt dan ook uitgegeven in een systematiek waarbij men zelf, onder enkele voorwaarden, de breedte van de kavel kan bepalen. De wijk wordt gestructureerd door de woonstraten die langgerekt zijn en in zuidwest-noordoostelijke richting lopen met enkele korte dwarsstraten voor een efficiënte verkeersstructuur.
Aan de zuidoostzijde vormen een tweetal bestaande boerderijen en grote groen- en waterstructuren de overgang naar de bestaande woonbebouwing. Aan de noordwestzijde grenst de ontwikkeling aan agrarisch poldergebied, hoewel ook hier in de toekomst wellicht stedelijke ontwikkeling plaats zal vinden.

Hoewel alle grondgebonden woningtypen mogelijk zijn ligt het in de lijn der verwachting dat er voornamelijk vrijstaande woningen en in mindere mate twee-onder-een-kap woningen zullen worden gebouwd. Projectmatige bouw ligt evenmin in de lijn der verwachting en mocht dit toch het geval zijn dan zullen aangepaste welstandscriteria worden opgesteld.

De welstandscriteria sluiten aan bij de stedenbouwkundige opzet om de toekomstige bewoners zo veel mogelijk vrijheid te geven om hun droomhuis te bouwen.
Een uitzondering hierop vormen de woningen die de rand van de wijk aan de noordwest- en noordoostzijde vormen. Deze woningen vormen het nieuwe aanzicht van Fijnaart vanuit een belangrijke toegangsrichting van de kern. Vandaar dat voor deze woningen enkele criteria zijn opgesteld die voor samenhang en een sterk collectief beeld zullen zorgen. Deze criteria sluiten ook aan bij het bestemmingsplan waar voor dezelfde woningen ook al een kap verplicht is gesteld. Wederom met de reden om de ruimtelijke kwaliteit van het aanzicht van Fijnaart te bewaken.

Afbeelding 2 Stedenbouwkundige impressie

Criteria:

Gebied A
Percelen grenzend aan de rode lijn in afbeelding 3

Hoofdaspecten
- Het materiaal voor de gevels moet bestaan uit baksteen
- De kleur van de gebruikte baksteen moet donkerrood zijn tenzij de gevel wit wordt gestuukt of gekeimd.
- De verplichte dakvorm is een zadeldak
- Dakbedekking moet bestaan uit pannen in de kleur antraciet of helder rood.
- Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de hoofdaspecten, wanneer functioneel mogelijk, dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.
- Wijzigingen van een gebouw moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.

Deelaspecten
- Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de deelaspecten, wanneer functioneel mogelijk, dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.
- Wijzigingen van een gebouw, op deelaspect niveau, moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.

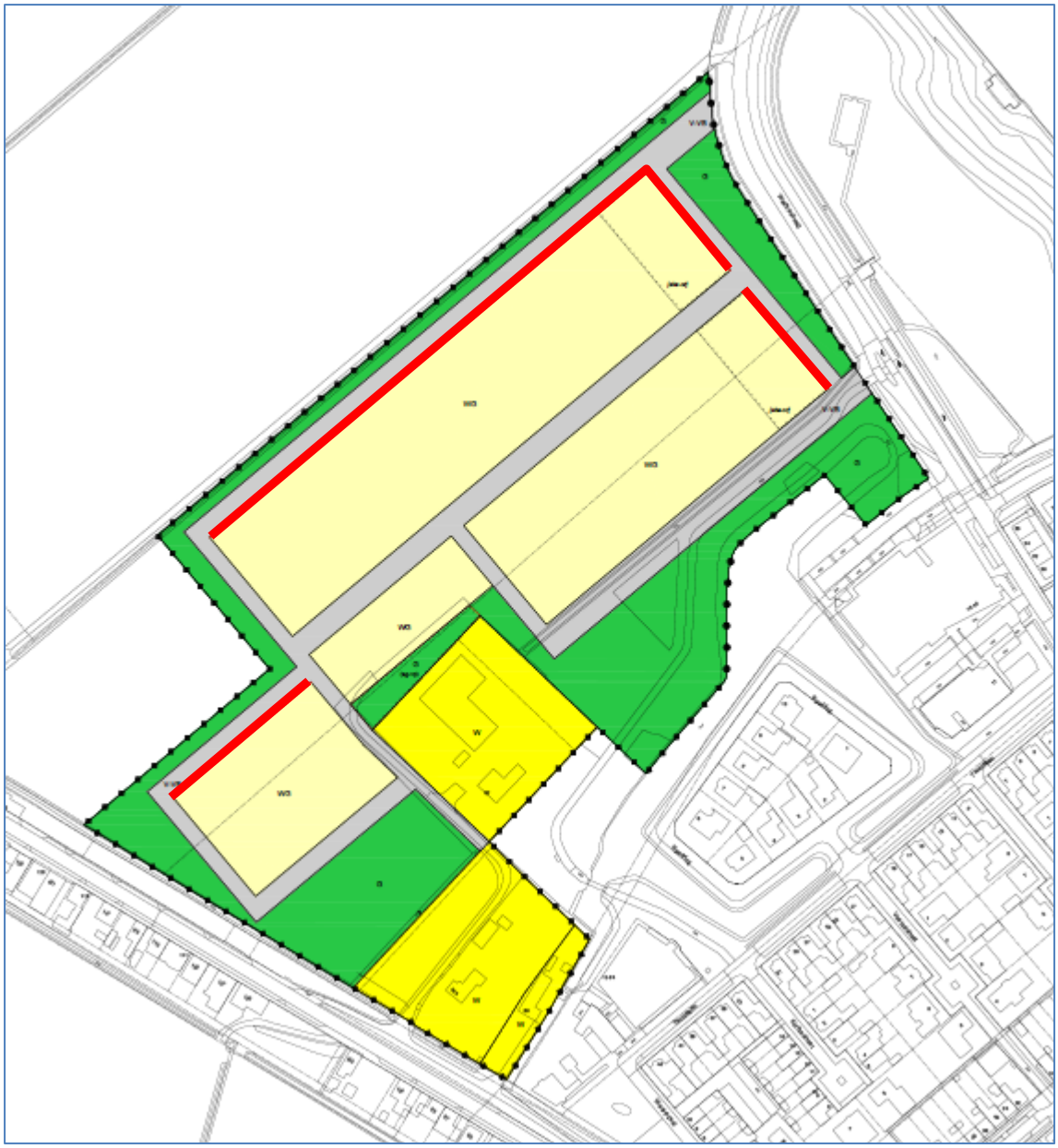
Detailaspecten
- Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de detailaspecten, wanneer functioneel mogelijk, dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.
- Wijzigingen van een gebouw op detailniveau moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.

Gebied B
Percelen NIET grenzend aan de rode lijn in afbeelding 3

Hoofdaspecten
- Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de hoofdaspecten, wanneer functioneel mogelijk, dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.
- Wijzigingen van een gebouw moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.

Deelaspecten
- Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de deelaspecten, wanneer functioneel mogelijk, dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.
- Wijzigingen van een gebouw, op deelaspect niveau, moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.

Detailaspecten
- Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de detailaspecten, wanneer functioneel mogelijk, dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.
- Wijzigingen van een gebouw op detailniveau moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.



Afbeelding 3 Locatie waarvoor de welstandsgebiedscriteria in dit document gelden, waarbij percelen die grenzen aan de rode lijn in Gebied A vallen, de overige percelen in gebied B