

Project 79 'Greenery' Fijnaart Welstand-gebiedscriteria

Ligging

De locatie 'Greenery' wordt aan de zuidoostzijde begrensd door een groenstrook die de locatie scheidt van de woningen in de naburige vogelbuurt. De omliggende bebouwing bestaat uit bedrijvigheid aan de noordoostzijde waar de eerste kruisweg de grens vormt, uit gemengde bebouwing aan de noordwestzijde waar de Langeweg de begrenzing vormt en uit woningen aan de zuidwestzijde waar de Vermeerstraat de locatie begrenst.

Gebiedsbeschrijving

De voormalige bedrijfslocatie bestaat voor het merendeel uit woningbouw. Slechts een smalle strook bedrijfspanden, met milieutechnisch gezien zeer lichte bedrijvigheid, aan de Eerste Kruisweg dient als buffer voor de zwaardere bedrijvigheid aan de overzijde van de Eerste kruisweg. Wat woningbouw betreft ligt in de noordwestelijke punt van de locatie een, naar Fijnaartse begrippen, fors appartementengebouw. De overige woningen zijn grondgebonden, en voornamelijk rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen. De welstandscriteria zijn ingezet om het gebied aansluiting te laten vinden bij het Fijnaartse karakter: traditioneel materiaalgebruik en een kleinschalige uitstraling van het appartementengebouw. Daarnaast traditioneel materiaal gebruik en een optimale verhouding tussen variatie en samenhang van de grondgebonden woningen. Voor de bedrijfspanden dienen de welstandscriteria om voldoende samenhang te creëren.

De locatie kent drie deelgebieden:

- gebied A: appartementengebouw
- gebied B: bedrijvigheid
- gebied C: grondgebonden woningen

Welstandsniveau 1

Criteria:

Gebied A

Hoofdaspecten

- Alle architectonisch beschikbare middelen (zoals gevelindeling, kleur-en materiaalgebruik) moeten worden ingezet om het gebouw zo kleinschalig mogelijk te doen lijken.
- Materiaal- en kleur gebruik moet traditioneel van aard zijn (referentiekader zijn de kleuren en materialen van de rijksmonumenten aan de voorstraat (nrs. 30,31 en 33) zie afbeeldingen).
- Het ontwerp moet erop gericht zijn om de privacy van naburige woonpercelen optimaal te waarborgen.
- Wijzigingen van een gebouw moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.
- Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de hoofdaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Deelaspecten

- Detaillering, kleur- materiaalgebruik moeten worden ingezet om het gebouw zo kleinschalig mogelijk te doen lijken.
- Materiaal- en kleur gebruik moet traditioneel van aard zijn.
- Wijzigingen van een gebouw, op deelaspect niveau, moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.
- Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de deelaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Detailaspecten

- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik moeten worden ingezet om het gebouw zo kleinschalig mogelijk te doen lijken.

- Materiaal- en kleur gebruik moet traditioneel van aard zijn.
- Wijzigingen van een gebouw op detailniveau moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.
- Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de detailspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Gebied B

Hoofdaspecten

- Van de bebouwing die geen bedrijfshal is moet minimaal 75% van de gevels, uitgezonderd gevelopeningen, bestaan uit rode baksteen. Maximaal 25% van de gevels, uitgezonderd de gevelopeningen, mag van ander materiaal en/of kleur zijn.
- Van de bebouwing die een bedrijfshal vormt moet minimaal 75% van de gevels, uitgezonderd de gevelopeningen, bestaan uit antracietkleurig materiaal. Maximaal 25% van de gevels, uitgezonderd de gevelopeningen, mag van materiaal met een andere kleur gemaakt zijn.
- Daken moeten plat zijn.
- Eventuele kantoorgedeelten moeten herkenbaar zijn door een van het overige bedrijfsgebouwe afwijkende gevelopbouw en materiaalbehandeling.
- Wijzigingen van een gebouw moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.
- Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de hoofdaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Deelaspecten

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

Detailspecten

- Reclame mag alleen aangebracht worden binnen het gevelvlak en moet parallel aan de gevel zijn bevestigd.
- Wijzigingen van een gebouw op detailniveau moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.
- Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de detailspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Gebied C

Hoofdaspecten

- Elke 'bouweenheid', zij het een vrijstaande woning, geschakelde woning, 2 twee-onder-een-kap woningen of een blok van drie of meer rijenwoningen, moet wat gevelindeling en materiaalgebruik betreft verschillen van de burens aan beide zijden. Voor twee-onder-een-kap woningen en rijenwoningen geldt dat, in plaats van differentiëren tussen bouwblokken, ook binnen de 'bouweenheid' toepassen van verschillende gevelindelingen en materiaalgebruik ten opzichte van burens aan beide zijden toegestaan is. Spiegelen van gevelindeling wordt niet gezien als voldoende differentiatie.
- De gesloten delen van gevels moeten voor minimaal 75% in baksteen zijn uitgevoerd.
- Als dakvorm voor de hoofdbebouwing, uitgezonderd patio-woningen, zijn platte daken en lessenaardaken uitgesloten.
- Wijzigingen van een gebouw moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.
- Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de hoofdaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Deelaspecten

- Pannendaken zijn verplicht voor de hoofdbouw, uitgezonderd daar waar platte daken zijn toegestaan.

- Dakkapellen of dakramen aan de voorzijde van de woningen moeten binnen één dakvlak regelmatig gerangschikt zijn op een horizontale lijn.
- Wijzigingen van een gebouw, op deelaspect niveau, moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.
- Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de deelaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Detailaspecten

- Elke 'bouweenheid', zoals gedefinieerd in het eerste criterium van de hoofdaspecten, moet minimaal drie architectonische details (zoals bijvoorbeeld daklijsten, trasramen, rollagen e.d.) bevatten die onderscheidend zijn van de details in de aangrenzende bouwblokken.
- Wijzigingen van een gebouw op detailniveau moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.
- Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de detailaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.



Voorstraat 30



Voorstraat 31 en 33



gebieden A, B en C