

Welstand-gebiedscriteria 'Fijnaart'

[Deze regeling is oorspronkelijk vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk en is op 13 maart 2025 bekrachtigd door de gemeenteraad. Dit besluit is bekendgemaakt op 17 april 2025 in Gemeenteblad 2025, 166934.]

1. Fijnaart

1.1. Algemeen

Fijnaart ligt ten noorden van de rivier de Dintel en ten zuiden van de snelweg A59. Het grondgebied van de gemeente Moerdijk, waartoe Fijnaart behoort, bestaat uit een rivierkleilandschap. Het landschap rondom Fijnaart is open met veel weide- en akkerlanden. Ten noorden van Fijnaart ligt de Oude Fijnaartpolder, die sinds de aanleg van de A59 afgesneden is van de kern Fijnaart.

De occupatiegeschiedenis begint met de oude veenontginningen uit de 12e eeuw. Door het enorme landverlies tijdens de Elisabethsvloed in 1421 zijn in het westen van de gemeente Moerdijk van deze ontginning vrijwel geen sporen meer terug te vinden. In het oosten zijn nog enkele restanten in het landschap waarneembaar: de Hoge Zeedijk (een oude veendijk) en de Reevliet (een oude veenwaterloop op de grens van Holland en Brabant).

Binnen de polders werden kreken ingesloten. Deze liggen thans nog duidelijk herkenbaar in het landschap. Langs de oude polders werden kleinere polders toegevoegd; aanwaspolders. De oorspronkelijke structuren met oude polderwegen, verkavelingen en dijken zijn nu nog herkenbaar in het landschap. Daarmee is de poldergeschiedenis beleefbaar gebleven.

Langs vele dijken zijn bebouwingslinten ontstaan. Fijnaart is gelegen aan de oude Heiningendijk/Molenstraat/Kadedijk.

Op diverse plaatsen wordt de kwaliteit van de polderdijken bedreigd door onsamenvhangende bebouwing, grote verkeersprofielen, slecht onderhoud en vergravingen.

1.2. Geschiedenis

Fijnaart is van oorsprong een 'dijkdorp', aan het lint tussen Heijningen en Klundert / Standdaarbuiten. De bebouwing was oorspronkelijk alleen gesitueerd aan de Oude Heijningsedijk en de Kadedijk.

Ten zuiden van deze dijk bevond zich de polder De Oude Appelaar. Pas vanaf de negentiende eeuw werd de Voorstraat, loodrecht op de dijk volgens het flakese type, bevolkt.

De Voorstraat eindigt in een kerkring inclusief kerk, omgeven door een waterloop. Het meest noordelijk bebouwde gebied rond 1900 was de begraafplaats aan de Wilhelminastraat.

Westelijk van Fijnaart lag de Westkreek.

1.3. Monumenten

De gemeente Moerdijk heeft verschillende Rijksmonumenten volgens de Monumentenwet 1988. In de kern Fijnaart liggen de volgende monumenten:

Adres	Type pand
Fortweg ong.	fort Sabina
Kadedijk 30	dijkhuis en werkplaats
Kadedijk 79	boerderij
Kadedijk 85	woonhuis met aangebouwd zomerhuis en grote schuur
Kerkring 1	kerk
Kraaiendijk 8	boerderij
Kwartiersedijk 21	dwarshuis, bakhuis, schuur/stal
Molenstraat 24	pastorie
Tonsedijk 16, 16a	boerderijcomplex
Voorstraat 30	woonhuis
Voorstraat 31	woonhuis

Voorstraat 33	woonhuis
---------------	----------

1.4. Ruimtelijke karakteristiek Fijnaart

De ruimtelijke structuur van Fijnaart hangt sterk samen met het landschap en de ontstaansgeschiedenis. Aan de zuidzijde wordt de kern begrensd door de dijk en de overige grenzen worden gevormd door het open polderlandschap, dat een scherpe scheiding vormt ten opzichte van het bebouwde gebied.

De structuur van de kern wordt bepaald door de lijn Molenstraat- Kadedijk en de dwarsverbinding hierop van de Voorstraat - Kerkstraat- Langestraat. In een compacte gesloten vorm is hieraan de bebouwing ontwikkeld. Op deze wijze valt de kern uiteen in zes delen: 1 centrumgebied (dijk + Voorstraat), 1 bedrijventerrein en 4 woongebieden waarvan de oudste twee aan weerszijden van de Voorstraat aan de zuidzijde liggen (ten zuiden van de Nieuwe Dorpsweg en de Eduard Griegstraat) en de noordelijke twee woongebieden gescheiden worden door de Langeweg.

Deze gebieden zijn in diverse perioden ontwikkeld, waarbij het ene woongebied meer variatie in bouwperiodes kent dan de ander.

Opvallend in de noordwestelijke woonwijk is dat de Westkreek hier in het stedelijke gebied is opgenomen en een natuurlijke scheiding vormt tussen individuele woonbebouwing en projectmatig ontwikkelde gebieden.

2. Gebiedsgerichte criteria

De gebiedsgerichte welstandcriteria vormen een beoordelingskader voor bouwinitiatieven. Er wordt een 11-tal gebieden benoemd met een specifiek eigen gebiedsbeschrijving. Deze gebieden worden in de volgende paragrafen beschreven, gewaardeerd en tenslotte worden de welstandsniveaus toegekend en de welstandscriteria beschreven. De gebieden zijn:

1. Centrum (H1)
2. Dijk (H5)
3. Woongebieden traditionele blokverkavelingen. (W4)
4. Woongebied (W8)
5. Woongebied (W9)
6. Bedrijventerrein (B2)
7. Sportvelden (G1)
8. Agrarisch gebied (G3)
9. Begraafplaats (G6)
10. Woonwagens (T6)
11. Ontwikkelingsgebied (ont)

Beschrijving en criteria

De beschrijving en de criteria geschieden aan de hand van de aspecten:

- Hoofdaspecten;
- Deelaspecten;
- Detailspecten.

Hoofdaspecten

In deze categorie gaat het om stedenbouwkundige beeldaspecten. Daarbij gaat het vooral om de situering van een gebouw ofwel de positie van het gebouw in relatie tot de omringende gebouwen en de publieke ruimte. Tevens worden de massa en vorm van de gevelopbouw, de kapvorm en het aantal bouwlagen en het materiaal en de kleur van de hoofdvlakken belicht.

Deelaspecten

Het gaat hier om de compositie van de massa en de verschillende onderdelen. Met name wordt aandacht besteed aan de gevelindeling en de vormgeving van de verschillende gevelelementen. Daarnaast komen onder dit kopje ook de aan- en bijgebouwen aan de orde. Het gaat met name om de karakteristiek van het gebouw als object.

Detailspecten

In deze paragraaf gaat het over het materiaalgebruik, de gebruikte kleur en de mate van detaillering, op onderdelen. Er wordt aandacht besteed aan de mate van oorspronkelijkheid / toevoegingen en decoraties.

Welstandsniveaus

Na de inventarisatie van de ruimtelijk samenhangende gebieden is voor alle gebieden een ruimtelijk ambitieniveau vastgesteld. Dit ambitieniveau bepaalt de aard en de intensiteit waarmee de bouwplannen aan de diverse criteria zullen worden getoetst.

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied is voor elk gebied een niveau vastgesteld: bijzonder (niveau 1), regulier (niveau 2), soepel (niveau 3). In het algemeen geldt:

hoe waardevoller de gebiedsbeschrijving, hoe hoger het welstandsniveau. Deze waarde wordt per kern beoordeeld. Op deze manier worden de gebiedseigen waarden met betrekking tot beeldkwaliteit doeltreffend beschermd.

Welstandsniveau 1 is van toepassing op gebieden waar een strikte hantering van criteria noodzakelijk is om de aanwezige cultuur-historische waarden en beeldbepalende objecten te beschermen. Monumenten vallen altijd onder welstandsniveau 1.

Welstandsniveau 2 is van toepassing op gebieden waar reguliere hantering van de criteria de aanwezige cultuur- historische waarden en beeldbepalende objecten voldoende beschermt.

Welstandsniveau 3 is van toepassing op gebieden waar een soepele hantering van de criteria de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldbepalende objecten voldoende beschermt.

Aspectgroepen	Beoordelingsaspecten	Niveau 1 bijzonder	Niveau 2 regulier	Niveau 3 soepel
A Hoofdaspecten	Plaatsing Massa/vorm Gevelopbouw Materiaal hoofdvakken Kleur hoofdvakken	Volledig	Volledig	Volledig
B Deelaspecten	Compositie massa-onderdelen Gevelindeling Vormgeving gevelelementen	Volledig	Volledig	Meer dan de helft
C Detailspecten	Materialen (onderdelen) Kleuren (onderdelen) Detaillering (onderdelen)	Volledig	Meer dan de helft	Niets

2.1. Centrum (H1)

Ligging

De Voorstraat en de Kerkring vormen de basis van het historisch centrum van Fijnaart.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvakken)

De Voorstraat (9, 33, 37) ligt haaks op het historische dijklint en verbindt de dijk met de kerk en de omliggende bebouwing rond de kerkring (4). Dit geheel is later uitgebreid met bebouwing rondom de kerk en de Wilhelminastraat. De panden zijn vrijwel allemaal individueel ontwikkeld en hebben daardoor een sterk eigen karakter (5,7). De meeste woningen zijn dicht op elkaar gebouwd en beschikken niet over een voortuin, behalve de westelijk gelegen woningen aan de Wilhelminastraat. Hierdoor is er een scherpe scheiding tussen het openbaar en het privé domein. De entrees van de woningen grenzen direct aan de openbare weg. De woningen bestaan vrijwel allemaal uit 1 à 2 lagen met kap.

Bij de woningen in de Voorstraat en Wilhelminastraat zijn in de benedenverdieping in sommige gevallen grote glaspartijen gezet en heeft deze verdieping een commerciële functie gekregen (6, 30). De overige panden hebben nog een origineel gevelbeeld met hoge ramen (hoger dan breed, maximaal vierkant) (3).

Aan de oostzijde van de Kerkring liggen de woningen terug ten opzichte van de oorspronkelijke rooilijn. De twee woningen die hier staan, zijn voorzien van een ruime voortuin. Hierdoor lijkt het alsof een wand van de ring niet meer bestaat.

Op de hoek van de Kerkring – Wilhelminastraat – Van Eijckstraat heeft in de jaren '80 vernieuwing plaatsgevonden. Op dit terrein is een woonzorgcomplex voor ouderen ontstaan in een grillige vorm. Het complex staat qua vorm, massa en uitstraling los van het oorspronkelijke beeld in het historisch centrum. (27, 28, 66)

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

Qua architectonische uitstraling zijn de woningen historisch of historiserend. Vergeleken met 'moderne' woningen werden vroeger kleinere ramen toegepast en was de vorm van een enkel raam hoger dan breed. (2, 3) Veel woningen aan de Voorstraat hebben een verticale gerichtheid van de ramen. De woningen in de Kerkstraat bestaan voornamelijk uit één laag met kap, waarbij de kap zowel in de dwars- als in de langsrichting van de weg staat. Aan de voorzijde van de woningen in deze straat komen vrijwel geen uitbouwen voor.

De woningen in de Wilhelminastraat en Voorstraat staan in een strakke rooilijn. Incidenteel is een pand verder naar achter geplaatst waardoor er een kleine open ruimte in de verder gesloten wand ontstaat. Op de hoek van de Voorstraat en de Molenstraat heeft vernieuwing met appartementen plaatsgevonden. Dit gebouw bestaat uit twee lagen met een kap. Het gebouw is passend in het oorspronkelijke straatbeeld gezien de omvang en de gevelindeling (o.a. de vorm van de ramen).

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De woningen zijn over het algemeen rijk gedetailleerd. Veel woningen zijn voorzien van verschillende versieringen en detaillering, zoals trasramen (onderplint van een afwijkende kleur), glas in loodramen, fraaie gootlijsten, luiken en sierlijsten rondom de voordeur (23, 38, 67).

Het materiaalgebruik in het gehele deelgebied is overwegend keramische pan, rood (oranje) of grijs en rood-bruine of gele baksteen.

De oorspronkelijke voorgevel is bij sommige panden met een commerciële functie vervangen door grote glaspartijen. Op deze panden zijn vele reclame-uitingen, kleuren en motieven aangebracht. (1)

Welstandsniveau 1, 2 en 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- De voorgevel van het pand moet evenwijdig aan de openbare weg gebouwd worden;
- Bij nieuwbouw moet er verdichting van bouwmassa richting het centrum plaatsvinden;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben;
- Het pand mag niet identiek zijn aan andere panden binnen 100 meter;
- De diversiteit van de gebouwen onderling mag niet afnemen;
- Seriematige bouw is niet toegestaan;
- De bebouwing moet worden afgerond met een kroonlijst (daklijst of gootlijst), die minimaal 20 centimeter uitsteekt ten opzichte van de gevel;
- Het hoofdgebouw moet een kap hebben, niet zijnde een lessenaarskap;
- De aansluiting van het dak op de gevel mag ook terugliggend zijn, zoals een topgevel;
- Bestaande beslotenheid vanaf de weg moet minimaal gehandhaafd blijven; (een woning mag wel breder, maar niet smaller gemaakt worden);
- De muren moeten uitgevoerd zijn in baksteen zonder glazuur, natuursteen of houten planken;
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen en bij uitzondering in een lichte tint geverfd of gestuukt;
- De kleur van de houten planken moet donkerbruin of donkergroen zijn;
- De daken moeten van ongeglazuurde keramische pannen zijn.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Het onderscheid tussen hoofd- en bijbouwen moet worden gehandhaafd;
- Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het hoofdgebouw moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa maar daarnaast ook architectonisch sterk lijken op de vormgeving van de hoofdbebouwing;
- Grote contrasten tussen hoofd- en bijbouwen zijn niet toegestaan;
- Aanbouwen en opbouwen moeten worden vormgegeven als deel van de architectonische eenheid en niet als een accent;
- Een opbouw moet in het gevelbeeld een directe relatie hebben met de onderliggende bouwlagen;
- Bij uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het gebouw moet worden gekozen voor materialen en kleuren die reeds gebruikt zijn binnen de architectonische eenheid. Indien materialen niet meer voorhanden zijn, moet worden gezocht naar een materiaal dat in kleur, textuur en maat sterk lijkt op bestaande materialen.
- De gevelindeling van de overige lagen moet zijn afgestemd op de indeling van de onderste bouwlaag;
- De traditionele gevelindeling moet minimaal gehandhaafd blijven;
- Ramen moeten hoger dan breed zijn;
- Bij nieuwbouw is het bouwen van schoorstenen verplicht en bij dakwijzigingen is het verwijderen van bestaande schoorstenen verboden;
- Bebouwing die direct naast een rijksmonument ligt moet zo vormgegeven zijn dat de waarde van het monument overeind blijft;

- Geleding in het gevelvlak van het individuele pand moet minimaal gehandhaafd blijven. Bij bouwkundige ingrepen aan de voorkant moet hier op worden ingespeeld met situering en kleur- en materiaalgebruik.
- De bebouwing moet aan de voor- en zijanten voorzien zijn van een trasraam;
- Gevelelementen die sterk contrasteren met de gevel zijn niet toegestaan.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Bij de historische bebouwing is het gebruik van traditionele materialen verplicht. Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij ze in verschijningsvorm (maatvoering en structuur van het oppervlak) vergelijkbaar zijn met traditionele materialen, zoals baksteen, natuursteen, hout en metaal.
- Kozijnen en ander houtwerk moeten natureel gelaten worden of geschilderd worden in traditionele kleuren zoals crèmewit, gebroken wit, okergeel, bordeaux rood, donkerblauw en donkergroen;
- Helle en felle kleuren zijn niet toegestaan;
- Bij (vervangende) nieuwbouw is het beschilderen van de gevelwand in felle kleuren niet toegestaan.
- Bij nieuwbouw moet worden gekozen voor een verfijnde detaillering; dit kan onder andere worden bereikt met trasramen, diepe neggen of gootlijsten;
- De mate van detaillering moet versterkt worden;
- Ramen met roedeverdeling moeten deze roedeverdeling behouden;
- Nieuwe roedeverdelingen moeten een staand karakter hebben (hoger dan breed);
- Bij gevelwijzigingen is het verwijderen van roeden verboden;
- Bestaande roeden mogen alleen vervangen worden door een traditionele roedeverdeling en moeten in alle gevallen van hout gemaakt zijn;
- Bij gevelwijzigingen is het verwijderen van bestaande glas in loodramen, ankerpunten en bovenlichten verboden;
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik moeten passen bij de architectuur van het betreffende gebouw;
- Gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en terughoudend toegepast opdat de architectuur van het gebouw niet aangetast wordt;
- Reclame op de gevel mag de gevelindeling niet verstoren;
- Blinderen van ramen door reclame, is niet toegestaan;
- Uithangreclame moet tussen de eerste en de tweede verdieping geplaatst worden en "traditioneel" van aard zijn of transparant;
- Het ten behoeve van reclame uitingen beschilderen van de gevelwand is niet toegestaan.

Aanbevelingen

- Het pand moet op bebouwingslijn één gebouw worden, opdat de huizen zo dicht mogelijk aan de weg komen te staan;
- Bij nieuwbouw moet de eerste bouwlaag hoger of gelijk aan 3.00 meter zijn;
- Bij nieuwbouw moet de onderste bouwlaag een grotere verdiepingshoogte hebben dan de overige bouwlagen.
- Extra aandacht is gewenst voor een verzorgde (en groene/gemetselde) vormgeving van de erfafscheidingen;
- Als tussenmaat tussen 2 woningen geldt een breedte van een deur of maximaal een 'enkele' garage (4 meter);
- Verspringen in de gevel door erkers, deurportalen en balkons verlevendigen de gevel en worden aanbevolen;
- Het karakteristieke beeld met een afwisseling van open ruimte en bebouwing met variabele afstanden onderling en tot de openbare ruimte moet worden behouden.

2.2. Dijk (H5)

Ligging

De oudste bebouwing van Fijnaart staat langs het historische lint dat gevormd wordt door de Molenstraat en de Kadedijk.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Aan het lint staan diverse gemeentelijke monumenten en beeldbepalende gebouwen. Vrijwel alle bebouwing heeft een sterk individueel karakter. Hierdoor is het beeld langs het historische lint divers (11, 20, 21).

Vanuit het centrum van Fijnaart (Voorstraat) geredeneerd wordt de bebouwingsdichtheid naar de uiteinden van het lint lager. De geslotenheid van de gevelwanden wordt minder en de tussenliggende ruimten tussen percelen groter. Aan de zuidkant van de dijk (de buitenbocht) is de bebouwing dichter

en vormt het meer een wand dan aan de noordzijde (56, 52). Ter hoogte van de Achterweg heeft vernieuwing onderaan de noordzijde van de dijk plaatsgevonden. Het betreft hier drie grote, blokvormige gebouwen met een commerciële functie op de begane grond en appartementen boven. Incidenteel komen aan de dijk nog kleine commerciële functies en horeca voor. Door de open lintbebouwing en het gebogen verloop van de dijk is er regelmatig zicht op de zijgevels van de bebouwing vanaf de openbare ruimte c.q. de straat (57).

Veel voorkomende bebouwingen langs het lint zijn vrijstaande of natuurlijk aan elkaar gegroeide woningen met 1 à 2 bouwlagen, voorzien van een kap. Het merendeel van de woningen heeft een zadeldak parallel aan de lengterichting van het lint. (54, 55) Elke woning is individueel ontwikkeld en heeft een eigen karakter. Hierdoor is het beeld langs het lint divers. De woningen zijn gebouwd in een strakke rooilijn ten opzichte van de weg aan de zuidkant. Aan de noordzijde van de dijk is een wisselende beeld doordat de rooilijn meer verspringt ten opzichte van de dijk. De woningen zijn direct gelegen aan de openbare ruimte en hebben geen voortuin. Karakteristiek zijn de 1 tot 1,5 meter brede individuele stoepen aan de voorzijde.

Overwegend is gebruik gemaakt van traditionele materialen, zoals baksteen, keramische pannen en houten details.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

Historisch gegroeide panden hebben vaak verticaal gerichte ramen en deuren en dat is hier goed te herkennen. Er zijn meer hoge dan brede ramen met duidelijke gemetselde tussenruimten tussen de afzonderlijke gevelopeningen (56). Hier en daar is er een dakkapel met hellend of vlak dak toegevoegd. De panden hebben geen erkers.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

Er is overwegend gebruik gemaakt van traditionele materialen, zoals baksteen, keramische pannen en houten details. Incidenteel zijn versieringen aan de gevel aangebracht. De meeste panden hebben traditionele kenmerken (zoals glas in loodramen) en gevelindeling. Alle raamkozijnen zijn van hout.

Welstandsniveau 1 en 2

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- De voorgevel van het pand moet evenwijdig aan de openbare weg gebouwd worden;
- Bij nieuwbouw moet er verdichting van bouwmassa richting het centrum plaatsvinden;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben;
- Het pand mag niet identiek zijn aan andere panden binnen 100 meter;
- De hoofdbouw moet in massa, vorm en materiaalgebruik sterk lijken op 1 van beide directe burens;
- De diversiteit van de gebouwen onderling mag niet afnemen;
- Seriematige bouw is niet toegestaan;
- De bebouwing moet worden afgerond met een kroonlijst (daklijst of gootlijst), die minimaal 20 centimeter uitsteekt ten opzicht van de gevel;
- Gezien de grote variatie aan dakvormen zijn alle dakvormen, inclusief plat dak toegestaan;
- De aansluiting van het dak op de gevel mag ook terugliggend zijn, zoals een topgevel;
- Bestaande beslotenheid vanaf de weg moet minimaal gehandhaafd blijven; (een woning mag wel breder, maar niet smaller gemaakt worden);
- Zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg moeten minimaal één raam of deur hebben;
- De muren moeten uitgevoerd zijn in baksteen zonder glazuur, natuursteen of houten planken;
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen en bij uitzondering in een lichte tint geverfd of gestuukt;
- De kleur van de houten planken moet donkerbruin of donkergroen zijn;
- De daken moeten van ongeglazuurde keramische pannen zijn.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Het onderscheid tussen hoofd- en bijbouwen moet worden gehandhaafd;
- Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het hoofdgebouw moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa maar daarnaast ook architectonisch sterk lijken op de vormgeving van de hoofdbebouwing;
- Grote contrasten tussen hoofd- en bijbouwen zijn niet toegestaan;
- Aanbouwen en opbouwen moeten worden vormgegeven als deel van de architectonische eenheid en niet als een accent;
- Een opbouw moet in het gevelbeeld een directe relatie hebben met de onderliggende bouwlagen;
- Bij uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het gebouw moet worden gekozen voor materialen en kleuren die reeds gebruikt zijn binnen de architectonische eenheid. Indien materialen niet meer voorhanden zijn, moet worden gezocht naar een materiaal dat in kleur, textuur en maat sterk lijkt op bestaande materialen.

- De gevelindeling van de overige lagen moet zijn afgestemd op de indeling van de onderste bouwlaag;
- De traditionele gevelindeling moet minimaal gehandhaafd blijven;
- Ramen moeten hoger dan breed zijn;
- Bebouwing die direct naast een rijksmonument ligt moet zo vormgegeven zijn dat de waarde van het monument overeind blijft;
- Geleding in het gevelvlak van het individuele pand moet minimaal gehandhaafd blijven. Bij bouwkundige ingrepen aan de voorkant moet hier op worden ingespeeld met situering en kleur- en materiaalgebruik.
- De bebouwing moet aan de voor- en zijkanten voorzien zijn van een trasraam;
- Gevelelementen die sterk contrasteren met de gevel zijn niet toegestaan.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Bij de historische bebouwing is het gebruik van traditionele materialen verplicht. Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij ze in verschijningsvorm (maatvoering en structuur van het oppervlak) vergelijkbaar zijn met traditionele materialen, zoals baksteen, natuursteen, hout en metaal.
- Kozijnen en ander houtwerk moet naturel gelaten worden of geschilderd worden in traditionele kleuren zoals crèmewit, gebroken wit, okergeel, bordeaux rood, donkerblauw en donkergroen;
- Helle en felle kleuren zijn niet toegestaan;
- Bij (vervangende) nieuwbouw is het beschilderen van de gevelwand in felle kleuren niet toegestaan.
- Bij nieuwbouw moet worden gekozen voor een verfijnde detaillering; dit kan onder andere worden bereikt met trasramen, diepe neggen of gootlijsten;
- De mate van detaillering mag niet verminderen;
- Ramen met roede-verdeling moeten deze roede-verdeling behouden;
- Nieuwe roede-verdeling moeten een staand karakter hebben (hoger dan breed);
- Bij gevelwijzigingen is het verwijderen van roeden verboden;
- Bestaande roeden mogen alleen vervangen worden door een traditionele roede-verdeling en moeten in alle gevallen van hout gemaakt zijn;
- Bij nieuwbouw is het aanleggen van een smal, al dan niet verhoogd stoepje over de gehele voorzijde verplicht en bij wijzigingen aan de gevel is het verwijderen van bestaande stoepjes verboden;
- Bij gevelwijzigingen is het verwijderen van bestaande glas in loodramen, ankerpunten en bovenlichten verboden;
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik moet passen bij de architectuur van het betreffende gebouw;
- Gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en terughoudend toegepast opdat de architectuur van het gebouw niet aangetast wordt;
- Reclame op de gevel mag de gevelindeling niet verstoren;
- Blinderen van ramen door reclame, is niet toegestaan;
- Uithangreclame moet tussen de eerste en de tweede verdieping geplaatst worden en "traditioneel" van aard zijn of transparant;
- Het ten behoeve van reclame-uitingen beschilderen van de gevelwand is niet toegestaan.

Aanbevelingen

- Extra aandacht is gewenst voor een verzorgde (en groene/gemetselde) vormgeving van de erfafscheidingen;
- Geen voortuinen aan de openbare weg, maar maximaal een 1,5 m breed individueel stoepje (al dan niet verhoogd). De ruimte die dan nog over is tussen het stoepje en de openbare weg, bij voorkeur verhard met halfverharding.
- Bij nieuwbouw moet de eerste bouwlaag hoger of gelijk aan 3.00 meter zijn;
- Bij nieuwbouw moet de onderste bouwlaag een grotere verdiepingshoogte hebben dan de overige bouwlagen.

2.3. Woongebieden W4

Ligging

De bouwtypologie W4 is in vier wijken terug te vinden, namelijk; de omgeving van de Julianastraat, de Vrouwe Jacobstraat-Parelstraat, de Langeweg-Nieuwe Dorpsweg en de Van Eijkstraat-Rembrandstraat.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Deze bouwtypologie is in 4 wijken terug te vinden (23, 24, 25, 50, 51, 62). De omgeving van de Julianastraat (zuidoost) en de Oranjebuurt (zuidwest) zijn in de wederopbouwperiode na de tweede wereldoorlog gebouwd volgens een blokverkaveling met een eenvoudig patroon van rechte straten met een

symmetrisch straatprofiel en bomen op de trottoirs. Langs deze straten zijn woningen gebouwd, veelal in rijtjes van drie of meer, afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen.

Vrijwel alle rijwoningen zijn direct aan de stoep gelegen en beschikken niet over een voortuin. De rijwoningen zijn allen gelegen in een strakke rooijlijn. De twee-onder-een- kapwoningen zijn wat architectonische uitstraling betreft vergelijkbaar met de rijwoningen. De woningen zijn uitgevoerd in twee lagen met een kap. Het betreft hier een zadeldak, parallel aan de straat.

Overwegend is gebruik gemaakt van traditionele materialen zoals baksteen en een keramische pan. De kleur bevindt zich binnen het spectrum geel tot zacht rood (oranje). De dakpan is overwegend in donkergrijs uitgevoerd.

Aan de Vrouwe Jacobstraat - Parelstraat heeft inmiddels herstructurering/vernieuwing plaatsgevonden. In dit gebied zijn geschakelde, twee-onder-een kap en rijwoningen geplaatst van een iets grotere maat met erkers en tussenliggende garages. (62)

Aan de Langeweg – Nieuwe Dorpsweg, aan weerszijde van de Super de Boer heeft vernieuwing van het woningbestand plaatsgevonden. De woningen zijn in de jaren '70 gebouwd en in architectonische harmonie ontworpen volgens de forumbeweging (woonerfstijl). Per groep van woningen zijn bijzonderheden in de gevel aangebracht, zoals een uitbouw aan de voorzijde of voorliggende ramen. Verderop aan de Langeweg zijn individueel ontworpen woningen gelegen op ruime kavels. Hier komen diverse woningtypes voor zoals bungalows en vrijstaande woningen van twee lagen met schild- of zadeldak.

In het noordwesten en noordoosten liggen nieuwere (jaren 60/70/80) uitbreidingsbuurten volgens het traditionele bouwblok principe. Op de hoek van de Van Eijkstraat en de Rembrandtstraat staat een blok uit de jaren 90.

Naast woonbebouwing komen ook maatschappelijke en commerciële / bedrijfsmatige functies voor, zoals scholen, supermarkten en bedrijvigheid. Het gebied krijgt hierdoor een divers karakter door de wisselingen in bebouwingsomvang, uiterlijke verschijningsvorm en mate van detaillering van de gevels. (64, 65)

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De woningen zijn vrijwel niet uitgebreid met erkers aan de voorzijden of dakkapellen. Er zijn kleinere verschillen zichtbaar tussen de rijen. Er zijn in de Oranjestraat (Margrietstraat – Kon. Emmastraat en omgeving) verschillende detailleringen aangebracht in de gevels. (23) Met name door het metselwerk en het gebruik van kleuraccenten rondom de entree ontstaat een divers beeld. Al deze accenten zijn per rij of straatzijde gelijk, waardoor het geheel niet te druk wordt.

Bijgebouwen komen vrijwel niet voor in het gebied met uitzondering van de bijgebouwen bij enkele woningen op de hoek van de rij of aan weerszijden van de twee-onder-een- kapwoning. Het betreft hier hoofdzakelijk garages die op ongeveer drie meter terug liggen ten opzichte van het hoofdbouw. De garages hebben allemaal een plat dak.

De woningen die vernieuwd zijn, hebben overwegend een grotere omvang dan de bestaande woningen. De bungalow- typen bestaan uit één laag en zijn allen voorzien van plat dak.

Detailsaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

Soms is gebruik gemaakt van glazen bakstenen die ter detaillering verwerkt zijn in de gevel.

Welstandsniveau 2 en 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- Het karakter van de specifieke strakke rechte straten met rijen woningen, dubbele en vrijstaande, moet gehandhaafd blijven;
- (Vervangende) nieuwbouw moet zich voegen in de huidige heldere stedenbouwkundige opzet, die zich kenmerkt door een eenvoudig patroon van rechte straten;
- De panden moeten op de openbare weg gericht zijn;
- Huidige mate van open- en geslotenheid is bepalend bij nieuwe ontwikkelingen.
- Elk pand moet voorzien zijn van een zadeldak in de lengterichting van de openbare weg;
- Elk pand moet bestaan uit 1, 2 of 3 bouwlagen en een kap;
- Behoud van samenhang (kapvormen, onderlinge afstand en breedte van de woningen) per architectonische eenheid in de bebouwing is verplicht.
- De gevelopbouw moet binnen één architectonische eenheid voor elke woning gelijk zijn;
- Er moet een duidelijk onderscheid zijn tussen voor- en zijgevels;
- Alle zijgevels binnen één architectonische eenheid moeten op een zelfde, ingetogen wijze vormgegeven zijn;

- Alle zijgevels mogen per verdieping maximaal 1 raam hebben dat niet groter is dan 1 bij 1 meter.
- Binnen 1 architectonische eenheid moet 1 soort en kleur dakpan gebruikt worden;
- De dakpannen moeten ongeglazuurd zijn;
- De dakpannen moeten een aardetint of grijze tint hebben;
- De gevels moeten van baksteen zijn;
- De gevelbakstenen moeten in aardetinten zijn.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa maar daarnaast ook architectonisch sterk lijken op de vormgeving van de hoofdbebouwing;
- Aanbouwen en opbouwen moeten worden vormgegeven als deel van de bouwkundige eenheid en niet als een accent;
- Voor bouwkundige ingrepen en toevoegingen aan de voorzijde, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen evenals aanbouwen aan de voorzijde zoals portalen en erkers is per straat en/of architectonische eenheid één type maatgevend;
- Uitbreidingen moeten in maatvoering, architectuur en detaillering afgestemd zijn op de hoofdbebouwing;
- Aanbouwen aan de voorzijde zoals portalen en erkers moeten op een transparante wijze vormgegeven worden.
- Bij toevoegingen en/of aanpassingen aan de bestaande gevel van de gebouwen is de traditionele hoofdindeling (sobere detaillering en strakke gevelindeling) van de gevel van de betreffende architectonische eenheid maatgevend;
- Een opbouw moet in gevelbeeld een directe relatie hebben met de onderliggende bouwlagen;
- De gevelindeling moet in overeenstemming zijn met de gevelindeling van de gehele rij;
- Bij nieuwbouw is het bouwen van schoorstenen verplicht en bij dakwijzigingen is het verwijderen van bestaande schoorstenen verboden.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering, kleur, oppervlaktestructuur, e.d.) vergelijkbaar met traditionele materialen;
- Het gebruik van aluminium profielen en/of kozijnen is niet toegestaan. Overige kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering en oppervlaktestructuur) vergelijkbaar met traditionele materialen.
- Het kleurgebruik is terughoudend en bij voorkeur traditioneel;
- Kozijnen en ander houtwerk moeten in traditionele kleuren zoals crèmewit, gebroken wit, okergeel en donkergroen geschilderd zijn.
- Accenten bij ramen en deuren moeten terughoudend van vormgeving en kleur zijn.

Aanbevelingen

- De bebouwing moet op de rooilijn gebouwd worden;
- De bijgebouwen liggen op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel;
- Uitbouwen zijn toegestaan mits er een eenheid ontstaat binnen de architectonische eenheid (rij of twee-onder- een-kapwoning);
- Aan- en uitbouwen aan de voorzijde zijn niet toegestaan, een uitzondering hierop wordt gevormd door de luifel boven de entree. Deze dient ingetogen te zijn en qua materiaal aan te sluiten op de hoofdmassa;
- Dakkapellen en dakramen aan de voorzijde van de woningen moeten met de onderzijde in een horizontale lijn (de afstand tot de onderkant van het dak, verticaal gemeten) zijn geplaatst. Per straat en/of architectonische eenheid zal één type maatgevend zijn;
- Uitbreidingen aan de voorzijde en de zijde van de bebouwing grenzend aan de openbare weg moeten ondergeschikt zijn aan de massa en vorm van de hoofdbebouwing;
- Bij voorkeur open hoeken houden in de stedenbouwkundige opzet. Dus op hoeken geen garages en extra kamers toestaan als ze hierdoor de open hoek verdichten.
- Karakteristiek voor W4 straten is dat op hoeken de kopse kanten van de woningen nagenoeg blinde gevels hebben;
- Het gebruik van trasramen is aan te raden;

2.4. Woongebied W8

Ligging

Woongebied W8 bestaat uit de gebieden, Beukenlaan – Heemstralaan, Populierenstraat, Leeuwerikstraat – Kievitstraat – Van Eijckstraat en is gelegen aan de rand van Fijnaart richting A59.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Rondom de traditionele woonstraten liggen projectmatig ontwikkelde uitbreidingen die soms thematisch van karakter zijn (26, 41, 42, 48, 49). De straten zijn overwegend groen van karakter door de aanwezigheid van grote bomen, grasbermen en opgaand groen. Tevens wordt dit groene karakter bepaald door de voortuinen die aanwezig zijn. Soms is aan de voor- en/of zijkant sprake van een haag. De groene erfafscheidingen dragen in hoge mate bij aan een vriendelijk, landelijk en ruim opgezet straatbeeld. Hoewel sommige straten doodlopend zijn heeft de gehele wijk geen woonerf karakter maar meer een traditioneel karakter doordat ze overal trottoirs heeft. Vaak zijn deze trottoirs van de hoofdweg gescheiden door plantvakken, grasbermen en straatbomen.

De meeste van deze projectmatig ontwikkelde eenheden hebben een traditionele verschijningsvorm. Af en toe is er een cluster dat hiervan afwijkt, door kleur, materiaal, dakhelling, maatvoering, etc. Deze afwijkingen passen veelal wel binnen het gevarieerde beeld van deze uitbreiding. De meeste clusters bestaan uit woningen die 1 of 2 bouwlagen en een kap hebben (19, 20, 33).

Aan de Beukenlaan liggen twee onder 1 kappers met hun gezamenlijke zadeldak loodrecht op de openbare weg. Deze woningen hebben voortuinen en garages die in de hoofdmassa geïntegreerd zijn. (48, 49)

Rondom de Bongerd komen vrijstaande woningen voor van het bungalow type (63). Deze woningen zijn geplaatst in een hofstructuur met voordeuren georiënteerd op het noorden. De woningen vormen een aparte woonbuurt binnen de gehele wijk. De bungalow-typen bestaan uit één laag en zijn allen voorzien van plat dak.

Aan de Koolmees bevinden zich woningen opgebouwd uit geel kleurige baksteen met antracieten speklagen in combinatie met wit geschilderde houten vlakken. (42)

Het kleur- en materiaalgebruik en de gevelindeling variëren in grote mate. Muren zijn gestuukt of opgetrokken in baksteen. Er worden veel verschillende kleuren voor muren gebruikt: van geel tot rode tinten. Incidenteel zijn er speklagen aangebracht in een afwijkende, overwegend donkerder kleur. De woningen zijn voorzien van rode en donkergrijze dakpannen of platen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De aan- en bijbouwen, dakkapellen en dakramen die voorkomen zijn meestal onderdeel van de eerder ontworpen architectonische eenheid. Wat betreft massa en vorm is er grote variatie te vinden. Het aantal bouwlagen is één of twee, met in beide gevallen vaak nog een woonlaag onder de kap. De kapvormen en -richtingen variëren sterk: zadeldak, schilddak, tentdak, samengesteld, deels rond, dwarskap, langskap, etc. De gevelindeling is traditioneel of modern door bijvoorbeeld de toepassing van vierkante of ronde balkons of dakterrassen e.d.

Aan- en bijgebouwen, voornamelijk garages, komen meestal aansluitend op en soms los van het hoofdgebouw voor.

De verschijningsvorm van deze aan- of bijgebouwen is in overeenstemming met het hoofdgebouw.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

Enkele woningen springen eruit door het gebruik van wit hout als detaillering. In het algemeen geldt dat de toegepaste detaillering past bij de architectuur van de individuele woning. Incidenteel komen dakkapellen en dakramen voor, in overeenstemming met de uitstraling en architectuur van het gebouw.

Welstandsniveau 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- Het karakter van het woongebied wordt bepaald door een diversiteit aan bouwtypen en deze diversiteit in de architectuur moet gehandhaafd blijven;
- De voorgevel van de hoofdmassa moet georiënteerd zijn op de openbare weg;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben;
- (Vervangende) nieuwbouw moet zich voegen binnen de straten en blokken met vaak meerdere typen woningen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- De gevels en aanwezige kappen van aan-, uit- en bijgebouwen moeten in dezelfde kleuren worden uitgevoerd als die van de hoofdmassa;
- Dakkapellen en dakramen aan de voorzijde moeten met de onderzijde in een horizontale lijn zijn geplaatst, dat wil zeggen dat onder de dakkapel de afstand tot de onderkant van het dak (verticaal gemeten) dezelfde moet zijn als bij dakkapellen van belendende en aangrenzende panden;
- Bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen.
- De zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte mogen niet blind zijn;
- Bij toevoegingen en/of aanpassingen aan de bestaande gevel van de gebouwen is de gevelindeling van het oorspronkelijke ontwerp maatgevend.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Eenheid in detaillering, kleur- en materiaalgebruik van de hoofdmassa per architectonische eenheid is vereist.

2.5. Woongebied W9

Ligging

De bebouwing bestaat uit individuele woningbouw gelegen aan de straten (west Fijnaart) Pr. Christinastraat, Esdoornpad en Langs de Kreek, (oost Fijnaart) Leeuwerikstraat – Gierzwaluw - Zilvermeeuw-Meerkoet- Koperwiekstraat- Ooievaarspad- Specht – Torenvalk- Eksterstraat- Gruttostraat, (zuid Fijnaart) de Appelaarsweg.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

In het westen van Fijnaart heeft uitbreiding van de bestaande woningbouw plaatsgevonden in de jaren 90. Hier zijn individuele woningen gebouwd, overwegend vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. De straten zijn zeer groen van karakter door de aanwezigheid van grote bomen en opgaand groen. Tevens wordt dit groene karakter bepaald door de groene voortuinen die aanwezig zijn (18).

De meeste van deze vrijstaande woningen hebben een traditionele verschijningsvorm. Af en toe is er een woning die hiervan afwijkt, door kleur, materiaal, dakhelling, maatvoering, etc. Deze afwijkingen passen veelal wel binnen het gevarieerde beeld van de vrijstaande woningen.

Wat betreft massa en vorm is er grote variatie te vinden. De vrijstaande woningen zijn in het algemeen relatief groot. Het aantal bouwlagen is twee met een kap. De kapvormen en – richtingen variëren sterk: zadeldak, schilddak, tentdak, samengesteld, deels rond, dwarskap, langskap, etc.

De woningen hebben een grote diversiteit aan gevelindeling, gevarieerde vensters etc. De woningen staan grotendeel verscholen in het groen en parallel aan de straat.

Het kleur- en materiaalgebruik en de gevelindeling variëren in grote mate. Muren zijn gestuukt of opgetrokken in baksteen. Er worden veel verschillende kleuren voor muren gebruikt: van geel tot rode tinten. Incidenteel zijn er speklagen aangebracht in een afwijkende, overwegend donkerder kleur. De woningen zijn voorzien van rode en donkergrijze dakpannen of platen.

Wat opvalt bij de woningen in het westen van Fijnaart is dat ze overwegend uit 1 bouwlaag en een kap bestaan. Enerzijds zijn er vrijstaande woningen met een unieke, individuele uitstraling. Deze woonhuizen zijn te beschouwen als afzonderlijke objecten met een grote variatie in vormen, maten en bouwstijlen. Dit leidt tot een diversiteit aan hoofdvormen, gevelindeling, kapvormen, gevarieerde vensters, gootlijsten, schoorstenen e.d.

Anderzijds zijn er vrijstaande woningen die behoren tot een reeks woningen die gebouwd zijn binnen een bepaald thema. Deze vormen qua architectuur en uitstraling één geheel, maar verschillen onderling door bijvoorbeeld variatie in gevelindeling, detaillering e.d.

Soms is aan de voor- en/of zijkant sprake van een haag. De groene erfafscheidingen dragen in hoge mate bij aan een vriendelijk, landelijk en ruim opgezet straatbeeld.

In het zuiden aan de Appelaarsweg heeft uitbreiding van de bestaande woningbouw met bedrijvigheid plaatsgevonden. (13, 14, 15, 16, 17, 18, 19)

In het gebied is een duidelijke koppeling gelegd tussen wonen en een bedrijf aan huis. Aan de westzijde staan de woningen haaks op de weg, terwijl aan de oostzijde de woningen in een hoek tot de straat staan. De straat heeft een groen karakter door de aangelegde groene zone langs de weg en de ruime voortuinen die de woningen hebben.

Aan de achterzijde van de woningen zijn enkele bedrijfsgebouwen gelegen. Deze complexen zijn vrijwel allen uitgevoerd in baksteen met een plaatwerk dak. De maatvoering van maximaal twee lagen maakt dat de complexen het straatbeeld niet overheersen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De gevelindeling is traditioneel of modern door bijvoorbeeld de toepassing van vierkante of ronde bovenramen, relatief grote of langwerpige ramen, balkons of dakterrassen e.d. (18) Incidenteel komen dakkapellen en dakramen voor, in overeenstemming met de uitstraling en architectuur van het gebouw. Aan- en bijgebouwen, voornamelijk garages, komen meestal aansluitend op en soms los van het hoofdgebouw voor. De verschijningsvorm van deze aan- of bijgebouwen is in overeenstemming met het hoofdgebouw.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

Enkele woningen springen eruit door het gebruik van wit hout als detaillering. In het algemeen geldt dat de toegepaste detaillering past bij de architectuur van de individuele woning.

Welstandsniveau 2 en 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- De woning moet georiënteerd zijn op de openbare weg;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben;
- Een vrijstaande woning is een individuele bouwkundige eenheid en staat op zichzelf. Eenheid moet gevonden worden per woning, dit geldt voor zowel de hoofdmassa als de aan- en bijgebouwen;
- Bij vrijstaande woningen die onderling in architectuur en verschijningsvorm verschillen moeten het kleur- en materiaalgebruik de zelfstandige uitstraling van het gebouw ondersteunen;
- Maximaal 1 gesloten gevelwand, niet zijnde de voorkant.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Aan de voor- en zijkant van de gebouwen zijn bouwkundige wijzigingen en toevoegingen toegevoegd die aansluiten bij de architectuur van het desbetreffende gebouw, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen evenals aanbouwen aan de voorzijde zoals portalen en erkers;
- Dakkapellen aan de voorzijde van de woningen moeten binnen één dakvlak regelmatig gerangschikt zijn op een horizontale lijn.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- De voorgestelde detaillering moet passen bij de architectuur van de individuele woning;
- Gebruik van materialen, kleuren en details moeten de individualiteit bevorderen.

Aanbevelingen

- Veel groen in de voor en zijtuinen, bij voorkeur niet verhard;
- Voorop staat de individuele uitstraling van een hoofdgebouw met bijhorende aan- en bijgebouwen. Bij (vervangende) nieuwbouw moeten de positie en oriëntatie aansluiten op het karakter en beeld van de openbare ruimte.

2.6. Bedrijventerrein B2

Ligging

In Fijnaart bevinden zich 3 bedrijven/bedrijfscomplexen. Een terrein aan de A59 (43, 44, 45, 46, 74, 75, 77), een aan de Boomgaardstraat en een aardappelfabriek aan de Glymesstraat, temidden van een woonwijk.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Het terrein aan de A59 bestaat uit 2 delen. Deel 1 ligt tussen de A59 en de Eerste Kruisweg, terwijl deel 2 tussen de Kruisweg en de Vermeerstraat ligt.

De bedrijven van deel 1 zijn zichtbaar vanaf de Rijksweg A59 en zijn geplaatst in een wisselende voor- en achtergevel rooilijn. Het betreft hier een kleinschalig gemengd bedrijventerrein met verkoop aan de deur. Uitgangspunt van de verkaveling is losstaande grootschalige gebouwen op een kavel inclusief een ruimtelijke als eenheid te herkennen kantoorgebouw. De kantoorgebouwen staan aan de openbare weg, terwijl de bedrijfshallen daarachter liggen. De ontsluiting geschiedt vanaf de Eerste Kruisweg. De representatieve gevels zijn gericht op deze weg. Aan de achterzijde (en dus met zicht op de Rijksweg) zijn er dichte gevels met opslag. De bedrijven zijn individueel herkenbaar en voorzien van diverse reclameborden, vlaggen etc. Vanaf de Parallelweg / Eerste Kruisweg is het tankstation het eerst zichtbaar. De bedrijven op deel 2 bestaan met name uit gemetselde grote loodsen met zadeldaken en hebben geen kantoorgebouwen. De zorgvuldig gemetselde muren vormen een aangename wand naar de aangrenzende woonwijk die ook van metselsteen is gemaakt.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De relatief grootschalige gebouwen bestaan uit samengestelde volumes; showrooms, kantoor- en opslagruimten, etc. De gebouwen zijn één en twee(hoge) bouwlagen hoog. Door de geleding van de gebouwen in vorm en materialisering wordt een te grootschalige uitstraling van de gebouwen voorkomen. De gebouwen zijn individueel herkenbaar en hebben een gevarieerde uitstraling. Het aannemersbedrijf is een uitzondering in vorm door de extreem doorgezette verticale geleding. Hierdoor krijgt het pand een bijzondere, bijna huiselijke uitstraling.

De bedrijfsgebouwen aan de Glymesstraat zijn uitgevoerd in plaatwerk en hebben deels een golfplaten dak, deels een keramische pan. Het pand is niet gedetailleerd.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De herkenbaarheid van het bedrijf is van belang en komt tot uitdrukking in vorm, materialisering én reclame. De overgang van openbare ruimte naar het bedrijf bestaat uit een groene berm of hekwerk.

Welstandsniveau: 2 en 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- De bedrijfsbebouwing is met een representatieve / publieke gevel en/of de representatieve bebouwing (kantoor, showroom, e.d.) gericht op de openbare ruimte;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben;
- De dakvorm van bedrijfsgebouwen moet passen bij de functie van het gebouw. Hierbij moet gekozen worden voor (een combinatie van) platte daken, sheddaken, zadeldaken met een maximale helling van 15% of lichtgebogen daken;
- Indien grote vlakken worden toegepast dienen deze in gedekte kleuren te worden uitgevoerd;
- Bedrijfswoningen moeten georiënteerd zijn op de openbare weg;
- Bedrijfswoningen zijn individuele bouwkundige eenheden en staan op zichzelf. Eenheid moet gevonden worden per woning, dit geldt voor zowel de hoofdmassa als de aan- en bijgebouwen;
- Een woning mag maximaal 1 gesloten gevelwand hebben, niet zijnde de voorkant;
- Bij vrijstaande woningen die onderling in architectuur en verschijningsvorm verschillen moeten het kleur- en materiaalgebruik de zelfstandige uitstraling van het gebouw ondersteunen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Verschillende onderdelen van het gebouw, zoals kantoorgedeelte en bedrijfshal, moeten visueel herkenbaar als aparte onderdelen gebouwd worden; te denken valt aan onderscheid in materialen, vormen en kleuren;
- Gevels langer dan 20 meter moeten verticaal geled zijn;
- Aan de voor- en zijkant van de woningen zijn bouwkundige wijzigingen en toevoegingen toegestaan die aansluiten bij de architectuur van het desbetreffende gebouw, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen evenals aanbouwen aan de voorzijde zoals portalen en erkers;
- Dakkapellen aan de voorzijde van de woningen moeten binnen één dakvlak regelmatig gerangschikt zijn op een horizontale lijn.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Reclame en bedrijfsnamen liggen in het vlak van de gevel en zijn niet boven de gootlijn gesitueerd;
- Kleuraccenten zijn toegestaan om het bedrijfsimago tot uiting te brengen.

Voor deel 2 geldt de volgende regel:

- Het karakter van bakstenen muren moet in stand blijven;

Voor de Aardappelfabriek aan de Glymesstraat geldt:

- Er moeten zo gedekt mogelijk en onopvallende kleuren gebruikt worden;
- Qua materialisering moet aangesloten worden bij de omliggende in baksteen uitgevoerde woonbuurt met zadeldaken.

Aanbevelingen

- Bij voorkeur de onderste 1,5 meter van het pand in baksteen uitvoeren;
- De onbebouwde ruimte van het perceel moet afgestemd worden op de inrichting van de openbare ruimte en of de inrichting van de onbebouwde ruimte van aangrenzende percelen;
- Extra aandacht voor de overgang naar de openbare ruimte;
 - indien geplaatst op de voorgevelrooilijn middels een haag;
 - indien geplaatst achter de voorgevelrooilijn middels een open transparant hekwerk;
- De basiskleur per gebouw is die van de gebruikte materialen.

2.7. Sportvelden (G1)

Ligging

In Fijnaart bevinden zich twee sportcomplexen, beide gelegen aan de rand van het dorp.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Kenmerkend voor deze groene gebieden is de open groene ruimte, waarbij het sportterrein veelal omrand is met groen. Overheersend groene gebieden zijn vaak voorzien van windsingels. Er is functionele bebouwing aanwezig. Dat wil zeggen bebouwing die aansluit bij de functie van het gebied.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De bebouwing is ingetogen van karakter en bestaat uit 1 laag met een flauwe kap of helemaal geen kap. (12)

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De detaillering is sober en ingetogen.

Welstandsniveau 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- Waardevolle kenmerken van het deelgebied, zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving moeten gehandhaafd worden;
- Het groene karakter van het gebied moet behouden worden;
- De positie en oriëntatie van een bouwwerk moeten zich voegen naar de landschappelijke structuur. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van zichtrelaties en landschappelijke verbijzonderingen;
- Voorop staat een individuele uitstraling van de bebouwing, inclusief de bijbehorende aan- en bijbouwen. Dit houdt in: een eigen architectonische vormgeving en uitstraling die recht doet aan het ruimtelijke en functionele belang van het gebouw;
- De functie van het gebouw moet tot uiting komen in de vorm van het gebouw;
- Het kleur- en materiaalgebruik moet de zelfstandige uitstraling van de bebouwing ondersteunen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Massa en vorm moeten passen in het landschap, grootschalige maten zijn in die zin niet toegestaan;
- Voor nieuwbouw zijn sobere gevels verplicht.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Reclame moet intern gericht zijn (op de sportvelden) en mag niet extern gericht zijn (op de omgeving van de sportvelden).

Aanbevelingen

- Aan de randen van percelen moet ruimte worden vrijgehouden voor het aanplanten van groen;
- Extra aandacht gaat uit naar de aansluiting van het gebouw (begane grond) op het maaiveld.

2.8. Agrarisch gebied (G3)

Ligging

Achter de bebouwing aan de Molenstraat, tussen het sportcomplex met korfbalvelden en tennisbanen en de ijsbaan bevindt zich kassenbouw.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Aan de rand van Fijnaart liggen een aantal kassen binnen de grenen van de kern.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De bebouwing is ingetogen van karakter en bestaat uit een glazen gevel met glazen dak.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De detaillering is sober en ingetogen en het materiaal is voornamelijk glas.

Welstandsniveau 3

Welstandscriteria

Hierop zijn de "algemene criteria" van toepassing.

2.9. Begraafplaats (G6)

Ligging

In Fijnaart bevinden zich twee begraafplaatsen. Eén gelegen aan de Wilhelminastraat en de ander bevindt zich aan de Beatrixstraat

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Een rustige en serene omgeving. De begraafplaatsen zijn omgeven door een groene heg en langs de begraafplaats loopt een smal beekje. De Begraafplaats aan de Wilhelminastraat is slechts via één ijzeren poortje bereikbaar.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

Er zijn geen gebiedsspecifieke deelaspecten voor gebouwen te noemen.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

Er zijn geen gebiedsspecifieke detailaspecten voor gebouwen te noemen.

Welstandsniveau 1

Welstandscriteria

Hierop zijn de "algemene criteria" van toepassing.

2.10. Woonwagens (T7)

Ligging

Ten zuiden van de Molenstraat ligt tussen de dijk en het sportveld, verscholen achter opgaande beplanting, een woonwagenterrein.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Het terrein heeft een kleinschalig en in zichzelf gekeerd karakter, doordat de woonwagens op elkaar gericht zijn en niet op de openbare ruimte. Het groen rond het woonwagenterrein onttrekt de woonwagens deels aan het zicht. De woonwagens zijn vrijstaand, maar staan op zeer korte afstand van elkaar.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De massa en vorm van de woonwagens vertonen onderling veel overeenkomsten. Ze zijn één bouwlaag hoog en hebben een licht hellend zadeldak. De woonwagens zijn relatief klein. De gevelindeling is eenvoudig: ramen of deuren maken een groot deel van de voorzijde van de woonwagen uit. Aan de zijkanten zijn relatief kleinere ramen en deuren aanwezig.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De mate van detaillering is beperkt. De woonwagens zijn overwegend uitgevoerd in wit plaatmateriaal of hout. Kozijnen en daken hebben een hiervan afwijkende kleur (bijvoorbeeld oranje of bruin) wat bijdraagt aan enige levendigheid van het terrein.

Welstandsniveau 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- (Vervangende) nieuwbouw moet zich voegen in de regelmatige en overzichtelijke opzet van het woonwagenterrein;
- De huidige mate van openheid en geslotenheid is bepalend bij nieuwe ontwikkelingen;
- Elke woonwagen moet bestaan uit 1 bouwlaag met kap;
- Elke woonwagen moet voorzien zijn van een zadeldak met een flauwe dakhelling;
- Behoud van de samenhang (massa, (kap)vorm, gevelindeling en kleurgebruik) in de bebouwing is verplicht;
- Er moet een duidelijk onderscheid zijn tussen voor- en zijgevels.
- De gevels moeten overwegend wit zijn. Kozijnen en goetomlijstingen kunnen een afwijkende kleur hebben.
- Felle kleuren zijn niet toegestaan;

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa;
- Uitbreidingen moeten in maatvoering, architectuur en detaillering zijn afgestemd op de hoofdbebouwing;
- Een secundaire aan- of uitbouw (aan een bestaande aan- of uitbouw) is niet toegestaan;
- Aanbouwen moeten worden vormgegeven als deel van de bouwkundige eenheid en niet als een accent;

- De gevelindeling moet in overeenstemming zijn met de overige woonwagens. De voorgevels hebben een grote mate van openheid.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Het gebruik van felle kleuren voor details is niet toegestaan.
- Gekozen moet worden voor een sobere detaillering zonder uitbundige details.

2.11. Ontwikkelingslocaties

In Fijnaart ligt één nader uit te werken ontwikkelingsgebied. Zolang er geen beeldkwaliteitsplan voor dit gebied gemaakt is gelden hiervoor de algemene criteria. Deze criteria zullen op een soepele wijze toegepast worden en daarom geldt voor dit gebied welstandsniveau 3.

Gemeentebld 2025 nr. 167365 17 april 2025

