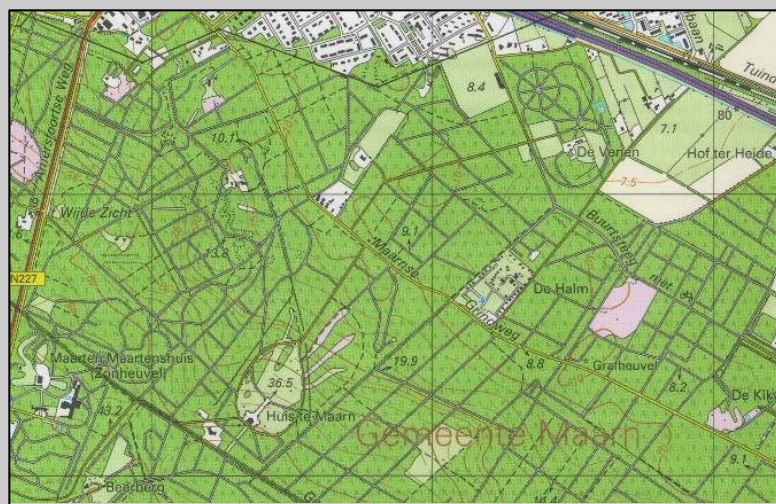
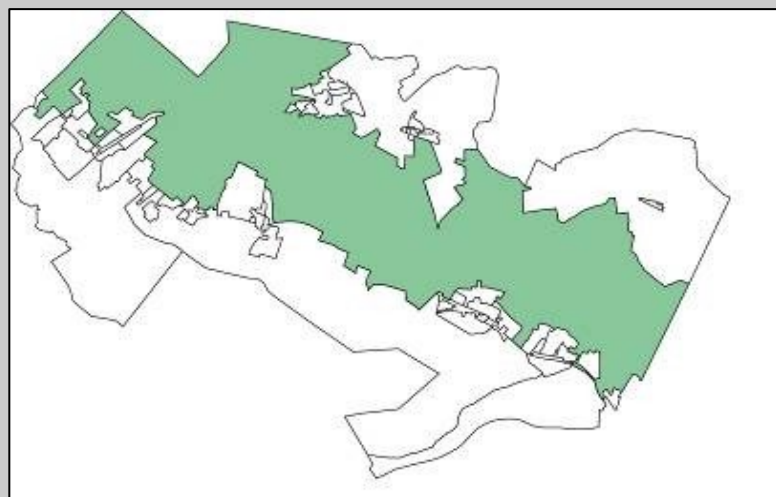


BUITENGEBIED

BEBOSTE HEUVELRUG

1



Gebiedsbeschrijving

Deelgebied Beboste Heuvelrug bestaat uit de aaneengesloten bossen ten noorden van de route N225. Het ontworpen landschap met de boscomplexen van grote buitenplaatsen uit de zeventiende en achttiende eeuw is het meest in het oog springende kenmerk. Structuren en complexen uit de negentiende en de vroege twintigste eeuw bestaan uit buitenplaatsen met hun bijgebouwen. In de loop der tijd zijn er (dienst)woningen, defensiebebouwing en recreatieve bebouwing bijgekomen. De bebouwing in het bos van de Heuvelrug is verspreid en solitair van karakter.

De beboste Heuvelrug beslaat een groot deel van het gemeentelijk grondgebied. De bebouwingsdichtheid in het bos is echter zeer laag.

De bebouwing staat zonder uitzondering verscholen tussen de begroeiing van het bos. Dit komt door de relatief verre ligging vanaf doorgaande wegen. De bouwmassa's zijn vrijstaand en hebben een gevarieerde plaatsing op de kavels.

De oorspronkelijkheid van de bebouwing is herkenbaar. Er hebben weinig veranderingen plaatsgevonden. De mate van toepassingen van detailleringen en kleuren en materialen is eveneens verschillend. Wel is er een lichte overeenkomst in het gebruik van natuurlijke materialen als hout en baksteen en donkere, aardkleuren in combinatie met (gebroken) wit. Verder komt pleisterwerk aan gevels in lichte kleuren, (gebroken) wit, veel voor.

Verspreid over de Heuvelrug ligt een grote diversiteit aan cultuurhistorische waarden (zoals grafheuvels en herinneringsmonumenten) die doorgaans verscholen in de bossen liggen. Karakteristiek aan bebouwing op dit deel van de Heuvelrug is de vrije setting en individualiteit. De mix van verschijnings-

vormen met veel aandacht voor kwaliteit is tevens waardevol.

De Heuvelrug bezit een betrekkelijk hoge dynamiek, die zich uit in een grote verkeersdruk, verstedelijking en recreatie. Het beleid ten aanzien van nieuwe bebouwing is terughoudend.

Ontwikkelingen en veranderingen zijn op kleine schaal te verwachten in de aard van vervangende nieuwbouw en aanpassingen aan bestaande bebouwing. Nieuwbouw vindt sporadisch plaats.

Het gebied is grotendeels aangeduid als Belvédèregebied. De hoofddoelstelling van het Belvédèrebeleid is behoud van cultuurhistorische waarden door de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inrichting. Hoofddoelstelling is dat cultuurhistorische de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting versterkt en dat nieuwe ruimtelijke functies kunnen bijdragen aan behoud van het erfgoed. Deze nieuwe denk- en werkwijze wordt ook wel 'behoud door ontwikkeling' genoemd. 'Behoud door ontwikkeling' vormt een belangrijke aanvulling op de traditionele strategie van 'behoud door bescherming' van het cultuurhistorisch erfgoed.

Welstandsbeleid

Voor het welstandsbeleid is in dit deelgebied de aanwijzing als Belvédèregebied richtinggevend. Naast de beschermende en conserverende bepalingen van de Monumentenwet kan welstandsbeleid worden ingezet om de sfeer van 'bebouwing in het bos op ruime kavels' te behouden. De welstandstoets zal extra aandacht besteden aan speciale bebouwingskenmerken. Bij de plaatsing van bouwwerken dient rekening te worden gehouden met de bestaande zichtlijnen. Bij nieuwe ontwikkelingen op percelen die grenzen aan historische landgoederen en buitenplaatsen dient rekening gehouden te worden met het karakter van de historische landgoederen en buitenplaatsen. Bij nieuwe ontwikkelingen in de zone van de Stichtse Lustwarande en de Maarsbergse Flank (zie kaart in bijlage) dient rekening gehouden te worden met het karakter van deze buitenplaatsenzones. Doel is meer synergie en verbinding tussen de buitenplaatsen en landgoederen en een versterking van het karakter van deze cultuurhistorisch waardevolle zones.

Voor bebouwing in en aan een aantal gebieden en routes zijn aanvullende criteria van toepassing (zie kaart welstandsniveaus): bebouwing die zichtbaar is vanuit en grenst aan het open landschap van de Gelderse Vallei en de Langbroekerwetering; voor bebouwing in en bij cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen;

- Maarsbergseweg;
- Heygraaf;
- N225/ Rijksstraatweg;
- Arnhemsebovenweg en Oude Arnhemsebovenweg;
- Traaij;
- Bergweg;
- Leersumsestraatweg;
- Amersfoortseweg;
- Woudenbergseweg.

Voor de A12 gelden specifieke welstandscriteria. Deze zijn niet opgenomen in deze welstandsnota.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Massa en vorm

- De bebouwing is vrijstaand.
- De woningen zijn voorzien van een kap.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- De hoofdkleuren zijn gedekte (aard)kleuren.
- De oorspronkelijkheid van bestaande bebouwing dient behouden te blijven, nieuwbouw dient hierbij aan te sluiten.
- Bestaande detaillering, kleuren en materialen worden bij (ver)bouw gespaard.
- Kleurgebruik en detaillering van aan- en uitbouwen passen bij de hoofdmassa.

Aanvullende criteria voor bebouwing die zichtbaar is vanuit en grenst aan het open landschap van de Gelderse Vallei en de Langbroekerwetering, voor bebouwing in en bij cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen, Maarsbergseweg, Heygraaf, N225/ Rijksstraatweg, Arnhemsebovenweg, Leersumsestraatweg, Oude Arnhemsebovenweg, Traaij, Bergweg, Amersfoortseweg en Woudenbergseweg.

Situering

- De hoofdgevel is, indien zichtbaar, op de publieke ruimte georiënteerd.

Massa en vorm

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De massaopbouw bij grote bouwelementen is in samenhang.
- Er is sprake van een hiërarchische gevelopbouw.

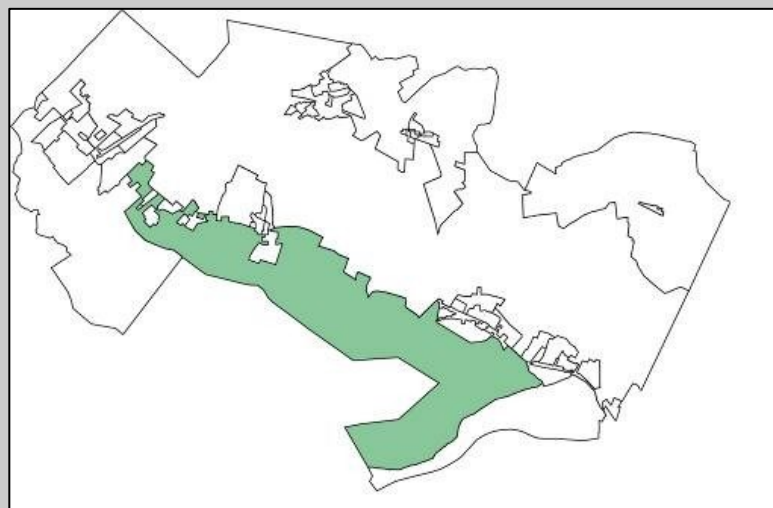
Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Extra aandacht moet besteed worden aan de representativiteit van de bebouwing.
- In de buitenplaatsenzones Stichtse Lustwarande en Maarsbergse Flank is de toepassing van licht pleisterwerk en bruinrode baksteen voor de gevels karakteristiek. Gebruik kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn.

BUITENGEBIED

OVERGANGSGEBIED LANGBROEKERWETERING EN NEDERRIJN

2



Gebiedsbeschrijving

Het overgangsgebied Langbroekerwetering en Nederrijn beslaat ruwweg het buitengebied ten zuiden van de N225 van de kern Driebergen tot en met Amerongen. Het is het gebied tussen de Gooyerdijk en Lekdijk en het bosgebied van Doorn. De Landgoederenzone is een relatief kleinschalig gebied waar weinig bebouwing voorkomt. Het gebied kent een hoogwaardig natuur- en cultuurlandschap waar open grasland afgewisseld wordt door bospercellen. De eerste bebouwing die hier stond waren de ridderhofsteden. De historie van dit soort bebouwing kan terug gaan tot de 13e eeuw en is zeer waardevol.

Het bebouwingsbeeld in het deelgebied wordt gedomineerd door agrarische bebouwing. Deze bebouwing heeft zich vanaf het eind van de achttiende eeuw gevestigd op de oeverwallen. De agrarische activiteiten bestaan uit

akkerbouw, grasland en bometeelt.

De boerderijen bestaan uit grote complexen die veelal haaks op de doorgaande wegen georiënteerd staan. Zo worden de boerderijen in dit deelgebied ontsloten door de Gooyerdijk en de Lekdijk. Richting Heuvelrug is de ligging meer verspreid.

Met name langs de Gooyerdijk, de Langbroekerdijk en de Lekdijk staan historische boerderijen, die zorgvuldig zijn vormgegeven. Een aantal boerderijen behoorden van origine bij een historisch landgoed, dat dikwijls nog te zien is aan de kleurstelling op de luiken. Ze liggen over het algemeen karakteristiek in het landschap. Door hun vormgeving en historische waarde zijn ze veelal aangewezen als monument. De bouwwerken hebben één bouwlaag met een laag doorlopend (afgewolfd) zadeldak. Ze zijn haaks op de straat georiënteerd. Bijgebouwen zijn er in de loop van de tijd aan de zij- en achterkant bijgebouwd. Gevels kennen een verticale geleiding en gestileerde indelingen.

De oorspronkelijkheid is goed bewaard gebleven. Detailleringen, materialen en kleuren ademen nog de historische sfeer.

Boerderijen van later datum bestaan uit naoorlogse boerderijen. Kenmerkend is dat woon- en bedrijfsgedeelten vaak los van elkaar zijn komen te staan. De bouwwerken zijn eenvoudiger vormgegeven en zijn dichter op de straat geplaatst. Ze worden getypeerd door de vele bijgebouwen. Met name aan de Gooyerdijk ligt een aantal bouwwerken met hoge cultuurhistorische waarden. Tevens is het halfopen landschap zeer waardevol met zijn ligging tussen de Heuvelrug en Kromme Rijn/ Nederrijn en de beplantingen van (voormalige) landgoederen. De afwisseling van open en gesloten ruimten is tevens karakteristiek.

De kwaliteit van de bebouwing ligt in de historische en architectonische waarden van de oude, karakteristieke boerderijen, historische landhuizen en kastelen.

Het beleid ten aanzien van de Landgoederenzone van de gemeente is gericht op versterking van de natuurwaarden in en de landschappelijke kwaliteiten van dit gebied. Stedelijke druk mag qua schaal en intensiteit het landschap niet aantasten. Eventuele verstedelijking dient ten opzichte van de Landgoederenzone door dichte beplanting met houtwallen te worden begrensd en afgeschermd. In dit gebied wordt het mogelijk gemaakt om nieuwe landgoederen te bouwen. Dit zal voornamelijk gebeuren op kavels van voormalige boerderijen.

Welstandsbeleid

Voor het welstandsbeleid is in dit deelgebied de versterking van de natuurwaarden in en de landschappelijke kwaliteiten richtinggevend. Naast de beschermende en conserverende bepalingen van de Monumentenwet kan welstandsbeleid worden ingezet om de sfeer van het zeer afwisselend kleinschalig open landschap te behouden. De welstandstoets zal extra aandacht besteden aan speciale bebouwingskenmerken.

Aanvullende criteria worden toegepast op bebouwing dat zichtbaar is vanaf de Rijksweg, Ameronger Wetering, Boerenbuurt, Doornseweg/ Langbroekerweg, Gooyerdijk en de Lekdijk (zie kaart welstandsniveaus).



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmasse, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- Bij bouwwerken altijd rekening houden met het ensemble van alle bebouwing op het gehele erf.
- De bebouwing is in de richting van het slagenlandschap geplaatst.
- Hoofdbouwen zijn op de straat georiënteerd.

Massa en vorm

- Er is sprake van een eenvoudige hoofdvorm met kap.
- Bijgebouwen hebben een kapvorm.
- De massaopbouw is eenvoudig.
- Om grootschaligheid te voorkomen dient agrarische bedrijfsbebouwing bij een lengte groter dan 50 m te zijn voorzien van een geleiding.
- De gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.
- De gevelindeling van de bouwmasse's is traditioneel.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bijgebouwen hebben een ingetogen en eenvoudig kleur- en materiaalgebruik.
- Materialen bestaan uit hout, bakstenen, stucwerk, riet en dakpannen.
- Bestaande detailleringen dienen bij verbouwing bewaard te blijven.
- Sterk contrasterende kleuren zijn niet toegestaan. Er wordt vooral gebruik gemaakt van de kleuren bruin, donkerrood en donkergrijs. Voor afwerkingen wordt groen gebruikt.
- Oorspronkelijk kleurgebruik van bestaande luiken wordt gehandhaafd.

Aanvullende criteria Rijksweg, Ameronger Wetering, Boerenbuurt, Doornseweg/ Langbroekerweg, Gooyerdijk en de Lekdijk

Situering

- De bebouwing past binnen het karakter van de landgoederen en de zichtrelaties in het landschap.
- De bebouwing dient geclusterd te worden.

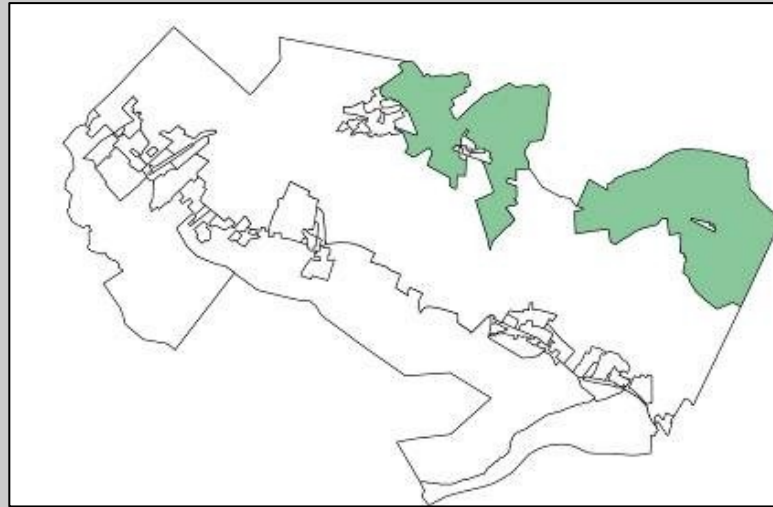
Massa

- Handhaving van kleinschalige, transparante karakter van de linten.
- Bij vervangende nieuwbouw dient aangesloten te worden bij de oorspronkelijke streekeigen bebouwing.
- De detaillering is zorgvuldig en passend bij het cultuurhistorische karakter van de buitenplaatszone. Gebruik kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn.

BUITENGEBIED

OVERGANGSGEBIED GELDERSE VALLEI

3



Gebiedsbeschrijving

Met het overgangsgebied richting Gelderse Vallei wordt het gebied ten noorden van de Heuvelrug bedoeld. Dit gebied bestaat uit twee delen, bij Maarn en rondom Overberg. Hier wordt het beeld gedomineerd door boerderijen en woonbebouwing die sterk georiënteerd zijn op de ontsluitingswegen. Kenmerkend hier is de plaatsing van de bebouwing in de richting van de smalle kavels. Ook blokverkavelingen en onregelmatige verkavelingen komen voor. Daarbij kan het gaan om oude enges, zoals de Hoekenkamp in Maarn. Dit houdt in dat hoofdgevels evenwijdig aan de straat staan en dat lange zijden van bouwwerken evenwijdig aan de kavels lopen, namelijk haaks op de straat. Het grote aantal bijgebouwen valt tevens op.

De bebouwing in de overgangsgebieden heeft maximaal twee bouwlagen en is voorzien van (voornamelijk) zadeldaken, al dan niet met wolfseind. Aan- of uitbouwen komen in een grote mate en in verschillende vormen voor. Hierdoor komen zowel enkelvoudig als samengestelde bouwmassa's voor. Bijgebouwen zijn ten opzichte van hoofdgebouwen verschillend op de kavels gepositioneerd. Ze zijn opgebouwd uit eenvoudige en geometrische vormen.

De detaillering, kleur- en materiaalgebruik van bebouwing laat een zeer divers beeld zien.

De overgangsgebieden naar de Gelderse Vallei staan onder een relatief grote verstedelijkingsdruk. Er wordt relatief veel gebouwd, met name woningen

die in de plaats komen van (gesloopte) boerderijen. Toekomstige ontwikkelingen zullen vooral plaatsvinden op het terrein van vervangende nieuwbouw.

Welstandsbeleid

Het beleid van de gemeente is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kenmerken van de overgangsgebieden. Aanvullende welstandscriteria gelden voor bebouwing in en nabij cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen en aan de routes Woudenbergseweg, Griftdijk, Heuvelsesteeg, Rottegatsteeg en de van Beuningenlaan (zie kaart welstandsniveaus). Extra aandacht zal uitgaan naar de uiterlijke verschijningsvorm. Ook is het behoud en de versterking van het cultuurhistorische karakter van de buitenplaatsenzone Maarsbergse Flank uitgangspunt.

Voor de A12 gelden specifieke welstandscriteria. Deze zijn niet opgenomen in deze welstandsnota.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw- massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- Daar waar sprake is van een slagenverkaveling dient de richting van gebouwen op het erf de verkavelingsrichting te volgen.
- Aanvullende bebouwing dient aan te sluiten bij de bestaande kavelindeling per landschapstype en parcellering.

Massa en vorm

- De bebouwing heeft één bouwlaag en is voorzien van een kap.
- Er is sprake van een duidelijke en eenvoudige hoofdvorm.
- Er is sprake van een evenwichtig samenhangende gevelopbouw.
- Bij grote gebouwen dient een geleding te worden toegepast.
- Aan- en uitbouwen zijn in dezelfde stijl uitgevoerd als het hoofdgebouw.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Per perceel is er samenhang in het materiaalgebruik en de kleurkeuze van hoofd- en bijgebouwen.
- Bedrijfsgebouwen zijn voorzien van een gemetselde plint en hebben een traditioneel kleur- en materiaalgebruik.
- Er wordt gebruik gemaakt van traditionele kleuren zoals baksteen in donkere/ aardekleuren, roodgrijze of rode dakpannen en rieten daken, licht, groen en donkerbruin houtwerk.
- Glas, spiegelend materiaal en kunststof zijn als gevelbekleding niet toegestaan.

Aanvullende criteria voor bebouwing in en nabij cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen en aan de routes Woudenbergseweg, Griftdijk, Heuvelsesteeg, Rottegatsteeg en de van Beuningenlaan:

Situering, massa en vorm

- De hoofdgevel is, indien zichtbaar, op de publieke ruimte georiënteerd.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De massaopbouw bij grote bouwelementen is in samenhang met elkaar.

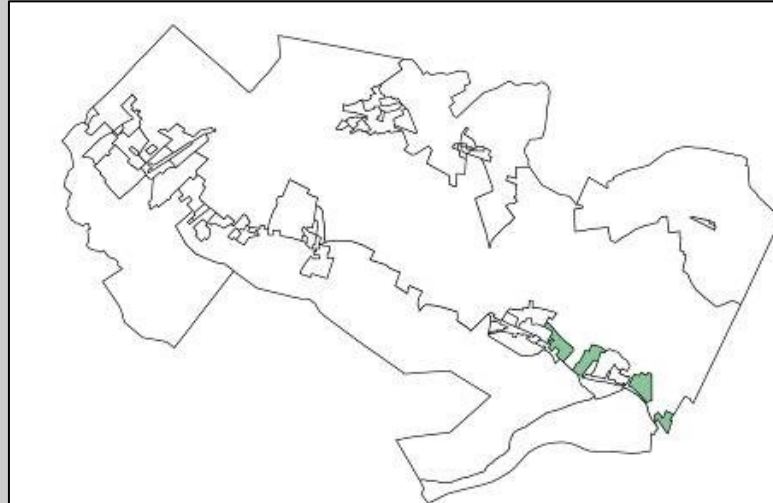
Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Extra aandacht moet besteed worden aan de representativiteit van de bebouwing.
- Binnen de buitenplaatsenzone Maarsbergse Flank is de detaillering zorgvuldig en passend en moet de architectuur bijdragen aan het continue beeld en sfeer van de buitenplaatsenzone. Gebruik kleuren die passend zijn voor deze zone.

BUITENGEBIED

OUDE ENGEN

4



Gebiedsbeschrijving

De vier kleinschalige en agrarisch ingerichte open gebieden op de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug tussen Leersum en Elst kennen een beperkte bebouwingsdichtheid. Op deze akkercomplexen (kampen en engen) heeft in het verleden o.a. tabaksteelt plaatsgevonden. Tabaksschuren, vooral bij Amerongen en Elst herinneren aan deze historie. Historische bebouwing wordt afgewisseld met naoorlogse bebouwing, bestaande uit boerderijen en woonbebouwing. De bebouwing staat in een blokverkaveling en vrij op de kavels.

De bebouwing in de overgangsgebieden heeft maximaal twee bouwlagen en is voorzien van (voornamelijk) zadeldaken, al dan niet met wolfseind. Aan- of uitbouwen komen in een grote mate en in verschillende vormen voor. Hierdoor komen zowel enkelvoudig als samengestelde bouwmassa's voor. Bijgebouwen zijn ten opzichte van hoofdgebouwen verschillend op de kavels ge-

positioneerd. Ze zijn opgebouwd uit eenvoudige en geometrische vormen. De detaillering, kleur- en materiaalgebruik van bebouwing laat een zeer divers beeld zien.

De oude engen staan onder een relatief grote verstedelijkingsdruk. De rand van de Heuvelrug is namelijk een aantrekkelijke plek om te wonen. Toekomstige ontwikkelingen zullen vooral plaatsvinden op het terrein van vervangende nieuwbouw. Het engengebied ten zuiden van de Heuvelrug is waardevol vanwege de cultuurhistorische karakteristieken van de beplantingen en de kenmerkende bebouwing ten behoeve van de tabaksteelt.

Welstandsbeleid

Het beleid van de gemeente is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kenmerken van de overgangsgebieden. Aanvullende criteria gelden voor bebouwing langs aan de N225 (zie kaart welstandsniveaus). Extra aandacht zal uitgaan naar de uiterlijke verschijningsvorm.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De plaatsing van de bebouwing is afgestemd op de verkavelingsrichting van het landschap.

Massa en vorm bebouwing

- Er is sprake van eenvoudige hoofdvormen met kap.
- De bebouwing wordt terughoudend vormgegeven.

Detaillering, kleur en materiaalgebruik

- De hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: baksteen, stucwerk, pannen en hout.
- De hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren en afgestemd op de omgeving.

Aanvullende criteria N225

Situering

- De hoofdgevel is, indien zichtbaar, op de publieke ruimte georiënteerd.

Massa en vorm

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Er is sprake van een eenvoudige hoofdvorm met kap.
- De massaopbouw bij grotere bouwmassa's is in samenhang met elkaar.
- Er is sprake van een hiërarchische gevelopbouw.

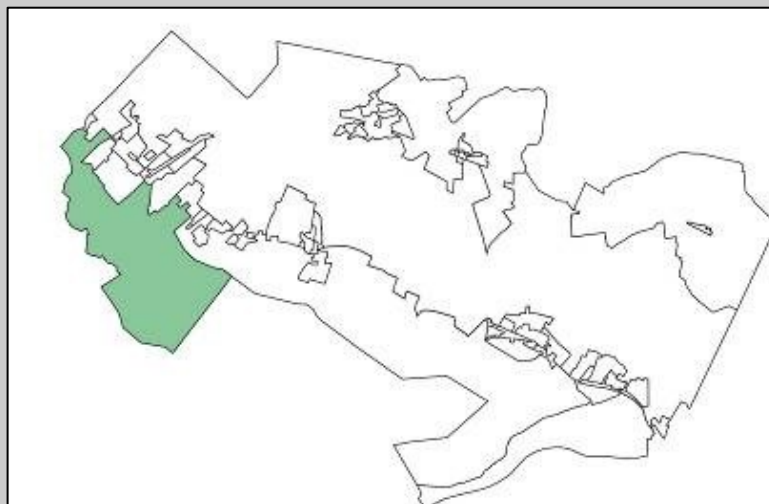
Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Extra aandacht moet besteed worden aan de representativiteit van de bebouwing.

BUITENGEBIED

COULISSELANDSCHAP LANGBROEKERWETERING

5



Gebiedsbeschrijving

Deelgebied Langbroekerwetering beslaat het buitengebied ten zuiden van de N225. Het is het gebied tussen de Kromme Rijn en het bosgebied van Driebergen-Rijsenburg en Doorn. De Langbroekerwetering is een relatief kleinschalig gebied waar weinig bebouwing voorkomt. Het gebied kent een hoogwaardig natuur- en cultuurlandschap waar open grasland afgewisseld wordt door bospercelen. De eerste bebouwing die hier stond waren de ridderhofsteden. De historie van dit soort bebouwing kan terug gaan tot de 13e eeuw en is zeer waardevol. Voorbeelden van voormalige ridderhofsteden zijn Sterkenburg en Hardenbroek. Andere waardevolle bebouwingselementen zijn het landgoed Dennenburg en Arca Paris.

Het bebouwingsbeeld in het deelgebied wordt echter gedomineerd door agrarische bebouwing. Deze bebouwing heeft zich vanaf het eind van de achttiende eeuw gevestigd op de oeverwallen van de Kromme Rijn aan de ontginningsas Langbroekerdijk. De agrarische activiteiten bestaan uit akkerbouw, grasland en bonteelt.

De agrarische bedrijven bestaan uit grote complexen die veelal haaks op de doorgaande wegen georiënteerd staan. Ze worden grotendeels ontsloten door de Gooijerdijk en de Langbroekerdijk.

Qua bebouwingsbeeld verschillen de bouwwerken. Vooral langs de Gooijerdijk staan enkele historische bouwwerken die zorgvuldig zijn vormgegeven.

Dit zijn langhuisboerderijen. Ze liggen over het algemeen karakteristiek in het landschap. Door hun vormgeving en historische waarde genieten ze de monumentenstatus. De bouwwerken hebben een bouwlaag met een doorlopend (afgewolfd) zadeldak. Ze zijn haaks op de weg georiënteerd. Bedrijfsgebouwen zijn er in de loop van de tijd aan de zij- en achterkant bijgebouwd. Gevels kennen een verticale geleding en een gestileerde indeling. De oorspronkelijkheid is goed bewaard gebleven. Detailleringen, materialen en kleuren ademen nog de historische sfeer.

Boerderijen van na de Tweede Wereldoorlog komen relatief veel voor. Kenmerkend is dat woon- en bedrijfsgedeelten vaak los van elkaar zijn komen te staan. De bouwwerken zijn eenvoudiger vormgegeven en zijn dichter op de weg geplaatst. Ze worden getypeerd door de vele bijgebouwen.

Met name aan de waterlopen ligt een aantal bouwwerken met hoge cultuurhistorische waarden. Tevens is het halfopen landschap zeer waardevol met zijn ligging tussen de Heuvelrug en Kromme Rijn en de beplantingen van (voormalige) landgoederen. De afwisseling van open en gesloten ruimten is tevens karakteristiek.

De historische en architectonische waarden van de oude, karakteristieke boerderijen en het kasteel Sterkenburg zijn bepalend voor de kwaliteit van de bebouwing.

Het beleid van de gemeente ten aanzien van Langbroekerwetering is gericht op versterking van de natuurwaarden en de landschappelijke kwaliteiten van dit gebied. Ook is het beleid gericht op versterking van het cultuurhistorische karakter van de buitenplaatszone Langbroekerwetering.

Welstandsbeleid

Voor het welstandsbeleid is in dit deelgebied de versterking van de natuurwaarden en de versterking van de cultuurhistorische waarden van de buitenplaatszone Langbroekerwetering en de landschappelijke kwaliteiten richtinggevend. Naast de beschermende en conserverende bepalingen van de Monumentenwet kan welstandsbeleid worden ingezet om de sfeer van het zeer afwisselend kleinschalig open landschap te behouden. De welstandstoets zal extra aandacht besteden aan specifieke bebouwingskenmerken. Bij de plaatsing van bouwwerken dient rekening te worden gehouden met de bestaande zichtlijnen. Aanvullende welstandscriteria gelden voor bebouwing aan de Gooijerdijk, Rijsenburgselaan, Dwarsweg/ Sterkenburgerlaan en de Langbroekerdijk (zie kaart welstandsniveaus). Voor het Langbroekerweteringgebied is tevens een beeldkwaliteitsplan vigerend. Voor (aanvullende) gebiedscriteria wordt hiernaar verwezen.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- Bij bouwwerken altijd rekening houden met het ensemble van alle bebouwing op het gehele erf.
- Plaatsing van de gebouwen is afgestemd op de verkavelingsrichting van het landschap.

- Hoofdgebouwen zijn op de straat georiënteerd.

Massa en vorm

- Er wordt uitgegaan van enkelvoudige hoofdvormen.
- De bebouwing is voorzien van een kap, bijgebouwen hebben een kapvorm.
- Om grootschaligheid te voorkomen dient agrarische bedrijfsbebouwing bij een lengte groter dan 50 meter te zijn voorzien van een geleding.
- De gevelindeling van de bouwmassa's is traditioneel, dat wil zeggen eenvoudig en met symmetrische vormen.

- De bebouwing staat geclusterd op het erf.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bijgebouwen hebben een ingetogen en eenvoudig kleur- en materiaalgebruik;
- Materialen bestaan uit hout, bakstenen, stucwerk, riet en dakpannen.
- Kleurgebruik van bedrijfsgebouwen is afgestemd op het overig kleurgebruik.
- Gevels van woonbebouwing worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen in aarde tinten (rood of bruin). Licht stucwerk is tevens toegestaan.
- Daken van woonbebouwing worden uitgevoerd in rode of blauwgrijze gesmoorde pannen of riet.
- Bestaande kenmerkende detailleringen dienen bij verbouwing bewaard te blijven.
- Bedrijfsgebouwen dienen een gemetselde plint van minimaal 1m hoog toe te passen.
- Sterk contrasterende kleuren zijn niet toegestaan. Er wordt vooral gebruik gemaakt van de kleuren bruin, donkerrood en donkergrijs. Voor afwerkingen wordt groen gebruikt.
- Oorspronkelijk kleurgebruik van bestaande luiken wordt gehandhaafd.

Aanvullende criteria Gooijerdijk, Rijsenburgselaan, Dwarsweg/ Sterkenburgerlaan en de Langbroekerdijk

Situering

- De bebouwing mag geen afbreuk doen aan het karakter van de landgoederen en de zichtrelaties in het landschap.
- Bij vervangende woonbebouwing wordt achter de bestaande bebouwing gebouwd.
- Voor gebieden die open moeten blijven dient de bebouwing geclusterd zijn.

Massa

- Handhaving van kleinschalige, transparante karakter van de linten.
- Bij vervangende nieuwbouw dient aangesloten te worden bij de oorspronkelijke streekeigen bebouwing.

- Bij vervangende woonbebouwing kan achter de bestaande bebouwing gebouwd worden.

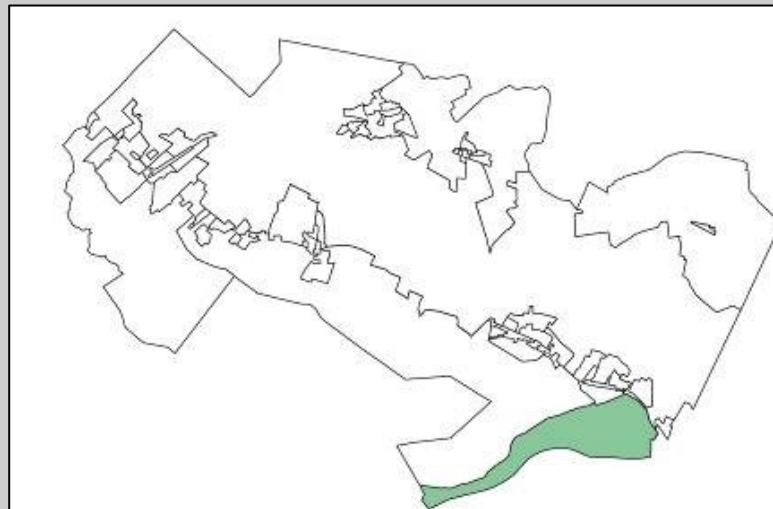
- Doorkijken naar het landschap moet gewaarborgd blijven.

- Buitenplaatszone Langbroekerwetering: De detaillering binnen de zone Langbroekerwetering is zorgvuldig en passend bij het cultuurhistorische karakter van deze buitenplaatszone. Gebruik kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn.

BUITENGEBIED

UITERWAARDEN

6



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De bebouwing is vrij op de kavel geplaatst.
- De bebouwing is vrijstaand.

Massa en vorm

- De bebouwing heeft een enkelvoudig hoofdvorm.
- Aan- of uitbouwen zijn in dezelfde stijl als de hoofdbebouwing en ondergeschikt.
- Binnen de buitenplaatsenzone Stichtse Lustwarande is de detaillering zorgvuldig en passend bij het cultuurhistorische karakter van deze buitenplaatsenzone.

Kleur- en materiaalgebruik

- Er wordt gebruik gemaakt van donkere kleuren.
- Als hoofdmaterialen worden metselwerk, hout en pannen gebruikt.
- Binnen de buitenplaatsenzone Stichtse Lustwarande is de detaillering zorgvuldig en passend bij het cultuurhistorische karakter van deze zone. Gebruik kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn.

Gebiedsbeschrijving

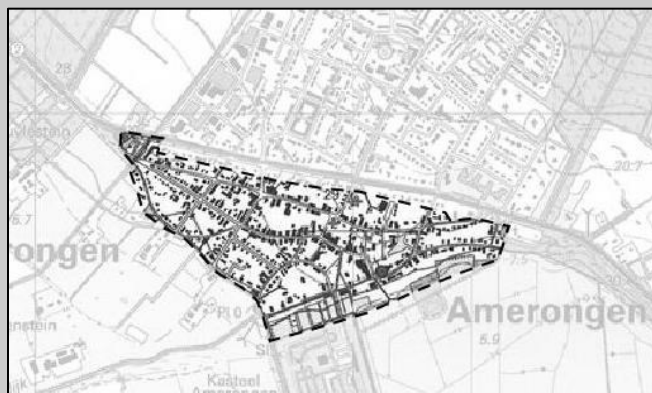
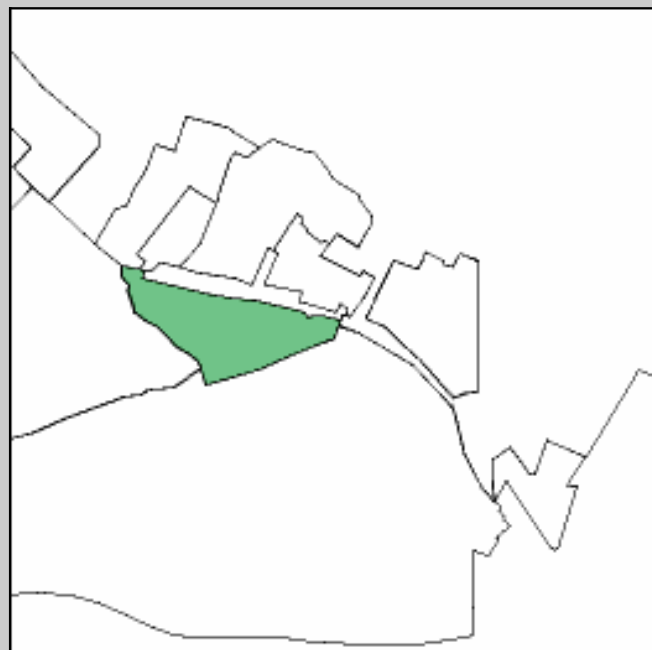
De uiterwaarden vormen het gebied tussen de Lekdijk en de Nederrijn. De landschappelijke situatie wordt gekenmerkt door de ligging tussen de rivier en de stuwwal. Het gebied is vroeger vergraven voor de kleiwinning. In de waard is een aantal zomerdijken aanwezig. Niet afgegraven delen zijn in gebruik als weiland. Beplantingen komen in beperkte mate voor.

In het deelgebied staan slechts enkele gebouwen. Dit zijn een oude boerderij, welke de monumentenstatus heeft, de steenfabriek met bijgebouwen en het complex van de Stuwsuis. Grootschalige ontwikkelingen ten opzichte van bebouwing zijn op de korte termijn niet te verwachten. Het gebied is grotendeels aangeduid als natuurgebied.

AMERONGEN

DORPSCENTRUM

7



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- Kleine verspringingen en hoekverdraaiingen zijn mogelijk.
- Handhaving van de richting van de bebouwing ten opzichte van de straat;
- De hoofdbebouwing staat aan de straatzijde.
- Bij niet-woonfuncties staat de eventuele bedrijfswoning aan de straat;
- De ligging en het verloop van straten blijft ongewijzigd.
- De bestaande open tussenruimte tussen bebouwing blijft zo veel mogelijk gehandhaafd.

Massa en vorm

- Handhaving of versterking van de individualiteit van de bebouwing door onderlinge verschillen in massa en vormgeving.
- Woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Andere gebouwen hebben een korrelgrootte die voortkomt uit de specifieke functie.
- Schaalvergroting door samenvoeging van panden of grote aanbouwen is ongewenst.
- De hoofdvorm van woningen bestaat uit een of twee lagen met een kap.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze zijn plat of voorzien van een kap.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij verbouwingen worden de stijkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw, zoals die tot uitdrukking komen in symmetrie in gevels, hoogtebreedte verhouding van geveluitsnijdingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen en kozijnen en neggen, versieringen en kleurgebruik.
- Aanbouwen hebben de stijkenmerken van het hoofdgebouw of vormen een overtuigend contrast daarmee.
- Bij nieuwbouw zijn stijl en detaillering vrij, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan bebouwing in de omgeving.
- Er is sprake van een traditioneel materiaalgebruik zoals baksteen, stucwerk, hout.
- Gevels zijn opgetrokken in baksteen, of in gedekte kleuren afgestemd op de belendingen.
- Daken van woningen zijn afgedekt met rode of grijze pannen of met riet.
- Het gebruik van kunststof is niet toegestaan, tenzij sprake is van een gevel (of dakvlak) die (dat) niet zichtbaar is vanaf de openbare buitenruimte;
- Gebruik kleuren die voor de dorpskern kenmerkend zijn.

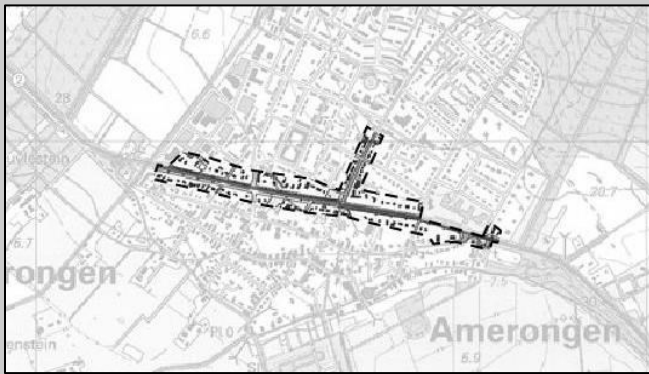
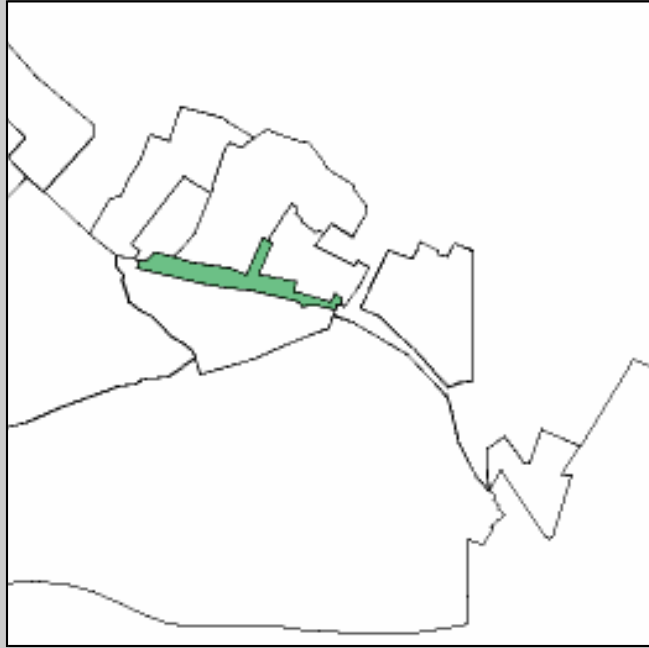
Gebiedsbeschrijving

Het bebouwingspatroon is in het dorpscentrum voor een belangrijk deel in stand gebleven. Langs de bovenweg en benedenweg vindt men oude lintbebouwing, die zich richting het centrum langzaam verdicht tot aaneen gebouwde straatwanden, zonder dat de afzonderlijke panden hun individualiteit verliezen. Open tussenruimten zijn in de loop der tijd steeds meer opgevuld, zonder dat het patroon van verdichting naar het centrum verloren is gegaan. De individualiteit van de panden wordt benadrukt in de verschillende bouwstijlen uit verschillende bouwperiodes, geringe hoogteverschillen, geringe hoekverdraaiingen, verschillende functies en een verschillende mate van versiering. De bebouwing heeft overwegend een of twee bouwlagen onder een zadeldak. Minder voorkomende dakvormen zijn een schilddak, een mansarde kap en een enkel plat dak.

Veel panden staan op de monumentenlijst en worden uit dien hoofde beschermd. Daarnaast komen veel beeldbepalende panden voor.

Welstandsbeleid

Het dorpscentrum van Amerongen is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het bebouwingsensemble en de gaafheid van de bebouwing zijn zeer karakteristiek en dienen daarom behouden te blijven. Onderstaande welstandscriteria ondersteunen deze wens.



Gebiedsbeschrijving

De lintbebouwing van Amerongen bestaat uit de bebouwing langs de Koningin Wilhelminaweg (het zuidelijk is deel sinds 2013 aangewezen als beschermd dorpsgezicht) en een deel van de Koenestraat. De bebouwing bestaat uit een mix van vooroorlogse woningen met op sommige plaatsen naoorlogse in- en aanvullingen. Als onderdeel van de lintbebouwing zijn naast wonen ook andere functies aanwezig, zoals winkels en enkele bedrijven, al dan niet in voormalige agrarische bebouwing.

Kenmerk van de lintbebouwing is de individualiteit van panden in vormgeving, de geringe korrelgrootte en de ruime groene onderlinge tussenruimte. De panden staan overwegend in dezelfde rooilijn, evenwijdig aan de weg. Een uitzondering daarop is de bebouwing aan het westelijk deel van de Koningin Wilhelminaweg waar de panden in de oude verkavelingsrichting staan met een lichte hoekverdraaiing ten opzichte van de weg. De bebouwing heeft overwegend een of twee bouwlagen onder een zadeldak. Minder voorkomende dakvormen zijn een schilddak, een mansarde kap en een enkel plat dak.

De individualiteit van de panden wordt benadrukt in de verschillende bouwstijlen uit verschillende bouwperiodes, verschillende functies en een verschillende mate van versiering.

Welstandsbeleid

Vanwege het openbare karakter en de doorgaande functie van de wegen (en de begeleidende lintbebouwing) gelden voor dit deelgebied relatief veel welstandscriteria. Aanvullende welstandscriteria zijn daarom niet gegeven.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

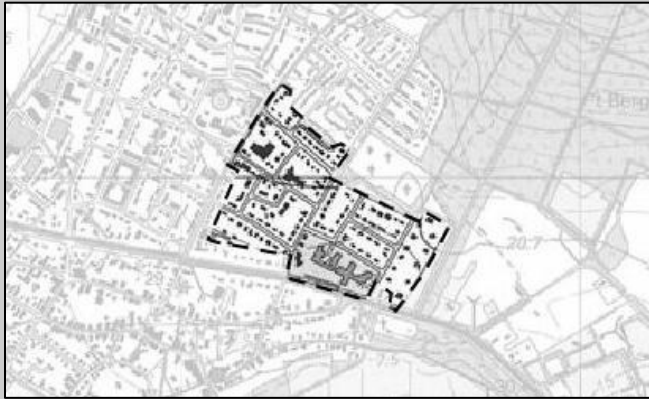
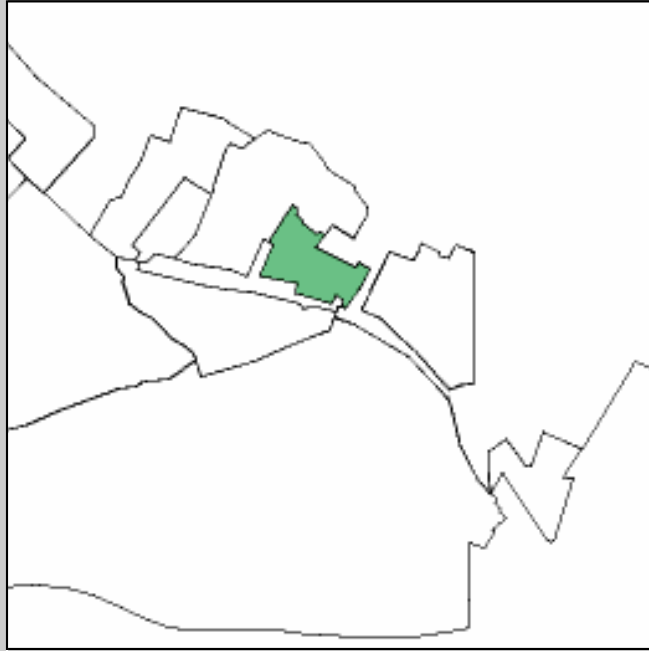
- Handhaving van de richting van de bebouwing ten opzichte van de straat.
- De hoofdbebouwing staat aan de straatzijde.
- Bij niet-woonfuncties staat de eventuele bedrijfsruimte aan de straat.
- Bijgebouwen dienen te verspringen ten opzichte van de hoofd-massa.
- De groene open tussenruimte tussen bebouwing blijft zo veel mogelijk gehandhaafd.

Massa en vorm

- Handhaving of versterking van de individualiteit van de bebouwing door onderlinge verschillen in massa en vormgeving.
- Woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Andere gebouwen hebben een korrelgrootte die voortkomt uit de specifieke functie.
- De woningen zijn voorzien van een kap.
- Andere gebouwen hebben een hoogte die voortkomt uit de functie, waarbij drie lagen in beginsel als maximum geldt.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze zijn plat of voorzien van een kap met dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Gevels zijn opgetrokken in baksteen, in gedekte kleuren afgestemd op de belendingen, of in wit.
- Daken van woningen zijn afgedekt met rode of grijze pannen of met riet.
- Bij verbouwingen worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw, zoals die tot uitdrukking komen in symmetrie in gevels, hoogtebreedte verhouding van geveluitsnijdingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen en kozijnen en neggen, versieringen en kleurgebruik.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken van het hoofdgebouw of vormen een overtuigend contrast daarmee.
- Voor het gedeelte ten zuiden van de Wilhelminaweg, dat onder het beschermde dorpsgezicht valt, wordt voor detaillering, kleur- en materiaalgebruik aangesloten op de criteria voor het beschermde dorpsgezicht Amerongen, zoals aangegeven in Amerongen dorpscentrum.



Gebiedsbeschrijving

Het deelgebied dorpsbebouwing bestaat uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Oude Wei. Dit deelgebied is vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw ontwikkeld en verschilt van de overige naoorlogse bebouwing van Amerongen in die zin dat er sprake is van een ruime opzet en groene uitstraling. De woningen bestaan overwegend uit duurdere vrijstaande en 2-onder-een-kap woningen met één of twee bouwlagen met een kap. De kavels zijn zeer ruim en vaak rijk beplant met groen. Ook in de openbare straatruimte overheerst door de brede grasbermen en bomen het groene karakter.

Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid is gericht op behoud van de bestaande situatie. Vooral het groene karakter en de ruime opzet van de buurt is van groot belang voor het beeld. Deze karakteristiek dient behouden te blijven. Ontwikkelingen lijken alleen te bestaan uit kleinschalige woningveranderingen. Er zal getoetst worden aan basiscriteria.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmasa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

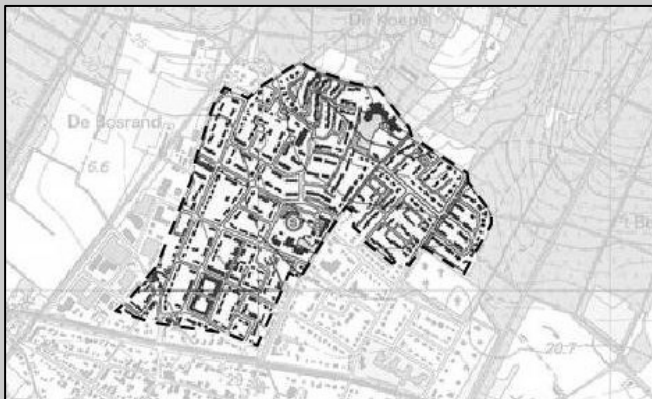
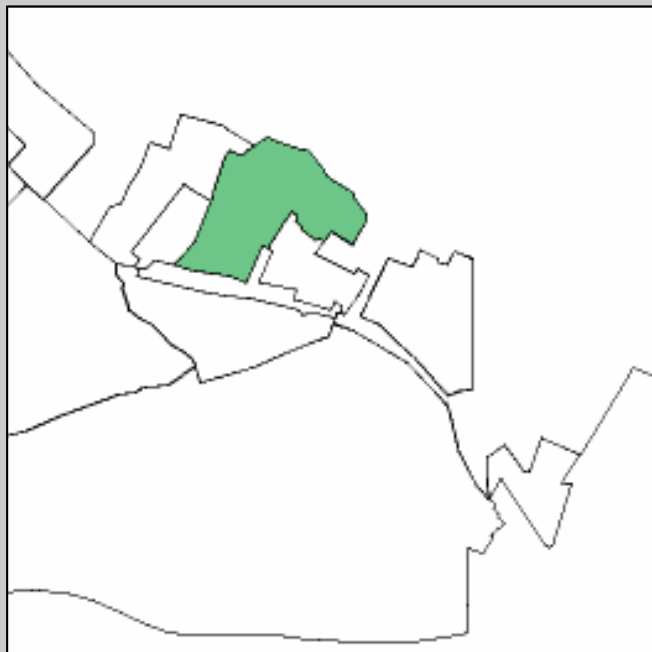
- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht.
- Het handhaven van zoveel mogelijk onderlinge tussenruimte tussen woningen, onder meer door het vermijden van grote zij aanbouwen en verdubbeling van woningen.

Massa en vorm

- De woningen zijn voorzien van een kap.
- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- De massaopbouw is per rij gelijk.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijlkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- De bestaande dakhelling is uitgangspunt voor vernieuwingen en aanbouwen.
- Er dient aangesloten te worden op de lage goothoogtes in de omgeving.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze zijn plat of voorzien van een kap met dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Gevels zijn opgetrokken in baksteen, in gedekte kleuren afgestemd op de belendingen, of in wit.
- Daken van woningen zijn afgedekt met rode of grijze pannen.
- Bij verbouwingen worden de stijlkenmerken overgenomen van de oorspronkelijke woning of het oorspronkelijke blok, zoals die tot uitdrukking komen in gevelconstructies, hoogtebreedte verhouding van geveluitsnijdingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen en kozijnen en neggen, versieringen en kleurgebruik.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw.
- Bij vervanging of nieuwbouw zijn stijl en detaillering vrij, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige ensemble waarvan de nieuwbouw deel uitmaakt.



Gebiedsbeschrijving

Het deelgebied Naoorlogs Wonen beslaat de wooncomplexen die na de tweede wereldoorlog projectmatig zijn gerealiseerd ten noorden van de Koningin Wilhelminaweg.

In het noordwestelijke kwadrant, begrensd door de Kon. Wilhelminaweg en de Koenestraat zijn na de oorlog achter de oude lintbebouwing planmatig nieuwe wijken ontstaan. Begonnen werd het dichtst bij het dorp en van daaruit langzaam naar het noorden. Bebouwing uit de 50er jaren vindt men daarom vooral in het eerste deel aansluitend aan de Kon. Wilhelminaweg tot aan de Prinses Irenelaan. Ten noorden van de Prinses Irenelaan wordt de overgang zichtbaar naar de 60er en 70er jaren. Een zeer uitgesproken 70er jaren ensemble bevindt zich bij de bosrand, aan de Jan van Zutphenweg. Verspreid in het noordwestelijke kwadrant liggen voorts enkele nieuwe invullingen uit de 80er jaren en een recent gereedgekomen vernieuwbouw project aan de Clauslaan – Oranjelaan. Het deelgebied bestaat verder uit het noordelijk deel van het noordwestelijk kwadrant.

Het bebouwingsbeeld in deze buurten kenmerkt zich door een sterk orthogonale opzet waarbij de woning binnen één blok vaak dezelfde kenmerken hebben. De woningen hebben één of twee bouwlagen en zijn nagenoeg allen voorzien van een zadeldak. Op hoeken van blokken is soms sprake van een accent in de bebouwing in de vorm van een andere

kaprichting.

Woningbouw uit de jaren zeventig heeft een meer afwisselend bebouwingsbeeld met samengestelde, soms verspringende, gevelen dakvlakken. Tevens zijn afwisselingen in goothoogtes. Woningen uit eerdere bouwperiodes hebben een minder uitgesproken uitstraling.

Welstandsbeleid

Ontwikkelingen in dit deelgebied bestaan voornamelijk uit kleinschalige aanpassingen aan woningen. Het welstandsbeleid is gericht op het behoud van een rustig bebouwingsbeeld waarbij de gezamenlijke kenmerken van het blok uitgangspunt vormen voor veranderingen. Er zal worden getoetst aan basiscriteria. Voor woningen aan de Koenestraat gelden, vanwege de ligging aan een doorgaande route, aanvullende criteria (zie kaart welstandsnota's).



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht.
- De nokrichting is evenwijdig aan de straat.

Massa en vorm

- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De massaopbouw is per rij gelijk.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.

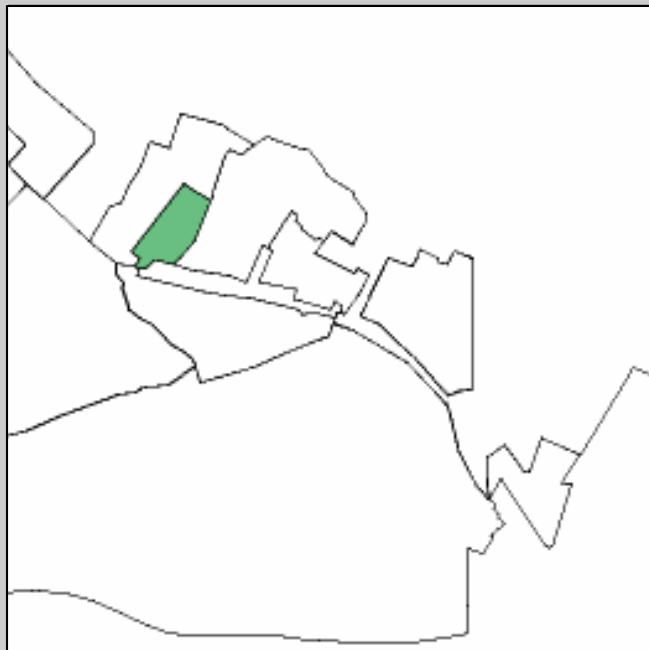
Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is per rij op elkaar afgestemd.
- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke complex toegepast.
- Aanbouwen hebben de stijkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw.
- Nieuwbouw is eigentijds maar is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving.
- Bij vervanging of nieuwbouw van blokken zijn stijl en detaillering vrij, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige ensemble waarvan de nieuwbouw deel uitmaakt.

Aanvullende criteria Koenestraat

Kleur- en materiaalgebruik

- Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur pleisterwerk, baksteen, dakpannen en hout. Kleurgebruik terughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.



Gebiedsbeschrijving

Aan de westzijde van de kern ligt een kleinschalig bedrijventerrein ten behoeve van een gevarieerde plaatsgebonden werkgelegenheid.

De bedrijfsgebouwen hebben een kleinschalig karakter en bestaan overwegend uit beperkte, al dan niet samengestelde bouwvolumes. Opvallend is de gemakkelijke aansluiting van het bedrijventerrein met het aanliggende woongebied. De kleinschaligheid en individualiteit van de bedrijven en de informele overgangsruiimte tussen bedrijventerrein en achtertuinen van woningen spelen hierin een belangrijke rol.

Het representatieve entreegedeelte van de bedrijven is overwegend naar de weg gekeerd, productie en opslag liggen meer aan de achterzijde. Het handhaven van de kleinschaligheid en individualiteit is zowel naar de zijde van de woonbebouwing als naar het open landschap een aandachtspunt.

Welstandsbeleid

Voor de bedrijventerreinen geldt een toets aan basiscriteria. Hier gaat het om het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden. Afwijkingen in de ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van gebouwen zijn in deze gebieden onder voorwaarden toelaatbaar.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

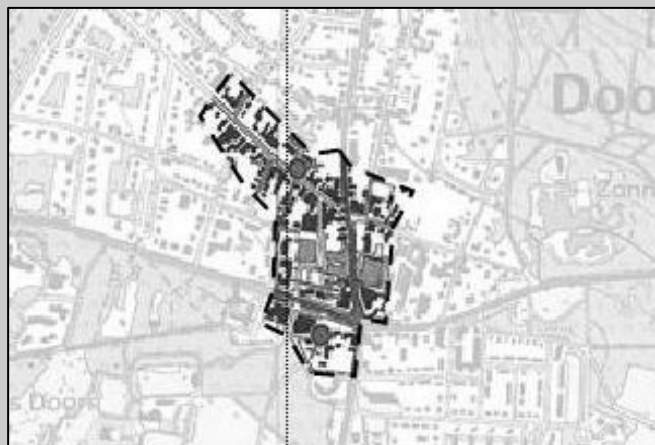
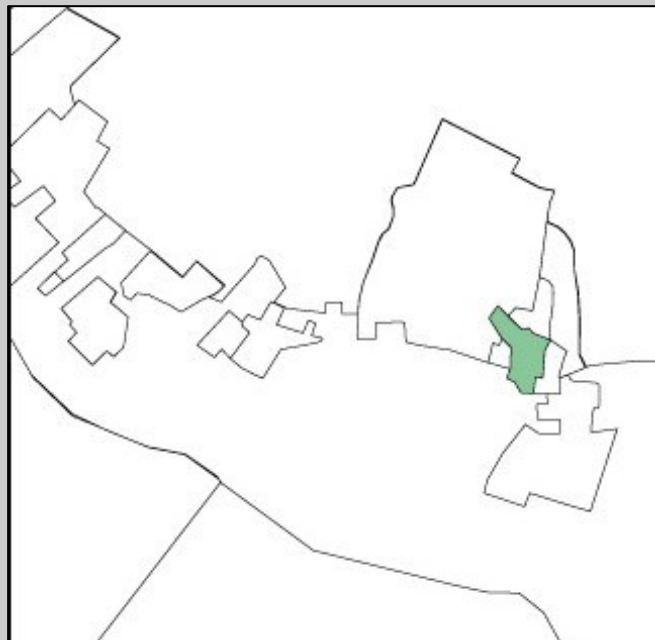
- Representatieve zijden zijn gericht naar de hoofdontsluitingswegen.

Massa en vorm

- Op de zichtlocaties is sprake van representatieve kantoorgedeelten/ publieksgerichte ruimten aan de voorkant van gebouwen.
- De indeling van de gevels is gestileerd en gevarieerd.
- De gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.
- Op de begane grond is sprake van een transparante en open gevel.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Nieuwbouw op zichtlocaties kent een moderne en hoogwaardige architectuur.
- Baksteenarchitectuur in rode, bruine of donkere kleurstelling is hierbij leidend.
- Bij nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van natuurlijke kleuren en materialen.
- Reclame-uitingen passen binnen de vormgeving van het gebouw.
- Het kleurgebruik bij bebouwing grenzend aan het open buitengebied vormt geen contrast met de omgeving.



Gebiedsbeschrijving

Het gebied omvat het oude centrum van Doorn. Het hart van het gebied is Plein 1923, maar ook delen van de Amersfoortseweg (N227), de Dorpsstraat (N225) en de Kampweg maken deel uit van het plangebied. In het centrum vormt de diversiteit aan bebouwing binnen vrijwel aaneengesloten wanden een belangrijk kenmerk. Onbebouwde ruimte speelt een grote rol, hierin is een continu beeld voor ogen gehouden, waarbij de bebouwingswanden voor de variatie zorgen. Straatbebouwing verdicht zich rond het middelpunt van het centrum.

Het deelgebied wordt gekenmerkt door een grote mate van functiemenging en eenheid in inrichting van het openbare gebied. Behalve de woonfunctie zijn hier ook winkels en andere voorzieningen.

De bebouwing in het centrum heeft overwegend één of twee bouwlagen onder verschillende soorten dakvormen. Veel voorkomende dakvormen zijn een zadeldak, een schilddak en een mansarde kap, die alle zowel in langs- als in dwarsrichting voorkomen. Langs de Amersfoortseweg zijn enkele nieuwbouwcomplexen met afwijkende dakvorm ontstaan.

Aan de zuidzijde van het westelijk deel van de Dorpsstraat is het Cultuurhuis gevestigd, opgetrokken in een geheel eigen architectuur.

Extra aandacht wordt gevraagd voor het historisch waardevolle karakter

van de bebouwing langs de Dorpsstraat tussen de hoek met de Amersfoortseweg en het voormalig postkantoor. Deze bebouwingwand wordt gekarakteriseerd door veelal vrijstaande panden van één à twee bouwlagen met een kap, verspringend, soms gestafeld, ten opzichte van elkaar gesitueerd. Veel van deze panden kennen een historisch waardevolle gevel- en massaopbouw en een zorgvuldige tot rijke geveldetailering. Dit laatste geldt overigens ook voor de bebouwing op de hoeken Amersfoortseweg/ Dorpsstraat en Dorpsstraat/ Langbroekerweg.

Welstandsbeleid

Gelet op de functionele betekenis en de gewenste representatieve uitstraling van het voorzieningencentrum, is de bebouwing in dit deelgebied van relatief gedetailleerde welstandscriteria voorzien. De oudere bebouwing rondom het kruispunt Amersfoortseweg/ Dorpsstraat (t/m voormalig postkantoor)/ Langbroekerweg is van groot belang voor de karakteristieke oudere dorpsbebouwing van Doorn. Het welstandsbeleid is hier specifiek gericht op het handhaven en versterken van de bestaande karakteristieken.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmasse, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

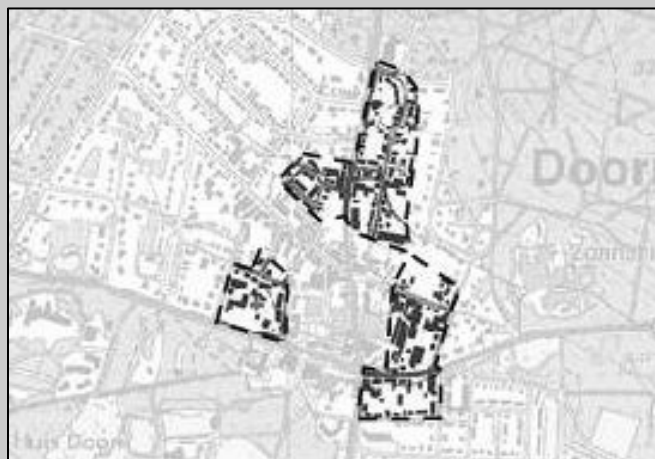
- De gebouwen worden in de bestaande rooilijn gebouwd.
- Kleine verspringingen en hoekverdraaiingen zijn mogelijk.
- De hoofdbebouwing is op de straat gericht.
- Geen blinde wanden langs de straten of aan de openbare ruimte toe passen.
- Bij niet-woonfuncties staat de eventuele bedrijfswoning aan de straat.

Massa en vorm

- Schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst.
- De individualiteit van de bebouwing wordt gehandhaafd door onderlinge verschillen in massa en vormgeving.
- Gesloten gevels voorkomen.
- Compositie van de gehele gevelwand als uitgangspunt nemen voor individuele vormgeving per travee van 6-12 meter.
- Gevel als één vlak uitvoeren en in de rooilijn laten aansluiten op het maaiveld.
- Begane grondlaag niet met terugliggend geveldeel vormgeven, maar als 1 vlak uitvoeren met de gehele gevel.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze zijn plat of voorzien van een kap.
- Bij nieuwbouw worden in de gevels de eigentijdse stijkenmerken gebruikt.
- De korrelgrootte van de gebouwen sluit aan bij die in de omgeving.
- De panden hebben een duidelijke horizontale beëindiging in de vorm van een kap.
- Of een geproportioneerde daklijst.
- De verticale geleiding van bovengelige verdiepingen is het uitgangspunt bij vormgeving van winkelpuien.
- Verticale geleiding van de wand als uitgangspunt nemen.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- Aanbouwen hebben de stijkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee.
- Nieuwbouw heeft een eigentijdse vormgeving maar is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving.
- Per travee individuele detaillering en vormgeving toepassen.
- Per twee traveeën minimaal één woningentree op de begane grond (direct aan de straat) realiseren.
- Geen volledig gesloten rolluiken bij entrees toepassen.
- Duurzame (onderhoud, levensduur, productie) materialen gebruiken met een natuurlijke uitstraling, zoals hout of baksteen.



Gebiedsbeschrijving

Het deelgebied Dorp Doorn bestaat uit drie gebieden geconcentreerd om het dorpscentrum van Doorn.

Vanuit het hart van het centrum naar buiten krijgt de woonfunctie langzaam de overhand. De Kampweg en in mindere mate de Acacialaan vormen historisch doorgaande linten die gekenmerkt worden door afwisselende bebouwingsstijlen. Rooilijnen, nok- en goothoogtes zijn ongeveer gelijk. Dit geldt ook voor overige straten als de van Bennekomweg, Kerklaan, Kortenburglaan en oude het zuidelijk deel van de Oude Woudenbergsesweg.

Langs de van Bennekomweg en aan het Simon Vestdijkhof komen enkele kleine woningcomplexen voor van rond de jaren tachtig. Aan de Kerklaan staat een rij woningen die recent gereedgekomen is. Een gedeelte van het gebied valt in de buitenplaatszone Stichtse Lustwarande.

Welstandsbeleid

De woningen in het centrumgebied maken deel uit van de oudste bebouwing in Doorn. De gemeente vindt het belangrijk dat de huidige kwaliteiten gehandhaafd blijven. Gelet op de historische betekenis van de bebouwing in dit deelgebied, is de bebouwing van relatief gedetailleerde welstandscriteria voorzien. Om deze reden zijn geen aanvullende criteria opgenomen voor bebouwing aan de Dorpsstraat. Binnen de zone Stichtse Lustwarande is het beleid gericht op behoud en versterking van het cultuurhistorische karakter van deze buitenplaatszone.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

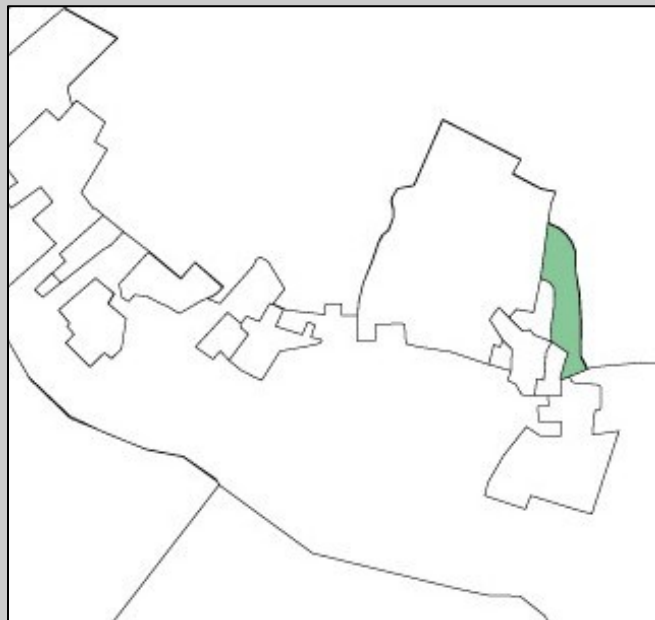
- De entree is gesitueerd aan de voorzijde van de woning.
- De hoofdbebouwing staat aan de straatzijde.
- Bij niet-woonfuncties staat de eventuele bedrijfswoning aan de straat.
- Als uitgangspunt is de afstand tot het belendende pand kleiner dan 2,5 m.
- Panden aaneenbouwen is toegestaan mits de parcellering van de straatwand herkenbaar blijft.
- De overhoekse plaatsing van de panden ('dieper dan breed') als uitgangspunt nemen.

Massa en vorm

- Handhaving of versterking van de individualiteit van de bebouwing door onderlinge verschillen in massa en vormgeving.
- Schaalvergroting door samenvoeging van panden of grote aanbouwen is ongewenst.
- Traveemaat van 4-8 m herkenbaar in de straatwand terug laten komen.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze liggen terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn.

Detaillering en kleur- en materiaalgebruik

- Bij verbouwingen worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw, zoals die tot uitdrukking komen in symmetrie van gevels, hoogtebreedte verhouding van geveluitsnijdingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen en kozijnen en neggen, versieringen en kleurgebruik.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee.
- De goothoogte ligt tussen 2,7 en 6 m.
- Toegevoegde elementen zoals erkers en dakkapellen zijn zelfstandig vormgegeven in lijn met de architectuur van het geheel.
- De detaillering van dakkapellen, serres en erkers krijgt dezelfde aandacht als bij het hoofdgebouw.
- Aan de voorzijde dient een borstwering te zitten van minimaal 60 cm onder de vensters.
- Schuifpuien aan de voorzijde zijn niet toegestaan.
- Duurzame (onderhoud, levensduur, productie) materialen gebruiken met een natuurlijke uitstraling, zoals hout of baksteen.
- Bij nieuwbouw een pannendak realiseren.
- Binnen de zone Stichtse Lustwarande: Gebruik kleuren die kenmerkend zijn voor deze buitenplaatszone. De detaillering dient zorgvuldig te zijn en passend binnen het cultuurhistorische karakter van de Stichtse Lustwarande.



Gebiedsbeschrijving

Het deelgebied Wonen in het bos ligt ten noordoosten van de kern Doorn en tussen de Amersfoortseweg en de Bergweg.

Binnen dit deelgebied liggen grote villa's op bosrijke percelen. De wegen zijn geasfalteerd of onverhard. De ruimte voor de woningen is als het ware 'uitgehakt' in het bos. Hierdoor loopt het bos ook visueel door op de kavels. Er is grote afwisseling in architectuurstijlen en de villa's stammen uit verschillende periodes. Een gedeelte van het gebied betreft de buitenplaatszone Stichtse Lustwarande en Maarsbergse Flank.

Welstandsbeleid

Door het vele groen in deze wijk zijn de woningen niet beeldbepalend. Gelet op de betekenis en de gewenste uitstraling van dit ruim opgezette deelgebied, wordt de bebouwing in dit deelgebied van relatief gedetailleerde welstandscriteria voorzien. Voor de Amersfoortseweg zijn aanvullende criteria opgesteld (zie kaart welstandsniveaus). Ook voor de zone Stichtse Lustwarande gelden aanvullende criteria.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- Uitgangspunt is het handhaven van zoveel mogelijk onderlinge ruimte tussen woningen, onder meer door het vermijden van grote zijaanbouwen en verdubbeling van woningen.
- Entree aan voor of zijkant realiseren.
- Panden centraal op de kavel plaatsen.
- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de straat gericht.

Massa en vorm

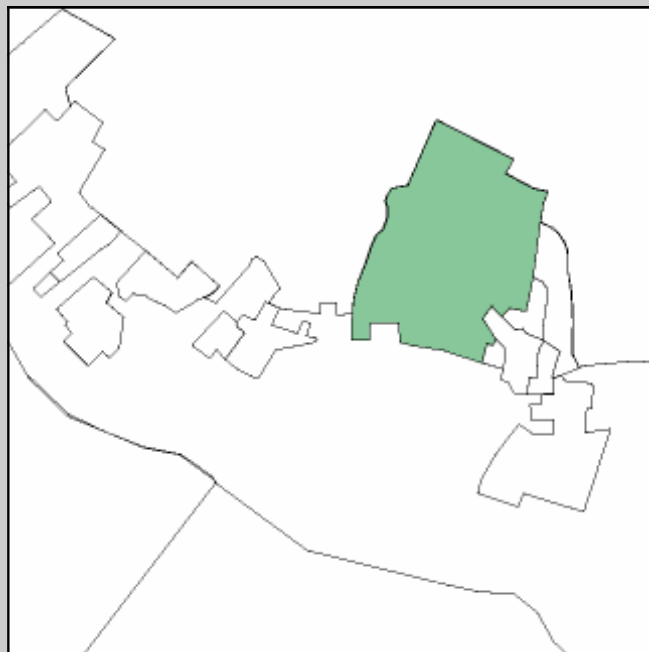
- De individualiteit van de woning wordt gehandhaafd door onderlinge verschillen in massa en vormgeving.
- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- Bij nieuwbouw worden in de gevels de eigentijdse stijkenmerken gebruikt.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- Aanbouwen hebben de stijkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee.
- Nieuwbouw is eigentijds maar is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving.
- Erf- en terreinafscheidingen bij voorkeur in groen oplossen en meentwerpen.

Aanvullende criteria Amersfoortseweg

- Kleur- en materiaalgebruik.
- Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur pleisterwerk, baksteen, dakpannen en hout. Kleurgebruik terughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.
- Voor de zone Stichtse Lustwarande en Maarsbergse Flank: detaillering dient zorgvuldig te zijn en te passen bij het cultuurhistorische karakter van de zone. Gebruik kleuren die kenmerkend zijn voor het gebied.

*Welstandsbeleid*

Gelet op de betekenis en de gewenste uitstraling van de dorpsbebouwing van Doorn, is de bebouwing in dit deelgebied van relatief gedetailleerde welstandscriteria voorzien. Om deze reden zijn geen aanvullende criteria opgenomen voor bebouwing aan de Dribergseweg/ Dorpsstraat (zie kaart welstandsniveaus). Ook voor de zone Stichtse Lustwarande gelden aanvullende criteria.

*Gebiedsbeschrijving*

In dit gebied staan overwegend woningen uit het hogere marktsegment, voornamelijk vrijstaand of twee-onder-een-kap, bestaande uit overwegend twee lagen met een kap, op ruime kavels, met veel groen. Ook in de openbare straatruimte overheerst het groene karakter, door straten met brede grasbermen en bomen en het voor een groot deel ontbreken van trottoirs. De woningen zijn in verschillende periodes tot stand gekomen. Door het gebied lopen verschillende van oudsher bestaande wegen, die vaak als postweg hebben dienstgedaan, waar rond het begin van de twintigste eeuw al woningen zijn gebouwd (onder andere Woestduinlaan, Oude Arnhemse Bovenweg, Sparrenlaan en Heuvelweg). De meeste woningen zijn echter tussen 1930 en 1975 tot stand gekomen.

Binnen het gebied staan enkele ensembles van korte rijen woningen. Ook is er op de kruising Piet Heinlaan-Evertsenlaan een klein appartementencomplex van drie lagen te vinden.

Hiernaast staan in het gebied nog een lagere school en een ouderenscomplex langs de Drift. Een deel van het gebied betreft de buitenplaatszone Stichtse Lustwarande.

Welstandscriteria*Algemeen*

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmasse, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- Panden centraal op de kavel (of dubbele kavel) plaatsen;
- Entree aan voor- of zijkant realiseren.
- Uitgangspunt is het handhaven van zoveel mogelijk onderlinge tussenruimte tussen woningen, onder meer door het vermijden van grote zijaanbouwen.
- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht.

Massa en vorm

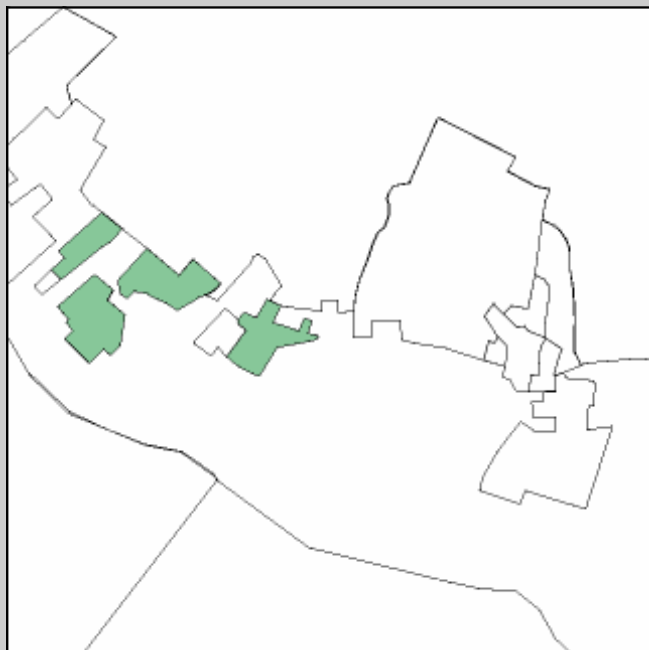
- De dakvorm is vrij. Bij toepassing van een plat dak dient de bovenste bouwlaag als terugliggend geveldeel te worden vormgegeven.
- Bij een dakhelling kleiner dan 40 graden, is het dakvlak gesloten en zonder dakkapellen.
- Pandbreedte per enkele of dubbele woning 8-15 m.
- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- De massaopbouw is per rij gelijk.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijlkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- Aan- en bijgebouwen zijn plat, afgedekt of voorzien van een kap en liggen terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij verbouwingen worden de stijlkenmerken overgenomen van de oorspronkelijke woning of het oorspronkelijke ensemble, zoals die tot uitdrukking komen in gevelconstructies, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen, versieringen en kleurgebruik.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee.
- Bij vervanging of nieuwbouw zijn stijl en detaillering vrij, mits geen afbreuk wordt gedaan aan gebouwen in de omgeving. Architectonische diversiteit wordt nagestreefd.
- Duurzame (onderhoud, levensduur, productie) materialen gebruiken met een natuurlijke uitstraling, zoals hout of baksteen.

Aanvullende criteria Dribergseweg/Dorpsstraat (Lustwarande)*Omgeving*

- Plaatsing en oriëntatie van het bouwwerk overeenkomstig de historische parcellering en richtingen. Bijgebouwen in een ondergeschikte of nevenschikkende positie al naar gelang de bouwstijl.
- De detaillering is zorgvuldig en passend bij het cultuurhistorische karakter van deze buitenplaatszone.
- Gebruik kleuren die kenmerkend zijn voor deze buitenplaatszone



De Rozenlaan en Beukenrodelaan zijn kleine bebouwingkernen met overwegend vrijstaande woningen van één á twee lagen met kap. De woningen stammen van rond de vorige eeuwwisseling. Het zijn rustige buurtjes met groene tuinen.

Sterkenburg is een klein gehucht dat voornamelijk bestaat uit lintbebouwing van vrijstaande villa's in het groen.

De kern Boswijk is iets groter dan de overige buurtschappen. Het meest in het oog springende element is de verzorgingsflat Park Boswijk, een zeer groot complex met een 400-tal wooneenheden. Tussen de gebouwdelen wisselen verharding met parkeren en openbaar groen elkaar af. Ten westen van de verzorgingsflat wisselen bebouwing in korte rijtjes en kleinschalige 19e eeuwse woningbouw met afwisselende kapvormen elkaar af. Een deel van het gebied betreft de buitenplaatszone Stichtse Lustwarande.

Welstandsbeleid

Gelet op de betekenis en de gewenste uitstraling van de dorpsbebouwing van Doorn, is de bebouwing in dit deelgebied van relatief gedetailleerde welstandscriteria voorzien. Om deze reden zijn geen aanvullende criteria opgenomen voor bebouwing aan de Dribergseweg/Dorpsstraat. Voor de zone Stichtse Lustwarande is het beleid gericht op versterking van het cultuurhistorische karakter van deze zone.



Gebiedsbeschrijving

Ten westen van Doorn liggen enkele kleine buurtschappen, die ontstaan zijn in de loop van de 19e en 20e eeuw. De buurtschappen hebben ieder hun eigen karakteristiek. Palmstad is ontstaan langs de oude Rijksstraatweg, oorspronkelijk een deeltracé van de huidige Dribergsestraatweg, waar in 1927 een knik werd rechtgetrokken. De oude knik in de Rijksstraatweg bleef intact als secundaire weg naar de bebouwing die aan het begin van de 20e eeuw bij deze bocht aan de noordzijde was ontstaan. Vanaf de oude Rijksstraatweg liepen kleine wegen het land in, waar in de 19e eeuw sporadisch wat kleine bebouwing was ontstaan, van één laag met afwisselende kapvormen. In 1919 werd tussen de Moersbergselaan en de Leeuwenburgerlaan het gebied planmatig uitgebreid met een twintigtal twee-onder-een-kapwoningen van één laag, met een sterk hellend zadeldak. De woningen zijn waar mogelijk tussen de bestaande bebouwing geplaatst en waar meer ruimte was in een rij naast elkaar. Halverwege de twintigste eeuw werden twaalf van de twintig woningen door brand verwoest. Deze zijn na de oorlog vervangen door nieuwe woningen. Rond 1950 werd de buurt uitgebreid met een straat waarin bebouwing in rijen van twee lagen met een licht hellende kap werd gesitueerd. Ook kwam er een rijtje kleine woningen van één laag met kap bij. In latere jaren zijn langs de Oude Rijksstraatweg nog enkele nieuwere invullingen gekomen.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmasse, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- Panden centraal op de kavel (of dubbele kavel) plaatsen.
- Entree aan voor- of zijkant realiseren.
- Uitgangspunt is het handhaven van zoveel mogelijk onderlinge tussenruimte tussen woningen, onder meer door het vermijden van grote zijaanbouwen.
- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht.

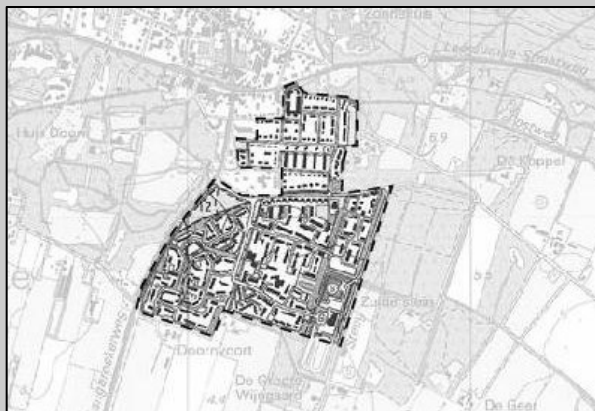
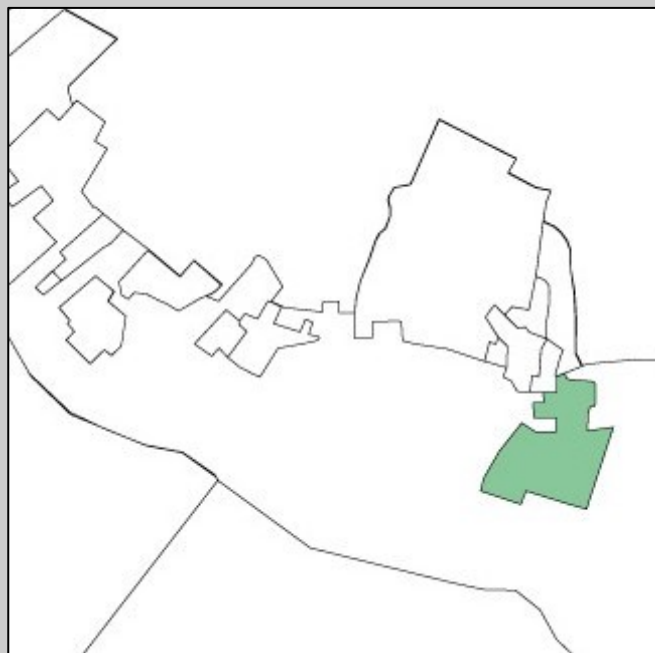
Massa en vorm

- De dakvorm is vrij. Bij toepassing van een plat dak bij meer bouwlagen dient de bovenste bouwlaag als terugliggend geveldeel te worden vormgegeven.
- Bij een dakhelling kleiner dan 40 graden, is het dakvlak gesloten en zonder dakkapellen.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze zijn plat of voorzien van een kap en liggen terug ten opzichte van de voor-gevelrooilijn.
- Pandbreedte per enkele of dubbele woning 8-15 m.
- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De massaopbouw is per rij gelijk.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijlkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij verbouwingen worden de stijlkenmerken overgenomen van de oorspronkelijke woning of het oorspronkelijke ensemble, zoals die tot uitdrukking komen in gevelconstructies, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen, versieringen en kleurgebruik.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee.
- Bij vervanging of nieuwbouw zijn stijl en detaillering vrij, mits geen afbreuk wordt gedaan aan gebouwen in de omgeving. Architectonische diversiteit wordt nagestreefd.

Voor de Stichtse Lustwarande: De detaillering is zorgvuldig en passend bij het cultuurhistorische karakter van deze buitenplaatszone. Gebruik kleuren die kenmerkend zijn voor deze buitenplaatszone.



Gebiedsbeschrijving

De wijk Schoonoord is grotendeels ontstaan in de jaren zestig en kent veel verschillende gebouwtypologieën. Woningen bestaan overwegend uit twee lagen met kap, maar tevens komen bungalows voor, appartementencomplexen tot vier lagen en woningen met half verdiepte berging, waarbij het woonniveau een halve laag is opgetild. Een deel van de wijk is stempelmatig opgebouwd, waarbij hoogbouw en laagbouw zich op buurniveau afwisselen, hierbij is met name in het blok ingeschermd tussen Schoonoordselaan, van Nagellaan, Kombos en Sitiolaan een duidelijk ritme te herkennen. De architectuur in de wijk is vrij uniform en laat weinig diversiteit zien. De inrichting van de openbare ruimte, met name door diversiteit in beplanting, zorgt voor enige afwisseling in de vrij eenvormige stedenbouwkundige en architectonische opzet.

Langs het noordelijk gedeelte van de van Nagellaan en het Tuiland is een nieuwbouwcomplex gerealiseerd dat voor een aangename afwisseling in het architectonische beeld zorgt.

In het zuidoostelijk deel van Doorn is vanaf de jaren zeventig een nieuwe woonwijk ontstaan, die tot in de jaren tachtig werd uitgebreid. De bebouwing is over het algemeen in woonerven gesitueerd, waarbij door de verschillende buurten sprake is van één hoofdroute.

De meeste bebouwing bestaat uit één of twee lagen met een zadeldak,

dat soms over twee bouwlagen doorloopt. De architectuur in de wijk is op enkele uitzonderingen na vrij uniform.

Welstandsbeleid

De naoorlogse woongebieden zijn beperkt kwetsbare gebieden waar een toets aan basiscriteria voldoende wordt geacht. Aanvullende criteria zijn opgenomen ten aanzien van bebouwing die grenst aan het open buitengebied.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- Woningen zijn georiënteerd op de straat.
- De hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht.

Massa en vorm

- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De nokrichting is evenwijdig aan de straat.
- De hoofdvorm van woningen bestaat uit een of twee lagen met een (samengestelde) kap.
- De massaopbouw is per rij gelijk.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze zijn plat of voorzien van een kap met dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is per rij op elkaar afgestemd.
- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke complex toegepast.
- Aanbouwen hebben de stijkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw.
- Nieuwbouw is eigentijds maar is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving.
- Bij vervanging of nieuwbouw van blokken zijn stijl en detaillering vrij, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige ensemble waarvan de nieuwbouw deel uitmaakt.

Aanvullende criteria voor bebouwing grenzend aan het open buitengebied

Kleur- en materiaalgebruik

- Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur pleisterwerk, baksteen, dakpannen en hout. Kleurgebruik terughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.



Aan de westzijde ligt een brede waardevolle groene zone. De waardevolle groenelementen en groene zones in het plangebied dienen gewaarborgd te blijven.

Welstandsbeleid

Voor de bedrijventerreinen geldt een toets aan basiscriteria. Hier gaat het om het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden. Afwijkingen in de ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van gebouwen zijn in deze gebieden onder voorwaarden toelaatbaar. Voor bebouwing grenzend aan het open buitengebied zijn aanvullende criteria opgesteld.

Gebiedsbeschrijving

Doorn kent twee kleine bedrijventerreinen, te weten Vossenstein en het Bedrijventerrein Boswijklaan. Het zijn kleinschalige bedrijventerreinen ten behoeve van een gevarieerde, plaatsgebonden bedrijvigheid. Bedrijventerrein Boswijklaan is gelegen aan de zuidzijde van de kleine kern Boswijk. De bedrijfsgebouwen bestaan overwegend uit kleinschalige loodsen van één bouwlaag, met enkele kantoorpanden die bij de loodsen horen. Vossenstein is een ecologisch bedrijventerrein dat grenst aan het Von Gimborn Arboretum. Het heeft één toegang vanaf de Dribergesestraatweg: de Velperengh. De Velperengh is een laan die aan beide zijden door bomen wordt begeleid. Het terrein ligt in een landschappelijk en ecologisch waardevol gebied. Gelethierop moet het bedrijventerrein dusdanig worden ingericht dat het terrein in de omgeving in economisch, ecologisch, landschappelijk en visueel-ruimtelijk opzicht een meerwaarde betekent voor de omgeving. Doel daarbij is dat door de inrichting en het beheer de ecologische waarden worden versterkt.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouwdienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De bebouwing staat los op de kavels.
- De bedrijfsbebouwing wordt ontsloten via kleine insteken vanaf de straat.
- Representatieve zijden zijn gericht naar de hoofdontsluitingswegen.

Massa en vorm

- Op de zichtlocaties is sprake van representatieve kantoorgedeelten/ publieksgerichte ruimten aan de voorkant van gebouwen.
- De indeling van de gevels is gestileerd en gevarieerd.
- De gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.
- Op de begane grond is sprake van een transparante en open gevel.
- Blinde straatwanden en grote transportingangen naar de doorgaande wegen worden vermeden.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

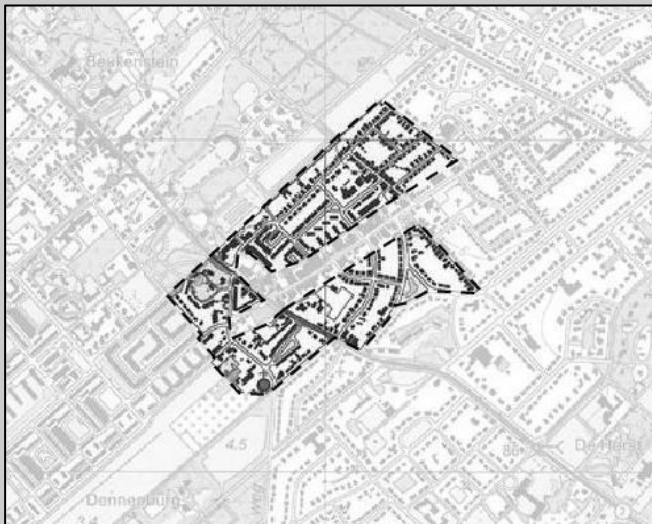
Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Nieuwbouw op zichtlocaties kent een modeme en hoogwaardige architectuur.
- Baksteenarchitectuur in rode, bruine of donkere kleurstelling is hierbij leidend.
- Entreepanden hebben een hoogwaardige architectonische uitstraling.
- Bij nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van natuurlijke kleuren en materialen.
- Reclame-uitingen passen binnen de vormgeving van het gebouw.

Aanvullende criteria voor bebouwing grenzend aan open buitengebied

Kleur- en materiaalgebruik

- Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur pleisterwerk, baksteen, dakpannen en hout. Kleurgebruik terughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.



Welstandsbeleid

Driebergen Dorp is een uitgebreid woongebied, waarin veel woningen voorkomen die vanwege bouw- of woontechnische veroudering aangepast worden. Het accent zal bij de welstandsadvisering dan ook op de eerder genoemde beeldbepalende elementen worden gelegd. Voor de Hoofdstraat gelden aanvullende welstandscriteria (zie kaart welstandsniveaus). Voor het overige wordt een terughoudend beleid voorgesteld. Voor de zone Stichtse Lustwarande is het beleid gericht op versterking van het cultuurhistorische karakter van deze buitenplaatsenzone..

Gebiedsbeschrijving

Het deelgebied Driebergen Dorp bestaat uit de oudere dorpsbebouwing rondom het dorpscentrum en het bebouwingslint de Traay. Het dorp is ontstaan en gegroeid langs en tussen de historische lijnen van de Engweg, de Hoofdstraat, de Traaij en buiten dit deelgebied de Arnhemsebovenweg, die nog steeds het beeld van het dorp bepalen. Daartussen zijn eerst verbindingen gelegd, zoals de Bosstraat en de Meenksewaan en vervolgens straten loodrecht daarop zoals de Burgemeesterlaan en de Van der Muelenstraat. In de jaren twintig is er sprake van een planmatiger ontwikkeling in de driehoek tussen de Hoofdstraat en de Traaij rond de Oranjelaan en de Nassaulaan. Na de tweede wereldoorlog zijn de nog open plaatsen bebouwd en is op bescheiden schaal dorpsvernieuwing gepleegd.

De bouwgeschiedenis heeft een rustige en traditioneel verkavelde dorpsplattegrond opgeleverd, waarbinnen een veelheid aan bebouwingstypen voorkomt, van zeer bescheiden woningen tot herenhuisen en villa's. Het type twee-onder-een-kap is ruim vertegenwoordigd, zowel in kleine als in middelgrote woningen. Dit levert samen met de doorgaans bescheiden goothoogte en het groen in de voortuinen en op straat, een dorps beeld op met vooral vrijstaande bouwvolumes.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmasse, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De bestaande tussenruimtes tussen bouwvolumes mogen niet zodanig worden aangetast dat de regelmaat aan de straat verloren gaat. Ook het straatprofiel mag niet wezenlijk worden aangetast.
- Plaatsing en oriëntatie van het bouwwerk overeenkomstig de oorspronkelijke parcellering en richtingen. Bijgebouwen in een ondergeschikte positie.

Massa en vorm

- Bij nieuwbouw: enkelvoudige hoofdvorm. Bijgebouwen en aanbouwen zijn ondergeschikt in plaatsing en vormgeving aan het hoofdgebouw op het perceel.
- Enkelvoudige of regelmatig samengestelde hoofdvorm waarin verticale lijnen en gevelelementen overheersen. Hiërarchie in het gevelbeeld. Er is sprake van een hiërarchische gevelopbouw.

Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

- Aan de voorgevel en de openbaar gelegen zijgevel: passend bij de omgeving.
- Traditioneel kleur- en materiaalgebruik toepassen.

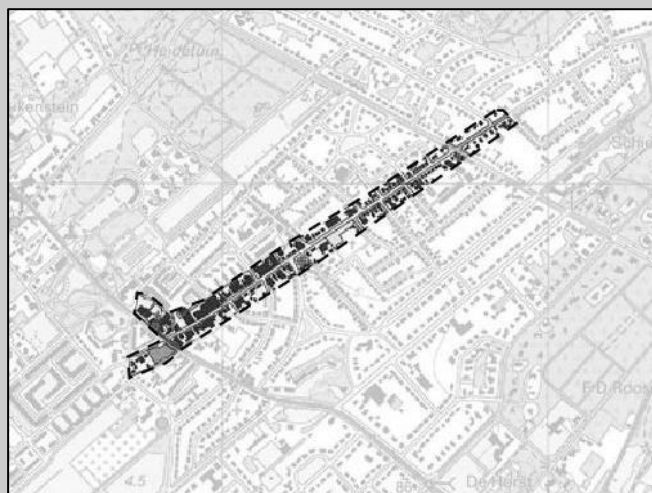
Aanvullende criteria Hoofdstraat

Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij verbouwing originele details en ornamenten handhaven. Bij nieuwbouw verfijnde detaillering en afwerking toepassen. Geen boeiboorden of daklijsten hoger dan 30cm. Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur baksteen, pleisterwerk of hout. Kleur passend bij de omgeving, geen signaalkleuren.

Voor de Stichtse Lustwarande:

- De detaillering is zorgvuldig en passend bij het cultuurhistorische karakter van deze buitenplaatsenzone.
- Gebruik kleuren die kenmerkend zijn voor deze buitenplaatsenzone.



Gebiedsbeschrijving

De lintbebouwing van Driebergen concentreert zich aan de Traaij en in de vorm van een klein centrumgebied waar de Traaij uit komt op de Hoofdstraat. De Traaij wordt gekenmerkt door een nagenoeg aaneengesloten bebouwingsstructuur, waarbij de bebouwing in één rooilijn ligt. Halverweg de Traaij ter hoogte van de begraafplaats wordt deze onderbroken door een verbijzondering in het profiel in de vorm van een open, groene ruimte. De bebouwing bestaat voornamelijk uit individuele panden en halfvrijstaande woningen. Deze relatief kleine korrelgrootte is kenmerkend voor de Traaij. De bebouwing wordt hier gekenmerkt door een sterke afwisseling in bouwjaar en functies. Het overgrote deel van de bebouwing dateert uit de periode voor 1940. er is een tweedeling te maken in de Traaij, waarbij de begraafplaats als scheiding gezien kan worden. In het deel van de Traaij richting de Hoofdstraat zijn de oudste panden te vinden, uit het eind van de 19e eeuw. Het lint van bebouwing is dan ook vanaf de Hoofdstraat langs de Traaij richting de Arnhemsebovenweg gegroeid. Het is echter ook in dit oudste deel van de Traaij dat juist de meeste panden van na 1970 zijn gebouwd. Deze nieuw-

bouw is vooral het gevolg van functieveranderingen waarbij de woonfunctie steeds meer is overgegaan naar de winkelfunctie. De bebouwing langs het deel van de Traaij vanaf de begraafplaats dateert veelal uit de periode 1920-1940. Nieuwbouw van na 1970 is hier bijna niet te vinden. De druk op de vooroorlogse bebouwing is hier nooit zo groot.

De bebouwing wordt in het algemeen gekenmerkt door een lage dakvoet, met daarboven een zadeldak of een mansardekap gedekt met pannen. Het uiterlijk is zeer ambachtelijk; metselwerk en hout met veel details zoals gootklossen en dakveren. Het kleurgebruik is overwegend rustig, aardkleuren voor het metselwerk gebroken wit of donkergroen houtwerk, ook wit gestuukte gevels komen regelmatig voor. De zuidzijde van de Traaij voegt zich in deze karakteristiek, maar daar komt incidenteel wat oudere bebouwing voor en is op veel plaatsen de gevel op de begane grond door een winkelpui vervangen. Een deel van het gebied betreft de buitenplaatszone Stichtse Lustwarande, langs de Hoofdstraat.

Welstandsbeleid

De bebouwing in dit deelgebied bevat een belangrijke concentratie aan monumenten en beeldbepalende panden. De oudste woningen zijn veelvuldig aangepast aan het tekort aan woonruimte en wooncomfort, doorgaans in de diepte omdat daar nog ruimte is op het perceel. Er zijn maar weinig woningen zonder dakkapellen of dakramen.

Het welstandsbeleid kan hier beperkt blijven tot het behoud van de sfeer die vooral wordt bepaald door de overeenkomst in kleur en materiaalgebruik en door kleinschaligheid.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmasse, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

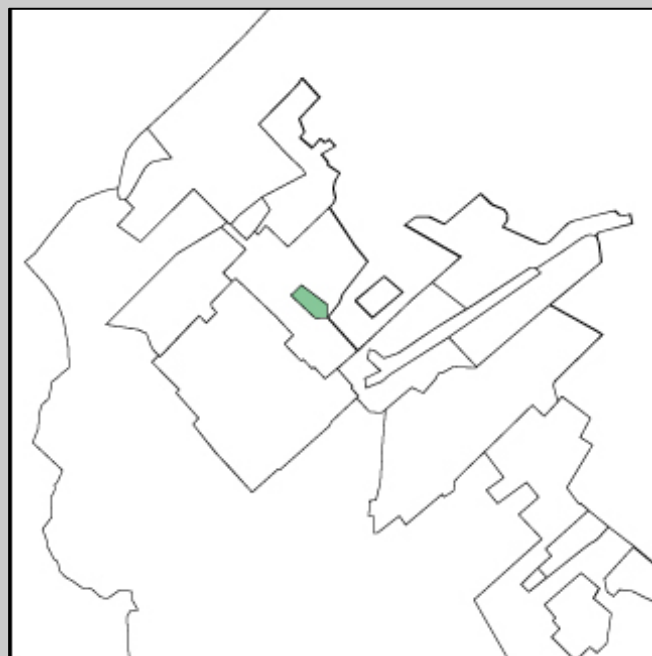
- Uitgangspunt is het behouden van de onderlinge tussenruimte tussen de panden.
- Panden centraal op de kavel plaatsen.
- Handhaving van de richting van de bebouwing ten opzichte van de straat.
- De hoofdbebouwing staat aan de straatzijde.
- Entree aan voor- of zijkant.

Massa en vorm

- Handhaving of versterking van de individualiteit van de bebouwing door onderlinge verschillen in massa en vormgeving. Architectonische diversiteit wordt nagestreefd.
- Woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Andere gebouwen hebben een korrelgrootte die voortkomt uit de specifieke functie.
- Schaalvergroting door samenvoeging van panden of grote aanbouwen is ongewenst.
- De bebouwing is voorzien van een kap, de kapvorm is vrij.
- Geen blinde wanden langs de straten of aan de openbare ruimte.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmasse en liggen terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn.
- Bij individuele bebouwing is sprake van een verticale gevelgeleding.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- De woningen hebben een individuele architectonische expressie.
- Bij verbouwingen worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw, zoals die tot uitdrukking komen in symmetrie in gevels, hoogtebreedte verhouding van geveluitsnijdingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen en kozijnen en neggen, versieringen en kleurgebruik.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee.
- Bij vervanging of nieuwbouw is de bouwstijl vrij, mits rekening wordt gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische setting gerelateerd aan de Stichtse Lustwarande.
- Vorm en grootte van dakkapellen zijn vormgegeven in lijn met de architectuur van het geheel.
- Gevels zijn opgetrokken uit rode baksteen, al dan niet voorzien van stucwerk.
- Pannen zijn antracietkleurig of rood.



intimiteit van de kleinschalige dorpsuitleg van Rijsenburg. De gebouwen in de omgeving langs de Hoofdstraat zijn van verschillende ouderdom, omvang en uiterlijk. Ondanks de vele veranderingen en nieuwbouw wordt het beeld toch nog steeds bepaald door het archetype van de Stichtse Lustwarande: de vaak wit gepleisterde villa in eclectische stijl (veelal neoclassicistisch) met een rijzig voorkomen en een verticale geleding. Relatief compact gebouwd en met een geraffineerde inscenering in en van het landschap eromheen.

Welstandsbeleid

Het deelgebied Lintbebouwing Rijsenburg vertegenwoordigt in hoge mate de rijke cultuurhistorie van het dorp Rijsenburg. Het Kerkplein en directe omgeving zijn aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. De welstandsnota kan daarbij slechts een bescheiden rol spelen, maar daagt daartoe met de welstandscriteria wel uit. Onderstaande criteria zijn als aanvullend te beschouwen.



Gebiedsbeschrijving

Het deelgebied omvat het oude dorpsgebied van Rijsenburg ter weerszijden van de Hoofdstraat. Ter hoogte van de Rijsenburgse Laan en de Diederichslaan is rond 1800 het pittoreske en cultuurhistorisch unieke dorpje Rijsenburg met een katholieke kerk gesticht. De komst van de Rhijnspoorweg (1844) zorgde ook hier voor een toestroom van nieuwkomers in buitenplaatsen, villa's en middenstandswoningen. Behalve een katholieke kerk werden in Rijsenburg ook een Groot-seminarie (1857, gesloopt 1984) en een klooster gebouwd.

De ruggengraat van Rijsenburg wordt gevormd door de Hoofdstraat en de dorpskern in samenhang met de Rijsenburgse Laan en de Diederichslaan. De Hoofdstraat laat meer dan twee eeuwen bouwgeschiedenis zien, waarbij aan de noordzijde de naoorlogse nieuwbouw op Beukenstein, Kraaijbeek en het park seminarie dominant aanwezig zijn. Aan de zuidzijde is de oorspronkelijke dorps schaal goed bewaard gebleven. Ook bevindt zich daar de

Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmasa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

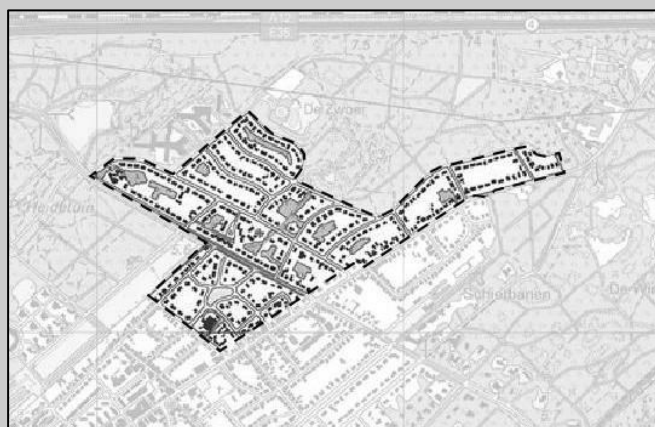
- Handhaving van de richting van de bebouwing ten opzichte van de straat.
- De hoofdbebouwing staat aan de straatzijde.
- Bij niet-woonfuncties staat de eventuele bedrijfswooning aan de straat.
- Bijgebouwen dienen te verspringen ten opzichte van de hoofdbouwmasa.
- De groene open tussenruimte tussen bebouwing blijft zo veel mogelijk gehandhaafd.

Massa en vorm

- Handhaving of versterking van de individualiteit van de bebouwing door onderlinge verschillen in massa en vormgeving.
- Woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Andere gebouwen hebben een korrelgrootte die voortkomt uit de specifieke functie.
- Schaalvergroting door samenvoeging van panden of grote aanbouwen is ongewenst.
- Bij nieuwbouw: enkelvoudige hoofdvorm. Bijgebouwen en aanbouwen zijn ondergeschikt in plaatsing en vormgeving aan het hoofdgebouw op het perceel.
- Eenvoudige symmetrische hoofdvorm of asymmetrisch samengestelde hoofdvorm in een compacte bouwwijze met verticale geleding en opbouw.
- De hoofdvorm van woningen bestaat uit een of twee lagen met een kap.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze zijn plat of voorzien van een kap.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Gevels zijn opgetrokken in baksteen, in gedekte kleuren afgestemd op de belendingen, geen signaalkleuren.
- Daken van woningen zijn afgedekt met rode of grijze pannen of met riet.
- Bij verbouwingen worden de stijkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw, zoals die tot uitdrukking komen in symmetrie in gevels, hoogtebreedte verhouding van geveluitsnijdingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen en kozijnen en neggen, versieringen en kleurgebruik.
- Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur pleisterwerk, baksteen en hout. Kleurgebruik teughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.
- Aanbouwen hebben de stijkenmerken van het hoofdgebouw of vormen een overtuigend contrast daarmee.



Burgemeesterpark (1920) wordt de invloed merkbaar van de Amsterdamse school en doet het rustieke landhuis zijn intrede. Andere ontwikkelingen in de woningbouw die in het gebied zijn terug te vinden, zijn de opkomst van de burgerlijke eengezinswoning, tweebeukig met kamer en suite en in de jaren dertig gebouwd in donkere baksteen, de toen favoriete stalen ramen en grote dakoverstekken. Van een dominante bouwstijl kan in het gebied overigens niet gesproken worden, er zijn tot ver na de tweede wereldoorlog vrijstaande en dubbele huizen gebouwd die gemeen hebben dat ze van een kloek formaat zijn en op grotere percelen staan in een bosachtige omgeving.

Op de plaats van gesloopte buitenhuizen zoals Sparrenheide zijn in de jaren tachtig wooncomplexen gebouwd, ook zijn villa's vervangen door een verkaveling met twee-onder-een-kapwoningen (van Hardenbroekplein).

Welstandsbeleid

Met uitzondering van de beeldbepalende elementen is het gebied in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht door de weinig planmatige aanleg op de hoge (zand)gronden van een basiskwaliteit. Het heeft uiteraard wel een uitzonderlijke woonwaarde, die het waard is beschermd te worden. De basis daarvan kan vooral gevonden worden in de directe woonomgeving met zijn aangename laanprofielen en in de ruimtelijkheid; de huizen scheppen hun eigen omgeving door de ruimte eromheen. Het in stand houden van die kwaliteit vraagt om het toetsen aan de volgende aspecten: de directe omgeving aan de straatzijde en het beeld van afzonderlijke gebouwen door groen van elkaar gescheiden. Aanvullende criteria gelden voor de bebouwing aan de Arnhemsebovenweg en de Traaij (zie kaart welstandsniveaus).



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmasse, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering, massa en vorm

- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de straat gericht.

Massa en vorm

- De individualiteit van de woning wordt gehandhaafd door onderlinge verschillen in massa en vormgeving.
- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- Bij nieuwbouw worden in de gevels de eigentijdse stijkenmerken gebruikt.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- Aanbouwen hebben de stijkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee.
- Nieuwbouw is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving.
- Erf- en terreinafscheidingen bij voorkeur in groen oplossen en meentwerpen.

Aanvullende criteria Arnhemsebovenweg en Traaij

Omgeving

- Plaatsing en oriëntatie van het bouwwerk overeenkomstig de historische parcellering en richtingen. Bijgebouwen in een ondergeschikte of nevenschikkende positie al naar gelang de bouwstijl.

Kleur- en materiaalgebruik

- Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur pleisterwerk, baksteen, dakpannen en hout. Kleurgebruik terughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.

Gebiedsbeschrijving

Het villagegebied ten noorden en ten zuiden van de Arnhemsebovenweg en westelijk van de Traaij vormt het deelgebied Wonen in het bos Driebergen-Rijsenburg.

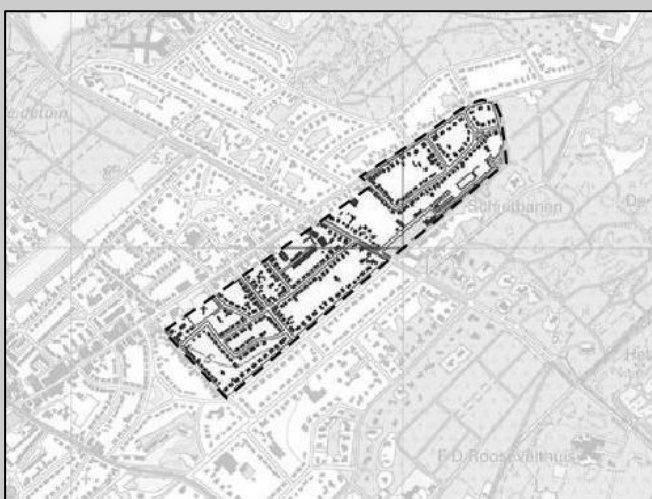
Het merendeel van de wegen in het gebied dateert van voor de tweede wereldoorlog en is aangelegd vanwege de grote behoefte aan bouw kavels. Het Burgemeesterpark en het Mevrouw van Vollenhovenpark nemen daarbij een bijzondere plaats in, omdat deze als villapark in de landschapsstijl zijn ontworpen. De Arnhemsebovenweg is de oudste route binnen dit deelgebied. Dat komt in Driebergen niet veel voor, in tegenstelling tot andere Heuvelruggemeenten, zoals Baarn en Zeist. De lanen in het noordelijk deel zijn na 1920 aangelegd op gronden van het landgoed Borna. Ze zijn niet in een parkontwerp aangelegd maar volgen, licht gebogen, de richting van de nabij gelegen hoofdwegen.

Aan het Mevrouw van Vollenhovenpark bevinden zich nog de villa's en woonhuizen in eclectische stijl, zoals die rond 1900 gebruikelijk was. Aan het

DRIEBERGEN-RIJSENBURG

23

VOORROORLOGS DORPSGEBIED
DRIEBERGEN-RIJSENBURG



kleine huizen gebouwd, soms vrijstaand maar meestal twee aan een op smalle en diepe percelen. De dakvoet is laag, en daar boven bevindt zich een zadeldak of een mansardekap gedekt met pannen. Het uiterlijk is zeer ambachtelijk; metselwerk en hout met veel details zoals gootklossen en dakveren. Het kleurgebruik is overwegend rustig, aardkleuren voor het metselwerk gebroken wit of donkergroen houtwerk, ook wit gestuukte gevels komen regelmatig voor. De zuidzijde van de Traaij voegt zich in deze karakteristiek, maar daar komt incidenteel wat oudere bebouwing voor en is op veel plaatsen de gevel op de begane grond door een winkel-pui vervangen.

Welstandsbeleid

In het gebied zijn vooral kleine tot middelgrote woningen gebouwd die dateren van 1870 (Van der Muelenstraat) tot de jaren dertig van de vorige eeuw (oostelijk gedeelte van de Oosterlaan). Vooral de oudste woningen zijn veelvuldig aangepast aan het tekort aan woonruimte en wooncomfort, doorgaans in de diepte omdat daar nog ruimte is op het perceel. Er zijn maar weinig woningen zonder dakkapellen of dakramen.

Het welstandsbeleid kan hier, buiten de beeldbepalende elementen, beperkt worden tot het behoud van de sfeer, die vooral wordt bepaald door de overeenkomst in kleur en materiaalgebruik en door kleinschaligheid. Aanvullende criteria gelden voor de bebouwing aan de Arnhemsebovenweg en de Traaij (zie kaart welstands niveaus).



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De entree is gesitueerd aan de voorzijde van de woning.
- De hoofdbebouwing staat aan de straatzijde.
- Bij niet-woonfuncties staat de eventuele bedrijfswoning aan de straat.
- Panden aaneenbouwen is toegestaan mits de parcellering van de straatwand herkenbaar blijft.

Massa en vorm

- Handhaving of versterking van de individualiteit van de bebouwing door onderlinge verschillen in massa en vormgeving.
- Schaalvergroting door samenvoeging van panden of grote aanbouwen is ongewenst.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze liggen terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn.

Detaillering en kleur- en materiaalgebruik

- Bij verbouwingen worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw, zoals die tot uitdrukking komen in symmetrie van gevels, hoogtebreedte verhouding van geveluitsnijdingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen en kozijnen en neggen, versieringen en kleurgebruik.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee.
- Bij nieuwbouw zijn stijl en detaillering vrij, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan bebouwing in de omgeving.
- Duurzame (onderhoud, levensduur, productie) materialen gebruiken met een natuurlijke uitstraling, zoals hout of baksteen.

Aanvullende criteria Arnhemsebovenweg en Traaij

Kleur- en materiaalgebruik

- Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur pleisterwerk, baksteen, dakpannen en hout. Kleurgebruik terughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.

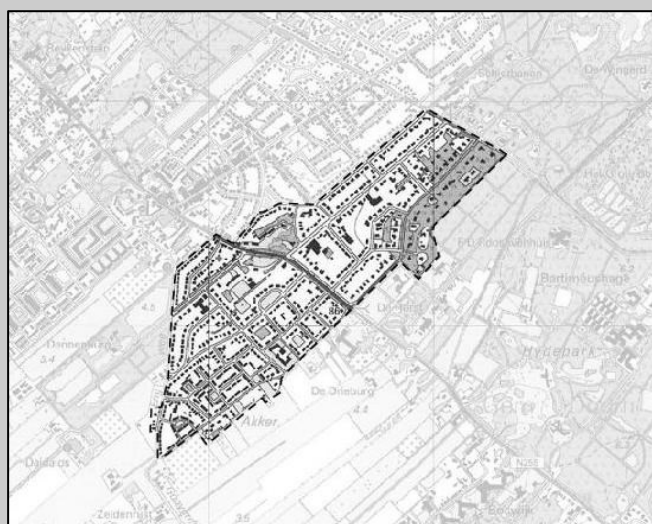
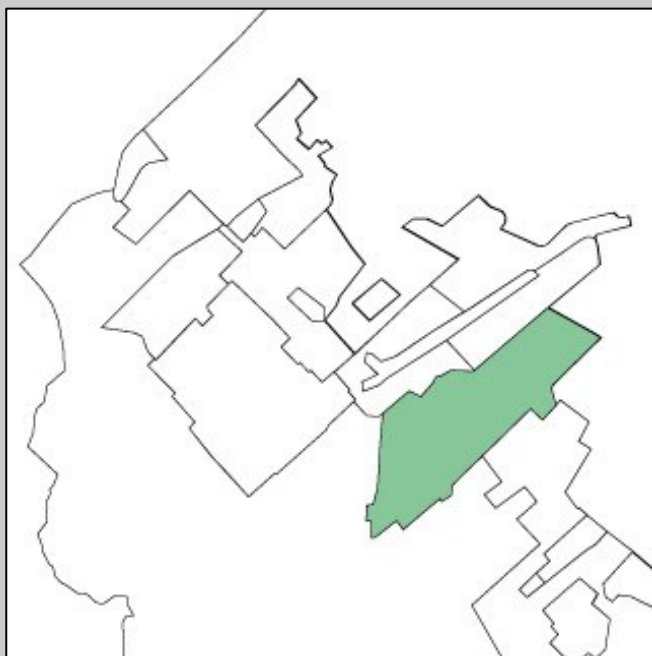
Gebiedsbeschrijving

Het gebied bevindt zich ten zuiden van de Traaij tot de bebouwing aan de Welgelegenlaan, vanaf de Van der Muelenstraat in het westen tot en met de Oosterlaan.

Het betreft de dorpsuitleg van Driebergen van vroege datum: veel straten zijn rond 1900 door particulieren aangelegd en soms ook bebouwd. De Van der Muelenstraat (soms ook Van der Meulenstraat genoemd) is nog ouder, hier werden voor 1870 de eerste arbeiderswoningen gebouwd. Het wegenbeloop is niet planmatig ontstaan, men sloot aan bij bestaande ontsluitingen en doorsteken naar gronden die voor woningbouw beschikbaar kwamen. Daaraan ontleent het stratenplan ook zijn regelmaat, de bestaande ontsluiting en landschappelijke indeling was ook overwegend haaks op of evenwijdig aan de Traaij. Het geheel ligt enigszins afzijdig van de dorpskom van Driebergen.

Het oostelijk gedeelte van de Oosterlaan is een aantrekkelijk ensemble van stedenbouwkundige en architectonische waarde.

Binnen het oude wegenpatroon zijn tot na de tweede wereldoorlog relatief



Driebergen zoals de Hoofdstraat, de Engweg en de Arnhemsebovenweg maar ook relictten van vroege ontwikkeling zoals de Hogesteeg, de Welgelegenlaan (een "spreng" van de Heuvelrug), de Buntlaan en de Akkerweg waar voor 1870 een buurtje met arbeiderswoningen was gesticht. Relatief nieuw is de in 1936 aangelegde Rosariumlaan met een rozentuin en daar omheen een weg die wordt begeleid door gekandelaberde kastanjes.

In dit patroon van oude wegen en landschapselementen is voornamelijk woonbebouwing opgericht tussen, globaal 1900 en 1960. De geschiedenis van de Nederlandse woningbouw in de luxe en wat eenvoudiger vorm in die tijd is hier goed afleesbaar. Veel stijlen zijn vertegenwoordigd, van een laatste staartje eclecticisme tot en met de sobere wederopbouwarchitectuur. Daarbij is de solide woningbouw uit de jaren dertig, ook wel Haagse school genoemd, in ruime mate aanwezig. De Welgelegenlaan, de Sterrenboslaan en de Rosariumlaan zijn daarvan voorbeelden. Aan de westzijde van de Hoofdstraat zijn na de oorlog veel woningen van het type twee-onder-een-kap gebouwd. Ten oosten ligt het accent op vrijstaande huizen op grote boomrijke percelen.

Bijzondere bebouwing vinden we aan de Buntlaan waar nog een oude elektriciteitscentrale (1900) staat. Daar zijn ook gebouwen te vinden van het IVA (Instituut voor de Autohandel) dat aan de Hogesteeg zijn hoofdvestiging heeft. Opmerkelijk is het complex witgeschilderde woonhuizen in de stijl van de (traditionele) Delftse school in het park van de voormalige buitenplaats Welgelegen.

Welstandsbeleid

Driebergen Zuid is het dorpsgebied waar oud en nieuw in harmonie zijn samengegaan. De historische lijnen zijn gerespecteerd, er zijn waardevolle nieuwe plekken en lijnen gecreëerd en de verkalving is meest ruim en groen. Van de bouwstijlen uit de periode 1900-1960 zijn veel goede en gave voorbeelden te vinden.

Met het geheel van stedenbouwkundige structuur, landschappelijke elementen en architectuur dient met zorg te worden omgegaan. Uiteraard is dat op de eerste plaats een kwestie van ruimtelijk beleid maar het welstandsadvies kan daar veel aan bijdragen, de uiterlijke verschijningsvorm mag niet vervlakken. Het stijleigen karakter van de bebouwing dient bij nieuwbouw, verbouwing en uitbreiding bewaard te blijven. Wat dat stijleigen karakter inhoudt kan in dit gebied aan de (directe) omgeving worden ontleend. Daarnaast wordt in de welstandscriteria ook verwezen omdat het zeker in dit gebied niet doenlijk is alle architectuurkenmerken van alle voorkomende bouwstijlen te benoemen.

Aanvullende welstandscriteria gelden voor de bebouwing aan de Arnhemsebovenweg en de Hoofdstraat (zie kaart welstands niveaus).

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied Driebergen Zuid beslaat het gebied van de zuidrand van de bebouwde kom (Akkerweg, Horstlaan) tot de overgang naar het dorpscentrum bij de Oranjelaan en de Meenkseleaan. Aan de westzijde begrensd door de Engweg, aan de oostkant door de Arnhemsebovenweg. De Engweg, de Arnhemsebovenweg en de Hoofdstraat zijn de cultuurhistorische dragers van dit deelgebied. Een gedeelte van het gebied betreft de buitenplaatszone Stichtse Lustwarande, die hier als centrale as de Hoofdstraat heeft.

Het gebied is in ontwikkeling gekomen door de stichting van buitenplaatsen en landgoederen waarvan de grootste, Dennenburg, ooit reikte van de Langbroekerwetering tot voorbij de Arnhemsebovenweg. Sinds 1900, met de aanleg van de Meenkseleaan is het gebied langzamerhand in de verstedelijking van het dorp betrokken waarbij rond 1960 het zuidelijkste punt werd bereikt: de Akkerweg en de Horstlaan. Het is waarschijnlijk aan die geleidelijke en relatief kleinschalige ontwikkeling te danken dat de stedenbouwkundige structuur in hoofdzaak wordt bepaald door cultuurhistorische lijnen en elementen van voor die tijd. Dat zijn niet alleen de "geboortelijnen" van



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht.

Massa en vorm

- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De massaopbouw is per rij gelijk.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijlkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is per rij op elkaar afgestemd.
- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijlkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke complex toegepast.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw.
- Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur baksteen, hout en pleisterwerk. Kleurgebruik teughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.

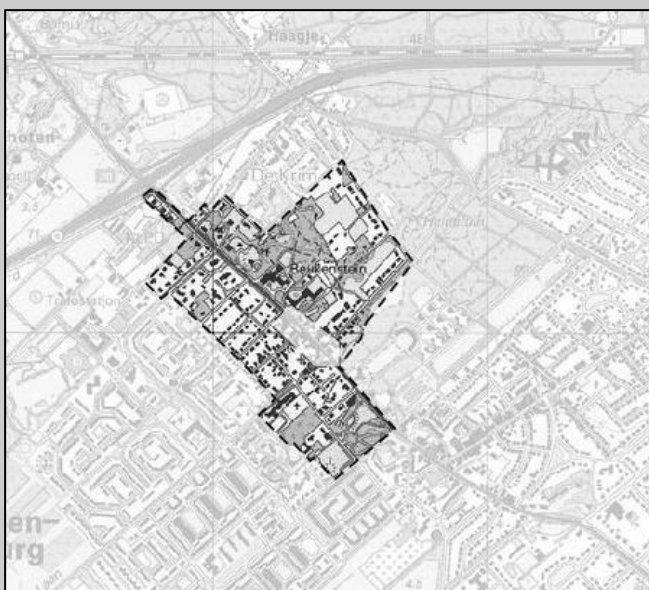
Aanvullende criteria Arnhemsebovenweg en de Hoofdstraat

Omgeving

- Plaatsing en oriëntatie van het bouwwerk overeenkomstig de historische parcellering en richtingen. Bijgebouwen in een ondergeschikte of nevenschikkende positie al naar gelang de bouwstijl. Voor wat betreft Sterrebosch en Welgelegen passend in een landschapsplan.

Voor de Stichtse Lustwarande:

- De detaillering is zorgvuldig en passend bij het cultuurhistorische karakter van deze buitenplaatszone.
- Gebruik kleuren die kenmerkend zijn voor deze buitenplaatszone.



Wereldoorlog de ontsluitingsweg Nijendal aangelegd.

Ook de bescheidener bebouwing aan de zijstraten heeft vaak die kenmerken, de oudere woningen onderscheiden zich eerder door omvang dan door minder aandacht voor het detail en de ornamentiek. Die ambachtelijkheid blijft tot in de jaren zestig van de twintigste eeuw behouden en daarvan zijn in het gebied ook verschillende goede voorbeelden te zien.

Binnen het deelgebied dorpsbebouwing Rijsenburg kunnen, met het oog op de welstandsadviesing, de volgende beeldbepalende wegen, plekken en herkenningspunten worden onderscheiden: De Hoofdstraat, Rijsenburgse Laan, Diederichslaan en de (Klein) Loolaan als oorspronkelijke wegen van de Stichtse Lustwarande. De buitenplaatsen Beukenstein, Kraaijbeek en park de Wildbaan.

Welstandsbeleid

Het deelgebied dorpsbebouwing Rijsenburg vertegenwoordigt in hoge mate de rijke cultuurhistorie van de Stichtse Lustwarande in de gemeente. Er is veel van de oorspronkelijke bebouwing en landschapsaanleg verloren gegaan, maar er kan ook veel worden teruggewonnen door bij bouwactiviteiten de oorspronkelijke vakmatige uitgangspunten te onderzoeken en te respecteren. De welstandsnota kan daarbij slechts een bescheiden rol spelen, maar daagt daartoe met de welstandscriteria wel uit. Aanvullende criteria zijn opgesteld voor bebouwing aan de Hoofdstraat (zie kaart welstandsnota).

Gebiedsbeschrijving

Het deelgebied omvat globaal het oude dorpsgebied van Rijsenburg ter weerszijden van de Hoofdstraat tussen park de Wildbaan en de Loolaan, exclusief de lintbebouwing van Rijsenburg. In het zuiden strekt het deelgebied Rijsenburg zich uit tot en met de bebouwing van de Dr. Schaepmanlaan en de Florastraat, in het noorden tot aan de Van Oosthuyselaan.

De ruggengraat van Rijsenburg wordt gevormd door de Hoofdstraat en de dorpskern in samenhang met de Rijsenburgse Laan en de Diederichslaan. Vanaf het eind van de negentiende eeuw werden voor kleinere villa's en middenstandswoningen nieuwe straten bij het dorp aangelegd, zoals de Prins Hendriklaan en de koningin Wilhelminalaan. De Hoofdstraat laat meer dan twee eeuwen bouwgeschiedenis zien, waarbij aan de noordzijde de naoorlogse nieuwbouw op Beukenstein, Kraaijbeek en het park seminarie dominant aanwezig zijn. Aan de zuidzijde is de oorspronkelijke dorpse schaal goed bewaard gebleven. Het stratenpatroon was rond 1900 al grotendeels aanwezig, tussen de Emmalaan en de Kleinloolaan is na de Tweede



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmasse, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De bestaande tussenruimtes tussen bouwvolumes mogen niet zodanig worden aangetast dat de regelmaat aan de straat verloren gaat. Het straatprofiel mag niet door de bebouwing worden aangetast.
- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht.

Massa en vorm

- Bij nieuwbouw: enkelvoudige hoofdvorm. Bijgebouwen en aanbouwen zijn ondergeschikt in plaatsing en vormgeving aan het hoofdgebouw op het perceel.
- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De massaopbouw is per rij gelijk.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijlkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is per rij op elkaar afgestemd, signaalkleuren zijn niet toegestaan.
- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijlkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke complex toegepast.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw.
- Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur baksteen, hout en pleisterwerk. Kleurgebruik teughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.

Aanvullende criteria Hoofdstraat

Omgeving

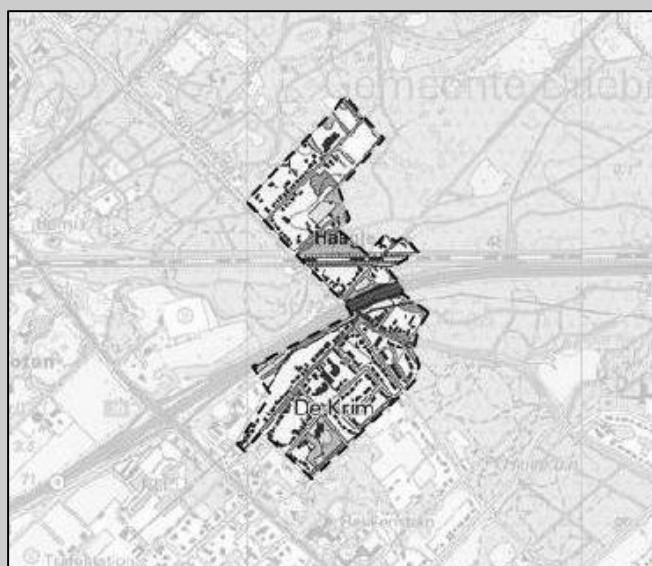
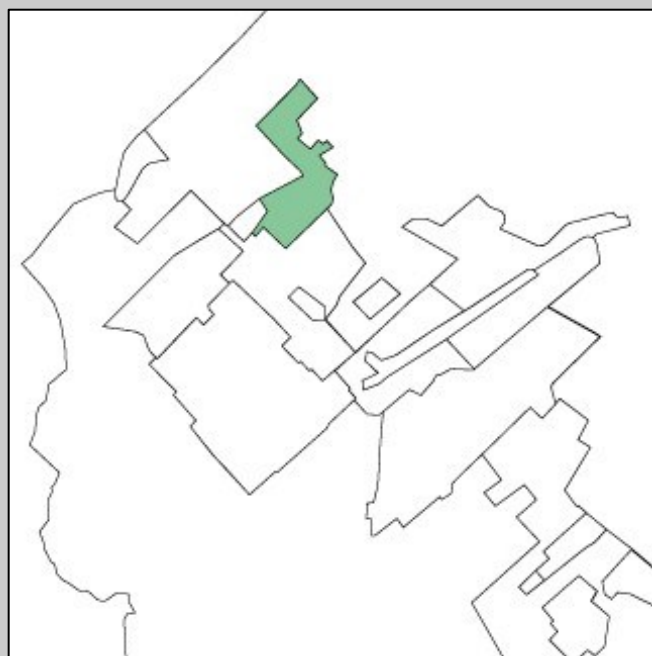
- Plaatsing en oriëntatie van het bouwwerk overeenkomstig de historische parcellering en richtingen. Bijgebouwen in een ondergeschikte of nevenschikkende positie al naar gelang de bouwstijl. Passend binnen de beeldbepalende complexen.

Massa en vorm

- Eenvoudige symmetrische hoofdvorm of asymmetrisch samengestelde hoofdvorm in een compacte bouwwijze met verticale geleiding en opbouw.

Stichtse Lustwarande:

- De detaillering is zorgvuldig en passend bij het cultuurhistorische karakter van deze buitenplaatszone.
- Gebruik kleuren die kenmerkend zijn voor deze buitenplaatszone



't Haagje met verspreide bebouwing aan en achter de Arnhemsebovenweg (Drift, Bornia) en tussen het spoor en de rijksweg.

De Sportlaan, een enclave van één straat, vroeger onderdeel van het landgoed Bornia, waaraan naast woningen een vervallen fabrieksgebouw, de gemeentewerf en het woonwagencentrum staan.

Van de oorspronkelijke zeer eenvoudige woningen zijn nog slechts sporen aanwezig. Het beeld wordt vooral bepaald door relatief bescheiden woningen uit de periode 1880-1920, in een bouwlaag gebouwd met een zadeldak of een mansardekap. Uitzondering daarop vormen de Sparrenlaan en de Verheullaan met een bijzonder laanprofiel en opvallende villaatjes in de sfeer van het achterliggende landgoed. Daar ligt ook een nieuw woongebouw verscho- len.

In het kader van de welstandsadviesing zijn de volgende wegen van belang:

- De Arnhemsebovenweg als hoofdontsluiting van het gebied.
- De Sparrenlaan/Verheullaan als cultuurhistorisch waardevol ensemble.

Welstandsbeleid

Het deelgebied wordt sterk beheerst door infrastructuur, zowel in de buurten zelf als eromheen. De oorspronkelijke wegen hebben veel van hun ruimtelijk karakter moeten prijsgeven, ze zijn toch vooral voor het verkeer ingericht. De bebouwing is zeer divers en vertoont de sporen van meer dan een eeuw verbouwen en uitbreiden. Voor een deel ontleent het gebied daaraan ook zijn, door sommigen misschien rommelig genoemde, charme.

Aanvullende welstandscriteria zijn opgesteld voor de beeldbepalende weg Arnhemsebovenweg (zie kaart welstandsniveaus).

Voor de A12 gelden specifieke welstandscriteria. Deze zijn niet opgenomen in deze welstandsnota.

Gebiedsbeschrijving

Het deelgebied bestaat de noordelijke woonbuurtjes aan de Loolaan en de Arnhemsebovenweg ten noorden van Beukenstein en ter weerszijden van de Rijksweg A12 en de spoorlijn. Ook het complex aan de Lookant hoort bij dit deelgebied.

Al voor 1870 zijn er aan de Arnhemsebovenweg bij de 'Rijnspoorweg', aan de Loolaan en de Sportlaan concentraties van arbeiderswoningen gebouwd die later uitgroeiden tot buurtjes met namen die nu nog op de topografische kaart zijn terug te vinden: 't Haagje en de Krim.

De aanleg van de rijksweg, die hier de spoorweg naar Arnhem nadert heeft een barrière in het gebied gelegd, die naar verwachting door het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen aan de weg nog groter zal worden. Het deelgebied valt daardoor uiteen in een aantal te onderscheiden buurten:

Het Loolaankwartier met als stedenbouwkundige drager de Loolaan. Aan de noordzijde sterk beïnvloed door de snelweg, aan de zuidzijde meer in de luwte, een overgang vormend naar de sfeer van het landgoed Beukenstein.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering, massa en vorm

- De bestaande tussenruimtes tussen bouwvolumes mogen niet zodanig worden aangetast dat de regelmaat aan de straat verloren gaat. Het straatprofiel mag niet door de bebouwing worden aangetast.
- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht.

Massa en vorm

- Bij nieuwbouw: enkelvoudige hoofdvorm. Bijgebouwen en aanbouwen zijn ondergeschikt in plaatsing en vormgeving aan het hoofdgebouw op het perceel.
- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De massaopbouw is per rij gelijk.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is per rij op elkaar afgestemd, signaalkleuren zijn niet toegestaan.
- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke complex toegepast.
- Aanbouwen hebben de stijkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw.
- Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur baksteen, hout en pleisterwerk. Kleurgebruik teughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.

Aanvullende criteria Arnhemsebovenweg

Situering

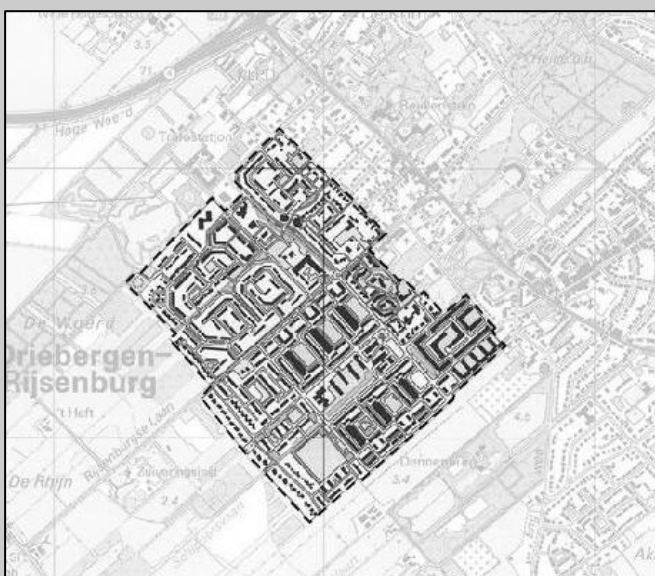
- Plaatsing en oriëntatie van het bouwwerk overeenkomstig de historische parcellering en richtingen. Bijgebouwen in een ondergeschikte of nevenschikkende positie al naar gelang de bouwstijl.

Massa

- Eenvoudige symmetrische of asymmetrisch samengestelde hoofdvorm in een compacte bouwwijze.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij verbouwingen en uitbreidingen kenmerkende originele details en ornamenten handhaven.
- Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur pleisterwerk, baksteen, dakpannen en hout. Kleurgebruik terughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.



Damhertlaan en St. Hubertuslaan en met de centrale waterpartij in Hoenderdaal de hoofdstructuur van het deelgebied.

In Wildbaan bevindt zich vooral woningbouw en voorzieningen van de moderne bouwstijl uit de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw. Een menging van flatgebouwen, eengezinshuizen en bungalows in een verkaveling met strokenbouw, hoven of bouwblokken. Alles in een ruime, groene en vooral open stedenbouwkundige opzet. De architectuur is doorgaans sober met afwisselend baksteen en moderne bouwmaterialen, platte en zadeldaken. In Hoenderdaal is de reactie waarneembaar die in de jaren zeventig en tachtig volgde op het moderne bouwen: kleinschalige bebouwing met veel afwisseling rond woonerven met overwegend tuingerichte woningen. De architectuur is (semi-)ambachtelijk met veel houtwerk, baksteen en pannen daken.

Van de laatste fasen van Hoenderdaal en een recente invulling aan de St. Hubertuslaan is de inmiddels hernieuwde belangstelling voor moderne architectuur af te lezen.

Welstandsbeleid

Het deelgebied omvat vooral woningbouw van de laatste veertig jaar. Sommige complexen zijn inmiddels aan vernieuwing toe, individuele woningen worden aangepast en uitgebreid. Bouwactiviteiten zullen vooral betrekking hebben op aanpassingen die of vergunningsvrij zijn of door de loketcriteria worden bestreken. Voor overige bouwactiviteiten kan in dit deelgebied, vanuit het oogpunt van welstand de ruimte worden gegeven mits de stedenbouwkundige opzet van de wijk geen geweld wordt aangedaan. Complexwijze vernieuwing of veranderingen waarvoor wijziging van het bestemmingsplan nodig is, zullen in overleg met de gemeente zonodig van aanvullende kwaliteitseisen worden voorzien. Voor de bebouwing grenzend aan het open buitengebied zijn aanvullende criteria opgesteld.

Gebiedsbeschrijving

Het deelgebied beslaat de grote naoorlogse uitbreidingen achter de historische bebouwing aan de zuidwestzijde van de Hoofdstraat tot de dorpsrand en tot het bedrijventerrein Nijendal.

Driebergen-Rijsenburg heeft nog lang in de uitbreidingsbehoefte kunnen voorzien door het bouwen op incidentele en nog open locaties in de bebouwde kom. Pas in 1963 werd de dorpsuitleg op grote schaal aangepakt achter park De Wildbaan. Na de gelijknamige wijk is in 1978 met Hoenderdaal gestart, de laatste grote uitbreiding die nu is voltooid.

Zoals gebruikelijk in die jaren werd er bij de stedenbouwkundige plannen niet veel rekening gehouden met de landschappelijke ondergrond. De hoofdelementen ervan zijn in Wildbaan bewaard gebleven in de vorm van de Rijsenburgse Laan, de Schippersvaart en de Lange Dreef. In Hoenderdaal zijn de boerderij Champ 'Aubert en de Hoendersteeg in de plannen opgenomen. Deze elementen bepalen samen met de nieuwe ontsluitingswegen Nijendal,



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht.
- De nokrichting is per blok in overeenstemming met elkaar.

Massa en vorm

- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De hoofdvorm van woningen bestaat uit een of twee lagen met een zadeldak met pannen.
- De massaopbouw is per rij gelijk.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze zijn plat of voorzien van een kap met dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.

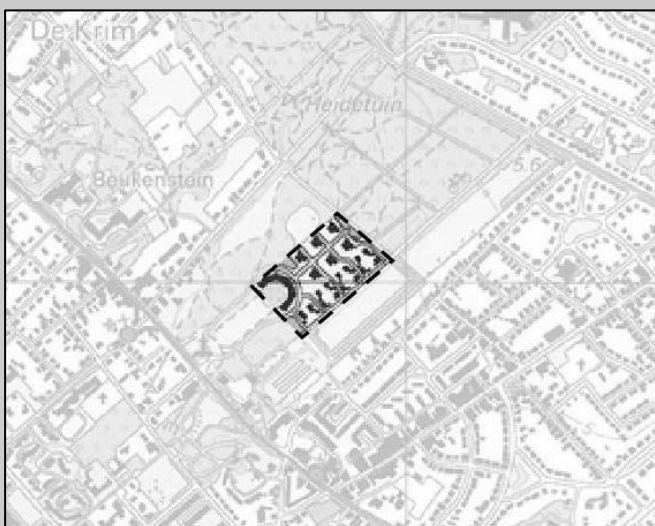
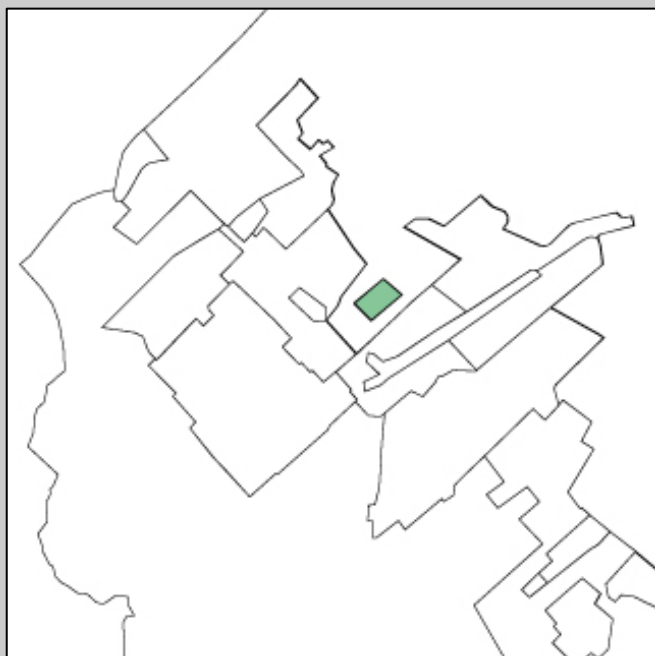
Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is per rij op elkaar afgestemd.
- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke complex toegepast.
- Aanbouwen hebben de stijkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw.
- Nieuwbouw is eigentijds maar is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving.
- Bij vervanging of nieuwbouw van blokken zijn stijl en detaillering vrij, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige ensemble waarvan de nieuwbouw deel uitmaakt.

Aanvullende criteria voor bebouwing grenzend aan het open buitengebied

Kleur- en materiaalgebruik

- Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur pleisterwerk, baksteen, dakpannen en hout. Kleurgebruik terughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.

*Welstandsbeleid*

Het deelgebied omvat vooral woningbouw van de laatste twintig. Bouwactiviteiten zullen vooral betrekking hebben op aanpassingen die of vergunningsvrij zijn of door de loketcriteria worden bestreken. Voor overige bouwactiviteiten kan in dit deelgebied, vanuit het oogpunt van welstand de ruimte worden gegeven mits de stedenbouwkundige opzet van de wijk geen geweld wordt aangedaan. Complexgewijze vernieuwing of veranderingen waarvoor wijziging van het bestemmingsplan nodig is, zullen in overleg met de gemeente zonodig van aanvullende kwaliteitseisen worden voorzien.

**Welstandscriteria***Algemeen*

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik;
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering, massa en vorm

- De woningen worden in de rooilijn gebouwd;
- De hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht.
- De nokrichting is evenwijdig aan de straat.

Massa en vorm

- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving;
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- De hoofdvorm van woningen bestaat uit een of twee lagen met een zadeldak met pannen;
- De massaopbouw is per rij gelijk;
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze zijn plat of voorzien van een kap met dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw;
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijlkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.

Detaillering, kleur- materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is per rij op elkaar afgestemd;
- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijlkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke complex toegepast;
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw;
- Nieuwbouw is eigentijds maar is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving.
- Bij vervanging of nieuwbouw van blokken zijn stijl en detaillering vrij, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige ensemble waarvan de nieuwbouw deel uitmaakt.

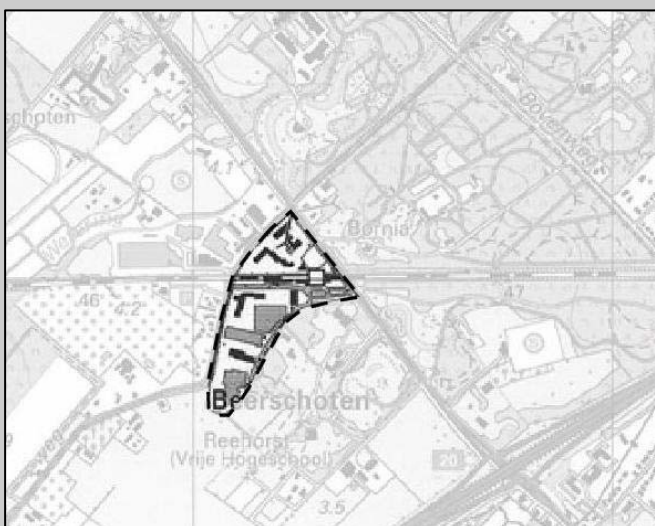
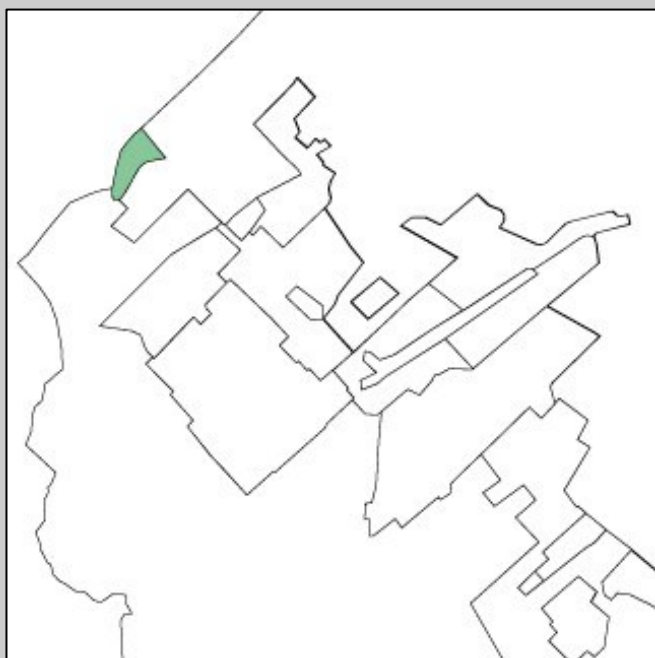
Gebiedsbeschrijving

Het deelgebied beslaat een kleine naoorlogse uitbreiding achter de historische bebouwing van het landgoed Sparrendaal.

Driebergen-Rijsenburg heeft nog lang in de uitbreidingsbehoefte kunnen voorzien door het bouwen op incidentele en nog open locaties in de bebouwde kom. Pas vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw werd de dorpsuitleg op grote schaal aangepakt. Park Sparrendaal vormt een recente uitbreiding van eind jaren tachtig, begin jaren negentig van de vorige eeuw.

Er is bij het stedenbouwkundige plan niet veel rekening gehouden met de landschappelijke ondergrond. Het hoofdelement hiervan is Park Seminarie.

In Sparrendaal bevindt zich woningbouw van de moderne bouwstijl. Een menging van appartementengebouwen en eengezinshuizen in een verkaveling met hoven. Alles in een ruime, groene en vooral open stedenbouwkundige opzet. De architectuur is doorgaans sober met afwisselend baksteen en moderne bouwmaterialen, platte en zadeldaken.



Gebiedsbeschrijving

Het stationsgebied ligt op het grensgebied van Zeist en Driebergen-Rijsenburg en de bebouwing is ontstaan na de aanleg van het treinstation. Er heeft zich van oorsprong een aantal bedrijfjes gevestigd en er zijn hierbij enkele arbeiderswoningen gebouwd. In de loop der tijd heeft het gebied zich meer ontwikkeld als een bedrijventerrein met voornamelijk kantoren en autobedrijven. De woonfunctie is hiermee beperkt tot slechts een paar rijtjes langs de Odijkerweg, in de buurt van het station.

Er is geen sprake van een duidelijke structuur. De bebouwing lijkt zich her en der in het gebied gepositioneerd te hebben tussen de bestaande infrastructuur (spoorlijn en N225). De Odijkerweg en het station vormen een belangrijk knooppunt binnen Zeist en Driebergen-Rijsenburg. De vooroorlogse woningen vormen waardevolle elementen.

De bebouwing kent in het algemeen een evenwijdige plaatsing ten opzichte van de straat. Ze zijn centraal op de kavels geplaatst waarbij hoofdgevels op

de straat zijn georiënteerd. Soms staan de bouwwerken dicht op de straat.

De vooroorlogse woningen hebben één bouwlaag met daarop een evenwijdig aan de straat lopend mansardedak. De woningen zijn kleinschalig. Sommige zijn voorzien van in stijl afwijkende dakpannen.

De gaafheid van deze bebouwing is goed bewaard gebleven. De woningen zijn voorzien van een rijke detaillering met gevelbanden, metselwerk en klossen in verschillende kleuren. De woningen zijn opgebouwd uit baksteen met houten afwerkingen. De daken zijn bedekt met gebakken pannen. Hoofdkleur van de gevel is wit met bruin, daken zijn roodbruin.

De bedrijven hebben maximaal tweeënhalve bouwlaag en zijn voorzien van platte daken. De massa's kennen een verschillende samenstelling. Het ene bedrijf bestaat uit één hoofdvorm terwijl de hoofdvorm van een ander bedrijf samengesteld is. Functionele vormen en meer expressieve vormen wisselen elkaar af. De massaopbouw is in evenwicht.

Door de wisselende ontwikkelingsgeschiedenis hebben de bedrijven een zeer verschillende uitstraling. Sommige bedrijven maken gebruik van sobere kleuren en materialen. Moderne bedrijven hebben een kleuriger uitstraling. Dit komt door modernere en spreken-der kleuren en het gebruik van materialen als staal, baksteen en het gebruik van grote glasoppervlakten.

Welstandsbeleid

De omgeving van het NS-station Driebergen-Zeist biedt een heel gevarieerde aanblik. Verrassend is de groene aanblik van de aanwezige landgoederen vanaf het station. Het landgoederen karakter van de N225 is echter volledig doorbroken door een stijl van stedenbouwkundige en architectonische vormgeving van een kantorencomplex. De beeldkwaliteit van de totale omgeving moet overeenstemmen met de hoogwaardige functie van het gebied. Momenteel is dit nog onvoldoende het geval. Een kwaliteitsimpuls dient plaats te vinden.

Het welstandsbeleid speelt in op de wens om een verhoging van de beeldkwaliteit te realiseren waarbij de Stichtse Lustwarande het referentiebeeld is. Dit heeft tot gevolg dat er relatief veel welstandscriteria gelden. Aanvullende criteria voor bebouwing langs de Hoofdstraat zijn hierdoor niet opgesteld.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

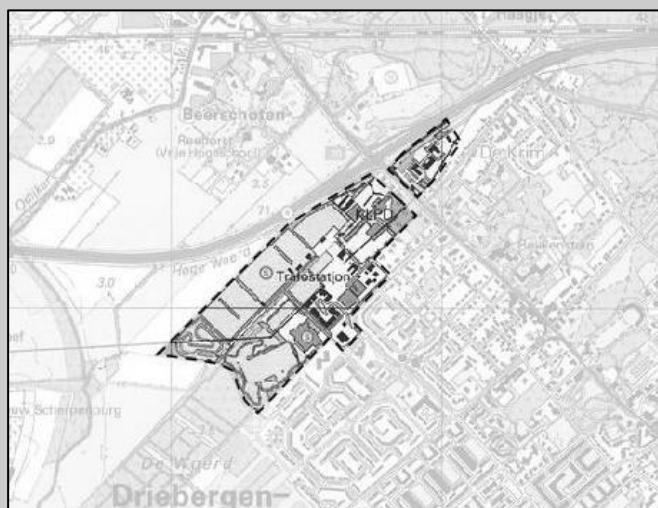
- Representatieve zijden zijn gericht naar de hoofdontsluitingswegen.

Massa en vorm

- Op de zichtlocaties is sprake van representatieve kantoorgedeelten/ publieksgerichte ruimten aan de voorkant van gebouwen.
- De indeling van de gevels is gestileerd en gevarieerd.
- De gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Per bouwblok is er eenheid in detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Er wordt gebruikgemaakt van bakstenen, staal en grote glasoppervlakten.
- Bestaande detaillering aan woningen worden bij verbouw gespaard.
- Nieuwbouw op zichtlocaties kent een moderne en hoogwaardige architectuur.
- Reclame-uitingen passen binnen de vormgeving van het gebouw.
- Het kleurgebruik bij bebouwing grenzend aan het open buitengebied vormt geen contrast met de omgeving.



De kantoorgebouwen in het gebied zijn van moderne snit en gebouwd naar de heersende stijl van de tijd. De bedrijfsbebouwing is overwegend bescheiden van afmeting en uitstraling en net als de sporthal uit goedkopere materialen opgetrokken. Op en nabij de sportvelden zijn accommodaties gebouwd van velerlei kleur en vorm. Een gedeelte van het gebied betreft de buitenplaatszone Stichtse Lustwarande. Hier zijn historische villa's aan te treffen, waaronder Huize Catharina en Hogerweerd. Deze villa's dragen in belangrijke mate bij aan het cultuurhistorisch waardevolle karakter.

Welstandsbeleid

Voor het merendeel liggen de bouwterreinen weinig openbaar. De gemeente streeft echter naar een verbetering van de kwaliteit waarbij het accent dient te liggen op het verbeteren en uniformeren van de verhardingen, de samenhang tussen privé-terrein en openbaar gebied, het reguleren van parkeren en het versterken van de groenstructuur. Daarnaast dient de uitstraling van de bedrijfspanden en de samenhang tussen de gebouwen verbeterd te worden. Voor bebouwing grenzend aan het open buitengebied gelden aanvullende criteria.

Voor de A12 gelden specifieke welstandscriteria. Deze zijn niet opgenomen in deze welstandsnota. Voor de zone Stichtse Lustwarande is het beleid gericht op versterking van het cultuurhistorische karakter van deze zone.

Gebiedsbeschrijving

Het gebied omvat in hoofdzaak het sportveldencomplex en kantoor- en bedrijfsbebouwing tussen Nijendal en de Rijksweg A12. Door de aanleg van de Rijksweg A12 heeft het gebied sinds de tweede wereldoorlog een (landelijk) gunstige positie gekregen. Dat blijkt onder meer door de vestiging van de verkeersdienst van de rijkspolitie in 1967 nabij de oprit van de snelweg in twee villa's. Het tot KLPD (Korps Landelijke PolitieDiensten) omgedoopte politieonderdeel neem ook nu een met nieuwbouw uitgebreide dominante positie in. Tussen Nijendal en de Woerd is in de loop der jaren vooral relatief bescheiden bedrijfsbebouwing opgericht met kantoren en het politiebureau op de hoek met de Faunalaan. Daarachter liggen de sportvelden, karting- en golfbanen tot aan de snelweg. Aan de oostkant van de Hoofdstraat is het kantorenpark Lookant tot stand gekomen.

Het gebied heeft geen duidelijke eigen structuur. Deze wordt vooral bepaald door de ligging aan de A12 aan de buitenrand en door de interne dorpsontsluitingswegen Nijendal en de Loolaan aan de binnenkant.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- Representatieve zijden zijn gericht naar de hoofdontsluitingswegen.

Massa en vorm

- Op de zichtlocaties is sprake van representatieve kantoorgedeelten/ publieksgerichte ruimten aan de voorkant van gebouwen.
- De indeling van de gevels is gestileerd en gevarieerd.
- De gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.
- Op de begane grond is sprake van een transparante en open gevel.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

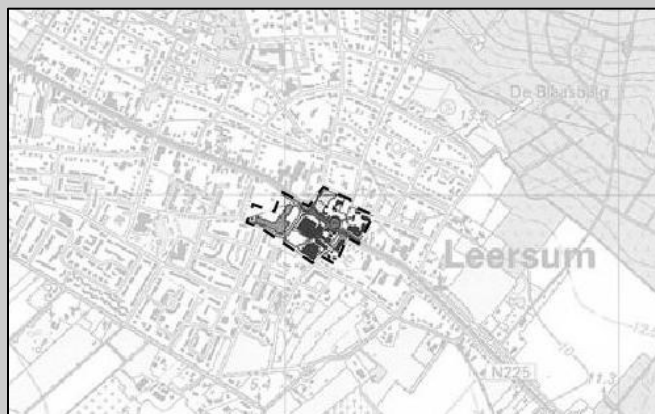
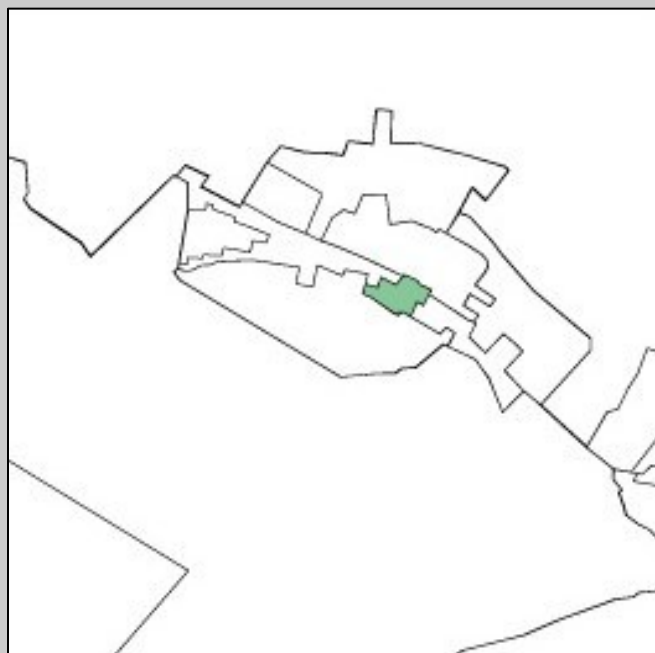
Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Nieuwbouw op zichtlocaties kent een moderne en hoogwaardige architectuur.
- Baksteenarchitectuur in rode, bruine of donkere kleurstelling is hierbij leidend.
- Bij nieuwbouw wordt gebruikgemaakt van natuurlijke kleuren en materialen.
- Reclame-uitingen passen binnen de vormgeving van het gebouw.
- Het kleurgebruik bij bebouwing grenzend aan het open buitengebied vormt geen contrast met de omgeving.

Aanvullende criteria voor bebouwing grenzend aan het open buitengebied

Kleur- en materiaalgebruik

- Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur pleisterwerk, baksteen, dakpannen en hout. Kleurgebruik terughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.
- Voor de Stichtse Lustwarande:
- De detaillering is zorgvuldig en passend bij het cultuurhistorische karakter van deze buitenplaatszone.
- Gebruik kleuren die kenmerkend zijn voor deze buitenplaatszone.



Gebiedsbeschrijving

Het dorpscentrum van Leersum is ontstaan aan de kruising van de Rijksstraatweg en de Scherpenzeelseweg. Het is een mix van panden uit verschillende perioden. Het historische centrum ligt zowel ten noorden als ten zuiden van de Rijksstraatweg. Ten noorden van de Rijksstraatweg is de kerk blikvanger.

Aan de zuidkant van de Rijksstraatweg ligt het nieuwe centrumcomplex. De korrelgrootte van de bebouwing is vergroot tot drie lagen met een kap. De bouwblokken spreken architectonisch gezien tot de verbeelding. De herkenbaarheid van het centrum vanaf de Rijksstraatweg is hiermee vergroot. Dit complex bestaat uit een ensemble van individuele gebouwen die onderling verschillen, maar ook ten opzichte van de omgeving. Het wisselende kleurgebruik is karakteristiek. Een gedeelte van het gebied betreft de zone Stichtse Lustwarande.

De schaal van de bebouwing en het parkeerplein is opvallend en sluit aan op het naastgelegen wooncomplex voor ouderen. Ook qua architectuur sluit dit wooncomplex aan op die van de nieuwe centrumbebouwing.

Welstandsbeleid

Voor het centrumgebied vindt een toets aan aanvullende criteria plaats. Dit betekent een goede afstemming van zowel de kleinschalige gevarieerde karakteristiek van de dorps bebouwing, als de meer complexmatige karakteristiek van het nieuwe centrum, als de meer monumentale bebouwing uit het historisch centrum. Aangezien de gegeven welstandscriteria voldoende recht doen aan de kwaliteiten in het gebied, gelden geen aanvullende criteria.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

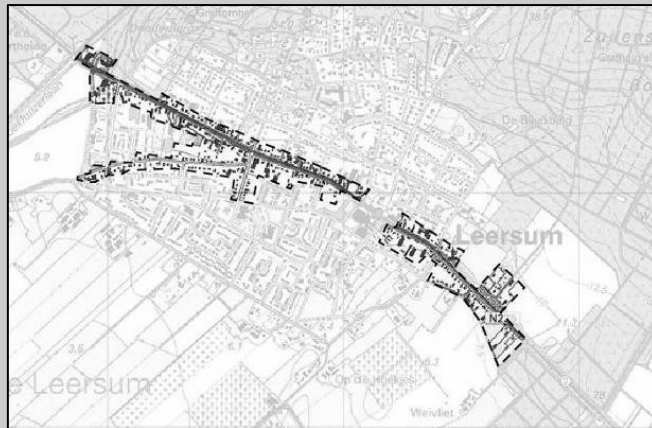
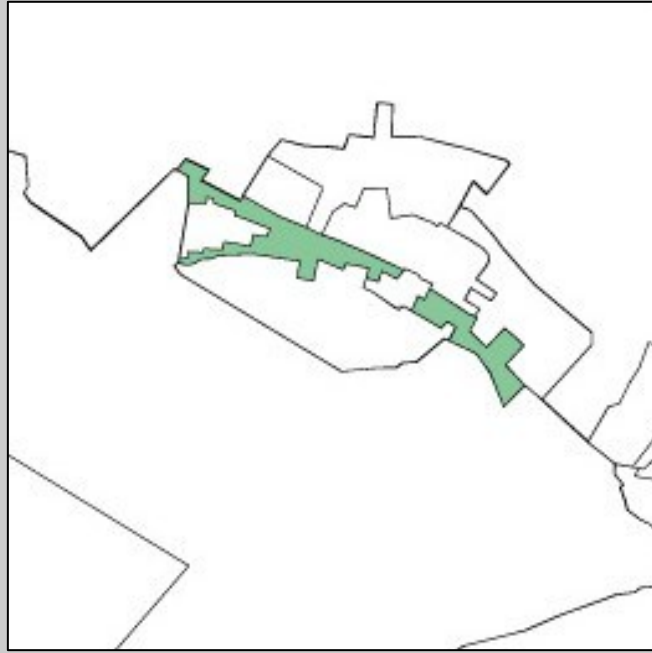
- De gebouwen worden in de bestaande rooilijn gebouwd.
- Kleine verspringingen en hoekverdraaiingen zijn mogelijk.
- De hoofdbebouwing is op de straat gericht.
- Bij niet-woonfuncties staat de eventueel bedrijfswoning aan de straat.

Massa en vorm

- De individualiteit van de bebouwing wordt gehandhaafd door onderlinge verschillen in massa en vormgeving.
- De korrelgrootte van de gebouwen sluit aan bij die in de omgeving.
- Daken zijn in de vorm van een zadeldak of plat.
- De gevel dient voorzien te worden van een verticale geleding.
- De maat en schaal van de bestaande gevelindeling is het uitgangspunt.
- De panden hebben een duidelijke horizontale beëindiging in de vorm van een kap, een terugliggend bovenste geveldeel of een geproportioneerde daklijst.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijlkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- Bij nieuwbouw worden in de gevels de eigentijdse stijlkenmerken gebruikt.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij verbouwingen worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw, zoals die tot uitdrukking komen in symmetrie in gevels, hoogtebreedte verhouding van geveluitsnijdingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen en kozijnen en neggen, versieringen en kleurgebruik.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee.
- Nieuwbouw heeft een eigentijdse vormgeving maar is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving.
- De afwisseling van de hoofdgevel per pand is beperkt.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee.
- Het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik zijn uitgangspunt. Voor de Stichtse Lustwarande:
- De detaillering is zorgvuldig en passend bij het cultuurhistorische karakter van deze buitenplaatszone.
- Gebruik kleuren die kenmerkend zijn voor deze buitenplaatszone.



bouwstijlen uit verschillende bouwperiodes, verschillende functies en een verschillende mate van versiering.

Bedrijfsbebouwing vindt hier op beperkte schaal plaats.

De Rijksweg ligt op de grens van de bosrijke heuvelrug aan de noordzijde en het vlakke rivierenlandschap aan de zuidzijde. De Rijksweg als grens wordt mede in stand gehouden door de hoeveelheid doorgaand verkeer die de Rijksweg zelf tot barrière maken. De Rijksweg functioneert hierdoor meer als grens dan als centrale plek voor het dorp.

De bebouwing langs de Rijksweg is dorps, dit wil zeggen kleinschalig, individueel en gevarieerd. De bebouwing heeft veelal een lage goot met de kap afwisselend in dwarsrichting of in langsrichting. In de loop van de tijd is de ruimte tussen de bebouwing steeds meer opgevuld. Het kenmerk van de bebouwing zijn de sterke verschillen in bouwhoogte, kaprichting (hoofdzakelijk loodrecht op de weg), bebouwingskorrel, materiaal, kleur en de mate van afwisseling tussen bebouwing uit verschillende bouwperiodes. De korrelgrootte van de bebouwing is over het algemeen beperkt (één a twee lagen met kap). Veel panden staan op de gemeentelijke- of rijksmonumentenlijst en zijn uit dien hoofde beschermd.

Welstandsbeleid

De Middelweg en de Rijksweg hebben een informeel karakter met sterk wisselende lintbebouwing en onregelmatige laanbeplanting aan weerszijden. De panden kunnen welstandelijk gezien op zich worden bekeken mits de bebouwing aansluit bij de kenmerken van de overige bebouwing aan de lanen.

Het verblijfsklimaat van de Rijksweg wordt sterk beïnvloed door het verkeer. Voor passanten is de Rijksweg de enige kennismaking met Leersum. Voor hen is het een visitekaart van het dorp. Vanwege dit representatieve karakter gelden voor dit deel aanvullende welstandscriteria (zie kaart welstandsniveaus).

Gebiedsbeschrijving

De lintbebouwing van Leersum bestaat uit de bebouwing langs de Rijksweg (uitgezonderd van het centrumgebied) en de Middelweg. Langs deze linten is de eerste bebouwing van Leersum ontstaan. Een deel van de buitenplaatszone Stichtse Lustwarande doorkruist dit gebied, in case de zone langs de Rijksweg. Langs de Middelweg komt lintbebouwing voor die bestaat uit een mix van vooroorlogse woningen en op sommige plaatsen naoorlogse in- en aanvullingen. Als onderdeel van de lintbebouwing zijn naast wonen ook andere functies aanwezig, zoals enkele winkels en bedrijven, al dan niet in voormalige agrarische bebouwing. De Middelweg is een historische weg welke de verbinding vormde met de landbouwgronden in het zuiden en heeft een rustig en gunstig verblijfsklimaat. Het karakter van de weg is halfopen/ gesloten. Men moet er moeite voor doen een blik te kunnen werpen op de bedrijven in het achtergebied. Kenmerk van de lintbebouwing is de individualiteit van panden in vormgeving, de geringe korrelgrootte en de ruime groene onderlinge tussenruimte. De panden staan overwegend in dezelfde rooilijn, evenwijdig aan de weg. De bebouwing heeft overwegend een of twee bouwlagen onder een zadeldak. Minder voorkomende dakvormen zijn een schilddak, een mansarde kap en een enkel plat dak.

De individualiteit van de panden wordt benadrukt in de verschillende



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmasa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- Handhaving van de richting van de bebouwing ten opzichte van de straat.
- De groene open tussenruimte tussen bebouwing blijft zo veel mogelijk gehandhaafd.
- Bij niet-woonfuncties staat de eventuele bedrijfswoning aan de straat.
- Bijgebouwen dienen te verspringen ten opzichte van de hoofdbouwmasa;

Massa en vorm

- Handhaving of versterking van de individualiteit van de bebouwing door onderlinge verschillen in massa en vormgeving.
- Bij toepassing van een plat dak wordt de bovenste bouwlaag als duidelijke eindlaag vormgegeven door een terugliggend geveldeel of anderszins.
- Woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Andere gebouwen hebben een korrelgrootte die voortkomt uit de specifieke functie.
- Schaalvergroting door samenvoeging van panden of grote aanbouwen is ongewenst.
- Bij nieuwbouw: enkelvoudige hoofdvorm. Bijgebouwen en aanbouwen zijn ondergeschikt in plaatsing en vormgeving.
- Eenvoudige symmetrische hoofdvorm of asymmetrisch samengestelde hoofdvorm in een compacte bouwwijze met verticale geleiding en opbouw.
- De hoofdvorm van woningen bestaat uit een of twee lagen met een kap.
- Andere gebouwen hebben een hoogte die voortkomt uit de functie, waarbij drie lagen in beginsel als maximum geldt.
- Bij toepassing van een plat dak wordt de bovenste bouwlaag als duidelijke eindlaag vormgegeven door een terugliggend geveldeel of anderszins.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze zijn plat of voorzien van een kap.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij verbouwingen worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw, zoals die tot uitdrukking komen in symmetrie in gevels, hoogtebreedte verhouding van geveluitsnijdingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen en kozijnen en neggen, versieringen en kleurgebruik.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee.
- Bij nieuwbouw zijn stijl en detaillering vrij, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de bebouwing in de directe omgeving.
- Bij verbouwing wordt in vorm, kleur en materiaal aangesloten bij de kenmerken van de omgeving;
- Daken van woningen zijn afgedekt met rode of grijze pannen of met riet.
- Gevels zijn opgetrokken in baksteen, in gedekte kleuren afgestemd op de belendingen, of in wit.
- Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur pleisterwerk, baksteen en hout. Kleurgebruik teughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken van het hoofdgebouw of vormen een overtuigend contrast daarmee.

Aanvullende welstandscriteria Rijksweg

Situering

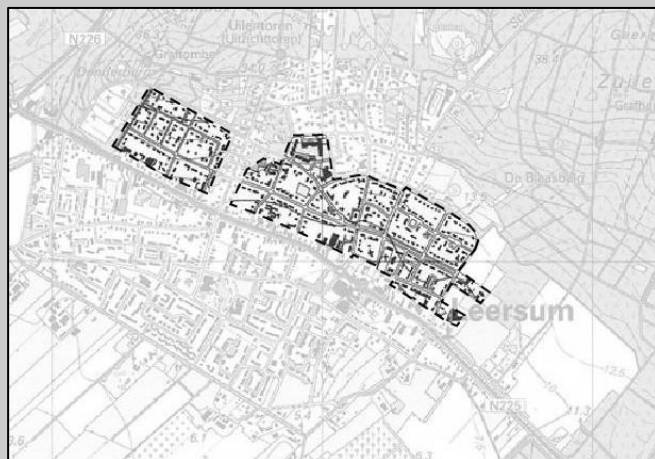
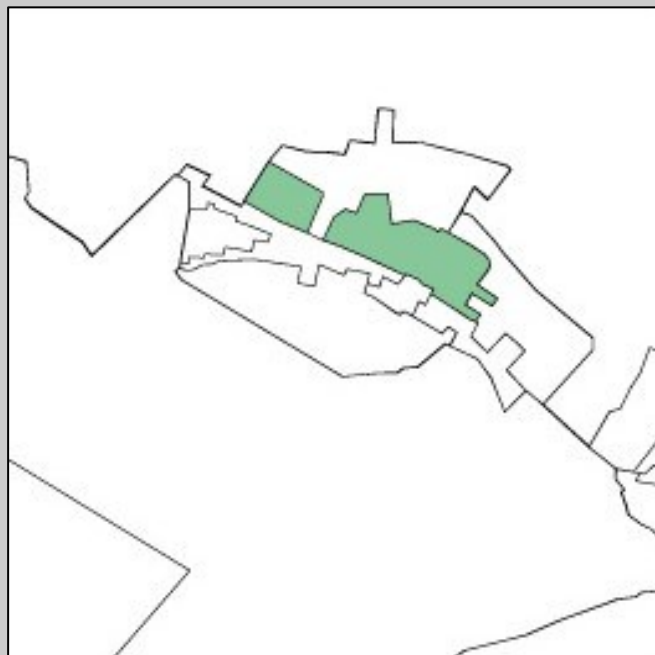
- Behoud van het principe met verspringingen in de rooilijnen.
- De hoofdgevel van de woning dient evenwijdig aan de Rijksweg of haaks op de zijdelingse perceelsgrens te staan.
- Bij niet-woonfuncties staat de eventuele bedrijfswoning aan de straat.

Massa en vorm

- Handhaving of versterking van onderlinge verschillen in korrelgrootte en vormgeving.
- Schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst.
- Bebouwing heeft maximaal twee bouwlagen met een kap.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en zijn plat of voorzien van een kap.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- De hoofdmasa dient te bestaan uit baksteen, pleisterwerk of stucwerk.
- Pleisterwerk en stucwerk dienen in crème of wit te worden uitgevoerd.
- Baksteen dient te worden toegepast in de tinten oranje/ rood/ bruin.
- Dakpannen dienen oranje of grijs van kleur te zijn.
- Kozijnen en houtwerk dienen in traditionele kleuren te worden geschilderd.
- De bestaande gevelopbouw, ritmiek, stijl, detaillering en ornamentiek zijn uitgangspunt.



metselwerk, gesloten zadeldaken met pannen, met een dakhelling van circa 40°, dakkapellen komen nauwelijks voor).

Welstandsbeleid

Het gebied vormt een aantrekkelijk woongebied waar weinig sprake is van dynamiek. Ontwikkelingen zullen met name bestaan uit kleinschalige aanpassingen aan woningen. De beeldbepalende lanenstructuur in combinatie met de groene privé-tuinen bepalen het beeld van het deelgebied. In dit deelgebied vindt een toets aan basiscriteria plaats.

Gebiedsbeschrijving

De dorpsbebouwing van Leersum bevindt zich aan de noordkant van de Rijksstraatweg. De weinig vruchtbare gronden ten noorden van de Rijksstraatweg zijn met name in de tweede helft van de vorige eeuw bebouwd. Kenmerkend zijn de grote kavels aan lange lanen met brede en groene profielen (Koningin Julianalaan). Samen met de soms prachtige privé-tuinen bieden de ruime grasbermen met hierin boombeplanting een zeer aantrekkelijk raamwerk voor de aanliggende woningen. Het hoogteverschil in noord-zuidrichting is goed ervaarbaar en geeft de buurt identiteit. In oost-west richting liggen de wegen op dezelfde hoogtelijn.

Zowel particuliere woningen als meer complexmatig opgezette bebouwing staan op redelijk grote kavels. Slechts enkele blokken zijn huurwoningen. De bebouwing is geordend en stamt met name uit de jaren 50.

De uitstraling van de bebouwing en de grootte van de kavels nemen af naar het oosten. De hoven aan de Planterslaan zijn ruimtelijk gezien van bijzondere kwaliteit. De hof is ruim, groen en rustig. De bebouwing rond de hof is typisch jaren 60 (geprefabriceerde verdiepinghoge kozijnen voor ramen, voordeur en borstweringen, een verticaal constructie-element, borstweringen bestaande uit plaatmateriaal en opgesloten in dezelfde omlijsting als de ramen, in het zicht staande scheidingsmuren of tussen smalle verticale stroken



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik;
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

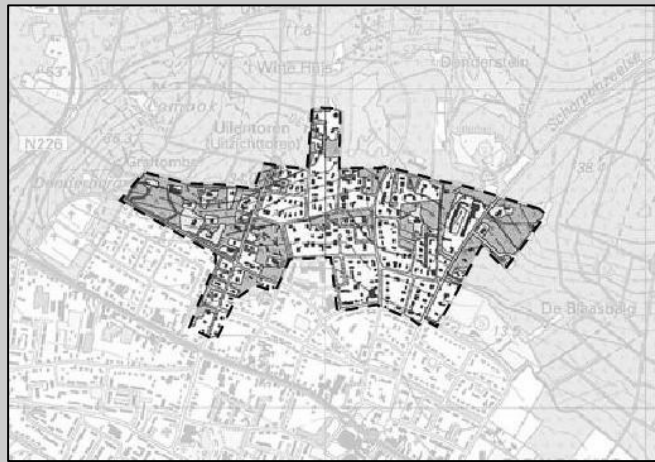
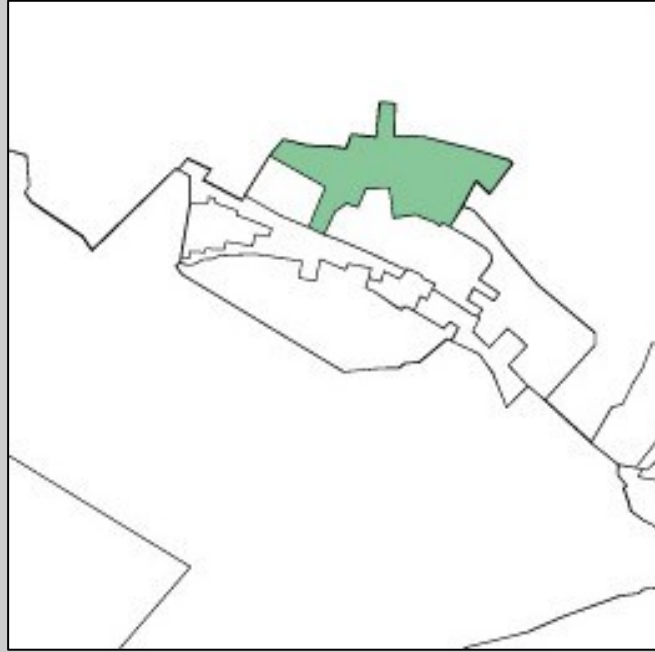
- Verspringingen in de rooilijn dienen binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing te blijven;
- De hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht.

Massa en vorm

- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving;
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- De bebouwing bestaat uit op zich staande individuele bouwmassa's;
- Woningen die onderdeel vormen van een ensemble zijn aan de voorzijde afgestemd op het ensemble;
- Een goede verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte op de kavel en tussen de bebouwing op aanliggende kavels is uitgangspunt;
- De massaopbouw is per rij gelijk;
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke complex toegepast;
- Aanbouwen hebben de stijkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw.
- De bestaande gevelopbouw, ritmiek, stijl, detaillering en ornamentiek zijn uitgangspunt;
- Aanbouwen hebben de stijkenmerken van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee;
- Bij vervanging of nieuwbouw van blokken zijn stijl en detaillering vrij, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige ensemble waarvan de nieuwbouw deel uitmaakt;
- Het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik van het gebouw is uitgangspunt.



Gebiedsbeschrijving

Aan de noordzijde van Leersum staan veel vrijstaande woningen in en tegen het bosgebied aan. Het wegenpatroon is los van opzet, het hoogteverschil duidelijk waarneembaar. Het woongebied is overzichtelijk en aantrekkelijk. De beeldbepalende factoren zijn het groen (privé en openbaar) en het informele stratenpatroon. De aard van de bebouwing is in het straatbeeld pas in tweede instantie van belang.

De bebouwing is per kavel verschillend. Dit doet geen afbreuk aan de uitstraling van het gebied. De kavels zijn groot en groen, de straten zijn rustig en groen. Iedere vrijstaande woning of twee-onder-een-kapwoning, is een object op zich en kan ook als zodanig worden beschouwd. De panden staan overwegend in dezelfde rooilijn, evenwijdig aan de weg. De bebouwing heeft overwegend een of twee bouwlagen onder een zadeldak. Minder voorkomende dakvormen zijn een schilddak, een mansarde kap en een enkel plat dak. De individualiteit van de panden wordt benadrukt in de verschillende bouwstijlen uit verschillende bouwperiodes, verschillende functies en een verschillende mate van versiering.

Uitzondering hierop is het bebouwingsensemble aan de Plaggeberg. Deze woningen zijn wel verschillend van type en vorm, maar ze hebben allen een witte gevel en een zwarte dakpan met elkaar gemeen.

Deze groep woningen heeft hierdoor een aansprekend gezamenlijk buurteigen identiteitskenmerk waardoor het geheel uitstijgt boven het gemiddelde.

Welstandsbeleid

Het deelgebied vormt een gebied met een hoge kwaliteit van de ruimtelijke karakteristiek. Deze karakteristiek wordt met name bepaald door de beeldbepalende lanenstructuur in combinatie met de groene privé-tuinen. Ontwikkelingen zullen bestaan uit kleinschalige woningaanpassingen.

De Keiheuvel is een bijzonder hof voor met name ouderen, die recentelijk is opgeknapt. In het nieuwe deel is op beperkte schaal bedrijvigheid opgenomen. Het is een bijzonder hof met een menging van oude en nieuwe bebouwing. De hof is beperkt toegankelijk en heeft een eigen bijzondere rustieke sfeer. Deze sfeer is uitgangspunt bij eventuele wijzigingen.

Voor het deelgebied geldt een toets aan basiscriteria.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- Uitgangspunt is het handhaven van zoveel mogelijk onderlinge ruimte tussen woningen, onder meer door het vermijden van grote zij aanbouwen en verdubbeling van woningen.
- Entree aan voor of zijkant realiseren.
- Panden centraal op de kavel plaatsen.
- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de straat gericht.

Massa en vorm

- De individualiteit van de woning wordt gehandhaafd door onderlinge verschillen in massa en vormgeving.
- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- De bebouwing bestaat uit op zich staande individuele bouwmassa's.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijlkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- Een goede verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte op de kavel en tussen de bebouwing op aanliggende kavels is uitgangspunt.
- Woningen die onderdeel vormen van een ensemble zijn aan de voorzijde afgestemd op het ensemble.
- Bij nieuwbouw worden in de gevels de eigentijdse stijlkenmerken gebruikt.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijlkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- De bestaande gevelopbouw, ritmiek, stijl, detaillering en ornamentiek is uitgangspunt.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee.
- Nieuwbouw is eigentijds maar is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving.
- Het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik van het gebouw is uitgangspunt.



Gebiedsbeschrijving

In de tweede helft van de vorige eeuw is het gebied tussen de Rijksstraatweg en de Nieuwe Steeg planmatig bebouwd. Woningen uit verschillende periodes, variërend van de vijftiger tot de tachtiger jaren van de vorige eeuw, staan (naast elkaar) in dit gebied.

Woningen uit de vijftiger jaren zijn gebouwd in een eenvoudig rechthoekig straatpatroon waarbij ze veele georiënteerd zijn op de straat. De gevels zijn opgetrokken in rode of roodbruine baksteen en de woningen hebben een flauw hellende gesloten zadeldak. Woningen uit de jaren zestig vertonen veel overeenkomsten met de woningen uit de jaren vijftig.

De woonbuurten uit de jaren zeventig worden gekenmerkt door besloten introverte woonstraten, parkeerhoven en veel openbaar groen. Ook de woningen uit deze tijd hebben uitgesproken kenmerken, en dat vraagt om aparte aandacht.

Het straatprofiel in dit deel van Leersum is smaller en minder groen in vergelijking met het gebied aan de noordzijde van de Rijksstraatweg. De woningen trekken hierdoor meer aandacht. De bebouwing is kleurrijker en beeldbepalend voor de straat. De meer steenachtige straat wordt gecompenseerd door een centraal park met veel groen en hierin een centraal cultureel centrum "Het Hof" en een school.

Aan de westzijde van dit gebied, tussen de bebouwingslinten van de Rijksstraatweg en de Middelweg/Hoflaan, staat een aantal grootschalige bedrijven. Toekomstige functionele en ruimtelijke wijzigingen in dit gebied liggen voor de hand. Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen in dit gebied zal een beeldkwaliteitplan moeten worden opgesteld. De criteria die hierin worden gesteld zullen in een later stadium (deels) in de welstandsnota worden opgenomen. Tot op dat moment geldt dat eventuele wijzigingen per pand bekeken moeten, en eventuele ontwikkelingen niet in de weg moeten staan, en zoveel mogelijk de overlast ten opzichte van de omgeving moeten beperken.

Welstandsbeleid

Ontwikkelingen in de buurt zullen voornamelijk bestaan uit kleinschalige woningaanpassingen, er is weinig dynamiek. Om deze reden vindt een toets plaats aan basiscriteria. Voor bebouwing grenzend aan het open buitengebied gelden aanvullende criteria. De reden hiervoor is de grote zichtbaarheid uit het gebied. Hier dient terughoudend omgegaan te worden met de massa en het kleurgebruik.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering, massa en vorm

- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht.
- De nokrichting is evenwijdig aan de straat.

Massa en vorm

- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De hoofdvorm van woningen bestaat uit een of twee lagen met een zadeldak met pannen.
- De massaopbouw is per rij gelijk.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze zijn plat of voorzien van een kap met dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.

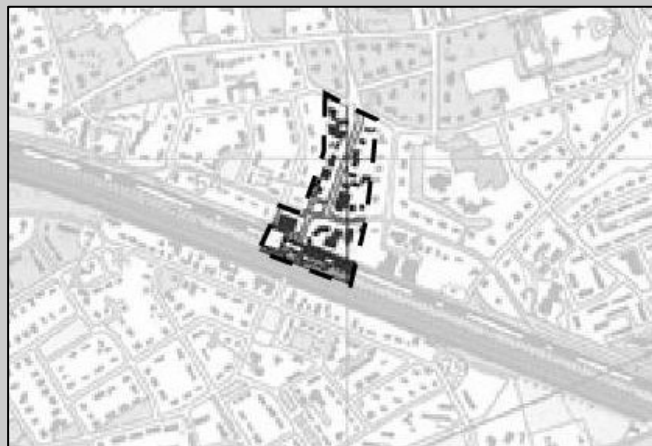
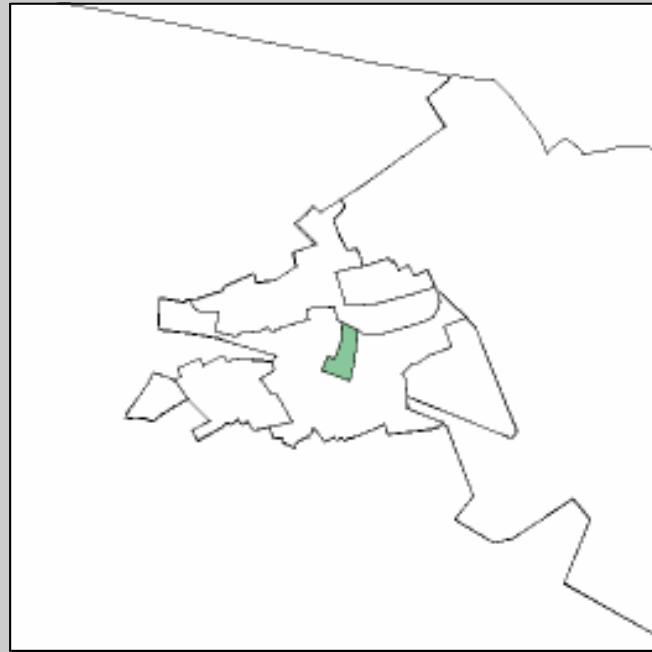
Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is per rij op elkaar afgestemd.
- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke complex toegepast.
- Aanbouwen hebben de stijkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw.
- Nieuwbouw is eigentijds maar is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving.
- Bij vervanging of nieuwbouw van blokken zijn stijl en detaillering vrij, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige ensemble waarvan de nieuwbouw deel uitmaakt.

Aanvullende criteria voor bebouwing grenzend aan het open buitengebied

Kleur- en materiaalgebruik

- Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur pleisterwerk, baksteen, dakpannen en hout. Kleurgebruik terughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.



Gebiedsbeschrijving

Het centrum van Maarn bestaat uit het gebied rond het 5Mei-plein en omvat winkels, woningen het station en voorzieningen op het vlak van dienstverlening.

De winkels en de voorzieningen zijn aanvankelijk gevestigd in woningen die in de loop van de tijd zo uitgebreid zijn dat de oppervlakte van de aanbouwen groter is dan de oorspronkelijke woning. Vooral de aanbouwen bepalen het beeld en hebben veel gemeenschappelijke kenmerken zoals de grote glaspuien en de horizontale accenten van de boeien met de daarop aangebrachte reclames. Bij het station is een project gerealiseerd met winkels en woningen erboven. Het laatste bouwproject continueert zich langs deze weg en onderscheidt zich van de andere gebouwen door het ontbreken van een schuine kap en de toepassing van zeer donkere baksteen.

De bebouwing rondom het centrum bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. De woningen zijn opgebouwd uit één of twee bouwlagen.

Alle gebouwen hebben een eigen vormgeving verkregen met een zekere variatie in materiaal- en kleurgebruik. In die diversiteit wordt samenhang verkregen door de openbare ruimte en de inrichting daarvan. Het veelvuldig voorkomen van grove dennen in de straat geeft het centrum een bijzonder karakter.

Welstandsbeleid

Gelet op de functionele betekenis en de ligging nabij het station zijn op het dorpscentrum van Maarn relatief veel welstandscriteria van toepassing. Aanvullende criteria voor bebouwing aan de Poortsebos/ Tuindorpweg zijn hierdoor niet van toepassing.

Voor de A12 gelden specifieke welstandscriteria. Deze zijn niet opgenomen in deze welstandsnota.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- de gebouwen worden in de bestaande rooilijn gebouwd.
- de hoofdbebouwing is op de straat gericht.
- bij niet-woonfuncties staat de bedrijfswoning aan de straat.

Massa en vorm

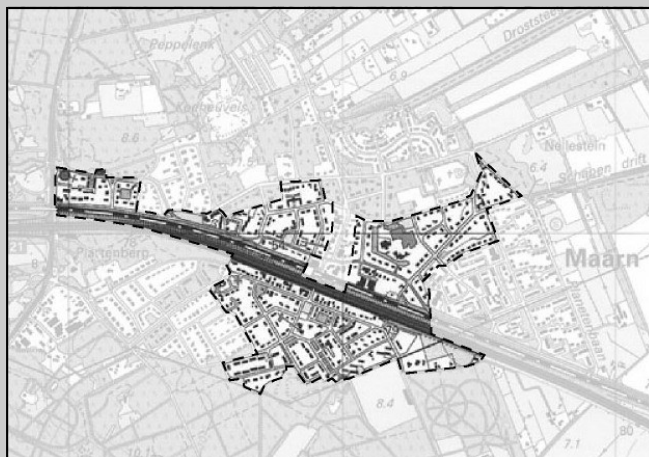
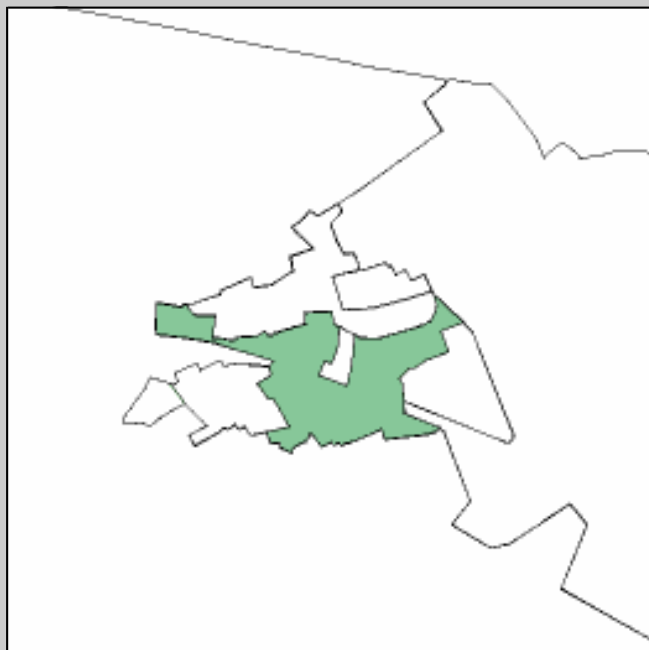
- de individualiteit van de bebouwing wordt gehandhaafd door onderlinge verschillen in massa en vormgeving.
- kleine verspringingen en hoekverdraaiingen zijn mogelijk.
- de korrelgrootte van de gebouwen sluit aan bij die in de omgeving.
- grootschalige hoofdmassa's worden opgedeeld in twee traveeën.
- er is sprake van een verticale gevelgeleding.
- aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- de kaprichting volgt de hoofdrichting van het onderliggend volume.
- bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- bij nieuwbouw worden in de gevels de eigentijdse stijkenmerken gebruikt.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- er wordt gebruik gemaakt van de materialen baksteen, keramische dakpannen, hout staal en zink.
- er wordt gebruik gemaakt van aardse kleuren (rood, bruin, geel).
- aanbouwen hebben de stijkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee.
- nieuwbouw heeft een eigentijdse vormgeving maar is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving.

Afwijking loketcriteria/ Welstandscriteria reclame

- rolluiken e.d. zijn aan de binnenzijde van de gevel aangebracht en hebben een open karakter (80% open).
- reclame-uitingen mogen het beeld van de gevel niet overheersen; de breedte van de reclame bedraagt maximaal 75% van de breedte van een travee.
- reclame-uitingen aan de gevel bevinden zich tussen een hoogte van van 2,5 tot 6 m.
- De uitstraling van de reclame sluit aan op de architectuur van het pand en is geïntegreerd.
- maximaal twee reclame-uitingen per gevel, één evenwijdig aan de gevel en één loodrecht op de gevel.
- luifels mogen geen scheiding teweeg brengen tussen de begane grond en de bovengelegen lagen.
- (uitval-) zonnenschermen, markiezen en vlaggen voor reclamedoeleinden zijn niet toegestaan.



van de bebouwing is tot nu toe bewaard gebleven omdat wijzigingen collectief zijn uitgevoerd. De woningen zijn gebouwd in baksteen en hebben één laag met een rode kap. Het zijn vooral de forse rode kappen die het beeld bepalen. Op enkele plaatsen krijgen gebouwen accenten door een samengestelde kap of een grotere bouwhoogte. Het schilderwerk van de kozijnen is wit. De deuren en de houten gevelbetimmeringen zijn donker-groen-geschilderd. De opzet van deze buurt en de verschijningsvorm van de bouwwerken zijn waardevol, het behoort tot een beschermd dorpsgezicht.

De Berkenbuurt is een naoorlogse versie van het tuindorp en ligt aan de andere zijde van de spoorlijn. Het gaat hier om zes blokken woningen met dezelfde kenmerken als het eerste tuindorp.

Het complex Marinebuurt dateert uit de vijftiger jaren en ligt aan de De Ruyterlaan, Tromplaan, Piet Heinlaan, Bakkersweg en Jacob van Wassenaerlaan. Dit complex kenmerkt zich door de vlakke gevels en een samenspel van openingen van ongelijke afmetingen erin. Door de compositie van openingen in de gevel, de plaats van de regenpijpen en schoorstenen op het dak is elke woning individueel herkenbaar. De woningen aan de Kastanjelaan/ Esdoornlaan/ Eikenlaan uit de zestiger jaren kenmerken zich door de grote glasvlakken, geprefabriceerde kozijnen tot goothoogte en gevelbrede borstweringen van uiteenlopend plaatmateriaal. Hierdoor krijgen de gevels een sterke horizontale geleiding.

De kleur van de kozijnen verschilt per complex. Ze zijn óf licht, óf zeer donker. Opvallend is dat, in tegenstelling tot andere woningen uit deze periode, de kleurstelling per complex nog eenduidig is. De woningen aan de Plattenberg zijn gebouwd in de tachtiger jaren en hebben een gevelcompositie waarin gezocht is naar een evenwicht in metselwerk en houten gevelbetimmering. Die betimmering is donkerbruin van kleur. De gevelopeningen zijn klein in verhouding tot de gehele gevel die bestaat uit verschillende vlakken. Vooral de boeien zijn zwaar aangezet. De daken hebben dezelfde nokrichting- en hoogte maar de goothoogte varieert.

Welstandsbeleid

De bebouwing in het deelgebied is in het algemeen aan weinig veranderingen onderhevig. Wat vooral kenmerkend is in het deelgebied is het groene karakter en de relatief ruime opzet. Vanwege het structurerende karakter gelden voor de bebouwing langs de Poortsebos/ Tuindorpweg en de Kapelweg aanvullende criteria. Voor de overige bebouwing wordt getoetst aan basiscriteria. Voor de A12 gelden specifieke welstandscriteria. Deze zijn niet opgenomen in deze welstandsnota.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht.

Massa en vorm

- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving;
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De massaopbouw is per rij gelijk.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijlkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is per rij op elkaar afgestemd.
- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijlkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke complex toegepast.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw.

Aanvullende criteria Kapelweg en Poortsebos/ Tuindorpweg

Omgeving

- Plaatsing en oriëntatie van het bouwwerk overeenkomstig de historische parcellering en richtingen. Bijgebouwen in een ondergeschikte of nevenschikkende positie al naar gelang de bouwstijl.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

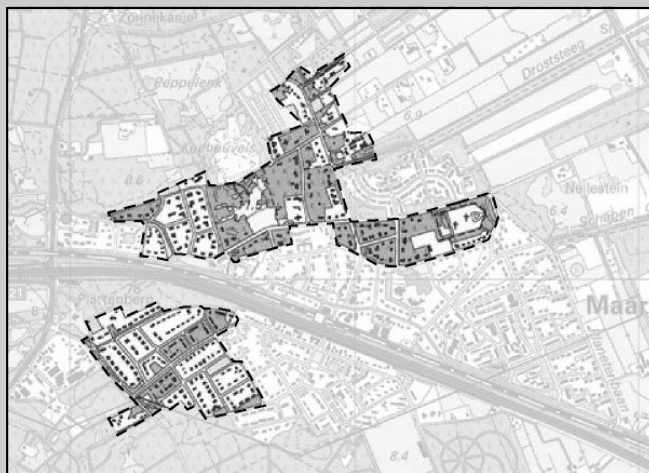
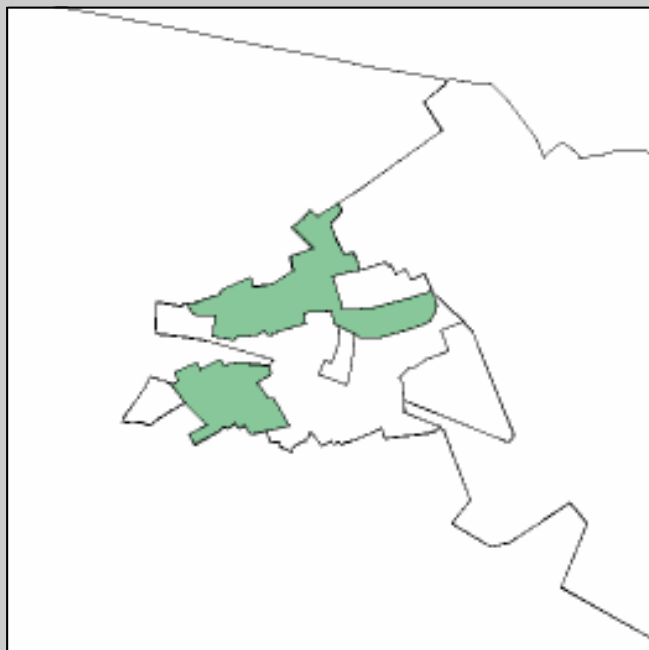
- Bij verbouwingen en uitbreidingen kenmerkende originele details en ornamenten handhaven.
- Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur pleisterwerk, baksteen, dakpannen en hout. Kleurgebruik terughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.

Gebiedsomschrijving

Het deelgebied dorpsbebouwing Maarn beslaat het grootste deel van de bebouwde kom van Maarn. Het betreft hier woningen die met name projectmatig gerealiseerd zijn, zowel voor als na de tweede wereldoorlog. De woonbuurten zijn opgezet als tuindorpbuurtten of hebben deze karakteristiek overgenomen. In de kern zijn in de loop der jaren veel buurten projectmatig gerealiseerd die elk hun eigen typische kenmerken hebben maar ook veel overeenkomsten vertonen.

De vooroorlogse woningen aan de Kapelweg zijn gebouwd in donkere baksteen en hebben daken met grijze pannen. De daken hebben samengestelde dakvormen. Mansardedaken komen veel voor. Gevelopeningen zijn naar verhouding klein en verticaal in de gevel geplaatst. De gevels worden aan de straatzijde verlevendigd met erkers, deurluifels en dakkapellen. Het schilderwerk is licht van kleur.

Het tuindorp is de eerste planmatige uitbreiding van Maarn, gebouwd in de eerste helft van de jaren twintig van de vorige eeuw. De huizen staan op grote percelen en liggen aan gebogen straten met grote bomen. Centraal in de buurt ligt een plantsoen. Er was in het ontwerp al sprake van een sterke samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Die samenhang



Gebiedsbeschrijving

De woningen in het bos bestaan veelal uit woningen die in individueel opdrachtgeverschap zijn gebouwd. Ze zijn gebouwd op 'ontgonnen' plekken in het bos, op zeer grote percelen en aan straten die eenvoudig zijn ingericht en uit een smalle rijbaan met grasbermen aan weerszijden bestaat. De kavels hebben diepe voortuinen die van nature al groen zijn. De grove den typeert de buurten en is onderdeel van de karakteristiek.

De woningen dateren uit alle perioden, maar ze zijn met name van na de tweede wereldoorlog en hebben de architectonische kenmerken van die perioden. Ondanks de verschillende bouwperiodes hebben ze zaken gemeenschappelijk. Ze zijn van het type vrijstaand met een enkele twee- of éénkapwoning, hebben één of twee lagen met en zonder kap en zijn in de rooilijn gebouwd.

De dertiger-jarenwoningen hebben donkere gevelsteen met daken van overwegend grijze pannen. De daken zijn steil en hebben vaak samengestelde vormen met dakoverstekken. De dakkapellen zijn in verhouding klein. De gevelopeningen zijn regelmatig in de gevel geplaatst en zijn beperkt van afmeting. Het voorgevelvlak wordt vaak verlevendigd met erkers van beperkte diepte. Het schilderwerk is licht van toon.

De woningen uit de vijftiger en de zestiger jaren hebben één of twee lagen

onder een flauw hellend zadeldak met de nok evenwijdig aan de weg en zijn gebouwd in rood of bruin metselwerk. De openingen in de gevels zijn vaak onderling verschillend van afmeting. Borstweringen bestaan bij de zestiger-jarenwoningen vaak uit plaatmateriaal of uit hout.

De woningen uit de jaren zeventig en tachtig hebben plastische vormen, met samengestelde gevel- en dakvlakken. In veel gevallen verspringt de voorgevel met enkele meters. Bergingen en carports liggen aan de voorzijde van de woning en zijn plat of aangekapt. Van een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen is in veel gevallen geen sprake. De lijsten en boeiboorden zijn zwaar aangezet en in donkere kleuren geschilderd.

De woningen die in de meest recente periode zijn gebouwd hebben een grote diversiteit in vormen, materialen en kleuren. In tegenstelling tot de woningen uit de vorige periode hebben de woningen een duidelijke hoofdvorm, die vaak asymmetrisch is. De gevels zijn relatief gesloten, met verticaal geplaatste openingen. Er is gebouwd in baksteen, maar gepleisterde gevels komen ook wel voor. De daken zijn gedekt met pannen en in een enkel geval met riet. De moderne bungalows hebben vaak een plat dak.

Welstandsbeleid

Voor de bebouwing in dit deelgebied geldt een toets aan basiscriteria. Hierbij wordt het groene karakter van de wijken als kenmerk beschouwd wordt. Voor bebouwing aan de Kapelweg vindt een toets aan aanvullende criteria plaats (zie kaart welstandsniveaus).



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmasse, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de straat gericht.

Massa en vorm

- De individualiteit van de woning wordt gehandhaafd door onderlinge verschillen in massa en vormgeving.
- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijlkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- Bij nieuwbouw worden in de gevels de eigentijdse stijlkenmerken gebruikt.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijlkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee.
- Nieuwbouw is eigentijds maar is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving.
- Erf- en terreinafscheidingen bij voorkeur in groen oplossen en meentwerpen.

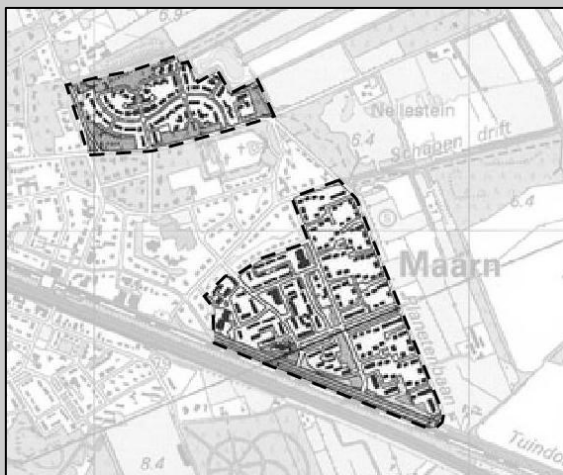
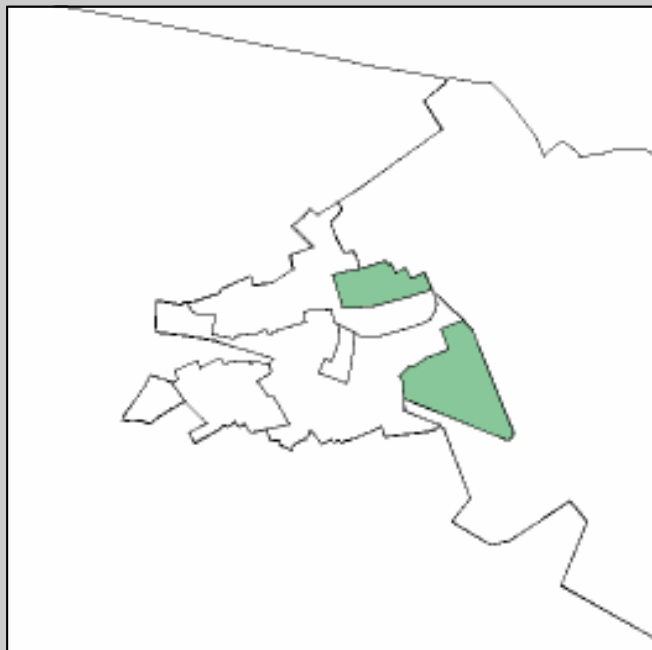
Aanvullende criteria Kapelweg

Omgeving

- Plaatsing en oriëntatie van het bouwwerk overeenkomstig de historische parcellering en richtingen. Bijgebouwen in een ondergeschikte of nevenschikende positie al naar gelang de bouwstijl.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij verbouwingen en uitbreidingen kenmerkende originele details en ornamenten handhaven.
- Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur pleisterwerk, baksteen, dakpannen en hout. Kleurgebruik terughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.



Gebiedsomschrijving

In de kern Maarn bevinden zich enkele recente naorlogse woningcomplexen die qua schaal afwijken van andere naorlogse bebouwing. Het betreft hier de woningen in de buurten De Driesprong en Droststeeg.

De woningen in De Driesprong zijn gebouwd in de jaren zeventig en hebben grote glasvlakken en aan de voorzijde uitgebouwde erkers. Hiermee is sprake van gecombineerde verbijzonderingen van de entrees. Er is sprake van een sterke horizontale gevelgeleding, die versterkt wordt door zwaar aangezette boeiboorden die in de loop der jaren in een breed scala van kleuren zijn geschilderd. Deze diversiteit geeft in enkele gevallen een rommelig beeld.

In het gebied tussen de Beeklaan en de Planetenbaan komen bergingen in combinatie met carports aan de voorzijde van de woningen voor.

Een ander naorlogs woongebied die valt binnen een grootschaliger typologie betreft de woonbuurt aan de Droststeeg. Deze woningen uit de negentiger jaren hebben lichtere kleuren en uitbundiger vormen, waarbij vaak wordt teruggegrepen op historische typologieën en bouwstijlen. De gevels krijgen plasticiteit door erkers, ramen met roeden, verschillende kleuren metselwerk. Vooral de koppen van de blokken krijgen aandacht.

Welstandbeoordeling

Het gemeentelijk beleid is gericht op het handhaven van de oorspronkelijke karakteristiek. Vooral eenheid in kleurgebruik van het schilderwerk is hier aandachtspunt van beleid. De bebouwing wordt getoetst aan basiscriteria. Voor bebouwing aan de Tuindorpweg gelden aanvullende criteria (zie kaart welstandsniveaus).

Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht.
- De nokrichting is evenwijdig aan de straat.

Massa en vorm

- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De massaopbouw is per rij gelijk.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is per rij op elkaar afgestemd.
- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke complex toegepast.
- Aanbouwen hebben de stijkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw.
- Nieuwbouw is eigentijds maar is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving.

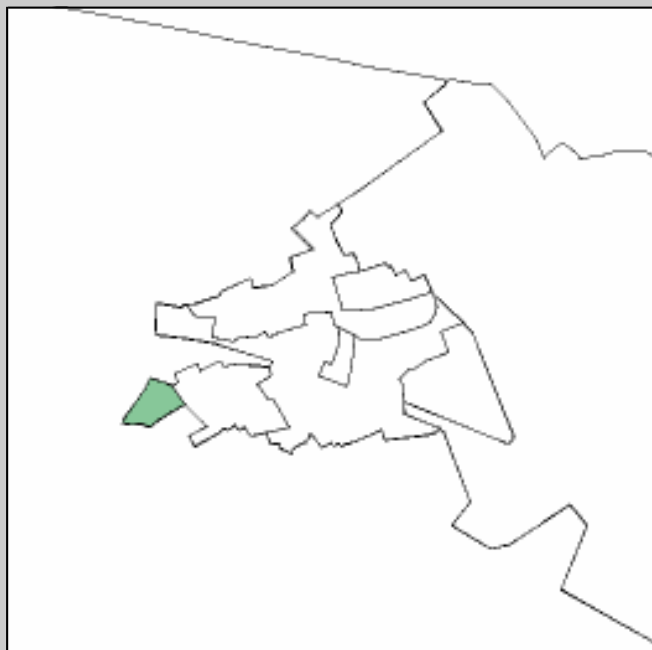
Aanvullende criteria Tuindorpweg

Omgeving

- Plaatsing en oriëntatie van het bouwwerk overeenkomstig de historische parcellering en richtingen. Bijgebouwen in een ondergeschikte of nevenschikkende positie al naar gelang de bouwstijl.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij verbouwingen en uitbreidingen kenmerkende originele details en ornamenten handhaven.
- Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur pleisterwerk, baksteen, dakpannen en hout. Kleurgebruik terughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.



Gebiedsbeschrijving

Het bedrijventerrein ligt achter de woningen aan de Amersfoortseweg en de Maarnse Grindweg, deels in het bos. Het terrein is bereikbaar vanaf de Amersfoortseweg en de Maarnse Grindweg en bestaat uit drie clusters bebouwing. Het cluster aan de Amersfoortseweg is grootschalig en bestaat uit enkele grote hallen met een hoogte van circa 6m in grijze en blauwe tinten. De openingen in de gevels zijn klein. Van een representatieve zijde is vaak geen sprake.

Het cluster aan de Maarnse Grindweg is ontstaan op een achterterrein bij een woning en uitgegroeid tot een complex waar verschillende bedrijven functioneren. Het complex heeft weinig samenhang en bestaat uit aan elkaar gebouwde panden in één laag met en zonder kap. De gebouwen zijn licht van toon.

Het bedrijf dat in het bos ligt is geheel anders van karakter. Het gaat hier om een verzameling losse gebouwen op een grote kavels met een bedrijfswoning. De bebouwing bestaat uit een laag met een kap. Door de afgelegen ligging in het bos heeft het bedrijf een introvert karakter.

Welstandbeleid

De gemeente vindt het belangrijk dat de aanwezige kwaliteiten verbeterd worden en streeft naar meer samenhang tussen de bebouwing per cluster. Voor het bedrijventerrein wordt getoetst aan basiscriteria.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

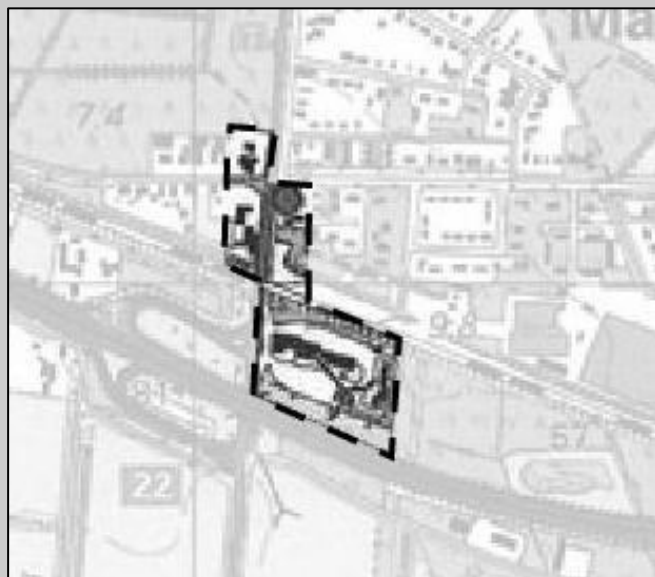
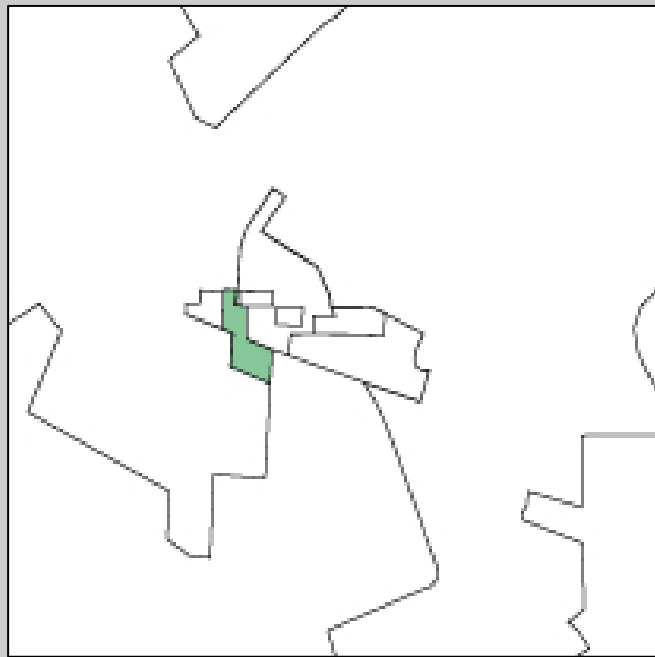
- Representatieve zijden zijn gericht naar de hoofdontsluitingswegen.
- Een eventuele bedrijfswoning staat los van de bedrijfsbebouwing.

Massa en vorm

- Op de zichtlocaties is sprake van representatieve kantoorgedeelten/ publieksgerichte ruimten aan de voorkant van gebouwen.
- De gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.
- Op de begane grond is sprake van een transparante en open gevel.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Grote bouwvolumes en lange gevels krijgen een horizontale of verticale geleiding.
- Een eventuele bedrijfswoning is voorzien van een kap.
- Bedrijfsbebouwing heeft een plat dak.
- De publieke en representatieve functies onderscheiden zich van de productiegedeelten door verbijzondering van de vorm en/of de massa.
- De gevels van de publieke en representatieve functies onderscheiden zich van de productiegedeelten door een afwijkende behandeling van de gevel.
- Blinde gevels worden vermeden.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Nieuwbouw op zichtlocaties kent een moderne en hoogwaardige architectuur.
- Baksteenarchitectuur in rode, bruine of donkere kleurstelling is hierbij leidend.
- Bij nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van natuurlijke kleuren en materialen.
- Reclame-uitingen passen binnen de vormgeving van het gebouw.
- Het kleurgebruik bij bebouwing grenzend aan het open buitengebied vormt geen contrast met de omgeving.
- De publieke en representatieve functies onderscheiden zich van de productiegedeelten door verbijzondering van materialen en kleuren.



Gebiedsbeschrijving

De centrumbebouwing bestaat in de huidige situatie uit de kerk, kantoren in voormalige villa's, het kantoorverzamelgebouw de 's-Heeren Hendrik, enkele winkels en enkele verouderde gebouwen aan de westzijde van de Woudenbergseweg.

De kerk is een monument uit 1884 en staat in een fraaie tuin. De winkels zijn voormalige eenvoudige, vooroorlogse woningen die (te) fors zijn uitgebreid om hun nieuwe functie te huisvesten en hebben stijkenmerken uit zowel de woonperiode als van de laatste winkelaanpassing. De kantoren in de voormalige villa's hebben hun oorspronkelijke neoclassicistische stijkenmerken behouden.

Alle panden hebben hun eigen individuele vormgeving, een kleine korrel en staan op ruime percelen, in de rooilijn. Alle gebouwen hebben een kap. Er is een grote variatie in kleur- en materiaalgebruik. Ondanks al die verschillen is sprake van een zekere samenhang doordat de maatvoering van gebouwen en de openingen in de gevels veel overeenkomsten hebben. Beeldbepalend in dit gebied zijn de monumentale bomen bij de NH-kerk, de Grote Bloemheuvel en van Dijk.

Die samenhang staat onder druk door de zware verkeersfunctie van de

Woudenbergseweg met de daarbij behorende inrichting van ventwegen,abri's en brandstofverkooppunten.

Het gemeentelijk beleid is gericht op herstel van de oude karakteristiek van het gebied: NH-kerk, voormalige pastorie, de arbeiderswoning van Dirksen, Grote Bloemheuvel, voormalige school met woning hoofdonderwijzer, woning en bedrijfspand. Het gehele gebied wordt hersteld met de oude karakteristiek als uitgangspunt. Voor de brandweergarage zal centraal op het gemeentelijk grondgebied een nieuwe voorziening gebouwd worden.

Welstandsbeleid

Gelet op de cultuurhistorische betekenis en de ligging aan weerszijden van de Woudenbergseweg is dit deelgebied voorzien van meerdere criteria. Voor de A12 gelden specifieke welstandscriteria. Deze zijn niet opgenomen in deze welstandsnota.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

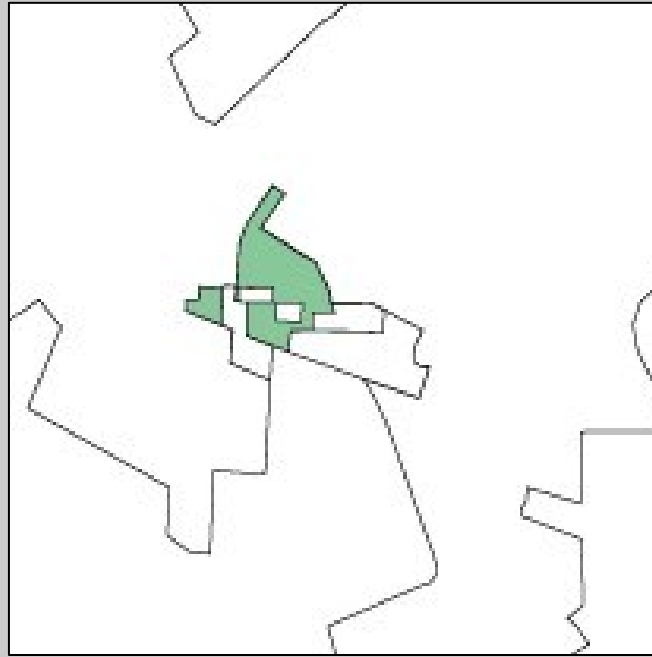
- De gebouwen worden in de bestaande rooilijn gebouwd.
- Kleine verspringingen en hoekverdraaiingen zijn mogelijk.
- De hoofdbebouwing is op de straat gericht.
- Bij niet-woonfuncties staat de eventuele bedrijfswoning aan de straat.

Massa en vorm

- De individualiteit van de bebouwing wordt gehandhaafd door onderlinge verschillen in massa en vormgeving.
- De korrelgrootte van de gebouwen sluit aan bij die in de omgeving.
- De panden hebben een duidelijke horizontale beëindiging in de vorm van een kap, een terugliggend bovenste geveldeel of een geproportioneerde daklijst.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- Bij nieuwbouw worden in de gevels de eigentijdse stijkenmerken gebruikt.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- Aanbouwen hebben de stijkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee.
- Nieuwbouw heeft een eigentijdse vormgeving maar is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving.



Gebiedsbeschrijving

De veelal in particulier opdrachtgeverschap gebouwde huizen in dit deelgebied zijn gebouwd op zeer grote kavels die aan straten met een naar verhouding grote lengte liggen. De straten zijn eenvoudig ingericht en bestaat uit een smalle rijbaan met grasbermen aan weerszijden. De kavels hebben diepe voortuinen die van nature al groen zijn of door de bewoners zorgvuldig met hoog opgaand groen zijn ingericht. Op enkele plaatsen liggen de kavels in voormalige bospercelen.

De woningen dateren vooral uit de dertiger jaren maar naoorlogse woningen komen ook voor. Ondanks de verschillende bouwperiodes hebben ze gemeenschappelijke kenmerken. Ze zijn van het type vrijstaand met een enkele twee-onder-éénkapwoning, hebben één of twee lagen met kap en zijn in de rooilijn gebouwd. De hoofdvorm is duidelijk herkenbaar; aan- en bijgebouwen zijn eraan ondergeschikt. De kaprichting van de vrijstaande woningen is meestal haaks op de weg, bij de halfvrijstaande woningen ligt de nok evenwijdig aan de weg.

De dertiger-jarenwoningen zijn gebouwd in donkere gevelsteen en hebben overwegend grijze pannen. De daken zijn steil en hebben vaak samengestelde vormen met dakoverstekken. De dakkapellen zijn in verhouding klein. De gevelopeningen zijn beperkt van afmeting en zijn regelmatig in de gevel geplaatst. Het voorgevelvlak wordt vaak verlevendigd met erkers van beperkte diepte. Het schilderwerk is licht van toon.

De woningen uit de vijftiger en de zestiger jaren hebben één of twee lagen onder een flauw hellend zadeldak met de nok evenwijdig aan de weg en zijn gebouwd in rood of bruin metselwerk. De openingen in de gevels zijn vaak onderling verschillend van afmeting. Borstweringen bestaan bij de zestiger-jarenwoningen vaak uit plaatmateriaal of uit hout.

De woningen uit de jaren zeventig en tachtig hebben plastische vormen, met samengestelde gevel- en dakvlakken. In veel gevallen verspringt de voorgevellijn met enkele meters. Bergingen en carports zijn plat of aangekapt. Van een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen is vaak geen sprake. De lijsten en boeiboorden zijn zwaar aangezet en in terughoudende kleuren geschilderd.

De woningen die in de meest recente periode zijn gebouwd kenmerken zich door een grote diversiteit in vormen, materialen en lichte kleuren. Gemeenschappelijk zijn de blauwgrijze/ antracietkleurige kappen. In tegenstelling tot de woningen uit de vorige periode hebben de woningen een duidelijke hoofdvorm, die in veel gevallen asymmetrisch is. De gevels zijn relatief gesloten, met verticaal geplaatste openingen. Er is gebouwd in baksteen, maar gepleisterde gevels komen ook wel voor.

Welstandsbeleid

De gemeente vindt het belangrijk dat de huidige kwaliteiten in het deelgebied gehandhaafd worden. De bebouwing wordt getoetst aan basiscriteria. Voor bebouwing aan de drukke route Woudenbergseweg zijn aanvullende criteria van toepassing (zie kaart welstandsniveaus).



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmasse, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht.

Massa en vorm

- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De massaopbouw is per rij gelijk.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijlkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is per rij op elkaar afgestemd.
- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijlkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke complex toegepast.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw.

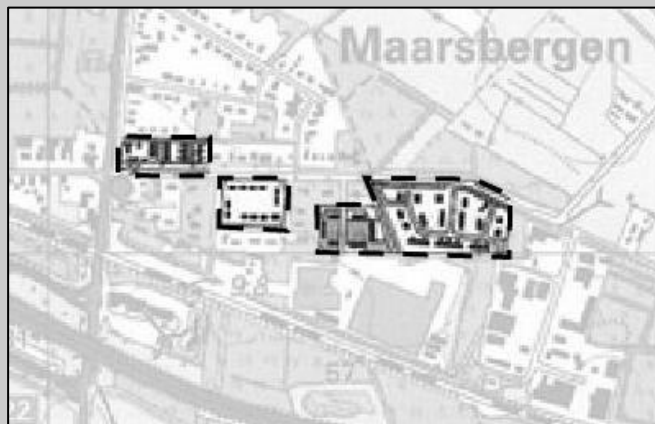
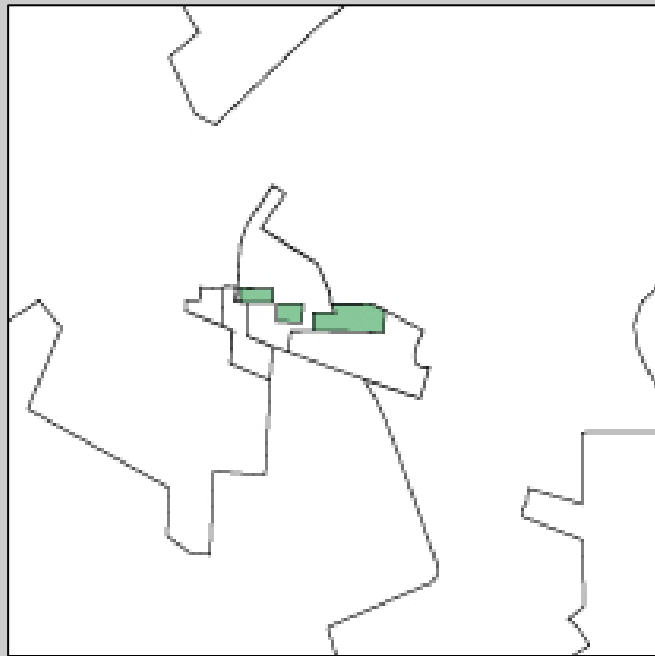
Aanvullende criteria Woudenbergseweg

Omgeving

- Plaatsing en oriëntatie van het bouwwerk overeenkomstig de historische parcellering en richtingen. Bijgebouwen in een ondergeschikte of nevenschikkende positie al naar gelang de bouwstijl.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij verbouwingen en uitbreidingen kenmerkende originele details en ornamenten handhaven.
- Hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur pleisterwerk, baksteen, dakpannen en hout. Kleurgebruik terughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.



zadeldak -zonder dakkapellen- met een flauwe dakhelling. De ramen op de eerste verdieping versterken met het plaatmateriaal in lichte kleurstelling de horizontale geleiding van de gevels. De kozijnen zijn donker geschilderd, de draaiende delen licht.

De woningen aan de omgeving van de Proosdijlaan en de Ridder Fulcolaan dateren uit de eind zeventiger, begin tachtiger jaren. Ze zijn gebouwd in één en twee lagen met kap en hebben plastische vormen, met samengestelde gevel- en dakvlakken, grote erkers aan de voorzijde (later aangebouwd) en grote dakkapellen. Op veel plaatsen verspringt de voorgevellijn. Bergingen en carports liggen aan de voorzijde van de woning en zijn plat of aangekap. Van een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen is vaak geen sprake. De gevels zijn gemetseld in verschillende kleuren. De daken hebben antracietkleurige pannen en het schilderwerk is licht van kleur.

Het meest recente woningproject aan de Stinus Blomlaan ligt aan woonerven met een smalle verhardingsstrook en is opgezet in drie woningtypen, die onderling sterk van elkaar verschillen. Haaks op de Haarweg liggen vrijstaande woningen met steile lessenaarsdaken, metselwerk in uitgesproken geel en rood in hetzelfde gevelvlak en kleine gevelopeningen. De vormgeving is eigentijds. Daarachter staan halfvrijstaande woningen met samengestelde daken met grijze pannen, metselwerk in grijze steen en een verspringing in de voorgevellijn. De gevelopeningen zijn klein in relatie tot het gehele gevelvlak. De luiken refereren aan een landelijke bouwtraditie. De kozijnen zijn in lichte kleuren geschilderd, de draaiende delen en de luiken hebben dezelfde donkere tint.

Welstandsbeleid

De gemeente vindt het belangrijk dat de huidige kwaliteiten gehandhaafd worden. Het ligt niet in de verwachting dat zich groot-schalige ontwikkelingen zullen voordoen. De woningen worden door de welstandscommissie getoetst aan basiscriteria.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht.
- De nokrichting is per straat in overeenstemming.

Massa en vorm

- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De massaopbouw is per rij gelijk.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

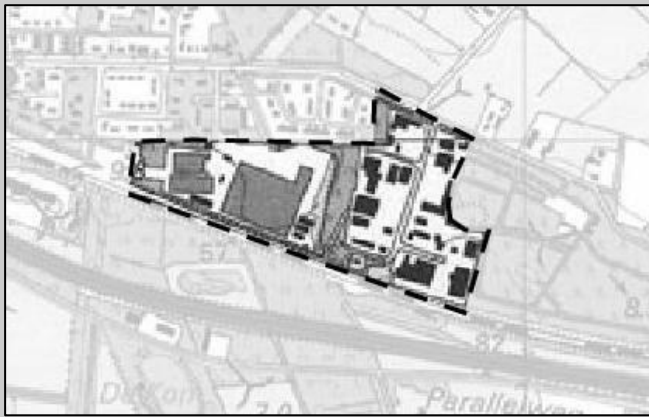
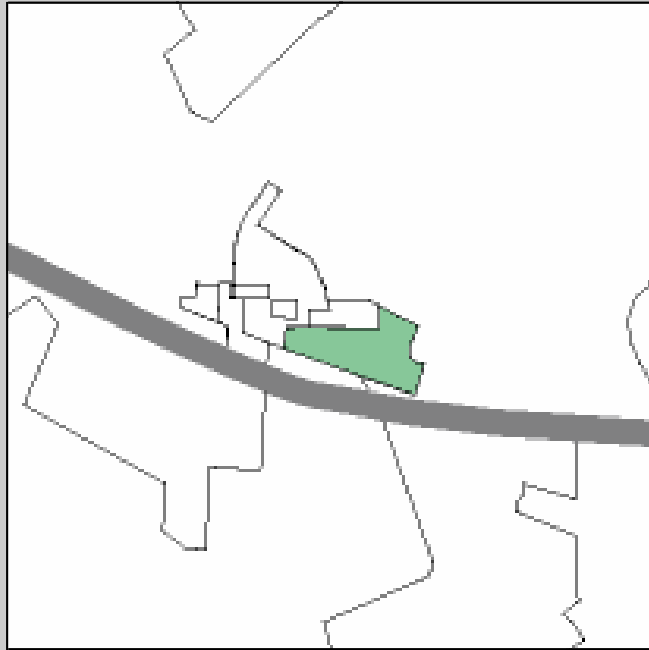
- Het kleur- en materiaalgebruik is per rij op elkaar afgestemd.
- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke complex toegepast.
- Aanbouwen hebben de stijkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw.
- Nieuwbouw is eigentijds maar is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving.

Gebiedsbeschrijving

Maarsbergen kent een viertal naoorlogse woningcomplexen die alle in verschillende perioden gebouwd zijn. Alle complexen liggen aan eenvoudige straten die door het veel voorkomende groen in de voortuinen en door de groene bermen een plezierige beleving hebben.

De woningen aan de Haarweg, Kolklaan en Spoorlaan dateren uit de zestiger jaren. Het zijn halfvrijstaande woningen, hebben twee lagen onder een flauw hellend zadeldak met de nok evenwijdig aan de weg en zijn gebouwd in rood metselwerk. Dakkapellen komen nauwelijks voor. De gevels bestaan uit geprefabriceerde verdiepinghoge kozijnen voor de voordeur, ramen en borstweringen. Waar de houten borstweringen in allerlei bonte kleuren geschilderd zijn ontstaat een onrustig bebouwingsbeeld.

De woningen aan de Heijgraefflaan zijn gebouwd rond een open ruimte waarin de oorspronkelijke dennenbomen gehandhaafd zijn. De bomen geven aan de hof een uniek karakter. De woningen uit de tachtiger jaren zijn gebouwd in rijen van drie en vijf woningen, in gele baksteen onder een rood-bruin



een zeer ruim en groen profiel. De bomen in de brede bermen aan weerszijden van de weg verzachten de schaal van de bedrijfsgebouwen, die als gemeenschappelijke kenmerken 6m hoge hallen, de kantoren in twee lagen aan de straatzijde en de lichte kleurstellingen hebben.

Op het terrein staan veel bedrijven met een bedrijfswoning. Veel van deze woningen hebben één laag met een kap onder een al dan niet afgewolfd zadeldak met grijze daken. De gevels zijn gebouwd in lichte steen. De bedrijfsgebouwen liggen ten opzichte van de woningen naar achteren op het kavel. Aan de overgang van het kavel naar de openbare ruimte is in de meeste gevallen veel aandacht besteed. De hagen dragen bij aan de beeldvorming.

Voor het terrein aan de Heygraefflaan is het beleid erop gericht meer ruimtelijke samenhang tot stand te brengen bij verbouw, uitbreiding en vernieuwing. Voor het voormalige terrein Wijers worden plannen voorbereid om te komen tot invulling met woningbouw. Het bedrijventerrein Ambachtsweg wordt wellicht uitgebreid in oostelijke richting.

Welstandsbeleid

De gemeente vindt het belangrijk dat de huidige kwaliteiten gehandhaafd worden. Getoetst wordt aan basiscriteria.



Gebiedsbeschrijving

De bedrijventerreinen van Maarsbergen hebben elk hun eigen toegang vanaf de Haanweg. De groene context verzacht de grote schaal van de terreinen. Het terrein aan de Heygraefflaan is een bedrijfsverzamelcomplex. De eerste gebouwen dateren uit de veertiger/vijftiger jaren, zijn ongeveer 4m hoog en hebben voor die tijd kenmerkende gebogen daken. In de tachtiger jaren is een grote, 6m hoge hal gebouwd in grijze betonblokken, donkere glaspuien en een plat dak. Een aantal gebouwen heeft qua schaal en verschijningsvorm weinig kwaliteit.

Het bedrijf op het voormalige terrein Wijers is ondergebracht in één groot gebouw van 6m hoog. De kantoorruimten zijn in dit gebouw op de verdieping ondergebracht. Op de begane grond bepalen de laad- en losperrons het beeld. Koele grijstinten overheersen in de gevel die op de verdieping bestaat uit geprefabriceerde betonnen elementen.

De bedrijven in het bedrijventerrein Ambachtsweg liggen aan een weg met

Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmasse, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

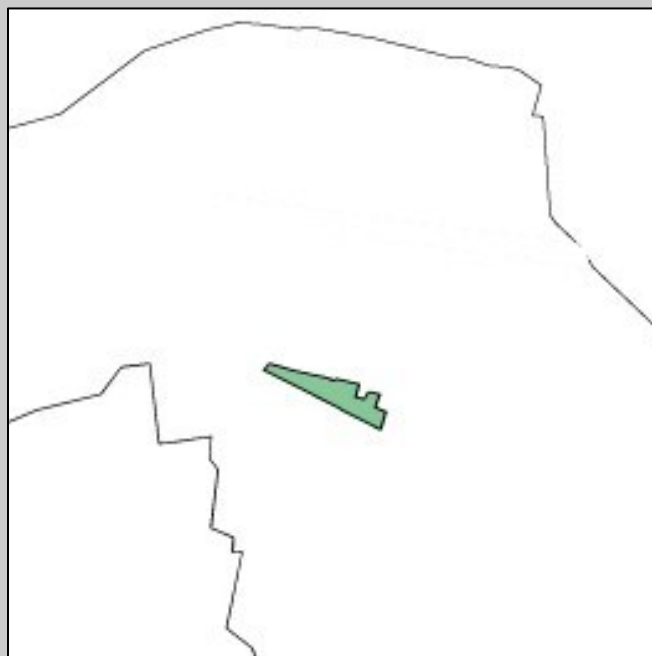
- Representatieve zijden zijn gericht naar de hoofdontsluitingswegen.
- De bebouwing is georiënteerd op de straat.
- De publieke en representatieve functies liggen aan de straatzijde.
- Een eventuele bedrijfswoning staat los van de bedrijfsbebouwing.

Massa en vorm

- Grote bouwvolumes en lange gevels krijgen een horizontale of verticale geleiding.
- Een eventuele bedrijfswoning is voorzien van een kap.
- De publieke en representatieve functies onderscheiden zich van de productiegedeelten door verbijzondering van de vorm en/of de massa.
- Blinde gevels aan de straatzijde worden vermeden.
- Op de zichtlocaties is sprake van representatieve kantoorgedeelten/ publieksgerichte ruimten aan de voorkant van gebouwen.
- De gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Per bouwblok is er eenheid in detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Er wordt gebruik gemaakt van bakstenen, staal en grote glasoppervlakten.
- Bestaande detaillering aan woningen worden bij verbouw gespaard.
- Nieuwbouw op zichtlocaties kent een moderne en hoogwaardige architectuur.
- Reclame-uitingen passen binnen de vormgeving van het gebouw.
- Het kleurgebruik bij bebouwing grenzend aan het open buitengebied vormt geen contrast met de omgeving.
- De publieke en representatieve functies onderscheiden zich van de productiegedeelten door verbijzondering van materialen en kleuren.



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- Handhaving van de richting van de bebouwing ten opzichte van de straat;
- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht.

Massa en vorm

- Handhaving of versterking van de individualiteit van de bebouwing door onderlinge verschillen in massa en vormgeving.
- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- Andere gebouwen hebben een korrelgrootte die voortkomt uit de specifieke functie.
- De hoofdvorm van woningen bestaat uit een of twee lagen met een kap.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Schaalvergroting door samenvoeging van panden of grote aanbouwen is ongewenst.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijlkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- De massaopbouw is per rij gelijk.

Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is per rij op elkaar afgestemd.
- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijlkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke complex toegepast.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw.
- Bij nieuwbouw zijn stijl en detaillering vrij.
- Gevels zijn opgetrokken in baksteen, in gedekte kleuren afgestemd op de belendingen, of in wit.
- Daken van woningen zijn afgedekt met rode of grijze pannen of met riet.

Gebiedsbeschrijving

Aan de noordzijde van de Heuvelrug ligt de kern Overberg. Beide buurtschappen bestaan uit lintbebouwing met op enkele plaatsen enige verdichting, ontstaan in de loop van de 19e en 20e eeuw. Dwarsweg ligt in het overgangsgedebied van bos naar weidelandschap. De buurtschap heeft tot 1940 geen groei van enige betekenis gekend en bestaat nog steeds uit verspreid liggende boerderijen. Een uitzondering vormt de wooncluster in de bosrand tegenover het Rijksinstituut voor jongeren, uit de 90er jaren, bestaande uit twee-onder-een-kapwoningen, rondom een parkachtige middenruimte.

De Haar heeft aan het einde van de 19e eeuw enige bouwontwikkeling gekend, waardoor de oude structuur is gewijzigd. Ook werden hier twee kerken een basisschool en een dorps-huis/gymzaal gebouwd. Ondanks de aanleg van spoorlijn en enkele nieuwe wegen, heeft de nederzetting het 17e en 18e-eeuwse karakter van verspreid liggende boerderijen en bebouwing behouden. In de afgelopen decennia is een verdere verdichting ontstaan door het opvullen van open plekken met individuele huizen. Aan de Schoolweg is ook planmatig gebouwd in de vorm van rijtjeswoningen.

De gevarieerdheid van de bebouwing in beide buurtschappen is groot en dient daarmee tevens als basiskarakter te worden aangemerkt.