

## 57- Algemeer e.o.



Ligging deelgebied.



Morfologie en kwaliteitsniveau deelgebied.



Gevarieerde bebouwing aan de Prins Bernhardlaan.

### Gebiedsbeschrijving

#### *Ruimtelijke structuur*

Het tussen het dorpscentrum en de Veluwe gelegen deelgebied heeft zich ontwikkeld rondom enkele historische linten.

De oudste bebouwing bevindt zich aan deze linten: Algemeer, Heelsumseweg en Selterskampweg. Deze linten lopen in oost-westelijke richting. Na de oorlog zijn haaks op en tussen deze linten planmatig kleine woonbuurten ontstaan. Gezichtsbepalend in het gebied zijn de twee kerken.

In het zuidwesten van het deelgebied is een bijzonder seniorencomplex gelegen in het Ericapark.

#### *Perceel*

Langs de historische linten staan voornamelijk (half-)vrijstaande woningen met de nok haaks op de weg. De naoorlogse woonbuurten kennen meer rijtjeswoningen evenwijdig aan de weg. Hier is ook sprake van strakke rooilijnen. De afstand van de bebouwing tot de weg varieert, waarbij de historische bebouwing dichter op de weg staat dan de naoorlogse.

#### *Massa en vorm*

In het algemeen bestaat de bebouwing uit twee bouwlagen met zadeldak. Mansardedaken komen voor op historische bebouwing, terwijl schilddaken op meer grootschalige bebouwing voorkomt. Alleen aan de Algemeer komen meerdere woningen voor met één bouwlaag en kap. Aan- en uitbouwen zijn, indien aanwezig, veelal projectmatig aangebracht in samenhang met het hoofdgebouw. Variatie is er wel bij de aan- en uitbouwen bij historische bebouwing aan de linten.

#### *Detailering, kleur- en materiaalgebruik*

De architectuur in het deelgebied vertoont per straat veel overeenkomsten. Alle woningen in het deelgebied zijn opgetrokken uit bakstenen en hebben stenen pannen. Het kleurgebruik is binnen een straat gelijk: rode en bruine bakstenen in verschillende tinten met rode of donkere daken. De vooroorlogse woningen hebben een individuele uitstraling.

#### *Sferen*

Binnen het deelgebied vormt het Ericapark een bijzonder bebouwingsensemble. Het park bestaat uit de villa "Erica" met daarachter rijtjes seniorenwoningen in een parkachtige omgeving. De seniorenwoningen bestaan uit één bouwlaag onder een laag zadeldak. De



*Op de voorgrond oudere woningen met mansardekap, verder in de straat planmatige invullingen met zadeldak (Nassaulaan).*



*Naoorlogse, planmatige uitbreidingen aan de Margrietlaan.*



*Seniorenwoningen in een groene, ruime stedenbouwkundige opzet (Ericapark).*

woningen zijn bedekt met rode baksteen onder een dak met donkere pannen. Opvallen zijn de verticale schoorstenen en de uitgebouwde schuren die voor een geleding van de gevel zorgen.

#### *Waardebepaling en ontwikkelingen*

Het deelgebied vormt een rustige woonwijk aan de rand van het dorpscentrum. De afwisseling tussen historische en traditionele naoorlogse bebouwing is aantrekkelijk. De stedenbouwkundige structuur is ruim van opzet met veel groen. De architectuur is van gemiddelde kwaliteit.

Het seniorencomplex rondom het Ericapark is van bijzondere waarde. De ligging van de seniorenwoningen in het park van de villa heeft tot een aantrekkelijk en uniek woongebied geleid aan de rand van het dorpscentrum. Dit wordt versterkt door de sterke samenhang in de architectuur.

#### *Welstandsbeleid*

Voor het deelgebied geldt een regulier welstandsbeleid. Gezien de bijzondere stedenbouwkundige en architectonische waarde van het Ericapark, geldt hier een bijzonder welstandsbeleid. Dit geldt ook voor de historische linten die van cultuurhistorische waarde zijn en functioneren als (recreatieve) uitvalroutes.



Voormalige boerderij aan de Julianalaan krijgt de ruimte.



Verschillende bouwperiodes, overeenkomsten in architectuur en vormen (Emmalaan).



Dakopbouw op particulier initiatief aan de Margrietlaan.

## Welstandscriteria

### Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk.

### Ruimtelijke structuur

- Bebouwing staat in een herkenbare rooilijn (B)\*.

### Perceel

- Bijgebouwen staan naast of achter het hoofdgebouw (B).

### Massa en vorm

- Bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen met kap.
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

### Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Kleur- en materiaalgebruik is per rij/cluster in onderlinge samenhang.

## Welstandscriteria linten:

### Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk.

### Ruimtelijke structuur

- Gevarieerde plaatsing die globaal binnen de rooilijnen van naastgelegen bebouwing blijft (B).
- Nieuwbouw globaal op de plek van de verwijderde bebouwing (B).

### Perceel

- De bebouwing staat met de representatieve zijde naar de weg gekeerd (B).
- De oorspronkelijke parcellering en gevelbreedtes zijn uitgangspunt.
- Bijgebouwen zijn achter het hoofdgebouw geplaatst (B).

### Massa en vorm

- De bebouwing heeft een individuele uitstraling.
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

---

\* Welstandscriteria met een (B) kunnen tevens in het bestemmingsplan vermeld staan. Het bestemmingsplan is inhoudelijk en juridisch het toetsingsinstrument. Indien de in deze nota gestelde criteria en gestelde randvoorwaarden niet corresponderen met de bestemmingsplanvoorschriften, dan zijn de bestemmingsplanvoorschriften ten allen tijde bepalend. De criteria zijn in dit geval indicatief.

*Detailering, kleur- en materiaalgebruik*

- Handhaven van bestaande ornamentiek en karakteristieke details bij verbouwingen.
- Geen gebruik van Trespa-platen.

**Welstandscriteria Ericapark**

*Ruimtelijke structuur:*

- Bij de situering van bouwwerken wordt rekening gehouden met de bestaande houtopstand.

*Perceel*

- De bebouwing ligt aan woonpaden (B).

*Massa en vorm*

- Bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap (B).
- Bebouwing wordt voorzien van een flauw hellend zadeldak (B).

*Detailering, kleur- en materiaalgebruik*

- Handhaven van bestaande ornamentiek en karakteristieke details bij verbouwingen.
- Bebouwing is opgetrokken uit rode bakstenen.
- Daken zijn voorzien van donkere pannen.

*Aandachtspunt*

- Voor de villa "Erica" gelden de criteria zoals omschreven bij de objectcriteria voor landgoederen en buitenplaatsen.