

70- Dorpsstraat Lunteren



Ligging deelgebied.



Morfologie en kwaliteitsniveau deelgebied.



Profiel van het winkelgebied aan de Dorpsstraat

Gebiedsbeschrijving

Ruimtelijke structuur

Deelgebied Dorpsstraat Lunteren bestaat uit het dorpscentrum en de directe omgeving daarvan. Het dorpscentrum bevindt zich rond het Nieuwe Erf en de Dorpsstraat-midden. De directe omgeving bestaat uit de oude linten die door het centrumgebied lopen, zoals de Postweg, Julianastraat, Klomperweg en de Roskammersteeg. In het dorpscentrum bevinden zich de functies wonen en voorzieningen, naar buiten toe gaat de woonfunctie steeds meer overheersen. De bebouwingsdichtheid neemt richting het centrum toe: aan de Dorpsstraat vinden we relatief gesloten bebouwing en in de woonstraten er om heen meer vrijstaande woningen.

De organisch ontstane bebouwing heeft geleid tot een gevarieerd bebouwingspatroon. Er bevinden zich verspreid door de buurt oude boerderijen die afgewisseld worden met modernere invullingen. Er bevinden zich verschillende monumentale panden in het deelgebied. Vanaf de 20^e eeuw zijn telkens bouwwerken toegevoegd binnen deze structuur met als resultaat dat de bebouwingsdichtheid toenam. Door deze ontstaansgeschiedenis komen zowel vrijstaande, geschakelde, twee onder een kap en etagewoningen voor. De rooilijnen verspringen de rooilijnen onregelmatig binnen een kleine marge.

Perceel

Grotere elementen, zoals kerken, supermarkten en winkelpanden zijn ingebed tussen een meer kleinschalige bebouwing. De bebouwing in het centrumgebied is op enige afstand van de straat gelegen. De ruimte tussen de gevels en de straat is opgevuld met trottoirs en parkeerplaatsen. Alle gevels zijn op de weg georiënteerd, met de nokrichting haaks of evenwijdig ten opzichte van de as ervan. Verder van het centrumgebied wordt de ruimte tussen straat en gevel meer opgevuld met tuinen en erfbeplantingen.

Massa en vorm

In het gebied komen verschillende massa's en bouwvormen voor. Het beeld is dan ook zeer divers. Van oorsprong stonden hier vooral vrijstaande woningen. In de loop der tijd zijn er op diverse plaatsen twee onder een kappers, rijtjeswoningen, etagewoningen en geschakelde woningen bijgekomen. Het



Hogere bebouwing in het centrumgebied



Verschillen in kleurgebruik, bouwhoogtes en detaillering komen duidelijk naar voren langs de Dorpsstraat.



Nieuwbouw met 3 bouwlagen: wonen boven voorzieningen.

gedeelte van de Dorpsstraat vormt haast een gesloten bouwstrook.

De vroegere woningen hebben een bouwlaag en zijn voorzien van een royale kap. Nieuwe woon- en winkelcomplexen hebben twee bouwlagen met zadel of plat dak. Kaprichtingen variëren, de bebouwing is hier afwisselend met de kopgevels, dan wel met de zijgevel op de straat georiënteerd.

Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

De plint van de bebouwing is het meest zichtbaar in het dorpscentrum. Hiermee profileren winkels en kantoren zich aan het publiek. De plint overheerst dan ook het aangezicht van de bebouwing en staat veelal ook architectonisch los van de rest van het gebouw.

Van een zekere mate van eenduidigheid in detailtering van de bebouwing is geen sprake. Detailtering is, indien aanwezig, gebonden aan het specifieke pand of hooguit aan twee naast elkaar gelegen panden. Verspreid door het gebied komen zowel rode als donkere dakpannen voor.

Waardebepaling en ontwikkelingen

Het deelgebied is een dynamisch gebied waarin een aantal functies en wegen van Lunteren samenkomt. In het gebied moet steeds worden ingespeeld worden op nieuwe ontwikkelingen op gebied van detailhandel, horeca en andere voorzieningen. Nieuwe ontwikkelingen zullen goed in de bestaande historische structuur moeten worden ingepast en te grootschalige nieuwbouw zal daarom moeten worden vermeden. Ook bij het aanbrengen van reclame-uitingen en rolluiken zal rekening met de bestaande karakteristiek bebouwingsbeeld moeten worden gehouden.

Welstandsbeleid

Voor het centrumgebied van Lunteren geldt een bijzonder welstandsbeleid. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken zoals de historische bebouwing.

Aanvullend beleid

Voor het deelgebied is het beeldkwaliteitsplan Lunteren-Centrum opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is inhoudelijk en juridisch gekoppeld aan het bestemmingsplan en de bouwverordening. Indien de in deze nota gestelde criteria en de gestelde randvoorwaarden in het beeldkwaliteitsplan de bestemmingsplanvoorschriften niet geheel



Door de toepassing van aparte gevelopeningen wordt de schaal verkleind.



Afwijkende bebouwing ten opzichte van het historisch Dorpslint van de Dorpsstraat.

corresponderen, dan zijn de voorschriften bepalend.

Welstandscriteria

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.
- De bebouwing is maximaal twee bouwlagen met kap (B). Bij knooppunten is maximaal drie bouwlagen toegestaan.
- Handhaving van de architectonische eenheid tussen boven- en ondergevel in het geval dat een winkelpui of etalage wordt gebouwd.
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Nieuwe invullingen kunnen eigentijds zijn, mits in samenhang met omliggende kwaliteiten.

Detallering, kleur- en materiaalgebruik

- Handhaven van oorspronkelijke ornamentiek en karakteristieke details bij historische bebouwing.
- Geen gebruik van Trespa-platen.

* 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.