

76- De Hul-noord



Ligging deelgebied.



Morfologie en kwaliteitsniveau deelgebied.



Aangezicht van de De Hul-noord.

Gebiedsbeschrijving

Ruimtelijke structuur

Het deelgebied De Hul-noord bestaat uit een kleine uitbreiding uit de jaren tachtig/negentig aan de zuidwestkant van Lunteren. Het gebied heeft een eenvoudig orthogonaal stratenpatroon dat aansluit op de Hulweg in het zuiden en de Kerkhoflaan in het oosten. Deze wegen vormen met hun bebouwing ook de begrenzing van het deelgebied. De Hul-noord bestaat eigenlijk uit twee delen: een deel met rijtjes woningen (Marskamp) en een deel met vrijstaande woningen (Schuurmanskamp). De bedoeling is dat er in westelijke richting nog verder zal worden uitgebreid. Door de projectmatige opzet zijn de woonblokken en vrijstaande woningen zorgvuldig ten opzichte van elkaar gegroepeerd binnen een woonervenstructuur. Rooilijnen van de woonblokken zijn evenwijdig aan de straat en gelijk. Bij de vrijstaande woningen verspringt de rooilijn licht.

Perceel

De rijtjeswoningen zijn georiënteerd op de straat en vormen aaneengesloten wanden. Halverwege de straat bevindt zich een pleinvormige ruimte. De woonblokken staan vrij dicht op de weg, er is weinig ruimte voor een duidelijke afbakening tussen privé en openbaar. Ook de vrijstaande woningen zijn op de weg gericht en staan dicht op elkaar, bijna met de rug tegen elkaar. De vele bijgebouwen op de kavels zorgen voor een hoge bebouwingsdichtheid. Bijgebouwen zijn opzij en achter de hoofdgevel geplaatst. De tuinen liggen voor en/ of opzij van het huis.

Massa en vorm

De woonblokken hebben twee bouwlagen met zadeldak, waarbij het dak aan de achterkant is doorgetrokken tot de eerste bouwlaag. Aan de achterkant zijn dan ook dakkapellen geplaatst. De kappen hebben de nokrichting evenwijdig aan de straat lopen. Projectmatig aangebrachte aan- en uitbouwen bestaan uit erkers, dakramen en dakkapellen. De vrijstaande woningen zijn niet hoger dan één bouwlaag met kap. De kapvormen zijn verschillend, veelal schildaken of zadeldaken met wolfseind. Deze woningen zijn rijkelijk voorzien van ontworpen aan- en uitbouwen.



Moderne woningbouw aan de Marskamp.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik
De woonblokken zijn opgetrokken in lichte baksteen en hebben donkergrijze pannen. Bij de vrijstaande woningen is veel variatie in kleur- en materiaalgebruik te ontdekken. Wel zijn voor de vrijstaande woningen ingetogen, traditionele kleuren toegepast. Afwerkingskleuren van kozijnen en lijsten zijn veelal wit.

Waardebepaling en ontwikkelingen
Het deelgebied is eigenlijk nog een wijk in ontwikkeling. Bij verdere expansie zal moeten worden aangesloten op het huidige bebouwingsbeeld, waarbij tegelijkertijd het profiel van het dorp vanuit het landschap zal moeten worden gemarkeerd. Tevens zal er meer aandacht voor groen moeten zijn.



Variatie in de vormgeving van de begane grond aan de Marskamp.

Welstandsbeleid
Voor 'De Hul-noord' is sprake van een regulier welstandstoezicht. Handhaven en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied staan voorop.



Voorbeeld van een kleine villa.



Dakkapel op het bijgebouw staat op gespannen voet met de ondergeschiktheid van het bouwwerk.



Grote variatie in kapvormen.

Welstandscriteria

Algemeen

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

Ruimtelijke structuur

- Bebouwing staat in een herkenbare rooilijn (B)*.
- Bebouwing staat in rijen, gekoppeld of in clusters.

Perceel

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

Massa en vorm

- De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen met of zonder 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 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.