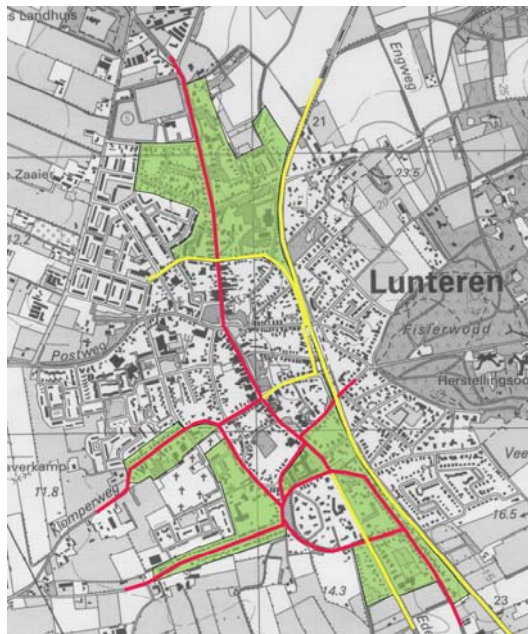


## 71- Lunteren Dorp



Ligging deelgebied.



Morfologie en kwaliteitsniveau deelgebied.



Een van de uitvalswegen met oudere bebouwing en bomenrij, hier de Klompersweg.

### Gebiedsbeschrijving

#### *Ruimtelijke structuur*

Het deelgebied Lunteren Dorp bestaat uit het historisch gegroeid dorp dat om het centrumgebied met zijn functies heen ligt. Aan de oostkant van de bebouwing ligt de Meulunterse eng. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de oorspronkelijke, spinachtige structuur van het esdorp. Van oorsprong lagen langs de vroegere uitvalswegen boerderijen. Op sommige plekken zijn boerderijen enigszins geclusterd rondom een brink, zoals aan het Beeklaantje te zien is. In de loop der tijd is de tussenliggende ruimte bebouwd met veelal vrijstaande of twee onder een kapwoningen, veelal (kleinere) villa's. Deze werden gebouwd op grotere kavels zodat en vele tussenruimten zijn die opgevuld zijn met groen. Naar het centrum toe neemt de bebouwingsdichtheid toe. Er is een grote mix aan soorten woningen. Boerderijen en woningen van notabelen staan meer langs de oude uitvalswegen. Arbeiderswoningen zijn later toegevoegd. De Dorpsstraat en enkele uitvalswegen hebben een karakteristieke begeleidende boombeplanting. Rooilijnen verschillen in het gebied. Hoe ouder de bebouwing in een straat hoe meer de rooilijn verspringt.

#### *Perceel*

Langs de linten, zoals de Dorpsstraat staat de bebouwing op relatief grote kavels. Dichter bij het centrum staat de bebouwing dichter bij elkaar en op kleinere kavels. De dorps sfeer is door het handhaven van de kleinschaligheid goed bewaard gebleven. De woningen hebben een gevarieerde plaatsing op de kavel. De hoofdgevels zijn veel op de straat gericht, andere oriënteringen komen echter ook voor. Vrijwel alle panden zijn op de weg georiënteerd. Nokken staan haaks of evenwijdig aan de straat. Met het afnemen van de bebouwingsdichtheid naar het centrum toe, neemt ook de ruimte voor privé-groen af.

#### *Massa en vorm*

Over het algemeen is de pluriforme bebouwing niet hoger dan één of twee bouwlagen met kap. Uitzonderingen hierop zijn grote villa's, een bejaardencentrum, bedrijfspanden, en appartementsgebouwen. De woningen zijn voorzien van (samengestelde) zadeldaken. Aan- en uitbouwen komen in verschillende vormen en mate voor. Massa en vormen van gevels verschilt van woning tot woning.



*Boerderette aan de Honskamperweg.*



*Herenhuizen aan de Dorpsstraat. Erker en topgevel boven elkaar bevordert een voorname uitstraling.*



*Oude boerderij aan de Postweg herinnert aan het esdorp.*

#### *Detaillering, kleur- en materiaalgebruik*

Door de verscheidenheid aan functies, bebouwingstypen en bouwperiodes kent dit deelgebied geen eenduidige detaillering, kleur- en materiaalgebruik. Traditionele vormgeving wordt afgewisseld door moderne invullingen. Vaak is de detaillering wel clustergebonden. Met name aan de Dorpsstraat en in het stationsgebied komen enkele reclame-uitingen voor.

#### *Waardebepaling en ontwikkelingen*

Door de ligging nabij het centrumgebied is Lunteren Dorp gevoelig voor de overloop van centrumfuncties. Deze zullen zo goed mogelijk in het huidige bebouwingspatroon moeten worden ingepast. Gestreefd wordt naar verplaatsing van de grotere bedrijven naar het bedrijventerrein De Stroet en een versterking van de woonfunctie in het gebied. In het deelgebied zijn enkele plekken aan te duiden met een grotere cultuurhistorische waarde, te weten de omgeving van de Roskamersteeg, het Beeklaantje en het stationsgebied. Daarnaast is behoud en versterking van het beeldbepalende groen, met name de begeleidende boombeplanting langs verschillende wegen in het gebied van belang.

#### *Welstandsbeleid*

Voor het gebied is een bijzonder welstandsniveau van kracht. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken zoals de historische bebouwing.



Oude brinkvorming aan het Beeklaantje.



Overeenkomsten in bouwvormen, verschil in detaillering aan de Hulweg.



Eigentijdse invulling met een samengestelde kap nabij entree van Lunteren, aan de Dorpsstraat.

## 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 (B).
- 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.

---

\* 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.

- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

*Detailering, kleur- en materiaalgebruik*

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