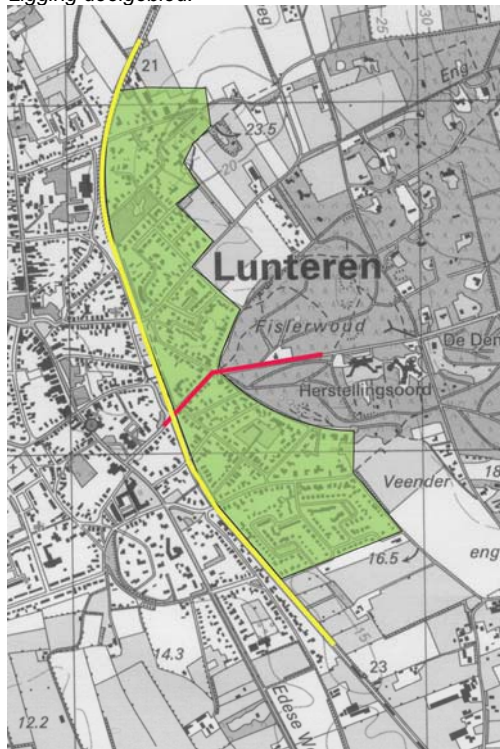


## 72- Lunteren Oost



Ligging deelgebied.



Morfologie en kwaliteitsniveau deelgebied.



Profiel van Kastanjelaan-Oost, straatbeeld wordt bepaald door villa's in een groene omgeving.

### Gebiedsbeschrijving

#### *Ruimtelijke structuur*

Deelgebied Lunteren Oost ligt ten oosten van de spoorlijn Ede-Barneveld, langs en deels op de stuwwal van de Veluwe. Aan de oostkant van de bebouwing liggen de Meulunterse en Veendereng. De bebouwing is gelegen aan kleine en rustige buurtwegen die door het gebied lopen. Het relatief grote gebied heeft de woonfunctie en de bebouwing verschilt in ontstaansgeschiedenis. De oudste bebouwing staat langs de vroegere uitvalswegen, zoals de Boslaan, Veenweg en Engweg. Langs en tussen deze wegen zijn in de loop der tijd zowel individueel als planmatig woningen toegevoegd. Concentraties van planmatige uitbreidingen liggen rondom Rogakker en de Aart Roelofsenlaan. Deze woningen staan in rijtjes- of geschakelde vorm binnen een woonervenstructuur. De rest van het gebied wordt gedomineerd door vrijstaande villa's op ruime kavels.

De ligging van rooilijnen verschilt. In de ene straat vertoont deze onregelmatige verspringen, terwijl deze in de naoorlogse invullingen strakker is.

Kenmerkend voor het gebied is het vele privé- en openbaar groen, wat de buurt een rustig karakter geeft. Binnen de straten is sprake van een samenhangend geheel. De Boslaan is aangemerkt als een waardevolle historische structuurlijn.

#### *Perceel*

Karakteristiek voor dit gebied is de villa-achtige bebouwing op in grootte variërende kavels met slechts op enkele plaatsen appartementen en rijtjeswoningen. De villa's staan midden op de kavels, op ruime afstand van de straat. Gevels lopen evenwijdig aan de straat. De ruimte tussen bebouwing verschilt veel van elkaar. Op het vroegere Boerenbondterrein en de omgeving van Rogakker is sprake van gesloten bouwblokken.



*Straatbeeld van Klokkegat, planmatige invulling van (half)vrijstaande woningen.*



*Diverse bebouwing aan de Boslaan, nieuwbouw naast oudere bebouwing.*



*Woonerven-structuur geven de buurt een rustig karakter*

### *Massa en vorm*

De meeste woningen hebben een bouwlaag met zadeldak of mansardekap. Bebouwing tot drie bouwlagen komt in mindere mate voor. Tevens is er een aantal bungalows die bestaan uit een bouwlaag met een plat dak. Qua dakrichtingen valt het op dat deze binnen een straat enige mate van overeenkomst vormen. Vaak overheerst een oriëntatie haaks op de weg. Er komen zowel samengestelde als enkelvoudige vormen van massa's voor. De massaopbouw is, met uitzondering van enkele etagewoningen, in samenhang.

### *Detailering, kleur- en materiaalgebruik*

In de grote delen van het deelgebied is de detailering, kleur- en materiaalgebruik zeer divers. Historische bebouwing staat naast recente invullingen terwijl bouwwerken uit een zelfde periode ook van elkaar verschillen. Alleen in de naoorlogse planmatige delen van het deelgebied is sprake van overeenkomsten in detailering, kleuren en materialen. De gevels bestaan meestal uit rode baksteen en de daken hebben een donkere (grijszwarte) bedekking.

De historische bebouwing en de villa's gebruiken meer donkere kleuren en rieten daken. Alle woningen zijn opgetrokken uit baksteen.

### *Waardebepaling en ontwikkelingen*

De waarde van dit gebied wordt met name bepaald door de relatief ruime opzet en het vele (privé-)groen. Het geeft de buurt een rustig karakter. Tevens aantrekkelijk is de afwisseling in detaileringen terwijl de stedenbouwkundige opzet strak is. Incidenteel is er sprake van nieuwbouw invullingen of vervangende nieuwbouw.

### *Welstandsbeleid*

In deelgebied Lunteren Oost geldt een regulier welstandsbeleid. In dit gebied is het beleid gericht op consolidering van de bestaande structuur, waarbij nieuwbouw tot een minimum wordt beperkt. Het streven is deze gebieden zo groen en open mogelijk te houden.

Bebouwing aan de Boslaan kent een bijzonder welstandsbeleid. Tevens dient aan de randen rekening te worden gehouden met de ligging aan de enges.



Romantische bouwstijl aan de Mielweg, gebruik van aardkleuren, steen en riet.



Recente uitbreiding van een karakteristieke woningen aan de Molenparkweg.



Recente bouw is afgestemd op het bestaande straatbeeld

## Welstandscriteria

### Algemeen

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

### Ruimtelijke structuur

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

### Perceel

- Geen bebouwing direct aan de openbare weg (B)\*.
- Bebouwing is met representatieve zijde naar de weg gekeerd (B).

### Massa en vorm

- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De bebouwing heeft een luxe individuele uitstraling.
- De compositie van bouwhoogtes in een straat mogen niet doorbroken worden (B).

### Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Detailering, kleur- en materiaalgebruik zijn uitbundig maar harmonieus.
- Toepassing van natuurlijke en daarop gelijkende materialen.

## Aanvullende criteria Boslaan

### Perceel

- De nokrichting staat haaks op de weg.

### Massa en vorm

- Bebouwing wordt voorzien van een zadeldak.

### Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Daken met rode of donkere dakpannen.
- Gevels met toepassing van steenachtige materialen en/ of hout.

---

\* 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.