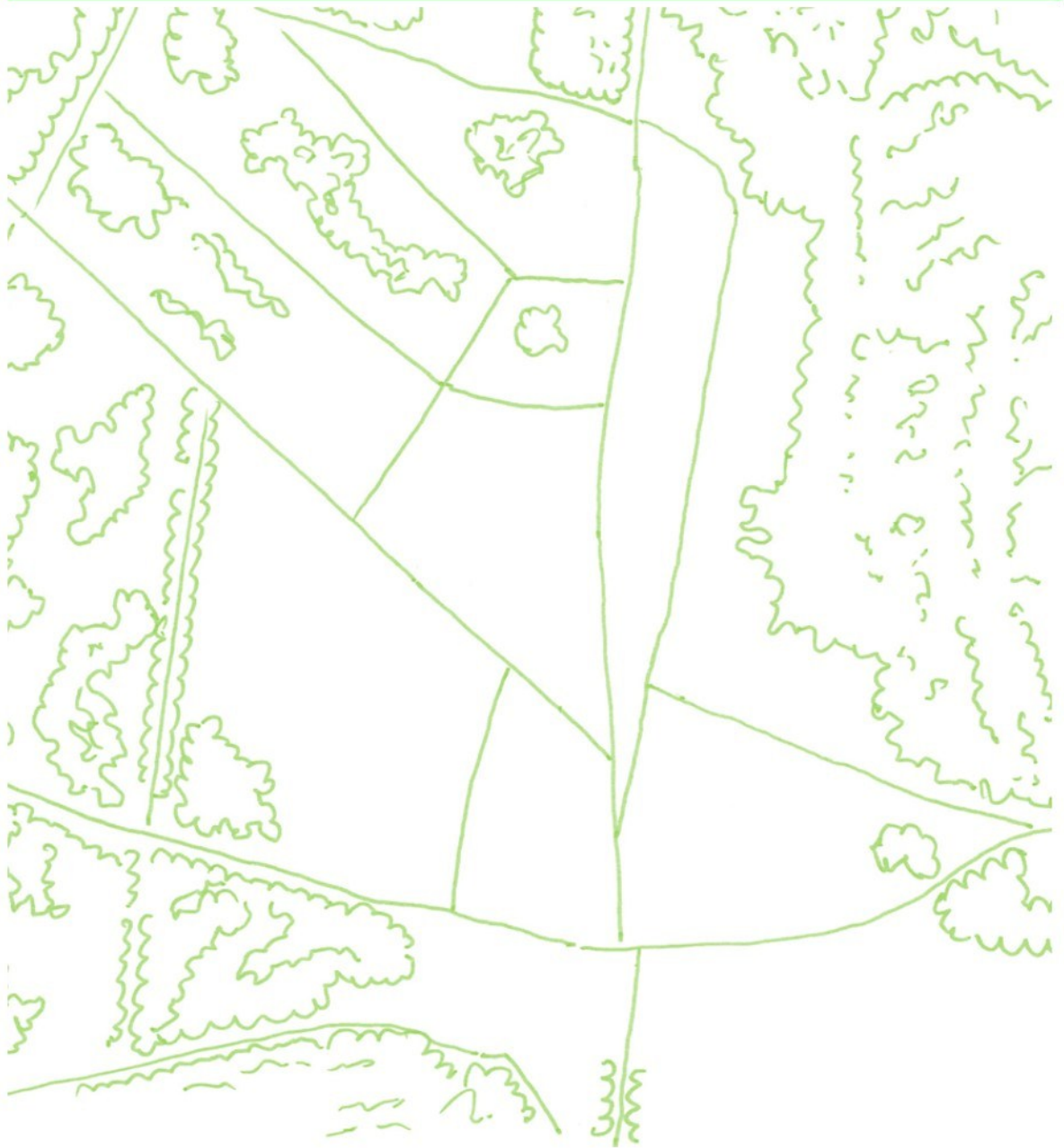




Stedenbouwkundige kaders centrumgebied van Doorn

Utrechtse Heuvelrug



Stedenbouwkundige kaders centrumgebied van Doorn Utrechtse Heuvelrug

opstellers/
W. Snelders
A. Vredenburg
M.C.E. Tijs- van Tongeren (gemeente)

datum/
6 maart 2014

projectnummer/ 11003-003

Urbanout/ines
Buitenzorg 9
1181 PB Amstelveen
tel/ 020 6456627
e/ info@urbanoutlines.nl
w/ www.urbanoutlines.nl

urbanout/ines

INHOUDSOPGAVE

1 / INLEIDING	1
2 / HISTORISCHE ONTWIKKELING	2
3 / STEDENBOUWKUNDIGE OPBOUW	5

1 / INLEIDING

In deze notitie worden de stedenbouwkundige kaders meegegeven ten behoeve van het opstellen van een bestemmingsplan voor het Centrumgebied van Doorn.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 kort stilgestaan bij de historische ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt de stedenbouwkundige opbouw aangegeven en vervolgens worden in hoofdstuk 4 de algemene karakteristiek en sfeer beschreven. In het centrumgebied worden vervolgens enkele deelgebieden aangegeven waarvan de stedenbouwkundige opbouw, het groen, de bebouwingskarakteristiek en de beheersaspecten worden beschreven.

De verschillende beschrijvingen zijn gebaseerd op een veldinventarisatie. Tevens is gebruik gemaakt van openbare rapporten, zoals historisch onderzoek, bestemmingsplannen, e.d.

2 / HISTORISCHE ONTWIKKELING

Doom ligt aan de zuidelijke rand van de Utrechtse Heuvelrug. Net als Amerongen en Leersum is Doom een flankeng dorp. Deze dorpen worden gekenmerkt door een hoofdrichting die evenwijdig aan de stuwwal loopt, en in verband wordt gebracht met de aanwezigheid van de heerweg die Utrecht over de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug verbond met Keulen. Ten noorden van de dorpen lagen de akkerlandcomplexen, de engen, met daarachter de woeste gronden hoger op de stuwwal. Ten zuiden lagen de meenten, de gronden die in gemeenschappelijk gebruik waren als weiden en hooilanden. Dwars op de gradiënt liepen noord-zuid georiënteerde veedriften.

De geschiedenis van Doom gaat minimaal terug tot in de negende eeuw. De Goederenlijst van de Dom- of Sint Maartenskerk te Utrecht, een inventarisatie van bezittingen van het bisdom Utrecht uit de 8ste tot 10de eeuw, vermeldt dat er in Doom al vóór 863 (invallen van de Vikingen) sprake was van een grondbezit met kerk (villa Thorhem cum ecclesia). Deze kerk moet de voorloper zijn geweest van de huidige Maartenskerk op het kerkplein in Doom. De kerk van Doom en zijn voorloper behoren daarmee tot de oudste kerken van het Sticht en de kersteningsgeschiedenis van Nederland. Bij de kerk ontstond rond het plein geconcentreerde bebouwing (boerderijen). Vanuit het centrale plein waaierden paden, waarover de schaapskudden naar de heidevelden werden geleid, uit.. Deze paden, de zogenaamde schaapsdriften, zijn nog steeds herkenbaar in de stedenbouwkundige structuur van Doom. De Amersfoortseweg, Berkenweg, Broekweg, Buntlaan, Drift, Stamerweg en Woestduinlaan zijn voormalige schaapsdriften. Ook nog steeds herkenbaar zijn de vroegere kerkepaden: paden die gebruikt werden door de gelovigen uit de omliggende dorpen om naar de parochiekerk in Doom te komen. De Van Bennekomweg volgt een deel van het tracé van het voormalige kerkepad naar Maarn en ook de Beaufortweg is onderdeel van een oud kerkepad.

Doom is slechts langzaam gegroeid. Rijke Utrechtse stadsfamilies lieten in Doom een huis bouwen. Zo ontstonden buitenplaatsen waaromheen parkbossen werden geplant. Dankzij de stoomtramverbinding in 1883 werd Doom ook bereikbaar voor dagjesmensen en kwam ook het forensisme op gang.

Het dorp begon in eerste instantie in noordelijke richting te groeien omdat zuidelijk van de Dorpsstraat de landgoederen lagen. Vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw nam het inwoneraantal steeds sneller toe. Nieuwe woningen werden allereerst langs de voornaamste invalswegen gebouwd. Dit betekende dat de bebouwing die al langs deze linten aanwezig was, verder verdicht werd als er nog plek was. Tegelijkertijd werden de linten naar buiten toe uitgebreid met villa's en landhuizen. De wegen die als lintbebouwing doorgroeiden zijn: Dribergsestraatweg-Dorpsstraat-Leersumseweg, Amersfoortseweg, Kampweg en Acacialaan.

Een andere wijze waarop het dorp zich ontwikkelde, leek op de wijze waarop tegenwoordig vrije kavels worden ontwikkeld. Een aantal aannemers legde hierbij onverharde wegen aan, waarna kopers een perceel konden kopen. De delen die op deze manier projectmatig tot ontwikkeling gebracht werden, zijn: Sitio in het zuidoosten van Doom, het Vossenbos¹ en De Bosrand² ten oosten van de

¹ Dit betrof een bosgebied ten noorden van de Kampweg, waarin de Vossenweg, de Sparrenlaan en de Heuvelweg werden aangelegd.

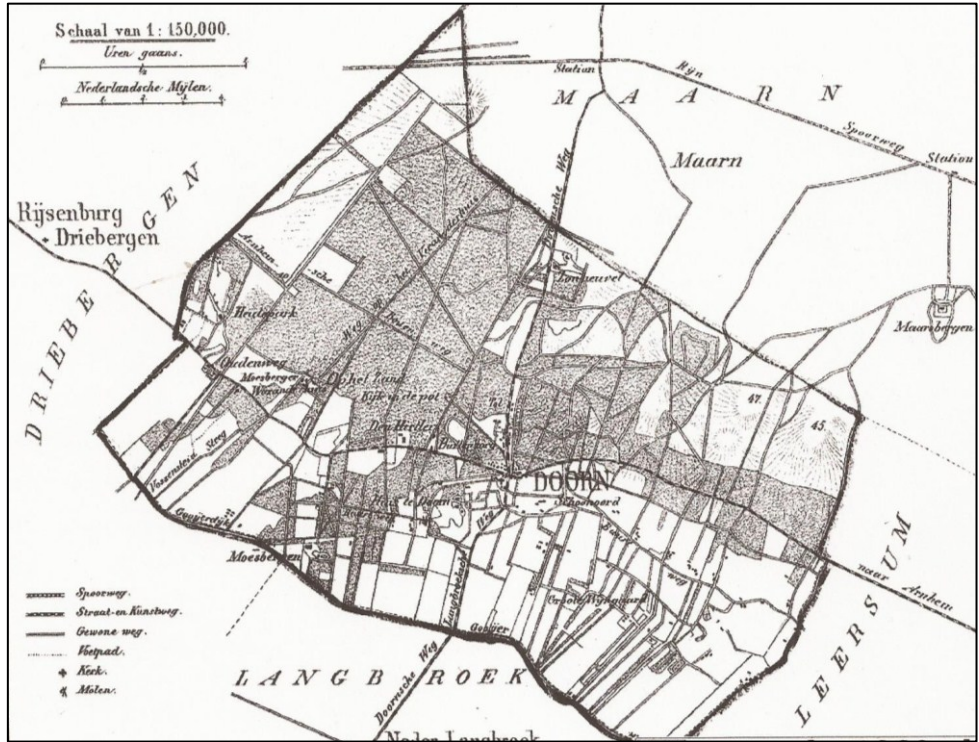
Amersfoortseweg (o.a. Bergweg, Parklaan en Domlaan). Het gebied tussen Gezichtslaan en Berkenweg werd nog voor 1940 ontwikkeld. Later werd deze ontwikkeling doorgezet in het Ludenkwartier.

Pas na de oorlog, vanaf eind jaren '50 van de vorige eeuw kwam de ontwikkeling van Doorn zuidelijk van de N225 goed op gang. In plaats van individuele en kleinschalige seriebouw werden in Doorn zuidoost nu verschillende woonwijken projectgewijs ontworpen en gebouwd. Zo werd in de jaren zestig het villapark Sitio "ingepakt" door de bebouwing rondom de Schoonoordse laan. In de jaren '70, volgde de grootschalige uitbreiding 'de Wijngaard', ten zuiden van Schoonoord.

Door de steeds verdergaande groei van het dorp en de verbreding van de provinciale weg N225, verloor het oude centrum rond de kerk haar betekenis. Door de recente herontwikkeling van het gebied rondom de kerk met het nieuwe gemeentehuis en het Cultuurhuis heeft dit gebied weer een centrale plaats in Doorn teruggekregen.

Een verdere herontwikkeling van het centrum is aan het begin van deze eeuw ingezet in het gebied grofweg tussen Dorpsstraat, Kerklaan, Kampweg en Acacialaan. In dit gebied is de winkel- en woonfunctie versterkt, is een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen gerealiseerd en is het verblijfsgebied verbeterd. Als onderdeel van het centrumproject zijn o.a. de passage, het winkel- en appartementencomplex aan de Amersfoortseweg, een nieuwe supermarkt, de winkel- en woonbebouwing op de hoek Dorpsstraat en Amersfoortseweg ontwikkeld. Ook is recentelijk een kleinschalige woningbouwontwikkeling aan Blokhoven gerealiseerd. De vernieuwing van het centrum is nog niet ten einde. Op een aantal terreinen is de bebouwing gesloopt en zijn plannen ontwikkeld of in ontwikkeling, zoals voor het terrein aan de Van Bennekomweg tegenover nummer 15 (de locatie van de voormalige gemeentewerf die in 2006 is gesloopt) en de hoek Dorpsstraat-Oude Woudenbergseweg.

² De Bosrand werd twintig jaar later aangelegd dan het Vossenbos en is feitelijk nooit tot ontwikkeling gekomen. Dit niet- "afgeronde" karakter laat zich aan de oostzijde van de Parklaan goed zien waar slechts enkele woningen zijn gerealiseerd die nu als het ware uitgekapt in het bos lijken te liggen. Verder is de Bergweg onverhard gebleven.



Afbelding 1: kaart Jacob Kuyper 1866

3 / STEDENBOUWKUNDIGE OPBOUW

hoofdstructuur

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van het Centrumgebied van Doorn wordt bepaald door de historische wegen Dorpsstraat, Amersfoortseweg en Kampweg-Acacialaan. De Dorpsstraat vormt de scheiding en tegelijkertijd de verbinding tussen het hoger en lager gelegen deel van Doorn. Langs deze weg zijn restanten van voormalige landgoederen nog herkenbaar. Rondom de kruising van Dorpsstraat en Amersfoortseweg ligt van oudsher het centrum van het dorp. Later is de winkelfunctie meer naar de Kampweg verschoven maar met de nieuwbouw van het gemeentekantoor/cultuurhuis is dit punt uitgegroeid tot het nieuwe sociaal/culturele hart van de gemeente. Binnen het winkelgebied vormt de kruising van de Amersfoortseweg met de Kampweg – Acacialaan de herkenbare plek in het centrumgebied: Plein 1923.

Het centrumgebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Dorpsstraat/Molenweg, aan de westzijde door de Berkenlaan-Drift, aan de noordzijde door de Willem de Zwijgerlaan-Kaaplaan en aan de oostzijde door de Bergweg. Met de direct aangrenzende gebieden kunnen een drietal sferen worden onderscheiden: een bossfeer aan noord-, west- en oostzijde, de landgoederensfeer aan de zuidzijde en het eigenlijke dorpshart dat veel minder groen van karakter is.

Binnen de begrenzingen van het centrumgebied liggen aan de west-, noord- en oostzijde verschillende ruim opgezette woonbuurten. In zuidelijke (zuidoostelijke)richting neemt de bebouwingsdichtheid toe naar het eigenlijke maatschappelijk, cultureel en commercieel centrum dat ligt rondom de kruisingen van de Amersfoortseweg met de Dorpsstraat en de Kampweg.

De belangrijkste maatschappelijke en cultuurfuncties liggen langs de Dorpsstraat, en het Raadhuisplein (gemeentehuis, kerken en cultuurhuis). Aan de Molenweg is het recreatiepark Rosarium een belangrijke publiekstrekker. De winkelfunctie is geconcentreerd in het gebied tussen Amersfoortseweg, Kerklaan en Kampweg. In het centrumgebied zijn een warenhuis (Hema) en de supermarkten belangrijke trekkers. De Thorheimpassage verbindt daarbij het gebied rondom de (AH) supermarkt met de winkels langs de Amersfoortseweg. Plein 1923 is de centrale ontmoetingsplek in het centrumgebied met horecafuncties en terrassen. Het is een ontmoetingsplek/rustpunt in het centrumgebied. Van hier waaiert de winkelfunctie uit naar Kampweg, Amersfoortseweg en nog een klein stukje naar de Acacialaan. Het winkelgebied wordt langs de Dorpsstraat grofweg begrensd in westelijke richting tot ongeveer de lijn Kerklaan, langs de Kampweg in noordwestelijke richting tot de Vossenweg, langs de Amersfoortseweg in noordelijke richting min of meer tot aan de appartementenbebouwing ter hoogte van Amersfoortseweg 24 (appartementencomplex de Ridderhof) met een kleine noordelijke clustering nabij de kruising met de Kampdwarsweg en in oostelijke richting langs Acacialaan incidenteel ongeveer tot Blokhoven. Het dorpshart is hiermee redelijk compact te noemen.

De Amersfoortseweg en de Kampweg/Acacialaan delen het centrumgebied grofweg op in een viertal kwadranten met ieder een eigen opbouw en sfeer.

In het noordwestelijk kwadrant is de stedenbouwkundige structuur oost-west gericht. Prins Hendrikweg en Sparrenlaan/Heuvelweg vormen hier lange doorlopende lanen met daarlangs in strakke rooilijnen geplaatste twee onder een

kappers en vrijstaande woningen op ruime kavels. De voortuinen zijn over het algemeen diep. In het gebied zijn doorzichten naar de groene binnen gebieden.

In het zuidwestelijk kwadrant zijn de Berkenweg, Gezichtslaan en Middenlaan beeldbepalende lanen die in noord-zuid richting lopen. De Gezichtslaan is daarbij rechtstreeks terug te voeren op de formele parkaanleg van Huis Doorn: het was de centrale (zicht-) as die vanaf het voorplein voor het huis over de Dorpsstraat heen naar het noorden toe doorliep tot aan de bovenweg, de huidige Kampweg. De bebouwing langs deze lanen staat ruimer op de kavel dan de bebouwing in het overig deel van het centrumgebied. De binnengebieden zijn zeer ruim bemeten en hebben een bosachtig karakter. Voor de locatie Middenlaan 1 is een plan ontwikkeld voor de bouw van een viertal woningen op de locatie van een woning uit de jaren '50.

Het gedeelte tussen Gezichtslaan en Kerklaan is dichter bebouwd en gevarieerder van opzet vanwege de aanwezigheid van enkele scholen, een kerk en enkele bedrijfsgebouwen. De sfeer is hier gemengd te noemen.

Het zuidoostelijk kwadrant heeft een dorps karakter dat bepaald wordt door een onregelmatige bebouwing uit verschillende perioden met enigszins wisselende rooilijnen langs de Acacialaan, Amersfoortseweg en Dorpsstraat. Het binnenterrein in dit gebied ligt momenteel braak. De meest oostelijke punt van dit kwadrant, ten oosten van de Oude Woudenbergsseweg is minder dicht bebouwd en vormt een opmaat naar het beboste buitengebied.

In het noordoostelijke kwadrant bepalen de noord-zuid lopende wegen de stedenbouwkundige structuur. In oostelijke richting neemt de dichtheid van de bebouwing af. Het karakter verloopt van een dorps sfeer rondom de Van Bennekomweg via een sfeer met wonen langs een laan (Parklaan) naar een "wonen in het bos"-sfeer (Bergweg).



Afbeelding 2: hoofdstructuur Centrumgebied van Doorn
urbanout/ines

Karakteristiek

De historische wegen met een aaneenrijging van panden in een tot twee bouwlagen met een kap zijn bepalend voor het dorpskarakter dat zich vooral manifesteert langs delen van de Kampweg, Amersfoortseweg, Dorpsstraat, Van Bennekomweg en Acacialaan. Dit dorpskarakter straalt uit naar de achterliggende gebiedsdelen, waar in de afgelopen decennia, vaak op de achtererven, nieuwe centrumfuncties zijn ontwikkeld. Als resultaat hiervan zijn verschillende sferen en diverse ruimtetypen ontstaan zoals verdichte straten, hoven, parkeergebieden en achterstraten.

Het noordwestelijk en zuidwestelijk deel van het centrumgebied kenmerken zich door wonen langs lanen in overwegend vrijstaande en twee onder een kapwoningen. Binnen de genoemde delen verschilt het karakter en opbouw van de lanen. Direct grenzend aan het dichter bebouwde deel van het centrum, is sprake van meer compacte straatprofielen, die meer het karakter van oudere woonstraten hebben. Langs de randen van het centrum is sprake van een ruimere opbouw van zowel het straatprofiel als de verkaveling. Zo zijn de Berkenlaan/Drift en de Gezichtslaan zeer monumentale lanen met brede groenstroken en stevige laanbeplanting. Kenmerkend zijn de doorzichten naar de groene achtertuinen en binnengebieden met opgaand groen en bosrestanten. Tevens is kenmerkend dat vrijstaande bijgebouwen in de achtertuinen zijn geplaatst en dat zijdelingse aanbouwen zich op ruime afstand van de voorgevel bevinden. Als resultaat hiervan vormen de ruimtelijkheid met doorzichten en veel opgaand groen belangrijke kwaliteiten.

De sfeer van wonen langs een laan treft men ook aan langs Parklaan en Oude Woudenbergseweg. Overwegend vrijstaande panden staan hier op grote tot zeer grote beboste percelen.

Langs de Bergweg en tussen Bergweg en Parklaan zijn de percelen nog groter. De panden staan in wisselende rooilijn op afstanden van 10 tot 20 meter van de weg. Hiermee is hier sprake van een "wonen in het bos"-karakter.

In de loop der tijd zijn een aantal percelen verdicht met woningbouw zoals de woonbuurtjes met rijwoningen aan de Kampdwarsweg, Fre Dommisehof en Simon Vestdijkhof en de gestapelde nieuwbouw achter de voormalige kerk aan de Kampweg. Deze bebouwing karakteriseert zich als "wonen langs straten".

Voorts komen er nog een drietal hoven voor aan de Van Bennekomweg en aan Blokhoven. Deze bebouwing heeft meer het karakter van wonen aan een hof.

Op afbeelding 3 is de karakteristiek voor de verschillende gebieden als volgt aangegeven:

- **Gebied met dorpsbebouwing**

Overwegend kleinschalig gevarieerd karakter met een, twee of incidenteel drielaagse individuele bebouwing vaak langs of als verdichting achter historische lijnen. De oorspronkelijk groene voorerven zijn verhard of niet aanwezig. Er is sprake van een grote mate van afwisseling zowel ruimtelijk, functioneel als in materialisering.

- **Gebied met laanverkaveling**

Overwegend twee onder een kappers en vrijstaande woningen langs brede maar ook een aantal smalle lanen al dan niet in kleine series gebouwd in een of twee lagen met een kap al dan niet met wolfseind. Door ligging, brede zij- en voorerven

en doorkijkjes naar achtererven stralen de brede lanen een individuele en groene sfeer uit en in de smalle lanen is de sfeer juist meer besloten.

- Gebied met straatverkaveling

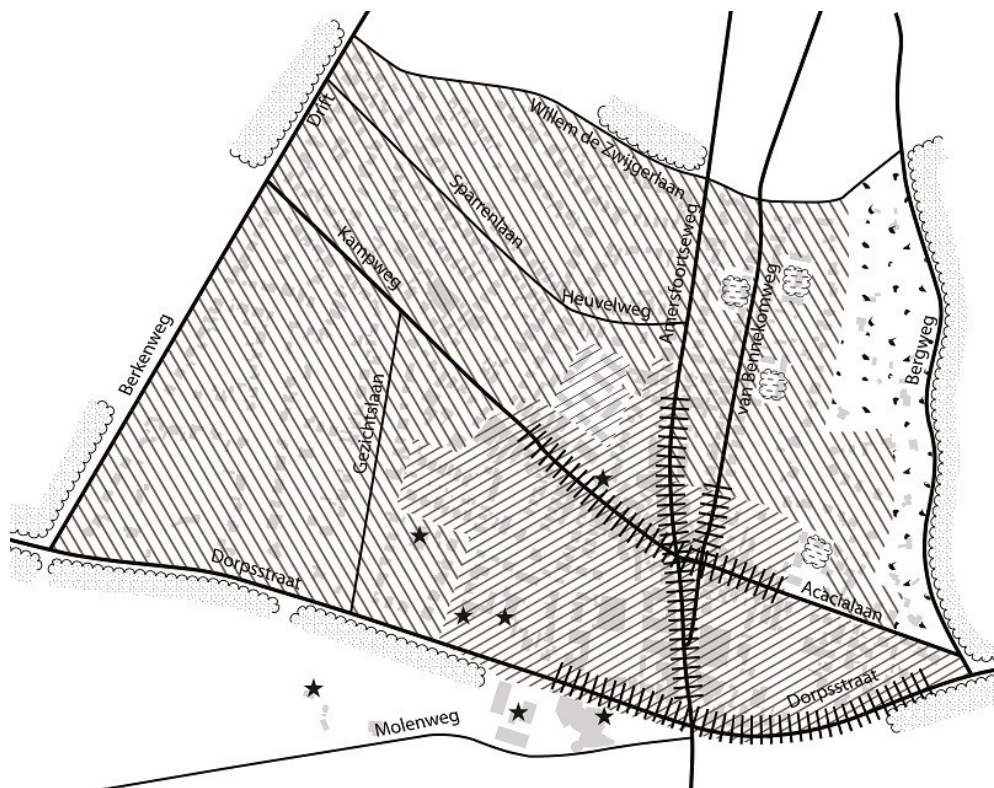
Seriematig opgezette bebouwing met eengezins rijtjeswoningen langs korte straten.

- Gebied met bosverkaveling

Solitaire panden op grote bospercelen, vaak op ruime afstand van de weg. Het boskarakter overheerst.

- Hofbebouwing

Een gemeenschappelijke ruimte of hof die aan één zijde ontsloten is en waaraan aan meerdere zijden woningen zijn georiënteerd.



-  Wonen aan een straat,plein of hof
-  wonen in een dorpsfeer
-  wonen aan een laan
-  wonen in een bossfeer
-  Wonen aan een hof
-  Verdichte bebouwing
-  Bos (perceel)
-  Bijzonder gebouw/functie

afbeelding 3: karakteristiek Centrumgebied van Doorn

Deelgebieden

Op grond van het samenstel van structuur, opbouw en/of ontstaansgeschiedenis, zijn stedenbouwkundig gezien min of meer vier deelgebieden te onderscheiden. De volgende vier deelgebieden zijn onderscheiden:

1. Amersfoortseweg, Kampweg, Dorpsstraat, Van Bennekomweg e.o.
2. Gezichtslaan, Middenlaan e.o.
3. Prins Hendriklaan, Sparrenlaan e.o.
4. Parklaan, Bergweg



Afbeelding 4: deelgebieden Centrumgebied van Doorn

Binnen het centrum is sprake van gestage herontwikkelingen. In enkele gebieden is reeds bebouwing gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw, zoals op het terrein van de voormalige gemeentewerf aan de zuidkant van de Van Bennekomweg. Ook is sprake van diverse inbreidingen met woningbouwprojecten aan hofjes en nieuwe straten in de achtergebieden van de historische wegen. Voorbeelden zijn de hofjes aan de Van Bennekomweg de nieuwbouw uit de jaren '80 die gepleegd is in het achtergebied tussen Kampdwarsweg, Kampweg, Vossenweg en Heuvelweg. Het betreft hier de seriematige nieuwbouw aan de Fre Dommissenhof en Simon Vestdijkhof. Van recenter datum zijn invullingen aan de Kerklaan en in het achtergebied tussen Kampweg, Amersfoortseweg en Dorpsstraat. Hier zijn een supermarkt en gestapelde woningen toegevoegd (Rozenburg) en is een verbinding gemaakt tussen dit achtergebied en de Amersfoortseweg met winkels en woningen (Thorheimpassage). De eigentijdse uitstraling van deze invullingen heeft zowel bouwkundig als stedenbouwkundig geresulteerd in een vergroving van de dorps schaal.

Naar functie is het deelgebied op te delen in het winkelgebied en de direct daar aangrenzende gebieden waar sprake is van een nadrukkelijke woonfunctie.

Het winkelgebied: Kampweg, Amersfoortseweg en Dorpsstraat

Het winkeldomein van Doorn bestaat uit het centrale deel van de Dorpsstraat, Plein 1923 en de hierop aansluitende delen van de Kampweg en de Amersfoortseweg (tot aan de appartementenblokken ter plaatse van nrs 31 t/m 45 en 26 t/m 38) met een secundaire clustering aan westzijde van de Amersfoortseweg tussen de Kampdwarsweg en de Heuvelweg. Aan de Kampweg en Plein 1926 bevinden zich de meeste winkels. De verruiming van de openbare ruimte rondom het Plein 1923 heeft als gevolg dat dit punt in de Amersfoortseweg een centrumgevoel oproept. De achtergelegen ligging van de panden op het punt waar de Kampweg aantakt op de Amersfoortseweg, markeert in combinatie met de bestaande massa-opbouw van die gebouwen en het driehoekige pleintje met bomen, de entree van Doorns belangrijkste winkelstraat: de Kampweg. In de Acacialaan worden nog enkele winkels aangetroffen, maar de straat krijgt steeds meer een woonkarakter.



Nieuwbouw Amersfoortseweg



Plein 1923



Amersfoortseweg zuidel. Richting



Kampweg



Kampweg



Kampweg



Amersfoortseweg achterzijde



Thorheimpassage



Dorpsstraat oostzijde

bebouwingskarakteristiek

Van oorsprong bevonden zich langs de historische wegen panden van een bescheiden omvang. Deze van oorsprong vrijstaande of dubbele woningen zijn door de vele uitbreidingen en verbouwingen vaak niet meer als zodanig te herkennen. De verschillen met incidenteel gerealiseerde nieuwbouw zijn dan ook niet zo groot. Het onderscheid met complexgewijze nieuwbouw (zoals aan de oostkant van plein 1923) is echter aanzienlijk. Bij deze nieuwe invullingen in het gebied is de karakteristieke pandsgewijze opbouw vaak losgelaten. De bouwmassa's hebben vaak een grotere plattegrond en zijn hoger dan de historische bebouwing. Daardoor is sprake van schaalvergroting.

De oorspronkelijke bebouwing is bescheiden van omvang, één tot twee lagen met kap. Veel kapverdiepingen zijn tot een volwaardige verdieping vergroot, waardoor hellende daken soms zijn vervangen door gehele of gedeeltelijke platte afdekkingen. De complexgewijze nieuwbouw is vaak hoger, soms tot 3 lagen met kap. Deze hogere bouwhoogtes worden vooral gevonden richting het kruispunt van Dorpsstraat en Amersfoortseweg. Het nieuwbouw complex "de Ridderhof" vormt hierop een uitzondering: de hogere, aaneengesloten bouwmassa kan hier gezien de ligging net buiten het eigenlijke winkel/centrumgebied, wat onlogisch overkomen.

De voorgevelbreedte van de panden is als gevolg van de vele verbouwingen gevarieerd en beweegt zich tussen de 4 en 12 meter. De zijdelingse afstanden tussen panden en de perceelgrens zijn over het algemeen gering en bedragen meestal niet meer dan 2 m. Bovendien zijn veel zij-erven door winkeluitbreidingen volgebouwd geraakt. Daardoor is in dit deelgebied voor grote delen van de Kampweg, Amersfoortseweg en Dorpsstraat sprake van een vrijwel aaneengesloten straatwand.

groen

In het gebied komt relatief weinig openbaar en privégroen voor. Dit is het gevolg van de voor Doornse begrippen relatief hoge bebouwingsdichtheid in dit deelgebied waardoor er weinig ruimte is voor groen in het openbaar gebied. Tegelijkertijd zijn de voorerven vaak verhard terwijl in het winkelgebied de achtererven redelijk vol gebouwd zijn. Daardoor is er ook op de erven weinig groen. Incidenteel treft men forse bomen aan langs de Amersfoortseweg, Acaciaweg, (na)bij diverse kruisingen en bij bijzondere functies zoals de school en de kerk. Veelal zijn aanwezige boomgroepen overblijfselen van vroegere laanstructuren. Plein 1923 kent een groene aankleding in de vorm van gesnoeide bomen en bakken met siergroen. Ook komt verspreid in het gebied jonge aanplant van bomen voor. Voor het gedeelte van de Kampweg dat binnen dit deelgebied ligt, valt op dat het deel tot aan de Kerklaan een zeer smal straatprofiel heeft met laanbomen in de bestrating. Westelijker verbreedt zich het profiel en is ook meer ruimte voor breder uitgroeiende laanbomen.

beheersaspecten

Bij het beheer van het winkelgebied staat het behoud van het individuele pand en maat en schaal voorop.

Ten behoeve van het mogelijk maken van versterking van de winkel- en woonfunctie is echter in het winkelgebied enige schaalvergroting onvermijdelijk. Tegelijkertijd dient daarbij evenwel de typisch dorpse kleinschaligheid als

beeldkenmerk met de bijbehorende afwisseling in beeld en diversiteit (individualiteit van de panden) gewaarborgd te blijven. Dit is mogelijk door aaneenrijging van panden te beperken tot maximaal twee panden met een maximale breedte van 12 meter. Ook is het behoud van de overwegend bescheiden goot- en bouwhoogte en de nu aanwezige variatie van de goot- en nokhoogte van belang. Die varieert van één tot twee bouwlagen met een kap, waarbij de kap in sommige gevallen zo is uitgebouwd of vormgegeven dat sprake is van een volledige derde bouwlaag. Hierbij blijft de afwisseling en diversiteit van de straatwand behouden. Gezien het smalle wegprofiel van het oostelijke deel van de Kampweg (tot aan de Kerklaan), zal de hier de bebouwing strikt beperkt moeten blijven tot 2 lagen met kap. In het algemeen, en zeker bij grotere inbreidingsprojecten blijft een geleiding van de straatwand, zowel in horizontale als verticale zin, een belangrijk uitgangspunt.

Binnen het winkelgebied is slechts nog op beperkte schaal uitbreiding mogelijk door verdichting, vergroting of uitbouw van panden aan de achterzijden. Een eenduidige structurering van de openbare ruimte en een consequente benadering van de overgang van privé naar openbaar gebied vragen de nodige aandacht.

Uit bovenstaande analyse volgen voor het winkelgebied uit deelgebied 1 de volgende zaken ter verwerking in de bestemmingsregeling:

- Voor het centrale winkelgebied Dorpsstraat (tussen nr 27 t/m 71), de Amersfoortseweg tot aan nrs 21 en 26 en de Kampweg tot aan de Vossenweg: Consolidatie dorps winkelgebied-karakter door;
 - Behoud kleinschaligheid door maximalisatie van bouwvolume tot 2 lagen met kap met een maximum goothoogte van 6m en
 - beperking pandbreedte door maximalisatie van de pandbreedte tot 12m;
 - consolidatie aaneengebouwd karakter door toestaan van bebouwing tot in de zijdelingse perceelgrens.
- Voor het overige deel van de Dorpsstraat en de Amersfoortseweg tot aan de Springweg: Behoud dorps-lintbebouwingskarakter door behoud van de bebouwingsstructuur met individuele panden. Dat kan door:
 - consolidatie van het individuele, afwisselende karakter van de bebouwing door consolidatie van de bestaande goot- en bouwhoogtes.
 - consolidatie van het vrijstaande karakter van de bebouwing door consolidatie van een minimale afstand tussen woning en zijdelingse perceelgrens van 1 m in combinatie met het situeren van bijgebouwen achter de woning of in ieder geval de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
 - consolidatie van de kleinschaligheid door maximalisatie van de breedte van de hoofdbebouwing op 8 m.
- Voor het gehele deelgebied:
 - Consolidatie bouwwijze met kap
 - Behoud van de karakteristieke situering van vrijstaande bijgebouwen achter de woning, of in ieder geval achter de achtergevel van het hoofdgebouw;

De woongebieden in de oude dorpskern

In de straten rondom het winkelgebied is de woonfunctie dominant terwijl tegelijkertijd de nabijheid van het centrumwinkelgebied nadrukkelijk "voelbaar" is. Het betreft eigenlijk drie gebieden, namelijk de Acacialaan en de Oude Woudenbergseweg, de Van Bennekomweg en tot slot de woonstraatjes tussen Kampweg, Amersfoortseweg, Dorpsstraat en Kerklaan. Daarnaast is in de jaren '80 van de vorige eeuw nieuwbouw gepleegd in het achtergebied tussen Kampdwarsweg, Kampweg, Vossenweg en Heuvelweg. Het betreft hier de seriematige nieuwbouw aan de Fre Dommissenhof en Simon Vestdijkhof.



Van Bennekomweg zuidzijde



hof aan de Van Bennekomweg



Van Bennekomweg noordzijde



Acacialaan



Kerklaan vanaf Kampweg



Kerklaan zuidzijde nieuwbouw



Simon Vestdijkhof inbreiding



Boslaan



Amersfoortseweg noordelijk deel

Bebouwingskarakteristiek

De Acacialaan is het verlengde van de Kampweg; de beide straten maakten onderdeel uit van de handelsweg tussen Utrecht en Keulen, de "Via Regia". Deze route voerde in Doorn via de Arnhemse Bovenweg, de Kampweg en de Acacialaan naar de Leersumse straatweg en vandaar verder naar het oosten. Het bebouwingspatroon van de Acacialaan heeft veel verwantschap met dat van de Kampweg, zij het dat vanwege de centrumfunctie bij de Kampweg veel meer wijzigingen aan de oorspronkelijke bebouwing hebben plaats gevonden. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen van een bescheiden signatuur en omvang, relatief veel mansardekappen. De bouwdatum is deels vooroorlogs afgewisseld met bebouwing van naoorlogse bouwdatum. Deze laatste bebouwing heeft over het algemeen een hogere goothoogte.

Aan de noordzijde is rond 2010 nieuwbouw gepleegd aan de Blokhoven. Dit project is vormgegeven als een van de Acacialaan aftakkend hofje. Het bestaat uit twee blokken met meersgezinswoningen in twee lagen met kap en een viertal seriematige gebouwde fors bemeten vrijstaande, eveneens van twee lagen met kap. Eén perceel langs de Acacialaan ligt nog braak.

Bij de Van Bennekomweg heeft de bebouwing, net als bij de Acacialaan, aan de zuidkant, direct aangrenzend aan het centrumwinkelgebied, het karakter van lintbebouwing. De Van Bennekomweg heeft door het ontbreken van (hoger

gelegen en dus afgescheiden) trottoirs, de (kleinsoortige) bomen in de verharding en ondiepe voortuinen een erfstraatkarakter. Naar het noorden toe, richting de Kaaplaan, verbreedt zich het straatprofiel enigszins en is incidenteel vorm-gesnoeide laanbeplanting aangeplant, verwijzend naar de vorm-gesnoeide beplanting aan de zuidkant van de Van Bennekomweg en Plein 1923. De woningen aan de Van Bennekomweg bestaan overwegend uit één laag met kap. Er is relatief veel vooroorlogse bebouwing aanwezig, maar ook relatief veel uit de jaren '80, met name in de vorm van complexmatige rijbebouwing aan de oostkant van de Van Bennekomweg. De complexmatig gebouwde rijwoningen aan de Van Bennekomweg bestaan in het zuidelijke complex aan de Van Bennekomweg uit lage woningen van één laag met kap en een karakteristieke plaatsing van de dakkapellen in de gootlijn. De rijwoningen in het noordelijke complex betreffen woningen met een asymmetrische kap waarbij de goothoogte aan de voorzijde hoger ligt dan die aan de achterzijde van de woningen. Beide complexen dateren uit de jaren '90 van de vorige eeuw. Overige naoorlogse nieuwbouw (zowel tweekappers als vrijstaande woningen) hebben vaak een hogere goothoogte (rond de 5,5 m).

De inbreiding achter de Kampweg aan Fre Domissehof en Simon Vestdijkhof dateert vanuit eind jaren '80 van de vorige eeuw. Er is hier sprake van lage seriematige rijbebouwing van één laag met kap op relatief kleine percelen, ingeklemd tussen de achtertuinen van omliggende oudere bebouwing. Het gebiedje is als compleet buurtje in een voormalig binnengebied tussen oudere wegen in, ontworpen en gerealiseerd. Qua opzet en bebouwingsbeeld manifesteert het zich echt als een apart jaren '80 buurtje, een eilandje, tussen de oudere dorpsbebouwing in.

De Kerklaan, Boslaan en het oostelijk gedeelte van de Kortenburglaan zijn typische woonstraten dicht tegen het winkelgebied aan; de bebouwing is bescheiden van omvang met enkele monumentale panden langs de Kortenburglaan. Met name het noordelijk gedeelte van de Kerklaan (vanaf de kruising met de Kortenburglaan) laat nog een zeer gaaf dorps straatbeeld zien waarbij het smalle straatprofiel op karakteristieke wijze een geheel vormt met de lage bebouwing weerszijden. Het vormt een zeer markant stukje centrumgebied. Aan de zuidkant van de Kerklaan zijn in de jaren '90 tweelaagse tweekappers gebouwd in een stijl die enigszins verwijst naar de jaren '30. Langs de Boslaan is de bebouwing weer overwegend éénlaags met een wisseling in kaprichting waardoor afwisselend lagere en hogere kopgeveldelen het straatbeeld bepalen.

groen

In het centrum komt relatief weinig openbaar groen voor. Ook zijn de voortuinen in dit deelgebied over het algemeen ondiep. In de oudere delen, is incidenteel nog laanbeplanting van formaat aanwezig, zoals aan de oostzijde van de Acacialaan. Bij de Van Bennekomweg is aan de zuid- en noordzijde sprake van vorm-gesnoeide bomen en incidentele aanplant van derde orde bomen in de bestrating. In de inbreidingsgebiedjes: de hofjes aan de Van Bennekomweg en rondom de Fre Domissehof treffen we bomen in de bestrating aan, soms gecombineerd met vakbeplanting.

beheersaspecten

Zowel de Van Bennekomweg als de Acacialaan zijn oude bebouwingslinten, waarbij de bebouwing aan de Van Bennekomweg over het algemeen iets bescheidener is dan langs de Acacialaan. Met name bij de Van Bennekomweg is de lage bouwwijze beeldbepalend en is deze lage bouwwijze ook bij nieuwere

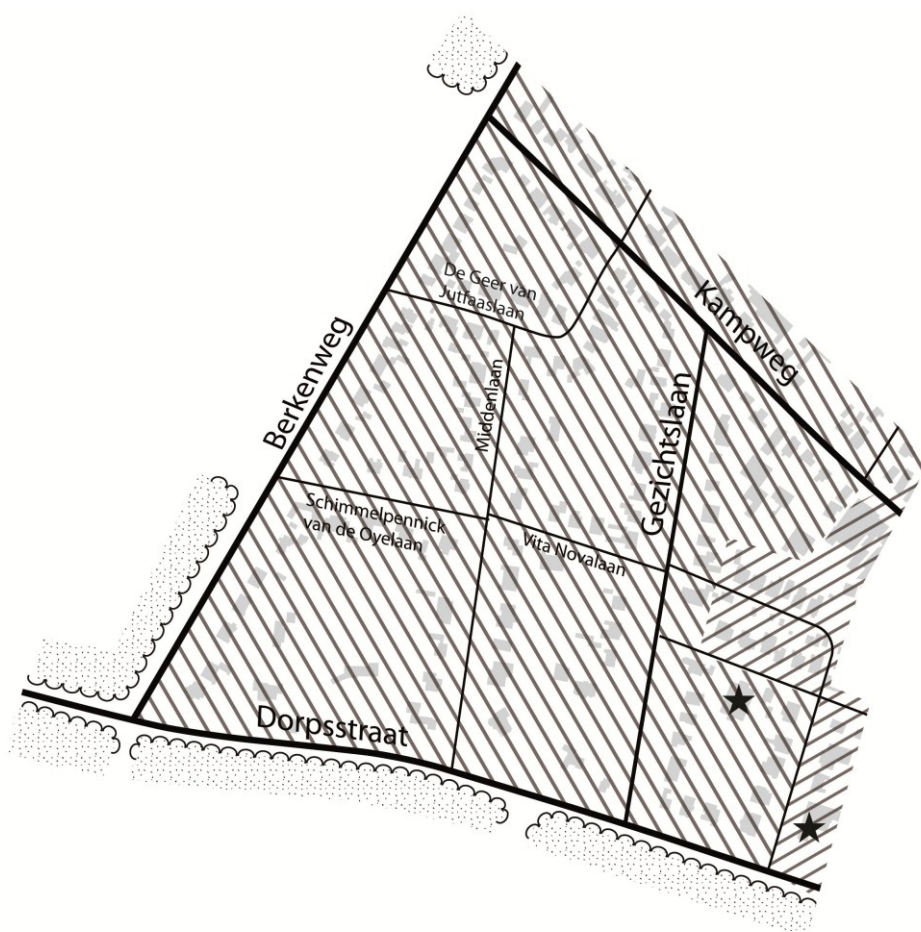
inbreidingen als vertrekpunt genomen. Het profiel bij de Acacialaan is net iets ruimer en de bebouwing over het algemeen net iets breder.

Voor de smalle woonstraten direct ten zuidwesten van de Kampweg geldt dat het van belang is het compacte, kleinschalige en gevarieerde dorps bebouwingsbeeld te behouden.

E.e.a. betekent dat idealiter de volgende zaken in de bestemmingsregeling voor het gebied zouden moeten worden verwerkt:

- Voor de Van Bennekomweg, Boslaan en Kerklaan (ten noorden van Kortenburglaan):
 - Consolidatie van de lage bouwwijze door maximalisatie van de goothoogte op 4m bij de Kerklaan en de Boslaan en maximalisatie van de goothoogte op 4,5m bij de Van Bennekomweg bij een maximale bouwhoogte van 8m;
 - Consolidatie compacte bouwwijze door afstand tussen woning en zijdelingse perceelgrens vast te leggen op een minimale afstand van 1m;
 - Behoud van de kleinschalige bouwwijze door maximalisatie van de voorgevelbreedte op 6m;
 - Behoud vrijstaande karakter van de bebouwing door bijgebouwen achter de woning of in ieder geval achter de achtergevel van de hoofdbebouwing te positioneren;
- Voor de Acacialaan en de Kortenburglaan (oostelijk gedeelte tot aan deelgebied 2):
 - Consolidatie dorps bebouwingsbeeld door maximalisatie van goot op 6 en bouwhoogte op 10 m;
 - Behoud van relatief kleinschalig bebouwingsbeeld door maximalisatie van de voorgevelbreedte en de breedte van de hoofdmassa tot 8m;
 - Behoud van een minimale afstand tussen woning en zijdelingse perceelgrens van 2m.
- Voor het gehele deelgebied (behoudens de projectmatige inbreidingslocaties):
 - Consolidatie bouwwijze met kap
 - Behoud van de karakteristieke situering van vrijstaande bijgebouwen achter de woning, of in ieder geval achter de achtergevel van het hoofdgebouw;
- Voor de projectmatig gebouwde inbreidingslocaties aan de Van Bennekomweg en rondom de Fre Domissehof en Simon Vestdijkhof: Voor de hier gerealiseerde seriematige bebouwing geldt een seriematige bestemmingswijze als uitgangspunt, met uniforme uitbreidingsmogelijkheden. Dat betekent in ieder geval een strikte consolidatie van de bestaande bebouwing (o.a. vastlegging bestaande goot- en bouwhoogtes).

Deelgebied 2 Gezichtslaan, Middenlaan e.o.



In dit gebied zijn de verschillende brede lanen met vrijstaande villa's en twee onder een kappers bepalend voor het beeld. In een aantal straatprofielen, zoals in de Berkenlaan, Drift, Gezichtslaan, de Middenlaan en de Schimmelpenninck van der Oyelaan komen groene bermen voor met daarin een stevige laanbeplanting. Bij een klein gedeelte van de Kampweg komen blokhagen voor met daarin laanbomen. In het westelijk deel van het deelgebied zijn de lanen breed en recht terwijl in het oostelijk deel ook gebogen en smallere lanen/straten voorkomen. In het deel tussen Gezichtslaan en Berkenweg/Drift staan de woningen op diepe tot zeer diepe percelen tot wel 60 meter. Ook de voortuinen hebben hier forse afmetingen tot wel 20 meter diep. Door deze ruime verkaveling en grote beboste binnenterreinen ademt dit gebied een zekere bossfeer zoals die ook kenmerkend is voor het aan de westkant aangrenzende Ludenkwartier.

De oostkant van het deelgebied grenst aan het centrumgebied en is veel compacter bebouwd dan het gedeelte ten westen van de Gezichtslaan waar sprake is van "echte" lanen van formaat. Dit uit zich in ondiepere voortuinen, vaak kleinere afstanden tot de zijdelingse perceelgrenzen en minder brede voorgevels. Van deze straten is de Montroselaan later toegevoegd in het reeds bestaande achtergebied. De laan kent daarom een eenzijdige bebouwing in een bijna aaneengesloten straatwand met woningen van een zeer bescheiden formaat, maar met een grote samenhang in bouwstijl. Aan de Kortenburglaan is de basisschool De Triangel een bijzonder gebouw.

Ook de Geer van Jutphaaslaan aan de noordwestzijde van het plangebied kent een compactere opbouw dan de lanen in het gedeelte ten westen van de Gezichtslaan.

Binnen het deelgebied wijkt de Vita Novalaan in sfeer af van de rest van het deelgebied. Door de smalle profilering, de relatief recente bebouwing en het feit dat de weg geen doorlopend karakter heeft, heeft de straat meer het karakter van een woonstraat in een woonwijk van recentere datum.



bebouwingskarakteristiek

Hoewel de bebouwing in het gehele deelgebied op het eerste gezicht als royaal wordt ervaren, zijn er binnen het deelgebied wel degelijk verschillen te onderkennen. Deze verschillen kunnen globaal gekoppeld worden aan het karakter van de straten. Te onderscheiden zijn dan (overigens in lijn met het oude bestemmingsplan uit 1995) de “echte” lanen, de ruimere woonstraten en de meer compacte woonstraten.

Gezichtslaan, Middenlaan, Berkenweg en Schimmelpenninck van der Oyelaan.

De bebouwing bestaat langs de grote lanen (Gezichtslaan, Middenlaan, Berkenweg en in mindere mate de Schimmelpenninck van der Oyelaan) hoofdzakelijk uit twee onder een kappers afgewisseld met vrijstaande individuele villabebouwing. De bebouwing is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen met een kap. Een substantieel deel van de bebouwing dateert uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw, waarbij de oudere bebouwing monumentaler van opzet is dan de bebouwing van recenter datum. Mede daardoor heeft de Gezichtslaan een vrij monumentale uitstraling: van alle lanen bevindt zich langs deze laan de meeste vooroorlogse bebouwing. Goothoogten variëren van 3 tot wel 6 meter (of een enkele keer nog hoger) en dientengevolge varieert ook de nokhoogte. Ook de breedte van de woningen varieert, maar ligt gemiddeld rond de 10 m. De voortuinen zijn diep met een gemiddelde diepte van 10 meter en in een enkel geval wel 30 meter diep. Tussen de bebouwing zijn over het algemeen brede zijtuinen

aanwezig. Bijgebouwen staan vrijstaand achter de achtergevel. Als resultaat hiervan zijn er prachtige doorzichten naar de achterliggende beboste binnenterreinen. De positionering van de woningen op vergelijkbare afstanden tot de weg (met overigens forse afwijkingen daartussen) ondersteunt het lineaire karakter van de lanen in dit deelgebied.

Opvallend bij de noordkant van de Gezichtslaan is het verschil in voortuindiepte tussen de oost en westzijde van de laan. De voortuindiepte aan de westzijde ligt rond de 15 m, terwijl die aan de oostzijde rond de 7 m ligt. Dit gegeven in combinatie met de grotere monumentaal uitgevoerde bouwvolumes aan de oostkant maakt dat sprake is van een zeer royale laan-beleving. De woningen nrs 21 en 23 zijn in dit geheel afwijkend dicht op de weg gebouwd. Doordat echter sprake is van een relatief lage bouwwijze van één laag met kap ten opzichte van de hogere omringende bouwvolumes van een forse twee lage met kap, komt dit toch niet onnatuurlijk of storend over. Dat zou anders geweest zijn als hier een vergelijkbaar volume zou staan.

Bij de Middenlaan drukt het grote aandeel (vrijstaande) woningen met witgepleisterde gevels (deel afgedekt met rode pannendaken) een stempel op de beeldkarakteristiek van de straat. In vergelijking tot de andere lanen, is het aandeel vrijstaande woningen ten opzichte van het aantal tweekappers hoger.

In het achtergebied tussen Middenlaan en Berkenweg is een plan ontwikkeld voor de bouw van een viertal vrijstaande woningen in een tot twee bouwlagen met een kap ter plaatse van het perceel Middenweg 1.

De Geer van Jutphaaslaan, Kortenburglaan, IJskelderlaan en Vita Novalaan

De Bebouwing langs de Geer van Jutphaaslaan, Kortenburglaan en IJskelderlaan staat ten opzichte van de bebouwing langs de hiervoor genoemde lanen, iets minder ruim op het perceel en daardoor dichter op elkaar, hetgeen leidt tot een meer besloten straatbeeld dan de ruim opgezette lanen die zorgen voor de royale uitstraling in dit deelgebied als geheel. Desondanks is nog steeds sprake van relatief diepe voortuinen van rond de 6 á 7 m.

De bebouwing langs de Geer van Jutphaaslaan vertoont in bouwstijl en ouderdom (jaren '20, '30) een grote samenhang. Het betreft voornamelijk bebouwing uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw (of recenter maar met een verwijzing naar deze stijl) met een vaak getrapte massa-opbouw met nadrukkelijke kappen en goten. Aan de noordoostkant is een clustering van rood gedekte woningen te vinden.

Voor de IJskelderlaan geldt dat met name de oostkant minder homogeen is opgebouwd, waardoor deze laan niet de monumentaliteit heeft die deze in potentie wel zou kunnen hebben. De bebouwing aan weerszijden van de laan is qua wijze van opbouw en omvang niet in evenwicht.

Bij de Kortenburglaan is er aan de westkant een duidelijk verschil waar te nemen tussen noord- en de zuidzijde; de noordzijde is nadrukkelijk meer aaneengesloten dan de zuidzijde.

Voor wat betreft de Vita Novalaan geldt dat binnen het deelgebied deze eigenlijk een afwijkend straatkarakter heeft; de laan heeft meer het beeld van een jaren '80 woonstraat met dito bebouwing. Ook de gekozen beplanting, namelijk kleine "kogel"-boompjes, is afgestemd op het smallere straatprofiel en versterkt de uitstraling van een straat met vrijstaande bebouwing zoals die in nieuwbouwwijken voor zou kunnen komen.

Montroselaan

De Montroselaan valt uiteen in een gedeelte dat “achter” de Kortenburglaan is gerealiseerd en een gedeelte dat in het verlengde van de IJskelderlaan ligt. Voor het eerste gedeelte geldt dat dit een zeer markant straatje binnen het dorpscentrum vormt. Doordat het maar aan één zijde bebouwd is, heeft het meer het karakter van een achterstraat. De bebouwing vertoont een grote samenhang; het betreft eenvoudige woningen uit de jaren '20 van de vorige eeuw met karakteristieke rood gedekte mansardedaken. In combinatie met het smalle wegprofiel (3m met weerszijden een zeer smalle bestrate stoep) is sprake van een besloten dorps straatbeeld. Alle woningen zijn aan de achterzijde op de begane grondlaag uitgebreid; een deel van de woningen is ook in de kaplaag naar achteren vergroot.

Voor het noord-zuidgerichte gedeelte van de Montroselaan geldt dat in de knik van de straat in de jaren '90 een appartementencomplexje is opgericht van 2 lagen en een (derde laag in de) kap.

groen

De groene bermen, structurerende laanbeplanting, diepe voortuinen, brede zijtuinen en diepe tot zeer diepe achtertuinen en beboste binnenterreinen maken dit deelgebied in natuurlijk en ecologisch opzicht tot een uniek gebied. Het bomenbestand in het openbare en privégebied vormen een geheel. Er is een onderscheid te maken tussen de enerzijds de “echte” lanen met brede grasbermen tussen dan wel langs de rijbanen (Berkenweg, Middenlaan en Gezichtslaan) en de woonstraten met een eenvoudiger profiel van een rijbaan en eventueel stoepen al dan niet voorzien van bomen (Vita Novalaan, Montroselaan, Kortenburglaan) en een enkele keer een eenzijdige groenstrook (IJskelderlaan). Waar de grasbermen aansluiten op de voortuinen wordt de groene uitstraling in de laan versterkt.

beheersaspecten

Het huidig bebouwingsbeeld en de variatie daarin dient te worden behouden. Kavelsplitsingen en verdichtingen tasten het karakter van het gebied aan en dienen te worden vermeden. Op een aantal plaatsen is wel ruimte voor vervanging van bungalows door villabebouwing waarbij een gelede opzet van de bouwmassa uitgangspunt is. Hierdoor wordt een grotere eenheid in het gebied verkregen.

Andere belangrijke aspecten bij het beheer zijn zowel het behoud van het karakter van het wonen langs lanen als het behoud van de eenheid in het groenbestand. Hierin zijn handhaving van de brede bebouwingsvrije zijtuinen en doorzichten daarover naar de achtergebieden van belang. Als consequentie hiervan dient verkleining van zijtuinen en versnippering van achtergebieden te worden voorkomen.

Voor wat betreft de ruimere woonstraten geldt dat het bij de Geer van Jutphaaslaan van belang is de bestaande kwalitatief hoogwaardige samenhang van het bebouwingsbeeld te handhaven door de bestaande bebouwing in zijn opbouw idealiter via de bestemmingsregeling te consolideren.

Voor wat betreft de ruimere woonstraten is het van belang om de relatieve kleinschaligheid van de bebouwing te consolideren door de bebouwingsbreedte rond de 8m vast te leggen.

Specifiek voor de Montroselaan (oost-westgerichte gedeelte) geldt dat het van belang is om de karakteristieke samenhang en kleinschaligheid te consolideren.

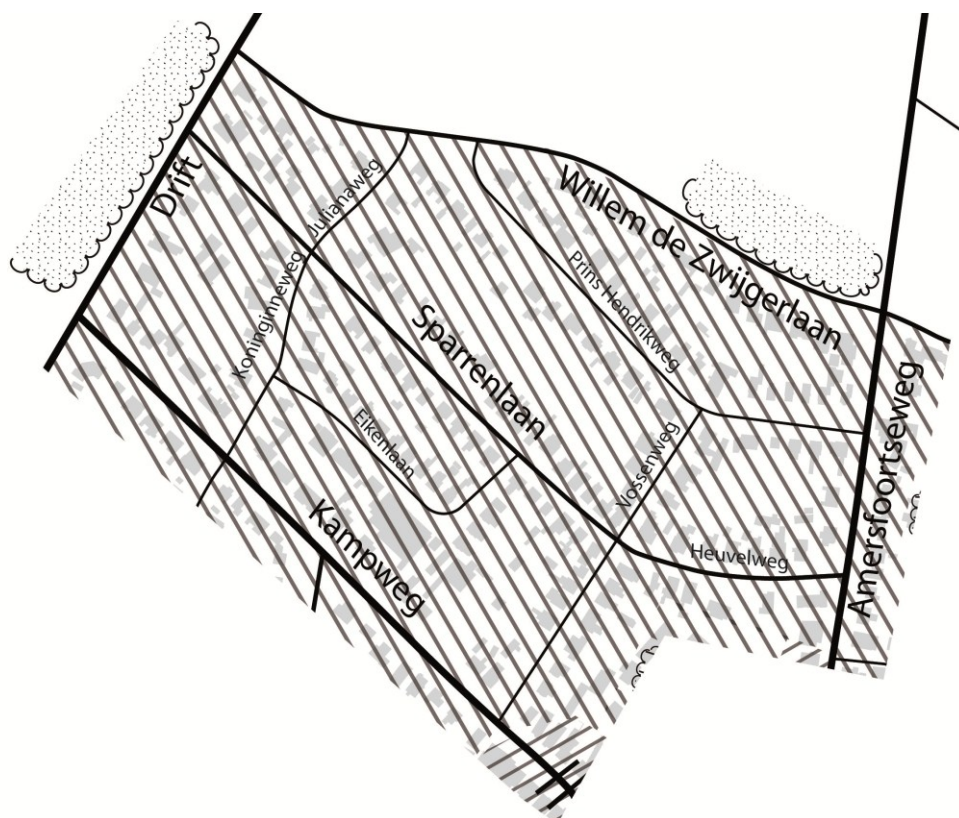
Hoewel op dit moment slechts een deel van deze woningen aan de achterzijde ook in de kap is uitgebreid, is het, gezien de overwegend bescheiden bouwvolumes van de woningen, voorstelbaar dat zich in de nabije toekomst een wens gaat voordoen om via het doortrekken van ook de kap tot een vergroting van de inhoud van deze woningen te kunnen komen. Tegen vergroting van de inhoud van deze woningen door uitbreiding van de begane grondlaag én de kap behoeft bij de woningen die bestaan uit één bouwlaag met kap op zich geen bezwaar te bestaan mits deze uitbreiding niet leidt tot buitenproportionele bouwvolumes die het typisch kleinschalige karakter van de bebouwing in zijn essentie zouden wijzigen. Dat kan als deze uitbreiding beperkt blijft tot maximaal één laag in de kap zodat de oorspronkelijke kapvorm nog herkenbaar blijft en er sprake is van een goothoogte die aansluit bij (en dus niet hoger is dan) de goothoogte van de oorspronkelijke woning. Tot slot zou de diepte van de nieuwe hoofdmassa beperkt moeten blijven. In beginsel tot 12m.

Uit bovenstaande analyse volgen voor deelgebied 2 de volgende zaken ter verwerking in de bestemmingsregeling:

- Voor de lanen (Gezichtslaan, Middenlaan, Berkenweg en Schimmelpenninck van der Oyelaan):
 - Beeldbepalende ruime afstanden tussen woningen tot de zijdelingse perceelgrens en onderling consolideren door minimaal 4 m afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelgrens aan te houden;
 - Waarborgen van het groene karakter van het deelgebied door consolidatie van de bestaande voorgevelrooilijnen en daarmee de bestaande voortuindieptes;
 - Maximalisatie van voorgevelbreedte van woningen op maximaal 12m voor vrijstaande woningen en 15m voor tweekappers (gezamenlijk);
 - Behoud ensemble Berkenweg 36 t/m 42. Door consolidatie bestaande goot- en bouwhoogtes;
 - In verband met de afwijkende rooilijn: consolidatie van de lage bouwwijze van nummers 21 t/m 23 door maximalisatie van de bestaande goothoogte op 3,5m en de bouwhoogte op 8m.
- Voor de ruimere woonstraten (De Geer van Jutphaaslaan, Kortenburglaan, Ijskelderlaan en Vita Novalaan):
 - Behoud van het relatief kleinschalig bebouwingsbeeld door maximalisatie van de voorgevelbreedte en de breedte van de hoofdmassa tot 8m, behoudens voor de Vita Novalaan: de recentere bebouwing en verkaveling is hier breder zodat van een grotere breedte sprake is; hier maximalisatie van de breedte op 10m bij een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 3m;
 - Voor de Kortenburglaan noordzijde tussen de huisnummers 8 t/m 26 geldt dat vanwege het compactere straatbeeld een kleinere minimale afstand van 2 m tussen woning en zijdelingse perceelgrens kan worden aangehouden;
- Voor de Montroselaan:
 - Gegeven het compactere straatbeeld, kan van de Montroselaan uitgegaan worden van een kleinere minimale afstand tussen woning en zijdelingse perceelsgrens van 1 m;

- Consolidatie van het zeer karakteristieke, kleinschalige dorps bebouwingsbeeld aan de Montroselaan door maximalisatie van de goothoogte op 3m en de bouwhoogte op 8 m;
 - Het opnemen van een regeling die het mogelijk maakt om de éénlaagse woningen Montroselaan 32 t/m 50 aan de achterzijde in één laag met kap achterwaarts uit te breiden tot een diepte van 12m, gerekend vanaf de voorgevel en met dien verstande dat de goothoogte van die uitbreiding maximaal 3 m bedraagt en de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van de kap bedraagt;
 - Voor het nieuwbouwcomplex aan de Montroselaan geldt consolidatie van de bestaande footprint, goot- en bouwhoogte.
- Voor het gehele deelgebied:
 - Consolidatie bouwwijze met kap
 - Behoud van de karakteristieke situering van vrijstaande bijgebouwen achter de woning, of in ieder geval achter de achtergevel van het hoofdgebouw;

Deelgebied 3 Prins Hendrikweg, Sparrenlaan e.o.



Dit deelgebied kent een viertal lange in noordwest-zuidoost richting lopende lanen: de Willem de Zwijgerlaan, de Prins Hendrikweg, de Sparrenlaan/Heuvelweg en de Kampweg. De Drift en de Koninginneweg/Julianaweg zijn belangrijke noord-zuid verbindingen tussen het buitengebied en de Dorpsstraat. De Kampweg is de meest directe verbinding naar het winkelhart. In dit deelgebied bestaat de bebouwing uit overwegend twee onder een kap woningen met naar het westen toe meer vrijstaande woningen. De woningen staan op diepe tot zeer diepe percelen, tot wel

60 meter diep. Er is bij veel straten, sprake van relatief diepe voortuinen. In een aantal gevallen sluiten die aan op groene wegbermen (bijvoorbeeld Willem de Zwijgerlaan). Het laankarakter is het sterkst in de Willem de Zwijgerlaan en Kampweg, waarbij de Kampweg een echt dorps, dichter bebouwd laankarakter heeft dan de Willem de Zwijgerlaan die veel royaler, meer planmatig, is opgezet; zowel voor wat betreft het wegprofiel en de begeleidende berm als de diepte van de voortuinen. Een aantal binnengebieden kenmerkt zich door een stevig bomenbestand. Tussen Kampweg en Sparrenlaan is dit op zeker moment (begin 20^{ste} eeuw) opgeofferd voor een inbreiding langs de Eikenlaan



Willem de Zwijgerlaan



uitbouw Prins Hendrikweg



Prins Hendrikweg



Sparrenlaan



Sparrenlaan



Eikenlaan



Heuvelweg



Kampweg ensemble



Kampweg westzijde

bebouwingskarakteristiek

De bebouwing bestaat in dit deelgebied uit twee onder een kappers, een aantal vrijstaande woningen en enkele geschakelde twee onder een kapwoningen. Een zeer groot deel van de bebouwing is vooroorlogs, waarbij de bebouwing in het oostelijk deel van het gebied van ouder datum is dan in de rest van dit deelgebied. Mede daardoor is in het gebied voelbaar dat het hier om een oudere dorpsuitleg gaat. Richting Amersfoortseweg zijn de woningen smaller en hebben diepe uitbouwen. Naar het westen toe is de bebouwing van jonger datum en fors van opzet. Ook komen hier meer seriematig gebouwde twee onder een kappers voor zoals een aantal twee onder een kappers aan de Eikenlaan met een mansarde/ piramidedak.

Aan- en uitbouwen bevinden zich op grotere afstand van de voorgevel en de vrijstaande bijgebouwen staan achter de achtergevels waardoor het vrijstaande karakter van de bebouwing en de doorzichten zijn gewaarborgd.

Binnen het deelgebied is er bij nadere beschouwing net als in deelgebied 2 een onderscheid te maken naar compactere bebouwde gedeeltes, ruimer bebouwde woonstraten en bebouwing die onderdeel uitmaakt van bredere laanstructuren.

Tot de eerste soort straten, de compactere woonstraten, behoren het oostelijke deel van Heuvelweg (tot aan de huisnrs 38 en 33), de Vossenweg (tot aan nr 21 en 28) en de Eikenlaan. De bebouwing is in deze straten beeldbepalend laag, overwegend smal en van een zeer bescheiden uitstraling. Bij de Eikenlaan is

sprake van een afwisseling van lagere bebouwing met iets hogere bebouwing. De nrs 1 t/m 11 vormen een klein ensemble dat herhaling vindt in de nrs 6/8 en 14/16. De bebouwing vertoont ondanks verschillen in uitvoering, in bouwstijl en bouwdatum een grote, herkenbare, samenhang.

Zowel in de Sparrenlaan als ook in de Prins Hendrikweg is sprake van een duidelijk ruimere bebouwingsofzet aan de westkant van de straat³. Bij de Sparrenlaan verandert in dat kader de goothoogte naar het westen toe van voornamelijk eenlaags naar een tweelaagse bouwwijze met een kap. Het karakter van de straat verandert van een compacte woonstraat naar een ruimere woonstraat, al dan niet voorzien van laanbomen. De bebouwing staat naar het westen toe beduidend ruimer op het perceel, De breedte van de woningen blijft evenwel nog relatief beperkt.

Aan de bebouwing langs de Kampweg is duidelijk te zien dat dit één van de oudere hoofdstraten in het dorpscentrum is. Er is relatief veel bebouwing van rond 1900 te vinden en deze bebouwing is duidelijk voornamer van karakter dan bijvoorbeeld de bebouwing langs de Montroselaan. Gaandeweg naar het westen, verandert de Kampweg van karakter en opzet, waarbij de Kampweg ter hoogte van de Vossenweg vrij abrupt van een winkelstraat in een oude dorpslaan verandert waarin de woonfunctie overheerst en met de kenmerken van een oude dorpslaan: een nadrukkelijke laanbeplating, veel individuele panden, veelal van oudere datum met veel details in de gevels, relatief dicht op elkaar en wisselende voorgevelrooilijnen. De panden staan los van elkaar en zijn als eigen pand herkenbaar; bijgebouwen staan, geheel overeenkomstig met de kenmerken van oudere dorpsbebouwing, in de regel achter de hoofdbebouwing, vaak zelfs ver achterop het perceel. Langs de laan is in de jaren '80 een enkele rij woningen opgericht die vanwege het aaneen gebouwde karakter ietwat bevreemdend aan doet in deze oude dorpslaan.

Tot slot maakt de bebouwing aan de Willem de Zwijgerlaan en de Drift onderdeel uit van het profiel van de beide lanen. Aan de zuidkant van de de Zwijgerlaan is nieuwbouw gepleegd in de stijl van de jaren '30. Daarbij is getracht de kenmerkende positionering van bijgebouwen achter de woningen ook hier toe te passen. Ook de bebouwing in het meest westelijk deel van de Kampweg wordt aan de noordzijde dermate royaal van opzet en voor wat betreft positionering op het perceel dat de Kampweg hier gedeeltelijk het karakter van laanbebouwing begint te krijgen.

groen

Het groene beeld wordt bepaald door een samenspel van privé en openbaar groen. De soms in verhouding smalle straten in combinatie met brede bermen en diepe voortuinen resulteren in een weldadig groenbeeld zoals het geval is langs de Willem de Zwijgerlaan. De wisselende rooilijnen geven ruimte aan hoog opgaand groen aan de voorzijde van de woningen zoals in het westelijk deel van de Sparrenlaan. Dit draagt bij aan een gevarieerd en groen straatbeeld. Kenmerkend is het bomenbestand in de achtergebieden dat helaas op nogal wat plekken plaats heeft moeten maken voor bijgebouwen.

beheersaspecten

³ Bij de Prins Hendrikweg vanaf huisnrs 27 en 36. Bij de Sparrenlaan vanaf 36 en 31. Bij beide straten gaat de bebouwing wat verder naar achteren, zodat diepere voortuinen en tegelijkertijd een royaler straatbeeld ontstaat.

Het beheer is gericht op het behoud van het bestaande karakter van twee onder een kappers en vrijstaande woningen afgedekt met zadel, schild- of piramidekap dan wel een samenstel van kappen. Het behoud van de openheid tussen de woningen en daarmee het behoud van doorzichten is van belang. Aan- en uitbouwen dienen aan de achterzijde van de woning plaats te vinden en vrijstaande bijgebouwen dienen achter de achtergevel gebouwd te worden.

Specifiek toegespitst op delen van het deelgebied kan daar nog een aantal specifieke beheersmaatregelen aan worden toegevoegd. Zo is het bij die delen van de Vossenlaan en de Sparrenlaan die hierboven als compacte woonstraat werden aangeduid, van belang om de lage bouwwijze te consolideren. Bij deze woningen is het vervolgens van belang wel een vergrotingsmogelijkheid van het oorspronkelijke bouwvolume op te nemen. Dat kan via vergroting van de kap aan de achterzijde, zoals bij een aantal woningen ook al uitgevoerd. Voorts is het van belang om bij de Eikenlaan de bestaande afwisseling van de bebouwing te consolideren; een deel van deze bebouwing kent een hogere goothoogte.

Voor de Kampweg is het van belang dat het karakter als oude⁴ (oudste naast de bebouwing rondom de kerk en langs de Dorpsstraat) dorpslaan behouden blijft. Dat betekent dat juist de kenmerkende dorpsse karakteristieken behouden zouden moeten blijven; dat is behoud van het individuele karakter van de bebouwing, de vrijstaande karakter van de bebouwing en het kleinschalige van de bebouwing. Ook de grotere panden langs de straat, zijn door de gelede opbouw, fijnere detaillering of de lagere goothoogte, kleinschalig in uitstraling.

Voor de Willem de Zwijgerlaan en de Drift geldt dat de bebouwing hier onderdeel uitmaakt van een royaal opgezet laanprofiel. Belangrijk is hier te waarborgen dat de bebouwing op dusdanige afstand van de zijdelingse perceelgrens blijft dat eventueel groen op de zijtuinen de laanbeplanting kan ondersteunen. In dit kader is een minimale afstand van 3,5 m tussen woning en zijdelingse perceelgrens gewenst.

Tot slot geldt voor de overige straten en straatgedeeltes dat de karakteristiek van deze straten met behulp van het vigerende planologische regime goed kan worden behouden, zodat het gewenst is dat regime voor wat betreft afstand tot de zijdelingse perceelgrens en breedte van de bebouwing te handhaven. Dat betekent handhaving van een breedte van de bebouwing tot maximaal 8m, tenzij bestaand meer is en een minimale afstand van 2 m tot de zijdelingse perceelgrens, hoewel deze afstand op veel plaatsen idealiter meer zou moeten bedragen. Gegeven de perceelbreedtes zal dit in de praktijk echter bij beperking van de breedte van het hoofdvolume het geval zijn.

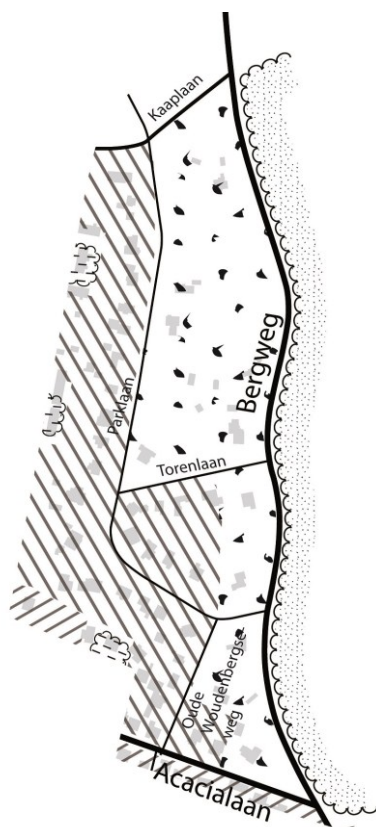
Uit bovenstaande analyse volgen voor deelgebied 3 de volgende zaken ter verwerking in de bestemmingsregeling:

- Voor de Eikenlaan:
 - consolidatie bestaande afwisseling in goot- en bouwhoogte door vastlegging bestaande goot- en bouwhoogtes, en voorts consolidatie van de bestaande onbebouwde ruimte tussen de woningen, zodat aan/uitbouwen aan de achterzijde van de woningen plaatsvinden. Hiermee kan ook het ensemble Eikenlaan 1 t/m 11 in samenhang met 6/8 en 14/16 worden geconsolideerd;
- Voor de Heuvelweg/Sparrenlaan (tot aan nrs 39 en 33):

⁴ Tezamen met gebied rondom de kerk bij de kruising, is dit één van de oudste bebouwingsslinten van het dorp.

- consolidatie van de karakteristieke kleinschalige en compacte bouwwijze door maximalisatie van de hoofdmassa van de woning op 6m, consolidatie van de goothoogte op maximaal 4m, bouwhoogte op 10m, en behoud van een minimale afstand van 2m tussen de woning en de zijdelingse perceelgrens;
- Voor Sparrenlaan en Eikenlaan:
 - Het opnemen van een regeling die het mogelijk maakt om de éénlaagse woningen aan de Sparrenlaan en Eikenlaan aan de achterzijde in één laag met kap achterwaarts uit te breiden tot een diepte van 12m gerekend vanaf de voorgevel en met dien verstande dat de goothoogte van die uitbreiding maximaal 3m bedraagt. Voorts moet de bouwhoogte gemaximaliseerd worden op de bouwhoogte van de kap van het hoofdgebouw;
- Voor de Koningin Julianaweg, de Prins Hendrikweg en het westelijk gedeelte van de Sparrenlaan (vanaf nrs 39 en 33):
 - Hier geldt consolidatie van de bestaande korrelgrootte van de bebouwing door maximalisatie van de breedte van de hoofdbebouwing tot 8m (tenzij bestaand meer is) en de afstand tussen woning en de zijdelingse perceelgrens minimaal 2,5 m;
- Voor de Kampweg:
 - Hier geldt consolidatie van de dorpse karakteristiek als uitgangspunt; dat betekent consolidatie van de bestaande afwisseling in goot- en bouwhoogte door consolidatie daarvan en consolidatie van de bestaande bouwmassa's (bestaande breedtes en footprints van de hoofdbebouwing met uitbouwmogelijkheden aan achterzijde), vastlegging van de bestaande afwisseling in voorgevelrooilijnen en consolidatie van het vrijstaande karakter in een dorpse karakteristiek door een minimale afstand tussen woningen en de zijdelingse perceelgrens van 2,5m als uitgangspunt te nemen;
- Voor het gehele deelgebied:
 - Consolidatie bouwwijze met kap;
 - Behoud van de karakteristieke situering van vrijstaande bijgebouwen achter de woning, of in ieder geval achter de achtergevel van het hoofdgebouw.

Deelgebied 4 Parklaan, Bergweg



Dit deelgebied vormt aan de oostzijde van de Parklaan, Oude Woudebergseweg en Acacialaan een overgang naar het beboste buitengebied. Dit gebiedsdeel heeft het karakter van wonen in een bos. Aan de westzijde van deze laan is de villabebouwing dichter en regelmatiger van opzet en heeft hierdoor meer het karakter van wonen aan een laan dat overeenkomsten heeft met de bebouwing langs Berkenweg en Drift. De percelen aan de oostzijde van de Parklaan zijn echter ten opzichte van die beide lanen, substantieel ruimer en breder.

Het deelgebied fungeert als een soort overgangsgebied, zowel van west naar oost als van noord naar zuid. Van west naar oost voltrekt zich in dit deelgebied een overgang van het dorpsgebied ten westen van de Amersfoortseweg naar het bosgebied aan de oostkant van het plangebied. Naar het oosten toe wordt de bebouwing steeds extensiever.

Een vergelijkbare overgang van dorpsbebouwing naar bos, zien we ook in de zuid naar noordrichting. Deze extensiveringen zijn in de stedenbouwkundige opbouw van het deelgebied terug te zien. Niet alleen in de omvang van de kavels, maar ook door subtiële vergroting van de rooilijnafstand tot de openbare weg en van de afstanden tussen woningen en de zijdelingse perceelgrenzen (en daarmee dus ook van afstanden tussen woningen onderling). Van zowel zuid naar noord als west naar oost, nemen deze afstanden toe.

Daarnaast staat de bebouwing zowel van west naar oost als van zuid naar noord, geleidelijk aan per straat iets verder van de weg af; de rooilijn wordt telkens wat verder "teruggerooid". Zo verandert het karakter van het deelgebied heel subtiel van "wonen aan een laan" naar "wonen in het bos". Zo op het eerste oog nauwelijks direct aanwijsbaar, maar toch voor een ieder waarneembaar in de

stedenbouwkundige opbouw van het gebied. Deze subtiele geleiding van die overgang en het steeds verder “verbossen” van het gebied leidt aldus tot een onmiskenbare ruimtelijke kwaliteits- en identiteitsdrager van het deelgebied.



Parklaan



Parklaan



Bergweg

bebouwingskarakteristiek

De bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande woningen en een enkele twee onder een kapper en staat op zeer ruime percelen. De bebouwing bestaat uit een tot tweebouwlagen met een kap. De variatie is groot. Er komen zowel bungalows als forse bouwmassa's voor. Ook in de detaillering is veel afwisseling: rietgedekte daken, trapgevels en zelfs een houten Scandinavisch woonhuis. Tussen Acacialaan en Torenlaan is de dichtheid groter dan in het gebied tussen Torenlaan en Kaaplaan. In dit laatste gebied gaan de woningen op in het beboste terrein. De vrijstaande bijgebouwen liggen min of meer gestrooid in het bos. In het overig gebied liggen deze achter de achtergevel.

groen

In dit deelgebied is het groen op de privéterreinen met diepe voorerven, brede zij- en achtergebieden bepalend voor de bosfeer in het gebied.

beheersaspecten

Het beheer moet gericht zijn op het behoud van het extensief bebouwde karakter van dit deelgebied. Daarbij is binnen het deelgebied een onderscheid te maken tussen enerzijds een gedeelte met een “wonen aan een laan” karakter en anderzijds een gedeelte met een “wonen in het bos” karakter. Voor beiden geldt dat het van belang is de bestaande openheid met ruime afstanden tussen de bebouwing en tussen de bebouwing en het openbaar gebied te behouden. Voor wat betreft de architectuur, bouwstijl, bouwdatum en massa-opbouw kent de bestaande bebouwing een grote variatie. Het gebied leent zich daar ook goed voor gegeven de extensieve opbouw ervan. Anders dan in formeler vormgegeven lanen waar de bebouwing dichter op elkaar en dichter op de weg staat, biedt hier juist de ruime opzet een goede basis voor veel variatie in de bebouwing zonder dat dit de samenhang van het gebied aantast. Anders dan elders, is het hier namelijk het groen dat voor de samenhang in het deelgebied zorgt. Het is het groen dat primair de beeldkarakteristiek vormt en de beeldkwaliteit bepaalt en niet zozeer de bebouwing. Het groen en meer in het bijzonder: het bos of de restanten daarvan op particuliere erven, is de drager van het deelgebied. Dat betekent dat het met name het behoud van het groen is dat goed geregeld moet worden in een bestemmingsregeling.

Uit bovenstaande analyse volgen voor deelgebied 4 de volgende zaken ter verwerking in de bestemmingsregeling:

- Voor de Parklaan (met uitzondering van de oostzijde ten noorden van de Torenlaan), de Torenlaan zuidzijde 2 t/m 10 en Acacialaan 41 en 43:
 - waarborgen van een minimale bebouwingsvrije zone tussen woning en zijdelingse perceelgrens van 5m;

- Voor de oostzijde Parklaan ten noorden van de Torenlaan, Torenlaan 5, Oude Woudenbergseweg 12, 14 en 19, Acacialaan 45 en de Bergweg:
 - Hier geldt met het oog op het behoud van het “wonen in het boskarakter” als uitgangspunt een minimale afstand van 7m tussen woning en zijdelingse perceelgrens;
- Voor het gehele deelgebied:
 - Handhaving van de bestaande rooilijnen⁵ teneinde de extensieve bebouwingsopzet en het “wonen in het boskarakter” zorgvuldig en zo optimaal mogelijk in stand kunnen te houden;
 - Hoofdgebouwen in maximaal twee bouwlagen, al dan niet afgedekt met kap;
 - Met het oog op behoud van zoveel mogelijk bestaand groen op percelen: bouwvlakken zoveel mogelijk projecteren ter plaatse van de bestaande hoofdbebouwing;
- Voor het gehele deelgebied met uitzondering van de Bergweg:
 - het behoud van de vrijstaande bijgebouwen achter de bestaande hoofdgebouwen, of in ieder geval achter de achtergevel van het hoofdgebouw;

⁵ Of in ieder geval een afstand van:

- 9 m aan beide zijden van de Parklaan tot aan de Torenlaan,
- Voor het “kw adrant” tussen Torenlaan en Parklaan/Oude Woudenbergseweg: 8m,
- voor de Parklaan zuidzijde (aan overzijde van het “kw adrant”) ook 8m
- de Oude Woudenbergseweg oostzijde: 8m,
- Acacialaan noordzijde: 8m en
- voor de Bergweg: 12m.

Dit alles overeenkomstig de oorspronkelijk opzet van de buurt. In deze opzet zit de geleidelijke overgang van dorp naar bos besloten, die verloopt via vergroting van de afstanden tot de zijdelingse perceelgrens in combinatie met een vergroting van de rooilijnafstand waardoor de woningen verder van de weg af komen staan en dus meer in het groen, vaak nog bosranden.