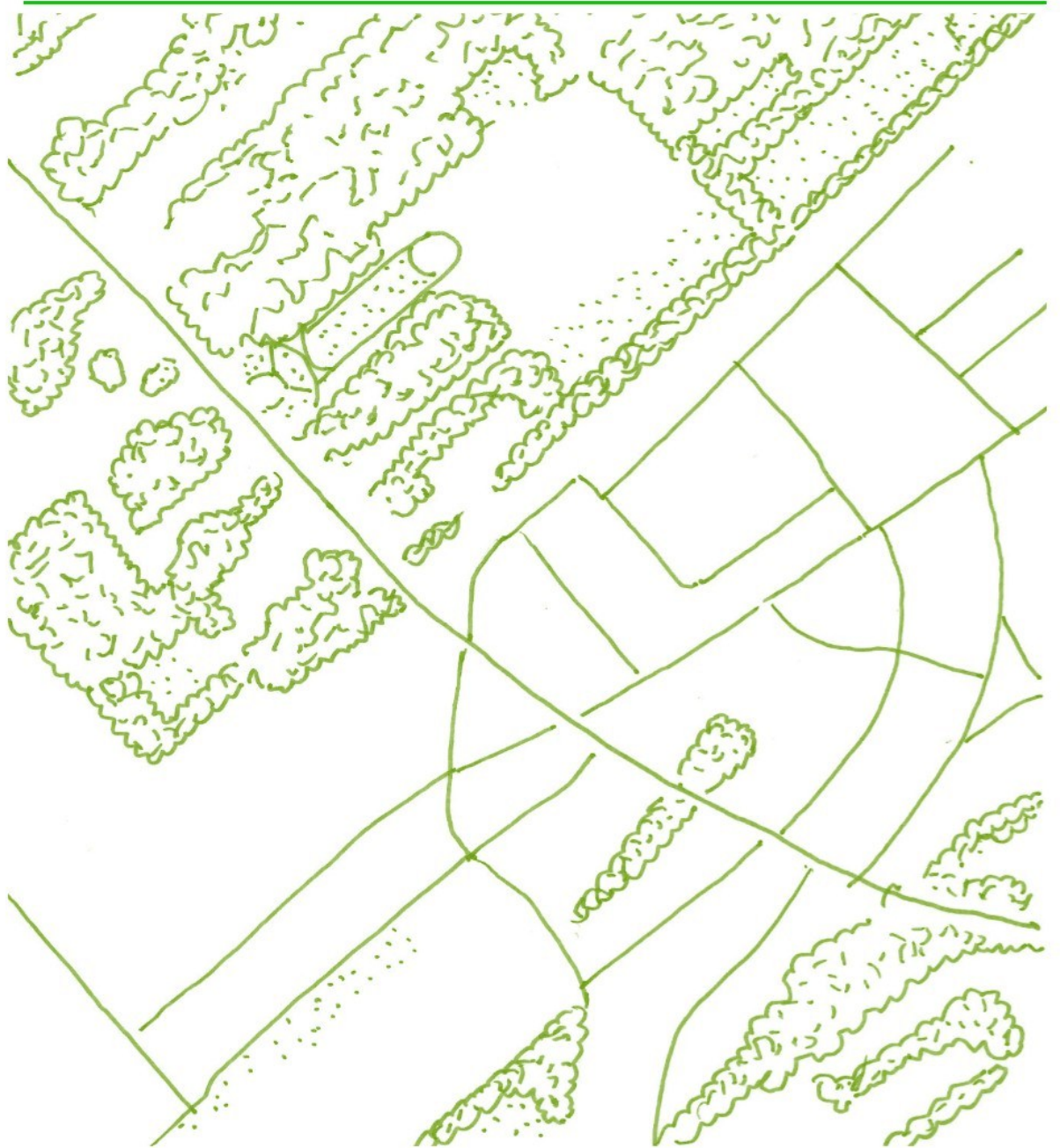




Stedenbouwkundige kaders centrumgebied Driebergen Utrechtse Heuvelrug



Stedenbouwkundige kaders
Driebergen centrum
Utrechtse Heuvelrug

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

datum/
6 januari 2014

projectnummer/ 11003-002

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	4

1 / INLEIDING

In deze notitie worden de stedenbouwkundige kaders meegegeven ten behoeve van het opstellen van een bestemmingsplan voor het centrumgebied van Driebergen. Dit centrumgebied wordt voor deze kaders begrensd door de Bosstraat, dr. Hermansstraat, Oranjelaan, Hoofdstraat en Engweg.

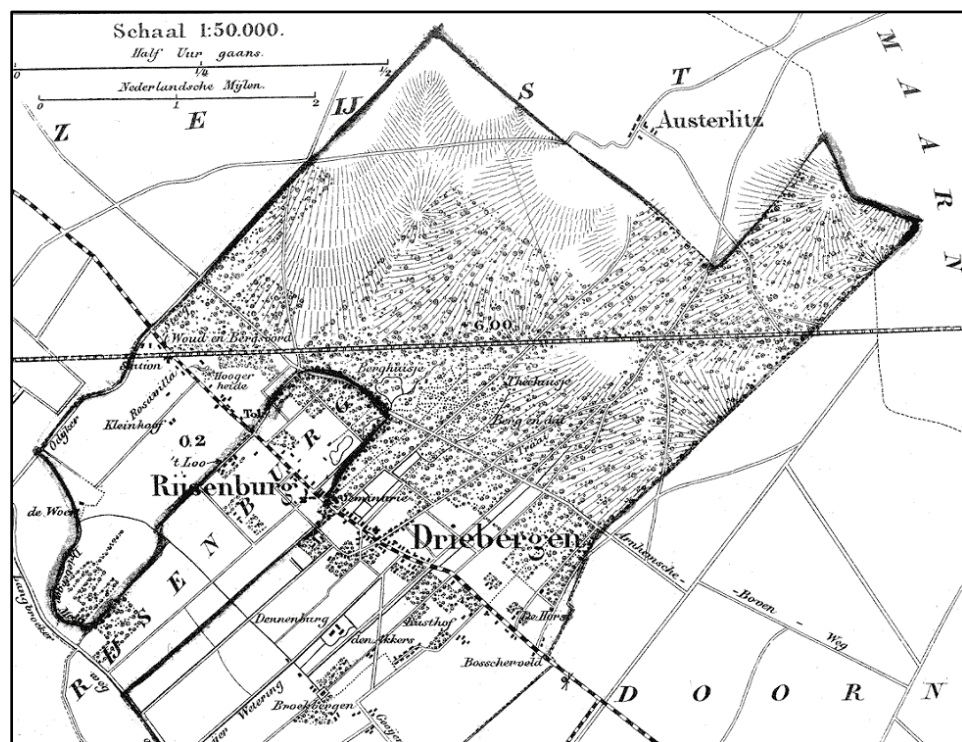
Allereerst wordt in hoofdstuk 2 kort stilgestaan bij de historische ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt de stedenbouwkundige opbouw aangegeven en vervolgens worden in hoofdstuk 4 de algemene karakteristiek en sfeer beschreven. In het centrumgebied worden vervolgens enkele deelgebieden aangegeven waarvan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

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

2 / HISTORISCHE ONTWIKKELING

Driebergen centrum is ontstaan rond het kruispunt van Hoofdstraat en Traaij. Vanaf de 19^e eeuw werden aan de Hoofdstraat een reeks buitenplaatsen aangelegd die onderdeel vormen van de Stichtse Lustwarande; de oost-westgerichte zone van De Bilt tot aan Rhenen waarin een groot aantal landgoederen en buitenplaatsen te vinden is.

Tot de jaren '50 van de vorige eeuw was er geen sprake van een planmatige uitbouw van het dorp Driebergen. Dit geldt ook voor het dorp Rijsenburg dat tegen Driebergen aan ligt. Er was sprake van een opbouw met twee dorpskernen. Bij Driebergen beperkt zich de bebouwing aanvankelijk tot langs enkele wegen. Rond 1900 betreft dat bebouwing langs de Traaij, de Bosstraat, de Korte Dreef en de Engweg. Verder noordelijker bevond zich bebouwing langs de dr. Hermansstraat en de van der Muelenstraat en tussen deze beide straten en de Arnhemsebovenweg (zoals bijvoorbeeld de Burgemeesterlaan en de Zonstraat).



Afbeelding 1: kaart Jacob Kuyper 1866

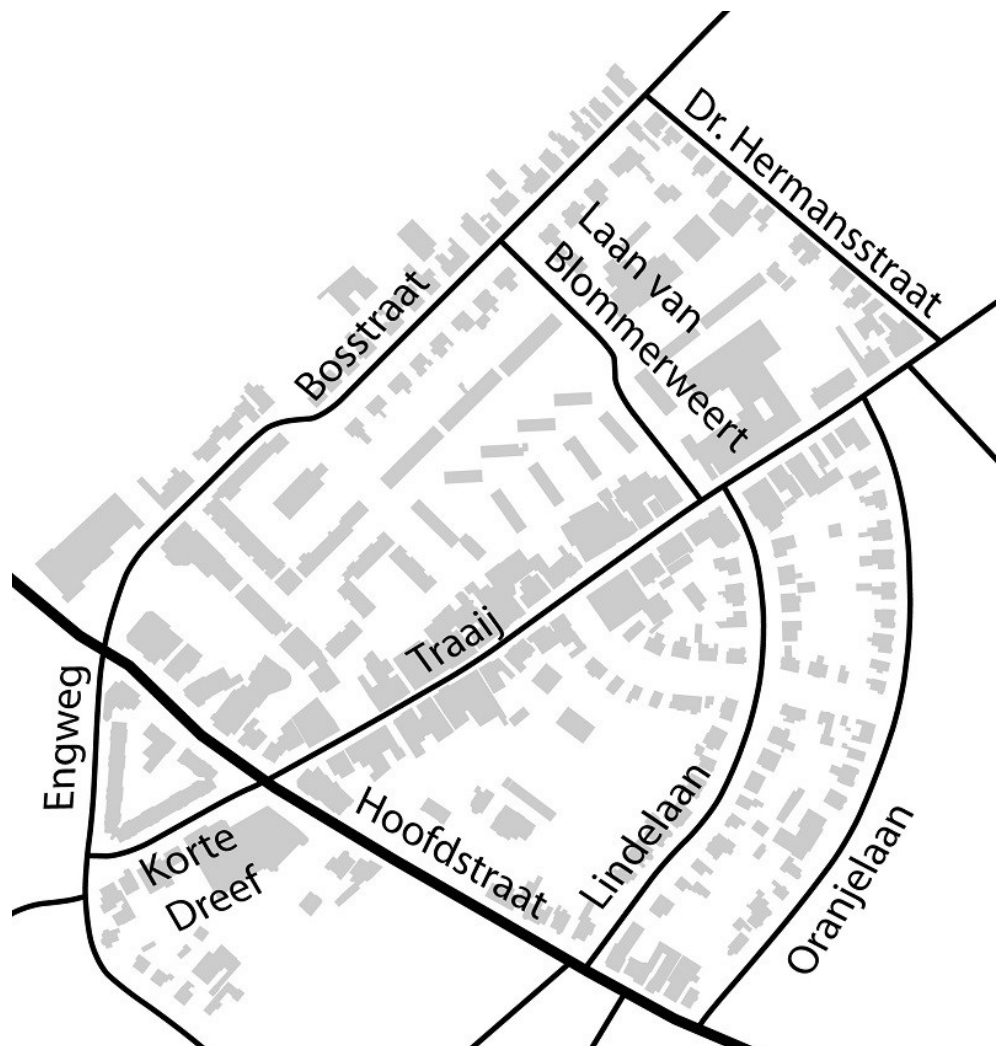
Rond 1930 was de Oranjelaan al vanaf de Hoofdstraat met de Traaij verbonden en voorzien van bebouwing. De ontwikkeling langs de Lindelaan kwam aansluitend vanaf 1930 op gang. Pas vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw was sprake van een verdere kernvorming rondom Hoofdstraat en Traaij. Zo werd in de jaren '50/'60 van de vorige eeuw het binnengebied tussen Bosstraat, Traaij, dr. Hermansstraat en de latere Catharijnestraat volgebouwd volgens de stedenbouwkundige inzichten en bijbehorende woningbouwprogramma's van die tijd.

De evenwijdig aan de Heuvelrug verlopende Hoofdstraat vormt nog steeds de belangrijkste regionale verbinding terwijl de Traaij de belangrijkste interne verbinding is tussen de verschillende woongebieden. In de loop der tijd is het dorp Driebergen uitgebreid met extensievere woonmilieus in noordelijke en intensiever bebouwde woonwijken in zuidelijke richting.

3 / STEDENBOUWKUNDIGE OPBOUW

hoofdstructuur

De stedenbouwkundige structuur van het centrumgebied wordt bepaald door de Hoofdstraat en de min of meer loodrecht daarop staande "vork" met Traaij en Bosstraat als tanden van de vork en Korte Dreef en Engweg als onderkant van de vork. Daarnaast zijn voor de structuur nog bepalend de Lindelaan en de Oranjelaan die als twee radialen verbindingen vormen tussen de Hoofdstraat en de Traaij.



afbeelding 2: hoofdstructuur Driebergen centrum

Aan de Hoofdstraat liggen de belangrijkste maatschappelijke voorzieningen zoals het voormalig gemeentehuis, de Grote Kerk en de bibliotheek. Een concentratie van bewinkeling is te vinden langs de Hoofdstraat en de Traaij, waarbij de Traaij als hoofdwinkelstraat kan worden beschouwd. De oorspronkelijke lintbebouwing langs de Traaij en Korte Dreef is in de loop der jaren verdicht. In het centrumgebied zijn enkele grootschalige ingrepen uitgevoerd, zoals de gestapelde bebouwing aan de noordzijde van de Lei (in de jaren '80 en recentelijk in 2012),

de supermarkt met bibliotheek aan de Hoofdstraat/Korte Dreef (eind jaren '60) en het appartementencomplex aan Engweg. Korte Dreef (midden jaren '80). Met deze ingrepen heeft een vergroving van de schaal plaatsgevonden. In plaats van de oorspronkelijk pandsgewijze opbouw is overgegaan op de introductie van grootschaliger meestal plat afgedekte bouwblokken.

Om tegemoet te komen aan de benodigde parkeerplaatsen zijn op enkele binnengebieden parkeervoorzieningen gerealiseerd zoals aan de Appelgaard en de Binnenhof.

De structuur van het gebied is overwegend noord zuid gericht waarbij de vork Traaij/Korte Dreef en Bosstraat structuurbepalend is (zie afbeelding 2). Het gebied rondom Lindelaan Nassaulaan heeft een karakteristieke, afwijkende radiale opbouw. Het winkel/voetgangersgebied langs Traaij en Hoofdstraat loopt door tot aan de Oranjelaan. Ten noorden van de Oranjelaan is er sprake van een mix van wonen en winkels tot aan de Arnhemsebovenweg. De hoofdfunctie langs zowel Lindelaan als Oranjelaan is wonen. Deze lanen kennen een voor Driebergen-noord typische opbouw met individuele panden.

karakteristiek

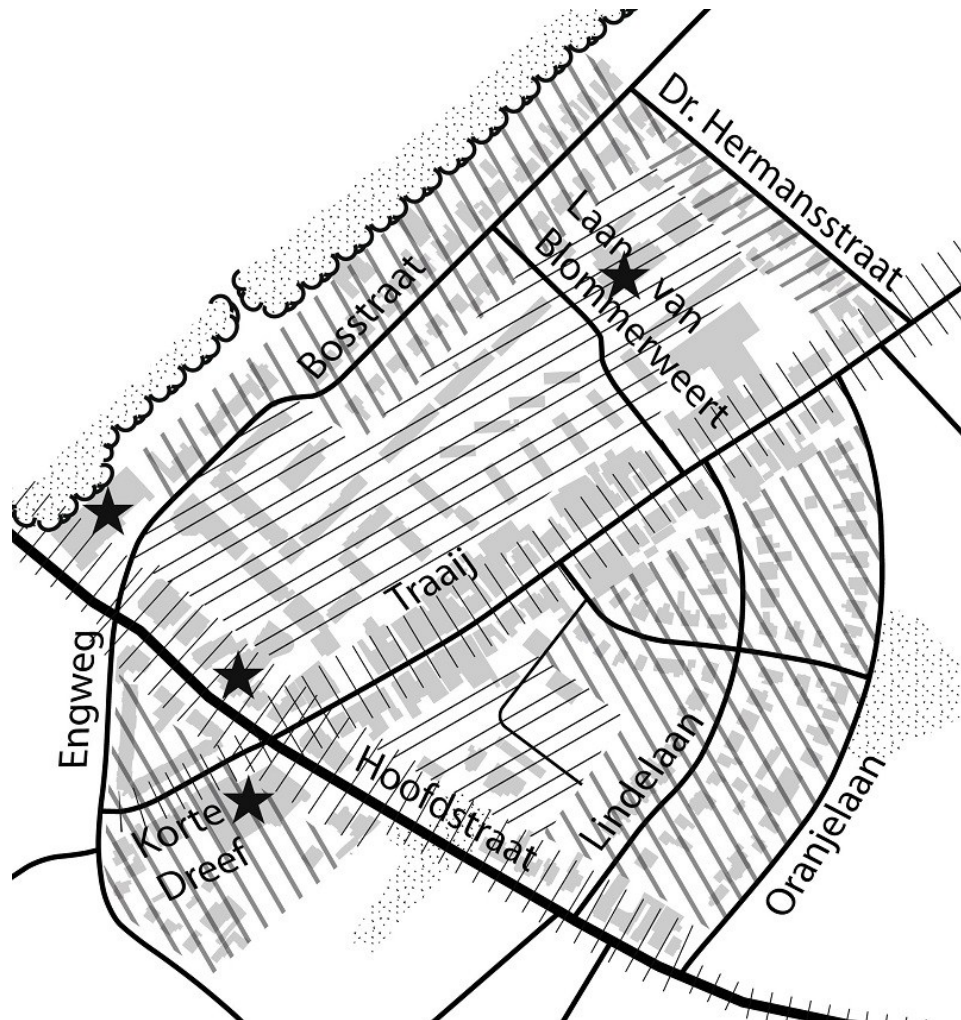
Het gebied is gedifferentieerd van opbouw. Enerzijds is er de typisch dorpse lintbebouwing langs Traaij en Hoofdstraat met vaak ook monumentale en beeldbepalende panden. Daarnaast treft men de voor Driebergen zo karakteristieke (vooroorlogse) tweekappers en villabouw aan langs Oranjelaan, Lindelaan en Nassaulaan. Dit gehele gebied werd vanaf de jaren '20 van de vorige eeuw door de gebroeders van Remmerden als een soort projectontwikkelaars "avant la lettre" als klein villabuurtje ontwikkeld. Tegelijkertijd zijn er de nieuwe invullingen met een afwijkende verkaveling en opbouw zoals in de gebieden rondom de Griffel en de Van Berckstraat waar langere bouwblokken en gestapelde- en rijtjeswoningen aan pleinvormige ruimtes en paden een geheel eigen sfeer uitstralen. Naast de verschillen in stedenbouwkundige opzet is sprake van een gedifferentieerde massaopbouw en wisselende architectuurbenaderingen. Op de breuklijnen tussen de verschillende gebiedsdelen zijn de verschillen in tijdbeeld en stijlperiode duidelijk waarneembaar: de Traaij en Hoofdstraat met voor het merendeel bebouwing uit het begin van de vorige eeuw bestaande uit individuele panden; een woonbuurt uit de jaren '60 van de vorige eeuw met seriebouw in consequente eenvormigheid langs de Van Berckstraat en de latere grootschalige appartementengebouwen met platte daken daterend van eind vorige eeuw tot begin deze eeuw aan de Lei en de Griffel. De Korte Dreef heeft haar oorspronkelijk gevarieerd karakter van dorpslint verloren door de bouw, aan beide zijden van de straat, van nieuwe, meer aaneengesloten wanden uit de jaren '80 en eind '60 van de vorige eeuw. Langs de Bosstraat, Lindelaan en Oranjelaan bieden de al dan niet in kleine series gebouwde twee onder een kappers, soms afgewisseld door een enkele villa, een groen en gevarieerd beeld.






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

- Lintbebouwing

Individuele panden langs een historisch lint met orientatie van de kopgevel op de straat. De Traaij en de Hoofdstraat zijn voorbeelden van straten met een lintbebouwingskarakter. Daarbij is het straatprofiel van de Traaij in verhouding tot de omliggende straten smal te noemen en is het karakter van de Traaij steenachtig. In de loop der jaren zijn er meer winkels en voorzieningen gevestigd en zijn zij- en achtererven verder bebouwd. Het karakter van een Dorpsstraat is bij de Traaij overduidelijk aanwezig.

- Wonen langs een laan: overwegend individuele bouw
Vooral in kleine series gebouwde twee onder een kappers, afgewisseld door vrijstaande woningen die door ligging, brede zij- en voorerven een individuele en groene sfeer uitstralen.
- Gebied met dorpsbebouwing
Overwegend kleinschalig gevarieerd karakter met een of tweelaagse individuele bebouwing vaak langs of als verdichting achter historische lijnen. De oorspronkelijk groene voorerven zijn in de loop der tijd vaak verhard geraakt of niet aanwezig.
- Seriematige bouw met wonen aan een straat, plein of hof
Het meest opvallend is de bebouwing aan de Van Berckstraat en die aan De Griffel. Kenmerkend zijn hier een eigen verkavelings- en bebouwingsopzet en een eigen -van de dorpspe bebouwing afwijkende- eenvormige architectuur.



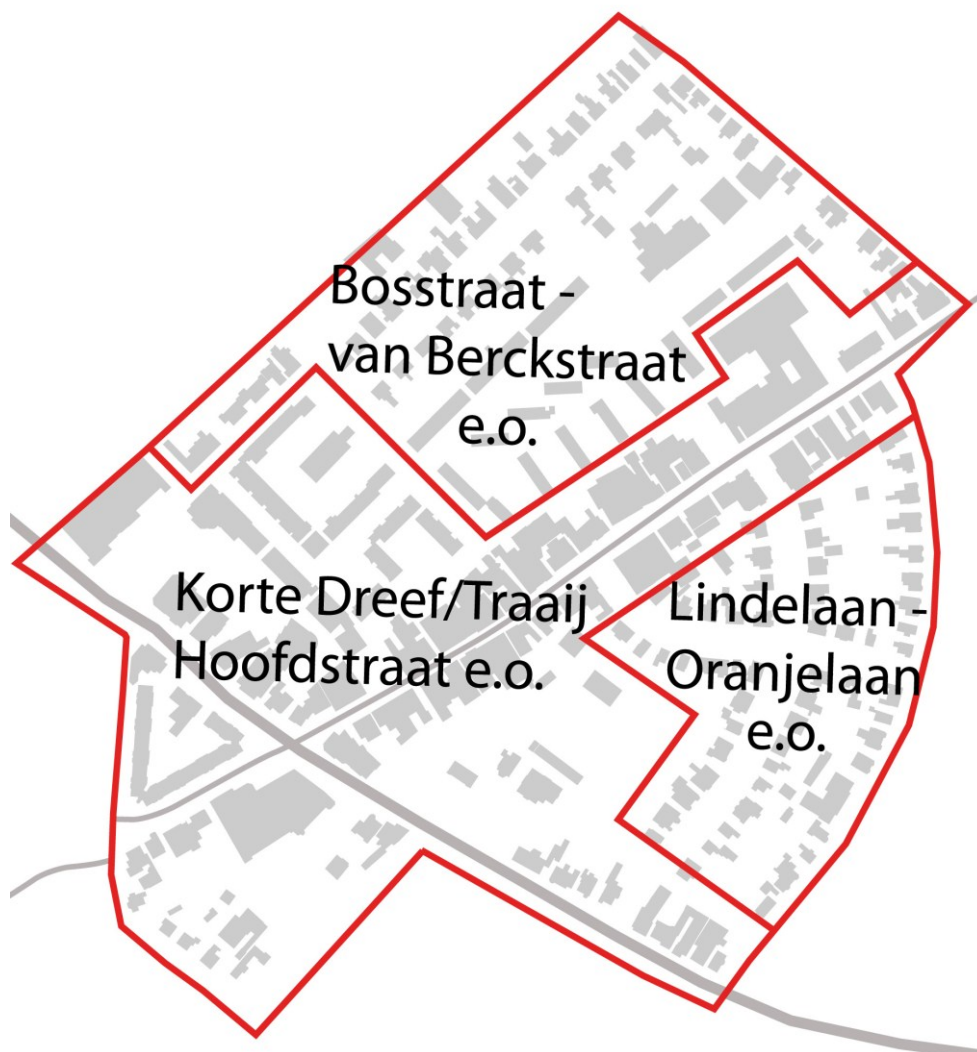
	Wonen aan een straat,plein of hof
	Wonen in een dorpsfeer
	Wonen aan een laan
	Groenelement van formaat
	lintbebouwing
	Bos (perceel)
	Bijzonder gebouw/functie

Afbeelding 3: karakteristiek Driebergen centrum

Deelgebieden

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

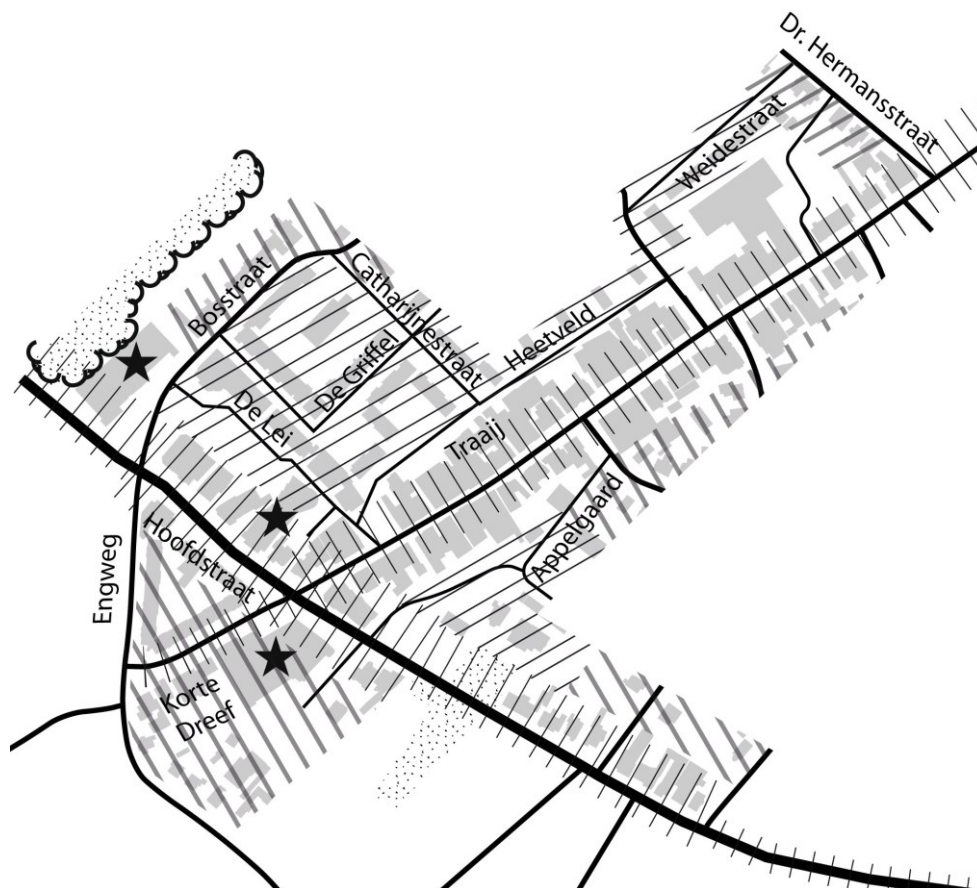
1. Korte Dreef/Traaij, Hoofdstraat e.o.
2. Bosstraat, Van Berckstraat e.o.
3. Lindelaan, Oranjelaan e.o.



Afbeelding 4: deelgebieden Driebergen centrum

Per deelgebied wordt hierna stilgestaan bij de stedenbouwkundige opbouw, het groen, de bebouingskarakteristiek en de beheersaspecten.

Deelgebied 1 Korte Dreef/Traaij, Hoofdstraat e.o.



Dit deelgebied betreft het gebied met de belangrijkste centrumfuncties, waarin Traaij/Korte Dreef de as en aanloopstraat vormt voor met name het langzaam, niet-gemotoriseerd verkeer. Behalve enkele gemeenschapsvoorzieningen zoals, bibliotheek en kerk, liggen direct aan de Hoofdstraat ook een benzinstation en een supermarkt. Ook het voormalige gemeentekantoor lag aan de Hoofdstraat (en wel op de hoek met de Bosstraat).

Langs de Traaij is sprake van een concentratie van de bewinkeling. Voor het zuidelijk deel van Traaij tot aan de Oranjelaan is een voetgangersgebied ingesteld. Aan weerszijden van de Traaij is voorzien in parkeergelegenheid achter het bestaande lint zoals aan de Appelgaard aan de oostzijde en het Binnenhof aan de westzijde. Op ieder uiteinde van het voetgangersgebied van de Traaij ligt een supermarkt; het betreft de hoek Korte Dreef en Hoofdstraat en een locatie op het Binnenhof aan de westzijde van de Traaij.

bebouingskarakteristiek

- Traaij/Korte Dreef/Hoofdstraat

Het bebouingsbeeld is gevarieerd. Langs de Hoofdstraat treft men individuele panden in verschillende maatvoering en monumentaliteit aan. Er komen hier enkele markante gebouwen voor zoals het witte pand (nr 156) op de hoek van de Hoofdstraat en de Engweg en het pand met het torentje nabij de hoek met Traaij (nrs 117/117a). De Grote kerk vormt een belangrijk oriëntatiepunt. Het bebouingsbeeld van de Hoofdstraat verdicht zich vanaf de uiteinden richting het

centrumgebied dat zich aan de Traaij bevindt. De oorspronkelijke bebouwing bestaat uit twee lagen met een kap. Bij de kruising met de Traaij is aan de zuidzijde sprake van bouwvolumes uit de jaren '60 en '80 van de vorige eeuw. Deze bebouwing wijkt in goot- en bouwhoogte en de aaneengesloten massapopbouw nadrukkelijk af van de fijnkorreliger opbouw van de oorspronkelijke lintbebouwing langs de Hoofdstraat en Traaij.

De Korte Dreef heeft haar oorspronkelijk gevarieerd karakter van dorpslint verloren door de bouw, aan beide zijden van de straat, van nieuwe, meer aaneengesloten wanden uit de jaren '80 en eind '60 van de vorige eeuw. De bebouwing in de driehoek Engweg/Korte Dreef/Hoofdstraat dateert uit dezelfde periode als de bebouwing aan de Griffel en Lei en vertoont dan ook overeenkomsten met deze bebouwing.

Langs Traaij is sprake van een beslotener sfeer door het smaller wegprofiel en de aaneenrijging van individuele panden die bestaat uit één tot maximaal twee bouwlagen met een dwars- of langskap. De bebouwing bestaat overwegend uit individuele panden van verschillende bouwdatum (waarvan een groot deel vooroorlogs) en bescheiden maat en architectuur. Deels ook vooroorlogs. Tezamen resulteert een en ander in de sfeer van een dorpsstraat. De bebouwing van supermarkt en appartementen/winkels aan het Binnenhof en aan de Traaij (nrs 115 t/m 117) is van recente datum en voegt zich in de schaal van het bestaande gebied. Er is hier afstemming gezocht in de goot- en bouwhoogte met de omliggende bebouwing. Bovendien is hier ook sprake van een zorgvuldige geleding van de gevel die aansluit bij de pandbreedtes van de bebouwing langs de Traaij. De Traaij grenst in het centrumgebied aan de achterzijde aan openbaar gebied, namelijk de Appelgaard aan de oostkant, en het Heetveld aan de westzijde. Aan deze beide zijden is niet altijd sprake van een echt hoogwaardig gevelbeeld; het zijn echte achterkanten. Met name aan het Heetveld is de straatopbouw zeer onevenwichtig. Min of meer ten noorden van de kruisingen van Traaij met de Nassaulaan/laan van Blommenweert grenzen de achtergebieden van de panden langs de Traaij direct aan de achter- of zijtuinen van het direct aangrenzend woongebied. Het ontbreekt nogal eens in deze situaties, waar reguliere woonfuncties grenzen aan centrumbestemmingen, aan een goede overgang, met name in bouwhoogte, van winkelbebouwing naar belendende zij- en achtertuinen die behoren bij de reguliere woonbestemmingen.



Traaij voetgangersgebied



Traaij middendeel



Traaij noordelijk deel



Hoofdstraat oostzijde



ter hoogte van villa nuova met lint-onderbrekend groen



Hoofdstraat westzijde

- De Lei en de Griffel

Van een andere orde is de bebouwing rond De Lei en De Griffel. Dit gebied is ontwikkeld in de jaren '80 (met een laatste aanvulling aan de Lei uit 2012) en bestaat hoofdzakelijk uit plat afgedekte appartementengebouwen in drie bouwlagen aan parkeerhoven en pleinvormige ruimten. In tegenstelling tot het besloten beeld van de Traaij is het beeld hier opener en diffuser door een afwisseling van achter- en voorkanten. Langs De Lei bevinden zich de nodige parkeerplaatsen voor het centrum. Door de aanleg van parkeervoorzieningen in de oorspronkelijke binnengebieden achter de bestaande bebouwing is een situatie ontstaan waarbij de meeste achtererven in het gebied rond Traaij, Korte Dreef en Hoofdstraat grenzen aan het openbare gebied. De begrenzing tussen privé en openbaar gebied wordt gevormd door schuttingen, muren, schuren/garages, loodsen en afschermend groen. De parkeergebieden vormen geen logisch onderdeel van de stedenbouwkundige structuur van het centrum waardoor een amorse structuur is ontstaan.



De Lei



De Lei



De Griffel

Parkeren Appelgaard



Achterzijde Traaij aan Heetveld



achterzijde oostkantTraaij



loodsen Appelgaard

groen

Het centrumgebied wordt aan de westkant begrensd door het hoog opgaand groen van buitenplaats Sparrendaal. Aan de oostkant begrenzen het groen van Park Welgelegen (noordzijde Hoofdstraat) en de haaks op de Hoofdstraat liggende groene scheg langs de Engh (zuidkant Hoofdstraat) het centrumgebied. Deze groene scheg die aan de oordzijde van de Hoofdstraat eindigt op de het in de jaren 2000 gerealiseerde appartementengebouw Villa Nuova vormt een opvallende onderbreking in het bebouwingslint. Voor het overige komt in het gebied slechts incidenteel boombeplanting voor. Ter plaatse van de overgang van privé achterzijden naar het openbaar gebied komt op een aantal plaatsen afschermend groen voor.

beheeraspecten

In het centrumgebied dient zowel langs de Traaij en de Hoofdstraat het behoud van het individuele pand voorop te staan. Bij beide straten is sprake van een beeldbepalende afwisseling van goot- en bouwhoogtes die het gevolg zijn van de individuele bouw en in deze afwisseling beeld- identiteitsbepalend zijn voor de beide straten. Daarbij is bij de Traaij meer sprake van van oorsprong bescheiden bouw en is de bebouwing langs de hoofdstraat van oudsher van meer grandeur. Verdergaande centrumvorming is langs de Traaij slechts nog op beperkte schaal mogelijk door verdichting, vergroting of uitbouw van panden aan de achterzijden. Uitgangspunt dat hierbij gevolgd zou moeten worden is aaneenrijging van

maximaal twee panden en dat de pandbreedte van individuele panden beperkt zou moeten blijven tot bij voorkeur rond de 6 m, maar maximaal tot 8 m. De geleding van bebouwing blijft een belangrijk aandachtspunt. Een eenduidige structurering van de openbare ruimte en consequente benadering van de overgang van privé naar openbaar gebied vragen de nodige aandacht.

Voor wat betreft de achterpercelen van de winkelpanden van de Traaij geldt dat aan de zijde van de Appelgaard en het Heetveld sprake is van achterkantsituaties met een bijbehorend rommelig beeld. Het zou het ruimtelijk beeld ten goede komen als deze achterkanten meer een “voorkant”, een “gezicht” naar respectievelijk de Appelgaard en het Heetveld zouden kunnen krijgen. Toevoeging van een woonfunctie of zoals aan de kant van het Heetveld een hogere bouwhoogte (maximum 2 bouwlagen), zou dit wellicht kunnen bewerkstelligen. Met name bij het Heetveld kan dan meer evenwicht in het straatbeeld bereikt worden.

Langs de Hoofdstraat is het eveneens zaak de individualiteit van de bebouwing te behouden. Er is sprake van een karakteristieke mix van monumentale panden met ruime zijtuinen en eenvoudiger woningen die doorgaans dichter op elkaar staan en een lagere goothoogte kennen. De Hoofdstraat maakt onderdeel uit van de doorgaande route van west naar oost die van oudsher bekend staat als de drager van de Stichtse Lustwarande. De afwisseling in bebouwingstypen en de afwisseling van groen en bebouwing is voor een deel drager van, en deels ondersteunend aan, het ruimtelijk beeld en de ruimtelijke karakteristiek van de Stichte Lustwarande.

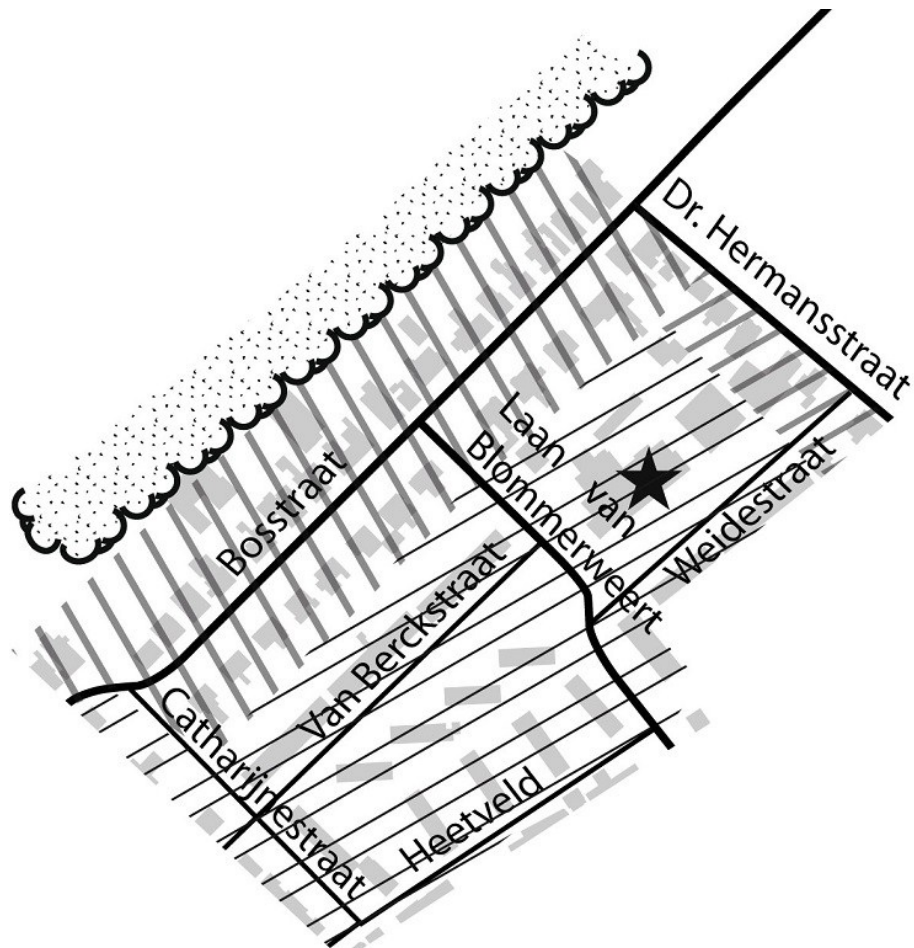
Uit bovenstaande analyse volgen voor deelgebied 1 de volgende zaken ter verwerking in de bestemmingsregeling:

- Consolidatie dorps winkelgebied-karakter langs de Traaij door:
 - Behoud van de kleinschaligheid door maximalisatie van het bouwvolume tot twee lagen met kap en, voor zover mogelijk;
 - beperking pandbreedte door maximalisatie van de pandbreedte tot 8 m of een samenstelling van maximaal 2 panden tot een maximale breedte van 15 m maar met een nadrukkelijke geleding in de gevel.
 - mogelijk maken van het achterwaarts vergroten van de bestaande hoofdbebouwing aan achterzijde met de bestaande goot- en bouwhoogte van de bestaande hoofdbebouwing,
 - consolidatie centrumbebouwingskarakter door toestaan van bebouwing tot in de zijdelingse perceelgrens.
- Langs de Hoofdstraat: consolidatie van de individualiteit van de bebouwing en de bestaande afwisseling in het bebouwingsbeeld door:
 - Consolidatie van de bestaande goot- en bouwhoogtes
 - Bouwvlakken min of meer projecteren ter plaatse van de bestaande footprint van de bebouwing
 - Waarborgen bestaande onbebouwde ruimtes tussen hoofdbebouwing en de zijdelingse perceelgrens;
 - 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 projectmatige bebouwing langs de oostzijde van de Bosstraat en verder aan de Lei, de Griffel en de Catharijnestraat geldt een seriematige bestemmingswijze als uitgangspunt, met uniforme uitbreidingsmogelijkheden. Dat betekent in principe een strikte consolidatie

van de bestaande bebouwing (o.a. vastlegging bestaande goot- en bouwhoogtes).

- In dien mogelijk: Het in de regeling bij afwijking en onder voorwaarden mogelijk maken dat bebouwing op de achter percelen van de Traaij, grenzend aan het Heetveld en Appelgaard in twee bouwlagen gebouwd mag worden voor de toevoeging van een woonfunctie teneinde hier een volwaardiger gevelbeeld te kunnen creëren dat resulteert in een evenwichtiger straatbeeld en een grotere ruimtelijke kwaliteit van de achter de winkelstraat gelegen gebieden. Eén van de voorwaarden zou dan, behoudens uiteraard een verbetering van het ruimtelijk beeld, in ieder geval moeten zijn dat de hoofdfunctie nog wel volwaardig moet kunnen worden uitgeoefend. Dat betekent o.a. behoud voldoende opslag en eventueel laad/loscapaciteit.

Deelgebied 2 Bosstraat, Van Berckstraat e.o.



In dit gebied is de Bosstraat de vanouds doorlopende noord-zuid route. Aan deze laan is de lus Catharijnestraat, Heetveld en Laan van Blommerweert opgehangen ter ontsluiting van de jaren '60 woonbuurt tussen Bosstraat en Traaij. In het noordelijk deel van het gebied liggen aan de Weidestraat een school en een buitenschoolse opvang. Er is duidelijk sprake van een tweedeling in dit gebied tussen de overwegend oudere, individuele (lint)bebouwing bestaande uit vooral tweekappers en vrijstaande woningen aan de Bosstraat en dr. Hermansstraat

enerzijds en anderzijds de stempelbouw van de jaren '60 met overwegend gestapelde bouw en rijenwoningen in het binnengebied tussen Bosstraat en Traaij.



Bosstraat 90



Bosstraat uitbouw oostzijde



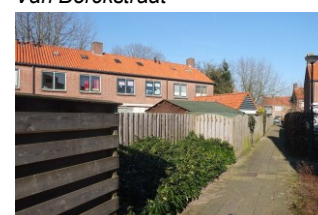
Van Berckstraat



Van Berckstraat



Van Berckstraat woonpad



Van Berckstraat achtergebied

Bebouwingskarakteristiek

De Bosstraat kent een vrij regelmatige verkaveling (zeker aan de zuidkant) met aan weerszijden van deze straat overwegend twee onder een kap woningen met zijtuinen en, in ieder geval tot de Dr. Hermansstraat, diepe achtertuinen. Het profiel van deze straat is asymmetrisch met aan de westzijde ondiepe voortuinen en aan de oostzijde voortuinen tot ca. 10 meter diep. Aan deze oostzijde van de straat komt tot aan de kruising met de dr. Hermansstraat ook een regelmatige laanbeplanting voor.

De bebouwing aan de westzijde van de straat bestaat uit overwegend twee onder een kap woningen met lage goot en mansardekap uit de jaren '20 van de vorige eeuw. Deze bouw verschilt met de bebouwing aan de oostzijde van de Bosstraat die seriematig van opzet is en dateert uit de jaren '30. De twee onder een kappers zijn hier opgebouwd uit twee bouwlagen met een schilddak afgedekt met zwarte pannen. Aan- uit- en bijgebouwen zijn over het algemeen aan de achterzijden van de woningen gebouwd. In een enkel geval zijn tussenliggende garages aan elkaar gebouwd. Dit gaat ten koste van het doorzicht richting achtererven en daarmee van de ruimtelijkheid in dit deel van de buurt. De meeste panden zijn afgedekt met een schilddak met zwarte pannen. Bij de karakteristieke éénlaagse woningen aan de westzijde is in meerdere gevallen sprake van een vergroting van de woning door een aan/uitbouw aan de achterzijde gecombineerd met een kap.

De bebouwing aan de dr. Hermansstraat is voor een groot deel vooroorlogs en kent voornamelijk een bouwwijze van één bouwlaag met (mansarde-) kap en relatief veel wit gepleisterde of gekeimde gevels. De bebouwing staat dichter op elkaar dan bij de Bosstraat. Aan de westkant, op de hoek met de Bosstraat is in de jaren '80 aan beide straatzijden een appartementengebouwtype gerealiseerd in twee bouwlagen en met wit gekeimde gevels. Met het keimwerk is aansluiting gezocht met de omgeving. De gevelbreedte van het complex wijkt echter af van de dorpse schaal ter plaatse.

De bebouwing in het binnengebied van van Berckstraat en Heetveld bestaat uit gestapelde meergezinswoningen van twee lagen met kap langs de west-, zuid- en noordrand (laan van Blommerweert) van het gebied en langs de Weidestraat. De meergezinswoningblokken (behoudens uiteraard die aan de Weidestraat) zijn georiënteerd op het middengebied dat vervolgens is ingevuld met korte blokken

rijwoningen, eveneens van twee lagen met een kap. De meergezinswoningen aan zuidkant van het gebied grenzen als gevolg van deze oriëntatie met de achterkanten naar de Catharijnestraat. Zowel de rijwoningen als de meergezinswoningblokken zijn uitgevoerd in een sobere jaren '60 architectuur.

Deze invulling leidt er toe dat de van Berckstraat een asymmetrisch profiel heeft met aan de westzijde de meergezinswoningblokken van twee lagen met kap en aan de oostkant een viertal blokjes rijwoningen die onder een hoek van 45 graden met de van Berckstraat zijn gepositioneerd. In de zo ontstane overhoeken zijn vervolgens plantsoentjes, een speelplekje en parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan het Heetveld staan in dezelfde architectuur met langskappen en rode pannen een vijftal bouwblokken met rijtjeswoningen die haaks op het Heetveld staan en die allen in dezelfde richting staan, zodat de woningen feitelijk georiënteerd zijn op de achterkanten van de voorliggende woningen. Deze woningen worden ontsloten door woonpaden. De voorliggende achtertuinen zullen oorspronkelijk afgeschermd zijn geweest door openbaar groen dat niet alleen een afschermdende functie had, maar ook een functie als begeleidend groen bij de woonpaden. Op dit moment lijkt dit openbaar gebied bij de achtertuinen van de woningen te zijn getrokken en is nog maar van een smalle strook openbaar groen sprake in combinatie met naar het lijkt, gezamenlijk aangeplante en beheerde- tuinhagen. In dit stukje strokenbouwverkeveling sluiten de woonpaden vervolgens aan de oostzijde aan op Heetveld en aan de westzijde op een pad langs de achterkanten (en het afschermdend groen daarlangs) van de rijenwoningen aan de van Berckstraat.

Aan de oostzijde van Heetveld staan op de bedrijfserven garages en bijgebouwen van de bebouwing langs Traaij. Het ruimtelijk beeld is door deze achterkantsituatie erg rommelig en onevenwichtig. Aan de zuidkant is op enkele percelen sprake van nieuwbouw met appartementen in twee lagen. Deze toevoeging van massa en functie kan helpen om van Heetveld meer een volwaardige straat te maken in plaats van de "achterkantstraat" die het nu vooral is. Aandachtspunt is dan wel dat nog voldoende laad-, los en opslagruimte op de centrum/winkelpercelen van de Traaij overblijft om de centrumfunctie goed te kunnen blijven vervullen.

Groen

Het groen in deze buurt valt in dit deelgebied uiteen in "dorps groen" en "planmatig groen". Tot de eerste categorie behoort de laanbeplanting en het privégroen langs de Bosstraat en de incidentele laanbeplanting langs de Dr. Hermansstraat. Bij de Dr. Hermansstraat is het zichtbare privé-groen relatief beperkt; de voortuinen zijn ondiep of ontbreken en de woningen staan vaak dicht op elkaar. Tot de tweede categorie behoren de verschillende plantsoentjes en groenstroken langs de woonpaden van de jaren '60 verkeveling rondom de van Berckstraat. Het groen langs de woonpaden dient in dit type verkeveling als afscherming van de achtererven van de tegenoverliggende woningen. Aan de westzijde van de Weidestraat is nog sprake van enige boombeplanting die aansluit op de beplanting op het schoolterrein.

Beheersaspecten

Belangrijke aspecten bij het beheer zijn het behoud van het typisch dorps karakter van zowel de Bosstraat als de Dr. Hermansstraat belangrijk. In dit kader is het van belang de bestaande afwisseling in de bebouwing te behouden. Voor de Bosstraat geldt dat het individuele karakter van de bebouwing en het feit dat de woningen als vrijstaande woningen of als blokjes van twee-onder-één-kapwoningen los van elkaar staan, wezenlijk voor de beleving van het "dorps" laankarakter. Behoud van die openheid in het profiel en doorzichten tussen de bebouwing is dan ook bij de Bosstraat naast consolidatie van de bestaande afwisseling in goot- en bouwhoogtes van belang.

Voor de Dr. Hermanstraat is eveneens het behoud van het individuele karakter van de woningen van belang. De Dr. Hermanstraat is een echte dorpsstraat. Hier is de bebouwing dichter op elkaar gebouwd en is dit gegeven, in combinatie met de bescheiden bouwhoogte en het smalle wegprofiel de essentie van het dorpse straatkarakter.

Voor zowel de Bosstraat (vnl. westzijde) als de Dr. Hermansstraat geldt dat er relatief veel woningen zijn met één bouwlaag en een bescheiden bouwhoogte en een navenant bescheiden woninginhoud. Sommige van deze woningen zijn om die reden naar achteren vergroot in de vorm van een aan/uitbouw met daarop een kap waarin de tweede woonlaag is ondergebracht. Tegen deze vorm van vergroten van deze kleine éénlaagse woningen, behoeft vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar te bestaan mits de vergroting inderdaad wordt uitgevoerd in de vorm van een aan/uitbouw en daarop maximaal 1 extra woonlaag in een kap en als voorts de diepte van de tweelaagse bouwmassa na uitbreiding gemaximaliseerd wordt op 12m. Met dit laatste wordt voorkomen dat disproportionele vergrotingen ontstaan die het kleinschalige karakter van de bebouwing in essentie zouden wijzigen.

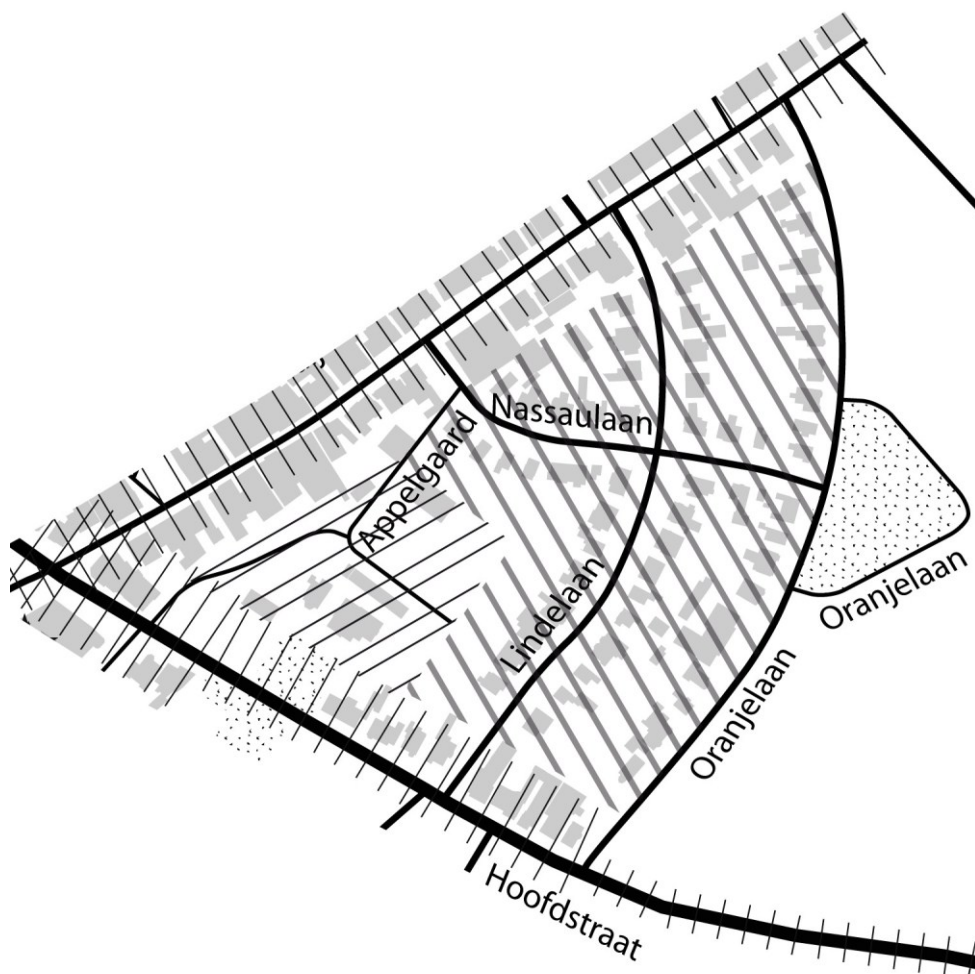
Aan de oostzijde van de van Berckstraat is handhaving van eenduidige en kwalitatief hoogwaardige overgang van privé naar openbaar gebied langs de woonpaden van belang. Schuttingen en bijgebouwen alsmede groenstroken dienen hier een eenheid uit te stralen. Dit geldt ook voor de afscherming van de bedrijfserven, aanpak van opslag e.d. alsmede voor de erfbebouwing aan de oostkant van het Heetveld. Hier dient sprake te zijn van een eenduidige aanpak van de bijgebouwen.

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

- Behoud van het typische dorpse laankarakter van de Bosstraat en het oude dorps-uitlegkarakter van de Dr. Hermansstraat door consolidatie van de individualiteit van de bestaande bebouwing door consolidatie van bestaande goot- en nokhoogten en
- Consolidatie van een bebouwingsvrij en onoverdekte zone van minimaal 3 m tussen woningen en de zijdelingse perceelgrens, tenzij bestaand minder is in welk geval die afstand wordt geconsolideerd;
- behoud van het vrijstaande karakter van de bebouwing door vrijstaande bijgebouwen achter de woning of in ieder geval achter de achtergevel van de hoofdbebouwing te positioneren en
- Behoud van het ensemble van de vrijstaande twee onder een kap woningen (nrs 40-62) aan de zuidzijde van de Bosstraat door consolidatie van de bestaande footprint van de hoofdbebouwing, de bestaande goot- en nokhoogten en kapvormen alsmede behoud van de bestaande onbebouwde ruimte tussen de woningen en de zijdelingse perceelgrens en behoud van de positionering van de vrijstaande bijgebouwen achter de woning of in ieder geval achter de achtergevel van de hoofdbebouwing;
- Voor de projectmatige bebouwing aan de Weidestraat, van de Berckstraat, Heetveld, laan van Blommerweert en de noordzijde van de Catharijnestraat geldt een seriematige bestemmingswijze als uitgangspunt, met uniforme uitbreidingsmogelijkheden. Dat betekent in principe een strikte consolidatie van de bestaande bebouwing (o.a. vastlegging bestaande goot- en bouwhoogtes);
- Indien mogelijk: Het in de regeling bij afwijking en onder voorwaarden mogelijk maken dat bebouwing op de achterpercelen van de Traaij, grenzend aan het Heetveld en Appelgaard in twee bouwlagen gebouwd mag worden voor de toevoeging van een woonfunctie teneinde hier een volwaardiger gevelbeeld te kunnen creëren dat uiteindelijk resulteert in een

evenwichtiger straatbeeld en een grotere ruimtelijke kwaliteit van de achter de winkelstraat gelegen gebieden. Één van de voorwaarden zou dan, behoudens uiteraard een verbetering van het ruimtelijk beeld, in ieder geval moeten zijn dat de hoofdfunctie nog wel volwaardig moet kunnen worden uitgeoefend. Dat betekent o.a. behoud voldoende opslag en eventueel laad/loscapaciteit op de desbetreffende percelen.

Deelgebied 3 Lindelaan, Oranjelaan e.o.



Dit deelgebied werd ontwikkeld als villagegebied in de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw. Het is opgebouwd uit een tweetal evenwijdig lopende gebogen lanen met villabebouwing tussen de centrumstraten Hoofdstraat en Traaij. Praktisch centraal in het gebied ligt de Nassaulaan die als radiaal een verbinding vormt tussen de beide lanen en de Traaij. De Nassaulaan eindigt bij de monumentale vijver die net buiten dit deelgebied, maar in de as van de Nassaulaan ligt. De verschillende lanen maken zowel deel uit van het centrum als van het villapark. De verkaveling wordt gekenmerkt door de toepassing van diepe tot zeer diepe percelen van ca. 30 tot wel 40 meter. De woningen vertonen een grote samenhang in architectuur en staan op zeer regelmatige afstanden van elkaar, rond de 3 m van de erfgrans.



Lindelaan



Lindelaan



Oranjelaan



Oranjelaan



Oranjelaan



Oranjelaan; voormalige Mulo

Bebouwingskarakteristiek

De straten Lindelaan, Nassaulaan en Oranjelaan zijn duidelijk herkenbaar als een vooroorlogs projectmatig verkaveld villabuurtje. Behoudens wat oudere bebouwing van rond 1900 aan de zuidkant van de Lindelaan en Oranjelaan, grenzend aan de Hoofdstraat, is het buurtje ontwikkeld in een tijdsbestek van ca. 1910 tot 1940, met een zwaartepunt rond de jaren '20/'30.

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit kleine series twee onder een kapwoningen, overwegend opgebouwd uit één tot twee bouwlagen met mansarde en/of schilddaken en enkele vrijstaande woningen met dwars- of schildkap. In veel gevallen komen erkers voor. Geheel in lijn met het architectuurbeeld van de jaren '20/'30 is sprake van veel detail en kapvormen met forse en vaak nadrukkelijk vormgegeven dakvlakken met dikwijls zorgvuldig mee ontworpen dakkappellen. Opvallend zijn ook de typische jaren '30 kapvormen waarbij aan de zijkant van een lagere goot met doorlopende kap sprake is en van een hogere gootlijn aan de straatzijde. In de straten is sprake van een afwisseling met dit type woningen met de voor die tijd typerende toepassing van verschillende goothoogtes aan voor-, zij-, en achtergevels en bouwmassa's van twee lagen met schilddaken. Ook dit laatste type is veelvuldig toegepast in de jaren '30.

In zowel Lindelaan als Oranjelaan komen markante series van woningen voor. De vier tweekappers aan de Oranjelaan (nrs 34 t/m 44) van één bouwlaag en steile mansarde/schilddaken, erkers en kleine balkonnetjes is een voorbeeld zo'n karakteristieke serie. Een ander fraai en zorgvuldig ontworpen ensemble zijn de drie blokjes aan de Lindelaan, nrs 31 t/m 41 waarbij de buitenste twee blokken in opbouw gespiegeld zijn ten opzichte van elkaar met het hoge volume van het blok met de nrs 35 en 37 in het midden. De buitenste woningblokken hebben dan naar de noord- en zuidzijde een lage goothoogte en naar de zijde van het middenblok een hoge goothoogte die aansluit bij de goothoogte van het middenblok.

De bebouwing is bij de Oranjelaan, met name aan de noordzijde in aansluiting op de Traaij, over het algemeen uitgevoerd in één bouwlaag met kap en is hier daardoor meer bescheiden van volume en uitstraling dan het bebouwingsbeeld aan de Lindelaan. Rondom het plantsoen met vijver wordt de bebouwing aan de Oranjelaan royaler in omvang en vormgeving.

De voormalige MULO-school aan de Oranjelaan is een markant gebouw. In het monumentale gebouw is eind jaren '80 van de vorige eeuw een wooncomplex ontwikkeld.

De woningen in dit deelgebied hebben relatief ruime voortuinen van rond de 6 á 7m (hoewel daar wel variatie in zit). Op zich staan de woningen redelijk compact op elkaar met rond de 3m afstand tussen de woningen en de zijdelingse perceelgrenzen, maar omdat de bijgebouwen in de regel achter de woningen staan, blijven de hoofdmassa's los van elkaar en zijn lange zichtlijnen over de zijerven mogelijk richting de achtertuinen. Hierdoor ontstaat de suggestie van een royelere plaatsing van de bebouwing dan feitelijk het geval is. Dit effect wordt versterkt doordat ook een relatief groot aantal woningen aan de zijkant vaak een lagere goothoogte kent waardoor ook letterlijk "meer lucht" tussen de woningen aanwezig is dan daar waar twee hoofdmassa's met een hoge zijgevel aan elkaar

grenzen. Ook heeft een groot deel van de percelen een relatief grote diepte van ca. 40 tot 50 m, waardoor op de achtererven soms forse bomen aanwezig zijn die ook van invloed zijn op de beleving van de buurt.

Het resultaat is een buurt met een onmiskenbare grote samenhang in bouwstijl en architectuur. De grote samenhang in de bebouwing in combinatie met volgroeide laanbomen (al dan niet tweezijdig), een vrij regelmatige, en relatief royale verkaveling met onbebouwde tussenruimtes tussen de woningen onderling van rond de 6m (soms ook meer) en voortuinen die rond de 5 á 6 m uitmiddelen, resulteert in een zeer hoge beeldkwaliteit en verleent het buurtje een zeer herkenbare identiteit.

Groen

Door het ontbreken van groene bermen in het straatprofiel zijn de lanen relatief smal te noemen. Er komt wel laanbeplanting voor: langs de noord-zuidgerichte hoofdradialen (Lindelaan en Oranjelaan) gaat het daarbij om tweezijdige beplanting en bij de verbindende Nassaulaan om eenzijdige beplanting. De tweezijdige laanbeplanting benadrukt daarbij de "positie" van de Oranjelaan en Lindelaan als hoofdlanen ten opzichte van de Nassaulaan als secundaire, verbindende laan die in lijn hiermee van een eenzijdige laanbeplanting is voorzien.

Tezamen met de relatief diepe voortuinen, de onbebouwde zijtuinen, deels diepe achtertuinen met volwassen groen en het centrale plantsoen met vijverpartij aan de Oranjelaan/Vijverlaan resulteert dit in een groene uitstraling van de buurt als geheel.

Beheersaspecten

Belangrijk aspect van het beheer vormt de instandhouding van buurt in zijn geheel als typerende jaren '30 buurt. In dat kader is het van belang de diverse bouwmassa's met kenmerkende opbouw en eigenschappen zoals overwegend steile kappen schilddaken en mansardekappen en afwisselend lage en hoge goot in stand te houden. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar het waarborgen van die typerende jaren '30 massa-opbouw van de woningen waarbij sprake is van een lage goothoogte richting zijdelingse perceelgrenzen. Het "aaneen klitten" van (hoofd)-bebouwing en daarmee verlies van de ruimtelijkheid dient te worden voorkomen. Aan- en uitbouwen dienen aan de achterzijde van de woning plaats te vinden.

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

- Met het oog op de consolidatie de samenhangende beeldkarakteristiek van dit vooroorlogse villabuurtje:
 - Consolidatie van de bestaande bebouwingskarakteristiek (bouvvolumes en massa-opbouw) door consolidatie van de bestaande footprints van de hoofdbebouwing en in beginsel vergrotingen van deze oorspronkelijke hoofdmassa's alleen in de vorm van éénlaagse vergrotingen aan de achterzijde mogelijk te maken;
 - Consolidatie van de bestaande goot- en bouwhoogtes met indien mogelijk een regeling om de karakteristieke lage goothoogte aan de zijkant te consolideren, daar waar deze aanwezig is;
 - Consolidatie van de bestaande onbebouwde ruimtes tussen woningen en de zijdelingse perceelgrens;
 - Behoud van de beeldbepalende situering van (vrijstaande) bijgebouwen achter de woning, of in ieder geval achter de achtergevel van het hoofdgebouw.