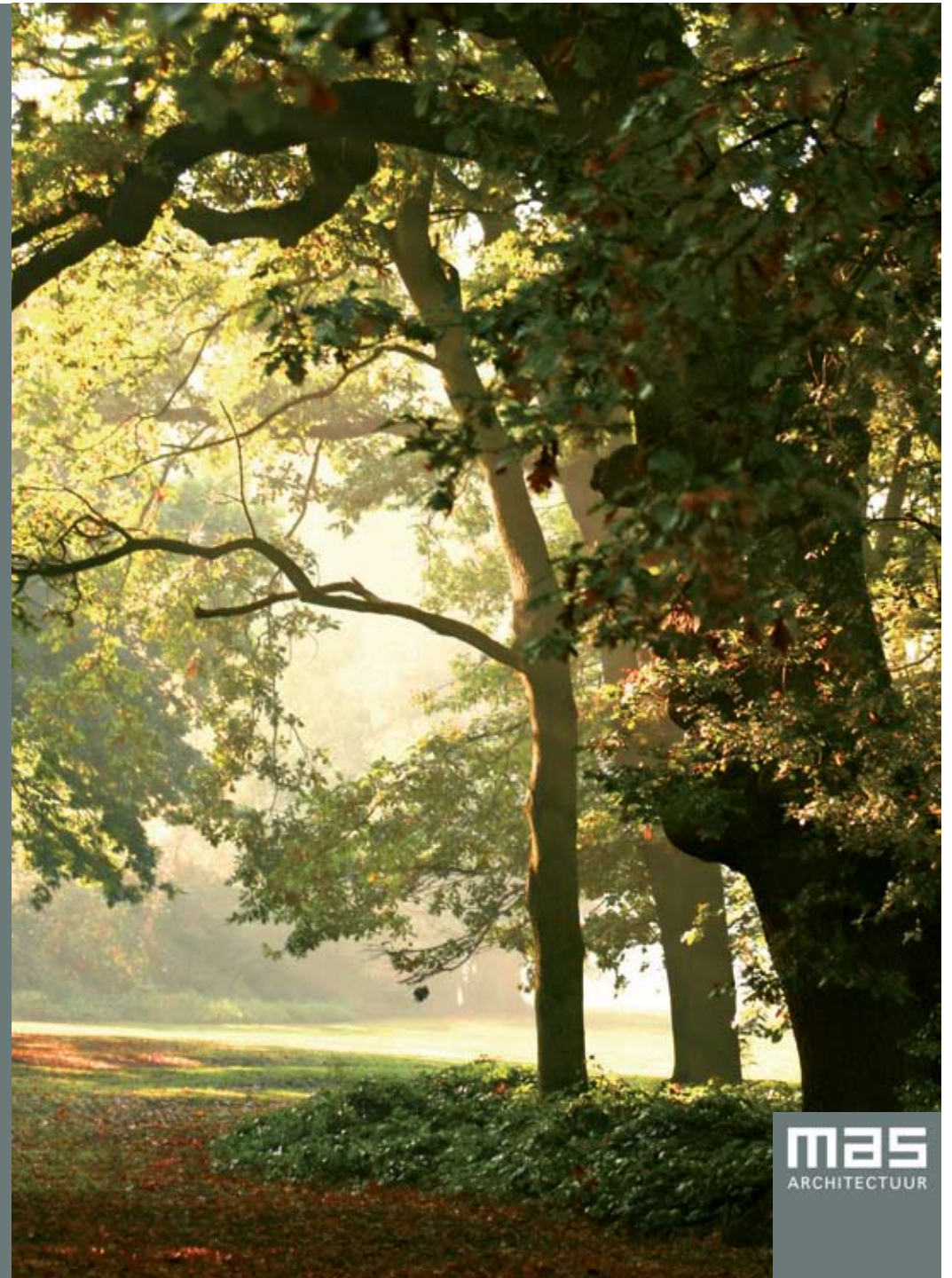


ONTWIKKELINGSVISIE

plangebied Middenlaan 1, Doorn



Opdrachtgever: 't Sticht Ontwikkeling & Beheer bv

Titel rapport: Ontwikkelingsvisie
plangebied Middenlaan 1 te Doorn

Rapportstatus: Concept

Rapportnummer: 100916_8020BKP

Datum: 20 september 2010z

Contactpersoon
opdrachtgever: Dhr. J.J. Rijlaarsdam

Auteurs: MAS architectuur bv
ir. R. Brok
ing. R. Hoogsteder

Copijn tuin- en landschapsarchitectuur
ir. J. Hilbert
ir. S. Rombout

1. Inleiding	5
2. Bestaande situatie	6
Luchtfoto	6
Locatie algemeen	7
Foto's omgeving	8-9
3. Het verleden	10
Historische kaart	10
Inleiding	11
Villa Buitenzorg	11
Het Tolhuis	11
Villa Berkenheuvel	13
Het koetshuis	13
De Stichtse Lustwarande en het gedachtengoed	14-15
4. Groenstructuur	16
Waardering bestaande groenstructuur	16-19
5. Landschappelijke en stedenbouwkundige visie	21
Landschappelijke en stedenbouwkundige structuur	21
Zonering	22
Inrichtingsschets	23
Materialisering terrein	24-25
6. Ontwerp- en beeldkwaliteitscriteria bebouwing	26
Bebouwing voorterrein	26-29
Bebouwing achterterrein	30-31
Bijlagen	
Welstandsnota, deelgebied 15 Doorn	33

Inleiding

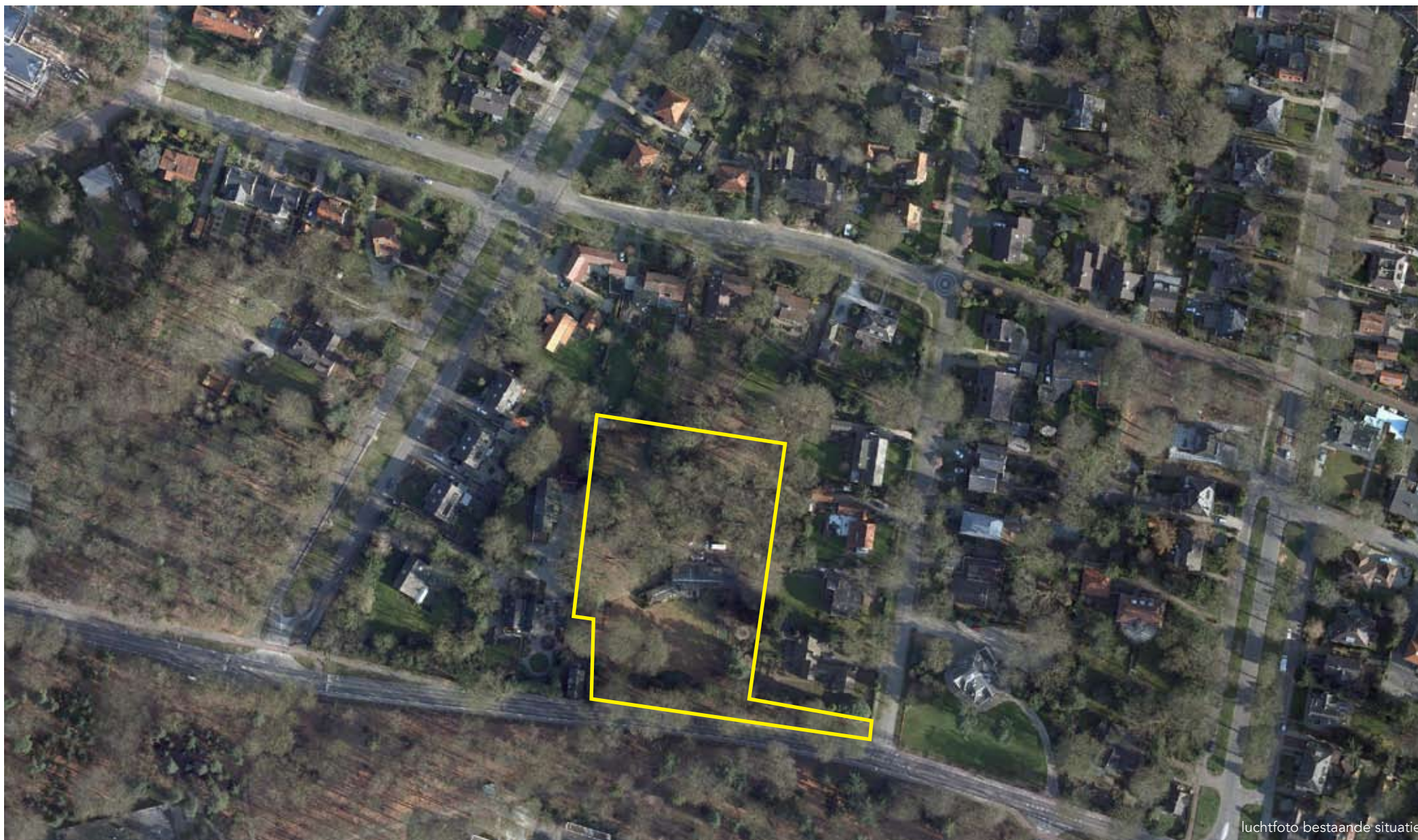
Aanleiding van deze ontwikkelingsvisie Middenlaan 1 te Doorn is het vrijkomen van de locatie voor een nieuwe ontwikkeling. De locatie is gelegen aan de Dorpstraat nabij het centrum en in de Stichtse Lustwarande, een gebied van grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde.

De locatie maakt volgens de Welstandsnota gemeente Utrechtse Heuvelrug 2008 onderdeel uit van de dorpsbebouwing in Doorn (deelgebied 15). Voor dit deelgebied zijn vrij algemene welstandscriteria van toepassing zie bijlage blz. 33.

Deze ontwikkelingsvisie geeft een landschappelijke en ruimtelijke onderbouwing voor de beoogde bouwplannen en zal als basis worden gebruikt bij de verdere uitwerking van de plannen en de ruimtelijke procedures. Tevens vormt deze ontwikkelingsvisie een richting voor het beoogde beeld-/kwaliteitsniveau c.q. het architectonische beeld ter plaatse, om zodoende tot een evenwichtige en samenhangende ontwikkeling te komen, welke als leidraad kan worden gebruikt door toekomstige bewoners en andere betrokkenen.

Het streefbeeld is een rustig en ingetogen plan qua architectuur dat zich schikt in zijn omgeving. De toekomstige bebouwing zal een hoogwaardig en duurzaam architectonisch karakter moeten verkrijgen.

De ontwikkelingsvisie is ter aanvulling van de Welstandsnota.



2. Bestaande situatie



foto's bestaande toestand

Locatie algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat in een groene omgeving met een aantal fraaie monumentale bomen. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 8.250 m² en is omzoomd door woningen die zijn gelegen aan de Middenlaan, Schimmelpenninck van den Oyelaan, Berkenweg en de Berkenheuvel.

Het plangebied is enkel toegankelijk vanaf de Middenlaan, via een bospad dat evenwijdig loopt aan de Dorpsstraat. Nu staat op het perceel nog een zogenaamd bungalow-type woning uit de na-oorlogse periode met een lage goot en een flauw hellende kap (zie pagina 7). Deze nagenoeg 'technisch afgeschreven' vrijstaande bungalow - genaamd De Schothorst - is in 1950 getekend en gebouwd door de bekende architect de heer F.J.C van der Vegt (BNA).

Tot en met 2001 is de bungalow bewoond geweest door Jhr. Dr. W.H.M van der Wyck. Na zijn overlijden is het in bezit gekomen van Stichting Van der Wyck-De Kempenaer, evenals diens gehele nalatenschap. Naast een uitgebreide kunstcollectie, boekenrijen en landerijen met gebouwen te Overijssel.

In het omliggende gebied staan overwegend vrijstaande woningen met een hoog individueel karakter. De woningen zijn qua verschijningsvorm zeer divers ook al omdat de woningen in zeer verschillende bouwperiodes/stijl zijn gebouwd (zie pagina 9).



2. Bestaande situatie



bebouwing aan de Middenlaan



bebouwing aan de Dorpstraat

2. Bestaande situatie



bebouwing aan de Berkenweg

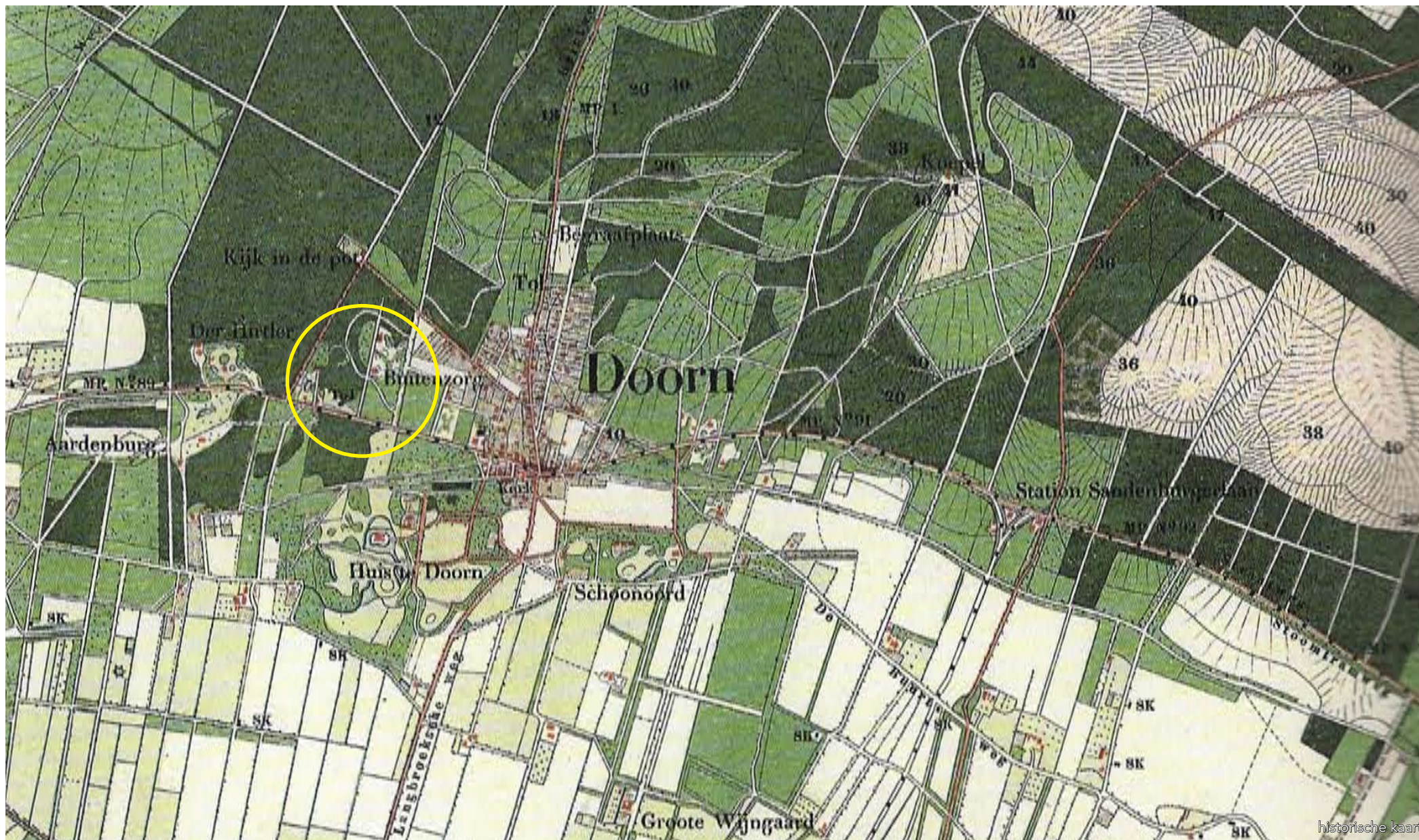


bebouwing aan de Berkenheuvel



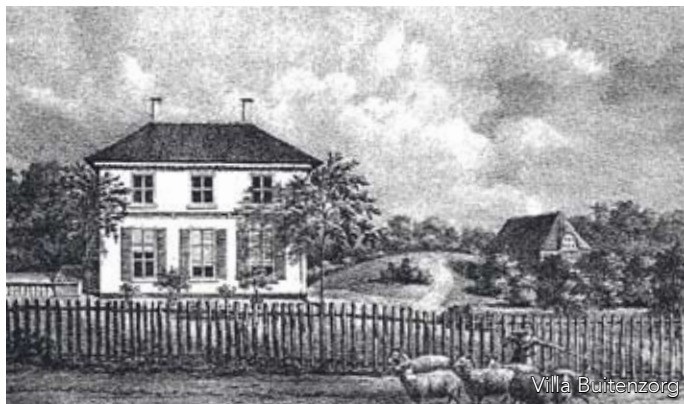
overige bebouwing

2. Bestaande situatie



historische kaart

3. Het verleden



Villa Buitenzorg



schapendrift



het Tolhuis

Inleiding

Door middel van deskresearch en onderzoek bij de Oudheidkamer in Doorn is duidelijk geworden dat het plangebied destijds deel uitmaakte van een 2-tal villa's met omliggende gronden, te weten Villa Buitenzorg en later Villa Berkenheuvel. Behoudens het voormalige Koetshuis (nu gelegen aan de Berkenheuvel 1), het Tolhuis aan Dorpstraat, de voormalige toegangspoort (nu geplaatst als toegang tot de Berkenheuvel) en delen van het oude hekwerk zijn er weinig resten over van deze villa's. Door middel van oud foto-/kaartmateriaal en citaten ontstaat een beeld van het historische verleden van het plangebied.

Villa Buitenzorg

Deze villa was gebouwd voor de plaatselijke heel- en vroedmeester Hartogh Suurhoff (zie foto linksboven). Het huis werd gebouwd op een driehoekig stuk heide, omgeven door een tweetal schaapsdriften. De westelijke ervan is de huidige Berkenweg. Na het overlijden van dr. Suurhoff werd het buiten in 1869 verkocht aan de Doornse gemeente-ontvanger G. Boeschoten, die op zijn beurt het landgoed vijf jaar later verkocht aan de Rotterdamse koopman E.J.W. Geelen. Deze kocht in hetzelfde jaar (1874) de van het Huis te Doorn afkomstige kavels die aansloten aan "Berkenheuvel" (zoals hij inmiddels zijn verworven bezit had herdoopt). Hierdoor ontstond een aaneengesloten bezit, dat zich uitstreckte van de Gezichtslaan tot aan de Berkenweg. Hij vroeg aan het gemeentebestuur om de oude schaapsdrift over zijn terrein (dat tussen het tolhuis en zijn woning liep) aan de bestemming te mogen onttrekken, hetgeen hem werd toegestaan.

Het Tolhuis

Tussen 1822 en 1881 werd er voor het gebruik van de weg van en naar Driebergen tol geheven. Het Rijk was na de bestrating van de weg Utrecht-Arnhem in 1819 van mening, dat men voor het gemak van de bestrating diende te betalen. Zandige of modderige alternatieven waren immers voorhanden in de Bovenweg en de Postweg. Mogelijk is de tol voor rekening van Huis Doorn gebouwd. In ieder geval werd de eerste steen ervan gelegd door Isabelle Dedel. Zij was familie van A.C.W. Munter.

3. Het verleden



3. Het verleden

Villa Berkenheuvel

Ter hoogte van de achtertuin van de huidige Berkenweg 1 stond tot januari 1963 het herenhuis Villa Berkenheuvel, dat in 1881 door de toenmalige eigenaar E.J.W. Geelen werd gebouwd op de plaats waar voordien de in 1823 gebouwde Buitenzorg stond. Na het overlijden van de heer Geelen werd het bezit publiek verkocht en toen beschreven als "het aangenaam en gunstig gelegen buitengoed Berkenheuvel, bestaande, in een voor weinige jaren nieuw en solied gebouwd huis, geschikt voor zomer- en winterverblijf, zeer logeabel ingericht met..., mooie wandelbosschen, een in Zwitserse stijl gebouwde woning, hoenderfokkerij, naar den eis ingericht met waterleiding, enz." Het grootste deel van het goed, dat ruim acht hectare is (exclusief het deel tussen de Gezichtslaan en de Middenlaan) werd toen aangekocht door jonkheer mr. L. van de Bergh van Heemstede, die vele jaren raadslid in de gemeente is geweest. Na zijn vertrek verhuurde hij het buiten aan graaf Van Hogendorp uit Den Haag. Opnieuw onderging het buiten een belangrijke wijziging, toen de erven Van de Bergh het goed in oktober 1920 in publieke veiling verkochten aan de heer Laverge.

Het Koetshuis

Het straatje Berkenheuvel is een doodlopend zijstraatje van de Berkenweg. Berkenheuvel is genoemd naar de gelijknamige buitenplaats, waar dit straatje een oprijlaan van was. Aan het pleintje staan enkele nieuwe huizen en het oude koetshuis van Berkenheuvel. Het koetshuis telt één bouwlaag en heeft een rechthoekige plattegrond. Tegen de rechterzijgevel bevindt zich een aanbouw onder een lessenaarsdak. Het tegen de korte voorgevel geplaatste balkon steunt op twee zuilen die vermoedelijk afkomstig zijn van het afgebroken landhuis. De voorgevel is grondig verbouwd. De gevelopeningen met keperboogvormige afsluiting zijn origineel. Het zadeldak heeft aan de korte zijde eenvoudige windveren.

De natuurstenen hekpijlers dateren van 1881 en dragen elk nog een vleugel van het sierlijke smeedijzeren spijlenhek. De pijlers zijn uitgevoerd in een merkwaardige mengeling van stijlen. De schacht bestaat uit een gotische bundelpijler met drie-hoekige spitsen in de top. De schachten zijn op renaissancistische wijze van banden voorzien en worden bekroond met een classicistische siervaas. Bij de ingang van Berkenheuvel aan de Dribergsestraatweg stond vroeger een identiek hekwerk.

3. Het verleden

De Stichtse Lustwarande

De Stichtse Lustwarande loopt van de Bilt tot aan Rhenen. Als een kralensnoer slingeren de landgoederen en buitenplaatsen zich langs de provinciale weg N225. Het gebied kenmerkt zich door prachtige lanen, verrassende doorkijkjes en antieke waterpartijen. Deze zijn grotendeels aangelegd in een periode van grote economische en culturele groei halverwege de 19e eeuw. Op sommige plaatsen kom je veel moois tegen dat nog ouder is: Kasteel Amerongen, Huis Doorn, Slot Zeist en de renaissance tuinen van landgoed Zuylenstein of die van de nog oudere Ringwal Burcht op de Grebbeberg.

Het gedachtegoed

Het gedachtegoed van de Stichtse Lustwarande beschrijft een toekomstbeeld tot aan 2030 en is verwerkt in een visie en identiteitsonderzoek om de cultuurhistorische waarde, het landschap, de natuur en de recreatieve waarde van de Stichtse Lustwarande te beschermen en waar mogelijk te herstellen of te versterken. Het is vooral van belang voor nieuwe initiatieven die zich voordoen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Het idee daarbij is dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits ze de cultuurhistorische waarde van het gebied niet aantasten. Dit besef wordt verspreid onder de gemeentelijke ambtenaren die het meenemen in de bestemmingsplannen om op deze manier het gebied te beschermen tegen te hoge druk vanuit bouwlocaties en ruimtelijke ontwikkelingen. De visie is ontwikkeld voor gemeenten, terreineigenaren, particulieren en ondernemers om bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied zoals nieuwbouw en herbouw, de principes van de Stichtse Lustwarande mee te kunnen nemen in hun beoordeling, waardoor de kenmerken van het gebied overeind blijven.

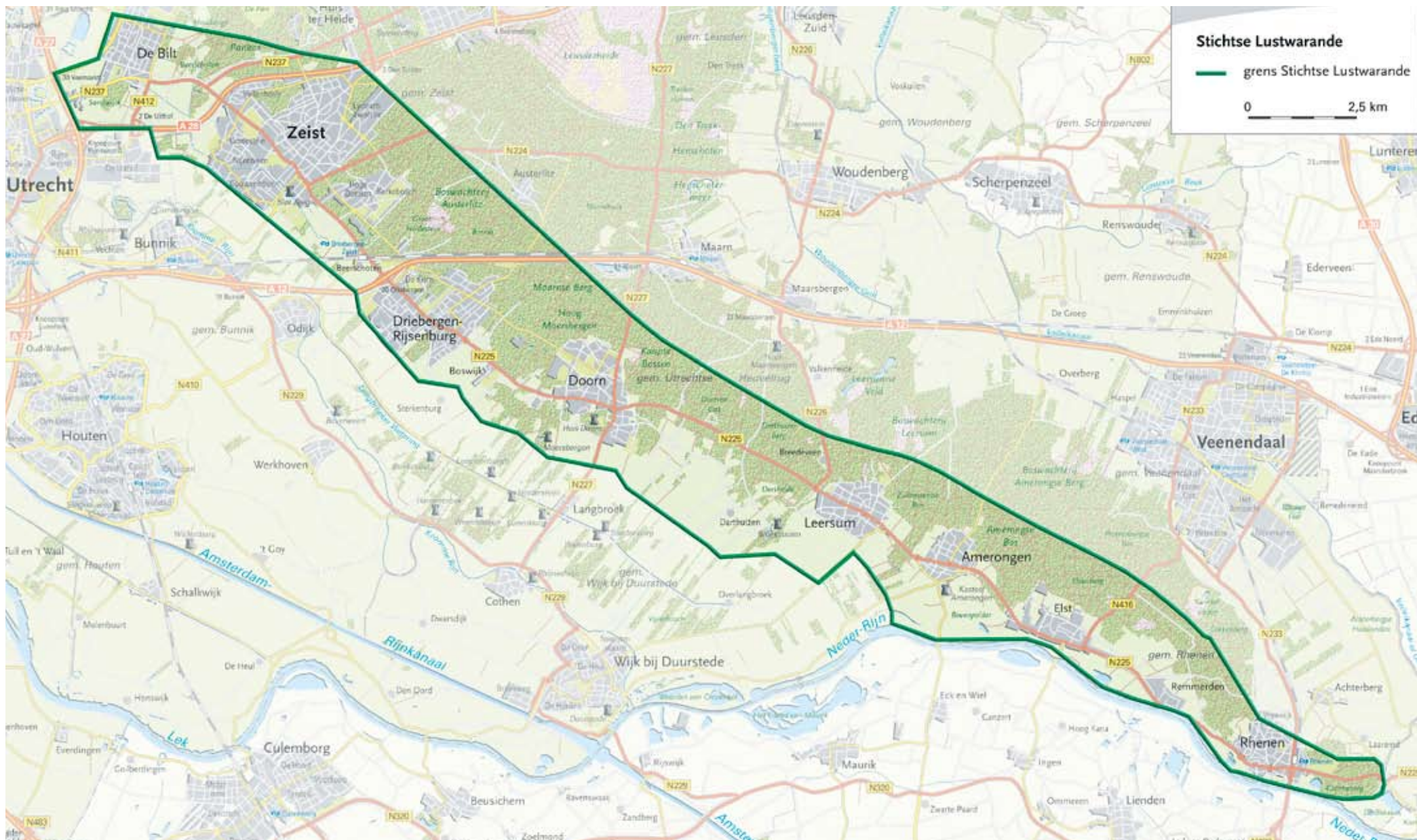


Wat houdt de visie in grote lijnen in?

- De korrelstructuur moet behouden blijven.
- De bestaande open ruimtes moeten niet worden volgebouwd en waar mogelijk eerder bebouwde of beboste ruimtes weer open gemaakt.
- De landschappelijke zichtlijnen (zichtassen, waterlopen, schaapsdriften, lanen) dwars op het reliëf van de Heuvelrug moeten worden hersteld of versterkt.
- Bij ontwikkeling binnen de contouren van de dorpen en steden moet rekening worden gehouden met de specifieke identiteit van betreffende dorp of stad en met de inligging van de Stichtse Lustwarande.
- De provinciale weg moet een bescheiden en informele straatweg worden. Bij de inrichting en aankleding van de weg moet gebruik worden gemaakt van voorbeelden zoals die beschreven zijn in het beeldkwaliteitsplan de Stichtse Lustwarande.
- De meeste landgoederen liggen op de scheiding tussen hoog en laag. Op de overgang tussen het lage land van de rivier en de heuvelrug.



3. Het verleden



3. Het verleden



zwarte beuk op de perceelsgrens.



Een samenhangende groep van rhododendron en taxussen schermt het open voorterrein tegen de Hoofdstraat af.



de grote linde en beuk zijn de centrale bomen in het open voorterrein.



de laanstructuur moet in de toekomst overeind gehouden en versterkt worden.



de grote bruine beuk (midden) aan de oostzijde van het perceel.

4. Groenstructuur

Waardering bestaande groenstructuur

De groenstructuur van het perceel wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan elementen. Het beeld wordt enerzijds door een open/parkachtig gedeelte en anderzijds door het omvangrijke boombestand gedomineerd.

Langs de Hoofdstraat staan enkele grote beuken. Deze sluiten direct aan bij de doorlopende hoofdgroenstructuur van Doorn. Tussen deze beuken staan diverse andere bomen van variërende omvang en kwaliteit. De bomen binnen de bestaande laanstructuur vormen qua conditie en structuur een kwetsbaar bestand, en er is met wat uitval binnen de komende jaren te rekenen. In de toekomst zal her en der herplant van nieuwe bomen (beuken) noodzakelijk zijn.

Direct achter de huidige oprijlaan ligt een dichte groene strook. Een groep taxussen, een grote samenhangende rhododendron enz diverse kleine tot middelgrote bomen van matige structuur en kwaliteit zorgen ervoor, dat het open voterrein en de villa erachter gedeeltelijk aan het zicht vanuit de Hoofdstraat onttrokken zijn.

Op het open voterrein wordt het beeld in sterke mate door vrij staande bomen – een linde, een gewone en een bruine beuk - met een monumentale uitstraling bepaald. Enkele kleinere en middelgrote bomen langs de perceelsgrenzen vullen dit ensemble aan maar hebben binnen de totale structuur een ondergeschikte rol.

4. Groenstructuur



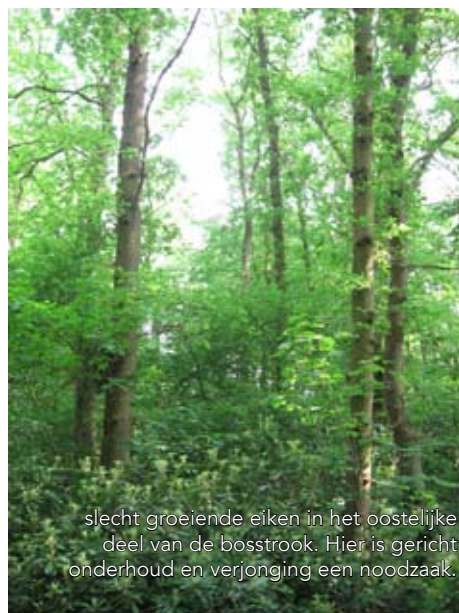
aan de westzijde is de zoom van de bosstrook stabiel en fraai.



Enkele Amerikaanse eiken staan scheef en hangen over naar de aangrenzende kavels.



Door achterstallig onderhoud is de open structuur van het achterterrein in de laatste jaren wat vervaagd.



slecht groeiende eiken in het oostelijke deel van de bosstrook. Hier is gericht onderhoud en verjonging een noodzaak.



door een omgevallen boom is in de noordoostelijke hoek recent aanzienlijke boomschade ontstaan.



Zware tamme kastanje in de bosrand naar het achterterrein toe.

4. Groenstructuur

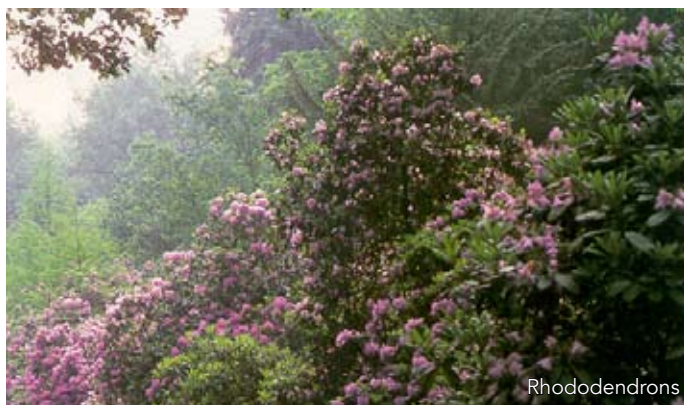
Aan de noordzijde van het voorterrein sluit een samenhangende bosstrook aan, die diagonaal tot in de noordoostelijke hoek van het terrein doorloopt. De bosstrook is aan de westzijde stabiel en vormt hier een mooie zoom naar het voorterrein en de huidige villa toe. Dit deel wordt gedomineerd door volwassen beuken en zomereiken.

Aan de oostzijde is de samenstelling, de kwaliteit en de structuur/stabiliteit van de bomen minder. Diverse Amerikaanse eiken hebben als gevolg van achterstallig onderhoud een ongunstige kroonvorm ontwikkeld en/of hangen gedeeltelijk ver over naar aangrenzende kavels. Veel zomereiken in deze zone vertonen stagnerende groei, en recent zijn schades door omvallende bomen ontstaan. Hier zijn bosbouw-technische ingrepen zoals gerichte vellingen/dunningen, snoei en het vrijzetten en aanplanten van toekomstbomen noodzakelijk, om de huidige structuur te versterken en op langere termijn te verbeteren.

Het achterterrein beslaat het noordwestelijke gedeelte van het perceel. Dit stuk is in principe vrij open maar is in de laatste jaren vrij dicht gewoekerd door diverse niet onderhouden struiken en hagen.

De rand van de bosstrook bevat aan deze kant enkele waardevolle grotere bomen, waaronder twee tamme kastanjes en twee zomereiken.

4. Groenstructuur



Rhododendrons



Crocusveld



Stinzenbeplanting

Landschappelijke en stedenbouwkundige structuur

Het kralensnoer van de Stichtse Lustwarande is een aaneenschakeling van fraaie groene plekken waar de tijden van weleer mogen schitteren. In de nieuwe ontwikkeling voor Middenlaan 1 is de ambitie gesteld een bijdrage aan dit ruimtelijk beeld te kunnen leveren. Het perceel moet op gaan in de groene structuur van de randen van Doorn en een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de Dorpstraat.

Dit betekent dat de balans tussen groen en nieuwe bebouwing nadrukkelijk bij de monumentale bomen van de voormalige villatuin ligt. De eerste indruk op de tuin refereert aan de mooie doorzichten op oplichtende gazons met solitaire bomen. Daarachter tekenen nieuwe woningen zich af tegen een groots decor van de boszoom. Het zicht wordt ingeleid met wintergroene heesterpartijen afgezet met een bescheiden sierhek.

De oprijlaan zet vanaf de flank in en loopt evenwijdig aan de Dorpstraat in een smal profiel. De begeleidende beplanting dient beide wegvakken duidelijk te scheiden. De Dorpstraat houdt dan een eenduidig profiel, terwijl de oprijlaan zijn enigszins gewenste exclusiviteit krijgt. Vervolgens zal de draai met ruime boog over het centrale gazon door worden gezet. Parkeer- en keerbewegingen dienen achter de bouwvolumes te worden afgewenteld, zodat het voorterrein vooral groen kan zijn. Seizoensbeleving wordt door voorjaarsbollen, stinzen, kleurrijk herfstblad en winterbloeiërs versterkt.

De zichtrelatie met de Dorpstraat geschiedt schuin vanaf de flanken. Een volwassen Rhododendron partij wordt versterkt. Daarmee ontstaat een intimiteit in de tuin en wordt het drukke verkeer van de Dorpstraat enigszins aan het oog onttrokken. De woningen zijn zo gelegen dat nooit alle woningen geheel tegelijk zichtbaar zijn. De kavel krijgt daarmee meer ruimte en een grotere dieptewerking. De verschillende percelen worden gescheiden door beukenhagen van minimaal 1,20 meter tot ca. 2,00 meter hoog afhankelijk van privacy en uitzicht.

zonering

5. Landschappelijke en stedenbouwkundige visie

Zonering

Het perceel, met een omvang van ca. 8.250 m², kenmerkt zich door zijn verspreiding in vier van elkaar te onderscheiden zones.

1. Entreegebied

De eerste zone is het niet bebouwde gedeelte dat direct aangrenzend is aan de Dorpsstraat en vormt de entree naar het plangebied. Deze zone krijgt een open karakter en mag als gemeenschappelijke voortuin worden beschouwd van het te ontwikkelen plan. In deze zone staan een aantal markante bomen die het beboste karakter van het gehele perceel versterken en zeer beeldbepalend zijn.

2. Voorterrein

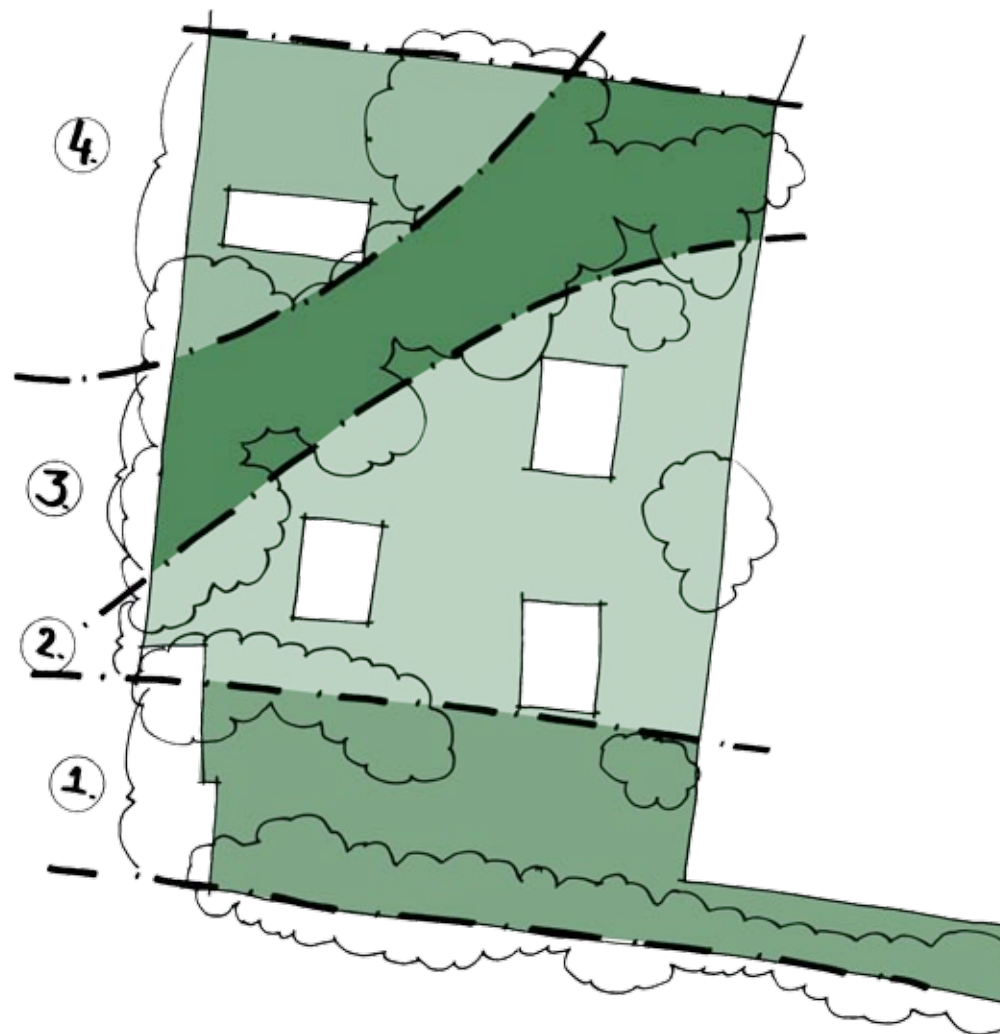
De tweede zone is het gedeelte van het perceel waarop de nieuwbouwwoningen kunnen worden gerealiseerd. De drie geplande woningen zijn rondom een gezamenlijke toegangsweg geformeerd en richten zich met de voorgevel op de Dorpsstraat. Gezien de ligging en de nabijheid van de woningen ten opzichte van elkaar is het wenselijk/ voorwaarde om ten aanzien van de geplande verschijningsvorm de nodige randvoorwaarden qua beeld, kleur en materiaal aan te geven.

3. Boszone

Derde zone: de bosstrook die het perceel opdeelt in een voor- en achterterrein is de zone die het groene karakter van het perceel nog eens bevestigt. De bomen zijn verschillend van omvang en soort en zijn waardevol voor het perceel op zich maar ook voor het karakter en de uitstraling naar de omliggende woningen.

4. Achterterrein

Vierde zone: het gedeelte van het perceel dat enkel is te bereiken via het bestaande pad door "de boszone". Op dit gedeelte van het perceel is de vierde woning gesitueerd. De bebouwing/verschijningsvorm van deze woning zal een andere uitstraling moeten krijgen dan de drie woningen die in zone twee zijn gedacht. Hier wordt eerder gedacht aan een bebouwing dat zich qua maat en schaal voegt in de omgeving en die niet een te dominante uitstraling heeft naar diezelfde omgeving.



5. Landschappelijke en stedenbouwkundige visie



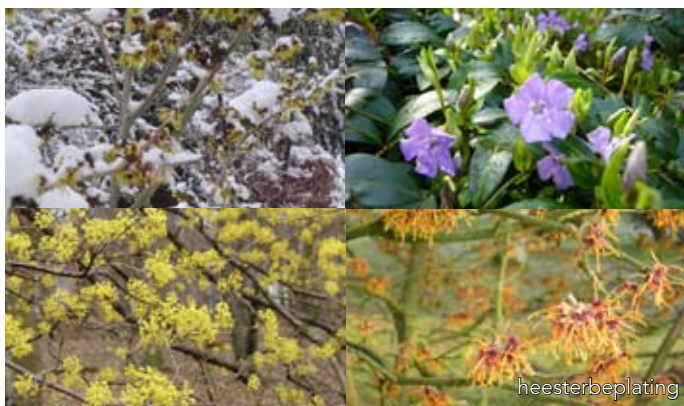
5. Landschappelijke en stedenbouwkundige visie



hagen als erfafscheidingen



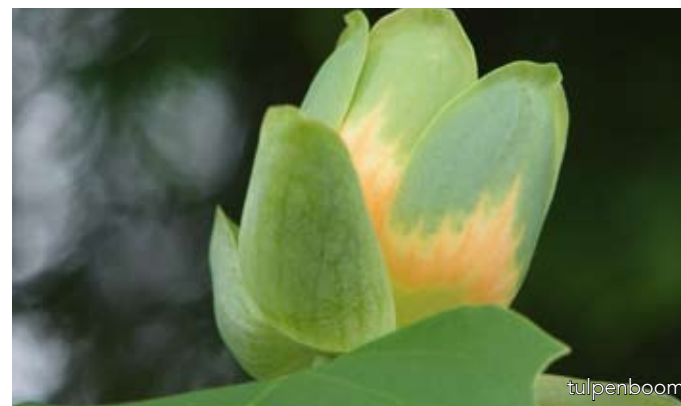
beukenhagen



heesterbeplating



kleurrijke herfstbladen



tulpenboom

5. Landschappelijke en stedenbouwkundige visie



groene bodembedekker



grindverharding



halfverharding



hekwerken

Materialisering terrein

De hoofdentree krijgt vernieuwde poorten geïnspireerd op de bestaande poorten. Er is een opstelplek voor een auto. Daarnaast wordt plek voor containers ingericht. De oprijlaan is ca. 3,0 meter breed met versterkte berm voor calamiteitenverkeer. Het terrein wordt begrensd door een nieuwe laag hekwerk van max. 1,0 meter hoog. Bij calamiteiten kan een extra toegangspoort aan de Dorpsstraat worden benut. Daarnaast wordt het pad naar het Tolhuis gehandhaafd en ter plaatse van de parkeerplaats ingeplant.

De oprijlaan wordt begeleid door een hoge haag die in de bocht van de laan overgaat in een haag van ca. 1,4 meter hoog. Het maaiveld is gazon en wordt voorzien van bollen. De heesterlaag wordt aangevuld met Rhododendron, Taxus en Hamamelis. De bomenlaag wordt aangevuld met bijvoorbeeld Suikeresdoorn of Tulpenboom.

De tuinen worden afgescheiden door beukenhagen. De grind- cq. half-verharding van de oprijlaan zet zich door tot het achterste perceel. De tuin zal bij nacht een terughoudend lichtbeeld hebben. Gewenste verlichting dient terughoudend in vorm te zijn. Meubilair en materialen dienen een zekere ambachtelijkheid uit te stralen in een eigentijdse vorm.



houten lichtmasten met gietijzeren armatuur

5. Landschappelijke en stedenbouwkundige visie



6. Ontwerp- en beeldkwaliteitscriteria

Bebouwing voorterrein

Om de woningen niet uit de toon te laten vallen ten opzicht van de omgeving zijn er nadere randvoorwaarden te stellen aan de verschijningsvorm van de woningen.

De architectuur van de directe omgeving van de nieuwbouwwoningen aan de Dorpsstraat wordt gedomineerd door diverse architectuurstijlen uit diverse periodes. Kenmerkend zijn de ruime kavels en relatief veel vrijstaande woningen in het hogere segment in een groene setting. De sfeer van de directe omgeving, het verleden met de architectuur van de voormalige villa Berkenheuvel en de ligging van het perceel binnen de Stichtse Lustwarande vormen een inspiratiebron voor de gekozen architectuurstijl.

De beoogde opzet van het plan, met een gemeenschappelijke toegangsweg en voortuin, vraagt voor de woningen op het voorterrein in een zekere mate om een onderlinge samenhang c.q. verwantschap om zodoende de beoogde kwaliteit te borgen. De twee voorste woningen zullen zich richten naar de Dorpsstraat. De derde woning richt zich op het pleintje.

Als sfeer voor de nieuwbouw is gekozen voor het archetypen "bosvilla". Dit type woonhuis zal zich goed voegen in de directe omgeving. Voorgesteld wordt om door middel van een eigentijdse vertaling op basis van het archetypen bosvilla te komen tot een architectonische invulling van het perceel. De karakteristieken van de bosvilla zijn als volgt weer te geven: een volumineuze bouwmassa die door middel van een combinatie van een lage en hoge gootlijn zich ingetogen schikt in zijn "groene" omgeving. De afgebeelde referentiebeelden geven een "vingerwijzing" qua kapvorm, verspringing in de gootlijnen en de hoge mate van afwerking en detailering van de woningen. Waarbij maatvoering en overige voorschriften worden bepaald in het nieuwe bestemmingsplan.

De juiste balans tussen de verscheidenheid en samenhang zullen het gewenste kwaliteitsniveau opleveren.

Materiaalkeuze

Algemeen wordt gedacht aan natuurlijke materialen zoals hout, baksteen en keramische pannen. De gevels worden opgetrokken uit een donkere kleur baksteen uit het rode tot bruin/rode spectrum. Een wit gekeimde gevel(s) behoort tot de mogelijkheden. De daken zijn voorzien van keramische pannen in een donkergrijze antraciet of rode kleur. Het ondergeschikte houtwerk (kozijnen, boeiboorden etc.) wordt uitgevoerd in een met de gevel contrasterende kleur.

6. Ontwerp- en beeldkwaliteitscriteria



6. Ontwerp- en beeldkwaliteitscriteria



6. Ontwerp- en beeldkwaliteitscriteria



6. Ontwerp- en beeldkwaliteitscriteria

Bebouwing achterterrein

Deze woning is gelegen op het achterste gedeelte van het terrein en onderscheidt zich ten opzichte van de overige drie woningen op het voorterrein doordat de bouwmassa ondergeschikt is.

Het thema van deze woning is een moderne variant van de zogenaamde bosvilla. Bij dit type bebouwing is één groot volume met een eenduidige kapvorm karakteristiek voor de verschijningsvorm. Binnen het archetypische moderne bosvilla zijn veel varianten mogelijk. In het ontwerp zal de architect/ontwerper haar/zijn eigen visie moeten kunnen geven op het thema moderne bosvilla om zodoende de nodige vrijheid en creativiteit niet onnodig te beperken. De hiernaast afgebeelde referentiebeelden dienen als inspiratie voor deze woning.

Materiaalkeuze

Voor de materialisering van de moderne bosvilla wordt eveneens gedacht aan natuurlijke materialen zoals hout, baksteen en pannen. De gevels worden opgetrokken uit houten gevelbekleding of rode/bruinrode bakstenen. Wit gepleisterde of gekeimde gevelvlakken behoren tot de mogelijkheden. Deze vlakken zijn ondergeschikt van aard en beslaan maximaal 40% van de gevel. De daken (voor zover niet plat) zijn voorzien van gesmoorde pannen in een donkergrijze, antraciet of zwarte kleur. Het ondergeschikte houtwerk zoals kozijnen etc. worden uitgevoerd in een met de gevel contrasterende kleur, zoals wit of crème wit.



6. Ontwerp- en beeldkwaliteitscriteria

DOORN

DORPSBEBOUWING

15



Gebiedsbeschrijving

In dit gebied staan overwegend woningen uit het hogere marktsegment, voornamelijk vrijstaand of twee-onder-een-kap, bestaande uit overwegend twee lagen met een kap, op ruime kavels, met veel groen. Ook in de openbare straatruimte overheerst het groene karakter, door straten met brede grasbermen en bomen en het voor een groot deel ontbreken van trottoirs. De woningen zijn in verschillende periodes tot stand gekomen. Door het gebied lopen verschillende van oudsher bestaande wegen, die vaak als postweg hebben dienstgedaan, waar rond het begin van de twintigste eeuw al woningen zijn gebouwd (onder andere Woestduinlaan, Oude Arnhemse Bovenweg, Sparrenlaan en Heuvelweg). De meeste woningen zijn echter tussen 1930 en 1975 tot stand gekomen.

Binnen het gebied staan enkele ensembles van korte rijen woningen. Ook is er op de kruising Piet Heinlaan-Evertsenlaan een klein appartementencomplex van drie lagen te vinden.

Hiernaast staan in het gebied nog een lagere school en een ouderenscomplex langs de Drift.

Welstandsbeleid

Gelet op de betekenis en de gewenste uitstraling van de dorpsbebouwing van Doorn, is de bebouwing in dit deelgebied van relatief gedetailleerde welstandscriteria voorzien. Om deze reden zijn geen aanvullende criteria opgenomen voor bebouwing aan de Driebergseweg/ Dorpsstraat (zie kaart welstandsniveaus).



Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- Panden centraal op de kavel (of dubbele kavel) plaatsen;
- Entree aan voor- of zijkant realiseren.
- Uitgangspunt is het handhaven van zoveel mogelijk onderlinge tussenruimte tussen woningen, onder meer door het vermijden van grote zijaanbouwen.
- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht.

Massa en vorm

- De dakvorm is vrij. Bij toepassing van een plat dak dient de bovenste bouwlaag als terugliggend geveldeel te worden vormgegeven.
- Bij een dakhelling kleiner dan 40 graden, is het dakvlak gesloten en zonder dakkapellen.
- Pandbreedte per enkele of dubbele woning 8-15 m.
- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- De massaopbouw is per rij gelijk.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- Aan- en bijgebouwen zijn plat, afgedekt of voorzien van een kap en liggen terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij verbouwingen worden de stijkenmerken overgenomen van de oorspronkelijke woning of het oorspronkelijke ensemble, zoals die tot uitdrukking komen in gevelconstructies, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen, versieringen en kleurgebruik.
- Aanbouwen hebben de stijkenmerken van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee.
- Bij vervanging of nieuwbouw zijn stijl en detaillering vrij, mits geen afbreuk wordt gedaan aan gebouwen in de omgeving. Architectonische diversiteit wordt nagestreefd.
- Duurzame (onderhoud, levensduur, productie) materialen gebruiken met een natuurlijke uitstraling, zoals hout of baksteen.

Aanvullende criteria Driebergseweg/Dorpsstraat

Omgeving

- Plaatsing en oriëntatie van het bouwwerk overeenkomstig de historische parcellering en richtingen. Bijgebouwen in een ondergeschikte of nevenschikende positie al naar gelang de bouwstijl.

Bijlagen



Utrecht
Gageldijk 4F, 3566 ME
Postbus 9177, 3506 GD
T 0030 26 44 333
F 0030 26 12 140

www.copijn.nl



Maarsbergen
Maarnse Grindweg 38
Landgoed Maarsbergen
Postbus 113, 3950 AC Maarn
T 00343 43 07 07
F 00343 43 23 23

www.tsticht.nl



Hengelo
Beukweg 73, 7556 DD
Postbus 549, 7550 AM
T 0031 74 250 54 53
F 0031 74 250 43 23
hengelo@masarchitectuur.nl

Rotterdam

Terneuzen

Emmen

www.masarchitectuur.nl

Colofon