

101- Zandingsweg e.o.



Ligging deelgebied.



Morfologie en kwaliteitsniveau deelgebied.



Het bebouwingslint langs de Zandingsweg. Goed zichtbaar is de variatie in bebouwing.

Gebiedsbeschrijving

Ruimtelijke structuur

Het deelgebied Zandingsweg e.o. is een naoorlogse uitbreidingswijk ten zuiden van de Dorpsstraat. Vanaf de jaren vijftig is het gebied vanaf de Kerkweg volgebouwd met woningen. Behalve woningen is het dorpscentrum met voorzieningen in het gebied ondergebracht. De Sportlaan en Zandingsweg vormen de ontsluitingen van de buurt. De Zandingsweg en de Kerkweg zijn oudere wegen die zijn aangeduid als beeldbepalende routes.

Perceel

Het gebied heeft een orthogonaal verkavelingspatroon dat is aangesloten op reeds bestaande wegen zoals de Zandingsweg en de Kerkweg. De wijk is ruim opgezet, wat blijkt uit het straatprofiel en de groene ruimten tussen en voor de bouwmassa's. Korte voortuinen zorgen voor de overgang tussen openbare en privé.

Massa en vorm

De bebouwing bestaat grotendeels uit rijtjeswoningen die één à twee bouwlagen met kap hoog zijn die gesloten bouwstroken vormen. Langs de randen van het deelgebied, aan de Sportlaan, Kerkweg en de Zandingsweg, staan vrijstaande en dubbele woningen die ook één of twee bouwlagen met kap hoog zijn. De meeste bebouwing heeft de kap evenwijdig aan de weg gesitueerd. Het zadeldak is de meest voorkomende kapvorm. Onregelmatig geplaatste dakkapellen en dakramen binnen een bouwstrook verstoren het bebouwingsbeeld enigszins.

Detailering, kleur en materiaal

De rijtjeswoningen vertonen eenheid in detailering, kleur- en materiaalgebruik. Allen zijn opgetrokken uit rode baksteen en worden gedekt door donkere pannen. Bij de woonhuizen aan de Kerkweg, Sportlaan en Zandingsweg bestaat een grotere variatie in bouwhoogtes, dakrichtingen, bouwlagen en kleurgebruik. Aan de Kerkweg zijn ze veelal opgetrokken uit rode baksteen en zijn de daken van donkere of rode pannen. Aan de Zandingsweg en Sportlaan zijn de woningen in de meeste gevallen opgetrokken uit zandgele baksteen.



Rijteswoningen gelegen in een rooilijn aan De Dries. Scherpe scheiding tussen openbare en privé ruimte.



Bouwstroken langs de H.P. Prangsmalaan met incidenteel een dakkapel en onregelmatig geplaatste dakramen.



Voorbeeld van woonblok langs de Zandingsweg. Goed te zien is de individuele invulling per woning.

Waardebepaling en ontwikkelingen

Al met al is in het deelgebied Zandingsweg e.o. sprake van een rommelig bebouwingsbeeld. Verbouwingen zullen nauwgezet moeten worden beoordeeld, opdat de eenheid in het bebouwingsbeeld zoveel mogelijk blijft bewaard. Dit geldt zeker voor Kerkweg en de Zandingsweg die als beeldbepalende routes zijn aangeduid.

Welstandregime

In Otterlo Noord geldt een regulier welstandsniveau. Welstandstoezicht is hier gericht op het consolideren van de bestaande kwaliteiten.



Herkenbare compositie van daken aan de Sportlaan. Uiterst links recente invulling in dezelfde stijl als naastgelegen bebouwing.



Groenstrook langs de Feenstraweg. Privé-groen voor de woningen vullen het groene karakter aan.



Een voorbeeld van onderbreking in compositie in een bouwstrook door vergroting van de hoofdvorm (Wekerom).

Welstandscriteria

Algemeen

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

Ruimtelijke structuur

- Plaatsing die binnen de rooilijnen van naastgelegen bebouwing blijft (B)*.

Perceel

- Hoofdvorm is afgestemd op de oorspronkelijke parcellering.
- De nokrichting is per straat gelijk.
- Bijgebouwen staan naast of achter het hoofdgebouw (B).

Massa en vorm

- Bebouwing wordt voorzien van een zadeldak (B).
- De massaopbouw is per woonstrook gelijk (B).
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Geen gebruik van Trespa-platen.
- Kleur- en materiaalgebruik van aan- en uitbouwen is overeenkomstig het hoofdgebouw.

* Welstandscriteria met een (B) kunnen tevens in het bestemmingsplan vermeld staan. Het bestemmingsplan is inhoudelijk en juridisch het toetsingsinstrument. Indien de in deze nota gestelde criteria en gestelde randvoorwaarden niet corresponderen met de bestemmingsplanvoorschriften, dan zijn de bestemmingsplanvoorschriften ten allen tijde bepalend. De criteria zijn in dit geval indicatief.