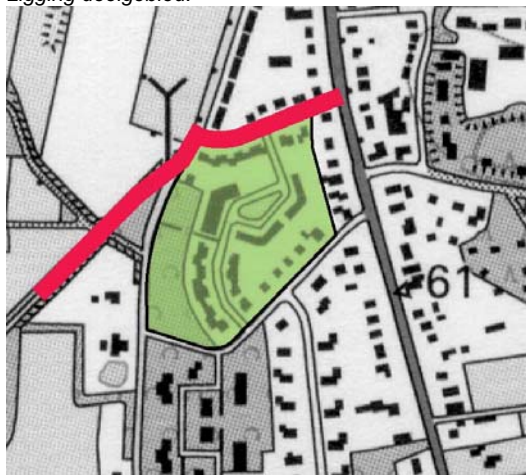


## 102- Brummelweg



Ligging deelgebied.



Morfologie en kwaliteitsniveau deelgebied.



Profiel van de slingerende Brummelweg met bebouwing in hogere dichtheden.

## Gebiedsbeschrijving

### *Ruimtelijke structuur*

Deelgebied Brummelweg ligt ten westen van de Arnhemseweg en wordt aan de westkant begrensd door het buitengebied van Otterlo. Het grootste deel van het deelgebied, de Brummelweg, betreft een inbreiding uit de jaren tachtig/negentig tussen de Koeweg en de Egypte die door middel van een meanderende weg met een pleinvormige ruimte met elkaar worden verbonden. Daarnaast omvat het deelgebied de bebouwing aan de zuidzijde van de Koeweg, een structuurhistorische route en de noordzijde van de Egypte.

### *Perceel*

De Brummelweg is relatief dicht bebouwd. De bebouwing ligt bovendien dichter op de straat dan aan de Koeweg en de Egypte. Door het slingerende verloop verschuiven de verschillende bouwmassa's ten opzichte van elkaar en ontstaat een tamelijk gesloten bebouwingsbeeld. De Koeweg en de Egypte hebben een ruimere opzet. Tussen de bouwmassa's onderling is meer ruimte en ze staan bovendien op ruimere afstand van de weg. Het groen in de voortuinen maakt visueel deel uit van de openbare ruimte.

### *Massa en vorm*

De bebouwing langs de Brummelweg bestaat uit woonblokken, dubbele woningen en etagewoningen. De dubbele woningen hebben één bouwlaag met kap, de woonblokken en de etagebouw twee bouwlagen met kap. Alle woningen zijn voorzien van evenwijdig aan de straat lopende zadeldaken. De woningen aan de Koeweg zijn geschakeld of vrijstaand, de bouwstroken zijn relatief open. Op de Egypte is geen bebouwing georiënteerd.

### *Detailering*

Bij de woningen aan de Brummelweg is per cluster een grote eenduidigheid in detailering, qua materialen, kleuren en op- en uitbouwen. De gevels zijn van witgrijze steen en de daken zijn gedekt met donkere pannen. De panden aan de Koeweg verschillen in gevelindelingen, maar zijn overwegen opgetrokken in gele baksteen. De daken zijn eveneens gedekt met donkere pannen.



*Straatbeeld van de Egypte. Aan deze laanbeplanting is geen bebouwing georiënteerd. Deze wal met bomenrij geven het deelgebied een besloten karakter.*



*Voorbeeld van geheel gesloten bouwstrook aan de Brummelweg werkt als begeleiding van de straat.*



*Voorbeelden van identieke geschakelde twee onder een kap woningen aan de Brummelweg.*

#### *Waardebepaling en ontwikkelingen*

De kwaliteit van de bebouwing aan de Brummelweg is gelegen in de eenheid in architectuur. Daarnaast is de Koeweg een structuurhistorische, waardevolle route. Deze oude lint wordt begeleid door een typische laanbeplanting die in het buitengebied wordt doorgezet

#### *Welstandsbeleid*

In het deelgebied Brummelweg geldt een regulier welstandsbeleid. Er is wel aanleiding om alert te blijven op de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit.



*Een divers bebouwingsbeeld aan de Koeweg door verspringende rooilijnen en oriëntering*



*Samenhang in de massa-opbouw.*

## **Welstandscriteria**

### *Algemeen*

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

### *Ruimtelijke structuur*

- Bebouwing staat in een herkenbare rooilijn (B)\*.
- Bebouwing staat in rijen, gekoppeld of in clusters.

### *Perceel*

- Bijgebouwen staan naast of achter het hoofdgebouw (B).

### *Massa en vorm*

- Bebouwing bestaat uit maximaal drie bouwlagen met of zonder kap (B).
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

### *Detailering, kleur- en materiaalgebruik*

- Kleur- en materiaalgebruik is per rij/cluster in onderlinge samenhang.

---

\* 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.