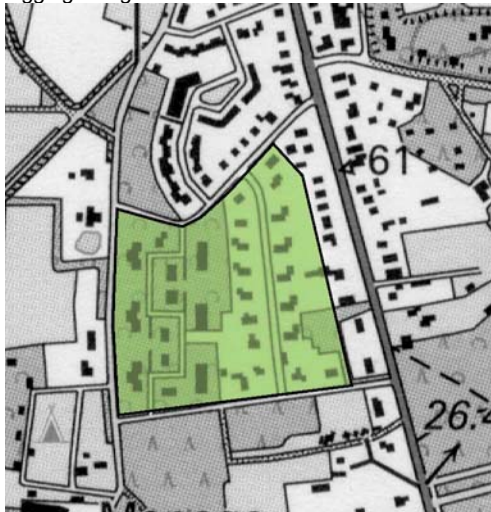


99- Buurtbos



Ligging deelgebied.



Morfologie en kwaliteitsniveau deelgebied.



Woningen op ruime kavels. Kavels en omgeving worden getypeerd door veel groen. Hier aan de Buurtboslaan.

Gebiedsbeschrijving

Ruimtelijke structuur

Het deelgebied Buurtbos is een ruim opgezette uitbreidingswijk aan de zuidwestkant van Otterlo. Aan de westzijde grenst het gebied aan het open buitengebied. De woonbuurt is in de jaren zeventig aangelegd en biedt ruimte aan zowel projectmatige als particuliere woningbouw. Beeldbepalend is de rijk aanwezige bosbeplanting. De wijk wordt ontsloten door twee wegen die uitmonden op de Buurtweg en de Egypte die zorgen voor de verkeersafwikkeling buiten het deelgebied.

Perceel

Het gebied kent grotendeels een blokverkaveling, maar aan de Slingerlaan zijn de kavels volgens een woonerfstructuur verdeeld. De bebouwingsgraad is laag. De woningen zijn op ruime kavels gesitueerd en op de weg georiënteerd. Aan de Slingerlaan ligt de bebouwing wat dichter op elkaar en is de scheiding tussen openbaar en privé-gebied diffuus.

Massa en vorm

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen die één bouwlaag met kap hoog zijn. De bouwmassa's worden gedekt door een zadeldak of een variant hierop. Aan de Slingerweg staan de woningen in tweetallen geschakeld. De bouwmassa's zijn hier eveneens één bouwlaag met kap hoog en bestaan uit samengestelde volumes die worden gedekt door een afgetopt zadeldak.

Detallering, kleur en materiaal

Veel panden in het Buurtbos zijn opgetrokken in een typische jaren zeventig stijl, die speelse vormen combineert met ambachtelijke materialen. Voor de gevels is gebruik gemaakt van bruine baksteen en donkerbruin hout en voor de daken van donkere pannen. Ook het variëren op het zadeldak door het aftoppen of halveren van de kap is typerend voor die periode. Bij de woningen aan de Slingerlaan is een duidelijk verband in vormgeving zichtbaar. Langs de overige wegen verschilt deze per pand.



Hoekige bebouwing met rechte lijnen in clusters gesitueerd in een groene omgeving. Deze woningen staan langs de Slingerlaan.



Recentere bebouwing langs de Slingerlaan in overeenkomstige stijl als de oorspronkelijke bebouwing.

Waardebepaling en ontwikkelingen

De belangrijkste kwaliteit van het deelgebied Buurtbos is gelegen in de inpassing van bebouwing in een zeer groene omgeving aan rustige wegen. Ook de relatief grote afstand tot de weg is van belang. Daarnaast is de invulling van de Slingerlaan van belang als typerend voorbeeld voor het bouwen in de jaren zeventig.

Welstandsbeleid

Voor het deelgebied Buurtbos geldt een regulier welstandsbeleid. Het beleid is gericht op handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied.



Nieuwbouw aan de Buurtweg. Er wordt gebruik gemaakt van afwijkende kleuren. Architectuur komt echter overeen met overige bebouwing.



Deze bouw van recenter datum in de Buurtboslaan refereert aan de bebouwing aan de Slingerlaan.

Welstandscriteria

Algemeen

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

Ruimtelijke structuur

- Bij de situering van bouwwerken wordt rekening gehouden met de bestaande houtopstand.

Perceel

- Geen bebouwing direct aan de openbare weg (B)*.

Massa en vorm

- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De bebouwing heeft een luxe individuele uitstraling.
- De bouwmassa's zijn vrijstaand (B).
- Bij vakantiewoningen is de massaopbouw per cluster in onderlinge samenhang.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Detailering, kleur- en materiaalgebruik zijn uitbundig maar harmonieus.
- Toepassing van natuurlijke en daarop gelijkende materialen.

* 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.