

98- Karweg e.o.



Ligging deelgebied.



Morfologie en kwaliteitsniveau deelgebied.



Profiel van het Onderlangs, een zandweg temidden van bosgebied.

Gebiedsbeschrijving

Ruimtelijke structuur

Deelgebied Karweg e.o. ligt aan de zuidoostelijke rand van de bebouwde kom van Otterlo, aan de rand van de Veluwe stuwwal. Aan de oost en zuidzijde grenst het gebied aan bos. Door het gebied dat planmatig is aangelegd, lopen lange, enigszins gebogen zandwegen, waarvan de Weversteeg, de Karweg, de Onderlangs en de Heiderand de belangrijkste ontsluitingen vormen. De Karweg e.o. is een woongebied, waar zowel vakantiewoningen als permanent bewoonde woonhuizen en villa's staan. Meer naar het noorden toe, dicht bij het dorpscentrum, komen meer villa's voor. In het zuidelijk gedeelte van het deelgebied domineren de vakantiewoningen. De sfeer in het deelgebied wordt sterk bepaald door de aanwezigheid van hoge loofbomen en andere beplanting die aansluiten op het Veluwe bos en de hoogteverschillen zoals bij de Onderlangs.

Perceel

Alle bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen die op ruime kavels midden in het bos gelegen zijn. De vakantiewoningen in het zuidelijke deel zijn solitair op de kavels geplaatst. De villa's in het noordelijke deel staan dicht op elkaar en zijn op de weg georiënteerd.

Massa en vorm

De bebouwing bestaat uit vrijstaande panden die één bouwlaag met kap hoog zijn. De meeste woningen worden gedekt door een zadeldak met een flauwe helling. Alle panden hebben een individuele uitstraling. Er zijn verschillen in schaal: de vakantiewoningen zijn kleiner dan de statige villa's in het noordelijk gedeelte. Nieuwbouw in het zuidelijk gedeelte is veelal wel groter van schaal.

Detallering, kleur en materiaal

Er is geen sprake van een eenduidigheid in het deelgebied qua architectuur. De detaillering is vaak gebonden aan een specifieke pand, getuige de verschillende gevelindelingen en kleuraccenten. Qua materiaalgebruik valt op dat voor de gevels zowel gebruik wordt gemaakt van steen als van hout. Een deel van de panden heeft wit gepleisterde of geverfde gevels. De daken worden gedekt door donkere pannen.



Zicht vanaf de Zandingsweg op de hoger gelegen villa's aan het Onderlang.



Voor het gebied kenmerkende villa langs de Onderlang. Veel gebruik van stenen en hout. Witte gevels komen meer voor langs deze weg.



Verscholen tussen de bomen: kleine vakantiehuisjes aan de Karweg vrij op de kavels geplaatst.

Waardebepaling en ontwikkelingen

De waarde van deelgebied Karweg e.o. wordt met name bepaald door de bosrijke, rustige omgeving en de vrijstaande situering van de bouwmassa's op ruime kavels. Ook de individualiteit van elke woning maakt het gebied aantrekkelijk.

Welstandsbeleid

In deelgebied Karweg e.o. geldt een regulier welstandsniveau. Dit betekent dat er geen zware toetsing nodig is. Wel dient men alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt met name bij de verandering van vakantiewoning in permanente woning.



Stagig opgestelde witte villa langs het Onderlangs. Er wordt veel hout als afwerkingsmateriaal gebruikt.



Zicht op een villa vanaf de Zandingsweg. Bomenstructuren komen hier duidelijker naar voren.

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.