

100- Otterlo Noord



Ligging deelgebied.



Morfologie en kwaliteitsniveau deelgebied.



Profiel van de Groeneweg met rijtjeswoningen van tweebouwlagen.

Gebiedsbeschrijving

Ruimtelijke structuur

Deelgebied Otterlo Noord ligt aan de noordoostzijde van de bebouwde kom. Aan de noordzijde grenst de woonbuurt direct aan het open landschap van de Otterlose eng. Otterlo Noord betreft een planmatige naoorlogse uitbreidingswijk, waar vanaf de jaren zestig tot in de jaren zeventig is gebouwd. Het orthogonale stratenpatroon wordt ontsloten middels de Pothovenlaan en Dorpsstraat.

Perceel

De wijk is verkaveld volgens een patroon van strokenbouw. Vrijwel alle bebouwing bestaat uit woonblokken die evenwijdig aan de as van de straat zijn geplaatst. Korte voortuinen bakenen de scheiding tussen openbare en privé-ruimte af. In sommige gevallen worden ze gebruikt als extra parkeergelegenheid.

Massa en vorm

De bebouwing bestaat voor het grootste deel uit woonblokken die aaneengesloten straatwanden vormen omdat ze in een strakke rooilijn staan. Alle blokken hebben twee bouwlagen en een zadeldak dat evenwijdig aan de straat is georiënteerd. Opvallend zijn de grote vensters die bijna de gehele gevelbreedte beslaan. De voorgevels van sommige woonblokken worden verlevendigd door een balkon. Enkele hoekwoningen hebben een dakkapel aan de voorzijde.

Detailering, kleur en materiaal

De detailering aan de rijtjeswoningen zijn uniform in de wijk. De gevels zijn opgetrokken uit rode baksteen en de borstweringen onder de vensters zijn opgevuld met trespa, hout of kunststofplaten. De daken zijn gedekt met donkere pannen. Kleur- en materiaalgebruik zijn vaak per cluster verschillend.

Waardebepaling en ontwikkelingen

Otterlo Noord is een kleine woonbuurt met een heldere en ruime stedenbouwkundige opzet. Het bestaande bebouwingsbeeld dient in de toekomst te worden gehandhaafd.



Profiel van de Boumanlaan.



Profiel van de Dr. Beumerlaan. Woningen aan de rechterzijde hebben balkons aan de voorkant.

Welstandsbeleid

Voor Otterlo Noord geldt een regulier welstandsniveau. Het welstandstoezicht is hier gericht op het consolideren van de bestaande kwaliteiten. Aandachtspunt is het aansluiten op de bestaande kapvormen en detaillering.

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)*.
- Behoud van aanwezige open en groene ruimten (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.
- De massaopbouw is per woonstrook gelijk (B).
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt.

Detaillering, 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.