

63- Jonker Sloetlaan e.o.



Ligging deelgebied.



Morfologie en kwaliteitsniveau deelgebied.



Woonblokken aan de Jonker Sloetlaan

Gebiedsbeschrijving

Ruimtelijke structuur

Jonker Sloetlaan e.o. is een uitgestrekt woongebied aan de westzijde van Bennekom, waarin ook enkele voorzieningen zijn gelegen, zoals twee wooncomplexen voor ouderen, een kantoorgebouw, twee scholen en een bibliotheek. Vanaf circa 1965 is het gebied geleidelijk volgebouwd langs de Commandeursweg en de Kierkamperweg. Oude wegen met lintbebouwing als de Molenstraat en Soetendaalseweg en een bedrijventerrein tussen de Hackfortsgoed en de Van Brienestraat zijn in de uitleg opgenomen. Het gedeelte ten zuiden van de Molenstraat heeft een grillig stratenpatroon met woonerven, het gebied ten noorden ervan heeft een meer orthogonaal en blokvormige verkaveling. De bebouwing varieert van vrijstaande, twee-onder-één-kap en geschakelde woningen tot woonblokken. Ten zuiden van de Kierkamperweg staat een centraal gelegen appartementencomplex met geschakelde woningen eromheen. De bebouwing langs de doorgaande wegen Commandeursweg en Kierkamperweg is wat grootschaliger van karakter dan de overige bebouwing. De meeste straten in het deelgebied hebben een begeleidende boombeplanting. De Molenstraat en Commandeursweg zijn belangrijke routes binnen Bennekom.

Perceel

Rijtjeswoningen en twee onder een kapwoningen staan om ruime afstand van de straat. Gevels zijn georiënteerd op de straat en nokken lopen op een enkele uitzondering na grotendeels evenwijdig aan de straat. Daarnaast markeren kleine voortuinen de overgang tussen privé en openbare ruimte. In de woonerven is de bebouwing meer naar binnen gericht, hetgeen blijkt uit de positionering van de bijgebouwen aan de straatzijde.

Grote bouwmassa's staan in de vrije ruimte op grote kavels.

Massa en vorm

De kleinschalige bebouwing in Jonker Sloetlaan e.o. heeft twee bouwlagen met kap. De grootschalige bebouwing is drie tot vijf bouwlagen hoog. De woningen zijn voorzien van zadelkappen, de grootschaliger bebouwing hebben platte daken.



Typerende twee-onder-één-kap-woningen aan de doorgaande Commandeursweg.



Ingeklemd tussen woonbebouwing ligt het bedrijventerrein tussen Hackfortsgoed en Van Brienestraat.



Eén van de twee bejaardencomplexen in het deelgebied op de hoek Commandeursweg-Van Balverenweg.

Aan- en uitbouwen komen in verschillende vormen en verspreid door het gebied voor. Deze bestaan uit dakkapellen, dakramen, erkers en dakopbouwen. Ze overheersen het straatbeeld echter niet. De massa's zijn opgebouwd uit rechte en eenvoudige vormen. Gevelgedingen is vaak horizontaal en de indeling geordend en neutraal. De massaopbouw vertoont samenhang. Nieuwbouw langs belangrijke routes hebben een meer expressieve opbouw met verschillende gevelonderbrekingen.

Detailtering, kleur en materiaal

Over het algemeen is de bebouwing opgetrokken in verschillende kleuren baksteen en zijn de gevels in sommige straten gedeeltelijk bekleed met hout. De daken zijn voornamelijk gedekt met donkergrijze pannen. Door het pluriforme karakter van de bebouwing is geen sprake van een eenduidige detaillering

Waardebepaling en ontwikkelingen

Jonker Sloetlaan e.o. is een gebied waar de woonfunctie overheerst, maar waar toch ook tal van andere voorzieningen die zich goed met het wonen laten combineren een plek hebben. Het bedrijventerrein aan de Hackfortsgoed en Van Brienestraat past eigenlijk niet meer binnen de structuur van het gebied en zou in de toekomst beter verplaatst kunnen worden. Het toekomstige beleid voor dit deelgebied zal zich richten op het verbeteren van de woonomgeving en de aanwezige voorzieningen

Welstandsbeleid

Voor het deelgebied is een regulier welstandsniveau van kracht. Dit houdt in dat het welstandsbeleid gericht is op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Voor de Molenstraat en de Commandeursweg geldt een bijzonder welstandsbeleid.



Woningen aan het woonerf van de Grietjeshof.



Representatieve nieuwbouw op een structuurbepalende locatie: het kantoorpand op de hoek Commandeursweg-Kierkamperweg.

Welstandscriteria

Algemeen

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

Ruimtelijke structuur

- De bebouwing staat in een herkenbare rooilijn (B)*

Perceel

- De bebouwing staat in rijen, gekoppeld of in clusters.
- De nokrichting is evenwijdig aan de weg.

Massa en vorm

- De woningen hebben maximaal twee bouwlagen met kap (B).
- De grootschalige bebouwingselementen hebben niet meer dan vijf bouwlagen en bevinden zich langs de hoofdwegen (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 linten Molenweg en Commandeursweg:

Algemeen

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

Ruimtelijke structuur

- Gevarieerde plaatsing die globaal binnen de rooilijnen van naastgelegen bebouwing blijft (B).
- Nieuwbouw globaal op de plek van de verwijderde bebouwing (B).

Perceel

- De bebouwing staat met de representatieve zijde naar de weg gekeerd (B).
- De oorspronkelijke parcellering en gevelbreedtes zijn uitgangspunt.

* 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.

- Bijgebouwen zijn achter het hoofdgebouw geplaatst.

Massa en vorm

- De bebouwing heeft een individuele uitstraling.
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Handhaven van bestaande ornamentiek en karakteristieke details bij verbouwingen.