

20- Maandereng



Ligging deelgebied in Ede.



Morfologie en kwaliteitsniveau deelgebied.



Profiel van de van Miereveltstraat.

Gebiedsbeschrijving

Ruimtelijke structuur

Deelgebied Maandereng is gebouwd in de jaren zeventig en tachtig aan de zuidrand van de bebouwde kom van Ede. In het noorden wordt de wijk begrensd door Jan Th. Tooroplaan, in het westen door de Dr. W. Dreeslaan en in het zuiden door de A12. De Bovenbuurtweg tenslotte vormt de oostelijke grens van de wijk. Maandereng is een buurt waarbij het verkeer zo veel mogelijk geconcentreerd is op een ringvormige lus. Deze lus is de structuurdrager. Het is een typische woonervenwijk met vele rijtjeswoningen. Aan de randen staan meer twee onder een kap- en etagewoningen. Centraal door de wijk loopt een groenstructuur bestaande uit een droge gracht met bomenpartij. Voorzieningen, zoals scholen, zijn enigszins geclusterd langs de Mesdagstraat. Binnen deze structuur zijn rooilijnen per straat recht of verspringen regelmatig. De bebouwingsstructuur in het deelgebied vormt een samenhangend geheel.

Perceel

De woningen zijn gebouwd in een lobbenstructuur die met elkaar in verbinding staan middels een centrale lus in de wijk. Hierdoor ontstaan erven rondom verkeersluwe straatjes. Woningen staan vrij dicht op de straat en zijn gebouwd op kleine kavels. De bebouwingsdichtheid is hierdoor relatief hoog. Gevels van woningen zijn of op de straat of meer naar binnen gericht.

Massa en vorm

Vrijwel alle woningen bestaan uit een of twee bouwlagen met een zadeldak. Aan de randen van de wijk, bijvoorbeeld aan de Rembrandtlaan en De Hooghstraat, staat etagebouw van drie en vier hoog die tevens bedekt is met een zadeldak. Waar daken zijn doorgezet over de aanbouwen kan de goothoogte van een pand verspringen. Straatwanden zijn gesloten of halfopen.



Archetype van de Maanderbuurt. Bijgebouwen zijn voor de woning geplaatst.



Hogere woningbouw aan de Ferdinand Bolstraat. Op de achtergrond flats aan de Jan Th. Tooroplaan.



De droge gracht loopt centraal door de wijk.

Nokrichtingen zijn evenwijdig aan de straat en rooilijnen zijn per woonstrook gelijk. In veel gevallen staan bergingen voor de woningen opgesteld. Een groot aantal woningen heeft mede daardoor een gesloten karakter aan de straatzijde. De hoven hebben een stenig karakter. Per buurt zijn de indelingen en geledingen van gevels gelijk. De massaopbouw is nauwkeurig bepaald, getuige het toenemen van bouwhoogtes aan de randen van de wijk.

Aan- en uitbouwen, in de vorm van dakkapellen en carports en dakramen, zijn projectmatig aangebracht.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

De architectuur van de woningen is relatief ingetogen en sluit in materialisering aan bij de cultuur van de jaren zeventig: ambachtelijke materialen, bruin hout, rode baksteen en donkere pannen. Beige kleurstellingen komen ook in de wijk voor. Etagewoningen aan de rand van de wijk hebben ongeveer dezelfde kleurstelling als de rijtjes woningen (rode kleuren).

Afwerkingsmaterialen bestaan veelal uit witte trespaplaten.

Waardebepaling en ontwikkelingen

De waarde van deze wijk zit voornamelijk in de opzet en de ruime groenstructuur die het beeld bepalen. Ook de kleine schaal van de bebouwing en de variatie tussen erven zijn aantrekkelijk. De verkeersleefbaarheid is een belangrijke kwaliteit.

Welstandsbeleid

Voor het deelgebied Maandereng geldt een regulier welstandsbeleid. Het beleid richt zich op het handhaven en, waar nodig, gericht verbeteren van de basiskwaliteit.

Aandachtspunten hierbij zijn de handhaving van de kleinschalige stedenbouwkundige opzet en het respecteren van de kapvormen, kleur- en materiaalgebruik en de ondergeschiktheid van de bijgebouwen.



Twee onder een kapwoningen rond een hofje.

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 (B).

Perceel

- De plaatsing van bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw is per woonstrook gelijk (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.
- De massaopbouw is per cluster/ rij in onderlinge samenhang (B).

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

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



Woningen met een sobere kleurstelling en veel gebruik van cement.



Schoolgebouw aan de Jan Voermanstraat.

* 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.