

4- Molenstraat e.o.



Ligging deelgebied in Ede.



Morfologie en kwaliteitsniveau deelgebied.



Boerderijgebouwen aan de Veenderweg herinneren aan de vroegere functie van het gebied.

Gebiedsbeschrijving

Ruimtelijke structuur

Deelgebied Molenstraat e.o. is een groot woongebied dat ontstaan is langs organische linten en in de tijd op verschillende plaatsen gegroeid is door naoorlogse projectmatige invullingen tussen deze linten. Het gebied ligt ten westen van het centrumgebied van Ede en heeft als westgrens de Slijpkruikweg en de Schaapsweg. De ontsluitingswegen zijn de Molenstraat en de Veenderweg. De oudste bebouwing (begin 20^e eeuw) is te vinden langs deze routes en langs de andere historische routes Amsterdamseweg en Bettekamp. Er komen verschillende bouwstijlen voor, die zelfs per straat kunnen variëren.

Als gevolg van de ontstaansgeschiedenis is geen eenduidige verkavelingsstructuur aan te geven. Er komen organische linten, blokverkavelingen en woonervenstructuren voor.

Perceel

Gebouwen zijn haaks of evenwijdig ten opzichte van de straat georiënteerd. Aan de oude linten is de bebouwingsdichtheid lager doordat vrijstaande woningen midden op de relatief ruime kavels liggen. De bebouwing hier is kleinschalig. In de tussengebieden staan vooral twee onder een kap- en rijtjeswoningen. Ten zuiden van de Veenderweg staan tevens enkele etagewoningen.

Massa en vorm

De meeste bebouwing in het deelgebied heeft twee bouwlagen met kap, terwijl ook woningen voorkomen die een bouwlaag met kap hebben. Ten zuiden van en aan de Veenderweg staan enkele etagewoningen met drie en vier bouwlagen. Aan de Bettekamp en Amsterdamseweg staan veel vrijstaande woningen van een of twee bouwlagen. Woningen aan en in de buurt van het Banckertplein bestaan uit lange woonblokken en portiekwoningen van drie bouwlagen. Nokrichtingen liggen haaks op of evenwijdig aan de straat. Qua massa en vorm vertonen de projectmatige en grote bouwwerken meer overeenkomsten in de plaatsing van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit is voornamelijk het geval in gebieden tussen de lintbebouwingen.



Villa aan de Amsterdamseweg.



Vrijstaande woningen aan de Bettekamp.



Nieuwbouwinvulling aan de W.J. Bitterstraat.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

In het deelgebied staat bebouwing uit verschillende perioden. Vanaf de jaren twintig van de vorige eeuw tot zeer recent zijn woningen toegevoegd. Dit betekent dat er sprake is van een zeer diverse detailering en kleur- en materiaalgebruik. Echter, naoorlogse woningen die in dezelfde periode gebouwd zijn vertonen grote overeenkomsten. Zo is bij de moderne woningbouw rond de Opaalstraat sprake van gelijke detailering in balkons, speklagen en venstervormen.

Waardebepaling en ontwikkelingen

Het deelgebied is een stedenbouwkundig zeer divers gebied, maar ook een relatief rustig woongebied. De ontstaansgeschiedenis van Ede is goed te herkennen door de oudere bebouwing aan de vroegere linten en naoorlogse invullingen tussen deze linten. Zodoende is elke bebouwing goed te herkennen. Ontwikkelingen zullen op kleine schaal plaats middels vervangende nieuwbouw. Indien sprake is van vervangende nieuwbouw dient het bestaande bebouwingsbeeld als uitgangspunt genomen te worden.

Welstandsbeleid

Voor de Molenstraat e.o. is een regulier welstandsbeleid van toepassing. Het welstandsbeleid richt zich hier op het handhaven van de bestaande kwaliteit van het gebied. Aandachtspunten vormen de aansluiting van verschillende buurten op elkaar en het afstemmen van beeldkarakteristieke bouwstijlen. Voor de bebouwing langs de Amsterdamseweg, Molenstraat, Veenderweg en de Waterloweg geldt een bijzonder welstandsbeleid vanwege de ligging aan historische routes. Aan deze routes zal de welstandstoets zich richten op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken.



Gesloten wand langs de Veenderweg zorgt voor begeleiding van de belangrijke route.



Het rechter gebouw is vervangende nieuwbouw aan de Veenderweg. Qua stijl passend. Bouwhoogte, plaatsing op de kavel en parcellering wijken echter sterk af van het straatbeeld.



Invulling uit de jaren zeventig aan de Tulplaan.

Welstandcriteria

Algemeen

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

Ruimtelijke structuur

- Plaatsing van de panden binnen de rooilijn van belendende panden (B)*.

Perceel

- Bijgebouwen staan naast of achter het hoofdgebouw (B).
- De hoofdgevel is op de weg georiënteerd.

Massa en vorm

- Bebouwing bestaat uit maximaal drie bouwlagen met kap (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.
- Bijgebouwen staan op ruime afstand en achter de voorgevelrooilijn (B).

* 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.

Welstandscriteria linten (Amsterdamseweg, Molenstraat, zuidzijde Veenderweg en Waterloweg):

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).
- Respecteren van de historische wegenstructuur en het bebouwingspatroon en -beeld in het gebied.

Perceel

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

Massa en vorm

- De bebouwing heeft een individuele uitstraling.
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Hoofdvormen zijn afgestemd op de oorspronkelijke parcellering en gevelbreedtes.
- De hoogte van de bebouwing is afgestemd op de bestaande bouwstrook (B).

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Handhaven van bestaande ornamentiek en karakteristieke details bij verbouwingen.
- De woningen kennen een traditioneel kleurgebruik. Onder traditioneel worden donkere kleuren verstaan, zoals bruin en donkerrood.