

17- Sint Hubertusbuurt



Ligging deelgebied in Ede.



Morfologie en kwaliteitsniveau deelgebied.



Woonerven geven de buurt een rustig karakter. Hier aan de Sint Hubertus.

Gebiedsbeschrijving

Ruimtelijke structuur

De Sint Hubertusbuurt is een rustig en klein woongebied dat ingeklemd ligt tussen het industrieterrein Klaphek, de spoorlijn, de Kastelenlaan en de Veenderweg. De wijk heeft een naar binnen gekeerd karakter, wat versterkt wordt door de etagebouw langs de Kastelenlaan die als een beschermende muur fungeert. In het deelgebied zijn in de jaren zeventig van de vorige eeuw verschillende typen woningen gerealiseerd: vrijstaande particuliere woonhuizen, woonblokken en appartementencomplexen. De ontsluiting binnen de wijk geschiedt via de lusvormige Sint Hubertus en de Jachtlaan die parallel loopt aan de grote vijverpartij die de wijk in het oosten afsluit.

Kenmerkend voor Sint Hubertus zijn de woonerven die door middel van zijstraten van de Sint Hubertus en de Jachtlaan worden ontsloten.

Perceel

De bebouwing langs de hoofdstraten is op de weg georiënteerd, aan de woonerven is hier en daar sprake van een verspringende rooilijn. De bebouwing is, behalve de eerder genoemde flats langs de Kastelenlaan, kleinschalig en staat relatief dicht op elkaar. Privé-tuinen en openbaar groen gaan veelal ongemerkt in elkaar over.

Massa en vorm

De gemiddelde bouwhoogte in het deelgebied is één à twee bouwlagen met of zonder kap. Bij veel woonblokken is de kap vaak aan één zijde tot de eerste bouwlaag doorgetrokken en zijn de schuren aan de straatzijde gesitueerd. De appartementencomplexen langs de Kastelenlaan zijn zes bouwlagen hoog, waarbij de bouwlagen naar boven toe terugspringen zodat een terrassenbouw ontstaat.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Omdat het deelgebied 'Sint Hubertus' vrijwel in een onafgebroken periode is gerealiseerd, is er sprake van een stedenbouwkundige en architectonische eenheid. De bebouwing is representatief voor de bouw in de jaren zeventig. De gevels zijn opgetrokken in roodbruine of gele baksteen en veelal gedeeltelijk met hout bekleed. Op de daken, veelal een variant op het zadeldak, liggen bruine of donkergrijze pannen.



Terrasflats aan de Sint Hubertus.

Waardebepaling en ontwikkelingen
Sint Hubertus is een rustige woonbuurt die enigszins geïsoleerd gelegen is. Het homogene en groene karakter zal in de toekomst behouden moeten blijven.

Welstandsbeleid

Voor het deelgebied geldt een regulier welstandsniveau. Dit houdt in dat het deelgebied geen zware toetsing behoeft, maar dat men wel alert zal moeten zijn op de handhaving van de basiskwaliteit van het deelgebied.

Door de beperkte zichtbaarheid van de bestaande bebouwing aan de randen van de buurt geeft geen aanleiding voor het toepassen van een bijzonder welstandsbeleid.

Welstandscriteria

Algemeen

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

Ruimtelijke structuur

- Bebouwing staat in de herkenbare rooilijn (B)*.
- Bebouwing staat in rijen, gekoppeld of in clusters (B).

Perceel

- Bijgebouwen staan naast of achter het hoofdgebouw (B).

Massa en vorm

- De eengezinswoningen zijn niet hoger dan twee bouwlagen met kap (B).
- Etagewoningen hebben maximaal zes bouwlagen (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.
- De gevels zijn opgetrokken in rode of gele baksteen en kunnen gedeeltelijk met hout bekleed zijn. Daken worden gedekt door bruine of grijze pannen.



Bungalows aan de Hertenspoor. Kleinschalige bebouwing geeft de buurt een rustig karakter.



Drive-in woningen aan de Hertenspoor. Opvallend is het vele hout op de gevels.

* 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.