VERKENNINGEN NIEUWBOUW AGELO

eerste voorstel

november 2013

introductie

Hotel Zomerlust aan de Rossumerstraat 34 te Agelo zal naar alle waarschijnlijkheid worden gesloopt. Het hotel staat al een aantal jaren leeg, er is geen zicht op een nieuwe exploitant. Het gaat om een prominente plek langs de provinciale weg langs Agelo, het is niet wenselijk om de verpaupering verder af te wachten. Tegelijkertijd is er vanuit de buurtschap Agelo behoefte aan kleinere woningen voor bijvoorbeeld jongeren of juist ouderen die kleiner willen gaan wonen. En zo is het idee ontstaan om de bebouwing aan de Rossumerstraat te slopen en deze terug te bouwen in de kern van Agelo.

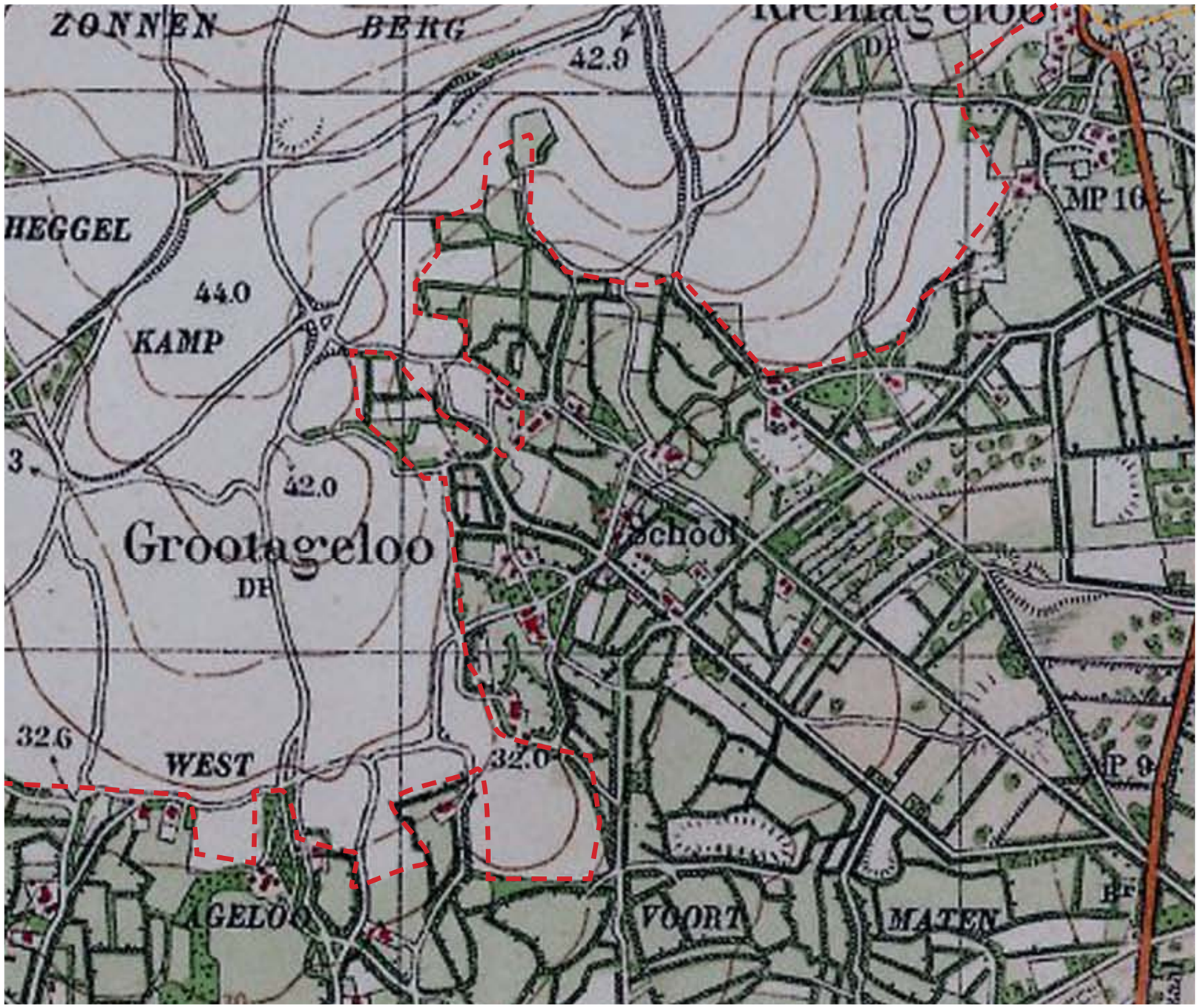
Een eerste gesprek met de gemeente en een vertegenwoordiging vanuit de werkgroep 'wonen' is positief verlopen. De volgende stappen zijn nu om te verkennen welke mogelijke terugbouwlocaties er zouden zijn in Agelo èn om te verkennen of er toekomstige bewoners/investeerders zijn onder de bewoners van Agelo.
In dit document gaan we in op de stap 'mogelijke terugbouwlocaties'. Het gaat dan om 2 à 3 kavels. Er zou 1100-1400 bouwperceel verdwijnen bij Zomerlust dat zou maximaal verdeeld kunnen worden. Bewust doen we geen uitspraken over concrete plekken, we geven richtlijnen om tot bouwlocaties te komen.

Tijdens de bewonersavond op 19 november 2013 worden de beelden in dit document ter inspiratie getoond.

Boven: het hotel in 2008. links: luchtfoto met het plangebied (oranje onderbroken lijn), met zwarte onderbroken lijn is de kern van het buurtschap Groot Agelo aangegeven. Met een zwart kruis de locatie van Hotel Zomerlust.

richtlijnen 1

Nieuwbouw zou het beste in het relatief besloten zogenaamde matenlandschap kunnen worden gesitueerd. De topografische kaart van 1926 geeft daartoe een goed beeld. Dit contrast tussen het kleinschalige relatief besloten landschap en de open essen is er nog steeds. Nieuwbouw mag in ieder geval nooit op de essen staan.



topkaart 1926
fraai contrast tussen matenlandschap (besloten) en essen (open). De rode onderbroken lijn geeft de grens aan, op de volgende pagina is deze grens opnieuw aangegeven.

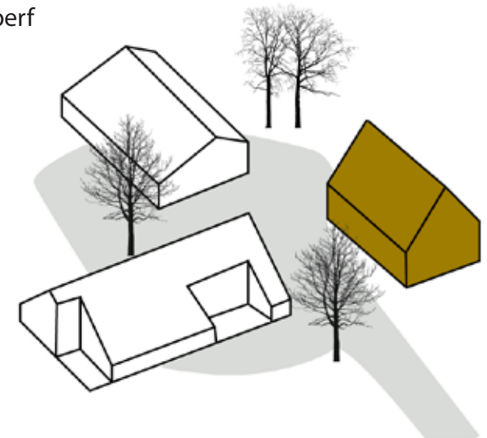
richtlijnen 2

Nieuwbouw zou het beste nabij de kern kunnen worden gesitueerd. Hier is al plaatste van enige verdichting/opeenhoping van kavels en hier zijn de enige voorzieningen (een school en een cafe restaurant).

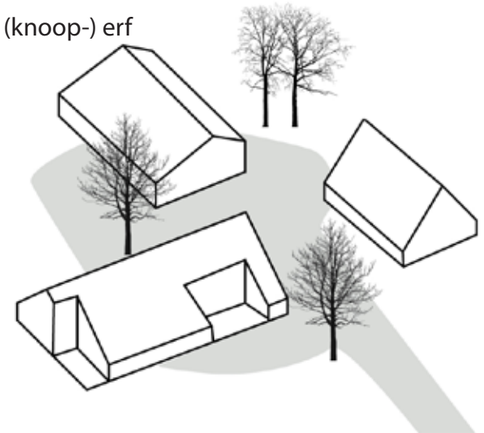
luchtfoto 2010
het oude contrast tussen matenlandschap (besloten) en essen (open) is nog steeds herkenbaar.

richtlijnen 3

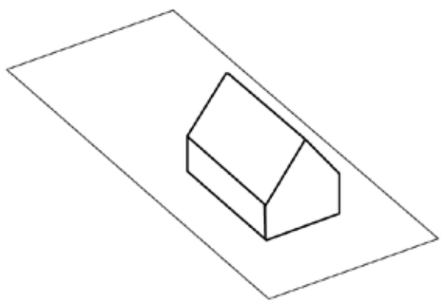
1. een knooperf



2. een nieuw (knoop-) erf



3. een normale kavel



nieuwbouw gemengd met bestaande bouw

schuurwoning Twickel als referentie voor nieuwbouwcluster

een gewone kavel, met ruime tuin

Om tot een goede inpassing te komen zijn er drie verkavelingstypen denkbaar:

1. een knooperf (gerelateerd aan een bestaand gebouw);

- een Knooperf is een voormalig boerenerf dat volop ruimte biedt aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Bewoners hebben er hun eigen woning en delen er een groot gemeenschappelijk erf. Daarnaast zorgen ze gezamenlijk voor behoud, versterking en beheer van beplantingen en publiek toegankelijke routes in het omliggende landschap.
-De woningen worden dus toegevoegd (en landschappelijk ingevoegd) aan een bestaand perceel.

2. een nieuw (knoop-) erf: een verkaveling en erf zoals bestaande agrarische bebouwing;

- in dit geval is er dus nog geen bestaande woning. De gebouwen worden - vergelijkbaar met een agrarische losse bebouwing- rondom een erf gesitueerd. Het kan hier eventueel ook om een wat kleinere kavel gaan met minder beheer verplichtingen voor toekomstige bewoners

3. een 'normale' kavel: een kavel met daarop een vrijstaand huis. Er zijn hiervan al enkele vergelijkbare kavels te vinden in de kern.

- we opteren voor ruime kavels omdat alles ruimbemeten is in het buurtschap en opdat er grote bomen in de (voor-) tuinen kunnen groeien. Hier horen ook enkele randvoorwaarden bij zoals een groene erfscheiding (geen schuttingen).
- de woningen staan 'gewoon'aan een bestaande weg

Optie 1 heeft een lichte voorkeur, daarna optie 2 en daarna optie 3. Omdat een van de kwaliteiten van Agelo is dat het nagenoeg alleen uit erven opgebouwd is. De keuze is uiteraard ook afhankelijk van de wensen van de kopers.

De architectuur is altijd ingetogen en zorgvuldig gedetailleerd. Geinspireerd op de bestaande schuren en boerderijen, met streekeigen en bestaande materialen: hout, metselwerk, gebakken pannen.

Monumentale boerderij te Gelselaar: no nonsense architectuur met prachtige verfijnde detailleringen

Sylvie Uenk TOERISME EN PLANOLOGIE

eerste voorstellen
oktober 2013

ir S. Uenk
www.sylvieuenk.nl

ir R. Aben bnt
www.robaben.com

ROB ABEN
landschapsarchitectuur
tuinen
terreinintrichtingen
buitenplaatsen
parken
pleinen en straten
landschappen
stedenbouw