

Stedenbouwkundige verkenning Efterwei Rottevalle

Analyse, visie en uitwerkingen

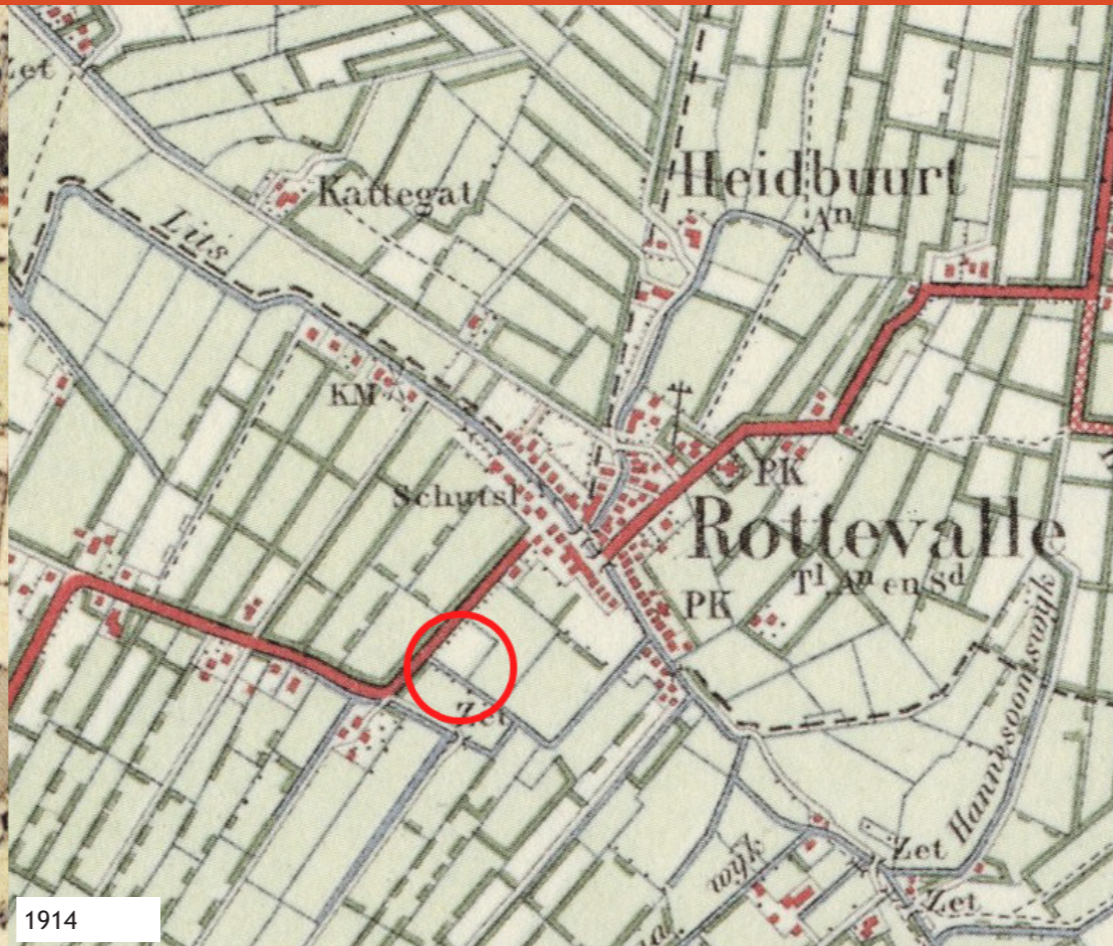
20 september 2011
232.28.13.04.00.00



Topografische kaarten Rottevalle



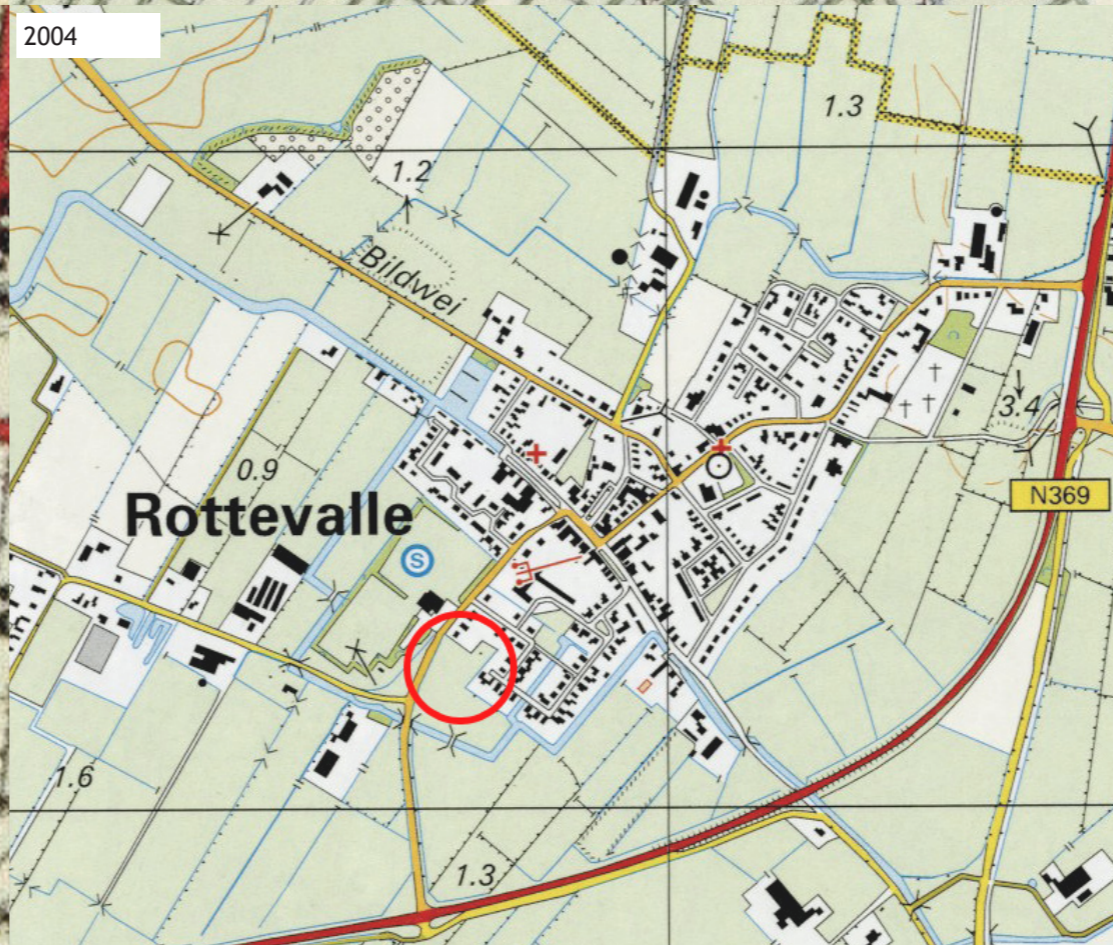
1855-56



1914



1959



2004

Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Rottevalle ligt in de gemeente Smallingerland op zo'n 6 kilometer ten noorden van de hoofdkern Drachten. Rottevalle is ontstaan als een vaartdorp, als gevolg van de verveningen van de omgeving op de grens van de grietenijen Smallingerland, Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel. Pas sinds 1943 behoort Rottevalle volledig tot de gemeente Smallingerland.

In de periode tussen 1854-55 en 1914 wordt de omgeving van Rottevalle gekenmerkt door een sterke opstreckende verkaveling en een duidelijk aanwezige groenstructuur van elzensingels. De ruimtelijke structuur van het dorp wordt gekenmerkt door de aanwezigheid de watergang de Lits. Rottevalle was destijds sterk afhankelijk van de scheepvaart. Langs de Lits en de Brouwersgrêft werden steeds meer woningen gebouwd. Hier is een tamelijk gesloten lintbebouwing ontstaan. Langs de Efterwei is open lintbebouwing ontstaan.

In 1959 is de ruimtelijke structuur van het landschap in hoofdlijnen in tact gebleven. De elzensingels en de opstreckende verkaveling bepalen nog steeds het landschappelijke beeld. Het dorp heeft wel enkele kleine veranderingen ondergaan. Ten noordwesten van de Brouwersgrêft is de bebouwing uitgebreid waardoor het dorp steeds meer een kern krijgt.

In de periode tussen 1959 en 2004 is het dorp fors gegroeid. Het dorp is meer dan verdubbeld in grootte. In de jaren '60 en '70 zijn uitbreidingen gerealiseerd aan de Nije Buorren, de Fintsjes en de Houtkamp en in de jaren '90 heeft er uitbreiding aan de Arendswijk plaatsgevonden. Daarnaast is een deel van de Lits gedempt en om het dorp heen gelegd.

Door de aanleg van de provinciale N369 heeft een forse ruimtelijke ingreep in het landschap plaatsgevonden en is de Ambachtsloane de hoofdontsluiting van Rottevalle geworden. Aan deze weg is het aanloopgebied gesitueerd. In dit gebied wordt wonen en werken gecombineerd.

Foto's omgeving plangebied



Impressie plangebied

De hiernaast afgebeelde foto's geven een impressie van het plangebied en de omgeving.

Foto's van de Efterwei, het aanloopgebied en het parkje aan de Efterwei.

Foto's van het plangebied en de directe omgeving van het plangebied.

Foto's van de sporthal, de sportvelden en het hertenkampje tegenover het plangebied.

Ruimtelijke structuur Rottevalle



Wegenstructuur

De N369 is de hoofdweg in de omgeving. Rottevalle wordt door de Ambachtsloane op deze weg ontsloten. Een deel van de historische linten, o.a. Buorren en Efterwei, vormen de doorgaande route van het dorp. Hieraan gekoppeld zijn de wegen van de uitbreidingswijken.

Groen- en waterstructuur

Het landschap kent een sterke structuur van (elzen) singels rondom het dorp. De sloten kennen een sterke samenhang met de singelstructuur. In het dorp worden enkele wegen begeleid door boomsingels. Een opvallend groen gebied in het dorp is het sportveld met daarbij het hertenkamp.

Bebouwingsstructuur

Langs de historische wegen staat lintbebouwing. Over het algemeen kennen de uitbreidingen geen eenduidige structuur en richting. Aan de noorden van de Buorren ligt de uitbreiding de Fintsjes. Deze uitbreiding kent een grillige structuur met een aantal doodlopende wegen. Ten oosten van de Buorren is de uitbreiding de Nije Buorren. Deze uitbreiding is een aantakking op de Buorren en volgt de richting van het landschap.

Ten westen van de kern is het dorp uitgebreid met de Houtkamp. Deze uitbreiding grenst aan de historische vaart de Lits. De uitbreiding volgt grotendeels de richting van de Lits, die loodrecht op de hoofdrichting van het landschap staat.

Ten zuidoosten van de Efterwei ligt de uitbreiding Arendswijk. Deze uitbreiding ligt deels in de richting van het landschap en deels haaks op de landschapsrichting.

Tenslotte wordt momenteel aan de nieuwe ontsluitingsweg (Ambachtsloane) de laatste uitbreiding gerealiseerd. Deze uitbreiding houdt rekening met de richting van het landschap.

Overgangen naar het landschap

Het dorp kent overwegend rafelige dorpsranden, waardoor sprake is van een geleidelijk overgang naar het landschap. De toegang tot het dorp via de linten en de nieuwe verbindingsweg worden gekenmerkt door een geleidelijke overgang van landelijk gebied naar de bebouwde kom.

Kwaliteiten en knelpunten ontwikkelingslocatie _Schaal 1:1000



Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de Efterwei en is in de huidige situatie onbebouwd. Rondom het perceel staan houtsingels die worden geflankeerd door een sloot. Het gebied ligt aan de rand van het dorp.

Het plangebied grenst ten zuidoosten aan een woonbuurt. Het is een ruim opgezette buurt met groen en water. Vanuit deze buurt gezien loopt de weg op het plangebied dood.

Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door een bestaande woning aan de Efterwei. Tegenover het plangebied liggen de sportvelden, die door veel groen worden omringt.

De Efterwei heeft ter plaatse van het plangebied een groen karakter.

Kwaliteiten

- De situering bij de entree van het dorp.
- De situering aan het historische lint.
- De waterrijke omgeving van de wijk ten oosten van het plangebied.
- Groene gebied (met sportvoorzieningen en herenkamp) tegenover het plangebied.
- Groene rand rondom het plangebied.
- Inrichting van de openbare ruimte.

Knelpunten

- De doodlopende weg vanuit de buurt ten zuidoosten van het plangebied.
- Door de eigendomssituatie kan het perceel alleen maar vanaf de Efterwei worden ontsloten.
- Het schaalverschil en de uitstraling van de sporthal.
- Licht- en geluidsoverlast van het sportveld en sporthal.

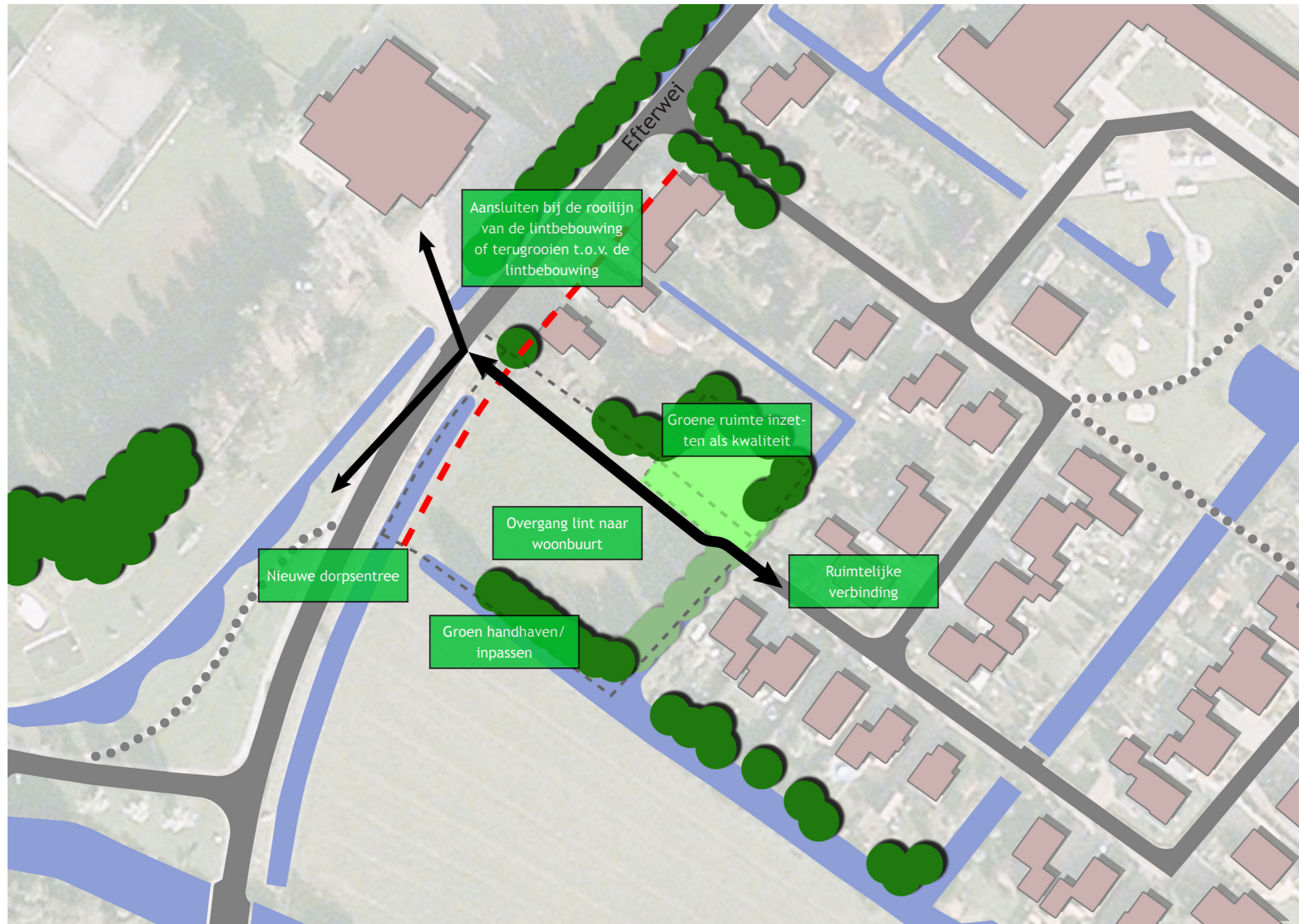
Kansen

- De gebied kan de entree van het dorp vormen.
- Afronden van woonbuurt.
- Verbinding tussen Arendswijk en Efterwei.

Bedreigingen

- Harde randen.

Visie ontwikkelingslocatie _Schaal 1:1000



Visie

De visie speelt in op de kwaliteit en kansen die het plangebied biedt. De visie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Lintbebouwing voortzetten.
- Vormgeven dorpsentree.
- Verbinden Arendswijk en Efterwei.
- Groen handhaven.
- Overgang naar het landschap.

Toelichting

De bebouwing in dit gebied vindt van oorsprong plaats in de vorm van lintbebouwing langs de oude ontginningsassen. Langs de Efterwei kan de lintbebouwing door worden gezet. Dit kan in de vorm van woningen in dezelfde rooilijn als de bestaande lintbebouwing of in de vorm van één groot hoofdgebouw met meerdere woningen erin. Dit hoofdgebouw kan terug worden gerooid ten opzichte van de bestaande lintbebouwing, zodat het een afronding van het lint vormt.

De ligging van het plangebied bij het begin van de bebouwde kom, zorgt ervoor dat er een nieuwe dorpsentree ontstaat. De invulling van het plangebied kan daarop inspelen, door bijvoorbeeld bebouwing met hoekaccenten toe te passen of de bebouwing terug te rooien en een groene entree te creëren.

Door de eigendomsgrenzen is het alleen mogelijk om een goede ontsluiting vanaf de Efterwei te realiseren. Deze ontsluiting kan als langzaamverkeersroute door worden getrokken naar de achterliggende buurt, zodat er in ieder geval een ruimtelijke verbinding ontstaat. Hierdoor wordt een overgang van het lint naar de achterliggende woonbuurt gevormd.

In de huidige situatie wordt het plangebied omringd door groen en water. Voor beide aspecten geldt: zoveel mogelijk handhaven. Vooral het groen en water langs de zuidzijde van het plangebied zorgen voor een goede overgang naar het landschap.

Uitwerking ontwikkelingslocatie _Schaal 1:1000



Schetsplan 1

De hiernaast weergegeven uitwerking geeft een mogelijke uitwerking van de hiervoor gegeven visie. In dit schetsplan zijn 4 woonpercelen opgenomen. De woningen aan de Efterwei sluiten aan bij de bestaande lintbebouwing. Deze woningen kunnen door hoekaccenten de dorpsentree accentueren. Achter deze nieuwe lintbebouwing zijn nog twee kavels gesitueerd, die aansluiten bij de structuur van de achterliggende wijk. Door deze situering ontstaat een overgang van het lint naar de woonbuurt.

De ontsluiting vindt plaats vanaf de Efterwei. Door de eigendomsgrenzen kan deze niet geheel door worden getrokken tot de achterste woning, de weg wordt daar versmald. De route kan wel door worden getrokken als langzaamverkeersverbinding tot de achterliggende wijk.

De bestaande groen- en waterstructuur kan voor een groot deel gehandhaafd blijven. De watergang langs de Efterwei is voor de nieuwe woningen gedempt, zodat de waterstructuur aansluit bij de lintbebouwingsstructuur. Door toenemend bebouwd oppervlak en het dempen van een deel van een sloot, zal de waterberging moeten worden uitgebreid. Dit kan door de bestaande sloot langs de zuidzijde van het perceel te verbreden en achter de nieuwe woningen aan de Efterwei een sloot toe te passen. Het groene gebiedje ten noorden van het plangebied kan worden gezien als een extra groene kwaliteit.



Referentiebeeld woning met hoekaccent



Referentiebeeld woningen

Uitwerking ontwikkelingslocatie _Schaal 1:1000



Schetsplan 2

De hiernaast weergegeven uitwerking geeft een mogelijke uitwerking van de eerder gegeven visie. Het schetsplan bestaat uit één hoofdgebouw met daarin meerdere woningen. Dit hoofdvolume is qua schaal en maat gebaseerd op een stelp. Het hoofdgebouw staat iets teruggedrooid ten opzichte van de lintbebouwing aan de Efterwei. Op deze manier ontstaat er een afronding van het lint en de achterliggende woonwijk. Daarnaast kan met deze vorm van bebouwing een bijzondere dorpsentree worden gecreëerd. De schaal van de bebouwing sluit aan bij de schaal van de sporthal en de omgeving.

De ontsluiting van de het plangebied vindt plaats vanaf de Efterwei. Deze ontsluitingsweg kan door worden getrokken als langzaamverkeersverbinding tot de achterliggende wijk, zodat tussen deze verschillende gebieden een verbinding ontstaat.

De bestaande groen- en waterstructuur kan voor een groot deel gehandhaafd blijven. Door toenemend bebouwd oppervlak zal de waterberging moeten worden uitgebreid. Dit kan door de bestaande sloot langs de Efterwei te verbreden en rondom het perceel kavelsloten toe te passen. Het groene gebiedje ten noorden van het plangebied kan worden gezien als een extra groene kwaliteit.



Referentiebeeld hoofdgebouw



Referentiebeeld geschakelde woningen



Colofon

Opdrachtgever

Dhr. de Vries
Dhr. de Jong

Samenstelling

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

Douwe Terpstra

Vormgeving

Wout Douwsma
Hanneke van der Lei

Projectnummer

232.28.13.04.00