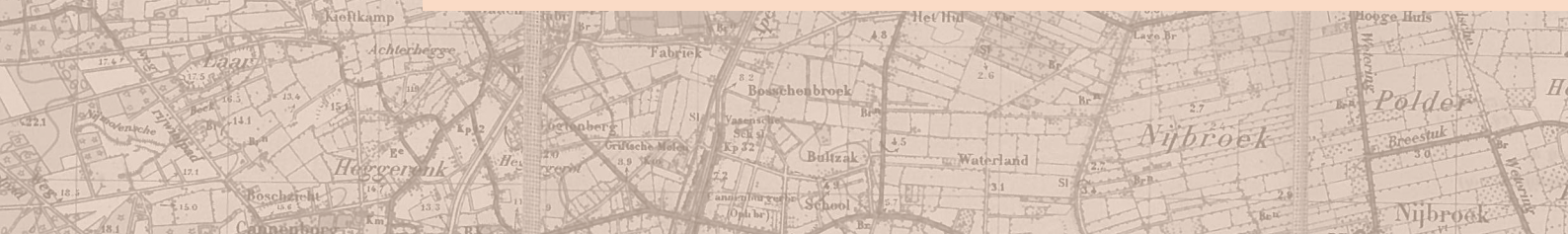




ZORGAPPARTEMENTEN OENE

cultuurhistorische effectrapportage

gemeente Epe
November 2013



OOSTZEE

ZORGAPPARTEMENTEN OENE

cultuurhistorische effectrapportage

gemeente Epe
November 2013

Inhoud

1. Inleiding

2. Huidige situatie

3. Ontwikkelingsgeschiedenis

4. Analyse

5. Conclusie

Bronnenvermelding



Afb. 1 inrichtingsplan - Bron: Buro Duck

1

Inleiding

Op de hoek van de Houtweg en de Klaterstraat in de kern van Oene zijn plannen voor de bouw van zorgappartementen op de locatie van de voormalige Rabobank Houtweg 12. Naast enkele algemene ruimten zal het nieuwe complex maximaal 24 zorgwoningen of maximaal 28 zorgeenheden bevatten. Het mag ook een combinatie zijn van zorgwoningen en zorgeenheden maar het maximum bedraagt 28 met een maximum van 24 zorgwoningen. Het bestaande bankgebouw wordt gesloopt. De nieuwbouw omvat een L-vormig bouwblok met één lid evenwijdig aan de Klaterstraat en met één lid evenwijdig aan de Houtweg.

De gemeente Epe heeft een deel van de gronden van de kern van Oene aangewezen als historische kern. In de historische kern is het beleid om een cultuurhistorische effectrapportage op te stellen met als doel de waardevolle elementen en structuren bij ruimtelijke ontwikkelingen te waarborgen. Ook de locatie van de voormalige Rabobank ligt in de historische kern en daarom is voorliggende cultuurhistorische effectrapportage opgesteld.

In de cultuurhistorische effectrapportage wordt gestart met de ontwikkelingsgeschiedenis. Aan de hand van historisch (kaart)materiaal en ander relevant (archief)materiaal wordt de geschiedenis van de locatie inzichtelijk gemaakt. Daarbij gaat het in hoofdzaak om de ontwikkeling van de bebouwing, wegen, percelen en het grondgebruik van Oene in zijn geheel en van de locatie in het bijzonder.

In de analyse wordt een vergelijking gemaakt tussen het verleden en de huidige situatie.

Welke elementen en structuren zijn waardevol en dienen behouden te blijven. Welke structuren en elementen zijn verdwenen en kunnen eventueel hersteld worden.

Tot slot wordt een visie vanuit cultuurhistorisch perspectief en het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de cultuurhistorische waarden beschreven. Aanbevelingen worden aangereikt hoe met de nieuwbouw en inrichting van het onbebouwde terreingedeelte rekening gehouden kan worden met het cultuurhistorische verleden.



Afb. 2 De locatie nabij het historische centrum van Oene. Bron: Google maps



Afb. 3 De locatie op de hoek van de Houtweg en de Klaterstraat. Bron: Google maps

Afb. 4 De locatie ligt in het midden van de foto. Bron: Google maps, streetview



2

Huidige situatie

De locatie ligt in de historische kern van Oene (afbeelding 2). De kern wordt gekenmerkt door een radiaal wegenpatroon dat het historische deel verbindt met het omliggende landelijke gebied. Er is sprake van een organisch gegroeide kern waarbij overwegend kleinschalige bebouwing in het groen het beeld bepaalt. Een uitzondering hierop vormen enkele kleine projectmatige uitbreidingen aan de oostzijde en meer grootschalige bebouwing langs de linten waarin bedrijven zijn ondergebracht. Bij deze laatste categorie is het onbebouwde erf dikwijls verhard ten behoeve van de aan- en afvoer van goederen.

Het gebied tussen de Keizerstraat, Houtweg en Dorpsstraat vormt het historische hart, waarbij de kerk en de voormalige pastorie het centrale middelpunt vormen. Groen speelt een belangrijke rol in het beeld. Onbebouwde (groene) plekken, haagbeplanting rondom de erven en bomenrijen langs de wegen zorgen voor een dorpse uitstraling.

De locatie ligt op de hoek van de Houtweg en de Klaterstraat (afbeelding 3). Aan de oostzijde grenst de locatie aan de bebouwing langs de Klaterstraat, aan de zuidoostzijde aan de achterzijde van een projectmatige uitbreiding (Wethouder Heeringstraat) en aan de zuidzijde aan Slagerij Ter Weele. Deze Slagerij bestaat uit een kleinschalig winkelgedeelte aan de Houtweg en een meer grootschalig bedrijfsgedeelte aan de achterzijde.

De huidige bebouwing van de voormalige Rabobank (afbeelding 4) dateert uit het midden van de jaren '90 en bestaat uit een samengesteld bouwblok met een bouwlaag en een kap (afgeplat tentdak). Het onbebouwde erf is aan de Klaterstraat ingericht als parkeerterrein en kent veel verharding. Langs de Houtweg en de Klaterstraat bevindt zich een lage haag. Een hogere haag staat nabij de erfgrans met het perceel Klaterstraat 2. Langs de Houtweg staat een rij met bomen en op de hoek van de Houtweg en de Klaterstraat is een grasperk met een monument opgericht ter nagedachtenis aan de MKZ – periode.





Afb. 5 Kadastrale Minuut 1811-1832 historische kern Oene



Afb. 6 Kadastrale Minuut 1811-1832



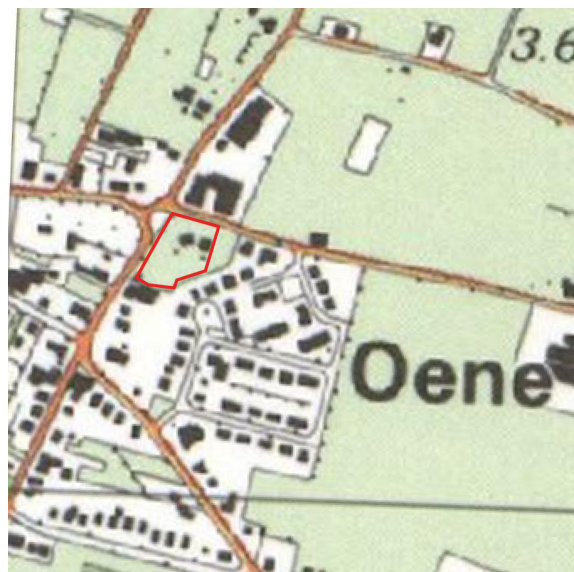
Afb. 7 Topografisch Militaire Kaart 1915



Afb. 8 Historische foto 'Kletterstraat Oene' uit ca. 1934.
Rechts is de locatie zichtbaar



Afb. 9 Topografische kaart 1976



Afb. 10 Topografische kaart 1991

3

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het eerste kaartbeeld dat inzicht geeft in de geschiedenis van de locatie betreft de Kadastrale Minuut 1811 – 1832 (afbeelding 5). Op deze kaart is de historische kern van Oene zichtbaar. Het centrum wordt gevormd door de Nederlands Hervormde Kerk met de pastorie waar de wegen in een radiaal patroon over het omliggende land uitwaaien. De bebouwing concentreert zich in de omgeving van de kerk met pastorie. Verder is er sprake van verspreid gelegen bebouwing langs de uitvalswegen. Op een detailfragment van de Kadastrale Minuut 1811 – 1832 (afbeelding 6) is het grondgebruik zichtbaar. De grond is overwegend in gebruik als bouwland met een enkel weiland en stroken met opgaande bomen. Op de locatie staat een huis met erf gericht op een pleinvormige splitsing van wegen. Verder is de locatie in gebruik als bouwland en behoort een deel van de splitsing ook tot het plangebied.

Op een TMK (Topografisch Militaire Kaart) uit 1915 lijkt de pleinvormige ruimte verdwenen (afbeelding 7). De verbijzondering in de wegenstructuur heeft plaatsgemaakt voor een meer rechtlijnige kruising. Langs de uitvalswegen is verspreid gelegen bebouwing ontstaan. Het grondgebruik is overwegend bouwland en in de nabijheid van de bebouwing is grasland met boomgaarden aanwezig. De uitvalswegen worden begeleid met opgaande beplanting en de erven worden over het algemeen omgeven met opgaande haagbeplanting. Dit groene karakter is te zien op de historische foto uit ca. 1934 (afbeelding 8). Aan de rechterzijde is bovendien de boerderij zichtbaar die op de locatie van de voormalige Rabobank ligt.

Lang tijd heeft de bebouwing van Oene zich langs de uitvalswegen ontwikkeld. Vanaf de jaren '70 van de 20^e eeuw hebben zich de eerste meer projectmatige uitbreidingen voorgedaan (afbeelding 9). Het betreft ondermeer een kleinschalig woongebied met vrijstaande, twee-onder-een-kap en rijen woningen aan de Beukenhaag e.o. Verder heeft er verdichting plaatsgevonden langs de uitvalswegen. Ook op de locatie is meer bebouwing ontstaan. Het betreft hoogstwaarschijnlijk bijgebouwen. Of de oorspronkelijke boerderij nog aanwezig is, is niet met zekerheid te zeggen. Het lijkt of de bebouwing minder gericht is op de kruising.

De kaart uit 1991 (afbeelding 10) laat zien dat de bebouwing van de kleinschalige uitbreidingen reikt tot aan de locatie. De bebouwing aan de Wethouder Heeringstraat grenst met de achterzijde aan de locatie. Op de locatie is bebouwing verdwenen. Waarschijnlijk betreft dit een kaartbeeld van vlak voor de bouw van de huidige bebouwing. De splitsing van wegen lijkt weer een andere vorm gekregen te hebben. Hoogstwaarschijnlijk aangebracht als verkeersremmende maatregel.



Afb. 11 Cultuurhistorische analyse

4

Analyse

In de analyse staat een vergelijking centraal tussen het verleden en de huidige situatie (afbeelding 11). Uit de cultuurhistorische kaartanalyse blijkt dat de locatie een lange bebouwingsgeschiedenis kent. In de 19^e eeuw is sprake van een boerderij met een oriëntatie op de pleinvormige ruimte. Deze bebouwing maakt in de jaren '90 van de 20^e eeuw plaats voor de huidige bebouwing van de Rabobank. Deze bebouwing kent een andere oriëntatie en is meer naar achter geplaatst.

De splitsing Houtweg – Klaterstraat kent begin 19^e eeuw een opvallende pleinvorm, waarbij de locatie een afgeronde hoek heeft. Deze pleinvorm van de splitsing lijkt begin 20^e eeuw verdwenen door het rechte trekken van de wegen. In de huidige situatie is sprake van een bochtige aansluiting van de Houtweg aan de kruising, hoogstwaarschijnlijk aangebracht als verkeersremmende maatregel.

Oene heeft van oorsprong een groen karakter. Ook tegenwoordig zorgen onbebouwde groene plekken, opgaande bomen en groene erven omgeven met hagen voor een aangenaam dorps groen karakter. Bij een aantal percelen waar een bedrijf gevestigd is, is de oorspronkelijk voortuin verhard ten behoeve van parkeren, laden/ en lossen etc. Ook de locatie Rabobank is een groene plek in de kern. Er is relatief weinig bebouwing aanwezig met veel onbebouwde ruimte er omheen. De onbebouwde ruimte is aan de zijde van de Klaterweg tegenwoordig verhard en ingericht als parkeerterrein. Hagen en een aantal opgaande bomen zorgen voor een groen karakter. Het merendeel van de onbebouwde ruimte is ingezaaid met gras.

5

Conclusie

In dit hoofdstuk wordt het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de cultuurhistorische waarden beschreven. Het voornaamste doel is om cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren van de locatie en de omgeving bij de ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen en waar mogelijk te herstellen.

Nieuwbouw op de locatie kan een verbetering betekenen voor de locatie en voor de kern van Oene. Het gebouw komt te staan op een prominente plek in het dorp. Met de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van het onbebouwde erf dient aangesloten te worden bij de dorpse uitstraling van Oene. Dit betekent aansluiten bij de dorpse sfeer die bepaald wordt door kleinschalige bebouwing, ingetogen kleur en materiaalgebruik, de aanwezigheid van onbebouwde (groene) plekken, groene erven met opgaande beplanting en haagbeplanting.

Op de locatie is gekozen om de bestaande bebouwing te slopen. Het geplande gebouw manifesteert zich nu als twee korte rijen eengezinswoningen aan de straat georiënteerd. Het binnenterrein kan daardoor open blijven en, door gebruik te maken van de bestaande rooilijnen, voegt zich daardoor natuurlijk in de bestaande structuur. Deze structuur zoekt aansluiting op de bebouwing van de Klaterstraat en van de Houtweg. Dit brengt vanuit cultuurhistorisch perspectief beperkingen met zich mee, omdat de plaats, oriëntatie en uiterlijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing in de omgeving een vast gegeven is. Vanuit historisch perspectief bestaat een voorkeur om de nieuwbouw meer te oriënteren op de splitsing. Op deze manier is de bebouwing meer verankerd in de omgeving.

In aansluiting bij het dorpse karakter dient de nieuwbouw kleinschalig van karakter te zijn. Het erf kent een groene uitstraling. Een te groot programma voor de plek dient voorkomen te worden. Een kloeke bouwmassa zou de voorkeur behoeven. Bomen en haagbeplanting in de onbebouwde ruimte bepalen het beeld. Verharding ten behoeve van de ontsluiting en het parkeren dient op het voorterrein minimaal aanwezig te zijn. De locatie wordt omgeven met (streekeigen) opgaande bomen en haagbeplanting. Hiermee zou de historische gebogen structuur weer zichtbaar gemaakt kunnen worden.

Bronnenvermelding

Kaartmateriaal

- Kadastrale Minuut 1811 – 1832, gemeente Epe en Oene, Gelderland Sectie E, blad 1
- Topografische (Militaire) Kaarten: 1915, 1976 en 1991
- Buro Duck, Tekeningen, plattegrond en gevelaanzichten, nieuwbouwplan, Deventer

Websites (mei – juni 2012)

- www.ahn.nl
- www.googlemaps.nl
- www.watwaswaar.nl
- www.lohuizerbrink-epe.nl

Opdrachtgever	Dhr. R. Aalberts
Titel	Zorgappartementen Oene cultuurhistorische effectrapportage
Projectcode	PAALB1
Datum	November 2013
	Tivolilaan 205 6800 AA Arnhem tel. 06 - 44 41 54 46 e-mail w.hijmans@oostzee.nl