

Zelhorstweg 9 en 10 Vinkenbuurt

Landschappelijke inpassing



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Zelhorstweg 9 en 10 Vinkenbuurt

Landschappelijke inpassing

Opdrachtgever:

Naam: fam. Roeland

Correspondentieadres: Sponturfwijk 10

Postcode, plaats: 7707 PB Balkbrug

Projectadres: Zelhorstweg 9 en 10

Postcode, plaats: 7739 PN Vinkenbuurt

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

Mossendamsdwarsweg 3

7472 DB Goor

Postbus 53

7470 AB Goor

Tel.: 0547 26 35 15

Fax: 0547 26 33 15

e-mail: info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 4973

Datum: 20 juni 2011

Projectleider: Mark Elshof

Opgesteld: Marjolein Prins

Gecontroleerd: Mark Elshof



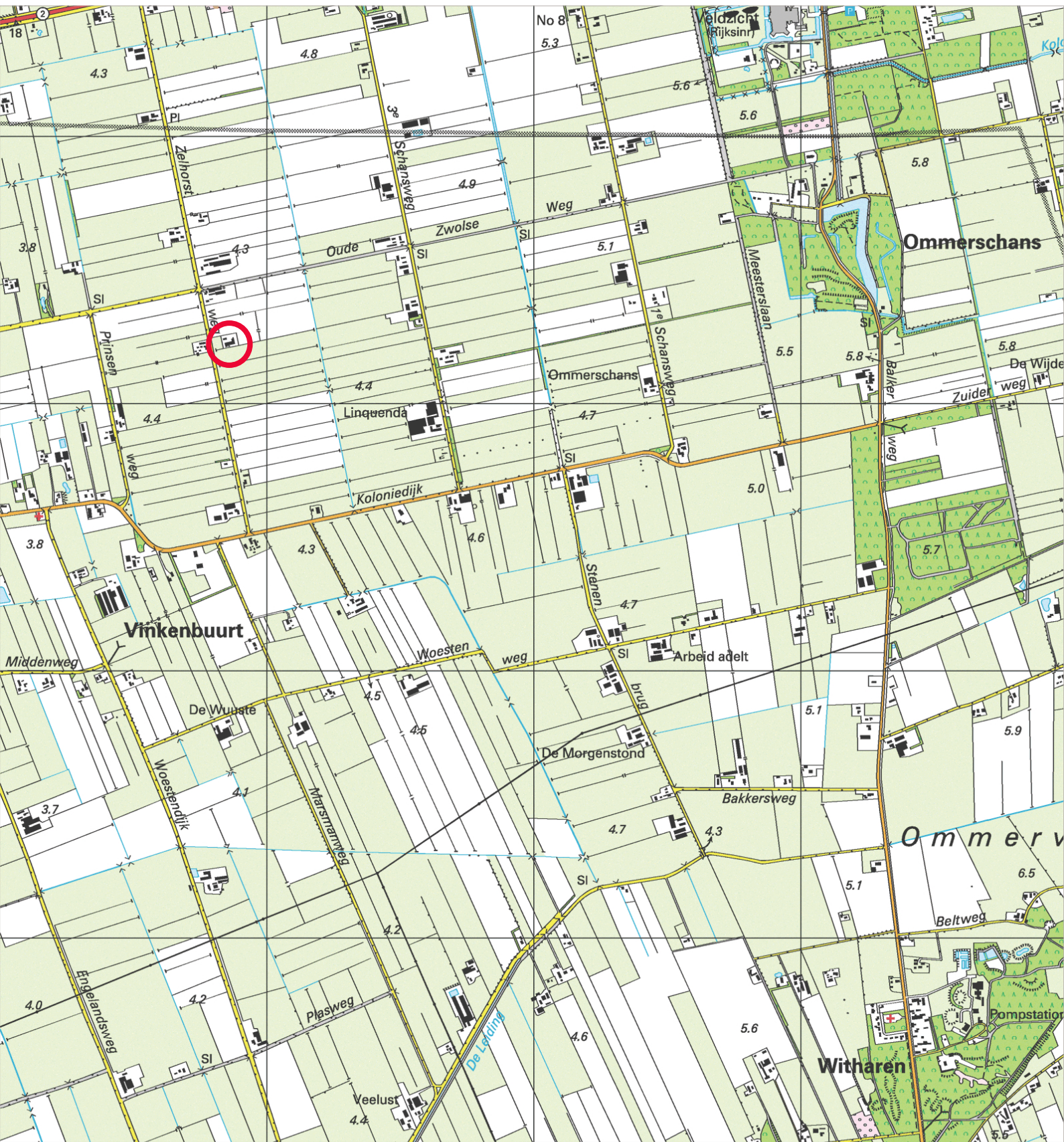
INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Herontwikkeling erf.....	7
2. INVENTARISATIE EN ANALYSE	9
2.1 Veenkoloniale landschap.....	9
2.2 Bodem en geomorfologie.....	9
2.3 Huidig erf.....	9
2.4 Landschapsbeleid kort samengevat.....	11
3. INRICHTINGSSCHETS	13
3.1 Uitgangspunten.....	13
3.2 Onderbouwing.....	13

Bijlage I : Inrichtingsschets A3

Bijlage II: Referentiebeelden architectuur

Bijlage III: Referentiebeelden bijgebouwen



Abbeelding 1: locatie erf



1

INLEIDING

1.1 Herontwikkeling erf

Op het erf aan de Zelhorstweg 9 en 10 zijn naast de oorspronkelijke boerderij en de aangebouwde woning enkele bijgebouwen aanwezig, waaronder een bakhuis en een hooiberg. De locatie heeft een woonbestemming in het geldende bestemmingsplan van de gemeente Ommen, waarbij twee aaneengesloten woningen mogen worden gebouwd.

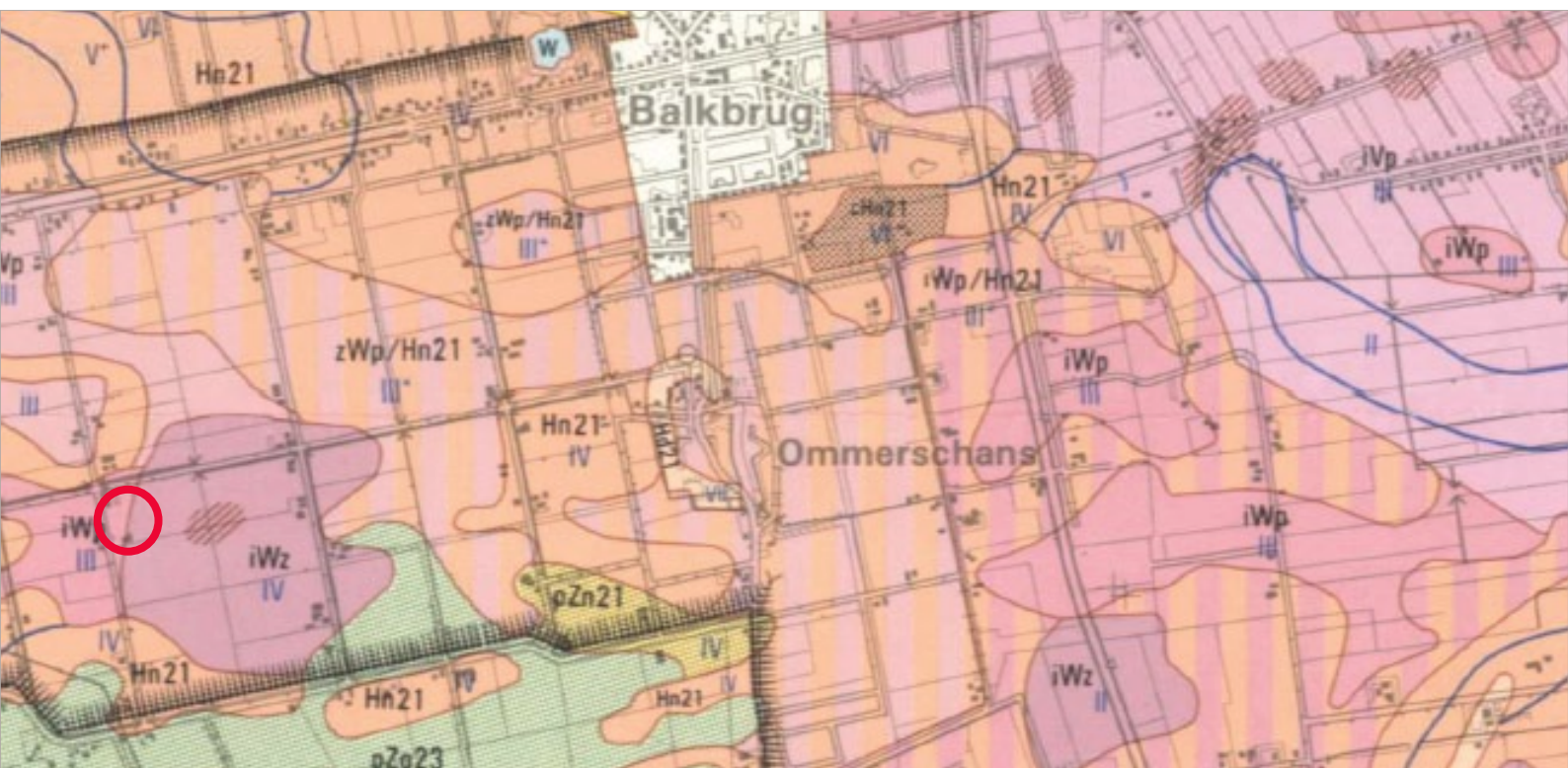
De wens van de familie Roeland is het slopen van de bijgebouwen (364 m²) en aangebouwde woning. De oude hallehuisboerderij, het bakhuis en de hooiberg worden vervolgens gerenoveerd. Daarnaast is het de bedoeling dat de te slopen aangebouwde woning wordt herbouwd. Na de sloop van de aangebouwde woning, wordt er een nieuwe woning (450 m³) met bijgebouw (75 m²) op het erf gebouwd. Bij de boerderij met bakhuis en hooiberg wordt nog een ander bijgebouw gebouwd.

De gemeente Ommen heeft aangegeven dat de voorgestane ontwikkeling alleen mogelijk is middels een bestemmingsplanherziening. Als onderbouwing voor deze bestemmingsplanherziening zijn eveneens een erfinrichtingsplan en de benodigde onderzoeken vereist.

In opdracht van de familie Roeland heeft Eelerwoude dit erfinrichtingsplan gemaakt en benodigde onderzoeken laten uitvoeren.



Afbeelding 2: geomorfologische kaart



Afbeelding 3: bodemkaart



2

INVENTARISATIE EN ANALYSE

2.1 Veenkoloniale landschap

Het erf van de familie Roeland ligt in een voormalig hoogveengebied tussen Vinkenbuurt en de Ommerschans. Op de historische kaart van 1900 bestaat het erf nog niet. Het uitgestrekte gebied was bedekt met een dikke laag hoogveen dat tot na 1900 op grote schaal is verveend ten behoeve van de turfwinning. De vervening van het veenkoloniale landschap gebeurt op zeer grote schaal waardoor er een grootschalig landschap is ontstaan met een rationele strokenverkaveling tussen de rechte ontginningskanalen, dijken en wijken. De agrarische erven liggen gekoppeld aan de kanalen, wijken en doorgaande wegen (ontginningsdijken). Het landschap wordt na de vervening ingericht voor de grootschalige landbouw en kent vrijwel geen landschappelijke beplanting.

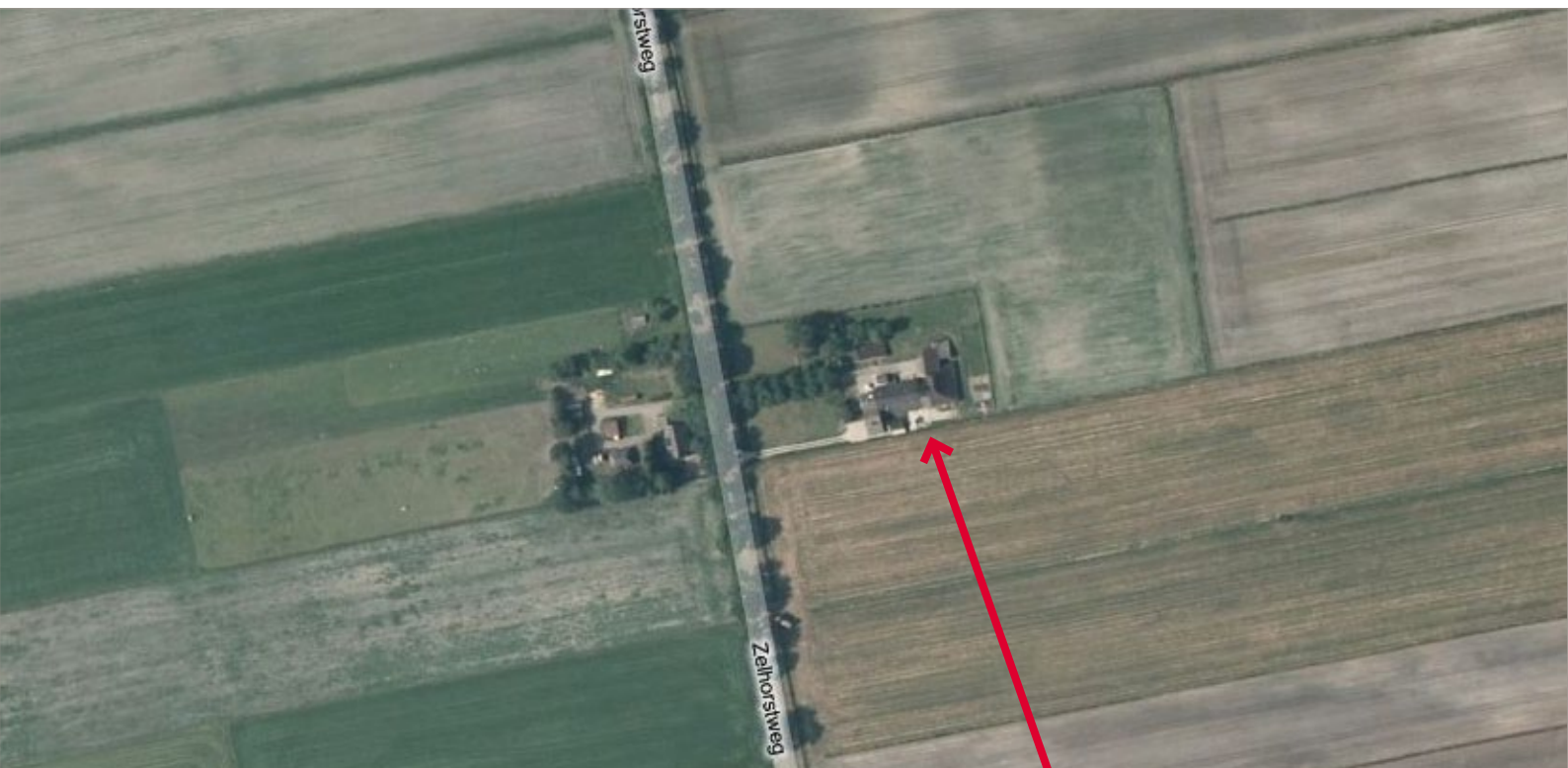
2.2 Bodem en geomorfologie

Het plangebied ligt op een dekzandvlakte (2M14) (geomorfologie). Het erf ligt in een vlak tot heel licht golvend landschap. De bodem bestaat uit relatief droge moerige veldpozolgronden (Hn21 IV).

Het bostype wat kenmerkend is voor dit landschap en type ondergrond is: vochtig berken-zomereikenbos. Het bostype bestaat uit een samenstelling van zomereik, ruwe berk, zachte berk, lijsterbes, vuilboom, geoorde wilg, grauwe wilg, zwarte els en krent.

2.3 Huidig erf

Het huidige erf is opvallend doordat de bestaande boerderij twee voorgevels heeft. De boerderij is van oorsprong een hallehuisboerderij, die in de loop der tijd verschillende keren is uitgebreid. Waaronder een uitbreiding met een complete woning. Daarnaast



Afbeelding 4: luchtfoto met huidig erf

heeft de boerderij een bepaalde architectuur die kenmerkend is voor het landschapstype rond de Ommerschans. Het erf maakt geen deel uit van het beschermde gezicht van Ommerschans. Rondom de boerderij staan verschillende bijgebouwen, waaronder een bijzondere hooiberg en een karakteristiek bakhuis.

Het erf en het ensemble van gebouwen is kleinschalig en sober. Zeer karakteristiek voor het landschapstype. De beplanting op het erf is vrij transparant. Veel erven in de omgeving zijn omkadert door één of meerdere houtsingels. Hier ontbreken deze erfbeplantingselementen. Wel heeft het erf een bijzondere bomenlaan die de boerderij met de Zelhorstweg verbindt. Verder bevat het erf een oude fruitgaard, een bescheiden siertuin voor de boerderij en enkele weiljes.

2.4 Landschapsbeleid kort samengevat

Omgevingvisie provincie Overijssel

Het erf is gelegen in het veenkoloniale landschap. Als ontwikkelingen plaatsvinden dragen deze bij aan de versterking van de bijzondere architectuur van gebouwen, de versterking van de linten en het behoud van open ruimtes.

Landschapsontwikkelingsplan gemeente Ommen (LOP)

In het LOP wordt uitgegaan van de versterking van de karakteristieken van het veenontginningslandschap. Dit zijn de lijnstructuren en de open ruimtes. De erven liggen als groene clusters in open landschap.

Conclusie Oversticht

Het Oversticht heeft advies uitgebracht betreffende de erfinrichting. Het erfensemble wordt niet monumentaal geacht, maar draagt wel een bijzonder (agrarisch) karakter, passend bij de streek. Herstel van de boerderij draagt bij aan herstel van ruimtelijke kwaliteit. Het Oversticht stelt als voorwaarde de nieuwe woning te bouwen aan de noordzijde, op het achtererf. De woning dient ondergeschikt te zijn in architectuur aan de te renoveren boerderij. Ook geldt behoud van ingetogenheid en transparantie van het erf.



Afbeelding 5: huidig erf



Afbeelding 6: huidig erf



3

INRICHTINGSSCHETS

3.1 Uitgangspunten

- Behouden en versterken van het karakteristieke en kleinschalige erfensamble in het veenkoloniale landschap, ondanks de nieuwe toevoegingen aan het erf en de herbouw van een aantal gebouwen.
- De bestaande boerderij wordt hersteld. Dit bestaat uit de bestaande uitbouw verwijderen en het herstellen van de oorspronkelijke hoofdvorm.
- Het behouden van de rechthoekige ervvorm bij de uitbreiding van het erf en aansluiten bij het bestaande verkavelingspatroon.
- De nieuwe woning is ondergeschikt en dient achter de rooilijn van de boerderij te worden ingepast, op het achtererf. De nieuwe woning heeft qua architectuur en vormgeving een ondergeschikt uiterlijk ten aanzien van de gerenoveerde boerderij. Daarmee wordt het karakteristieke ensemble van hoofd- en bijgebouwen behouden.
- De nieuwe bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de bestaande en te renoveren boerderij. Daarnaast is het van belang dat de bijgebouwen verschillend van formaat zijn.
- Behouden bestaande siertuin, nutstuin, boomgaard en bomenlaan op het erf.
- Toevoeging van nieuwe streekeigen erfbeplanting.

3.2 Onderbouwing

Kleinschalig en karakteristiek erfensemble
















Het belangrijkste vertrekpunt voor de inrichting van het erf aan de Zelhorstweg in Vinkenbuurt is het behouden en versterken van het karakteristieke erfensemble van boerderij en diverse (kleinere) bijgebouwen. Dit is heel passend in de streek. De eenvoud en kleinschaligheid is waardevol en is in het ontwerp zoveel mogelijk behouden en versterkt.

Uitbreiding erf binnen de bestaande kavelstructuur

Het bestaande erf is ruimtelijk en functioneel gezien te klein om naast de bestaande boerderij en her te bouwen bijgebouwen, een nieuwe woning en bijgebouw in te passen. Dit gaat ten koste van de transparante setting van gebouwen en beplanting op het erf. Daarom is gekozen het erf iets te vergroten aan de noordzijde. Het erf wordt aan de noordzijde even groot als het tegenover gelegen erf. Dit kan doormiddel van het doortrekken van



Legenda

-  Te renoveren boerderij
-  Her te bouwen hooiberg en bakhuis
-  Nieuwe woning 450 m³
-  Nieuwe bijgebouwen
-  Bestaande bomen (inheemse boomsoorten)
-  Nieuwe houtsingel (inheemse boom- en struiksoorten)
-  Nieuwe beukenhaag
-  Nieuwe knotlinde
-  Nieuwe solitaire bomen (linde, kastanje of walnoot)
-  Bestaande fruitbomen
-  Nieuwe hoogstam fruitbomen (appel, peer, walnoot, etc.)
-  Siertuin
-  Gazon/weide
-  Verharding
-  Raster met houten palen

Afbeelding 6: inrichtingsschets

een sloot aan de noordzijde van het tegenovergelegen erf, richting het noordoosten. De vergroting past binnen en sluit aan op de kavel- en erfstructuur van het huidige landschap.

Herstel bestaande boerderij

De bestaande boerderij wordt in de toekomst hersteld. De familie wil de boerderij onder architectuur, met ruimte voor hedendaagse elementen, in oorspronkelijke hoofdvorm terugbrengen door de aanbouwen te slopen. De hooiberg en het bakhuis zullen de oorspronkelijke vorm en afmetingen behouden en zullen samen met de boerderij het beeldbepalende gezicht van het erf vormen. De bestaande bijgebouwen worden gesloopt, de nieuwe bijgebouwen worden in stijl gebouwd. Dit levert een aanzienlijke winst op voor de ruimtelijke kwaliteit op en rond het erf.

Nieuwe gebouwen onderschikt

De nieuwe woning is ingepast in de noordoosthoek van het uitgebreide erf. De nieuwe woning met bijgebouw zijn ondergeschikt en zijn achter de rooilijn van de boerderij ingepast. In verband met de privacy tussen beide woningen en het uitzicht vanuit de nieuwe woning, is de beste locatie voor de nieuwe woning in de noordoosthoek. De woning staat wel op een gepaste afstand en 'raakt' door de situering van het nieuwe bijgebouw en her te bouwen bijgebouwen niet 'los' van het typische erfensemble. Daarmee wordt het karakteristieke ensemble van hoofd- en bijgebouwen behouden. De nieuwe bijgebouwen zijn qua situering en vormgeving ondergeschikt aan de boerderij en vormen tevens een soort barrière tussen de boerderij en de nieuwe woning. Ook de architectuur en vormgeving van de nieuwe woning is ondergeschikt ten aanzien van de gerenoveerde boerderij. De nieuwe woning maakt daardoor ruimtelijk gezien onderdeel uit van de 'schuren' achter de boerderij. Waardoor de boerderij vanuit landschappelijk perspectief het meest belangrijke gebouw op het erf blijft.

Gezamenlijke erftoegang

De bestaande door eiken begeleide oprit naar de boerderij blijft behouden. In de huidige situatie is de oprit de entree naar de boerderij. In het ontwerp maakt ook de nieuwe woning gebruik van deze entree. Dus één gezamenlijke entree. De toegang naar de tweede woning splitst zich halverwege de bestaande oprit af en loopt onopvallend tussen de fruitgaard en de weide door naar de nieuwe woning. De entree kan nog meer ondergeschikt worden gemaakt door het uit te voeren in een halfverharding.

Bestaande en nieuwe erfbepanting

De bestaande siertuin, nutstuin en fruitbomen blijven behouden. De bestaande siertuin wordt iets versterkt door het aan de voorzijde te begrenzen met een beukenhaag. Bij de

nieuwe woning is een bescheiden siertuin wenselijk. Ook is een beukenhaag geplaatst tussen de nieuwe woning met bijgebouw en de bestaande boerderij met her te bouwen schuren. Dit is vooral ten behoeve van de privacy tussen de nieuwe woning en bestaande boerderij.

De bestaande boomgaard met oude fruitbomen wordt aan één zijde uitgebreid met nieuwe hoogstam fruitbomen.

De noordzijde van het erf wordt begrensd door een nieuwe houtsingel. De houtsingel bestaat uit inheemse boom- en struiksoorten, zoals: zomereik, ruwe berk, zachte berk, lijsterbes, vuilboom, geoorde wilg, grauwe wilg, zwarte els en krent. De singel begrenst niet de hele noordzijde van het erf. Dit voorkomt dat de kenmerken transparantie van het erfensemble verloren gaat.

Solitaire bomen horen bij een erf en geven het ensemble extra karakter. Daarom zijn er op een aantal plaatsen enkele bomen ingepast. De bomen kunnen bestaan uit lindes, kastanjes en walnoten.

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Alle maatregelen in het ontwerp dragen bij aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Van het herstellen van de bestaande boerderij, het herbouwen van de diverse bijgebouwen tot de bouw van een nieuwe in het erfensemble passende woning. De nieuwe streekeigen erfbeplanting, die op een bewuste wijze is ingepast, maakt het vernieuwde erf compleet.



BIJLAGEN

Bijlage I : Inrichtingsschets A3

Bijlage II: Referentiebeelden architectuur
















Bijlage III: Referentiebeelden bijgebouwen



BIJLAGE 1:



Legenda

-  Te renoveren boerderij
-  Her te bouwen hooiberg en bakhuis
-  Nieuwe woning 450 m³
-  Nieuwe bijgebouwen
-  Bestaande bomen (inheemse boomsoorten)
-  Nieuwe houtsingel (inheemse boom- en struiksoorten)
-  Nieuwe beukenhaag
-  Nieuwe knotlinde
-  Nieuwe solitaire bomen (linde, kastanje of walnoot)
-  Bestaande fruitbomen
-  Nieuwe hoogstam fruitbomen (appel, peer, walnoot, etc.)
-  Siertuin
-  Gazon/weide
-  Verharding
-  Raster met houten palen



Erfontwikkeling Zelhorstweg 9 en 10 Vinkenbuurt	
Landschappelijke inpassing erf	
Opdrachtgever: familie Roeland	Kaartnr.: model 1 Schaal: schaalbalk
	
kleurt het landelijk gebied	
Projectnr.: 4973 Opnamedatum: n.v.t. Datum: 16-06-2011 Versie: definitief Formaat: A3 Bestand: Werktek/illus/ inrichtingpl Getekend: MPR	



BIJLAGE 2:





<http://www.bouwtalentaward.nl/upload/8f93bd3a-e5ef-47f6-9524-5de388f96109.pdf>

<http://www.bouwtalentaward.nl/upload/foto-8f93bd3a-e5ef-47f6-9524-5de388f96109.wmv>

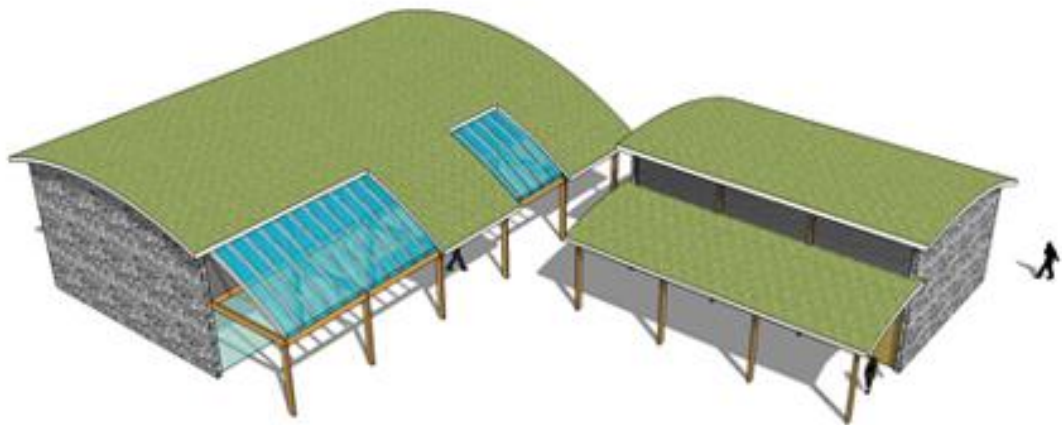




















BIJLAGE 3:





Colofon

Het Zelhorstweg 9/10 Vinkenbuurt is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project: 4973
Redactie: Eelerwoude
Vormgeving: Eelerwoude
Drukwerk: Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam: 120327_4973_rapportlandschappelijkeinpassingZelhorstwegVinkenbuurt1.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: Mark Elshof
Ontwerper: Marjolein Prins
Projectsecretaresse: Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever, Vorstenbosch en Bilthoven.

© Eelerwoude 2011, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl