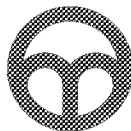


HET OVERSTICHT

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle

Gemeente Ommen
t.a.v. de heer H. Heusinkveld
Postbus 100
7730 AC Ommen

GEMEENTE OMMEN	
12 OCT. 2011	Bijlage
Inge:	4778
Nr. 35350	ter afdoening
Op	
aan: 120	

Zwolle, 11 oktober 2011
Kenmerk: 011 1677 OMN

Betreft: Arriërflierweg 3, gemeente Ommen
Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank-van Herel of mevrouw ir. A. Coops

Geachte heer Heusinkveld,

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht een advies uit te brengen over de Arriërflierweg 3, te Ommen.

Bijgevoegd advies is mede gebaseerd op het beleid en de criteria uit de welstandsnota, maar is geen formeel welstandsadvies. Het plan dient bij definitieve bouwaanvraag dan ook alsnog door de welstandscommissie te worden beoordeeld.

Conclusie

Het erf is gelegen in het jonge ontginningslandschap, nabij de (toekomstige) nieuwbouw van Ommen. Opstallen worden gesloopt en op het erf kunnen twee nieuwe woningen met bijgebouw worden gebouwd. De boerderij blijft behouden. Gezien de kwaliteiten van het landschap en erf en de wens tot voldoende privacy van de drie woningen stellen wij als voorwaarde voor herontwikkeling: één woning nabij de boerderij en één woning aan de oostzijde van het erf. De singels zorgen voor de inpassing van het gehele erfensemble woningen.

Voor het bestaande erf stellen wij als voorwaarde behoud/herbouw van het kippenhok, herstel van de achtergevel van de boerderij, herinplant van de slooplocaties in aansluiting op de bestaande karakteristiek van het erf.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,

drs. ing. D.H. Baalman, directeur
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teamleider



Ervenconsulentadvies 1677 OMN: Arriërflierweg 3, Ommen

Datum : 23 september 2011
 Kader : Rood voor Rood
 Fase : initiatieffase

Opgave

Het erf van familie is gelegen aan de Arriërflierweg 3 te Ommen. De familie wil de bijgebouwen op het erf slopen. Het aantal m² te slopen oppervlak bedraagt 1.789 m². Hiervoor kunnen op locatie twee nieuwe woningen (elk 750 m³) met bijgebouw (elk 75 m²) worden gebouwd. De kuilvoerplaten zijn reeds verwijderd. De familie wil één woning ontwikkelen met alle leefruimte op de begane grond.

Op 5 september heeft een veldbezoek plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig de familie, mevrouw A. de Haan van Countus en de heer Heusinkveld van de gemeente.

De gemeente vraagt de ervenconsulent te adviseren over de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit van het erf en het landschap.

Landschapsbeleid Provincie

Omgevingsvisie (catalogus gebiedskenmerken)

Het erf is gelegen in het jonge heide- en broekontginningslandschap. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de versterking van de rechtlijnige ontginningsstructuur van het landschap en de afwisseling van open en besloten. De ontwikkeling van nieuwe erven is mogelijk mits deze een landschappelijk stevige 'groene' jas krijgen.

Advies

Landschap, erfensemble en erfinrichting

Huidige situatie

Het erf is gelegen in het jonge ontginningslandschap nabij de (toekomstige) nieuwbouw van Ommen. De erven liggen in een lint langs de weg. Het ensemble bestaat uit een karakteristieke ontginningsboerderij met diverse schuren. De boerderij is gericht op de weg. De schuren staan haaks. De erfbeplanting bestaat uit een singel en een bomenrij aan de westzijde en een singel en een bosje aan de oostzijde. De beplanting is streekeigen. Het erf heeft twee toegangen. Vanaf beide toegangen is doorzicht naar de achtergelegen weidegrond. Aan de westzijde van het erf is een helofytenfilter gelegen.

Het erf is traditioneel ingericht met een bescheiden, omhaagde, siertuin aan de voorzijde en een nutstuin aan de zijde. Het erf is verzorgd.

Aan de westzijde van het erf staat een tweede bedrijfswoning. De woning staat parallel aan de weg. Met een pad in het gras zijn de twee erven verbonden.

Advies landschap en erfstructuur

Het erf is gelegen in een lint met meerdere erven. Herbouw op de slooplocatie is een uitgangspunt bij Rood voor Rood. Mits kan worden aangetoond dat herbouw elders of nabij het erf toevoegt aan ruimtelijke kwaliteit.

Het erf heeft een heldere structuur van hoofdgebouw en bijgebouwen. Het erf is ingebed in een 'groene mantel' met streekeigen plantmateriaal. Bij deze nieuwe ontwikkeling is het een voorwaarde voort te bouwen op deze structuur. Ook het behoud van doorzichten naar het achtergelegen land is een voorwaarde.

Advies nieuwe woningen

Op het erf worden twee nieuwe woningen met bijgebouw gebouwd (150 m² bijgebouw en een woning van 750 m³). Voor één woning is het wenselijk alle leefruimte op de begane grond te ontwikkelen. Gezien de kwaliteiten van het landschap en erf en de wens tot voldoende privacy van de drie woningen zien wij de volgende optie tot herontwikkeling:

- Bouw van de woning met alle leefruimte op begane grond op/nabij de locatie van de bestaande varkensschuur: een erfwoning. De woning vormt een ensemble met de te behouden boerderij. Het schuurvolume geeft qua hoofdvorm en oriëntatie inspiratie voor de

nieuwe woning. Een eenvoudige architectuur, aan de zuidzijde meer gesloten, aan de noordzijde een open gevel met meer glas. Vanuit de woning is vrij zicht op het open veld. Voor deze woning zou het bijgebouw in het hoofdvolume geïntegreerd kunnen worden. Zo wordt alles onder één dak ondergebracht. Een bijgebouw kan ook achter de nieuwe woning, haaks of parallel, geplaatst worden.

- Direct om de woning een 'rondgang' met verharding van tegels en/of klinkers. Terras op het zuiden en het westen, omgeven met een haag en enkele struiken. Enkele fruitbomen tussen de woning, de boerderij en de weg. Het te behouden/herbouwen kippenhok, gelegen tussen de weg en de nieuwe woning, geeft ook een mate van beschutting.
- Gebruik van de toegang aan de oostzijde van het erf. Behoud van doorzicht vanaf de toegang van het erf.
- Bouw van een woning met bijgebouw aan de oostzijde van het erf. De woning ontworpen in familie met de (boerderij)woningen in het lint. De singel en het bosje zorgen voor de inbedding van deze woning in het landschap. Gebruik van de toegang aan de oostzijde. Op deze locatie is ook een volume met een geïntegreerd bijgebouw passend: type erf woning. Haaks op de weg om doorzichten te behouden.
 - Herinvulling van het erf op de slooplocaties: inplant van gras (gazon en weide), enkele losse bomen als eik, linde, kers of walnoot, een fruitgaarde en enkele hagen (beuk, liguster, meidoorn). Deze beplanting zorgt voor een informele scheiding van de woningen.
 - Behoud van doorzicht vanaf de toegang van het erf.

Advies bestaande erf

- Nieuwbouw van een bijgebouw (schuur of kapschuur), parallel aan de boerderij aan de westzijde van het erf of haaks achter de boerderij. Behoud van doorzicht op de toerit.
- Herstel van de achtergevel van de boerderij.
- Herstel van de oude schuur kippenschuur aan de wegzijde. Deze schuur is niet monumentaal, maar draagt bij aan de kwaliteit van het erfensemble. Renovatie van de schuur voegt toe aan de kwaliteit van erf en landschap. Herbouw van een kleiner volume is ook passend.
- Herinvulling van het erf op de slooplocaties: inplant van gras (gazon en weide), enkele losse bomen als eik, linde, kers of walnoot, een fruitgaarde en enkele hagen (beuk, liguster, meidoorn). Deze beplanting zorgt voor een informele scheiding van de woningen.
- Behoud van het traditionele ingerichte erf: een bescheiden siertuin met gazon en borders, haag en fruitbomen. Behoud van de singel, bomenrij en het bosje aan de westzijde en oostzijde van het erf. Deze beplanting vormt een waardevolle aanvulling op het landschap en geeft een informele overgang naar de naastgelegen erven.

Het schetsadvies is in bijlage 1 bijgevoegd. Wij adviseren voor de uitwerking van de nieuwe volumes gebruik te maken van het vooroverleg welstand. In dit overleg wordt specifiek ingegaan op aspecten als hoofdvorm, kleurstelling, materiaalgebruik en detaillering.

Conclusie

Het erf is gelegen in het jonge ontginningslandschap, nabij de (toekomstige) nieuwbouw van Ommen. Opstallen worden gesloopt en op het erf kunnen twee nieuwe woningen met bijgebouw worden gebouwd. De boerderij blijft behouden. Gezien de kwaliteiten van het landschap en erf en de wens tot voldoende privacy van de drie woningen stellen wij als voorwaarde voor herontwikkeling: één woning nabij de boerderij en één woning aan de oostzijde van het erf. De singels zorgen voor de inpassing van het gehele erfensemble woningen.

Voor het bestaande erf stellen wij als voorwaarde behoud/herbouw van het kippenhok, herstel van de achtergevel van de boerderij, herinplant van de slooplocaties in aansluiting op de bestaande karakteristiek van het erf.

Bijlage 1
Erfensemble met boerderij en
kippenschuur'



Bijlage 2 erf schets

