

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

HET OVERSTICHT



Gemeente Ommen
t.a.v. mevrouw M. van Oenen
Postbus 100
7730 AC Ommen

GEMEENTE OMMEN	
17 FEB. 2010	Bijlage
Inz. 789	1770511
Op	afdoening
aan	120

Zwolle, 15 februari 2010
Kenmerk: 010 1316 OMN

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

Geachte mevrouw van Oenen,

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht advies uit te brengen over de Hellendoornseweg te Lemele.

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 nieuwe erf is landschappelijk ingepast. Door de ontwikkeling van het nieuwe erf zal de huidige mate van openheid wijzigen, doch zichtlijnen blijven behouden. Het erf, met het grote volume van de manegehal, is parallel aan de noordelijke houtwal gelegen. De zuidzijde van het erf blijft open. De oost-west gerichte structuurlijnen worden versterkt door een aanvullende aanplant in de bestaande houtwal als ook een nieuwe aanplant aan de zuidzijde op de perceelsgrens (streekeigen soorten). De buitenbak mag vanwege de kwaliteit van 'donkerte' niet worden verlicht.

Bijgevoegd vindt u een toelichting op het advies.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,

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

Het Oversticht - Ervenconsulent

Advies 1316 OMN: Hellendoornseweg te Lemele, Ommen

Datum : 26 januari 2010

Kader : verplaatsing/nieuwbouw manege

Fase : inspraakreacties

Opgave

Voor de aanvraag tot de bouw van een manege aan de Hellendoornseweg te Lemele zijn door omwonenden diverse inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties richten zich ruimtelijk gezien op de aantasting van openheid, visuele hinder en de aantasting van de kwaliteit van 'donkerte'.

De provincie geeft aan in haar reactie (vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro, dd 3 – 12- 2009) dat zij instemmen met de manier waarop met de gebiedskenmerken in het advies van 14 mei 2009 is omgegaan.

De gemeente heeft de ervenconsulent destijds gevraagd te adviseren over de inpassing van de nieuwe manege op deze locatie.

In het advies zijn de landschappelijke kwaliteiten, landschappelijke structuur, zichtlijnen, 'donkerte', als uitgangspunten meegewogen. Het is, zoals gesteld in de inspraakreacties, een juiste constatering dat op deze locatie door de nieuwe ontwikkeling de huidige mate van openheid zal wijzigen.

Wij lichten onze afwegingen over de landschappelijke inpassing, op de gekozen locatie, toe: In het advies zijn wij uitgegaan van de versterking van de landschappelijke structuur.

Landschappelijke structuur en zichtlijnen

- De locatie is gelegen op de overgang van de heuvelrug naar het dal. Karakteristiek is de beplanting, van singels en bomenrijen, in oost-westelijke richting en het doorzicht in oost-westelijke richting.
 - In het advies hebben wij geadviseerd het grote volume van de rijhal te plaatsen parallel aan de singel. Het doorzicht vanaf de Glinthaar wordt hiermee zo veel mogelijk behouden. De structuur van het erf is oost-west gericht met de woning aan de oostzijde. De woning, voor de kopgevel van de manegehal, zorgt voor een verkleining van de schaal van het erf, gezien vanaf de Hellendoornseweg.
 - Wij hebben mede vanuit het behoud van de kwaliteit van de Glinthaar geadviseerd In het grote volume van de manegehal niet aan de Glinthaar te plaatsen. Het volume zou zich aan de Glinthaar te nadrukkelijk manifesteren. Dit vinden wij zowel landschappelijk als voor de beleving van de weg voor aanwonenden niet acceptabel. De paardenweiden behouden deels een open zicht.
 - De zuidzijde van het erf blijft open. Enkele losse bomen passen de stapmolen en de rijbak in. Het is niet wenselijk deze zijde van het erf met een dichte singel in te planten. Deze lijn zou afbreuk doen aan de structuurlijnen van het landschap.
 - Voor de inpassing hebben wij geadviseerd de oost-west gerichte lijnstructuur van singels te versterken door een aanvullende beplanting in de noordelijke (bestaande)houtwal en een nieuwe singelbeplanting op de zuidelijk gelegen perceelsgrens (streekeigen soorten). Hiermee wordt de karakteristiek van de structuur van het maten- en flierenlandschap hersteld. De beplante lijnen zorgen tevens voor de inpassing van het nieuwe complex.
- In het advies is benoemd dat het erf niet ontsloten zal worden vanaf het Glinthaar.
- In het advies is als voorwaarde benoemd het erf compact te houden en de rijbak meer in relatie met de manegehal te plaatsen. De bak kan worden ingepast met een lage graswal.

Donkerte

- In het advies is benoemd dat het niet wenselijk is de paardenbak te verlichten vanuit de kwaliteit van 'donkerte'.

Het Oversticht - Ervenconsulent

Conclusie

Het nieuwe erf is landschappelijk ingepast. Door de ontwikkeling van het nieuwe erf zal de huidige mate van openheid wijzigen, doch zichtlijnen blijven behouden. Het erf, met het grote volume van de manegehal, is parallel aan de noordelijke houtwal gelegen. De zuidzijde van het erf blijft open. De oost-west gerichte structuurlijnen worden versterkt door een aanvullende aanplant in de bestaande houtwal als ook een nieuwe aanplant aan de zuidzijde op de perceelsgrens (streekeigen soorten).

De buitenbak mag vanwege de kwaliteit van 'donkerte' niet worden verlicht.