

Advies 1167 OMN: Beerzerweg 1, Ommen

Datum : 28 september 2009
Kader : rood voor rood
Fase : initiatieffase

Opgave

Het erf Beerzerweg 1 is onderdeel van Landgoed De Stekkenkamp. Het betreft een pachtboerderij gebouwd in de jaren '50. De boerderij is tot eind 2005 in combinatie met de boerderij van Beerzerweg 3 in agrarisch gebruik geweest.

Het landgoed heeft de wens het erf om te vormen tot een 'woonerf' met drie wooneenheden. Het landgoed heeft voor de transformatie van het erf twee concepten laten opstellen door SchipperDouwes Architecten uit Wierden: één concept met de bouw van twee losse villa's (de boerderij wordt gesloopt) en één concept waarbij de boerderij wordt gerenoveerd (één wooneenheid) en twee nieuwe (schuur)woningen worden toegevoegd. Het laatste concept gaat uit van het behoud en de doorontwikkeling van het voormalige agrarische erf.

De gemeente vraagt ons te adviseren over de twee concepten. Met name vraagt de gemeente uitspraak te doen over het feit of een derde wooneenheid (woning) toevoegt aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en het erfensemble.

In juli heeft samen met mevrouw Schipper Douwes en de heer Boessenkool, beiden adviseurs van de initiatiefnemer, een veldbezoek plaatsgevonden.

Beleid

Bestemmingsplan

Het adres Beerzerweg 1 is gelegen in het bestemmingsplan 'Ommen Kom-Zuid' en heeft de bestemming 'wonen'. Het is mogelijk het erf te transformeren naar een dubbele woonbestemming. Het bouwen van twee nieuwe woningen na sloop van de boerderij is mogelijk. Het ontwikkelen van een derde wooneenheid is mogelijk wanneer deze wooneenheid/woning een meerwaarde geeft aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en het erf. De initiatiefnemer heeft samen met gemeente en provincie deze mogelijkheid besproken.

Landschapsbeleid

In de omgevingsvisie wordt het gebied aangeduid als oude hoevenlandschap. De ambitie is gelegen in het versterken van de kleinschaligheid, verspreid liggende erven, routing over de erven (toegankelijkheid van landschap). Ontwikkelingen dragen bij aan de versterking van de afwisseling van besloten erven, de open akkers (esjes), de beekdalen en voormalige heidevelden.

Advies

Landschap en erfensemble

Het erf is gelegen in het essen- en kampenlandschap aan de rand van Ommen. Het landschap is kleinschalig en reliëfrijk. De afwisseling bestaat uit kampjes (kleine akkers), hooilanden, singels, bomenrijen, losse bomen, fruitgaarden en beplanteerven.

Het huidige erfensemble bestaat uit één boerderij. Het erf is omgeven door weides. Het erf is toegankelijk vanaf de oostzijde (klinkers). Het voorerf (noordzijde) bestaat uit een eenvoudige boerentuin met gras, omzoomd door perken met vaste planten en struiken en een haag. Aan de westzijde staat een waslijn. De eenvoudige erfinrichting is passend bij de boerderij.

Nabij het erf is een villawijk gelegen. Deze wijk heeft door de afscheiding met een boswal geen directe relatie met het erf. **De keuze van het concept voor de bouw van twee villa's is dan ook niet passend op deze locatie.**

Herstel van het erfensemble

Vermoedelijk hebben op het erf meerdere bijgebouwen gestaan. De aanwezigheid van een kapschuur is bevestigd door mevrouw Bruins, initiatiefnemer (een kapschuur van zwart geteerd hout van 4 of 5 vakken met een kleine aanbouw). Het huidige erfensemble 'oogt' niet compleet door het ontbreken van bijgebouwen/een bijgebouw. **De keuze van het concept waarin een nieuw ensemble met de bestaande boerderij wordt gevormd is dan ook zeer passend.** Zeker ook vanwege het behoud van de boerderij (zie gebouwen).

Het erf is echter wel kleinschalig. De nieuw toe te voegen volumes moeten de schaal van het erf en de erfstructuur niet aantasten. Zij zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, de boerderij. Het gaat hierbij om zowel de locatie en oriëntatie van de schuren (erfstructuur) als ook om de architectuur.

Een 'woonerf', geclusterd zoals in een nieuwbouwwijk is niet passend. **Het huidige plan gaat qua erfstructuur teveel uit van een 'woonerf': de twee nieuwe woningen staan rond een 'binnenhof' die niet passend is voor een Sallands erf.**

En derde wooneenheid is, onder ruimtelijke voorwaarden, wel mogelijk op het erf. Wij denken aan het opsplitsen van de bestaande boerderij, of het toevoegen van twee nieuwe wooneenheden in één schuurvolume.

De referentie van het erf in Raalte, het Overmeen, geeft aan dat het koppelen van twee nieuwe wooneenheden in één schuurvolume bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het erf als geheel.

Herstel van de boerderij

De boerderij is gebouwd in de jaren '50 van de vorige eeuw. De boerderij is in slechte bouwkundige staat, maar is nog gaaf qua exterieur en interieur. Wij adviseren wat betreft het interieur de kenmerken 'voelbaar' te houden. Een wijziging in de inrichting is mogelijk. In het vervolgproces kunnen wij voorbeelden aanleveren.

De architectonische kwaliteit van het exterieur is hoog en bij wijzigingen moet hier zorgvuldig mee worden omgegaan. Het gaat hierbij om het behoud van de hoofdmassa, de gesloten kap, het metselwerk, de gevelopeningen en de gevelinvulling, indeling voor- en achter (in relatie met de gevelopeningen), dieldeling in het bedrijfsgebied (stallen aan weerszijde met voergang en deel), brandmuur, de gebinten.

Het behoud van deze boerderij draagt bij aan het behoud van de diversiteit van boerderijtypen in Overijssel. De boerderij is een mooi voorbeeld van een (onder architectuur) gebouwde boerderij uit de jaren '50. Het exterieur is gaaf en moet behouden blijven. Nieuwe toevoegingen dienen ondergeschikt te zijn, met respect voor de architectuur.

Erfinrichting en routing

Het ontwerpen van een goede erfstructuur en erfinrichting (bepianting en verharding) draagt bij aan de vorming van een erfensemble dat past in dit landschap en bij deze boerderij. Het is wenselijk de gebouwen, erfstructuur en erfinrichting in samenhang te ontwerpen.

Ook voor het omringende landschap is het wenselijk de kwaliteiten van kleinschaligheid en reliëf te versterken. Hierbij kan gedacht worden aan het herstel van singels, boomgroepen, de aanleg van een poel in een lager gelegen deel, de aanplant van losse bomen op het erf, etc. Het behoud van doorzichten van en naar het erf is in dit landschap belangrijk.

De ontwikkeling van een routing over het erf draagt bij aan de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Echter in deze situatie is dit lastig omdat het erf tussen een doorgaande weg en spoorlijn is gelegen. Wij adviseren na te gaan of dit op andere locaties wel mogelijk is. In het landschapsplan van het landgoed worden hiertoe aanzetten gegeven.

Bij de transformatie is het van belang na te gaan welke archeologische waarden zijn benoemd voor het perceel. U kunt hiervoor contact opnemen met de gemeente.

Conclusie

Het behoud van de boerderij uit de jaren '50 en de herontwikkeling van het erfensemble draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en het erf. Het huidige plan gaat niet voldoende uit van een karakteristiek Sallands erfensemble. Dit komt vooral door de situering van de schuurwoningen rond een 'binnenhof'. Dit doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. De verkozen architectuur 'schuurwoning' is passend.

Voor het herontwikkelen van het erfensemble en het toevoegen van een derde wooneenheid zien wij als mogelijkheid: het opsplitsen van de boerderij, of het toevoegen van de twee nieuwe wooneenheden in één schuurvolume.



Referentie drie wooneenheden (boerderij en grote woonschuur) erf Overmeen te Raalte.

