



Ervenconsulentadvies 1805: Nieuwvestiging erf Koonstra, Ommerschans, Ommen

Datum : 30 oktober 2012
Kader : nieuwvestiging
Fase : initiatieffase

Opgave

De initiatiefnemers de heer Koonstra en mevrouw Tesselaar hebben een verzoek ingediend tot verplaatsing van het melkveebedrijf aan de Koloniedijk naar de rand van het Beschermd gebied Ommerschans. De voorgestelde locatie is landschappelijk, cultuurhistorisch, zeer gevoelig en vraagt om een zorgvuldige afweging van diverse belangen. Beleidsmakers, belanghebbenden en adviseurs zijn zich hiervan allen bewust.

In opdracht van de bestuursdienst Ommen Hardenberg hebben werksessies plaatsgevonden met de betrokken partijen. Bij deze sessies zijn de diverse belangen in beeld gebracht. Na de eerste sessie heeft Het Oversticht gezien de landschappelijk, cultuurhistorische waarden een negatief advies uitgebracht over de nieuwvestiging. Wel is positief geadviseerd over verplaatsing van het bedrijf naar bestaande erven of inbreiding in een bestaand bebouwd lint. In bijlage 5 is het advies bijgevoegd.

De provincie en gemeente zijn voornemens in te stemmen met nieuwvestiging gezien de aanwijzing als Landbouw Ontwikkelingsgebied, het brede maatschappelijke belang en met name de potenties die deze ontwikkeling in zich heeft voor het gebied Ommerschans als geheel. Voorwaarde vanuit de provincie is dat zwaar wordt ingezet op de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent naast een optimale kwaliteit voor erf en bebouwing inzet op extra kwaliteit voor het gebied als geheel. Dit met respect voor de bestaande kwaliteiten. De provincie en gemeente zijn zich er van bewust dat er geen sprake kan zijn van een ondergeschikte toevoeging. Het bedrijf zal zich manifesteren, het geeft een nieuwe toevoeging aan de bestaande structuur.

De gemeente en provincie vragen aan Het Oversticht een vervolgadvisie uit te brengen over de wijze waarop deze nieuwe toevoeging kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. In het advies gaan wij in op de voorwaarden op het niveau van landschap, erfensemble, erfstructuur en erfinrichting.

Advies

Landschap, erfensemble en erfstructuur, erfinrichting

Elk schaalniveau vraagt een zorgvuldige afweging bezien vanuit de gevraagde ruimtelijke kwaliteit en de agrarische functionaliteit. Dit vraagt voor alle onderdelen een aanpak vanuit een ruimtelijk ontwerp. Wij stellen dan ook als voorwaarde dat voor de verdere uitwerking van de plannen een architect en landschapsarchitect worden ingeschakeld.

Voorwaarden voor het landschap

Dit advies is gebaseerd op de cultuurhistorische en landschappelijke waarden die in bijlage 5 zijn beschreven.

Bij nieuwvestiging stellen wij als voorwaarden:

- Versterk de kleinschaligheid van het landschap, versterk het patroon van de opstreckende verkaveling door:
 - aanplant van perceelsscheidingen met elzenrijen en/of eiken (oost-west). Dit geldt als principe voor de Ommerschans als geheel. De gemeente zou dit principe kunnen opnemen in een landschapsvisie. Overwogen kan worden de elzenrijen op te knippen in kleinere eenheden. Zo ontstaan landschappelijk op grotere schaal gesloten lijnen en op kleinere schaal doorzichten. Ook kan overwogen worden de elzen te vervangen door struweelhagen. Deze hagen geven wel structuur aan het landschap, maar zijn lager en geven mogelijk minder overlast voor weidevogels (predatie).



- o Herstel de doorgaande beplantingslijn langs de Oude Zwolse Weg: een rij eiken zonder ondergroei op een afstand van 6 tot 8 meter aan de noordzijde van de weg.
- o Herstel aanplant van bomenrijen langs de wegen (noord-zuid) zonder ondergroei op een afstand van 6 tot 8 meter. Es of eik. Dit geldt als principe voor de Ommerschans als geheel. De gemeente zou dit principe kunnen opnemen in een landschapsvisie.
- Versterk het patroon van de watergangen door:
 - o Verwijderen bosje op 'kruispunt' van watergangen.
 - o Behoud het natuurlijke grasprofiel van de watergangen. Plaats gebouwde volumes, verhardingen, hekwerken etc. op ruime afstand van het talud. Voorkom het aanbrengen van een stenige oeverbescherming boven de waterrand.
- Behoud de doorgaande waterlijn aan de oost- en noordzijde van de weg door:
 - o De toegang tot het erf bij voorkeur met bruggen in plaats van dammen te realiseren.. Als alternatief duikers (met voldoende breedte in verhouding tot de watergang) (zie bijlage 4).
- Versterk de oude lijnstructuur van de Oude Zwolse Weg: 'een dijk door het moeras'
- Behoud van de landschappelijke sfeer van een onverharde weg, een 'karrenspoor door:.
- Halfverharding, grasstenen/rasters of 'karrenspoor'.
- Voeg nieuwe, eigentijdse elementen toe zoals een weidehek, erftoegangshek (ijzer of hout) (bijlage 4).
- Behoud 'donkerte' van het landelijke gebied. Voorkom lichtverstrooiing vanuit de stallen en schuren naar het buitengebied. Op het erf en bij de toegangen toepassing van lage verlichtingsintensiteit en tijdelijkheid.

In bijlage 1 zijn de principes van de versterking van de kleinschaligheid opgenomen.

Voorwaarden voor de erfstructuur

Laat het erf qua structuur aansluiten op bestaande erven door:

- Boerderijwoning met voorzijde gericht op Ommerschans.
- Erfstructuur langgerekt, evenwijdig aan de watergang oost-west / Oude Zwolse Weg
- Behoud afstand tussen het volume van de veestal en de watergang. Uitgaande van een hoogte van de goot van 5,5 meter adviseren wij een vrije zone van 10 meter vanuit het sloottalud.
- Behoud eenvoud en transparantie van inrichting aan de zijde van de watergang.
- Inpassing sleufsilos (hoogte één meter) met klein grastalud aangrenzend aan zuidzijde en door de aanplant van perceelsbeplanting (zie landschap).
- Ontwikkel een transparante opzet van het erf. Losse bomen en enkele hagen geven structuur aan het erf.
- Ontwikkel een eenvoudige inrichting van het erf, 'nut boven sier'.

Voorwaarden voor de bebouwing

Laat de bebouwing qua massa en uitstraling aansluiten op de erven in het gebied Ommerschans door:

- Eenvoudige hoofdvorm van woning, stal en schuren
 - o Representativiteit in details
- Ontwerp woning in relatie met bijgebouwen
- Een 21^e eeuwse ontwerp met gebruik van eigentijdse en streekgebonden kleur- en materiaalgebruik
 - o combinatie van materialen en kleuren
 - o details die gevelbeeld en dak verrijken

Deze voorwaarden bouwen voort op de traditie van de architectuur van de boerderijen in Ommerschans, een eigentijdse toepassing hiervan geeft vernieuwing.



In bijlage 2 is een schetsadvies voor de erfstructuur toegevoegd. In bijlage 3 is een uitsnede uit de kaart van 1900 toegevoegd. In bijlage 4 zijn referenties toegevoegd.

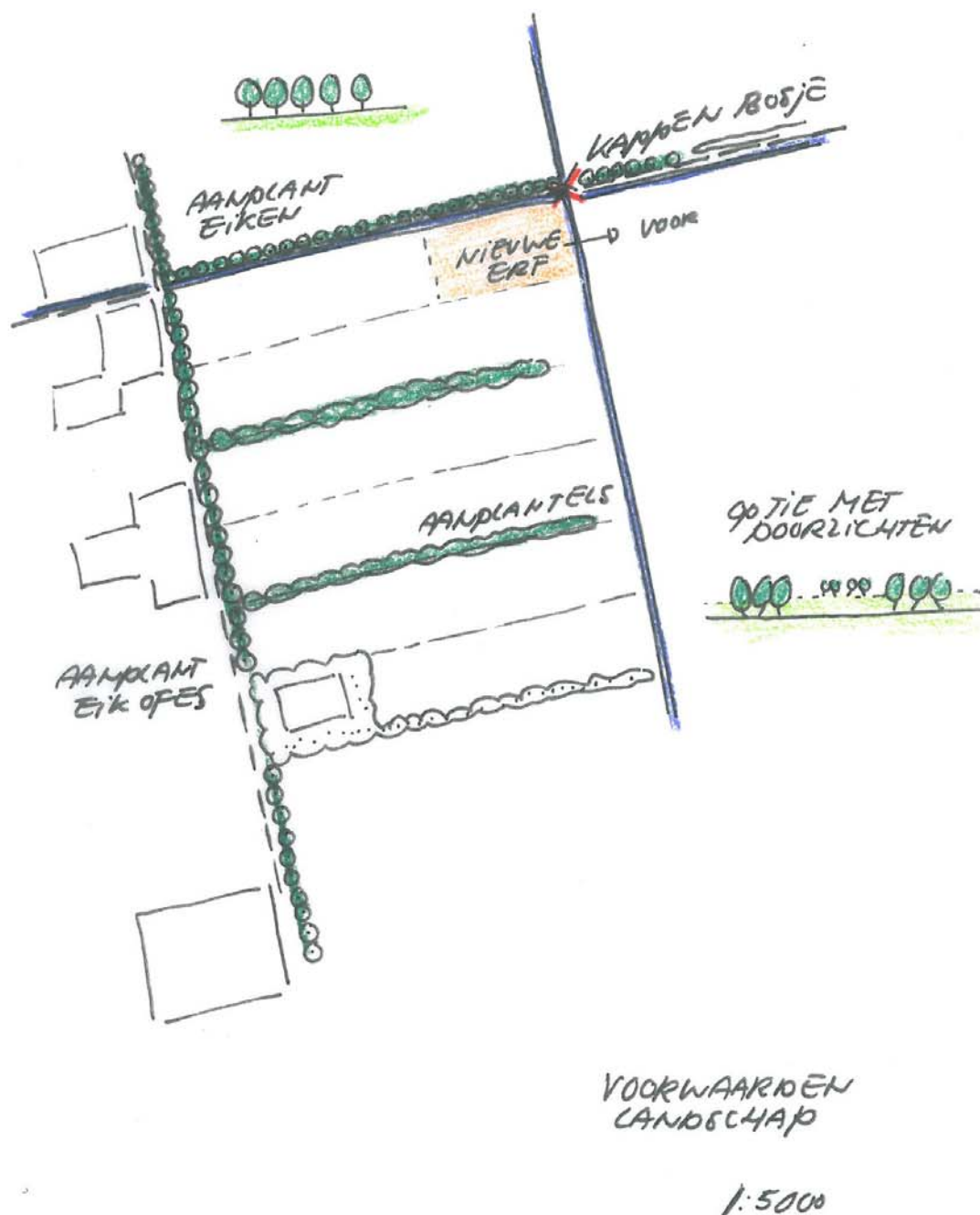
**Conclusie**

Nieuwvestiging betekent een nieuwe laag in het landschap van Ommerschans. Wij stellen als voorwaarden voor het landschap dat de kleinschaligheid en het patroon van wegen en watergangen wordt behouden en versterkt. Voor de erfstructuur en erfinrichting stellen wij als voorwaarden transparantie van het erf, een langgerekte erfstructuur (langs de Oude Zwolse Weg), boerderijwoning gericht op Ommerschans, sobere-functionele erfinrichting.

Gezien de vereiste ruimtelijke kwaliteit stellen wij als voorwaarde een architect en landschaparchitect in te schakelen bij de vervolgfase. Voor de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied als geheel stellen wij als voorwaarde dat er door de gemeente een landschapsvisie met een uitvoeringstraject wordt opgesteld. Deze vraag tot nieuwvestiging vormt daartoe een aanleiding.

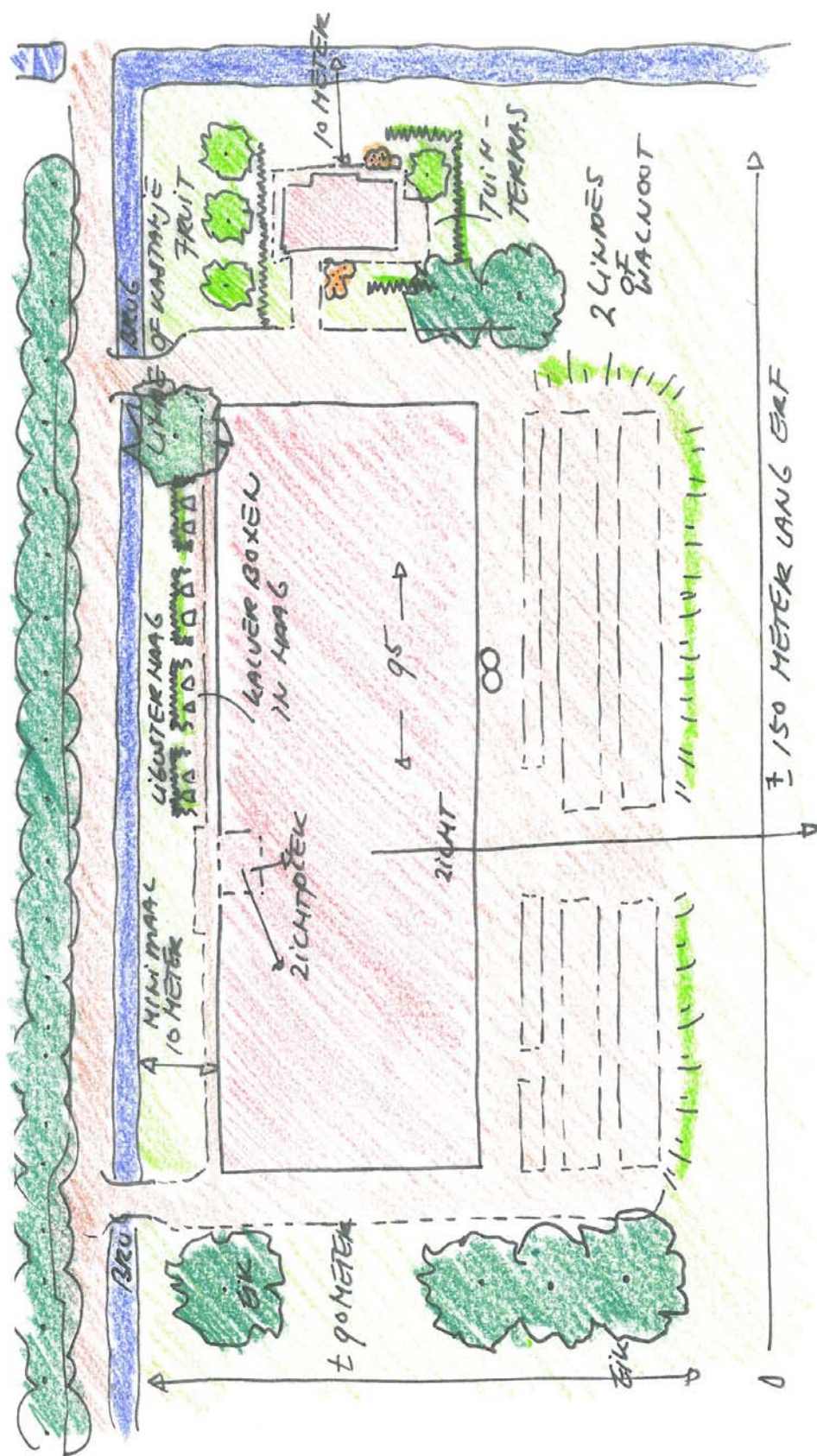


Bijlage 1: principes versterking kleinschaligheid landschap





Bijlage 2: schetsadvies erfstructuur



18051 OMN, 30 oktober 2012





Bijlage 4: referenties erftoegang en halfverharding



Brug als toegang naar het erf

Stabilisatiemat voor halfverharding



Bijzonder weidehek





Bijlage 4: advies Het Oversticht april 2012

Analyse landschap en erven

Huidige situatie

De beoogde locatie van het erf en haar omliggende gronden is gelegen in het veenkoloniale landschap aan de rand van het Beschermd Gezicht Ommerschans. Het huidige bedrijf van de heer Koonstra is gelegen aan de Koloniedijk 1, tevens aan de rand van het beschermd gezicht.

Het beschermde gezicht, een beknopte ruimtelijke analyse

Landschap

Het Bedelaarsgesticht, de Maatschappij van Weldadigheid 'De Ommerschans' heeft een bijzondere ruimtelijke geschiedenis. Het is van waarde vanwege de herkenbaarheid van de gelaagde historische structuur van de verschillende tijdsperioden. Het is een uniek geheel met cultuurhistorische waarden, historisch-ruimtelijke waarden, situationele waarden en vanwege de gaafheid, herkenbaarheid en de zeldzaamheid. De structuur van de 19^e eeuwse ontginning is gaan fungeren als de landschappelijke onderlegger voor de ontwikkeling van het gebied.



Begrenzing van het Beschermd Gezicht



Het Beschermd Gezicht omvat het centrale, meest gave deel van de 19^e eeuwse, orthogonale veenontginningen van de Maatschappij van Weldadigheid. De structuur met vaarten, lanen en boerderijen werd bepaald door generaal majoor Van den Bosch. Het kenmerkt zich als een min of meer open landschap, waarin laanbeplantingen en houtwallen als lijnelementen de ruimte visueel indelen. Het landschap wordt ontsloten door sloten (vaarten) en lanen. In de structuur wisselden bebouwde en onbebouwde (noord-zuid gerichte) lijnen elkaar af. De percelen hadden een voor- en achter: op de kop het erf met de voorzijde gericht op de weg, aan de achterzijde de vaart. Dit patroon herhaalde zich. Bijvoorbeeld erf 9 is gericht op de 1^e Schansweg. De achterzijde van de bijbehorende percelen is de vaart. Erf 14 is gericht op de 2^e Schansweg. De achterzijde van de bijbehorende percelen is wederom een waterlijn.

De erven

Er zijn van oorsprong 21 boerderijen. Zij liggen aan de noord-zuid gerichte wegen: de 1^e en 3^e Schansweg, Zelhorsweg, de Balkerweg en de Kolonieweg. Erf 20 en 21 wijken af van dit patroon, het zijn 'incidenten'. Zij zijn gericht op de Koloniedijk (oost-west) en liggen tussen de 3^e Schansweg en



Zelhorsterweg en tussen de 1e Schansweg en 3e Schansweg. Erf 21 op de kop van de vaart. De reden hiervan is niet bekend.

De boerderijen liggen aan de westzijde van de wegen en zijn met de voorzijde gericht op de weg, naar de Schans. Veel erven liggen op de kop van een laan (zie schets analyse 1900).

De boerderijen variëren in architectuur, doch hebben allen een representatief uiterlijk. Het landschap heeft een 'agrarische sfeer'. Het centrum rondom Veldzicht en de Schans is meer besloten door bos en heeft een 'landgoederensfeer'.

Herkenbaarheid in het huidige landschap

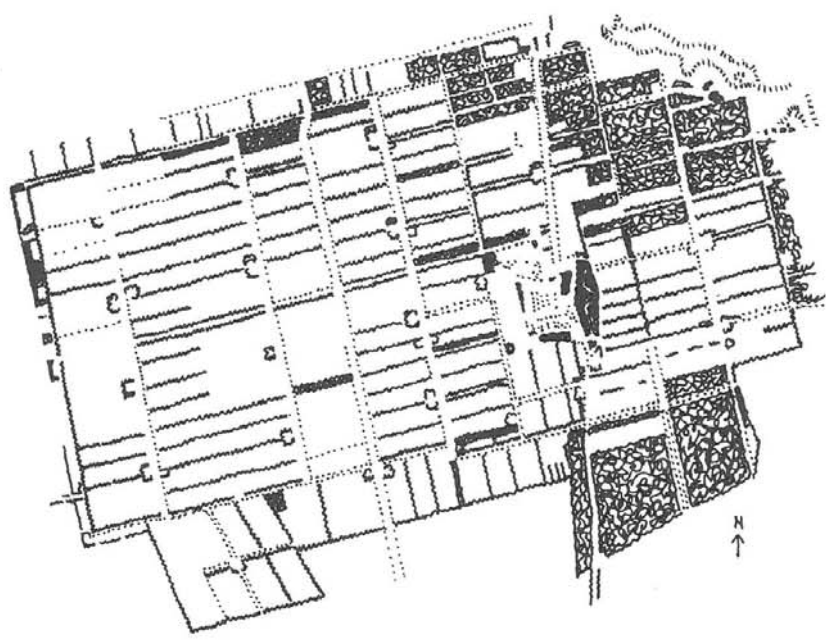
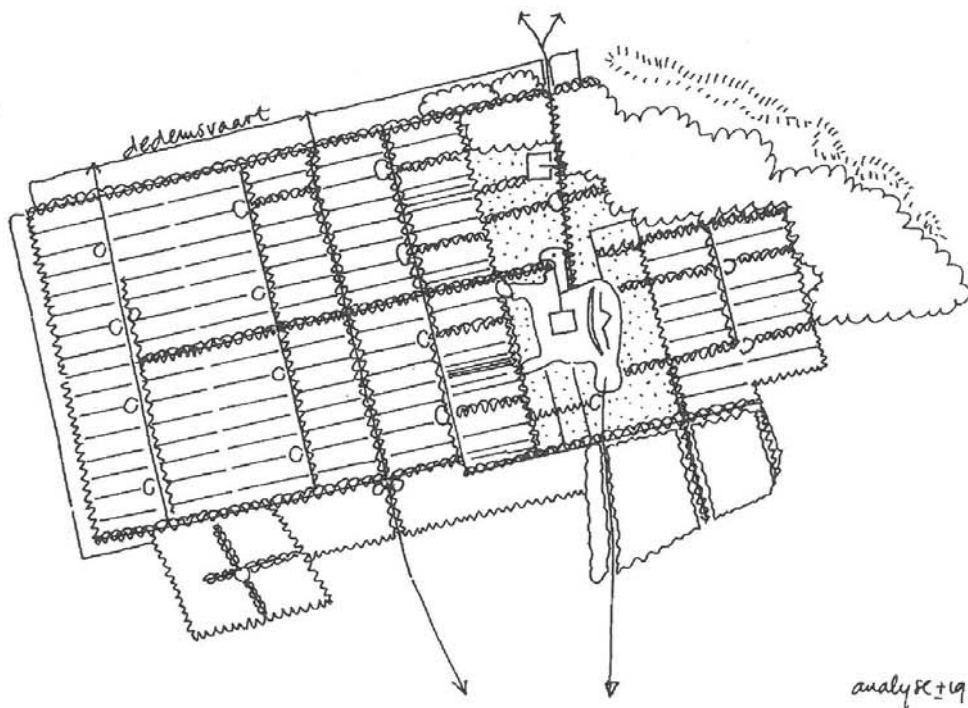
- De plaats van de boerderijen, de verkavelingsrichting, de orthogonale structuur, de afwisseling van bebouwde en onbebouwde linten (voor- en achter) is bewaard gebleven.
- De meest oorspronkelijke boerderijen zijn verdwenen. De boerderijen die daarvoor in de plaats kwamen dateren uit rond 1900 toen de gronden aan particulieren werden uitgegeven.
- De noord- en zuidvaarten zijn voor het grootste gedeelte verdwenen en vervangen door wegen en smalle sloten.
- De laanbeplantingen en houtwallen zijn alleen direct nabij de Ommerschans behouden gebleven, verder langs de randen is veel aanplant verdwenen ten behoeve van een optimaal landbouwkundig gebruik. Hierdoor liggen nu veel erven 'los' van de oorspronkelijke (laan)structuur.
- Veel nieuwe erven zijn gesticht, veelal langs de noord-zuidwegen en ook aan de randen van het gebied. De linten en randen zijn daarmee verdicht. De nieuwe erven liggen zowel ten westen als ten oosten van de weg. De nieuwe erven ten oosten richten zich op de weg en zijn niet gericht op de Ommerschans. Veel erven zijn fors qua maat en schaal van bebouwing en daarmee dominant in het landschap. Ook hebben zij door hun type bedrijvigheid en fysieke verschijning (intensief) weinig binding met het landschap. Dit heeft de oorspronkelijke opzet en sfeer aangetast. Ook de zuidelijke delen beneden de Zuiderweg en de Kolonieweg hebben hun oorspronkelijke structuur door inbreiding deels verloren.
- Aan de oostrand doorsnijdt de N48 het gebied waardoor de oude begrenzing en herkenbaarheid van het oorspronkelijke patroon verloren is gegaan.
- De Oude Zwolse weg, een belangrijke oost-west lijn, heeft haar beplanting verloren.

Waardering

- Waarden in de orthogonale basisstructuur met de dragers:
 - o wegen en kavelgrenzen zijn de dragers met van noord naar zuid de lanen en waterlopen, van oost naar west lanen met houtwallen.
 - o afwisseling van bebouwde en onbebouwde noord-zuid lijnen
 - o de Oude Zwolse weg is een belangrijke oost-west route, 'een dijk door het moeras'.
 - o de beplanting als ontwerpinstrument: laanbeplanting of open versus bebost
 - o solitaire benadrukken een bijzondere bebouwing of functie
 - o in rijen vormen bomen de laanbeplanting van een as. De zichtassen over de lanen worden vanuit het centrum gezien begrensd door bebouwing. De bebouwing langs de lanen en op de kop is symmetrisch ontworpen en geplaatst.
 - o vooral op de plekken waar de lanen en houtwallen verloren zijn gegaan is de historische kavelrichting en agrarische functie van belang.
- Waarden voor de erven:
 - o een representatief, naar de weg gericht, voorhuis (richting de Schans), symmetrische indeling, entree aan de straatzijde, vaak in de as van de laan
 - o een opvallende scheiding tussen voorhuis en aangebouwde schuur: door nokhoogte en/of ouderdom van gebouw

Bron: Ommerschans en omgeving, aanwijzingsadvies te beschermen gezicht, Het Oversticht april 1999.





± 1900
beplanting



Beoogde erflocatie in relatie tot de waarden

De beoogde locatie voor het erf en de gronden is gelegen tussen de bebouwingslinten van de 1^e en de 3^e Schansweg. De optimale bedrijfslocatie is gelegen daar waar de Oude Zwolse Weg en de vaart elkaar kruisen (zie ster in de kaart).

Een nieuwe locatie op de kruising van De Oude Zwolse Weg en de vaart

Deze locatie ligt midden in het open onbebouwde gebied tussen de twee Schanswegen. Uit de ruimtelijke analyse blijkt dat dit lint, in specifiek deze locatie nooit een erfbebouwing heeft gekend. De oorspronkelijke erven lagen ten westen van de 1^e en 3^e Schansweg, met de voorzijde gericht op de weg, op de kern van Ommerschans. Later zijn, in het lint, erven ten oosten van de weg toegevoegd. Deze erven zijn ook gericht op de weg en daarmee niet gericht op Ommerschans. Historisch ruimtelijk gezien is de beoogde locatie dan ook niet passend in de oorspronkelijk ruimtelijke structuur. Ook past de locatie niet in een latere tijdslaag.

Conclusie: door de inplaatsing van een nieuw erf op deze locatie wordt de huidige openheid tussen de twee Schanswegen en de structuur te zeer aangetast. Het waterlint tussen de 1^e en 3^e Schansweg is nooit bebouwd geweest. Erf 21 kan worden gezien als een incident in deze structuur. De structuur van bebouwde linten en onbebouwde linten is nog gaaf en herkenbaar.

Ook de ingezette ontwikkeling van nieuwe erven langs de ontginningslinten, waarvan sommige in de 'oksels' van de oost-west gerichte Oude Zwolse Weg geven historisch ruimtelijk niet voldoende aanleiding deze voorgestelde locatie landschappelijk te verantwoorden. Een landschappelijke inpassing, of landschapsherstel door de aanplant van lanen, en houtwallen zal de aantasting van de open, onbebouwde ruimte niet teniet doen.

Inbreiden in het lint, een passend vervolg op de historische gelaagdheid

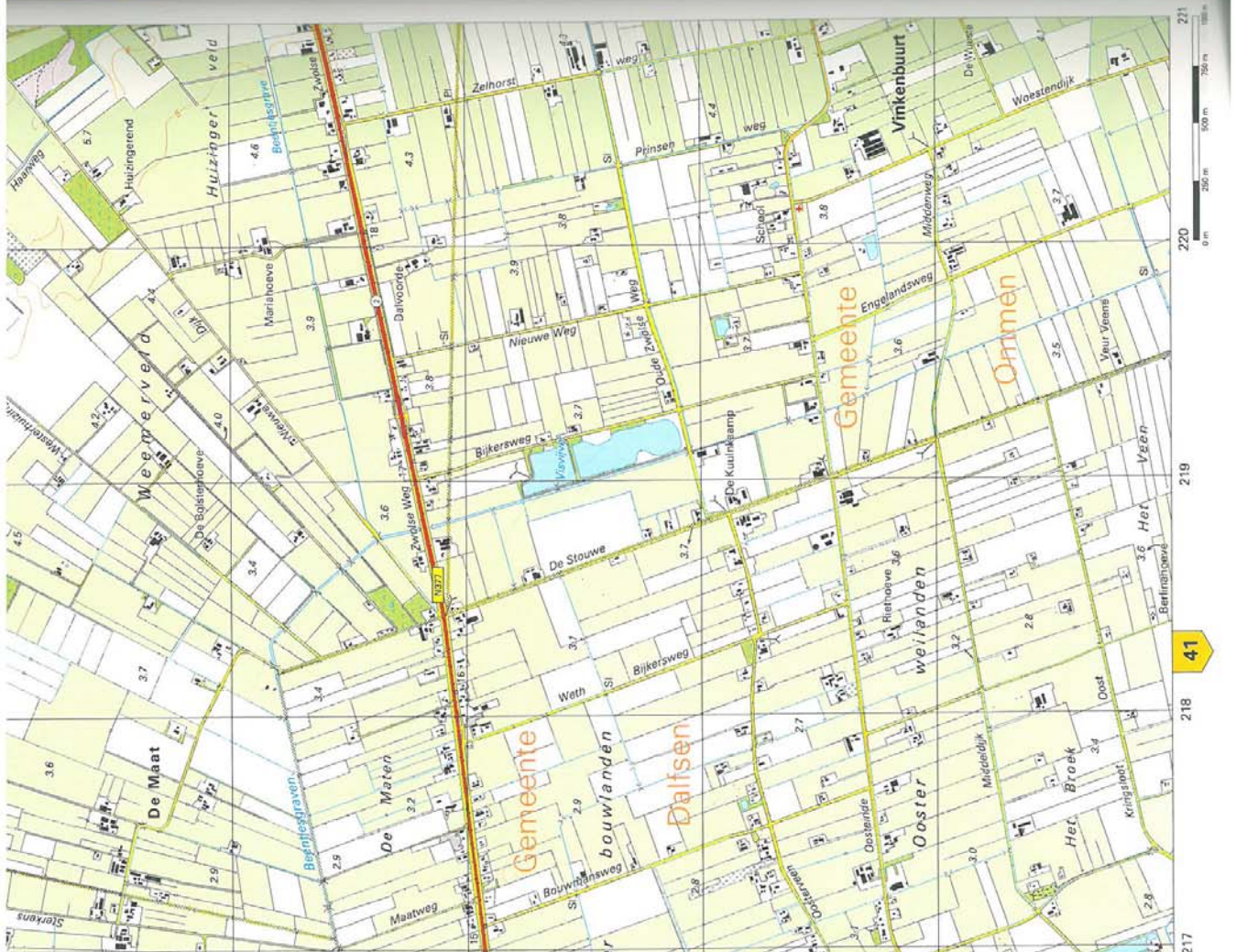
Vanuit de historisch ruimtelijke gelaagdheid is een meer passende locatie in de zone langs de 3^e of 1^e Schansweg. Langs deze weg hebben al meerdere nieuwe erven zich gevestigd. Ook zijn een aantal agrarische erven uit gebruik geraakt of zullen op korte, dan wel langere termijn, uit gebruik raken. Wij stellen als voorwaarde na te gaan of een vestiging aan één van deze Schanswegen mogelijk is (zie pijlen en stip).

Het bestaande woonerf ten oosten, aan de 3^e Schansweg is ruimtelijk gezien een zeer passende oplossing. Het erf heeft een maat en schaal die past bij een huidige bedrijfsvoering. Hoewel kleiner in maat leent ook het erf aan de 1^e Schansweg op de hoek van de Oude Zwolse Weg zich voor een herontwikkeling. Hergebruik van een bestaand erf sluit ook aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. Een kader van beplanting op de erven is in basis aanwezig. Opschaling is mogelijk, waar mogelijk kan bestaande bebouwing benut worden (1^e Schansweg), of een nieuw erfensemble in de traditie van Ommerschans ontwikkeld worden. Bij hergebruik stellen wij als voorwaarde een inpassing van het erfensemble op zich als ook een herstel van de structuur van het landschap. Er zou inspiratie opgedaan kunnen worden vanuit de bestaande erven.

Nieuwvestiging in het lint behoort ook tot de mogelijkheden mits op een eigentijdse wijze wordt ingespeeld op de karakteristiek en traditie van de erven en de boerderijen van Ommerschans: zoals de representativiteit van de woning. De erven richten zich met de voorzijde naar de weg. De gelaagdheid geeft daarbij aan dat de oudere erven ten westen zich richten op de Schans. De jongere erven ten oosten richten zich niet naar de Schans.

Bij nieuwvestiging is ook de inpassing in het landschap door aanplant op en om het erf en in het landschap een voorwaarde. Ook hier vanuit een traditie en karakteristiek van Ommerschans. Herstel van singels, bomenrijen en lanen geven een versterking van het 'kamer'landschap en een verankering van het nieuwe erf in de structuur. Zo zou de Oude Zwolse Weg aangeplant kunnen worden met een rij bomen of een singel, zouden perceelsgrenzen kunnen worden ingeplant met houtwallen en zou langs de ontginningslinten een rij bomen voor versterking kunnen zorgen.

Conclusie: hergebruik of nieuwvestiging in de linten van de 1^e of 3^e Schansweg is landschappelijk en historisch ruimtelijk passend. Erven aan de oostzijde richten zich op de weg en daarmee niet op de Schans. Herstel van singels, bomenrijen en lanen geven een versterking van het 'kamer'landschap en een verankering van het nieuwe erf in de structuur.





Beleidskaders landschap

Landschapsbeleid

Provinciaal omgevingsvisie

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

Gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan (LOP)

In dit beleid wordt uitgegaan van de versterking van de karakteristieken van het landschap: de lijnstructuren en de open ruimtes. De erven liggen als groene clusters in het open landschap.

Beschermd gezicht Ommerschans

Ommerschans en omgeving is aangewezen als beschermd monument. In het advies zijn de waarden beschreven die beschermenswaardig zijn.