



Ervenconsulentadvies 2017: nieuwvestiging erf Koonstra, Oude Zwolseweg, Ommerschans, Ommen

Datum : 10 september 2013
Kader : nieuwvestiging melkveebedrijf, herziening bestemmingsplan
Fase : reactie notitie Steenhuis Meurs vanuit eerdere adviezen ervenconsulent

Opgave

Zorgvuldige interactieve werkwijze met betrokkenen

De initiatiefnemer, familie P. Koonstra, heeft een verzoek tot verplaatsing van het melkveebedrijf aan de Koloniedijk 1 naar de Oude Zwolseweg ongenummerd ingediend. Het verzoek is voorzien van een inrichtingsplan. De locatie is gelegen aan de rand van het Beschermd gezicht Ommerschans. Het ligt wel in het landschap dat door de maatschappij van Weldadigheid is ontgonnen en ingericht.

Beleidsmakers, provincie en gemeente staan positief tegenover deze ontwikkeling die mede ook een landbouwkundige, meer optimale inrichting voor meerdere agrariërs mogelijk maakt.

Voor het plan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze procedure is nu in behandeling met de fase ontwerpbestemmingsplan. Ter voorbereiding op deze procedure heeft de gemeente 'Nije Pleats' sessies gehouden. In deze sessie is op een interactieve wijze, 'van onderop', een verkenning gedaan naar de randvoorwaarden voor de ruimtelijke uitwerkingen van deze opgave. Het spanningsveld van de gevoeligheid van het gebied in relatie tot de wens tot agrarische ontwikkeling stond hierbij centraal (OF-vraag).

Op deze sessie heeft de ervenconsulent op verzoek van de gemeente een eerste advies uitgebracht. Vervolgens is er een sessie gehouden waarin de HOE-vraag centraal stond. Ook hierop is een advies uitgebracht door de ervenconsulent. In de bijlagen 2 en 3 zijn de belangrijkste punten uit deze twee adviezen opgenomen.

Conclusie uit deze adviezen: nieuwvestiging op deze locatie tast de oorspronkelijke waarden aan. Wanneer mede vanuit andere belangen wordt gekozen voor deze locatie zijn ruimtelijke randvoorwaarden van belang zodat deze ontwikkeling een nieuwe laag toevoegt, met respect voor de bestaande waarden.

Unesco, werelderfgoed

De voorgestelde locatie is landschappelijk en cultuurhistorisch zeer gevoelig en vraagt om een zorgvuldige afweging van diverse belangen. Beleidsmakers, belanghebbenden en adviseurs zijn zich hiervan allen zeer bewust. Het proces van planbegeleiding is dan ook zorgvuldig en integraal opgepakt.

Het initiatief van Koonstra is ouder dan het idee om Ommerschans op te nemen op de nominatie voor de werelderfgoedlijst van Unesco. Het adviesbureau Steenhuis Meurs doet in opdracht van Unesco parallel in de tijd een onderzoek naar de 'Outstanding Universal Value' (OUV) van de zeven koloniën van Weldadigheid. Ommerschans is één van deze koloniën.

De gemeente heeft het bureau, gezien de gevoeligheid van de locatie, expliciet gevraagd in beeld te brengen hoe de toekomstige hervestiging kan worden opgepakt om recht te doen aan de OUV. De verplaatsing naar deze locatie is daarbij een gegeven. Unesco staat voor 'doorontwikkelen'. Het is een uitdaging ontwikkelingen zo vorm te geven dat de waarden behouden blijven. Iedere ontwikkeling is maatwerk.

Verzoek om advies ervenconsulent

De ervenconsulent is in deze fase gevraagd te reageren, vanuit de eerder uitgebrachte adviezen, op het advies dat door het bureau Steenhuis Meurs is uitgebracht. Doel van het advies is aan te geven hoe de conclusies en de aanbevelingen verwerkt kunnen worden in het bestemmingsplan en de plannen van Koonstra. Daar waar dit niet mogelijk is, wordt gevraagd te onderbouwen waarom andere keuzes zijn gemaakt. Zo wordt expliciet gevraagd een antwoord te geven op de vraag waarom de voorgestelde oriëntatie is gekozen.



Voor dit advies heeft overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer en zijn adviseurs (architect, landschapsadviseur en stallenbouwer) en de gemeente. Dit gesprek vond plaats op 15 augustus 2013 in het gemeentehuis van Ommen.

In het advies behandelen wij op volgorde de door Steenhuis en Meurs aangedragen conclusies en aanbevelingen. Sommige punten nemen wij samen omdat de benoemde aspecten elkaar overlappen.

Advies

1. 2. en 3. - Plek in de landschappelijke structuur, een boerenerf in het open landschap, geen collage maar een eenduidige opzet.

Conclusies Steenhuis en Meurs

- Het gaat om een nieuwe tijdslaag, de plek voegt zich niet in het landschap. Maak dan geen imitatie koloniehoeve, maar een eigentijds erf.
 - 'Zoek eigentijds in een nieuwe typologie'
- De uitwerking van de relatie tussen erf en landschap is van belang voor een samenhang. De locatiekeuze tussen de wegen in maakt het erf tot een eenmalige uitzondering.

Motivering vanuit de advisering ervenconsulent

Positie van het erf op het knooppunt van Oude Zwolseweg en Tweede Schansweg (waterlijn).

Het landschap van Ommerschans heeft een heldere structuur met diverse lijnen:

- een orthogonale verkaveling, bestaande uit een grid van sloten en wegen in een noord-zuidrichting, en de Oude Zwolseweg en de Koloniedijk in oost-westrichting;
- Een waterstructuur;
- De hoofd- en secundaire wegenstructuur;
- De vier boerderijlinten.

(Bron: Steenhuis Meurs pag. 7)

Bovengenoemde lijnen vormen 'knooppunten' daar waar zij elkaar kruisen. Deze knooppunten vormen bijzondere plekken binnen de structuur. Het nieuwe erf komt te liggen op het knooppunt van de tweede Schansweg (het water) en de Oude Zwolseweg. Het erf krijgt hiermee een bijzondere positie binnen een bestaande, waardevolle, structuur.

Wij kunnen ons vinden in de opmerking die door Steenhuis Meurs is geplaatst. Op het niveau van de structuur van het landschap, ligt ons inziens nog een ontwerpogave voor een uitwerking van de 'eigentijdse laag'. De gemeente heeft in haar ambitie voor deze ontwikkeling aangegeven dat de ingreep een meerwaarde moet zijn voor het gebied als geheel. Wij adviseren de gemeente voor de ontwerpogave een Atelier Overijssel werksessie aan te vragen. Het Atelier biedt de mogelijkheid in gezamenlijkheid deze 'eigentijdse laag' integraal te ontwerpen. Wij adviseren Steenhuis Meurs bij deze sessie te betrekken.

De provincie heeft hiervoor 3500 euro beschikbaar, een bedrag dat door de gemeente verdubbeld dient te worden waarmee een ontwerpatelier in afstemming met initiatiefnemer en gemeente op maat kan worden opgezet. De reeds betrokken adviseurs van de initiatiefnemer krijgen hierin een belangrijke rol.

De provincie zal bij toetsing sterk de nadruk leggen op het ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteit. De Kwaliteitsimpuls impuls Groene Omgeving (KGO) is bij nieuwvestiging van toepassing. De provincie is positief over de ontwikkeling en zal ook bij de uitwerking op het niveau van het erf 'vinger aan de pols' houden. De heer Koonstra en zijn adviseurs zijn hiervan op de hoogte (zie ook 5).



Wij willen hierbij nog toevoegen dat de voorgestelde positie van het erf zowel vanuit een praktische bedrijfsmatige insteek als ook vanuit een meer sociaal maatschappelijke insteek is gekozen. Het is uitdrukkelijk een wens van de opdrachtgever, uit maatschappelijk en educatief oogpunt, dat het erf zich met de voorzijde richt op de 'Ommerschans'. Vanuit de Ommerschans zal het erf door de passant/recreant worden beleefd. Het erf wordt benaderd over de Oude Zwolseweg, een belangrijke oost-west route in de structuur. Hierdoor krijgt deze lijn ook een meerwaarde. De voorzijde van het erf, met hierop de woning, nodigt uit het erf te bezoeken en zorgt voor een heldere erfstructuur gezien vanaf de Ommerschans. De voorzijde ligt aan het water, de zijde aan de Oude Zwolseweg. De voorgestelde hagen aan de zijde van de stal zijn geen invulling van een tuin, maar een inpassing voor de kleine kalverboxen. Deze zone is een informeel zij-erf (werkerf) (zie 5).

Beplanting perceelslijnen

De verankering van de nieuwe laag aan het oude landschap vindt plaats door de aanplant van de lijnen, de dragende structuren oost-west: de Oude Zwolseweg en de perceelscheidingen. Deze beplanting versterkt de oorspronkelijke belijning, de kleinschaligheid. Het landschap was immers meer besloten dan nu.

Wij kunnen ons vinden in de opmerking dat de perceelslijnen zoals aangegeven in het advies niet overeen komen met de oorspronkelijke structuren. Voor een aanpassing maken wij graag gebruik van de kennis van het bureau Steenhuis Meurs die in het kader van hun onderzoek is opgedaan. Wij vragen hen concreet de oorspronkelijke belijning op de percelen van de heer Koonstra aan te geven. De heer Koonstra is bereid het plan hierop aan te passen (in bijlage 1 is een voorstel gedaan).

Ook zijn wij het eens met de opmerking dat de lijnen te veel 'gaten' vertonen en daardoor niet sterk genoeg zijn. De 'gaten' komen voort uit de wens zichtlijnen te behouden vanaf het erf op de weiden. In afstemming met de initiatiefnemer wordt nagegaan of de oorspronkelijke belijning, met een afstand van 250 meter, in een doorgaande lijn van lint tot water, passend is in de bedrijfsvoering. Voor het creëren van zicht 'door de beplanting' zien wij twee landschappelijk passende opties. De zichten kunnen gemaakt worden door op enkele plekken in gericht beheer ondergroei weg te halen. Ook kan gekozen worden voor een rij met eiken zonder ondergroei (10 meter uiteen). Wij hebben geen inzicht in de soortensamenstelling van de singels en/of bomenrijen. Vanuit kaartanalyses en korte historische verkenningen is gebleken dat binnen de structuur zowel bomenrijen als singels voorkomen met als assortiment een streekeigen plantmateriaal.

Architectuur van de gebouwen

De nieuwe vorm van de serrestal, verkozen vanuit dierwelzijn en leef- en werkklimaat, zorgt voor een eigen vormtaal. Het type stal is laag en kan zo optimaal mogelijk transparant worden vormgegeven. Het is uitdrukkelijk de wens van de initiatiefnemer als ook vanuit ons eerdere advies een 'eigentijdse' toevoeging te doen aan het landschap. Het staltype is een keuze van de initiatiefnemer. Eigentijds/transparant kan immers ook met een zadeldak of gebogen dakvorm.

Wij zijn het eens met de opmerking dat het huidige ingediende schetsplan niet overtuigt op het aspect van 'eigentijds'. Het plan 'hinkt' nog op meerdere gedachten. De ambitie is er, het uitgangspunt 'eigentijds' wordt onderschreven, maar het ontwerp verdient nog een verdieping op dit aspect. Ook moet in het ontwerp nog sterker gekeken worden naar een optimale mate van transparantie van de stal (zie ook 5).

4. Zorgvuldig proces

Conclusie Steenhuis en Meurs

- Voor deze gevoelige opgave dient een zorgvuldig en voorbeeldig proces ingezet te worden.

Motivering vanuit de advisering ervenconsulent

De 'keukentafelgesprekken', de integrale aanpak en de onderlinge afstemming getuigen van een zorgvuldig en voorbeeldig proces. Ook het feit dat de initiatiefnemer op eigen initiatief 'de buurt' is ingegaan met zijn ideeën getuigt van een open proces en afstemming. Ook de Vereniging Ommerschans is tijdig betrokken. De initiatiefnemer is bedrijfsmatig en maatschappelijk zeer begaan.



Wij zijn het eens met de opmerking dat er een integraal ontwerp van erf en landschap moet komen. Hiertoe is reeds een eerste aanzet gedaan, maar een integrale ontwerpsslag waarin 'het eigentijdse' is af te lezen moet nog gemaakt worden. Dit is een cruciale stap die ons inziens nog in gezamenlijkheid gezet moet worden (zie 1, 2 en 3). De toetsing vanuit welstand biedt hiertoe niet voldoende mogelijkheid.

5. Aandachtspunten

Conclusies Steenhuis en Meurs

- Een duidelijke positionering en structuur van het erf ontbreekt.
- De stal ligt dicht op de weg.

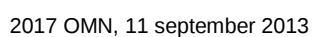
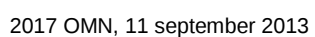
Motivering vanuit de advisering ervenconsulent

Het erf richt zich op de Ommerschans. De voorzijde ligt aan het water. Hier bevindt zich de woning met erfaanleg en een besloten privé tuin. Ter hoogte van het huis ligt een ingang van het erf. Ten zuiden van de stal ligt een tweede ingang. Beiden zullen bedrijfsmatig worden gebruikt voor voer en melk (schone en vuile weg). De ingang nabij de woning zal ook voor bezoekers worden gebruikt. Op de kop van de stal bevindt zich de ontvangstruimte.

De kleine grastaluds aan de zuidzijde zijn functioneel, zorgen voor een inpassing van de sleufsilos en zijn zeker niet bedoeld als een zelfstandige eigentijdse toevoeging vanuit een ontwerp. Erf en landschap lopen aan deze zijde in elkaar over zonder een opgaande beplanting. Aan deze zijde van het erf is nadrukkelijk gekozen voor behoud van openheid gezien de waarden van het open weideperceel.

De stal ligt inderdaad dicht op de weg en het huis ligt verscholen achter de stal, gezien vanuit de Derde Schansweg. Dit heeft te maken met de onder 1 genoemde keuze voor positionering en oriëntatie in het landschap in relatie tot de Ommerschans. Ook een overweging de open ruimte te sparen en een optimaal gebruik van de weidegrond is hierop van invloed geweest. Een verschuiving van de woning richting de Oude Zwolseweg geeft een betere structuur aan het erf: er ontstaat een 'kop' die meer zichtbaar is gezien vanuit het oosten en westen. In overleg met de heer Koonstra hebben we geadviseerd na te gaan of een verschuiving van het huis richting de Oude Zwolseweg mogelijk is. De woning hoeft zeker niet in symmetrie voor de stal te staan, een wens van de heer Koonstra. De wens tot de vergroting van het bouwvolume door een bedrijfsgedeelte in het hoofdvolume onder te brengen draagt bij aan de versterking van 'de kop' van het erf.

2017 OMN, 11 september 2013





Bijlage 2: Citaat uit het eerste advies uitgebracht in april 2012

In dit advies worden de waarden benoemd van de landschappelijke aanleg van de Kolonie van Weldadigheid. Nieuwvestiging op de voorgestelde locatie betekent een aantasting van deze waarden.

Het advies is negatief op dit verzoek. Er worden alternatieve locaties voor nader onderzoek aangedragen.

Als conclusies zijn gesteld:

‘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.

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.’



Bijlage 3: Citaat/schets uit het tweede advies uitgebracht in november 2012

Bij dit advies dient de komst van het bedrijf op deze locatie als een gegeven. Dit advies beschrijft de randvoorwaarden die bij de ontwikkeling op deze locatie van belang zijn. Het advies gaat vergezeld van een schets voor erfinrichting en landschap.

'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.'

Als conclusie wordt gesteld:

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 landschapsarchitect 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.



1:5000

