

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Ommen
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 100
7730 AC Ommen

Zwolle, 13 juli 2023

Ons Kenmerk:

Uw Kenmerk:

Betreft: het bouwen van ca. 50 tijdelijke flexwoningen t.b.v. starters, statushouders en speedzoekers

Adres: Sportlaan, Ommen

Inlichtingen bij: [REDACTED]

Geacht college,

Bovengenoemde adviesaanvraag is voor advies binnengekomen.

Vechtdal Wonen wenst op twee locaties aan de Sportlaan in totaal 50 flexwoningen te realiseren. De locaties maken deel uit van de ontwikkeling van 11 hoogwaardige boerenerven aan de Hessenweg Oost, Arriërveldsweg en Arriërflierweg. De twee locaties ten noorden en zuiden van de Sportlaan zijn als reservegebied aangemerkt, die kunnen worden aangewend voor waterretentie of extra voorzieningen ten behoeve van het sportpark (bijvoorbeeld sportvelden of parkeren). Om de flexwoningen goed in te passen in de omgeving is ervoor gekozen om het bestaande groene raamwerk (houtwallen) te versterken en uit te breiden met nieuwe houtwallen. Ook wordt aansluiting gezocht bij het geldende beeldkwaliteitsplan en de daarin beschreven criteria voor de verscholen boerenerven.



Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

BEOORDELINGSKADER

De stadsbouwmeester adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO). In artikel 2.10, eerste lid onder d is vastgelegd dat een tijdelijk bouwwerk niet hoeft te voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Echter heeft de gemeente de wens om de tijdelijke flexwoningen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij het vigerende beeldkwaliteitsplan 'Boerenerven, Ommen' (september 2013) van de Gemeente Ommen. Daarom wordt het plan voorgelegd aan de stadsbouwmeester voor advies.

Bij de overweging zijn onder andere de volgende specifieke criteria uit het BKP 'Boerenerven, Ommen' van belang:

Situering

- *Het boerenerv bestaat uit een boerderijwoning, de schuurwoningen (en eventueel één gezamenlijke schuur).*
- *De gebouwen staan gegroepeerd aan het gezamenlijk erf met een informele setting.*
- *De boerderijwoning heeft een prominente plek op het boerenerv.*

Vormgeving

- *Boerderij: bouwmassa is geïnspireerd op de hallenhuistypen of de T-huizen (met kap).*
- *Schuurwoning: de gebouwen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm (met kap).*
- *Schuur: de schuur is geïnspireerd op een bakhuis, kapschuur of hooihuis.*
- *De gebouwen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm.*
- *Alle functies (waaronder berging en garage, indien niet gemeenschappelijk) zijn geïntegreerd in het hoofdgebouw.*
- *De boerderijwoning heeft een meerzijdige oriëntatie, de voorgevel en de zijgevel aan de oprijlaan van het erf zijn representatief.*

Detailering, kleuren en materialen

- *Boerderij: de detailering van de boerderijwoning dient overwegend sober te zijn, maar wel rijker dan die van de schuurwoningen.*
- *Schuurwoning: de detailering van de schuurwoning dient sober te zijn, duidelijk soberder dan die van de boerderijwoning op het erf.*
- *Schuur: de detailering van de schuur dient doelmatig en sober te zijn, zonder versieringen.*
- *Bij een boerderijwoning in een moderne bouwstijl kan het zadeldak asymmetrisch zijn.*
- *Het materiaalgebruik is traditioneel (bakstenen gevels), aangevuld met houten geveldelen, et cetera.*
- *Het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).*

Criteria Raamwerk (landschappelijke inpassing)

- *Het raamwerk bestaat uit de waterstructuur en de groenstructuur.*
- *De houtsingels bestaan uit bomen en struiken en belemmeren het doorzicht tussen de verschillende boerenerven.*
De waterstructuur bestaat uit smalle sloten hoofdzakelijk in de richting van het slagenlandschap (landschapsstructuur, hoofdorientatie is noord-zuid). Uitzonderingen hierop is de watergang langs de Sportlaan en de Arriërflierweg; deze watergangen begeleiden de oost-west georiënteerde ontsluitingswegen van het plangebied.
- *De waterstructuur bestaat uit natuurlijke oevers.*

BEVINDINGEN

Eerste stedenbouwkundige modellen



In het voortraject zijn twee stedenbouwkundige modellen besproken met de belanghebbenden, waarbij een model uit ging van een gestrooide ligging van kleinere eenheden en het andere model enkele geclusterde woningen beoogde rondom een centrale ontsluiting.

Beide modellen passen niet binnen het beeldkwaliteitsplan 'Boerenerven, Ommen'. Daarom is in de verdere ontwikkeling van het plan gezocht naar meer aansluiting bij de voorgenoemde criteria.

Doorontwikkeling stedenbouwkundige opzet

In het BKP wordt een onderscheid gemaakt tussen een 'klassiek boeren erf' en een 'verscholen boeren erf', waarbij het klassieke boeren erf duidelijk zichtbaar is vanaf de weg, terwijl het andere type boeren erf verscholen ligt achter de bestaande en nieuw aangelegde houtwallen in het gebied. In beide gevallen is de ruimtelijke opbouw van het boeren erf erg belangrijk (1 boerderijwoning, maximaal 3 schuurwoningen, 1 schuur-bijgebouw). Het gezamenlijke erf is oorspronkelijk de meer dynamische zone van het boeren erf. In deze zone vinden alle 'verkeersbewegingen' tussen de boerderijwoning, schuurwoningen en schuren plaats. De verschillende gebouwen zijn geclusterd rondom het erf.

Situering Boeren erf en Schuurwoningen



De vertaling van deze uitgangspunten in werkbaar criteria voor de tijdelijke flexwoningen heeft geleid tot drie erven, die telkens bestaan uit een tweelaags hoofdvolume (de 'boerderij'), twee eenlaagse volumes (de 'schuurwoningen') en een cluster met bergingen (de 'schuur'). Met deze opzet sluit het plan op het punt 'Situering' goed aan bij de nieuwe erven in de omgeving en de gewenste beeldkwaliteit zoals geformuleerd in het BKP Boerenerven.

Landschappelijk raamwerk: privacy en rust

In de opzet van het plan is veel aandacht besteed aan een goede zonering van activiteit – rust en de overgangen openbaar – privé. De flexwoningen zijn sterk gericht op hun eigen erf. Het erf is in de traditionele zin de ruimte waar reuring is en waar de bewoners van de flexwoningen elkaar kunnen ontmoeten. De erven worden ingericht met zitplekken voor de volwassenen en speelgelegenheden voor de kinderen. Op deze manier functioneert het erf ook als (de nodige) verlengde verblijfsruimte van de flexwoningen, die alleen de meest essentiële woonfuncties (slapen, koken, wassen) bieden. De erven krijgen als collectieve ruimte een semi-openbaar karakter.

De erven worden begrensd door de woongebouwen. Daaromheen vormt een groene, landschappelijk ingerichte ruimte een rustige zone als buffer naar de omgeving. Hier worden wadi's aangelegd voor waterberging. De aanwezige houtsingels worden versterkt en nieuwe houtsingels worden aangelegd.



Hierdoor wordt in overeenstemming met het BKP het doorzicht tussen het nieuwe erf en de bestaande erven belemmerd. De bestaande waterstructuur (sloten) wordt gehandhaafd.

Vormgeving, detaillering, kleuren en materialen

Het beeldkwaliteitsplan gaat uit van drie bouwstenen die typisch zijn voor boerenerven: de boerderijwoning, de schuurwoning en de schuur. In het voorgestelde plan bestaat een erf telkens uit een 'boerderijwoning', twee 'schuurwoningen' en een schuur die op verschillende manieren samengesteld worden tot drie erven. Elk van de drie erven krijgt hierdoor enige individualiteit.

Boerderijwoning

De boerderijwoning moet door haar positie en de architectonische uitwerking een belangrijke plek in de compositie van het erf krijgen. Gezien het om tijdelijke flexwoningen gaat, zijn de mogelijkheden beperkt. Binnen dit beperkte kader heeft de initiatiefnemer de mogelijke middelen optimaal ingezet om de gewenste hoogwaardige uitstraling te creëren. De boerderijwoningen staan vooraan op het erf, zijn tweelaags en hebben een aantrekkelijk raamwerk gekregen dat een traditionele kapvorm aanduidt. De privé-buitenruimtes zijn op een handige manier geïntegreerd in dit raamwerk.

Schuurwoning

De schuurwoningen moeten volgens BKP duidelijk soberder, eenvoudiger en terughoudender uitgevoerd worden dan de boerderijwoningen. In het voorgestelde ontwerp worden de schuurwoningen uitgevoerd als eenlaags volume in donker hout. De bergingen zijn geïntegreerd in het volume van de schuurwoningen. In afwijking van de criteria in het BKP hebben de schuurwoningen geen kap maar een plat dak. Het BKP relateert de uitwerking van de verschillende gebouwen aan elkaar. Ondanks (of juist door) het ontbreken van de kap voldoen de schuurwoningen aan het criterium dat zij ten opzichte van de boerderijwoningen duidelijk eenvoudiger en soberder uitgevoerd worden.

Schuur

De meeste bergingen zijn geïntegreerd in de volumes van de schuurwoningen. Voor de boerderijwoningen wordt een eenvoudig, vrijstaand blok met telkens zes bergingen toegevoegd aan het ensemble. In afwijking van de criteria in het BKP refereren de schuren niet aan een hooiberg, kapschuur of bakhuis. De bergingen zijn standaardmodules die met donker hout bekleed worden. Binnen de context van tijdelijke flexwoningen sluiten de schuren in die zin voldoende aan bij het BKP, dat zij naast de boerderijwoningen en de schuurwoningen de derde typologie (schuur) vormen. Aan de gewenste opbouw van het erf met boerderijwoningen, schuurwoningen en schuren wordt voldaan.



CONCLUSIE

Binnen de context van tijdelijke bouwwerken voldoet het bovengenoemde plan aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan "Boerenerven, Ommen".

H



Dipl. Ing. [redacted], stadsbouwmeester