

Memo Woningbouwontwikkeling Erve Arriërflier

Onderwerp: Aangescherpt stedenbouwkundig ontwerp Erve Arriërflier

Datum: 9 april 2026

Naar aanleiding van het woningbouwplan voor Erve Arriërflier, dat op 16 juni 2025 is gepresenteerd, zijn vanuit de directe omgeving diverse reacties ontvangen. Met enkele omwonenden zijn één-op-één gesprekken gevoerd. Ook zijn in september 2025 twee werksessies georganiseerd om wensen, aandachtspunten en zorgen gezamenlijk te bespreken.

De opmerkingen en zorgen vanuit de omgeving over deze ontwikkeling zijn zorgvuldig bekeken. Samengevat gaat het om:

- ❖ Zorg over het aantal woningen (woningdichtheid) op deze locatie, vooral vanwege de ligging aan de rand van het bebouwd gebied en de overgang naar het buitengebied.
- ❖ De wens om zichtlijnen naar het omliggende landschap te behouden en aandacht voor de positionering van woningen.
- ❖ Een voorkeur voor grondgebonden woningen in plaats van gestapelde woningbouw.
- ❖ Vragen over de positionering van bouwvolumes en de aansluiting op bestaande erven en omliggende woongebieden.
- ❖ Zorgen over mogelijke effecten op de leefomgeving, zoals verkeer, parkeren, privacy en geluid.
- ❖ Vragen over de positie van inritten en ontsluitingen van de erven.

Naast aandachtspunten en zorgen zijn er vanuit de omgeving ook positieve reacties ontvangen. Vooral de stedenbouwkundige opzet volgens het concept van het 'Sallands Erf', de variatie in gebouwtypologieën en de groene inrichting van de erven worden als waardevol ervaren.

Aangepast plan

Op basis van de binnengekomen reacties is het plan op verschillende punten aangepast. Het herziene plan sluit beter aan bij de wensen en zorgen van omwonenden. Tegelijkertijd blijven de uitgangspunten van de gemeenteraad en overige bevoegde gezagen behouden.

Het doel van de ontwikkeling blijft het realiseren van woningen die passen binnen de landschappelijke context van deze locatie, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Daarbij wordt voldaan aan de geldende wettelijke eisen.

Het aangepaste plan is gepresenteerd op 16 december 2025. Naar aanleiding van deze bijeenkomst zijn nog enkele aanvullende aandachtspunten verwerkt. Het stedenbouwkundig ontwerp van maart 2026 vormt de basis voor de verdere planologische procedure.

Woningaantal

Vanuit de omgeving zijn zorgen geuit over het aantal woningen binnen het plangebied.

De gemeenteraad heeft vastgesteld dat op deze locatie ruimte moet worden geboden voor ongeveer 60 woningen. In de eerste proefverkaveling, gepresenteerd op 16 juni 2025, werd uitgegaan van ongeveer 50 woningen en 2 vrije kavels, wat lager lag dan het uitgangspunt van de gemeenteraad.



Op basis van de binnengekomen reacties en nadere afwegingen is het aantal woningen verder teruggebracht. In het aangepaste stedenbouwkundig ontwerp dat op 16 december 2025 is gepresenteerd, zijn al aanpassingen doorgevoerd.

In de meest recente versie van 30 maart 2026 is het aantal woningen nog verder teruggebracht naar ongeveer 45 woningen. Daarnaast wordt in het omgevingsplan een maximum van 50 woningen opgenomen.

Door het lagere aantal woningen ontstaat er minder druk op verkeer en parkeren. Ook komt er meer ruimte voor groen en openheid binnen het plangebied.

Woningtypologie

Er zijn vragen gesteld over de woningtypologieën op deze locatie en de behoefte aan verschillende woningtypen. Gemeente Ommen wil op deze locatie inzetten op een gevarieerd woningaanbod, passend bij de behoefte in Ommen en de directe omgeving.

Een belangrijk deel van het woningprogramma bestaat uit sociale huurwoningen. In totaal worden 24 woningen gerealiseerd in de sociale huursector, in samenwerking met woningcorporatie Vechtdal Wonen. Uit onderzoek en regionale afspraken blijkt dat er een duidelijke behoefte bestaat aan betaalbare huurwoningen, vooral voor starters, senioren en kleinere huishoudens. Met het realiseren van deze woningen wordt invulling gegeven aan deze behoefte en wordt bijgedragen aan een evenwichtige woningvoorraad.

Naast sociale huurwoningen wil de gemeente Ommen op deze locatie ook inzetten op het concept Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Op deze manier worden woningen ontwikkeld voor en door inwoners met een maatschappelijke of economische binding met Ommen.

Het voordeel van bouwen in CPO is dat deelnemers woningen kunnen realiseren die aansluiten bij hun eigen woonwensen en financiële mogelijkheden. De CPO-vereniging dient daarbij rekening te houden met de eisen en uitgangspunten uit het omgevingsplan en het stedenbouwkundig ontwerp, zoals bouwen binnen het bouwvlak en het respecteren van maximale bouwhoogtes. Participatie en afstemming met omwonenden vormen een verplicht onderdeel bij de verdere uitwerking van de bouwplannen.

Voor deze locatie heeft een openbare aanbesteding plaatsgevonden. Op dit moment is er een groep met starters die gezamenlijk woningen wil realiseren op deze locatie. Deelnemers aan het CPO gaan akkoord met een zelfbewoningsplicht van minimaal twee jaar.

In afwijking van eerdere plannen worden in het herziene plan alleen grondgebonden eengezinswoningen gerealiseerd. Er komen geen beneden-bovenwoningen.

Door het opnemen van een maximale bouwhoogte van 9 meter in het omgevingsplan wordt voorkomen dat hoge bebouwing ontstaat. Deze bouwhoogte sluit aan bij de bestaande woningen en schuren in de omgeving en past binnen de landschappelijke omgeving.

Positionering van de woningen

Vanuit de directe omgeving zijn vragen gesteld en wensen gedeeld over de positionering van de woningen op het perceel. Om zo veel mogelijk tegemoet te komen aan deze wensen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:



- ❖ Ten opzichte van het vorige plan wordt uitgegaan van ongeveer 45 woningen. Hierdoor ontstaat meer ruimte en openheid binnen het plangebied.
- ❖ Er worden drie typen rooilijnen toegepast: een vaste rooilijn, een maximale rooilijn (waar niet overheen gebouwd mag worden) en een afwijkende rooilijn. Binnen deze systematiek bestaat enige flexibiliteit voor de toekomstige ontwikkelaar en de CPO-vereniging. Daarbij worden zichtlijnen en wensen vanuit de omgeving meegewogen.
- ❖ Door het verminderen van het aantal woningen neemt ook de parkeerbehoefte af. Hierdoor ontstaat extra ruimte voor bergingen en groene tussenruimten tussen de woningen. Dit draagt bij aan een ruimtelijke opzet met meer groen en openheid.
- ❖ De woningen op het rechter erf zijn een kwartslag gedraaid. Hierdoor verbeteren de zichtlijnen vanuit de bestaande erven en vanuit Vlierlanden fase 2.
- ❖ Op het linker erf is het aantal rijwoningen aan de noordzijde teruggebracht van zes naar drie. Hierdoor ontstaat meer afstand tot omliggende percelen en meer openheid richting het landschap.

Leefbaarheid

Gemeente Ommen wil met deze ontwikkeling bijdragen aan een goede leefbaarheid op deze locatie en in de omgeving. Vanuit de omgeving zijn zorgen geuit over mogelijke effecten op de leefomgeving door het toevoegen van woningen. Door het aantal woningen te verlagen en zichtlijnen zo veel mogelijk te behouden, wil de gemeente tegemoetkomen aan deze zorgen.

Daarnaast worden verschillende onderzoeken uitgevoerd om de effecten van de ontwikkeling zorgvuldig in beeld te brengen. Hierbij wordt onder andere gekeken naar verkeer, stikstof, geluid, geur en andere relevante aspecten. De resultaten van deze onderzoeken worden opgenomen in de motivering en regels voor de wijziging van het omgevingsplan.

Door het opnemen van een maximale bouwhoogte wordt inkijk in omliggende tuinen zo veel mogelijk beperkt. Ook wordt ingezet op een groene inrichting van de erven, passend bij de landschappelijke omgeving.

Ontsluiting van de erven

De exacte positie van de inritten en ontsluitingen is op dit moment nog niet definitief vastgesteld.

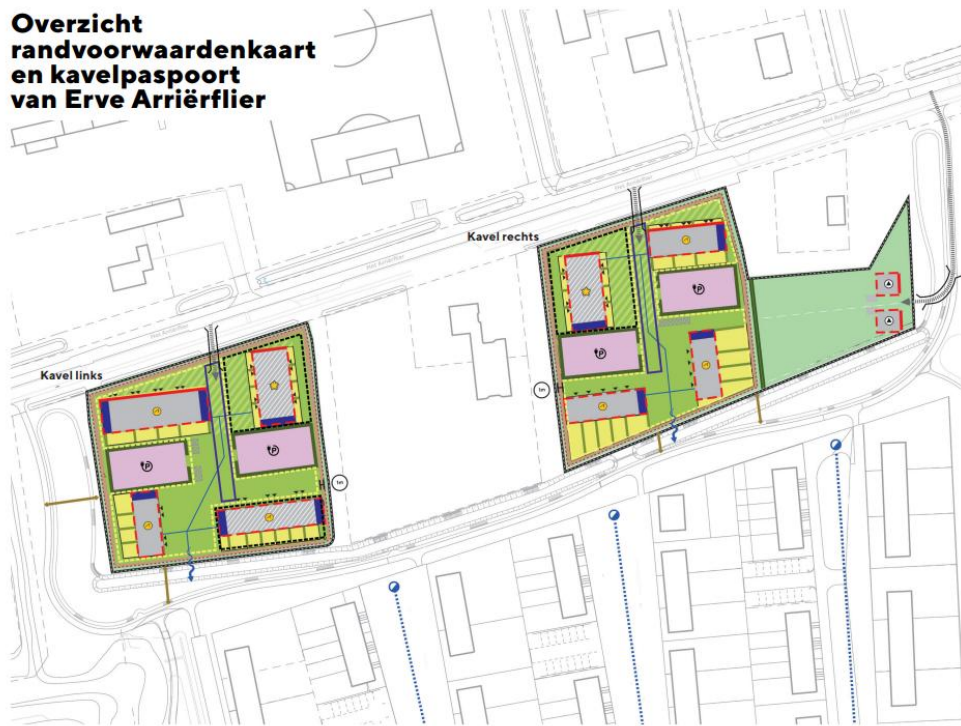
Tijdens de meest recente bijeenkomst over de inpassingsstudie van Erve Arriërflier is dit onderwerp verder besproken. Samen met omwonenden is onderzocht welke locaties voor de ontsluitingen het meest geschikt zijn. Daarbij is aandacht besteed aan verkeersveiligheid, bereikbaarheid en ruimtelijke inpassing.

Hierbij is aangegeven dat voor de linker kavel een uitsluiting aan de rechterzijde de voorkeur heeft. Voor de rechter kavel kwam geen uitgesproken voorkeur naar voren. Wel is benoemd dat de inrit rechts toch een lichte voorkeur heeft vanwege de rechte ontsluiting ten opzichte van het erf aan de overkant.



Voormalig stedenbouwkundig ontwerp (gepresenteerd 16 juni 2025)

Overzicht randvoorwaardenkaart en kavelpaspoort van Erve Arriërflier



- LEGENDA**
- Uitgifte, rooilijn en bouwvolume**
 - plangebied
 - maximale rooilijn
 - rooilijn met afwijkingsruimte
 - bouwvlak (Vechtdal)
 - bouwvlak (CPO of ontwikkelaar)
 - boederij als prominent hoofdgebouw
 - schuurwoning
 - vrije kavel
 - inpandige berging
 - voordeur woning (indicatief)
 - Verdeling prive/collectief**
 - priveterrein
 - collectief terrein
 - erfafscheiding meeontwerpen
 - in beheer Vechtdalwonen
 - in beheer (CPO of ontwikkelaar)
 - Groen en aansluiting openbare ruimte en ontsluiting**
 - informeel pad rondom erf
 - schapenhek
 - kruidrijk mengsel
 - max breedte pad
 - hoofdentree (karrenspoor) i.c.m. overbrugging over water
 - formele inrichting voortuin
 - hwa over kavel op wadi
 - aansluiting hoofdriolering
 - groene buffer voor vrije kavels
 - aansluiting lopen/fietsen
 - Parkeren**
 - parkeren op grassteden, haag omranding 1m breed, bomen opnemen tussen parkeervakken + laadpalen
 - Nood/hulpdiensten & afvalinzameling**
 - opstelplaats hulpdiensten
 - ondergrondse containers

MUST • DIJK&CO 26

Aangepast stedenbouwkundig ontwerp (30 maart 2026)

Spelregelkaart en randvoorwaardenkaart

Beeldkwaliteitsplan Erve Arriërflier Ommen

- Uitgifte, rooilijn en bouwvolume**
 - plangrens
 - verplichte rooilijn
 - maximale rooilijn
 - rooilijn met afwijkingsruimte (max 2m)
 - bouwvlak
 - hoofdgebouw
 - stal
 - kapschuur
 - vrije kavel
 - inpandige bergingen
 - voordeur woning (indicatief)
- Verdeling prive/collectief**
 - priveterrein
 - collectief terrein
 - erfafscheiding meeontwerpen
- Groen en aansluiting openbare ruimte**
 - informeel pad rondom erf
 - schapenhek
 - kruidrijk mengsel
 - max breedte pad
 - hoofdentree vanuit Het Arriërflier
 - formele inrichting voortuin
 - hwa over kavel op wadi
 - aansluiting hoofdriolering
 - groene buffer
 - aansluiting lopen/fietsen
 - Ommens randje (1,2m)
 - zoekgebied oprit vrijstaande kavels
- Parkeren**
 - parkeren op grassteden, haag omranding 1m breed, bomen opnemen tussen parkeervakken + laadpalen
- Nood/hulpdiensten & afvalinzameling**
 - opstelplaats hulpdiensten
 - ondergrondse containers

