



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Ridderinkweg 1-1a Arriën



erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

2478

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

22 april 2024

Bestandsnaam

2478-RKP-001.indd

Aantal pagina's

14

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
2	ADVIES ERVENCONSULENT	4
2.1.	Omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	Beleid Gemeente	4
2.3.	Advies ervenconsulent	4
3	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
3.1.	Samenvatting maatregelen	8
4	LANDSCHAPSMAATREGELEN	10
5	KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	11

1 INTRODUCTIE

de Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Ridderinkweg 1-1a te Arriën. Initiatiefnemer wil op deze locatie de bestaande detailhandelbestemming omzetten naar wonen. Daarvoor wordt er een landschapsontsierende stal gesloopt en aanvullende landschapsmaatregelen genomen.

Daarnaast gaat men een bestaand agrarisch bedrijf planologisch ontmengen waarbij het niet meer mogelijk is om hier dieren te houden. Een bestaande aardbeienkwekerij met rustpunt wordt wel uitgebreid met een kleinschalige camping.

De gemeente Ommen wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het advies van de ervenconsulent. Een samenvatting hiervan is opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan.





Het erf maakt onderdeel uit van de buurtschap Arriën aan de oostzijde van Ommen.

Op het erf staat een karakteristieke boerderij (1) met een kapschuur (2) en een voormalige stal (3). Een stal die geen gebruikswaarde meer kent wordt gesloopt (4). Op deze plek zal er een nieuwe woning ingepast moeten worden.

In het achterhuis van de boerderij (1) is een theeschenkerij gevestigd. Hiervoor is op het erf gelegenheid om te parkeren (5). Rondom het erf is een aardbeienkwekerij aanwezig (6).



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 ADVIES ERVENCONSULENT

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

Provincie Overijssel wil met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied met kwaliteit mogelijk maken. De provincie streeft naar verbetering van ruimtelijke kwaliteit door: "bestaande kwaliteiten te koesteren en te verbinden met nieuwe ontwikkelingen, samenhang aan te brengen of te herstellen, contrasten op te voeren en afwisseling te vergroten, ruimtelijke uitstraling te versterken, beleefbaarheid en toegankelijkheid te vergroten."

In de Atlas van Overijssel wordt het hele essenkampenlandschap aangegeven als een gebied met hoge indicatieve waarde; het gebied ten zuiden van de Coevorderweg en de Achteresweg (dus inclusief de buurtschap zelf) heeft de indicatie cultureel landschappelijk erfgoed/ waardevolle oudere landschappen.

De singel die ten zuiden van de Ridderinkweg het zandpad richting Vecht begeleidt maakt geen deel uit van de Natura200-gebied maar wordt wel aangegeven op de Ambitiekaart met de aanduiding beheertype) bossingel (droge dooradering).

2.2. BELEID GEMEENTE

Gemeente Ommen heeft in een landschapsontwikkelingsplan en een inspiratieboek, beide uit 2011 een visie op de ontwikkelingen van het landelijk gebied vastgelegd. De hoofddoelstelling wordt in verschillende bijlagen uitgewerkt: "Behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, waarbij wordt gestreefd naar behoud en ontwikkeling van een duurzame en vitale landbouw en een sterke recreatiesector in samenhang met behoud en versterking van de kwaliteiten van

natuur, landschap en cultuurhistorie."

De gemeente stelt ten aanzien van het essen- en kampenlandschap onder andere dat de afwisseling van open en besloten in het landschap een belangrijke landschappelijke kwaliteit vormt. "Cultuurhistorische waarden in de vorm van oude landwegen, boerderijen en bijzondere objecten zijn hersteld en vormen een onderdeel van een lokaal ommetje." "Het ontwikkelen van nieuwe natuur dient bij te dragen aan de landschappelijke karakteristiek in de vorm van bosjes, houtwallen en struwelen." In het Inspiratieboek Ruimtelijke kwaliteit Buitengebied worden op pagina 25 tot en met 27 en daarna ideeën aangedragen over de opbouw van de buurtschappen en erven.

Voor het (veen)ontginningslandschap worden andere voorwaarden gegeven. Het landschap dient zo open mogelijk te blijven; erven zijn daarin 'groene eilanden'. De meeste wegen zijn beplant. De achterkant van het erf is meestal open naar het landschap.

2.3. ADVIES

Context

Vanwege de vele ontwikkelingen die zich in en rond Arriën gaan afspelen heeft Het Oversticht -op verzoek van de gemeente Ommen- in augustus 2023 een advies met een aantal uitgangspunten geschreven. Over Ridderinkweg 1-1a is aangegeven:

"De nieuwe woning wordt als bijgebouw aan het erf toegevoegd. De relatie met Ridderinkweg 1 moet hersteld worden zodat er weer sprake is van één erf. Dat betekent dat de natuurlijke afscheiding op het erf moet vervallen of zo laag mogelijk moet zijn. De kwaliteitsverbetering van het hele erf bestaat uit het verminderen van de verhardingsoppervlakte, het vervangen van gebiedsvreemde beplanting door streekeigen

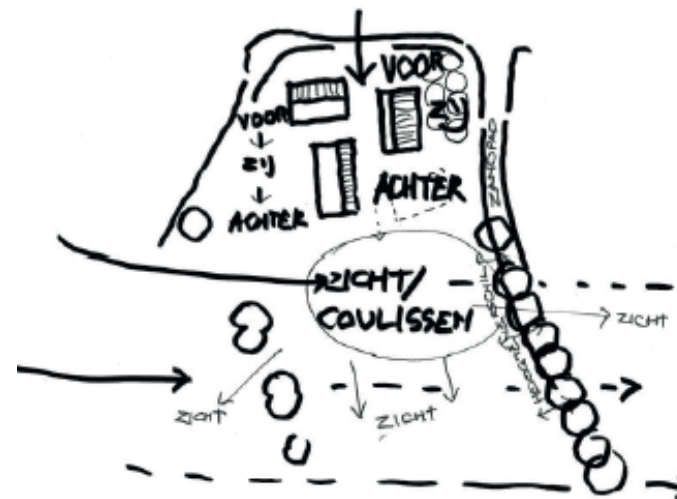
soorten. Langs het zandpad en de Ridderinksweg zal de haag verlaagd moeten worden. Aan de zuidkant van het erf moet de relatie met het landschap worden hersteld en de haag verwijderd. De camping zal deel uitmaken van het achtererf en moet er ruimtelijk op aansluiten. Groene randen in de vorm van gemengde heggen (streekeigen soorten, geen strakke hagen) zorgen voor geborgenheid, tegelijk moeten er uitzichten mogelijk blijven, vooral in westelijke en zuidelijke richting. De helling die het hoogteverschil met het zandpad opvangt blijft onaangetast. Een erfinrichtingsplan is nodig."

Hoofdpijnen

Underscheid voor, zij en achter, in gebouwen, verharding en beplanting

Zichtlijnen houden vanaf Coevorderweg richting grote es
Zicht houden vanaf het erf over de aardbeivelden naar het zuiden

Bomen en struiken werken als coulissen



eerst opzet ervenconsulent



Belangrijk ruimtelijke aanpassingen ten opzichte van het eerste plan (zie hiernaast afgebeeld).

Duidelijker verschil maken tussen voor en achter, bij beplanting vóór formeel, achter los en gemengd (heggen en vogelbosje).

Gebruik soorten als walnoot, linde en wilde kers in plaats van beuk en eik.

Kampeervelden hebben dezelfde richting als de kavelgrenzen.

De nieuwe woning heeft ook dezelfde richting als de kampeervelden.

De nieuwe woning heeft een eenduidige kapvorm; verwijzing naar hooiberg is eventueel mogelijk met een creatief en origineel ontwerp. Vooroverleg met de stadsbouwmeester is aan te raden.

Breng meer differentiatie aan in de verharding; pas halfverharding toe waar dat mogelijk is.

Wees spaarzaam met verlichting: laag bij de grond en naar beneden gericht, om lichtvervuiling te voorkomen.

NB het open maken van de hoek bij het zandpad (bij de nieuwe boomgaard) is een goed idee; de boomgaard wordt zo de overgang tussen openbaar en privé.

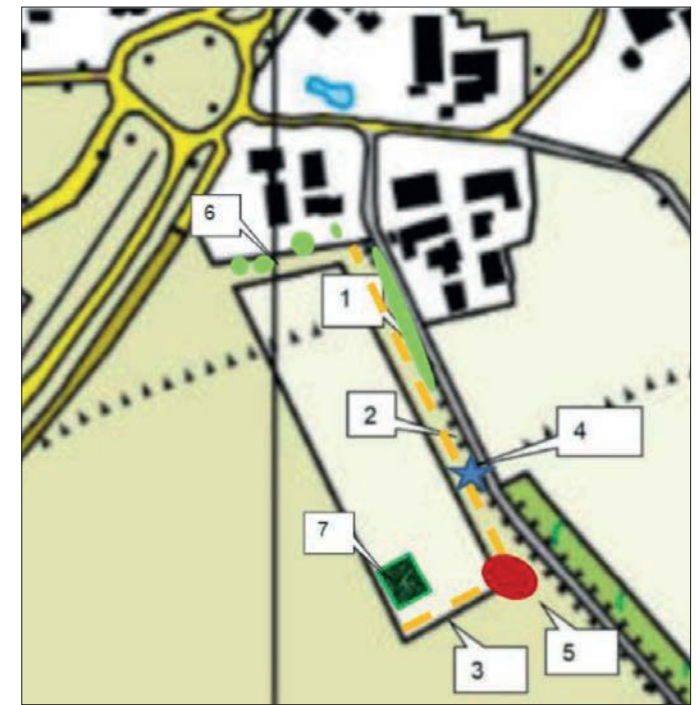
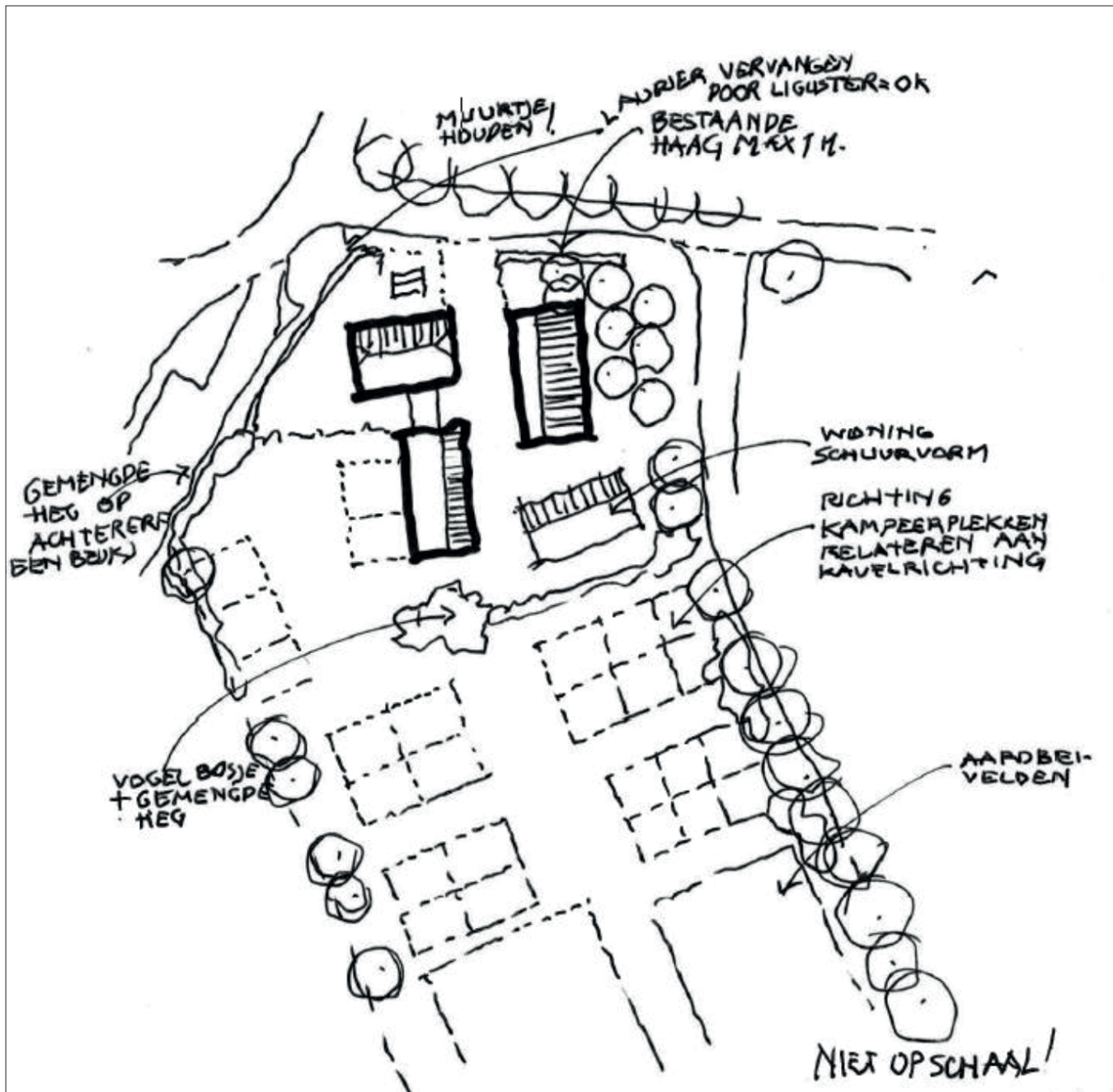
Ruimtelijke en ecologische verbeteringen gecombineerd:

Vraag advies van een ecooloog bij de eventuele aanplant/versterking van de steilrand tussen camping en zandpad. Zo min mogelijk ingrijpen is vaak het beste voor de natuur, maar mogelijk is pleksgewijze aanplant een manier om tot de gewenste versterking te komen.

Vogelbosjes en struwelen bestaan uit streekeigen (inheemse) soorten die in elk seizoen aantrekkelijk zijn voor beleving van mensen maar ook voor vogels en insecten (bloemen, vruchten, bladkleur). Gebruik een mengsel van soorten als hazelaar, meidoorn, kardinaalsmuts, hulst, veldesdoorn, wilde appel, wilde roos, lijsterbes. Een aantal losse bomen zoals in het advies biodiversiteit (walnoot, linde, fruitbomen) is ook ruimtelijk een goede aanvulling aan de zij- en achterkant van het erf.

Een bloemrijke zone tussen steilrand en camping bestaat bij voorkeur uit inheemse beplanting. Ook hier is advies van een ecooloog aan te raden, met name over te gebruiken/in te zaaien soorten (bijvoorbeeld mengsel van de Crujldthoek).

eerste uitwerking door dé Erfontwikkelaar BV.





zicht op het erf vanuit het noorden



zicht op het erf vanaf Arriën



theeschenkerij en verkooppunt



entree erf

3 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

He erf maakt onderdeel uit van de buurtschap Arriën. Zoals te lezen is in het advies van het Oversticht wordt deze buurtschap als waardevol aangemerkt. In de basis is een passende erftransformatie welke ook planologisch goed geregeld is belangrijk om de kwaliteit te behouden.

Deze kwaliteit bestaat uit oude karakteristieke schuren en boerderijen die ruimtelijk in elkaar overlopen. Tussen de erven liggen zandpaden richting de Vecht die recreatief medegebruik kennen. Op de verschillende erven staan ook landschapsontsierende bebouwing die qua verschijning maar ook qua gebruik niet passen in deze kleinschalige buurtschap.

Met het ontmengen van het agrarische bedrijf en en opheffen van de detailhandelbestemming zal het erf hoofdzakelijk een woonfunctie krijgen waarin uiteindelijk twee eenheden op het erf komen. De bestaande boerderij blijft deels woning en deels theeschenkerij en op het achterterf wordt een schuurwoning gerealiseerd als tweede wooneenheid. De verschijning van deze schuurwoning zal intensief afgestemd moeten worden met de stadsbouwmeester. Daarbij is het van belang dat het zich voegt aan de bestaande verschijning van de schuren op het erf en dat het bestaat uit natuurlijke materialen die mooi verouderen (steen/hout/riet/pannen/zink/glas). De architect heeft de vrijheid om een moderne vertaling van een schuur te ont-

werpen echter moet het sober en passend in het landschap vormgegeven moeten worden. Het mag in geen geval een opzichzelf staand object worden.

Middels aanvullende landschapmaatregelen wordt het erf landschappelijk ingepast. Naast het toevoegen van een woning wordt er ook een boerderijcamping mogelijk gemaakt (deze past binnen het huidige bestemmingsplan). Middels een verspreide bomenrij met pleksgewijs struweel als onderbeplanting wordt het erf niet geheel afgeschermd maar wel een landschappelijk eenheid. De camping maakt ruimtelijk gezien onderdeel uit van het erf. Sanitaire voorzieningen zullen binnen bestaand bebouwing gerealiseerd moeten worden. Ook wordt er gebruik gemaakt van bestaande inritten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning voor het inpassen van de camping en aanvullende kwaliteitsmaatregelen voor de extra woning op het erf.

3.1. SAMENVATTING BASISMAATREGELEN

aanplant gemengde haag tussen Ridderinkweg en camping;
laurierkers vervangen doorstreekeigen wilde liguster;
aanplant hagen op het erf om privacy te behouden;
bestaande beukenhaag verlagen langs de Ridderinkweg;
aanplant noot op hoek van het erf;
aanplant verspreide bomenrij langs westelijke rand erf.

1. Aanplant wilde gemengde haag
2. Bestaande boerderij met theeschenkerij
3. Schuur t.b.v. opslag en verwerking aardbeien
4. Nieuw te bouwen woning met inpandig B&B - moderne vertaling van een schuur
5. Laurierhaag vervangen door wilde liguster, niet hoger dan 1 (m) waarmee er weerzicht op de boerderij ontstaat. Tuin ontdoen van hoge struiken
6. Boerencamping met 16 plekken
7. Nieuw aan te planten wilde liguster
8. Aanplant bomenrij van zomereik en winterlinde
9. Aanplant vogelbosje
10. Bestaande beukenhaag verlagen tot 1 (m)
11. Aanplant struweel van min. 5 (m) breed met aan de campingzijde een kruidenrijke ruigtestrook
12. Voet-/Fiets ontsluiting camping
13. Ontsluiting camping (gestabiliseerd) gras
14. Sanitairvoorzieningen inpanding
15. Bestaande verkooppunt aardbeien
16. Verharding verwijderen, beukenhaag langs zandpad verwijderen, aanplant hoogstam fruitbomen met zitplekken op het gras t.b.v. theeschenkerij (KGO)
17. Deze hoek weer open maken waardoor brede berm ontstaat (KGO)
18. Te slopen schuur (KGO)
19. Belevingsroute door Arriën met ieder jaar een thema (5 presentatiepanelen) KGO
20. Aanplant walnoot
21. Bestaande inrit gebruiken
22. Parkeren bezoekers
23. Te slopen schuur en opheffen detailhandelbestemming (KGO)
24. Bestaande beukenhaag omvormen tot een gemengde haag max. 1 (m) hoog



erfontwikkelaar

erfinrichtingsplan

4 LANDSCHAPSMAAATREGELEN

Legenda

1. Nieuw aan te planten gemengde haag bestaande uit:

Alnus glutinosa - zwarte els 25%
Sambucus nigra - gewone vlier 15%
Corylus avellana - hazelaar 20%
Acer campestre - veldsdoorn 20%
Rosa canina - Hondsroos 20%

Aanplanten met 4 st/m¹

De haag wordt beheert als een gemengde geschoren haag. Eindbeeld is een wilde gemengde haag van max. 1,5 (m) hoog

2. Rooien gebiedsvreemde laurierkers en vervangen door:
wilde liguster - Ligustrum vulgaris

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹ in driehoeksverband

Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog en 1 (m) breed

3. Aanplant wilde liguster - Ligustrum vulgaris

Aanplantmaat 80-100

Aanplanten met 5 st/m¹

Eindbeeld is een geschoren haag van min. 1 (m) hoog

4. Aanplant bomenrij van:

zomereik - Quercus robur

winterlind - Tilia cordata

Aanplantmaat 12-14

totaal 7 stuks met als eindbeeld een 'verspreide' bomenrij

5. Aanplant vogelbosje bestaande uit:

Quercus robur - Zomereik 15%

Betula pendula - Ruwe berk 15%

Crateagus monogyna - Meidoorn 15%

Acer campestre-Veldsdoorn 15%

Rosa rubiginosa - Wilde roos 15%

Sambucus nigra - Vlier 15%

Corylus avellana - Hazelaar 10%

Aanplantmaat 60-80 cm

Aanplanten met 1 st/m² in groepen van min. 5 stuks

6. Bestaande beukenhaag verlagen tot 1 (m)

7. Aanplant walnoot - Juglans regia

Aanplantmaat 14-16

Totaal 2 stuks met als eindbeeld een solitaire boom

8. Aanplant gemengde haag:

wilde liguster - Ligustrum vulgaris

meidoorn - Crateagus monogyna

wilde roos - Rosa rubiginosa

vuilboom - Frangula alnus



5 KWALITEITSIMPULS

GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen.(mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar al bouw staat. Het agrarische bedrijf houdt op deze plek geen dieren meer. Hiermee vervalt de gebruikswaarde van de stallen. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opheffen van een emissiebron.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Er wordt een extra woning op het erf toegevoegd. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en het advies van de Ervenconsulent.

De volgende maatregelen worden getroffen om deze ontwikkeling in ballans te krijgen:

1. Versterken steilrand tussen camping en zandpad.

Deze steilrand wordt zoveel mogelijk met rust gelaten. Dood hout blijft behouden en oude eikenstoven blijven behouden. De steilrand is/wordt beheert als hakhout. Door de jaren heen is de onderbeplanting verdwenen en zijn er veel ruigtesoorten ontstaan. De wens bestaat om deze houtsingel te gebruiken als een passende afscherming van de camping naar het naastgelegen erf. Daarom is er gekozen om struweel aan te planten (sortiment zie kaart) en een ruigterand van min. 10 (m) breed in te zaaien als ecologische overgang.

2. Overtollige verharding en gebiedsvreemde beplanting rooien op de hoek van de Ridderinkweg/zandpad.

Deze hoek wordt momenteel afgeschermd met een strakke beukenhaag. Ook is hier veel verharding aanwezig wat geen nut meer heeft. Door de hagen en de verharding te rooien ontstaat een fraaie plek voor een hoogstamboomgaard. De erven waren van oorsprong niet geheel afgeschermd met hagen maar juist veel opener. Deze ingreep is een kwaliteitsimpuls voor de kern Arriën.

4. sloop landschapsontsierende bebouwing met asbest dakbedekking - oppervlakte 180 m²

Er worden geen dieren meer gehouden op dit erf. De intensieve agrarische bestemming zal opgeheven worden. Daarnaast zit er van oorsprong nog een detailhandelbestemming op de te slopen schuur. Het is niet wenselijk dat op deze plek detailhandel ontstaat. (wat planologisch is toegestaan). De schuren kunnen wel gebruikt worden voor

de aardbeienkwekerij of voor de theeschenkerij. Dit zijn veel extensievere functies die minder hinderlijk zijn voor de omgeving en qua verschijning passen bij de buurtschap Arriën. ->



informatiepaneel met foto's



verwisselbaar paneel



op de informatieborden kan er gelinkt worden aan internet



routepaaltjes (aansluiten op betaande paaltjes waar kan)

5. beleavingsroute Arriën

Deze kwaliteitsimpuls moet nader uitgewerkt worden met de omgeving en Vechtdal marketing. Het idee bestaat om jaarlijks een nieuwe beleavingsroute aan te bieden waarbij gasten van de camping/theeschenkerij worden gestimuleerd om de buurtschap Arriën te ontdekken. Middels 4 informatieborden (locatie nader af te stemmen) wordt per jaar een thema uitgekozen en toegelicht. Concreet bestaat deze tegenprestatie uit het aanschaffen van informatiepanelen die eenvoudig te vervangen zijn en enkele routebordjes door de buurtschap. Hiernaast wordt er inspiratie voorbeelden weergegeven.

Legenda

1. Nieuw aan te planten struweel bestaande uit:

Prunus spinosa - Sleedoorn 20%
 Viburnum opulus - Geldersche roos 15%
 Sambucus nigra - Vlier 20%
 Corylus avellana - Hazelaar 10%
 Crataegus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%
 Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
 Ligustrum vulgare - Wilde liguster 10%

1 st/m2 aanplanten in de maat 80-100
 Eindbeeld is een houtsingel van min. 5 (m)

Aan de westzijde een extensieve kruidenstrook
 Inzaaien met O1 - onderbegroeiingsmengsel voor ruige onderbegroeiing en boszomen
 Cruydhoeck of vergelijkbaar

2. Verharding verwijderen, beukenhaag langs zandpad verwijderen, aanplant hoogstam fruitbomen met zitplekken op het gras t.b.v. theeschenkerij (KGO)

Aanplant hoogstamfruitbomen:
 Malus/Pyrus/Prunus bij voorkeur oude rassen
 Aanplantmaat min. 120-14 met een onderlinge afstand van 6 (m)
 Eindbeeld is een boomgaard

3. Deze hoek weer open maken waardoor brede berm ontstaat (KGO)

4. Te slopen schuur (KGO)

5. Belevingsroute door Arriën met ieder jaar een thema (5 presentatiepanelen) KGO



erf