

° *Ruimtelijk kwaliteitsplan*

Lutteresweg 7, Lutten (Definitief)



Ruimtelijk kwaliteitsplan (Definitief)
Lutteresweg 7, Lutten

Rapportgever: 24.054_R_001_02
Datum vrijgave: april 2011
Vrijgave: Drs. K.J.A. Wiersema
paraaf
Goedkeuring: Ing. M. Beek
paraaf

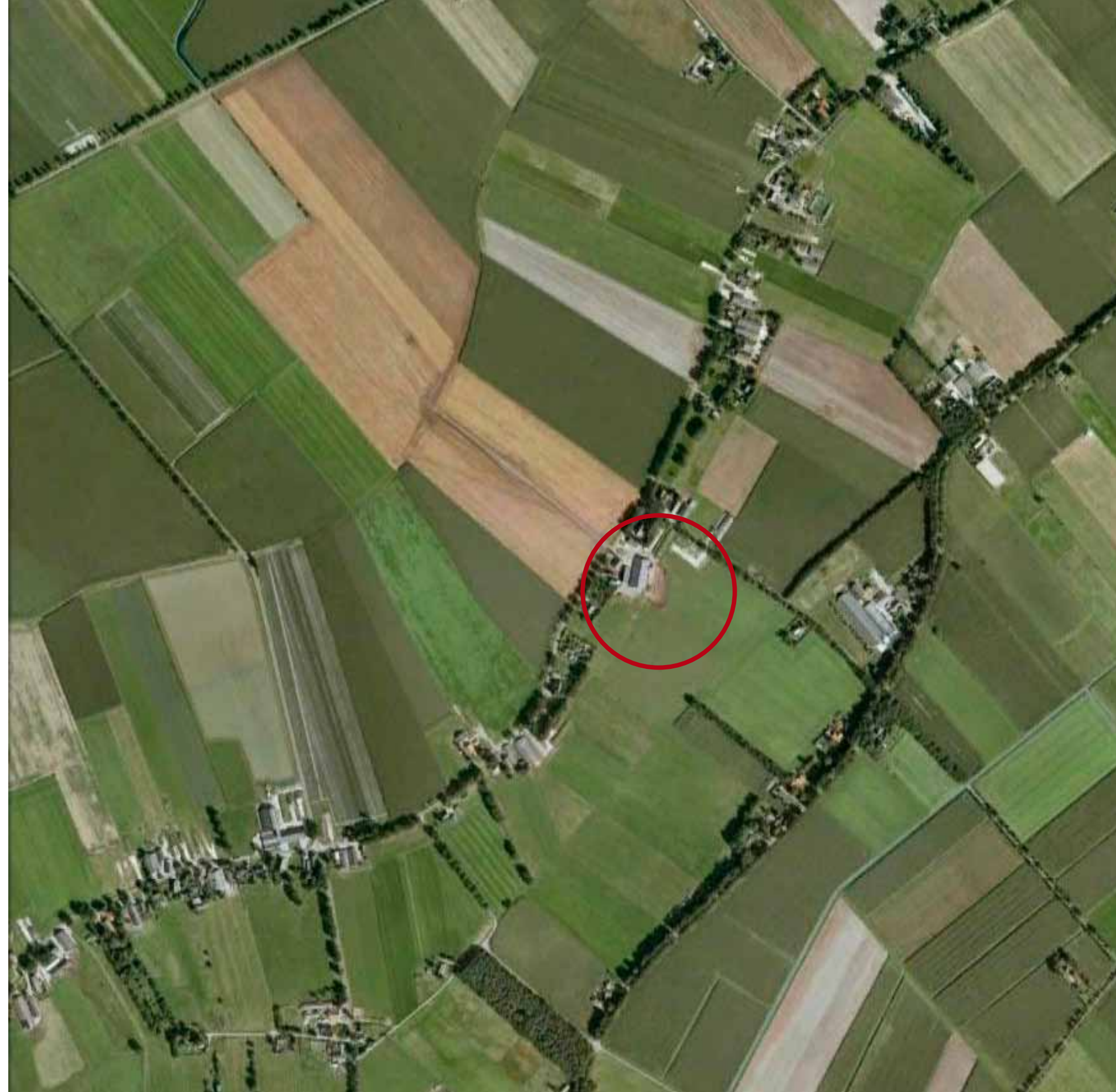
◦ **Inhoudsopgave**

1	INLEIDING	
1.1	Aanleiding	4-5
1.2	Opbouw ruimtelijk kwaliteitsplan	4-5
1.3	Huidige situatie	4-5
1.4	Toekomstige situatie	4-5
2	ANALYSE	
2.1	Beleid	
	2.1.1 Provinciaal beleid	6-7
	2.1.2 Gemeentelijk beleid	8-9
2.2	Ontwikkeling landschap	
	2.2.1 Algemeen	10-11
	2.2.2 Historische en topografische kaarten	10-11
3	Randvoorwaarden en uitgangspunten	
3.1	Randvoorwaarden en uitgangspunten	
	3.1.1 Algemeen	12-13
	3.1.2 Provinciaal beleid	12-13
	3.1.3 Gemeentelijk beleid	12-13
3.2	Landschappelijke aandachtspunten	12-13
	3.2.1 Algemeen	12-13
4	ERFINRICHTINGSSCHETS	
4.1	Conclusies	
	4.1.1 Algemeen	14-15
	4.1.2 Nieuwe bebouwing	14-15
	4.1.3 Landschap, ontsluiting en erfinrichting	14-15
	4.1.4 Erfinrichting in relatie tot dierenwelzijn	14-15
	4.1.5 Slotconclusie	14-15

Bijlagen

Colofon

- 1.0. Inleiding



Ligging projectgebied

1.1. Aanleiding

Op het perceel de Lutteresweg 7 te Lutten, gemeente Hardenberg, bevindt zich het agrarisch bedrijf van de aanvrager. Het agrarisch bedrijf is een zogeheten intensieve melkveehouderij. Momenteel is er sprake van een agrarisch bouwblok van circa 1 hectare. De aanvrager heeft plannen om het agrarische bedrijf te vergroten en duurzaam te ontwikkelen.

De aanvrager heeft het voornemen een biovergistingsinstallatie, vergroting van het agrarisch bouwblok tot circa 3,5 hectare en vergroting van de woning tot 1400 m³ te realiseren op het perceel de Lutteresweg 7 te Lutten. Een uitgebreide onderbouwing dient geleverd te worden voor de landschappelijke inpassing in relatie tot de uitgangspunten van het provinciaal beleid en de borgstelling van de 'verbetering van de ruimtelijke kwaliteit'.

Vanuit de gemeente Hardenberg is gesteld dat de nieuwe te bouwen woning, de realisatie van de biovergistingsinstallatie en de nieuwe inrichting van het totale erf een samenhangend geheel vormen en waarmee aantoonbaar wordt gemaakt dat de ruimtelijke ingreep ter plaatse een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. Eveneens moet worden aangegeven dat het aanwezige landschap de ruimtelijke ingreep verdraagt.

Dit ruimtelijk kwaliteitsplan gaat in op de inpassing van nieuwe bebouwing op basis van de kenmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel, de Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg, de Welstandsnota, de feitelijke landschappelijke situatie en wensen en eisen van de aanvrager.

1.2. Opbouw ruimtelijk kwaliteitsplan

De gemeente Hardenberg geeft aan dat nieuwe ontwikkelingen moeten passen in zowel gemeentelijk als in het provinciaal beleid. Daarom is in dit Ruimtelijk Kwaliteitsplan aandacht besteed aan de diverse aspecten waaruit de opbouw van het landschap rondom de Lutteresweg 7 kan worden verklaard en het bijhorende beleid (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 worden, op basis van hoofdstuk 2, de randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd waarop het ruimtelijk kwaliteitsplan gebaseerd wordt. In hoofdstuk 4 wordt het erfinrichtingsplan ver(ant)woord. De gemaakte keuzes komen voort uit de randvoorwaarden en uitgangspunten (hoofdstuk 3).

1.3. Huidige situatie

Momenteel is er sprake van een agrarische bedrijfsvoering bestaande uit twee dienstwoningen en een aantal opstallen ten behoeve van de melkveehouderij van de aanvrager. Momenteel wordt een jongveestal gebouwd. Het perceel ligt direct ten zuiden van de duidelijk zichtbare Es van Lutten. Door de glooiing van het landschap ligt het bedrijfsmatige deel lager. De woningen liggen aan de rand van de Lutteres. Het landschap loopt af ter plaatse van het bedrijfsmatige deel. Hierdoor kijkt men vanaf de Lutteres meer op de bebouwing dan er tegen aan. Rechts een aantal foto's ter illustratie van de huidige situatie.

In de huidige situatie valt op dat de traditionele, bij het bedrijf behorende, bebouwing redelijk geconcentreerd langs de Lutteresweg 7 te Lutten ligt en in de nabijheid van de dienstwoningen. De inmiddels vergunde en in aanbouw zijnde jongveestal gaat al verder het achterland, het open gebied in. Vanaf de Lutteresweg zelf valt deze nieuwe bebouwing, ondanks het feit dat het lager ligt, nauwelijks op, mede door de aaneenschakeling van woningen en agrarische bedrijven langs de Lutteresweg zelf, alsmede ook door de forse groenbeplanting langs de Lutteresweg. Vanaf de Kuilenweg liggen de bestaande bebouwingen meer in het zicht.

1.4. Toekomstige situatie

In de beoogde toekomstige situatie vindt er een ingreep plaats in het landelijk gebied. De gemeente Hardenberg wil initiatieven op het gebied van duurzaamheid een kans geven. Duurzaamheid heeft de toekomst. Met name binnen de agrarische sector wordt meer en meer gekeken naar het toepassen van duurzaamheid in de bedrijfsvoering. Het opwekken van energie in de vorm van een biovergistingsinstallatie is in opkomst. Initiatieven daarin worden door de gemeente Hardenberg gestimuleerd. Bij de ruimtelijke ingreep van de aanvrager gaat het met name om de impact op het landschap. Uitgangspunt is om de toekomstige bebouwingen zo goed mogelijk landschappelijk in te passen.

Op het perceel vindt een vergroting van het agrarisch bouwblok plaats van circa 1 hectare naar de gewenste situatie van circa 3,5 hectare.



Bestaande bedrijfswoning



Bestaande schuren/stallen

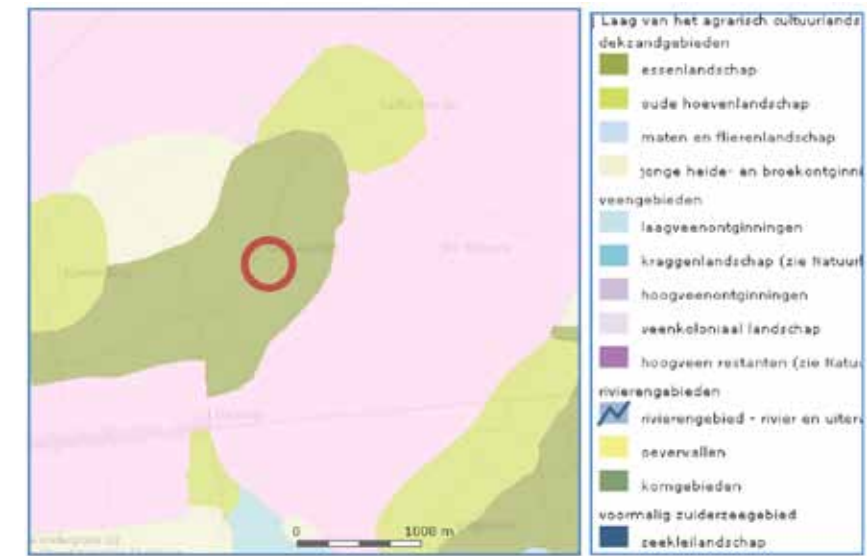


Zicht op gebiedskenmerkende Es

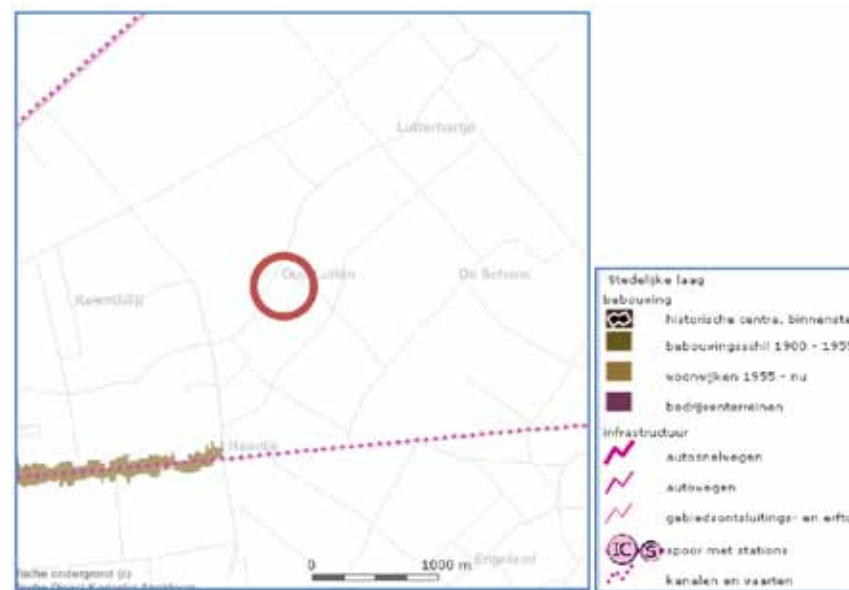
• 2.0. Analyse



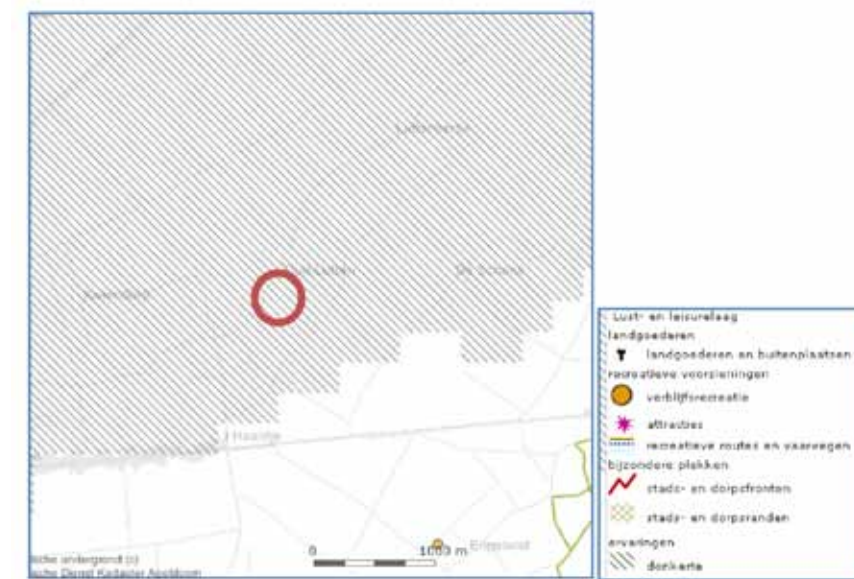
Natuurlijke laag



Laag van het agrarische cultuurlandschap



Stedelijke laag



Lust en leisure laag

2.1. Beleid

2.1.1 Provinciaal beleid: Omgevingsvisie

Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit welke als volgt wordt omschreven: 'Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is'. De omgevingsvisie gaat hierbij uit van een lagenbenadering met vier lagen; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en een 'lust en leisure' laag.

Natuurlijke laag

De Es van Lutten, waaraan het perceel is gelegen, was van oorsprong een stuwwal en is nu in cultuur gebracht. Het beleid van de provincie is gericht op de overgang van hoogveenrestanten naar de omgeving. In de directe omgeving zijn geen hoogveenrestanten aanwezig. De omgevingsvisie heeft geen specifieke eisen betreffende de natuurlijke laag.

Laag van het agrarische cultuurlandschap

Het essenlandschap waar in dit geval sprake van is bestaat uit een samenhangend systeem van open essen en kleinschalige flanken met erven en lintbebouwingen. De provincie heeft de ambitie nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van moderne landbouw te koppelen. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan het 'landschap' te worden gekoppeld.

Stedelijke laag

De kenmerkende erfstructuur en volumematen, een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en de koppeling van het erf aan landschap zijn belangrijke kenmerken van bebouwing in het buitengebied. De provincie ziet de stedelijke leefwijze en cultuur meer en meer uitwaaiëren over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na: weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de soevereiniteit op eigen erf.

Lust en leisure laag

De laag van de lust- en leisurelandschappen voegt de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. Zo bestaan onder andere 'donkere gebieden' met als belangrijke ervaring het 's nachts kunnen zien van de sterrenhemel. Het perceel aan de Lutteresweg 7 is gelegen in zo'n gebied. De ambitie van de provincie is om donkere gebieden bij ontwikkelingen donkerder te maken. Terughoudendheid met verlichting ('s nachts lichten uitzetten; selectiever richten) is hierbij een speerpunt. Kunstlicht moet zo min mogelijk te worden gebruikt.

De provincie heeft in de omgevingsvisie de volgende hoofdlijn van beleid voor Schaalvergroting en verbreding in de landbouw: 'Bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling in de landbouw, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Landbouwbedrijven faciliteren we om zich te ontwikkelen en in te spelen op veranderingen. We bieden ruimte voor schaalvergroting en –verbreding.' Om landbouwbedrijven als functionele dragers van de Groene omgeving te behouden en te versterken, biedt de provincie Overijssel ruimte voor schaalvergroting en –verbreding. Voor de Groene omgeving zijn door de provincie drie ontwikkelingsperspectieven vastgesteld. Het betreft: Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur; Buitengebied, accent productie en Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte. In twee van de drie ontwikkelingsperspectieven is landbouw de grootste grondgebruiker. Buitengebied, accent op agrarische productie: de ontwikkeling van landbouw is sturend voor de gebiedsontwikkeling. Buitengebied, veelzijdige gebruiksruimte: landbouw heeft volop de ruimte, andere functies en waarden zijn in sterke mate kaderstellend en medesturend voor de ontwikkeling van de landbouw.

Het perceel aan de Lutteresweg 7 te Lutten valt in een gebied met het ontwikkelingsperspectief Buitengebied, accent productie: Gebieden voor landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van grote open cultuurlandschappen en gebieden waar plek is voor intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden). Het plangebied valt onder Schoonheid van de moderne landbouw, hier is ruimte voor schaalvergroting en verbreding. Het realiseren van een jong-

veestal en de vergroting van de ligboxenstal is een vorm van schaalvergroting, door de bouw van de biovergistingsinstallatie worden de activiteiten van het agrarisch bedrijf verbreed. De plannen passen dan ook binnen het beleid van de Provincie Overijssel zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie.

2.1.2 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2004

De gemeente Hardenberg heeft verschillende beleidsnota's opgesteld die direct of indirect betrekking hebben op het plangebied aan de Lutteresweg 7. In de Toekomstvisie (2004) is voor de programmaliijn 'Groene ruimte' de volgende doelstelling geformuleerd: het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de groene ruimte. Als de ontwikkelingen passen in de kwaliteiten van de groene ruimte dan mag de regelgeving geen belemmering zijn.

Visienota Buitengebied

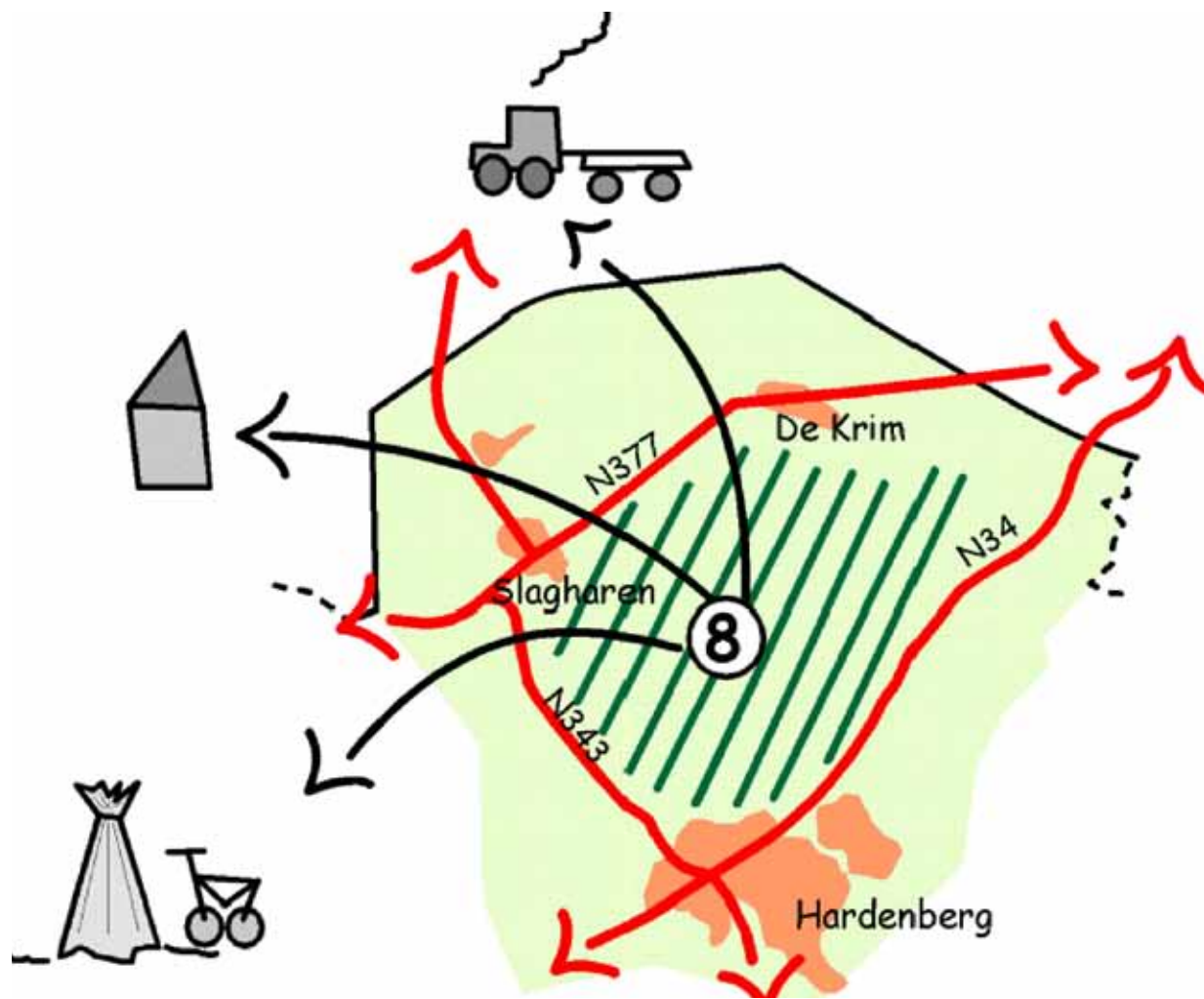
In 2006 is de Visienota Buitengebied vastgesteld waarin het gebied, waarin het plangebied is gelegen, wordt omschreven als waardevol essen- en kampenlandschap: "Dit landschap heeft vanaf de middeleeuwen zijn huidige vorm gekregen. Het landschap is reliëfrijk en kent daardoor een kronkelend patroon van wegen en waterlopen. De nederzettingen zijn ontstaan in de overgangen van de beekdalen (Reest, Vecht) naar de hoger gelegen zandgronden. Door de veelheid en variatie aan beplanting is het landschap kleinschalig. De open essen vormen een contrast met deze kleinschaligheid." De Lutter Es wordt binnen het deelgebied (Collendoorn, nr. 8) als bijzonder object aangemerkt. Als ontwikkelingsrichting wordt dit gebied aangemerkt als 'gemengd gebied' met als functies wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven).

Welstandsnota Hardenberg

In het buitengebied van de gemeente Hardenberg moet nieuwbouw voldoen aan de welstandsnota 'Gemeente Hardenberg voor altijd mooi' (2006). In deze welstandsnota is de gemeente ingedeeld in verschillende ruimtelijk samenhangende gebieden die elk hun eigen gebiedsgerichte welstandscriteria hebben. Het plangebied valt onder het gebiedsgerichte criterium 'essen en kampen'. Het kronkelend patroon van wegen en waterlopen is kenmerkend voor het reliëfrijke landschap van dit criterium. De ontstaansgeschiedenis is hierin goed afleesbaar; het landschap heeft vanaf de Middeleeuwen zijn huidige vorm gekregen. De nederzettingen zijn ontstaan in de overgangen van de beekdalen naar de hoger gelegen zandgronden. Door de veelheid en variatie aan beplanting is het landschap kleinschalig. De open essen vormen een contrast met deze kleinschaligheid. Het landschap wordt visueel hoog gewaardeerd.

Ook wat betreft bebouwing worden kenmerken gegeven; deze is doorgaans gesitueerd in een losse strooiing op de kavel; de erven liggen met de achterzijde of zijkant naar de weg. Deze erven liggen verspreid, in linten langs de essen (dit is het geval bij de Lutteresweg 7) of in clusters tussen de essen en kampen. De vaak oude erven hebben geen markante erfafscheidingen; erfbepanting en landschappelijke beplanting lopen in elkaar over.

In dit landschap is veel karakteristieke bebouwing aanwezig zoals de hallenhuistypen (eind 19e eeuw) en de jonge ontginningsboerderijen (begin 20e eeuw). De boerderijen hebben verschillende dakvormen met vaak grote dakvlakken (riet of riet in combinatie met dakpannen) met lage goten. In de loop van de tijd zijn nieuwe woningen in diverse stijlen toegevoegd. De ontwikkeling van het plangebied voldoet aan de kenmerken zoals omschreven in de welstandsnota.



Visienota buitengebied, deelgebied 8 (bron: www.Hardenberg.nl)

2.2. Ontwikkeling landschap

2.2.1. Algemeen

Het gebied waarin de beoogde ontwikkeling zullen plaatsvinden is als divers te omschrijven. Er bevinden zich meerdere landschapstypen op een relatief klein grondgebied. De woeste streek ten noorden van De Lutter Es vroeger een vrijwel onbewoond gebied veengebied, dat naadloos aansloot op het Drentse Hooge Veen. Het stond bekend als het Luttermveld. Toen het veen in de 19e eeuw ontgonnen werd vestigden zich her en der veenarbeiders. Lutten is van oorsprong (ca.1850) een veenkolonie. Lang voordien vestigden zich een aantal boeren op een zandrug tussen de moerassen. Het land werd in kavels (lotten) tussen hen verdeeld. Deze liggen in het huidige Oud-Lutten, iets ten noordoosten van het huidige dorp.

De Lutter Es ligt op de overgang tussen het hoogveenontginningsgebied en het essenlandschap. Op deze hooggelegen dekzandgronden is een landschap ontstaan, dat deels **besloten en kleinschalig** is, deels **zeer open en grootschalig**. Besloten en kleinschalig zijn de dorpen met hun erf-, brink- en wegbeplanting en hun essen en weilanden, omringd door houtwallen. Zeer open en grootschalig de hoger gelegen Essen. In de middeleeuwen ontstonden dorpen. Deze nederzettingen lagen strategisch tussen hun gronden, op de overgang tussen hoog en laag; de akker (Es) hoger, de wei- en hooilanden in het dal lager. Het dorp is dus efficiënt gelegen op de overgang van hoog naar laag. De akkerbouw vond plaats op de Es. Rond de Es lag vaak een dichte houtwal die het wild buiten hield. Alleen in Drenthe zijn nog (restanten van) houtwallen of smalle bosstroken (soorten: inlandse eik, meidoorn, hulst) terug te vinden rond de Essen. Het zijn de resten van de aangelegde wildwallen die de akkercomplexen moesten beschermen tegen wild.

2.2.2. Historische en topografische kaarten

Op basis van de verzamelde topografische kaarten welke rechts zijn weergegeven volgt hieronder een beschrijving van de gebiedsontwikkeling rondom het projectgebied.

Op de eerste kaarten is de 'Esch' (= Es) duidelijk uit de kaartbeelden af te lezen. De Es ligt als hoger gelegen grond is het hoogveenontginningsgebied als overgang naar het Essenlandschap. De plaats Ane ligt in het Essenlandschap en kenmerkt zich door haar specieke spinnenwebvormige karakter. Langs de hoger gelegen Es welke lichtbruin is weergegeven (akkerbouw) liggen groene gebieden (graslanden) die parallel meelopen met aan de Luttermesweg. Parallel aan deze graslanden lagen de lager gelegen gronden (hoogveenontginningsgebied). Om de gronden ten zuiden van de Lutter Es te ontginnen omstreeks 1931 de Nieuwe Dijk aangelegd. Vanaf deze dijk kon het veengebied ten zuiden van de Luttermesweg ontgonnen worden. De Luttermesweg wordt tussen 1954 en 1964 verhard. Opvallend is het wegvallen van Nieuwe Dijk tussen 1954 en 1964. Blijkbaar was de dijk voor de waterhuishouding van het gebied niet relevant meer en zijn de gronden weer met elkaar verbonden. Het is interessant om de huidige luchtfoto te bekijken. Hier is de Nieuwe Dijk nog immer deels aanwezig door een houtwal die meeloopt met de perceelsgrens. Onder het projectgebied is deze scheiding enkel nog zichtbaar door de perceelsgrenzen. De Haarweg vormt momenteel de scheiding tussen het meer open gebied ten zuiden en het meer kleinschalige en besloten gebied ten noorden.

Conclusie: De afgelopen 150 jaar is het landschap ontgonnen waarmee het haar huidige verschijningsvorm heeft gekregen. Omdat het gebied op de overgang tussen verschillende landschapstypen ligt is het gebied als zeer interessant te omschrijven. Met het versterken van de gebiedsbepalende elementen worden de landschapstypen nog beter 'leesbaar' hetgeen het karakter en de eigenheid van de plek vergroot. Het verdient dan ook de aanbeveling de landschapstypen op deze manier te versterken.



Topografische kaart 1830



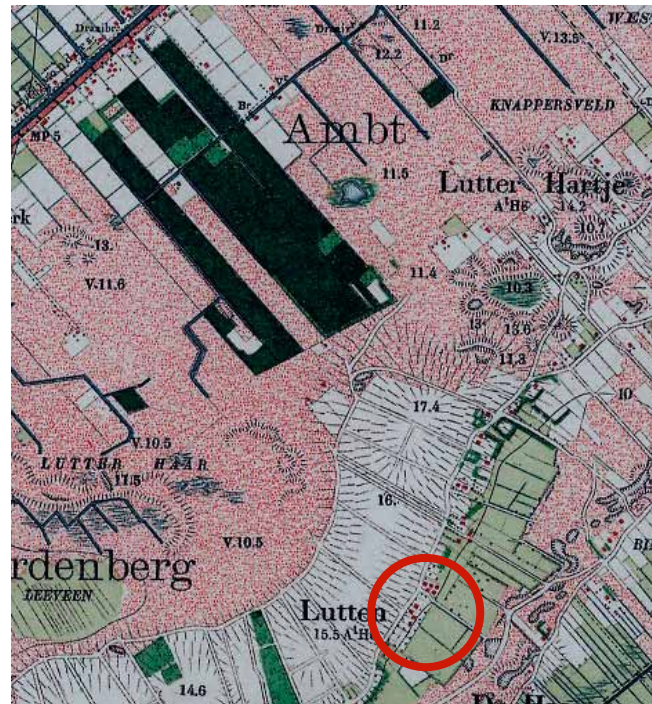
Topografische kaart 1851



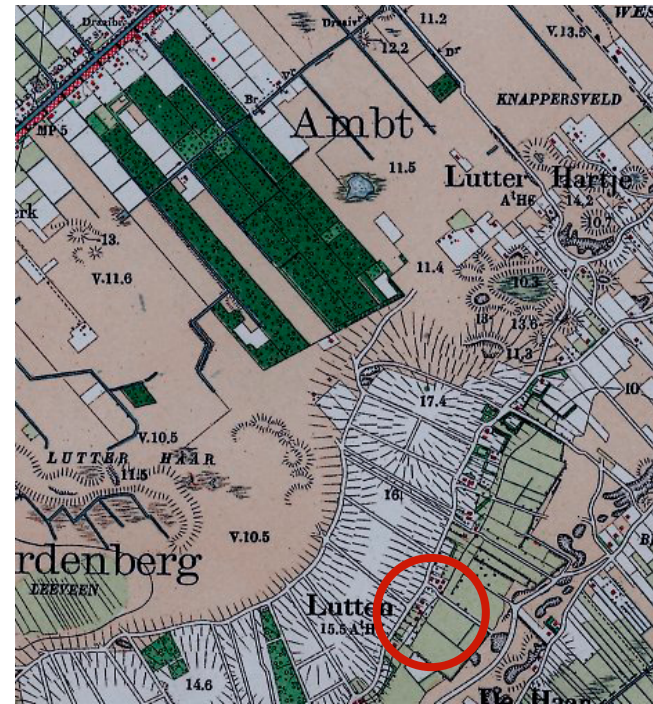
Topografische kaart 1954



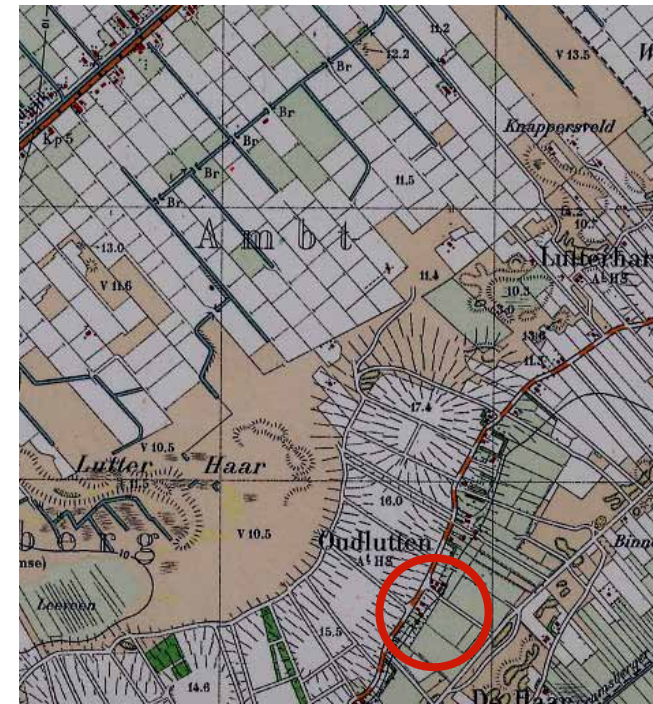
Topografische kaart 1964



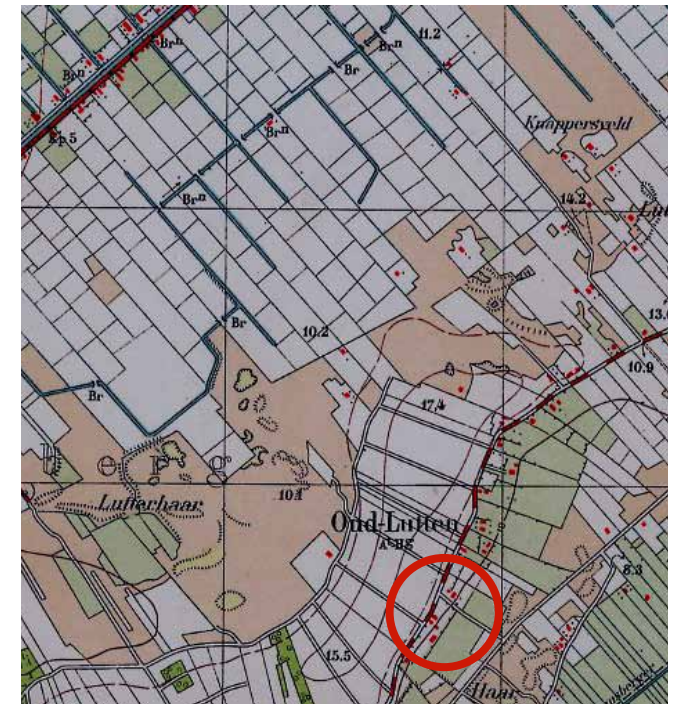
Topografische kaart 1904



Topografische kaart 1912



Topografische kaart 1931



Topografische kaart 1935



Topografische kaart 1975



Topografische kaart 1987



Topografische kaart 2005



Luchtfoto heden met weggefallen Nieuwe Dijk

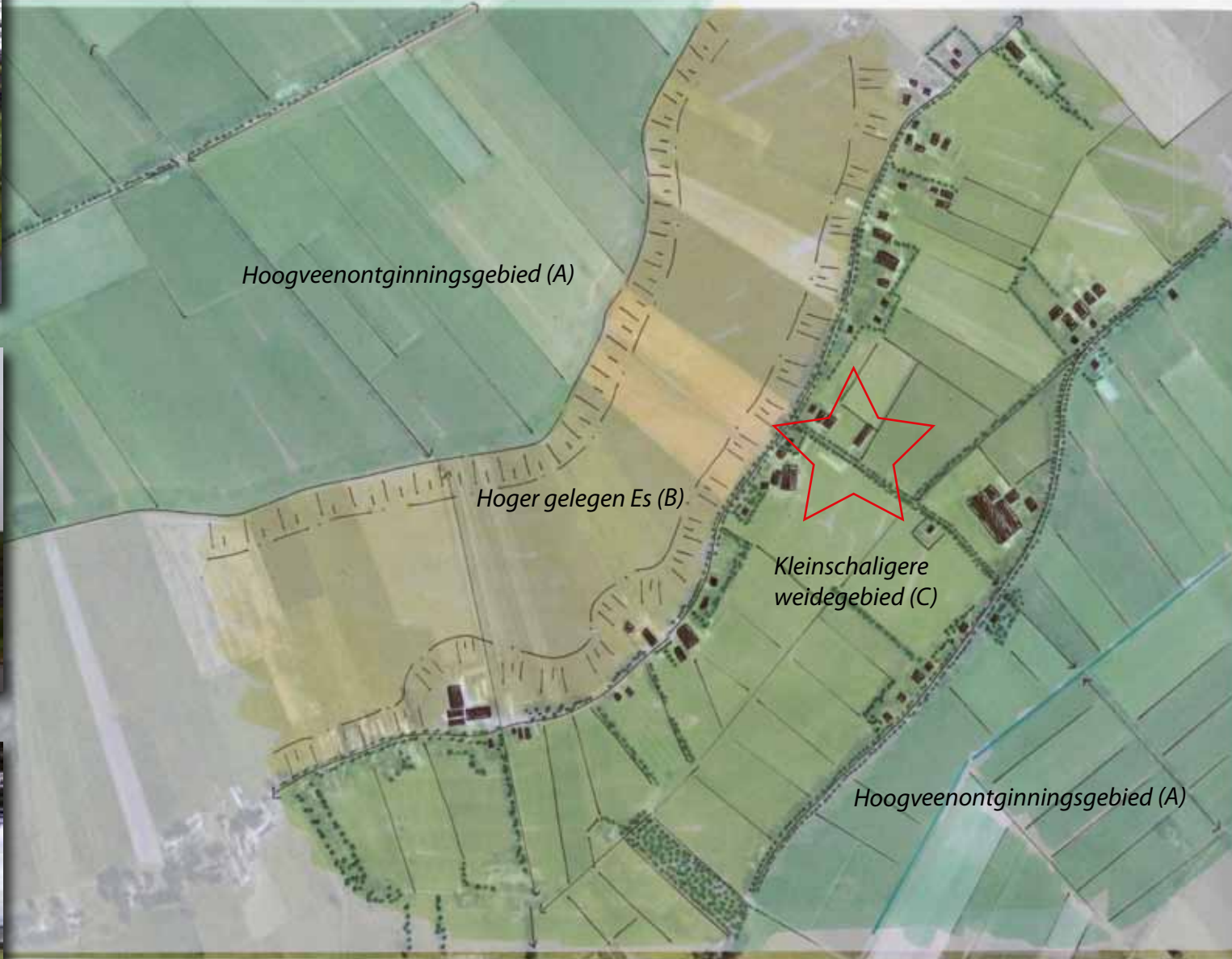
3.0. Randvoorwaarden en uitgangspunten

Referentiebeelden



Landschapsstructuur plangebied

Overgang Hoogveenontginningsgebied naar Essen- en Kampenlandschap



Landschapsstructuur omgeving plangebied

3.1. Randvoorwaarden en uitgangspunten

3.1.1. Algemeen

Uit hoofdstuk 2 zijn een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten te distilleren waarop het ruimtelijk kwaliteitsplan gebaseerd kan worden. Deze randvoorwaarden welke vanuit beleid, wet en regelgeving en landschap afkomstig zijn, zullen in dit hoofdstuk worden opgesomd en verwerkt in het ontwerp van het erfinrichtingsplan.

3.1.2. Provinciaal beleid

De omgevingsvisie geeft betreffende de stedelijke en natuurlijke laag geen voor het plangebied geldende eisen aan. Wat betreft de laag van het agrarische cultuurlandschap dienen nieuwe ontwikkelingen aan het 'landschap' te worden gekoppeld. Wat betreft de lust en leisure laag is de provincie van mening dat terughoudend met verlichting moet worden omgesprongen.

3.1.3. Gemeentelijk beleid

Zowel visienota, welstandsnota als toekomstvisie geven aan dat een lage bebouwingsdichtheid behouden moet blijven. De toekomstvisie beschrijft dat de groene ruimte behouden en verbeterd dient te worden. In de welstandsnota wordt aangegeven dat bij grootschalige uitbreiding of (functie)verandering van een erf een erfinrichtingsplan moet worden opgesteld. In hoofdstuk 4 wordt het erfinrichtingsplan behandeld waarin wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met beplanting, verharding, water en de erfafscheiding. Door een juiste inrichting van het erf wordt de openheid en regelmatigheid van het landschappelijk patroon gehandhaafd. Hiermee voldoet het erfinrichtingsplan aan de eisen zoals deze zijn gesteld in de welstandsnota.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling aan provinciaal en gemeentelijk beleid voldoet; er is sprake van een goede ruimtelijke en planologische inpassing en inrichting.

3.2. Landschappelijke aandachtspunten

3.2.1. Algemeen

Zoals reeds eerder omschreven kent het gebied een grote verscheidenheid in landschapsverschijning. Het meer open hoogveenontginningsgebied wordt afgewisseld met het reliëf van de grootschalige, open Es en met het meer kleinschaligere landschap parallel hieraan. In de volgende paragraaf worden de belangrijkste kwaliteiten kort samengevat.

3.2.2. Landschappelijke kwaliteiten

Het gebied heeft de volgende belangrijke kwaliteiten.

Esthetisch:

- Ruimtelijke afwisseling: in herkenbare landschapseenheden als open, grootschalige essen, kleinschalige weidegebieden met houtwallen, wegbeplantingen en bossen.
- Herkenbaarheid van de ontstaanswijze: beekdal, dekzandruggen, reliëf

Ecologisch:

- Gradienten: hoog-laag, droog-nat, voedselarm-voedselrijk

Economisch:

- Ruimte voor ruimtevragende ontwikkelingen

Op de afbeelding links is de landschapsstructuur middels een landschapsstructuurkaart weergegeven. De driedeling in verschillende landschappen komt hierop duidelijk naar voren. Zoals eerder vermeld verdient het de aanbeveling deze driedeling te benadrukken. In hoofdstuk 4 is de landschappelijke inpassing verder uitgewerkt middels een erfinrichtingsschets. Deze erfschets wordt ruimtelijk zichtelijk gemaakt met een 3D impressie.



Inpassing landschappelijke context

4.0. Erfinrichting



4.1. Erfinrichtingsschets

4.1.1. Algemeen

In dit hoofdstuk is het in de schets weergegeven erfinrichtingsplan verwoord. De gemaakte keuzes komen voort uit de visie (hoofdstuk 3).

4.1.2. Nieuwe bebouwing

Het bouwplan aan de Lutteresweg bestaat uit een vergroting van de woning tot 1400 m³*, de realisatie van een biovergistingsinstallatie en de vergroting van het bouwblok (zie illustratie). De toekomstige bebouwing op het erf heeft een forse maat. Op dit moment wordt reeds een jongveestal gerealiseerd. Hier komen, naast de gebouwen (silo's en technisch gebouw) voor de biovergistingsinstallatie, nog een sleufsilos en een verdiepte lagune bij. De lagune wordt verdiept aangelegd vanuit de filosofie om het aanwezige landschap te ontzien. Een andere optie was geweest om een aantal silo's te bouwen. Aanvrager wil middels het verdiept aanleggen voorkomen dat er teveel hoge gebouwen ontstaan. Er zal slechts één hoge silo in het landschap ontstaan.

4.1.3. Landschap, ontsluiting en erfinrichting

De Lutteresweg is zich in de loop der tijd meer gaan ontwikkelen als een woonlint. De woonbebouwing ligt met de kop naar de Lutteres. Door de ligging van de woningen direct gelegen aan de Lutteresweg is de relatie met de bedrijfsgebouwen, die achter de woningen (boerderijen) ligt niet visueel waarneembaar. Dit komt ook mede door het aflopen van het landschap. Mede hierdoor is er voor gekozen om de bedrijfsbebouwing (stallen etc.) te gaan koppelen aan de Kuilenweg. Vanaf de Kuilenweg is er een goed zicht op de bedrijfsgebouwen. Aan de Kuilenweg is al een groot-schalig bedrijf gesitueerd. Beide bedrijven ondersteunen elkaar hierdoor landschappelijk. Het is de bedoeling een nieuwe ontsluiting te maken op de Kuilenweg. De ontsluiting aan de Kuilenweg gaat voor beide bedrijfsgedeelten opereren. Hiermee behoudt de Lutteresweg het karakter van woonlint en de Kuilenweg meer de identiteit van moderne, agrarische bedrijvigheid. Centraal tussen de twee bedrijfsgedeelten wordt een centrale plaats gerealiseerd waar de aan- en afvoerende transportbewegingen optimaal kunnen draaien.

Bij de inrichting van het geheel is gekeken naar de invulling van de omgeving. Het voorheen kleinschalige landschap wordt gekenmerkt door inlandse houtwallen. In het erfinrichtingsplan rechts

is goed te zien dat de landschappelijke structuren buiten het projectgebied naar binnen worden getrokken voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hierdoor wordt het kleinschalige karakter van het landschap versterkt en worden de bebouwingen waar nodig aan het zicht onttrokken. Het betreft hier volwaardige houtwallen zoals deze in de omgeving van Lutten aanwezig zijn. Er is gekozen voor een in grote lijnen sobere maar stijlvolle invulling van de ruimte binnen deze houtwallen; een erfverharding van betonklinkers en groen daar waar mogelijk. De bestratingen worden functioneel aangelegd in een neutrale kleurstelling. De toepassing van bomen, singels, haag en grasvelden zorgen ervoor dat het geheel visueel wordt opgenomen in de omgeving. De inrichting van het erf rond de nieuwe woning is dermate open manier ontworpen dat de woning mooi aansluit op de overige lintbebouwing.

4.1.4. Erfinrichting in relatie tot dierenwelzijn

Op basis van de bedrijfsfilosofie, de bedrijfssituatie en het dierenwelzijn benadrukt de aanvrager dat weidegang van het vee, binnen de randvoorwaarden van voerwinning, van essentieel belang is. Ook streeft de ondernemer naar een goede verstandhouding met omwonenden. De aanvrager begrijpt daarnaast het belang van een goede landschappelijke inpassing en is van mening dat in dit ruimtelijk kwaliteitsplan alle bovengenoemde ingrediënten op een goede wijze zijn vertaald.

4.1.5. Waterberging

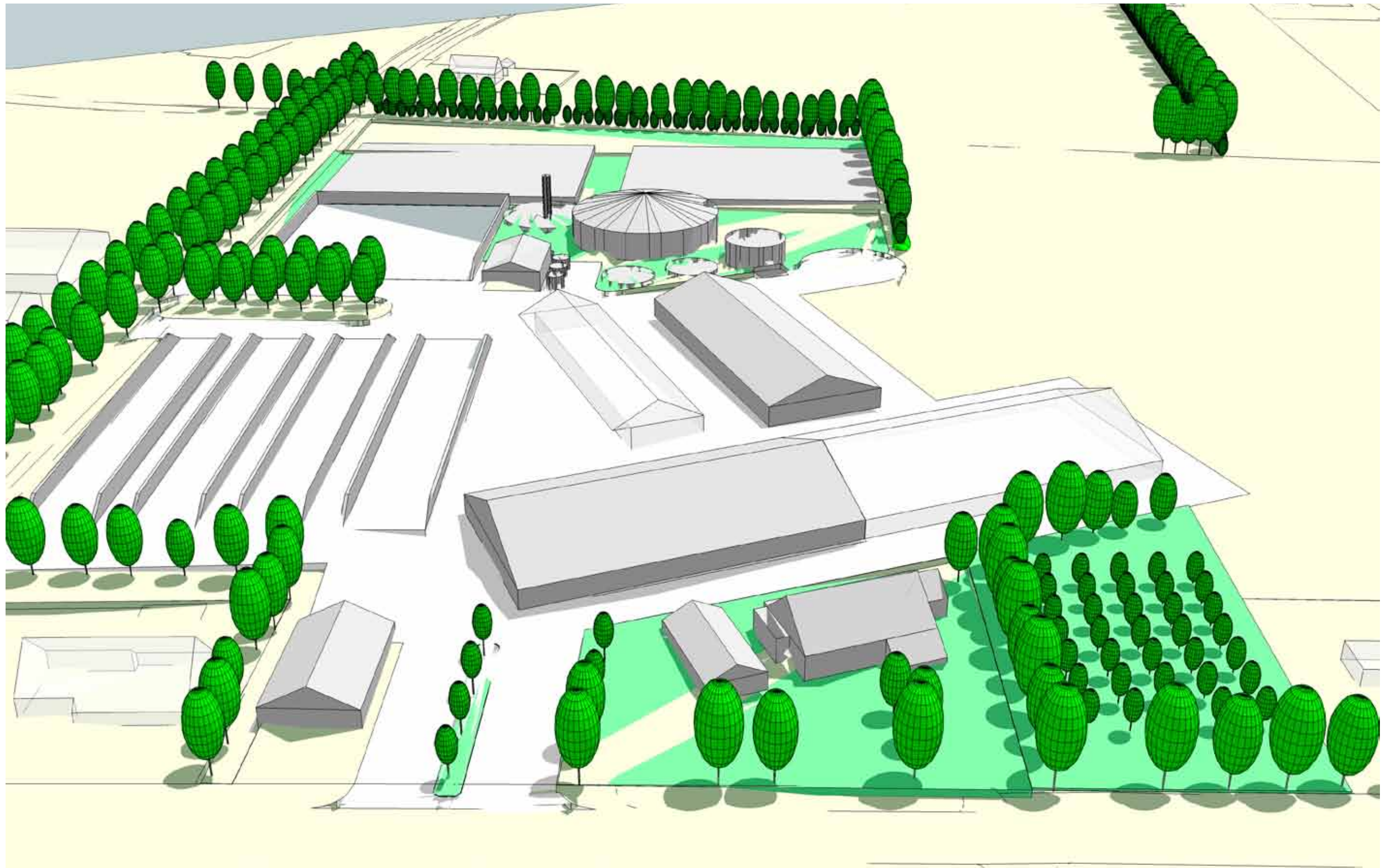
Aangezien het initiatief leidt tot een toename van verhard oppervlak zal aanvrager ook waterberging realiseren. De aanvrager is voornemens het zuidoostelijk deel van het plangebied, langs de uiterste lijn van het nieuwe agrarische bouwblok, hiervoor in te richten. In totaal wordt een waterberging met een waterbergend vermogen van circa 1000 m³ gerealiseerd. De aanvrager is voornemens het gebied in te richten met een 'verdiept' aangelegd wadi-systeem langs de volwaardige houtwal.

4.1.6. Slotconclusie

De voorgenomen ontwikkeling is per ruimtelijk onderdeel getoetst waaruit duidelijk naar voren komt dat het hier gaat om een verantwoorde landschappelijke inpassing waarbij de bedrijfsvoering niet in het gedrang komt. Door te kiezen voor deze zonering/erfinrichting zal de oriëntatie van het bedrijf zich meer richten op de Kuilenweg en minder op de Lutteresweg. Hiermee wordt de karakteristieke es zoveel mogelijk ontzien. Met het toevoegen van de volwaardige houtwallen wordt het kleinschalige karakter van dit gebied versterkt en worden de bebouwingen waar nodig uit het zicht onttrokken. De kopse kanten van de stallen richting het landschap worden vrij gelaten van beplanting om de relatie met het weidelandschap voor de dieren zo open mogelijk te houden. Hiermee wordt het dierenwelzijn in haar totaliteit versterkt.

De ontwikkeling zoals hierboven omschreven sluit aan op de wensen van de Omgevingsvisie, visienota en welstandsnota.

* Er wordt voorgesteld de bedrijfswoning een forse maat te geven. Dit is gedaan omdat het geheel hierdoor beter past binnen de (grote) bebouwingen in het bebouwingslint langs de Lutteresweg. Ook maat en schaal van de tegenoverliggende es geven aanleiding de woning met voorgenomen inhoud te realiseren. Het verdient de aanbeveling de te bouwen woning te voorzien van passende beeldkwaliteiteisen betreffende de architectuur.



◦ Colofon

Projectgegevens

Project: Ruimtelijk kwaliteitsplan, Lutterseweg 7 Lutten
Projectnummer: 24.054_R_001_03
Revisie: Definitief
Datum: april 2011

ProCensus
Janssenlaan 120-3
9207 JD Drachten
088-7766720
www.procensus.nl

ir. J. Vos
Drs. K.J.A. Wiersema





VESTIGINGEN IN APELDOORN, DRACHTEN, HOORN EN SCHUNDEL

Het Rietveld 57a • 7321 CT Apeldoorn • Tel: [088] 77 66 780 • Fax: [088] 77 66 789

Lavendelheide 2 • 9202 PD Drachten • Tel: [088] 77 66 720 • Fax: [088] 77 66 729

Maelsonstraat 26 • 1624 NP Hoorn • Tel: [088] 77 66 730 • Fax: [088] 77 66 739

Eekelhof 58 • Postbus 240 • 5480 AE Schijndel • Telefoon: [073] 88 00 761 • Fax: [0842] 28 24 07

info@procensus.nl • www.procensus.nl