



Erfinrichtingsplan Zwarte dijk



Inleiding	4
Situatie plangebied	5
Luchtfoto plangebied	6
Omgevingsvisie	8
De ontwikkeling van het landschap	10
Visienota buitengebied	11
Landschapstructuurkaart	12
Het plangebied	13
Gebiedskenmerken plangebied	14
Visie op de plek	15
Concept erf	17
Het ontwerp	18
Extra impuls ruimtelijke kwaliteit	20
Facelift ‘Witte Schuur’	21
Beplantingsplan	22
Beplantingstabel	23

Voor u ligt het erfinrichtingsplan in het kader van een bestemmingsplanwijziging aan de Zwarte Dijk te Lutten. Momenteel bevinden zich hier oude agrarische gebouwen met detailhandelbestemming. De Initiatiefnemer wil bij deze gebouwen een woning bouwen. De gemeente Hardenberg is in principe bereid mee te werken aan deze plannen mits het gebied een flinke ruimtelijke kwaliteitsimpuls krijgt.

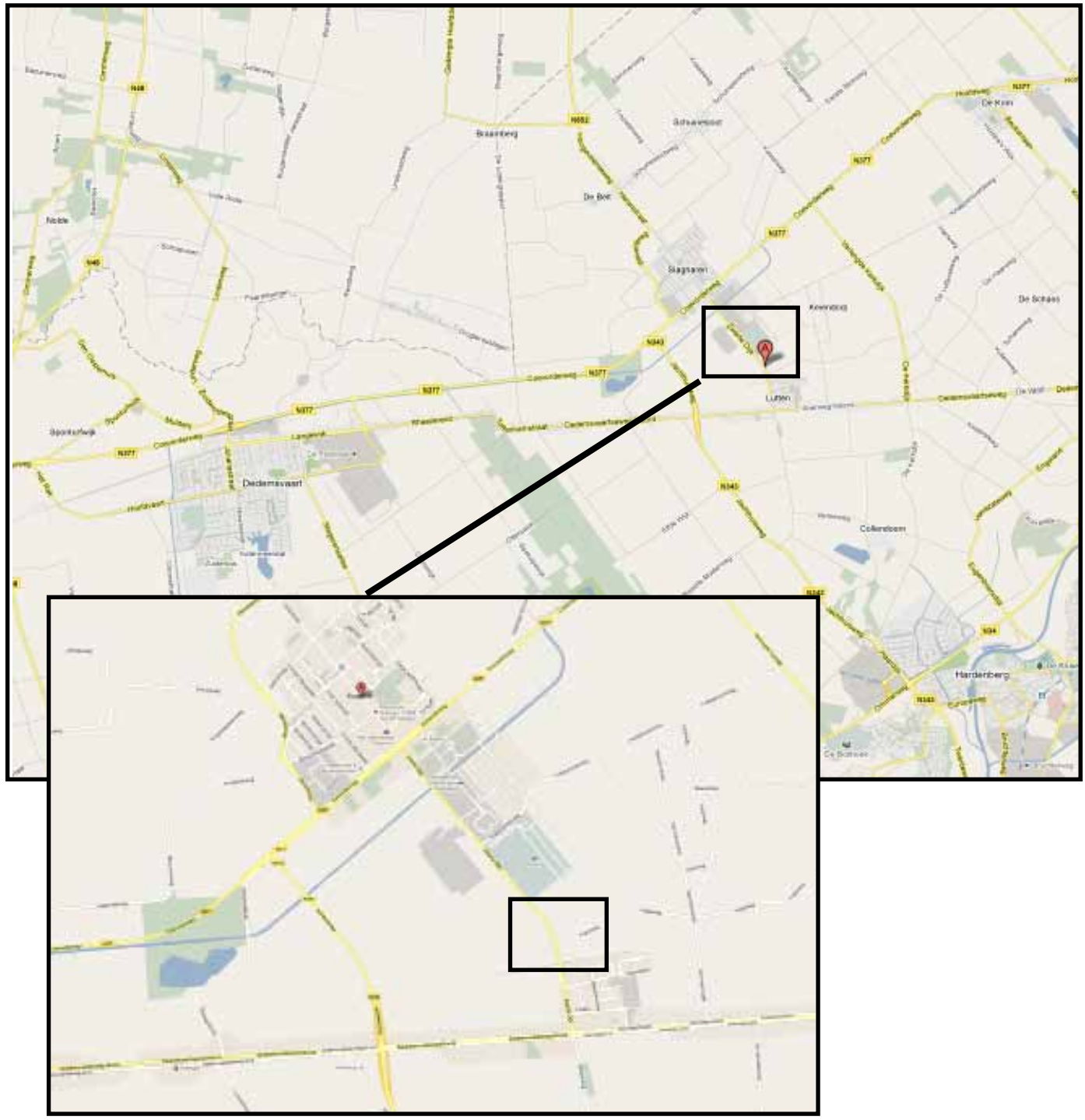
Het plangebied ligt in het zogenaamde 'Veenkoloniale landschap' met als natuurlijke onderlaag 'Hoogveen'. Dit type landschap kent een bepaalde opbouw van erven en gebouwen. Deze staan omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie en in de Visienota Buitengebied Hardenberg. Binnen deze kaders is het erfinrichtingsplan voorbereid.

Om te komen tot een erfinrichtingsplan is eerst historiebeleid-plangebied nader bestudeerd. Uit deze inventarisatie en analyse zijn de uitgangspunten het plan ontstaan. Vervolgens is een beplantingsplan toegevoegd welke nodig is om het geheel in te planten.

24 augustus 2011

ing. H.J.E Oldehinkel

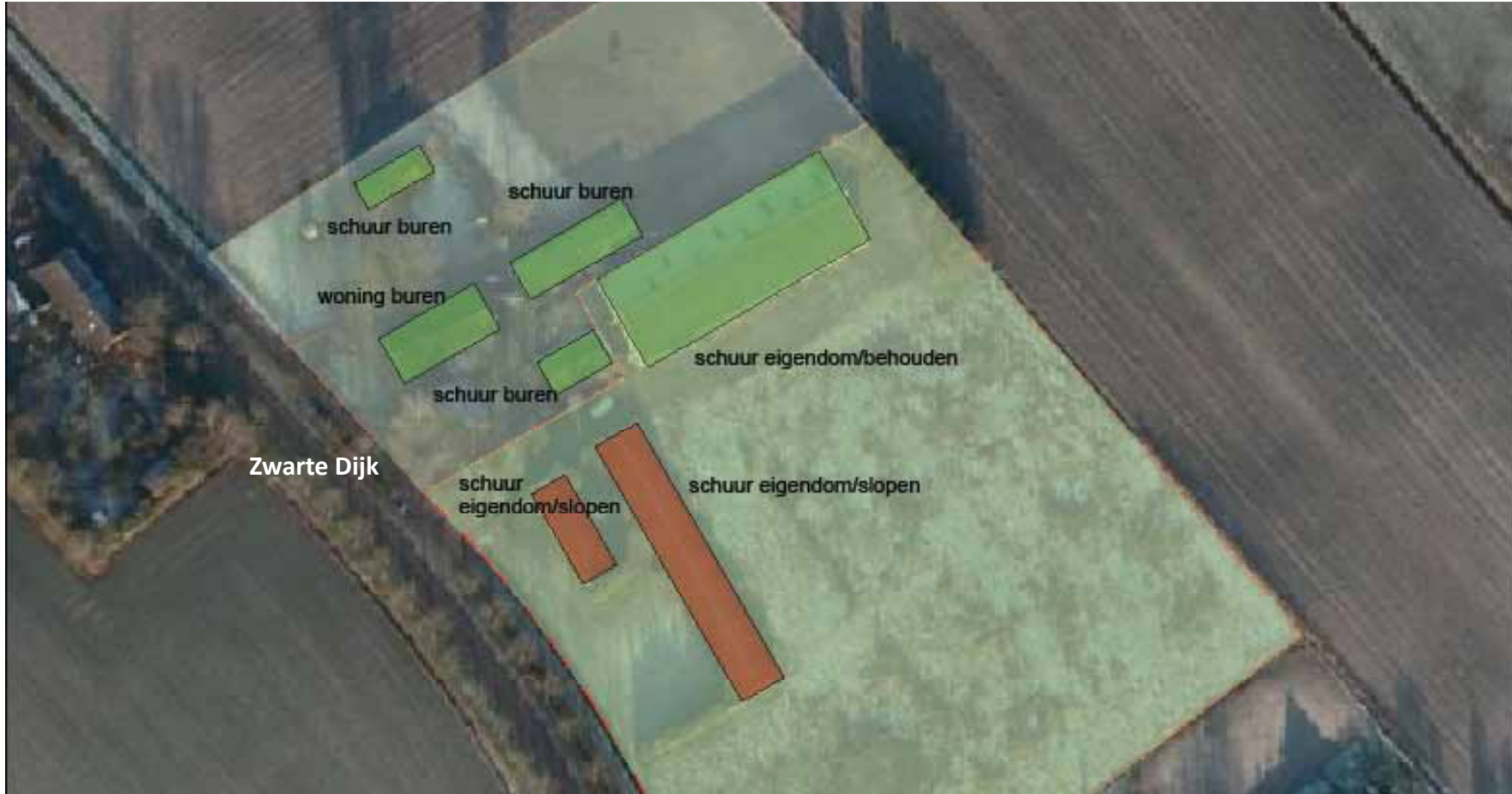




Situatie plangebied

Luchtfoto plangebied





Eigendommen



Vanuit de overheid wordt medewerking aan ontwikkelingen binnen het landschap gegeven indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en versterkt wordt. Het landschap dient als drager van de ontwikkelingen binnen het gebied. De omgevingsvisie van de provincie Overijssel schetst de ontwikkelingsmogelijkheden.

Ruimtelijke kwaliteit:

Vroeger was het met name de landbouw welke de grootste ruimteclaim op het buitengebied had. Het merendeel van de ontwikkelingen waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en eigen inzicht van de boer.

Ontwikkelingsperspectief:

Schoonheid van moderne landbouw; het plangebied is primair bestemd voor de landbouw welke bijdraagt aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen. Kenmerkend zijn de ruimtelijke kamers van lanen, wijken, bebouwingslinten en bosstroken welke in goede harmonie met de moderne architectuur van de hedendaagse landbouw zijn.

Natuurlijke laag:

Hoogveen; De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen - zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie- en biotische processen, zoals vestiging van plant- en diersoorten, inwerken op de ondergrond van de bodem en geologie. Op de natte delen waar het water maar moeilijk weg kon is hoogveen ontstaan.

Van oudsher waren dit grote natte gebieden met veengroei onder invloed van regenwater. Nabij ons plangebied is het hoogveen ontgonnen waardoor er nadien nog enkele veenpakketten zijn achtergebleven in de bodem.

Agrarisch cultuurlandschap:

Veenkoloniaal landschap; In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling van de cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteit. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling wordt gewaardeerd. In het veenkoloniaal landschap is het hoogveen grootschalig afgegraven en het landschap ontgonnen. Het stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten bepaalt de maat van de ruimte. Dat heeft grote open ruimtes en vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en verdichte zones (rond kanalen, wegen en linten) opgeleverd. Kenmerken zijn de bijzonder architectuur van watererfgoed (sluizen en bruggen e.d.) en van villa's, buitens en herenboerderijen, de linten door het landschap en de open ruimtes.

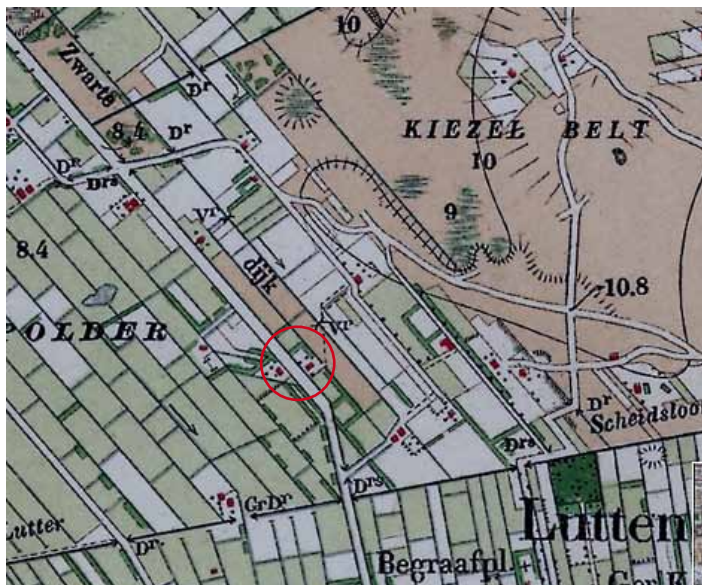
Lust leisure laag:

Donkerte; De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's avonds nog echt donker is, waar je de sterren kunt waarnemen. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden. Dit betekent dat alleen een minimale noodzakelijke toepassing van kunstlicht is gewenst.

Ontwikkeling volgens Omgevingsvisie Overijssel

De hoogveenontginningen kunnen zich verder ontwikkelen als stoer 'gebruikslandschap', gedragen door de moderne landbouw. Hierbij is consequent aandacht nodig voor de dragende elementen in de landschapsstructuur: de karakteristieke lange lijnen, de opdeling in grote royale kamers en de prachtige boscomplexen en singels die als wanden van de kamers fungeren;

De ontwikkeling van het landschap



historische kaart 1920



historische kaart 1950

De ontwikkeling van het landschap.

Met de drie bijgevoegde topografische kaarten kan de ontwikkeling van het landschap gevolgd worden. We zien dat rond 1920 het gebied grotendeels is ontgonnen. Aan de noordoostzijde zien we de Kiezelbelt. Dit is een uitloop van het oorspronkelijke Lutton, het tegenwoordige Oud-Lutton. Vanaf deze droge zandkop werd het veen ontgonnen en ontstond een meer open landschap. Rond 1920 zien we nog restanten van houtwallen. In 1950 zijn deze houtwallen verdwenen. We zien dat de erven groter worden. Ook binnen het plangebied zijn in 1960 meer stallen gebouwd. Vanaf deze jaren is ook het attractiepark Slagharen fors gegroeid. In de jaren hierna is er een uitbreiding van het park met een bungalowpark geweest en zijn er sportvelden aangelegd. Hierdoor is het gebied tussen Slagharen en Lutton verdicht. De Zwarte Dijk vormde oorspronkelijk een belangrijke verbindingsweg van Lutton naar Slagharen.



topografischkaart 1960

Uitgangspunten bij het maken van een erfinrichtingsplan zijn de volgende gebiedskenmerken welke genoemd worden in de Visienota Buitengebied Hardenberg:

Landschapstype:

Veenontginningslandschap

Landschapskenmerken:

- Openheid/regelmatigheid
- Vlakke ligging
- Openstreckende strokenverkaveling
- Herkenbare wijkenstructuur
- Bebouwing langs ontginningsassen

Huidige functies:

Boerenbedrijven

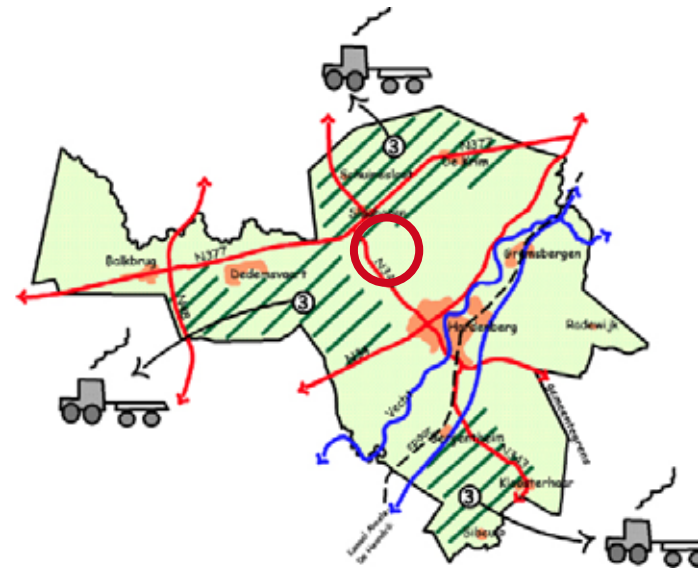
Foerageergebied voor overwinterende vogels (openheid)

Colenbranderbos als Ecologische Hoofd Structuur

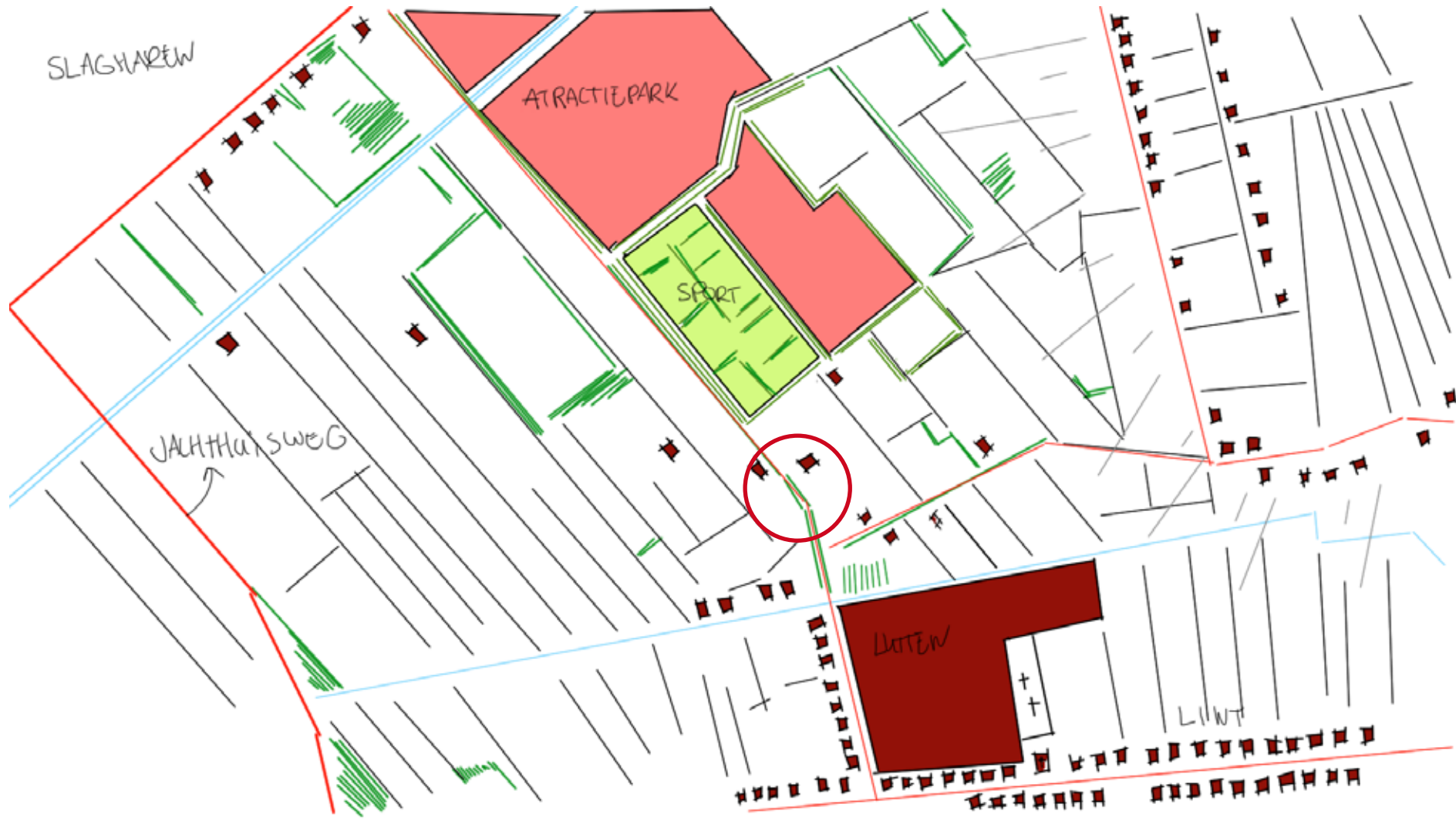
Toekomst:

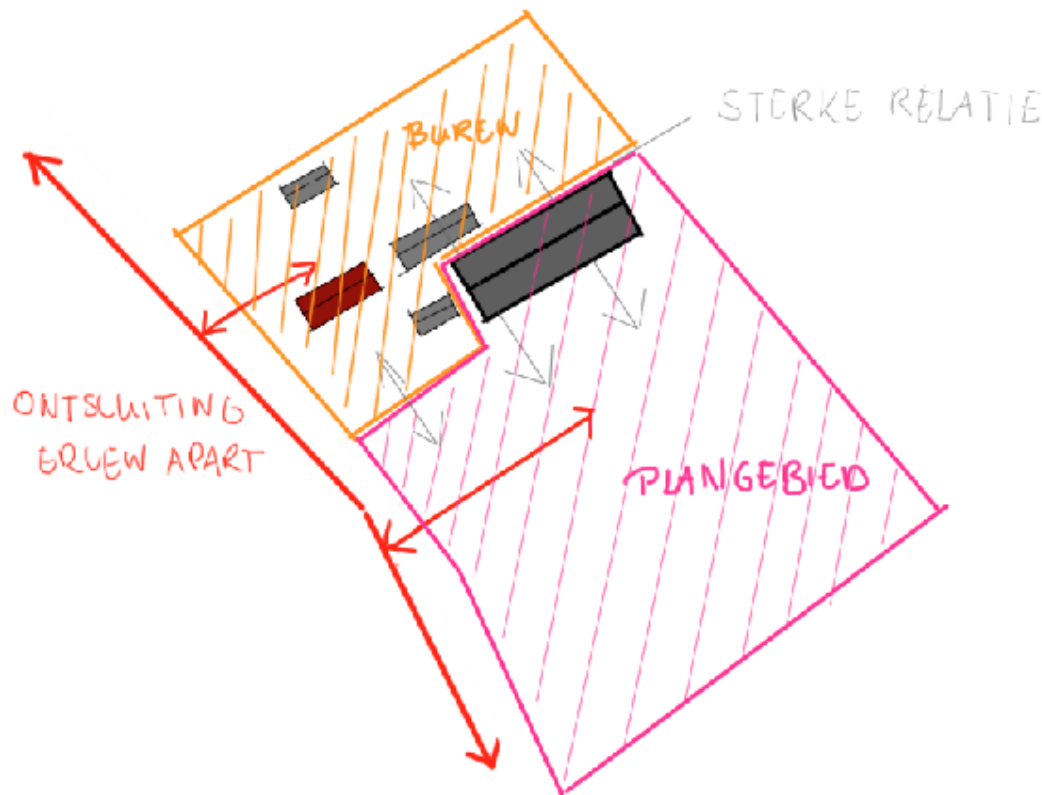
Ontwikkelingsgebied landbouw

Deze kenmerken worden weergegeven op een landschapsstructuurkaart. Bij het maken van het erfinrichtingsplan moet aangesloten worden op de bestaande structuren binnen het landschap.



Landschapstructuurkaart





Het plangebied

Het plangebied vormt visueel een onderdeel van het erf van de burenen. Dit erf bestaat uit een woonhuis met bijgebouwen. De bijgebouwen zijn wel veel kleiner van formaat en vallen door het vele groen op het erf nagenoeg niet op. De woning is georiënteerd op de Zwarte Dijk en vormt de entree van het erf.

De stallen welke gesloopt worden staan parallel aan de Zwarte Dijk. Ze onderscheiden zich van de overige bijgebouwen door de sobere en vervallen staat. Het zijn voormalige kippenstallen met een lage kap en houten wanden. De grote schuur welke behouden blijft heeft een opvallende witte bekleding. De voormalige eigenaar had hier een handelsbedrijf 'de Witte Schuur'. De schuur valt erg op in het landschap. De eis vanuit de gemeente is dat deze een grondige facelift ondergaat. Ook moet het erf een eenheid blijven. De positie van de woning zal dus aan moeten sluiten op de huidige bebouwing. Bij de nieuw te bouwen woning en de op te knappen schuur hoort ook een weiland, de totale oppervlakte is ongeveer 1,2 ha.

Het plangebied

Gebiedskenmerken plangebied

Gebiedskenmerken landschap rondom plangebied:

In de huidige situatie is nog veel herkenbaar van oude karakteristieke structuren. Zowel de lintbebouwing van Lutten als Slagharen is nog goed herkenbaar. Achter deze 'voormalige' linten zien we de opstrekende karakteristieke verkaveling van het veenlandschap. Deels zijn oude singels nog aanwezig maar grotendeels zijn ze verdwenen. De ontwikkeling van het attractiepark heeft het karakter van het gebied sterk veranderd. Vormde het gebied van oorsprong een vrij open gebied tussen Lutten en Slagharen, tegenwoordig is het een sterk verdicht gebied door het grote attractiepark met sportvelden welke allemaal omkadert zijn met singels. Met name aan de zuidzijde van het gebied is de opstrekende verkaveling nog waarneembaar. Het erf ligt aan de Zwarte Dijk. Dit is een belangrijke verbinding tussen Lutten en Slagharen. Langs deze straat liggen nog enkele erven. De erven liggen verspreid in het landschap en bestaan uit clusters van woningen met bijgebouwen. Aan de oostzijde van het gebied ligt een zandkop. Hierop is ook nog een ontginningslint te zien waaraan de erven op een rij liggen. Dit plangebied ligt duidelijk op de overgang van het hoge, droge landschap naar het meer natte veenontginningslandschap.



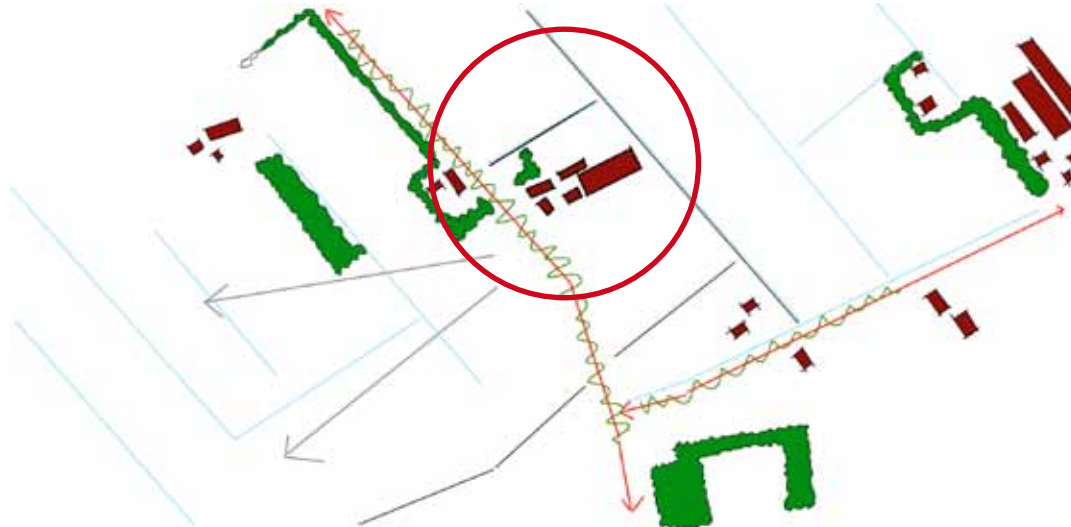
zicht noord-oostzijde



zicht noord-oostzijde

Visie op de plek

De kwaliteit van het plangebied ligt in de afwisseling van open en gesloten. Her en der staan nog restanten van houtsingels en de afgelopen jaren zijn er ook enkele weer aangeplant. Hierdoor ontstaat een gebied waar de openheid en de structuur het karakter van het landschap bepalen. De erven liggen als groene 'eilanden' in het gebied, veelal met in combinatie met een transparante bomenrij of singel. De erven zijn sober van karakter. Er is een duidelijke erfopbouw. Wonen vindt plaats aan de voorzijde, werken aan de achterzijde. Ook de gebouwen zijn op deze manier gepositioneerd op het erf.



Uitgangspunten erf:

Voorafgaand aan het maken van dit erfinrichtingsplan zijn uitgangspunten opgesteld waaraan het ontwerp moet voldoen. Deze gaan vooral in op het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten en het waarborgen van de bestaande kwaliteiten van het gebied. Tevens is er een aantal punten opgenomen welke voor de toekomstige bewoners een ondersteuning kunnen zijn bij het beheer van deze locatie.

Relatie landschap:

- Zichtlijnen realiseren van en op het erf
- Het erf aan zuidkant beplanten zodat er deels een afscherming komt
- Loods afschermen
- Nieuwe veiliger inrit creëren

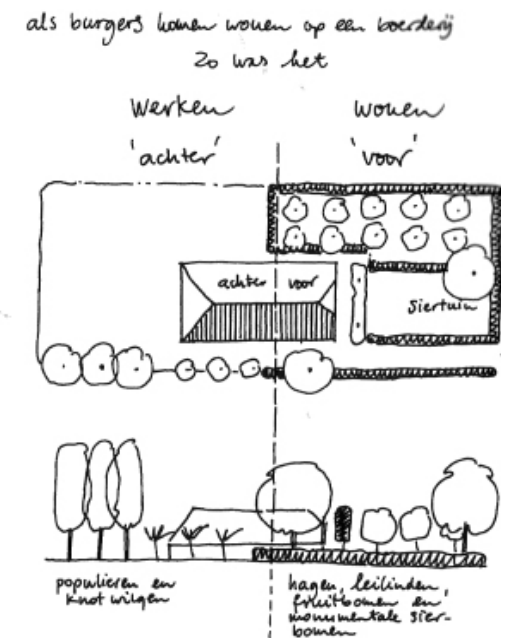
Erf:

- Het erf moet één ensemble vormen en als eenheid in het landschap staan
- De nieuwe woning moet architectonisch aansluiten op de bestaande bebouwing
- Het erf moet een zekere verstrooiing van hoofdgebouw en bijgebouw worden, deze gebouwen moeten ontsloten worden dooreen centraal erf
- De woningen moeten bovengeschild aan de bijgebouwen zijn
- Waar mogelijk moeten bestaande beplantingen behouden blijven
- Toepassen van streekeigen landschappelijke beplanting is noodzakelijk

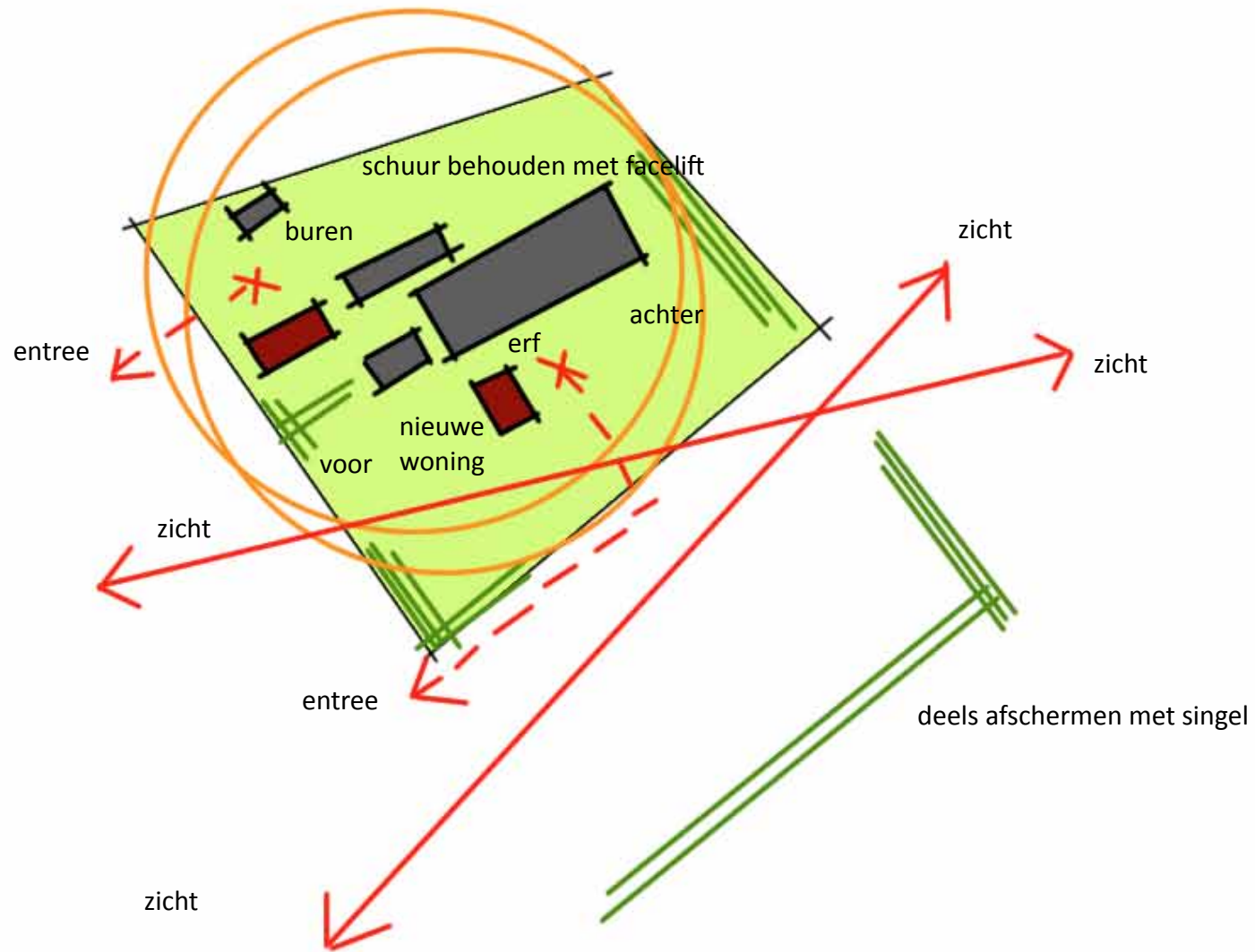
- Er moet een duidelijk voor- en achterf ontstaan
- De weide rondom de boerderij moet een relatie krijgen met het erf

Bebouwing:

- De bestaande loods moet een kwalitatieve impuls krijgen met sobere, passende materialen
- De woningen moeten de belangrijkste gebouwen op het erf blijven
- Zicht op de woning is waardevol
- De woning moet passen bij het huidige 'sobere' karakter van het erf
- De woning moet op enige afstand van de Zwarte Dijk komen in verband met geluid



twee wooneenheden één erf



Concept erf

Het plangebied

Het plangebied ligt in een veenkoloniaal landschap. (omgevingsvisie) Deze is ontstaan door vervening (het afgraven van veen) en ontginning (het in cultuur brengen ten behoeve van de landbouw). De vervening heeft plaatsgevonden in de 19e eeuw. Het veenontginningslandschap wordt gekarakteriseerd als een vlak, grootschalig en “rechtlijnig” gebied met halftransparante linten van bebouwing en boombeplantingen (zie historische kaarten). De bebouwing en beplanting is geconcentreerd aan de ontginningsbasis. Ten behoeve van de turfwinning zijn vaarten en kanalen gegraven, die nu deels zijn gedempt. Aan een deel van de weg is nog lintbebouwing aanwezig. Het plangebied ligt echter op enige afstand van deze bebouwing.

Langs de Zwarte Dijk staan zomereiken. Deze laanbeplanting is kenmerkend voor het veenkoloniaal landschap. Direct aan de wegen zijn de boerderijen gesitueerd.

Het perceel is in eigendom van initiatiefnemer. Het perceel kent de bestemming detailhandel. De initiatiefnemer heeft het plan om oude pluimveestallen te slopen en er een nieuwe woning voor in de plaats te bouwen. Een eis vanuit de gemeente is dat er hierbij een flinke kwalitatieve ruimtelijke impuls moet plaatsvinden. Met het ontwerp wordt met beplanting al een duidelijke structuur gegeven. De schuur wordt afgeschermd zonder dat het open karakter van het gebied verloren gaat. De nieuwe woning wordt onderdeel van de bestaande bebouwing. Het sluit aan bij de bestaande structuren. De bestaande inrit loopt op de zuidgrens van de burens. Dit geeft een onoverzichtelijke en gevaarlijke situatie omdat het zicht op de Zwarte Dijk en het fietspad hier niet wordt ervaren. Er is bewust gekozen om de inrit

achter de woning op een ‘centraal’ erf uit te laten komen. Hierdoor krijgen de schuur een relatie met de woning. De tuin komt aan de voorzijde en kent een open karakter. Het achtererf is soberder en bestaat uit singels en bomen. Het zicht op het achterliggende landschap is belangrijk en blijft behouden. De nieuw te bouwen woning moet een eenheid met de bestaande bebouwing vormen. De schuur wordt het bijgebouw van de woning en deze zullen dus ook visueel een relatie met elkaar moeten hebben.

De basisinspanningen zijn het aanbrengen van streekeigen beplantingen rondom het perceel. De extra kwaliteitsimpuls is het slopen van de oude stallen en het geven van een facelift aan de bestaande ‘witte schuur’ tot een passender soberder vormgegeven schuur.



Verbeelding ontwerp

Extra investering in de ruimtelijke kwaliteit

Naast de basisinspanning moet de initiatiefnemer ook een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit doen. Hierdoor krijgt het gebied haar gewenste impuls. Momenteel staan er oude kippenschuren op het erf deze zijn bedekt met een asbest dak. De stallen staan vlak langs de Zwarte Dijk en ogen oud en vervallen. Rondom deze kippenschuren staan grote coniferen. Al met al een onwenselijk beeld in het landschap. Bij het uitvoeren van dit plan zullen deze stallen gesloopt worden. De asbestdaken worden gesaneerd, en het puin en sloopafval worden afgevoerd.

Op het erf staat ook een 'witte schuur' Deze zal behouden blijven en fungeren als bijgebouw bij de nieuw te bouwen woning. Door de sloop van de kippen stallen komt de 'witte' schuur nog meer in het zicht. Een nadrukkelijke eis vanuit de gemeente is dat deze schuur een facelift krijgt. Momenteel is deze schuur door haar witte kleurstelling erg opvallend en ongepast in het landschap. De schuur zal omkleed moeten worden met wand die een gedekte groene of antraciete kleurstelling heeft. Aan de schuur kan een klein accent worden toegevoegd als een witte windveer of goot. De deuren in de schuur zullen ook onopvallend en in dezelfde kleurstelling als de wanden moeten. Op deze wijze zal de schuur beter gewaarborgd worden in het landschap.

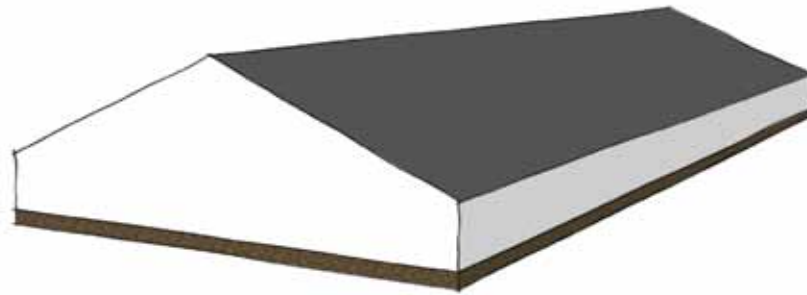
De nieuw te bouwen woning zal tevens moeten passen in haar omgeving. Dit wordt bereikt door gebruik te maken van heidekleur en/of rode stenen en een pannendak met een passende kleur. Een rieten dak is onwenselijk past niet binnen het plangebied. Van oorsprong



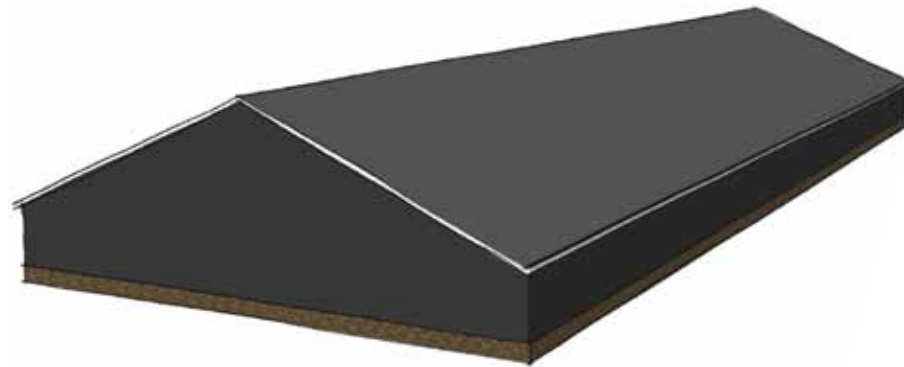
huidig beeld; veel coniferen deze worden vervangen door streekeigen beplantingen

waren de woningen in het veenkoloniale landschap georiënteerd op de wegen. Het valt daarom aan te bevelen om de woning aan de straatzijde een extra accent te geven. Gedacht kan hierbij aan een ramenpartij bij de voordeur, een kleine uitbouw bij de voordeur, of een dakkapel.

De basisinspanning is het aanbrengen van het groen langs de randen van het plangebied. Samen met de extra investering in de ruimtelijke kwaliteit krijgt het plangebied een totale gedaantewisseling. Het uiteindelijke beeld is één erf die pas binnen het veenkoloniale landschap.



huidig beeld; opvallend door witte kleurstelling



wenselijk beeld; onopvallende kleurstelling van wanden en dak, kleine accenten als windveren en goten

Beplantingsplan



Nummer op kaart	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantwijze	plantafstand	hoeveelheid	aanplantmaat	kostenindicatie
Loofbomen								
B1	Fagus sylvatica	Beuk	100%	groep	6 (m)	3	12/14	€ 300,00
B2	Quercus robur	Zomereik	100%	rij	6 (m)	6	12/14	€ 600,00
Houtsingels								
HS1						175m2		
	Prunus spinosa	Sleedoorn	20%	wild	1 x 1 (m)	35	80/100	€ 35,00
	Corylus avellana	Hazelaar	30%	wild	1 x 1 (m)	50	80/100	€ 50,00
	Acer campestre	Veldesdoorn	30%	wild	1 x 1 (m)	50	80/100	€ 50,00
	Rhamnus carthartica	Wegedoorn	10%	wild	1 x 1 (m)	20	80/100	€ 20,00
	Fraxinus excelsior	Gewone Es	10%	wild	1 x 1 (m)	20	veer	€ 300,00
Houtsingels								
HS2						510m2		
	Prunus spinosa	Sleedoorn	20%	wild	1 x 1 (m)	100	80/100	€ 100,00
	Corylus avellana	Hazelaar	30%	wild	1 x 1 (m)	150	80/100	€ 150,00
	Acer campestre	Veldesdoorn	30%	wild	1 x 1 (m)	150	80/100	€ 150,00
	Rhamnus carthartica	Wegedoorn	10%	wild	1 x 1 (m)	75	80/100	€ 75,00
	Fraxinus excelsior	Gewone Es	10%	wild	1 x 1 (m)	25	veer	€ 375,00
HS2						110 m2		
	Prunus spinosa	Sleedoorn	20%	wild	1 x 1 (m)	20	80/100	€ 20,00
	Corylus avellana	Hazelaar	30%	wild	1 x 1 (m)	30	80/100	€ 30,00
	Acer campestre	Veldesdoorn	30%	wild	1 x 1 (m)	30	80/100	€ 30,00
	Rhamnus carthartica	Wegedoorn	20%	wild	1 x 1 (m)	20	80/100	€ 20,00
Totale kosten excl BTW (let op dit is een raming bestaande uit éénheidsprijzen en geldt als indicatie)								€ 2.305,00



duurzame bestratingsmaterialen



houtsingel



gekloofde eikenhouten afrastering

Uitgevoerd door:

ontwerpburoherbertoldehinkel

Radewijkerweg 9

7791 RJ

Radewijk

0523-216728/06-24883828

info@ontwerpburo-herbertoldehinkel.nl

www.ontwerpburo-herbertoldehinkel.nl