

A large teal-colored area on the left side of the page, featuring a white grid pattern that is partially obscured by a white curved shape. This shape frames the title and subtitle text.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Dedemsvaartseweg Noord 174 Lutten

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

1893

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

10 december 2021

Bestandsnaam

1893-RKP-03.indd

Aantal pagina's

12

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

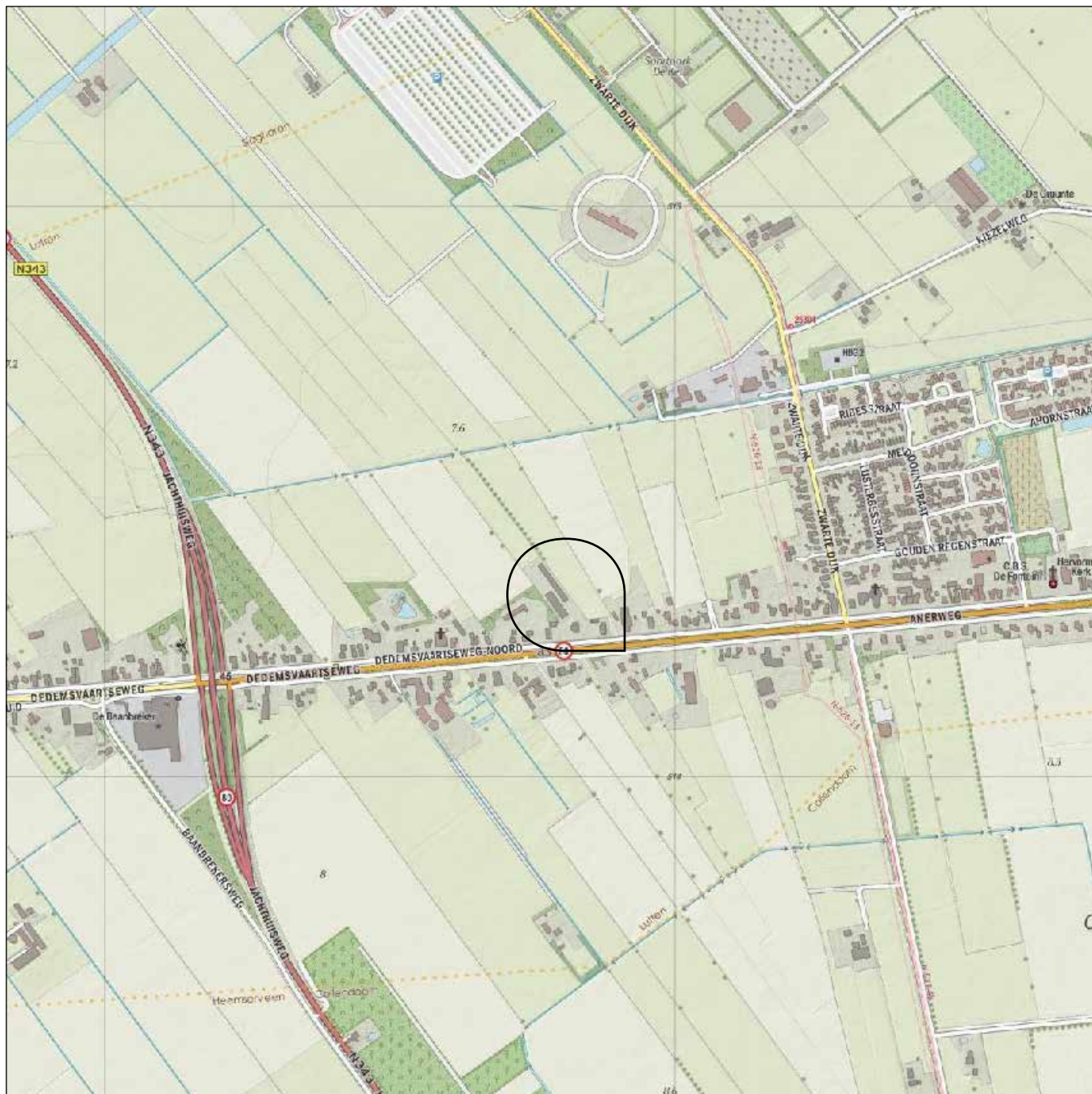
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	5
2.1.	omgevingsvisie overijssel	5
2.2.	visienota buitengebied	5
2.3.	landschapsidentiteitskaarten	6
3	BESTAANDE SITUATIE	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	10

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Dedemsvaartseweg Noord 174 te Lutten. Initiatiefnemers hadden op deze plek een agrarisch bedrijf en willen deze opstallen slopen en vervangen door een wagenberging. Deze berging zal gebruikt worden voor onderhoudswerk en opslag van machines..

De gemeente Hardenberg wil hier aan meewerken mits de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Concreet houdt dit in dat alle oude opstallen gesloopt moeten worden en er geen opslag meer buiten mag liggen. Tevens moet het erf landschappelijk goed ingepast worden.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor de Landschapsidentiteitskaarten als beleidskader.



locatie plangebied en slooplocatie



Op het erf staat een woonboerderij met daarachter enkele vervallen opstallen. Dit waren van oorsprong de stallen van het melkveebedrijf. Tegenwoordig zijn ze in gebruik voor opslag.



het voorerf is erg gesloten



het achtererf



te slopen schuur



te slopen schuur



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

Natuurlijke laag

Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)

Agrarisch cultuurlandschap

Hoogveenontginningen veenkoloniaal landschap

Toelichting

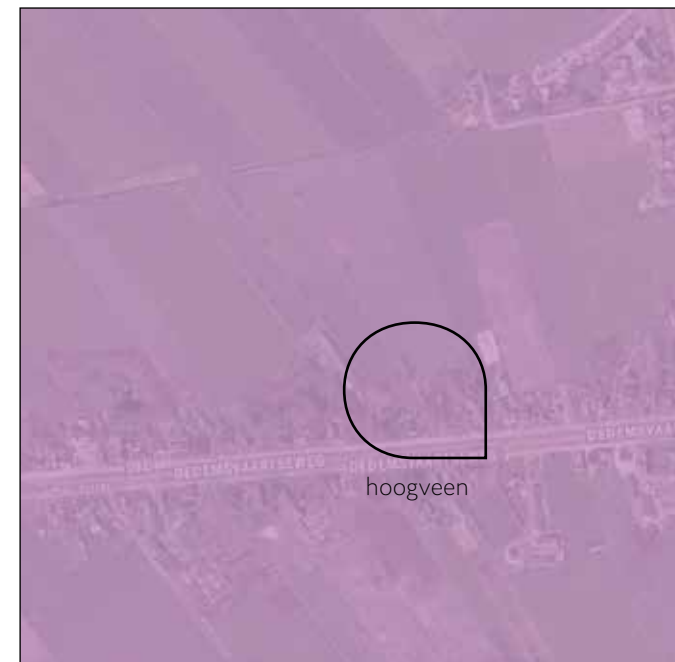
In het veenkoloniaal landschap is het hoogveen grootschalig afgegraven en het landschap ontgonnen. Het stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten bepaalt de maat van de ruimte. Dat heeft grote open ruimtes en vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en verdichte zones (rond de kanalen, wegen en linten) opgeleverd.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de relictten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen.

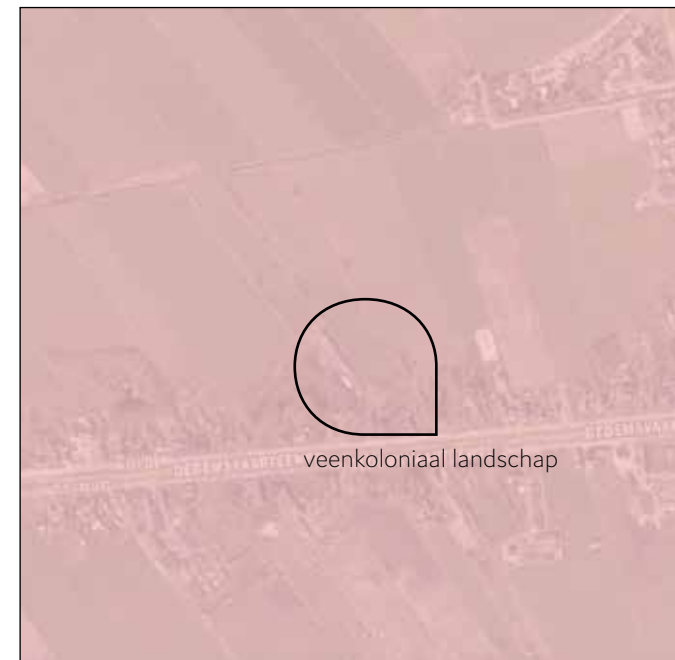
2.2. VISIENOTA BUITENGEBIED

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel Dedemsvaartseweg-Noord te Lutten valt in gebied Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharren-Oost/West, De Krim, Bergentheim-Zuid;

In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's verder uitgewerkt.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

Gebiedskenmerken

Landschapstype:

Veenontginningslandschap

Landschapskenmerken:

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

Huidige functies:

- Landbouw
- Foerageergebied voor overwinterende vogels

Toekomst:

Ontwikkelingsrichting: Landbouwontwikkelingsgebied

Functie: Landbouw

2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

De gemeente Hardenberg heeft een nieuw bestemmingsplan buitengebied. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevend de rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is beschreven in de LandschapsidentiteitsKaart (LIK): SLAGHAREN - DE KRIM - (OUD) LUTTEN. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingsplan als de structuurvisie en het landschapontwikkelingsplan.

Het plangebied ligt in het open veenontginningslandschap.

Sterk:

- kanaallinten: De Krim en Lutten
- bebouwing langs de weg
- strak rechtlijnig wegenpatroon
- goed zichtbare rationele lange strokenverkaveling
- wegbepaling enkelzijdig langs ontginningsassen en wegen haaks daarop
- erven aan de weg
- grote rationele huiskavels met transparante beplanting
- openheid, weidsheid
- massa aan de wegen, doorkijken naar achterland

Kansen voor het gebied zijn:

- ruimte voor nieuwe kleinschalige economische functies in voormalige agrarische bebouwing

Bedreigingen:

- toename bebouwing in open gebied



Groot en statig staan de boerderijen langs de vaart en de weg. Het gebied erachter is groot en open. Het is strak en rechtlijnig met weinig tot geen beplanting..

meer info: www.mijnlandschap.nl

3 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt ten zuiden van Slagharen en wordt aan de zuidzijde begrensd door de Dedemsvaartseweg Noord. De Dedemsvaartseweg was vroeger de vaart. Kenmerkend voor deze erven zijn de rechtlijnige opbouw in het lint. Daarbij staan woningen richting de weg met daarachter in de richting van de verkaveling de opstallen. Perceelgrensbeplanting komt in relictten nog voor in het gebied. Met name op erven zijn erfbosjes en houtsingels aangeplant om de wind te luwen.

Het plangebied wordt aan de westzijde afgeschermd door een houtsingel. Dit past op het erf en in het lint.

Het erf kent vanaf de weg een sterk gesloten uitstraling, het sluit aan op het besloten veenontginningslandschap. Er staan enkele uitgewassen exoten (coniferen) en opslag van verschillende (onwenselijke) struiken. Een kwaliteit van het lint zijn met name de doorkijken naar het open achterland. Echter hoeven erven niet geheel naakt in het landschap te liggen. Er is altijd enige beplanting op erven geweest in de vorm van hakhout. Dit had een belangrijke functie op het boerenerf.

De kwaliteit van het erf zit met name aan de voorzijde. De vier grote linden voor de karakteristieke boerderij, de smalle inrit en het gesloten karakter passen in dit lint. Eenvoud, soberheid en een functioneel erf zijn de kenmerken van erven in dit lint.



de structuren van het landschap

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het voorerf ligt overeenkomstig de gebiedskenmerken haaks op de weg en het achtererf in lijn met de verkavelingsrichting;
- rechtlijnige kavels en wegen
- het erf is aan de zuid-westzijde reeds afgeschermd met gebiedseigen groen;
- het achtererf ligt aan de noord- oostzijde open in het landschap;
- de boerderij met het voorerf kent een sobere uitstraling;
- het achtererf ligt open in het landschap, bij het herinrichten van het erf moet het wederom aansluiten op de groenstructuur van het open veenontginningslandschap, (transparante beplanting)
- het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing, deze diversiteit is waardevol en geeft een tijdslijn weer. (bedrijfswoning, stallen, schuren);
- op het erf staat op het voorerf gebiedsvreemde beplanting. .

Legenda

1. Realiseren nieuwe schuur van ca. 850 m²
2. Te slopen landschapsontsierende bebouwing (ca. 1330 m²)
3. Verharding
4. Bestaande Esdoornhaag
5. Bestaande woning (boerderij)
6. Bestaande ontsluiting van het erf
7. Nevenontsluiting (zandpad)
8. Aanplant bomenrij van Zwarte Els
9. Rooien gebiedsvreemde beplanting



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

sloop alle oude opstallen (ca. 1330 m²) nr. 2 op tekening
herbouw schuur van ca. 850 m²;

Uitgangspunten gemeente:

realisatie schuur ten behoeve van opslag;
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het open
veenontginningslandschap zoals is omschreven in de
LandschapsidentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken
(hoogveenontginningslandschap) volgens de
Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is wel van
toepassing.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering nieuwe schuur:

Het erf sluit aan bij de karakteristiek van het open veenontginningslandschap. Kenmerken van het open veenontginningslandschap is de openheid en de beplanting aan de zijkanten van erven. Bij het positioneren van de nieuw te bouwen schuur is rekening gehouden dat de schuur 30 (m) van de westelijke woning moet komen. Bijgebouwen van de erven staan overwegend noordwest georiënteerd. De schuur wordt net als de te slopen stallen noordwest gesitueerd en volgt hiermee de verkavelingsrichting. De boerderij blijft behouden en blijft daarmee het belangrijkste gebouw op het erf. Centraal is ruimte om te keren/parkeren.

Groenstructuur en inrichting erf:

Aan de oostzijde naast de de nieuw te bouwen schuur wordt een bomenrij van zwarte els voorzien. Gezien het type landschap (open en grootschalig) kan de inpassing hier volstaan met een bomenrij. Er is gekozen voor een elzenrij omdat hiermee uitvoering wordt gegeven aan het versterken van de erfbeplanting op zijdelinge perceelgrens (sterk kenmerk) en anderszijds wordt ook rekening gehouden met de openheid door geen dichte singel aan te planten.

Het overgrote deel van het voorerf blijft hetzelfde en sluit aan op de gebiedskenmerken. Enkel de coniferen en de houtopslag ten oosten van de inrit wordt vervangen door een gemengde wilde haag. Deze sluit beter aan op het voorerf en kent een hogere ecologische waarde. Tevens komen op de meeste agrarische erven enige opgaande beplanting op het voorerf voor.

De houtsingel aan de zuid-west zijde verkeerd in een goede staat en vormt een passende afscherming naar de burenen.

Samenvatting maatregelen

sloop van bestaande schuren;
bouw nieuwe berging op de plek van de te slopen
schuren;
bomenrij aan de oostzijde;
bestaande houtsingel ten zuid-westen blijft bestaan.

4.2. 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 er staat al een groot volume aan bebouwing.. 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 aansluitend op bestaande bebouwing. De schuren op het erf zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte neemt per saldo met 480 m² af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen aansluitend op de veravelingrichting. De impact op de omgeving is door de besloten ligging van de nieuwe wagenberging beperkt.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. De nieuwe loods voorziet primair in het bieden aan bedrijfsruimte in het buitengebied. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf aan de staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van het erf zal de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied 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 de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van minimaal 1330 m² landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in het landschap.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

er wordt 1.330 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De nieuwe schuur wordt maximaal 850 m² (netto 480 m² blijvend gesaneerd).

Legenda

1. Te slopen landschapsontsierende bebouwing (ca. 1330 m²)
2. Gebiedsvreemde beplanting roeien
3. Aanplant Elzen
Alnus glutinosa - Zwarte Els
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 8 (m)
Eindbeeld is een bomenrij van 5 stuks



erf

laat je erf groeien

Legenda

1. Realiseren nieuwe schuur van ca. 850 m²
2. Te slopen landschapsontsierende bebouwing (ca. 1330 m²)
3. Verharding
4. Bestaande Esdoornhaag
5. Bestaande woning (boerderij)
6. Bestaande ontsluiting van het erf
7. Nevenontsluiting (zandpad)
8. Aanplant bomenrij van Zwarte Els
9. Rooien gebiedsvreemde beplanting



project	1893	datum	19 okt. 2021
bestand	1893-eip-1.vwx	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0

Legenda

1. Te slopen landschapsontsierende bebouwing (ca. 1330 m²)
2. Gebiedsvreemde beplanting rooien
3. Aanplant Elzen
Alnus glutinosa - Zwarte Els
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 8 (m)
Eindbeeld is een bomenrij van 5 stuks



project	1893	datum	19 okt. 2021
bestand	1893-eip-1.vwx	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0