

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

4.1. UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten opdrachtgever;

- functieverandering van wonen naar maatschappelijk;
- 7 inpandige zorgappartementen en 6 zelfstandige zorgwooneenheden;
- privacy voor bewoners op het erf.

Uitgangspunten gemeente:

- Het erf opruimen en alle niet vergunde gebouwen verwijderen;
- het gehele erf goed inpassen volgens de gebiedskenmerken die omschreven worden in de LandschapsidentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel;
- er wordt een extra investering vereist in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

4.2. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 9. Naast de basisinspanning is ook de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Hier wordt apart op ingegaan. .

SITUERING BEBOUWING:

Op het erf zijn door de jaren heen veel losse opstallen geplaatst. Een voorwaarde om vanuit de gemeente mee te werken aan een functieverandering is dat het erf opgeruimd moet worden. Bestaande niet vergunde opstallen worden daarom gesloopt. Vanuit de gebiedskenmerken van het landschap is het wenselijk om het erf weer een voor- en achterkant

te geven. Daarbij is het bestaande woonhuis het belangrijkste gebouw op het erf. De voorzijde van de woning is ook de voorzijde van het erf. Achter de woning kunnen vervolgens 6 zelfstandige zorgwooneenheden worden geplaatst. Gekozen is om deze in lijn te zetten en het achterterrein met hagen op te delen. Deze inrichting maakt dat het erf compact blijft en er voldoende privacy voor de bewoners is. De gehele ontwikkeling kan op het bestaande erf plaatsvinden. De impact op de omgeving wordt hiermee beperkt. Nabij iedere wooneenheid is een eigen terras en een klein tuintje die naar eigen behoefte kan worden ingericht.

GROENSTRUCTUUR:

De directe omgeving van het erf is sterk agrarisch ingericht. De wegen kennen veelal aan beide zijde een bomenrij. Rondom de erven staat beplanting in de vorm van singels en boomgroepen. Vanuit de landschapsidentiteitskaarten wordt dit als kwaliteit gezien.

De exoten in de tuin schermen het erf onnodig af. Door deze te vervangen met een beukenhaag wordt de tuin wel afgeschermd maar blijft er zicht op de boerderij. Binnen dit groene kader is ruimte om naar eigen behoefte de tuin in te richten. Hoge opgaande exoten en schuttingen zijn in het buitengebied niet wenselijk. Er is voldoende ruimte om met streekeigen beplanting de tuin in te richten.

Rondom de achterzijde van het erf staat een bestaande singel. Deze kan behouden blijven. De singel past in het landschap en voorkomt een verrommelt beeld van de losse eenheden (met eigen tuintjes).

Op het erf is als gezamenlijke ruimte een boomgaard voorzien. Fruitbomen komen van oorsprong op het erf voor en geven het de gewenste groene uitstraling (en schaduw). In de boomgaard is ruimte voor gezamenlijke activiteiten. Direct ten noorden van de boomgaard is een klein sportveld voorzien.

INRICHTING ERF:

Op het erf is ruimte om met meerdere mensen prettig te wonen. De verschillende ruimten kennen ieder een eigen functie binnen de groene zoom rondom het erf. De routing is helder en het gehele erf wordt ontsloten door één inrit met direct aansluitend daarop voldoende parkeerplaatsen. Onnodige verkeersbewegingen op het erf moeten voorkomen worden. Aan de zuid-oost zijde is een privetuin voorzien.

Het groene maar half open erf past na de genoemde landschapsmaatregelen volgens de Landschapsidentiteitskaarten in het essen- en hoevenlandschap. Het sluit aan op de wens om erven beter in te passen.

4.3. SAMENVATTING BASISINSPANNING

- sloop niet vergunde opstallen;
- opruimen erf;
- rooien exoten op het voorerf;
- aanplant beukenhaag rondom tuin;
- aanplant beukenhaag rondom terras zorgunits;
- aanplant meidoornhaag tussen sportveld, boomgaard en 6 wooneenheden;
- aanplant boomgaard.

Legenda

- 1. Bestaande boerderij
- 2. Zorgunits
- 3. Centraal pad
- 4. Parkeerplaats
- 5. Bestaande inrit
- 6. Beukenhaag rondom tuin maximaal 1,5 (m) hoog
- 7. Beukenhaag rondom terras maximaal 1,5 (m) hoog
- 8. Zicht op boerderij tuin vrij maken van obstakels opslag en opgaande exoten als conifeer en laurier.
- 9. Meidoornhaag langs pad max. 2 (m) hoog
- 10. Boomgaard als gezamenlijke buitenruimte
- 11. Sportveld



tekening: I (3)
versie: 10

formaat: a3
schaal: 1 : 500

datum: 13 nov 2017
door: herbert

project: 1429
bestand: 1429-lvwxx

ERFINRICHTINGSPLAN KORTE SLAGENWEG 1 LUTTEN
de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl t: 06 24 88 38 28



Legenda

- Aan te planten beukenhaag rondom tuin 'Fagus sylvatica' aanplantmaat 80-100 maximaal 1,5 (m) hoog
- Aan te planten beukenhaag rondom terras 'Fagus sylvatica' maximaal 1,5 (m) hoog
- Zicht op boerderij tuin vrij maken van obstakels opslag en opgaande exoten als conifeer en laurier.
- Aan te planten meidoornhaag *Crateagus monogyna* maximaal 2 (m) hoog
- Aan te planten hoogstamfruitbomen (malus/pyrus/prunus) 8 stuks als boomgaard planten (losse setting)



LANDSCHAPSMATREGELEN KORTE SLAGENWEG 1 LUTTEN

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telt 06 24 88 38 28

tekening: 1 (3)
versie: 10

formaat: a3
schaal: 1 : 500

datum: 13 nov 2017
door: herbert

project: 1429
bestand: 1429-lvwxx

4.4. 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 Lutten voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen. 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 van Hardenberg en voorziet het in een belangrijke maatschappelijke behoefte.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op het bestaande erf dat afgeschermd wordt met een gebiedseigen houtsingel, er is geen sprake van een verdichting van het landelijk gebied. Een belangrijke voorwaarde (basisinspanning) om mee te werken aan een functieverandering is het opruimen van het gehele erf. Daarmee is de impact op de omgeving positief.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een maatschappelijk belang. De zorginstelling voorziet in een maatschappelijke behoefte om jongeren met problemen op te vangen in een veilige en rustige omgeving. De zorginstelling heeft ruime ervaring hiermee. Aangezien het huidige perceel een woonbestemming kent wordt dit initiatief als een nieuwe ontwikkeling gezien. Daarbij wordt vanuit de provincie een compensatie verwacht.

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

In nauw samenspraak met de gemeente Hardenberg en Plaatselijk belang Lutten is gekozen om een bestaand bosje beter toegankelijk te maken. Daarbij wordt een bestaand wandelpad (dat onderdeel uitmaakt van het routewandelnetwerk) vrijgemaakt van beplanting. Daarnaast wordt er een zitgelegenheid aangelegd en wordt de natuurwaarde van het bosje vergroot door het te dunnen en open plekken te creëren.

Deze kwaliteitsimpuls sluit aan op de behoefte vanuit het gebied en de visie van de gemeente (zie landschapsidentiteitskaarten) om de versterking van het groenblauw netwerk en de verhoging van de biodiversiteit middels herstel en onderhoud van kleine landschapselementen

4.5. SAMENVATTING KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving:

- **toegankelijkheid nabijgelegen bosje vergroten;**
- **aanleg rustpunt met zitgelegenheid;**
- **informatiepaneel over de Haar.**



PLANGEBIED

INVULLING KGO

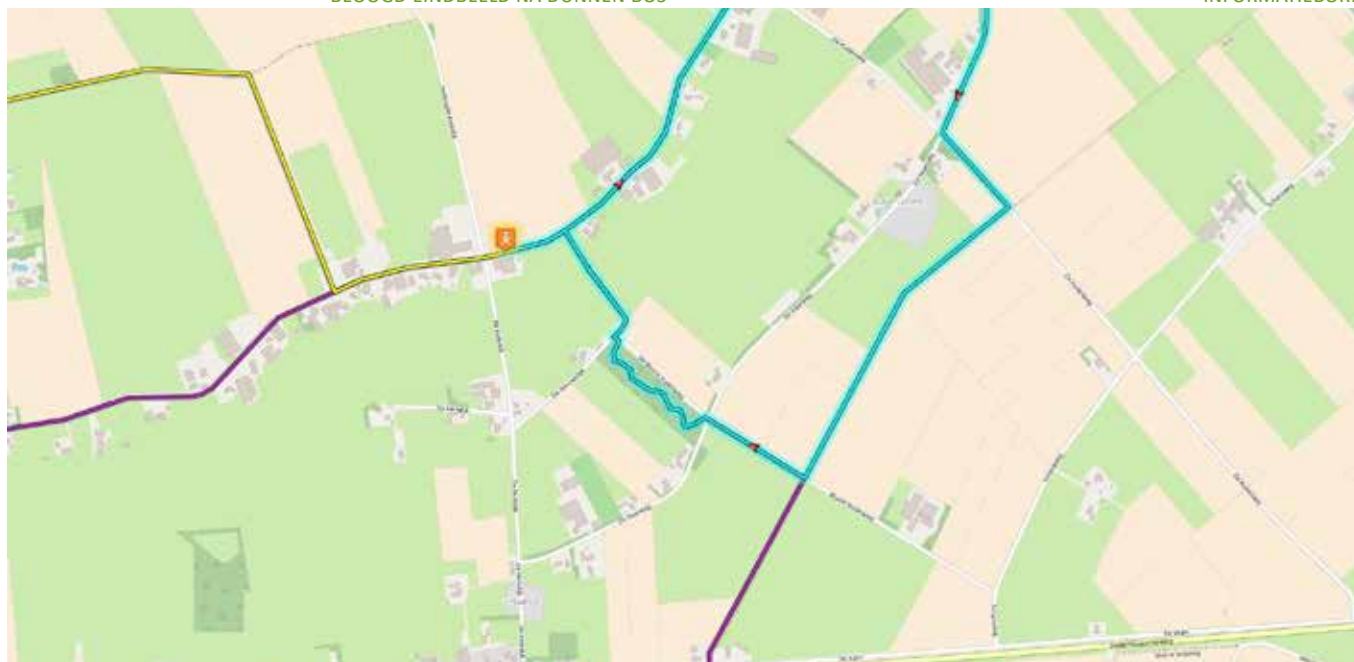




BEOOGD EINDBEELD NA DUNNEN BOS



INFORMATIEBORD



VERSCHILLENDE WANDELROUTES DOOR HET BOS

4.6. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
9	<i>Crataegus monogyna</i>	Eenst. meidoorn	60-100	10 st/m driehoeksverband	100%	n.t.b.
6/7	<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	80-100	10 st/m driehoeksverband	100%	n.t.b.
10	<i>Malus/Pyrus/Prunus</i>	Hoogstam fruitbomen	10-12	min. 8 (m)	-	8

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



BOOMGAARD



MEIDOORNSHAAG



BEUKENHAAG



laat plannen groeien

Legenda

1. Bestaande boerderij
2. Zorgunits
3. Centraal pad
4. Parkeerplaats
5. Bestaande inrit
6. Beukenhaag rondom tuin maximaal 1,5 (m) hoog
7. Beukenhaag rondom terras maximaal 1,5 (m) hoog
8. Zicht op boerderij tuin vrij maken van obstakels opslag en opgaande exoten als conifeer en laurier.
9. Meidoornhaag langs pad max. 2 (m) hoog
10. Boomgaard als gezamenlijke buitenruimte
11. Sportveld



Legenda

- 6. Aan te planten beukenhaag rondom tuin 'Fagus sylvatica' aanplantmaat 80-100 maximaal 1,5 (m) hoog
- 7. Aan te planten beukenhaag rondom terras 'Fagus sylvatica' maximaal 1,5 (m) hoog
- 8. Zicht op boerderij tuin vrij maken van obstakels opslag en opgaande exoten als conifeer en laurier.
- 9. Aan te planten meidoornhaag *Crateagus monogyna* maximaal 2 (m) hoog
- 10. Aan te planten hoogstamfruitbomen (malus/pyrus/prunus) 8 stuks als boomgaard planten (losse setting)

