



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

korte slagenweg 1 lutten

# COLOFON

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	1429
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	3 maart 2017
Bestandsnaam	1429-01.indd
Aantal pagina's	16

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm 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	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	Visienota buitengebied	5
2.3.	landschapsidentiteitskaarten	5
3	HUIDIGE SITUATIE	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	uitgangspunten	8
4.2.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.3.	samenvatting basisinspanning	8
4.4.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	11
4.5.	samenvatting kwaliteitsimpuls groene omgeving	11
4.6.	beplantingstabel	12

# 1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het erf aan de Korte Slagenweg 1 te Lutten. De initiatiefnemers willen binnen een bestaande boerderij 7 zorgappartementen realiseren. Daarnaast bestaat het plan om 6 zelfstandige zorgenheden op het erf te bouwen, waar met name jonge mensen onder begeleiding kunnen wonen. De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt en er een kwaliteitsimpuls groene omgeving wordt geboden.

De instandhouding dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is ook beleidsmatig ingebed in de provinciale Omgevingsvisie en –verordening. Bestemmingsplannen voor het buitengebied kunnen voorzien in een functieverandering uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd.

Concreet betekent dit dat landschappelijke maatregelen dienen te worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken. Daarnaast is in samenspraak met het Plaatselijk belang Oud Lutten gezocht naar een passende kwaliteitsimpuls.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. 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





PLANGEBIED EN OMGEVING ROND 1850



PLANGEBIED EN OMGEVING ROND 1900



PLANGEBIED EN OMGEVING ROND 2010

## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Het bedrijf is gelegen in het 'hoogveenontginningslandschap' met als natuurlijke onderlaag 'hoog- en laagveen'. Bij dit type landschap hoort een kenmerkende opbouw van erven en gebouwen.

#### RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID:

De provincie stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Landbouw heeft de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied bepaald. De meeste activiteiten waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en het inzicht van de boer.

#### *Ontwikkelingsperspectief:*

**Mixlandschap** met landbouw, natuur, water en wonen. Er is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, als goede burennatuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

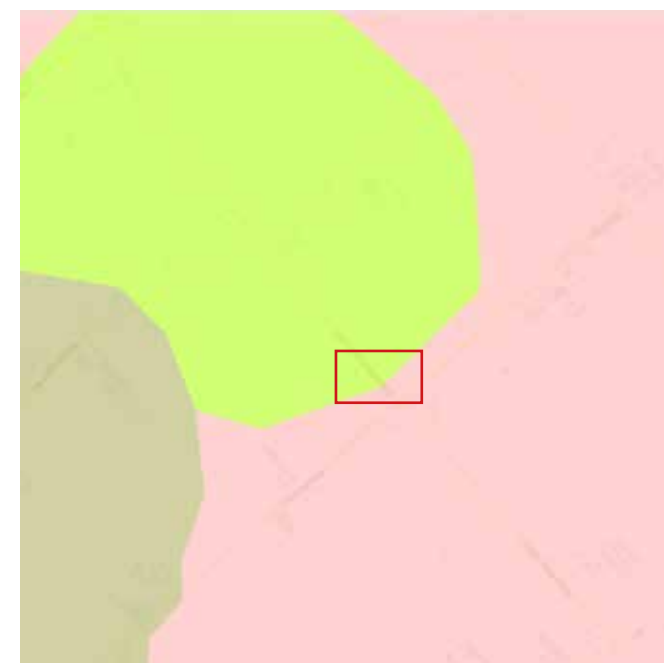
Natuurlijke laag: **dekzandgronden**: De dekzandgronden beslaan een groot

gedeelte van de oppervlakte van de provincie. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

**Agrarisch cultuurlandschap: essenlandschap** Samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.



NATUURLIJKE LAAG: DEKZAND



AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP: ESSENLANDSCHAP

## 2.2. VISIENOTA BUITENGEBIED

In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt. Het deelgebied 4 Collendoorn, Gramsbergen Zuid en Radewijk.

### Gebiedskenmerken

Landschapstype: **essen- en kampenlandschap**

Landschapkenmerken:

- Kleinschalig landschap
- Eikenbomen en -singels
- Kronkelend patroon van wegen
- Licht glooiend landschap
- Verspreid bebouingspatroon
- Grootschalig reliëf bij Oud Lutten

### Huidige functies:

- (kleinere) boerenbedrijven
- wonen
- bedrijvigheid

### Toekomst:

- gemengd gebied

Ontwikkelingsrichting: ecologische hoofdstructuur

Functies: wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven)

## 2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

De gemeente Hardenberg heeft een nieuw bestemmingsplan buitengebied.

Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevende rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is echter een breed begrip, dat deels subjectief van aard is. In de Visienota Buitengebied is dit gedefinieerd als eigen identiteit.

Het plangebied is beschreven in de LandschapIdentiteitsKaart (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 essen- en kampenlandschap.

*Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn de zaken aangehaald welke van toepassing zijn op het plan en de inrichting van het plangebied.*

Huidige ruimtelijke kwaliteit:

### STERK

- boerderijen op de flank van de es
- kronkelig wegenpatroon
- onregelmatige grootschalige verkaveling op de essen
- houtwallen, wegbeplanting, bosjes
- verspreide erven, losse strooiing gebouwen op het erf
- erven met grote solitaire bomen
- massa geclusterd op erven en perceelsgrenzen

### ZWAK:

- verschijnen van grote schuren.
- smalle wegen.

### KANSEN

- nieuwe bebouwing qua architectuur laten passen bij de gebiedskenmerken;
- uitvoering achterstallig onderhoud en herstel landschapselementen;
- versterking groenblauw netwerk en verhoging biodiversiteit door herstel en onderhoud kleine landschapselementen





### 3 HUIDIGE SITUATIE

Het erf aan de Korte Slagenweg is halverwege vorige eeuw ontstaan op de uitloop van de zogeheten Haargronden. In tijden dat de waterhuishouding nog niet optimaal waren vestigden zich de eerste erven op de hoge delen van het landschap. De omliggende natte gronden kennen een latere systematische ontginning en zijn nog goed te herkennen door de rechtlijnige verkaveling (slagen), de rechte wegen met bomen en de erven waar de gebouwen recht op de kavel staan.

De Korte Slagenweg 1 heeft momenteel een woonbestemming. Ruimtelijk gezien kent het erf een duidelijk voor- en achtererf. Rondom het achtererf (aan de noordzijde) staat een singel met gebiedseigen groen. Deze schermt het erf af. De voorzijde van het erf is ingericht met veel coniferen en (ongewenste) opslag. Het erf wordt ontsloten door één inrit.

#### KARAKTERISTIEK:

- Het erf staat op de zogeheten hogere Haargronden;
- het erf ligt op de grens van deze verschillende landschappen maar kent een rechtlijnige opbouw met een duidelijk voor en achtererf;
- aanwezigheid van groen in de vorm van bomenrijen en singels;
- één ontsluiting op de korte slagenweg;
- glooiing in het landschap.

**Het erf kent geen eenduidige stijl dat aansluit op een bepaald landschapstype. De grote bomen passen binnen het essen- en hoevenlandschap, de singel en de rechtlijnige verkaveling meer bij een jong ontginningslandschap. Een kwaliteitsverbetering moet met name op het erf plaatsvinden door functies een duidelijke plek te geven en middels gebiedseigen beplanting het erf logisch in te delen.**



ZICHT OP HET VOORERF



ZICHT OP HET ACHTERERF



# 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

- I. 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
- II. Sportveld



ERFINRICHTINGSPLAN KORTE SLAGENWEG 1 LITTEN

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

tekening: I (3)  
versie: 10

formaat: a3  
schaal: 1 : 500

datum: 13 nov 2017  
door: herbert

project: 1429  
bestand: 1429-lvwxx

## 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)



LANDSCHAPSMATREGELEN KORTE SLAGENWEG 1 LUTTEN

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
www.erfontwikkelaar.nl t e l r 06 24 88 38 28

tekeningo  
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



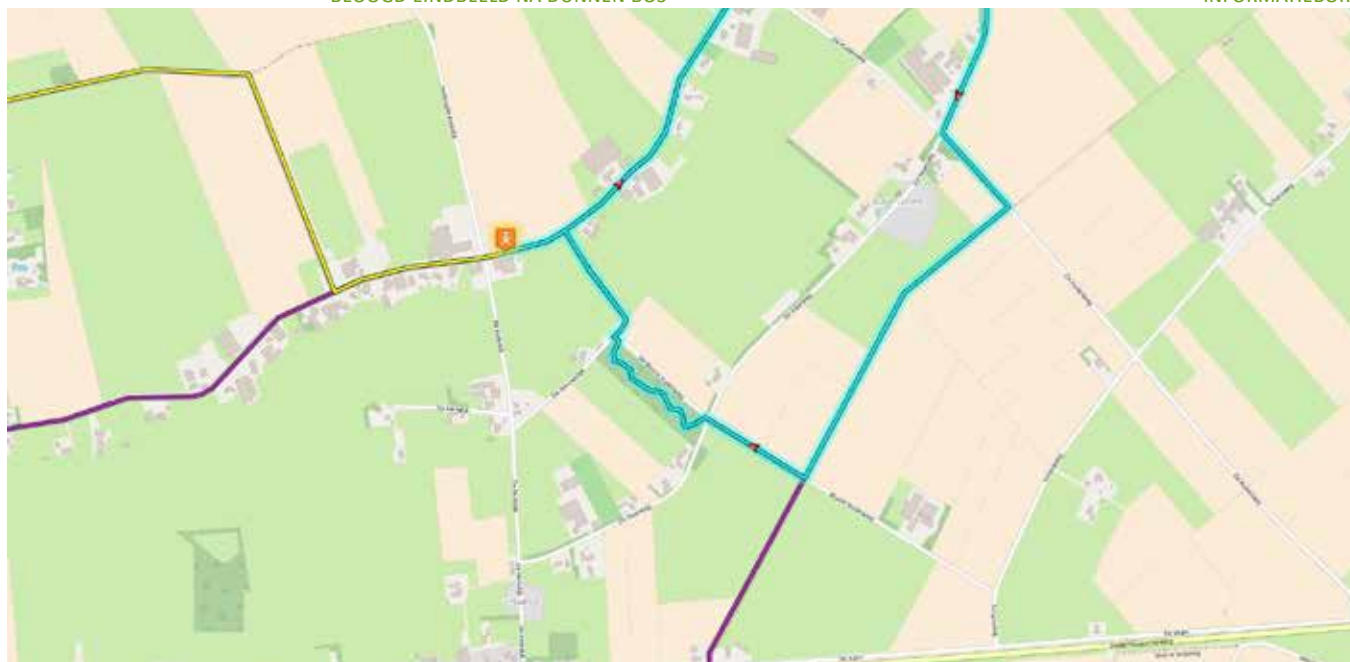




BEOOGD EINDBEELD NA DUNNEN BOS



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



MEIDOORNHAAG



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)

