



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Semmelinksdijk 5 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

2084

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

2 oktober 2021

Bestandsnaam

2084-002.indd

Aantal pagina's

11

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

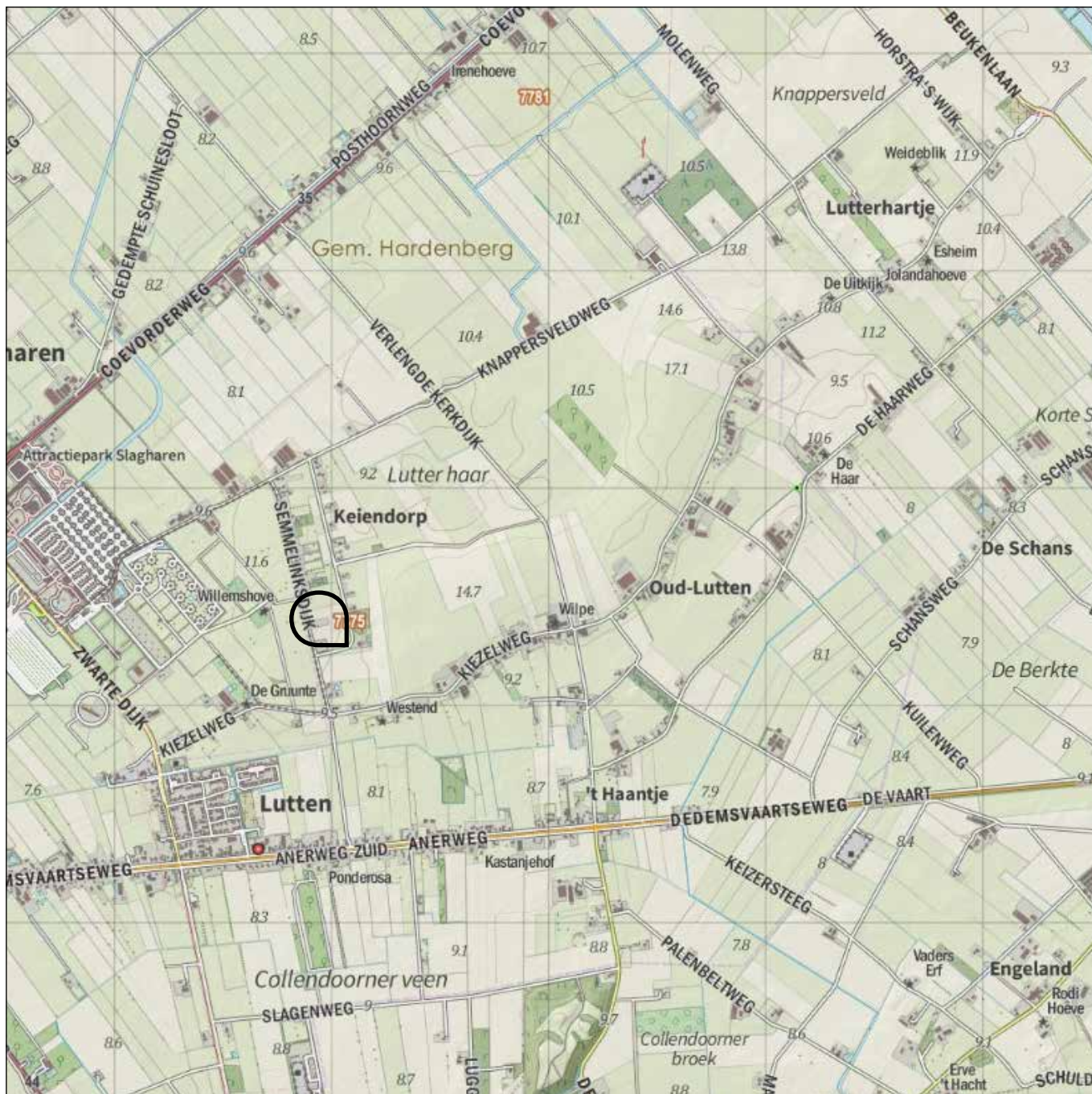
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeente hardenber	4
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	beeldkwaliteit	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	samenvatting maatregelen	9
5	LANDSCHAPSMATREGELEN	11

1 INTRODUCTIE

de Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Semmelinksdijk 5 te Lutten. Op dit perceel zal de bestemming van een bestaande opstal aangepast worden naar wonen.

De gemeente Hardenberg wil hier in principe aan meewerken mits de ruimtelijke kwaliteit op het perceel versterkt wordt. Dit wordt bereikt door het landschappelijk goed inpassen van het erf.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de visie-nota buitengebied Hardenberg en de Landschaps-IdentiteitsKaarten Slagharen-de krim- (Oud Lutten). Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.





Op het erf staan enkele opstallen. Voor op het erf de woning met een bescheiden voortuin. Daarachter de opstallen waarvan er één bestemd naar wonen zal worden.

Tevens worden enkele kleine opstallen gesloopt.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 195



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

De laag van de beleving

Toelichting:

Hoogveen als natuurlijke laag en essenlandschap

Het gebied ligt in de natuurlijke laag hoogveen met het essenlandschap als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is mixlandschap met wonen, werken en recreëren als goede buur.

Het 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.

2.2. GEMEENTE HARDENBERG

Visienota Buitengebied Hardenberg

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel valt in gebied Vechtdal.

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

Gebiedskenmerken

Landschapstype: Essen- en hoevenlandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

Landschapskenmerken:

Kleinschalig landschap;

eikenbomen – singels;

kronkelend patroon van wegen;

licht glooiend landschap;

verspreid bebouwingspatroon;

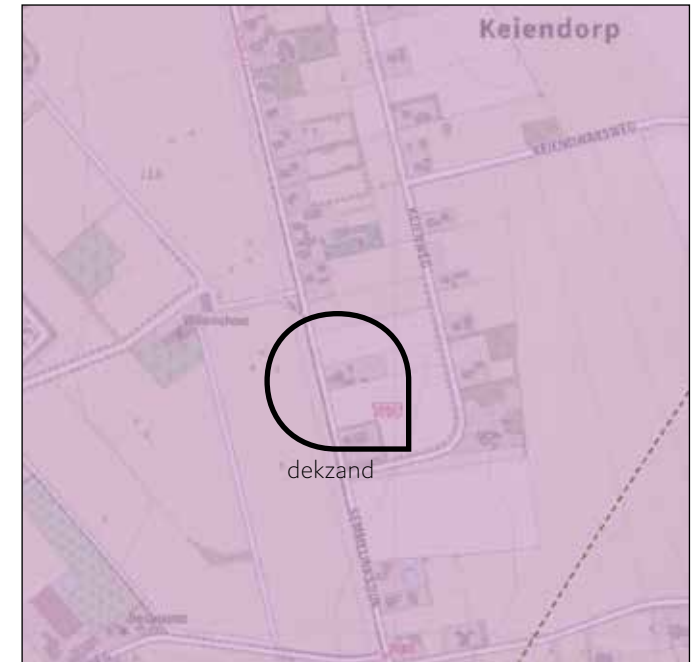
grootschalig reliëf bij Oud-Lutten (Lutteres).

Huidige functies

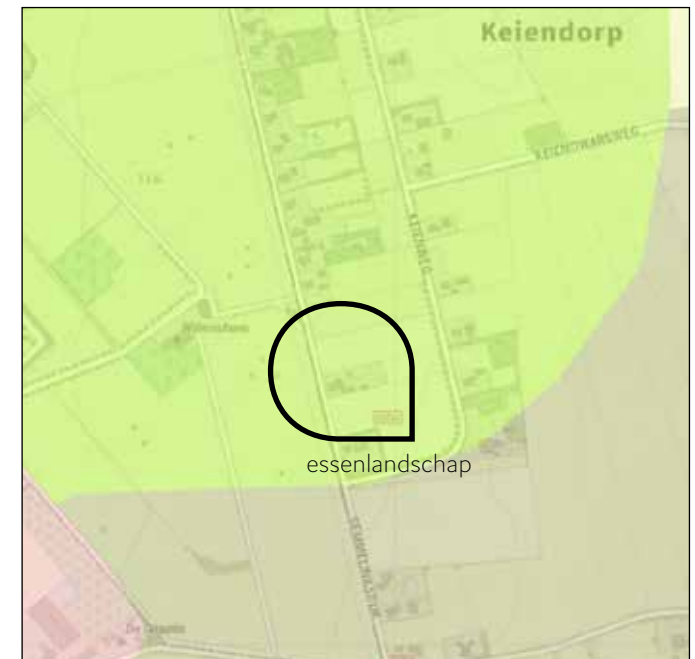
Kleinere) boerenbedrijven;

wonen;

bedrijvigheid.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

Landschapsidentiteitskaarten:

In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingplan als de structuurvisie en het landschapontwikkelingsplan.

ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP

Sterk:

Boerderijen gelegen aan de flank van de es;

Saksische boerderijen in Oud Lutten en Holthone;

kronkelig wegenpatroon;

grootschalige verkaveling van de essen;

eenmansessen;

houtwallen;

wegbeplanting;

open ruimten op de Lutter es;

massa geclusterd op erven en perceelgrenzen.

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 landschaps- elementen.



Boerderijen die u het gevoel geven dat de tijd heeft stilgestaan. De houtwallen en singels, bosjes en bomen langs deze weg geven het landschap een toegankelijk en open karakter.

meer info: www.mijnlandschap.nl

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

Het plangebied maakt deel uit van de buurtschap Lutten. De omgeving is een kenmerkend essenlandschap op de overgang naar het open hoogveenontginningslandschap. Veelal staan de kleine boerderijen met de gebouwen geclusterd langs de weg waarbij de boerderij het hoofdgebouw op het erf is met daarachter de verschillende bijgebouwen. De oude wegbeplanting, relictten van houtwallen en enkele stroken bos maken ruimtelijke kamers. De organische route met de diversiteit aan richtingen van gebouwen maken het gebied aantrekkelijk door de verschillende doorkijkjes. De Semmelinksdijk is na het herinrichten van het gebied aangelegd. Op oude kaarten is te zien dat het wegenpatroon van oorsprong genuanceerder is. De erven langs de Semmelingsdijk zijn vv

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf richting de weg en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met grote bomen en verharding. De erven langs de Semmelinksdijk zijn voor het type landschap klein en rechtlijnig opgebouwd.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee zijn de erven verweven met het landschap. In de nabije omgeving komen veel bossen voor. Het contrast met de meer open essen is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.

Het erf aan de Semmelinksdijk staat direct aan de weg. Momenteel is het erf goed ingepast middels hagen en gebiedseigen bomen. Langs de weg staat een vitale buxushaag en aan de noordzijde staat een beukenhaag. Op het erf staan bomen (met name langs de randen). De verhouding groen met bebouwing is in ballans. Wel staat er gebiedsvreemde beplanting op het erf in de vorm van coniferen.

Achter de woning staat een opstal die al jaren bewoond wordt. Het vormt met de bestaande woning één erf in het landschap.



het erf vanaf de noordzijde



bestaande woning

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de woning is het hoofdgebouw op het erf en kent nog de oorspronkelijk vorm;
- de gebouwen staan uitgelijnd op het erf langs de Semmelinksdijk;
- de te bestemmen woning staat op het achtererf en vormt één erf met de bestaande woning;
- veel gebiedseigen beplanting op het erf;
- ontsluiting middels twee inritten op de Semmelinksdijk;
- ruimte om op het erf te keren en te parkeren;
- gebiedsvreemde beplanting in de vorm van coniferen op het erf.

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

bestemmen woning;
behouden bestaande beplanting;
nieuw schuur bij woning.

Uitgangspunten gemeente:

sloop alle landschapsontsierende
bebouwing
landschappelijk goed inpassen van het
gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van
het essenlandschap zoals is omschreven
in de LandschapsidentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

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



Legenda

1. Bestaande bomen (Zomereiken/Ruwe berk) behouden
2. Bestaande woning
3. Nieuw te bestemmen woning
4. Bestaande buxushaag behouden
5. Bestaande beukenhaag behouden
6. Aanplant hoogstamfruitbomen
7. Aanplant Hollandse Linde
8. Aanplant Walnoot
9. Verwijderen wilgen (knotvorm)
10. Aanplant meidoornhaag
11. Aanplant houtsingel van min. 5 (m) breed



Op het erf ontstaat weer een passende hiërarchie van gebouwen. De woning voor aan de weg met daarachter de schuur(woning). Middels bomen blijft het erf transparant.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering nieuw bijgebouw

Het erf aan de Semmelinksdijk past in het landschap door een juiste positionering van de woning en het bestaande bijgebouw ten westen hiervan. De schaal van de gebouwen en de inrichting van het erf passen in het essenlandschap.

Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Dat wordt deels bereikt door de compacte positionering op het erf van de reeds aanwezige bebouwing.

Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het essen- en hoevenlandschap de landschappelijke inpassing van de erven te verbeteren. Dit wordt bereikt door het erf met structuurbepalend groen als bomen, landschappelijk goed in te passen.

De erven langs de Semmelinksdijk komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen verspreide bebouwing en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen, hagen of struweel. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in het essenlandschap kennen een duidelijke cluster en worden veelal ontsloten door meerdere inritten. Op het erf zullen de bestaande inritten behouden blijven. Deze vormen een passende ontsluiting van het erf.

De meest zuidelijke inrit is daarbij onderdanig en zal 'groen' uitgevoerd worden in de vorm van een karrespoor.

Om het voorerf en het hoofdgebouw extra te accentueren blijft de wilde ligusterhaag rondom de voortuin behouden. Om de nieuw te bestemmen woning te verbinden met het voorerf wordt een meidoornhaag voorzien. Deze zal het erf op een passende wijze afschermen zonder dat de woning 'verstopt' wordt achter groen. Op het achtererf wordt een houtsingel aangeplant om de eenheid van het erf te versterken.

In de tuin is ruimte voor enkele grote solitaire bomen (Hollandse Linde/Hoogstam fruitbomen/Walnoot). De gebouwen op het erf blijven in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

het erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren
bestaande beplanting blijft behouden;
op het erf wordt een boomgaard als verbindend element
aangeplant;
gebiedsvreemde beplanting langs de rand van het erf
wordt gerooid;
coniferen op het erf worden verwijderd;
aan de zuidzijde wordt een meidoornhaag aangeplant;
aan de zuid-oostzijde wordt een houtsingel aangeplant.
op het erf worden bomen geplant deze passen de
bebouwing op het erf in en geven de gewenste groene
uitstraling;

5 LAND- SCHAPS- MAATREGE- LEN

aanplant bomen op het erf

de bestaande beplanting blijft behouden

bomen met 2 boompalen en band;

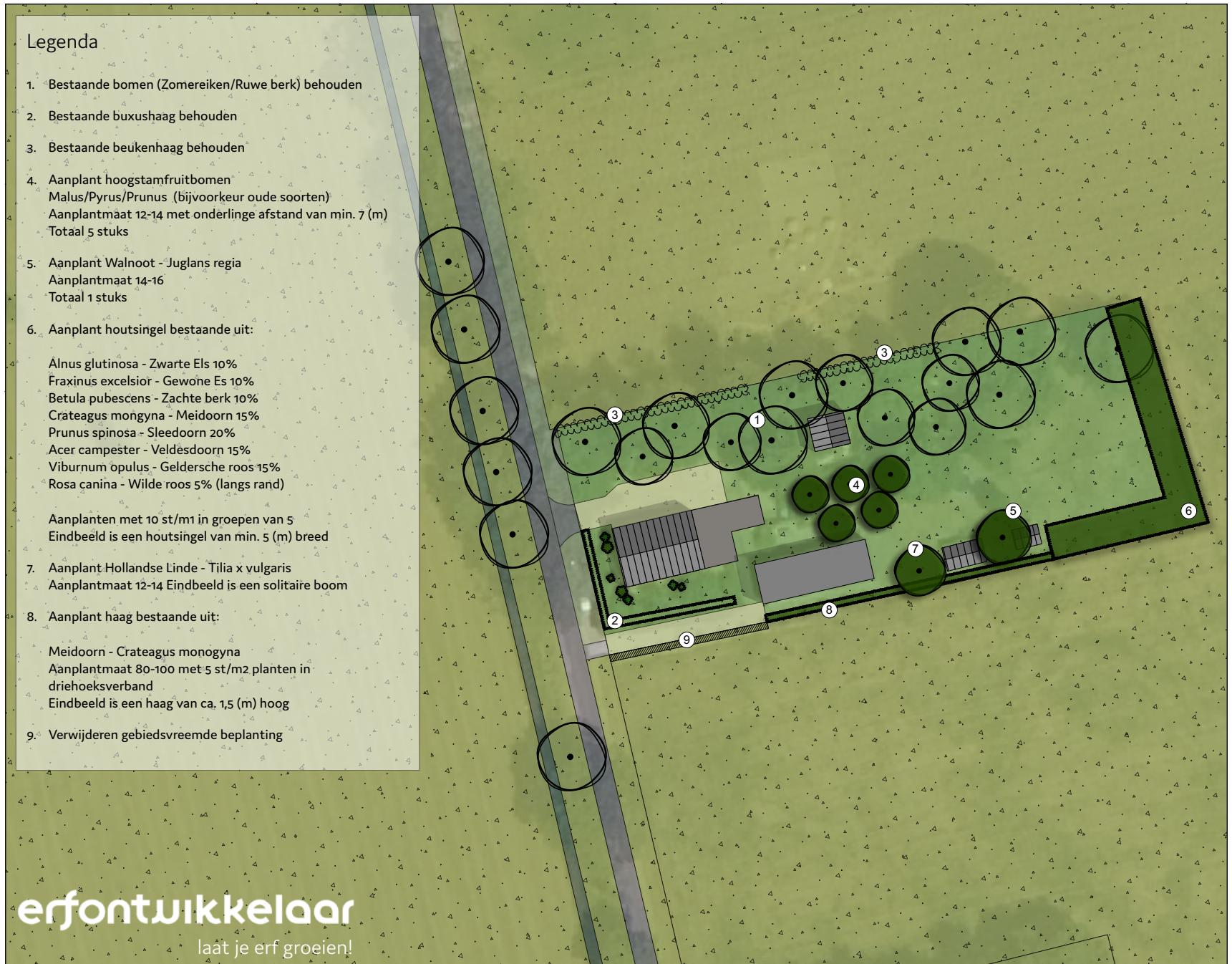
bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;

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.

Legenda

1. Bestaande bomen (Zomereiken/Ruwe berk) behouden
2. Bestaande buxushaag behouden
3. Bestaande beukenhaag behouden
4. Aanplant hoogstamfruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus (bijvoorkeur oude soorten)
Aanplantmaat 12-14 met onderlinge afstand van min. 7 (m)
Totaal 5 stuks
5. Aanplant Walnoot - Juglans regia
Aanplantmaat 14-16
Totaal 1 stuks
6. Aanplant houtsingel bestaande uit:
Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%
Fraxinus excelsior - Gewone Es 10%
Betula pubescens - Zachte berk 10%
Crateagus mongyna - Meidoorn 15%
Prunus spinosa - Sleedoorn 20%
Acer campestre - Veldesdoorn 15%
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%
Rosa canina - Wilde roos 5% (langs rand)

Aanplanten met 10 st/m1 in groepen van 5
Eindbeeld is een houtsingel van min. 5 (m) breed
7. Aanplant Hollandse Linde - Tilia vulgaris
Aanplantmaat 12-14 Eindbeeld is een solitaire boom
8. Aanplant haag bestaande uit:
Meidoorn - Crateagus monogyna
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m2 planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een haag van ca. 1,5 (m) hoog
9. Verwijderen gebiedsvreemde beplanting



erfontuikkelaar
laat je erf groeien!

erf

Legenda

1. Bestaande bomen (Zomereiken/Ruwe berk) behouden
2. Bestaande woning
3. Nieuw te bestemmen woning
4. Bestaande buxushaag behouden
5. Bestaande beukenhaag behouden
6. Aanplant hoogstamfruitbomen
7. Aanplant Hollandse Linde
8. Aanplant Walnoot
9. Verwijderen wilgen (knotvorm)
10. Aanplant meidoornhaag
11. Aanplant houtsingel van min. 5 (m) breed



erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

project	2084	datum	2 okt. 2021
bestand	2084-ep-1vwX	door	herbert
formaat	A3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0

Erfinrichtingsplan Semmelinksdijk 5 Lutten

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

Legenda

1. Bestaande bomen (Zomereiken/Ruwe berk) behouden
2. Bestaande buxushaag behouden
3. Bestaande beukenhaag behouden
4. Aanplant hoogstamfruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus (bijvoorkeur oude soorten)
Aanplantmaat 12-14 met onderlinge afstand van min. 7 (m)
Totaal 5 stuks
5. Aanplant Walnoot - Juglans regia
Aanplantmaat 14-16
Totaal 1 stuks
6. Aanplant houtsingel bestaande uit:
Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%
Fraxinus excelsior - Gewone Es 10%
Betula pubescens - Zachte berk 10%
Crateagus mongyna - Meidoorn 15%
Prunus spinosa - Sleedoorn 20%
Acer campester - Veldesdoorn 15%
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%
Rosa canina - Wilde roos 5% (langs rand)

Aanplanten met 10 st/m1 in groepen van 5
Eindbeeld is een houtsingel van min. 5 (m) breed
7. Aanplant Hollandse Linde - Tilia x vulgaris
Aanplantmaat 12-14 Eindbeeld is een solitaire boom
8. Aanplant haag bestaande uit:
Meidoorn - Crateagus monogyna
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m2 planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een haag van ca. 1,5 (m) hoog
9. Verwijderen gebiedsvreemde beplanting



project
2084
bestand
2084-eip-1vwX

datum
2 okt. 2021
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Landschapsmaatregelen Semmelinksdijk 5 Lutten

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28