

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Kerkdijk 24 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

1829

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

11 juni 2020

Bestandsnaam

1829-001a.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

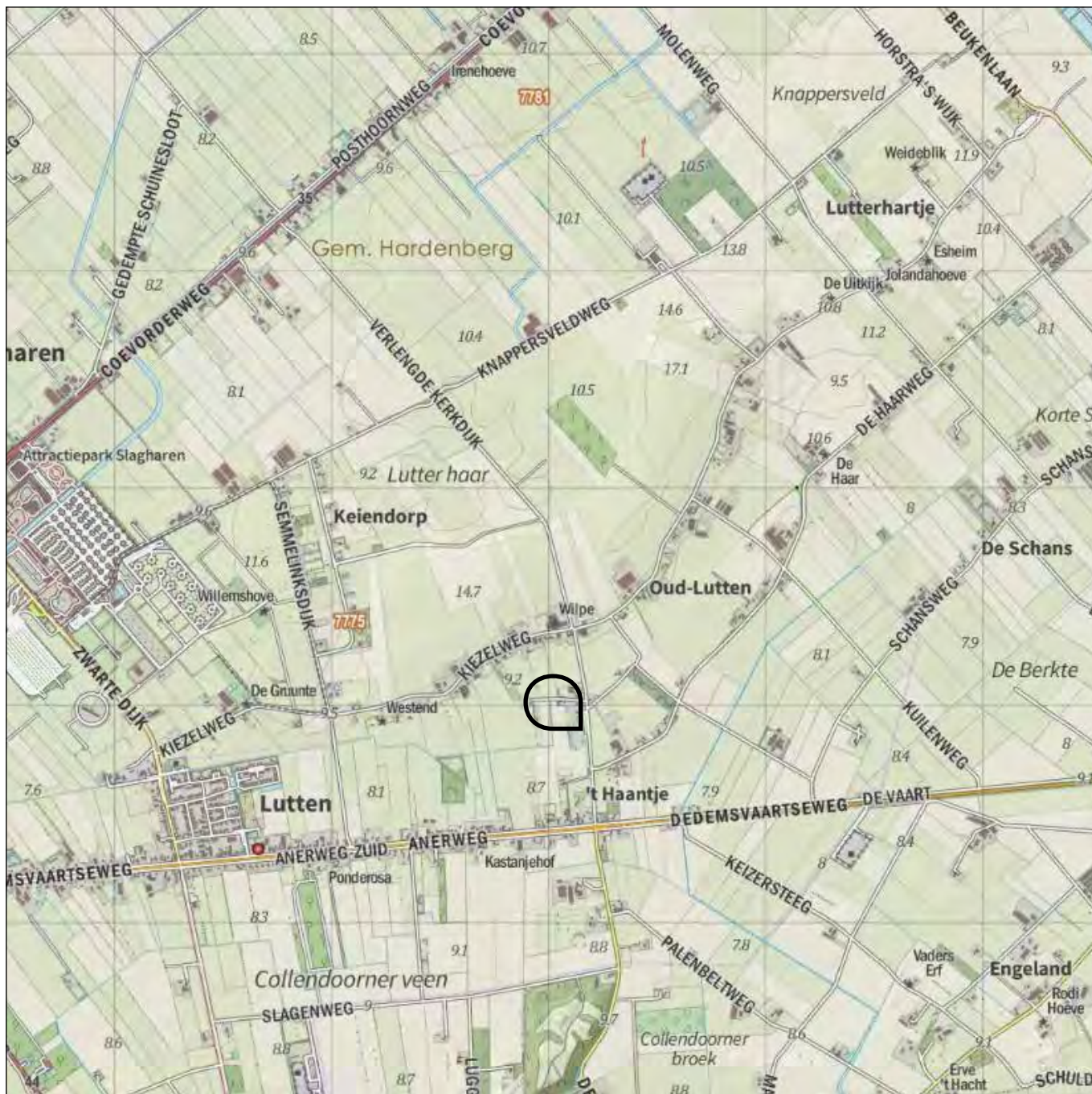
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeente hardenber	4
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	beeldkwaliteit	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	samenvatting maatregelen	8
4.3.	beplantingstabel	10

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Kerkdijk 24 te Lutten. Op dit perceel worden enkele opstallen vervangen door één nieuw bijgebouw ten behoeve van privé gebruik. Daarnaast zal de bestemming aangepast worden naar wonen met een aanduiding voor een motor-reparatiebedrijf. In die hoedanigheid vraagt de gemeente Hardenberg een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Het doel is dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapslidentiteitsKaarten 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. De meest noordelijke heeft ernstige schade opgelopen na een brand en is gesloopt. Deze zal vervangen worden. Een voorwaarde is dat ook het zuidelijk gelegen bijgebouw gesloopt gaat worden. De nieuwe schuur zal op de plek van de meest noordelijke schuur gebouwd gaan worden.



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

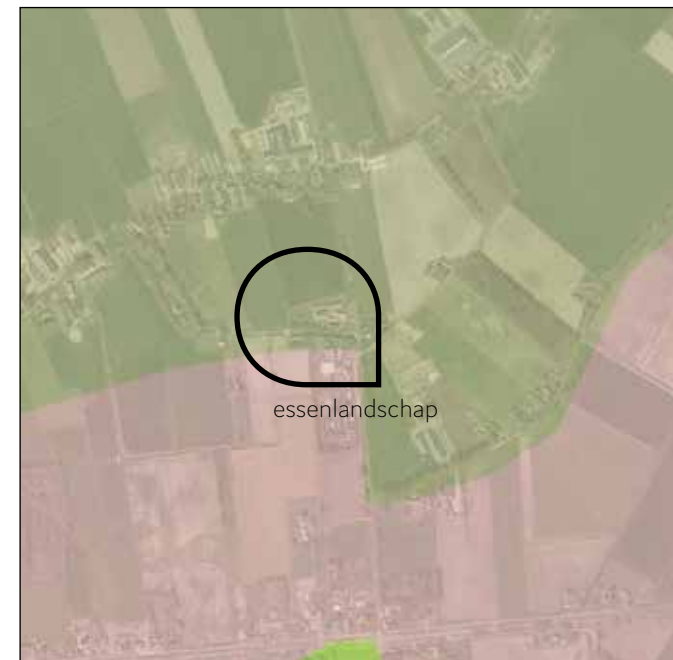
Kleinere) boerenbedrijven;

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 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 ruimelijke kamers. De organische route met de diversiteit aan richtingen van gebouwen maken het gebied aantrekkelijk door de verschillende doorkijkjes.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met fruitbomen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met grote bomen en verharding.

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 Kerkdijk 24 staat direct aan de weg achter het vogelpark de Lorkeershoeve. Aangezien dit perceel omgeven is door hoge beplanting is het erf vanuit het landschap niet te zien. Momenteel is het erf goed ingepast middels hagen en gebiedseigenbomen. Langs de weg staat

een vitale esdoornhaag en aan de westzijde is recent een beukenhaag geplant. Op het erf staan bomen (met name langs de randen). De verhouding groen met bebouwing is in ballans.

Recent is op het erf een schuur afgebrand. Deze schuur stond aan de oostzijde van de woning. Momenteel bestaat het erf uit een karakterstieke boerderij, een bijgebouw dat gebruikt wordt als reparatiewerkplaats en een klein bijgebouw t.b.v. opslag privé.

Het verzoek is om op het erf een nieuwe schuur t.b.v. privé te bouwen. Deze zal op de plek van het afgebrande bijgebouw komen.



locatie nieuw te bouwen schuur



bestaande woning

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de boerderij is het hoofdgebouw op het erf en kent nog de oorspronkelijk vorm;
- de gebouwen staan verspreid op het erf
- de te behouden schuur staat op een logische plek en past in het landschap
- veel gebiedseigen hagen op het erf;
- rij berken aan de zuidzijde van het erf;
- ruimte om op het erf te keren en te parkeren.

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

herbouw bijgebouw t.b.v. privé;
moterreparatiebedrijf in bestaande
schuur;
privacy op erf.

Uitgangspunten gemeente:

sloop alle landschapsontsiende
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.



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering nieuw bijgebouw

Het erf aan de Kerkdijk 24 past in het landschap door een juiste positionering van de boerderij 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 een compacte positionering op het erf en daar te (her) bouwen waar al wat stond.

Er is daarnaast gekozen om een bestaand bijgebouw te gebruiken als werkplaats. Dit kleinschalige bedrijf dat enkel motoren repareert, heeft geen invloed op de buitenruimte. Klanten kunnen op het erf parkeren. De werkzaamheden zullen inpanding plaatsvinden en kennen geen ruimte vragende elementen die het landschap verstoren.

Het nieuwe privé bijgebouw komt op de plek waar een afgebrand bijgebouw heeft gestaan. Deze plek is logisch aangezien hiermee het erf de gewenste compactheid behoudt. Een bestaand klein bijgebouw ten zuiden van de woning wordt gesloopt. Hiermee neemt de ruimtelijke kwaliteit op het erf toe.

Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap. De nieuwe schuur wordt uitgevoerd in plaatwerk (antraciet met potdekselstructuur) en metselwerk dat aansluit op de bestaande bebouwing. (zie pag. 8)

De schuur wordt getoetst aan de welstandsnota.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het essen- en hoevenlandschap de diversiteit in richtingen te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt door bij voorkeur meerdere kleine gebouwen op het erf in plaats van één grote schuur. Daarnaast dient het erf met structuurbepalend groen als bomen, en hagen landschappelijk ingepast te worden.

De erven langs de Kerkdijk 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 de meest oostelijke inrit is een nevenpad en wordt door een eenvoudig ijzeren hekwerk (tussen twee esdoornhagen) afgesloten. Hiermee wordt voorkomen dat klanten de verkeerde inrit kiezen.

Om het voorerf en het hoofdgebouw extra te accentueren blijft de esdoornhaag rondom de tuin behouden. Recent is aan de westzijde van het erf een beukenhaag voorzien. De ruimte is hier te beperkt voor een robuuste houtsinige of bomenl. (werkplaats staat ca. 2 (m) binnen de kavelgrens).

Aan de oostzijde wordt op de erfgrans een beukenhaag voorzien. Op het erf van de burens groeien hoge laurierkersen. Deze exoot is minder passend in het landschap. Door nu een beukenhaag te planten zal op den duur een

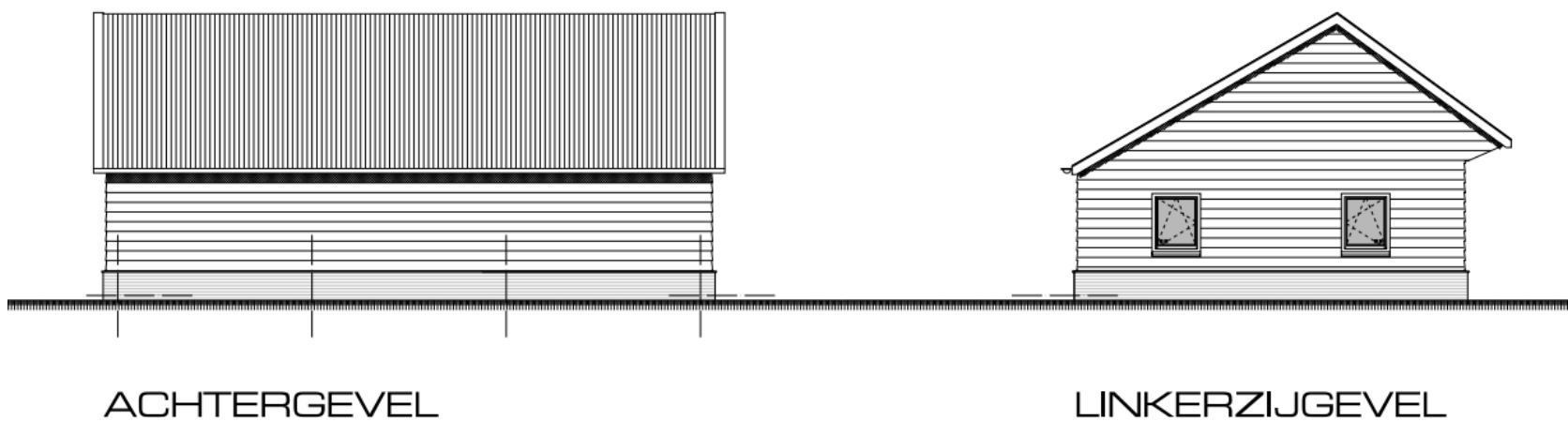
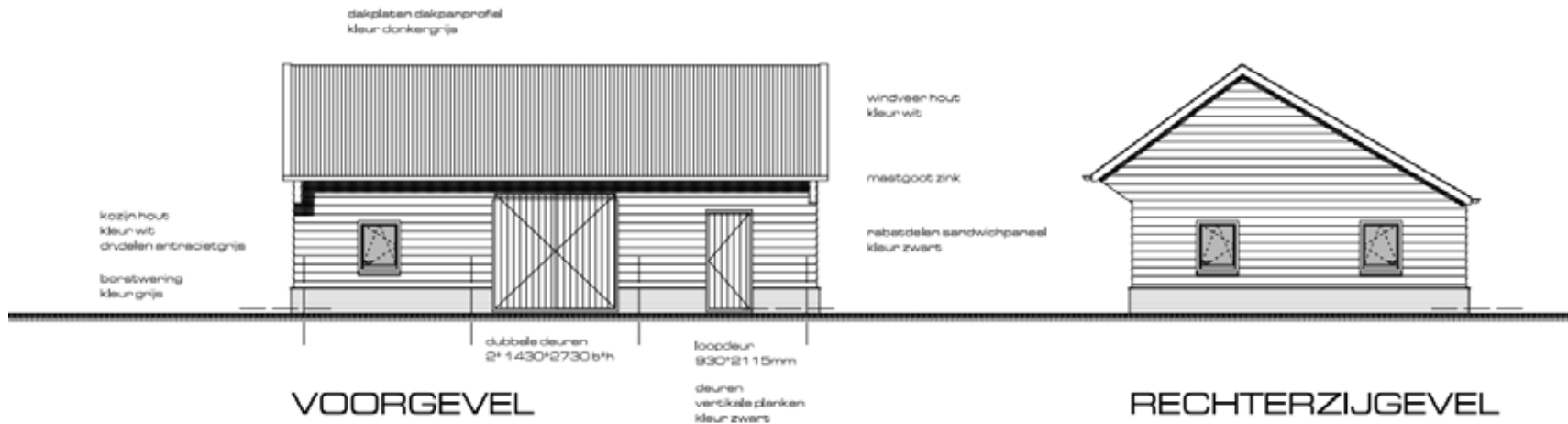
meer passende afscherming van gebiedseigen beplanting ontstaan.

In de tuin is ruimte voor een grote solitaire boom (Hollandse Linde). De bestaande berken aan de zuidzijde kunnen behouden blijven. De gebouwen op de erven blijven in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De erven kennen geen harde begrenzing, er is daarom gekozen enkel daar hagen toe te passen waar enige beschutting wenselijk is.

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

sloop landschapsontsierende schuur
het erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren
bestaande beplanting blijft behouden;
op het erf wordt een solitaire linde geplant en hagen verlengd, deze schermen het erf deels af en geven de gewenste groene uitstraling;
de nieuwe schuur krijgt een passende landelijke verschijning, hiermee blijft de gewenste hiërarchie op het erf behouden



De schuur wordt uitgevoerd in een gedekte kleurstelling. Het type schuur past in het landschap (kapschuur).

4.3. BEPLANTINGSTABEL

NR. 6	<i>Tilia x vulgaris</i>	Hollandse Linde	18-20	-	100%	1
NR 5/6 (AANPLANTEN VOLGENS TEKENING)	<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	80-100	5 st/m1	100%	n.t.b.

- 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;
- bosplantsoen aanplanten in groepen van 5.

enf

Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande werkplaats t.b.v. motorreparatiebedrijf
3. Nieuw te bouwen bijgebouw t.b.v. privé gebruik
4. Bestaande Ruwe berken behouden
5. Bestaande beukenhaag versterken met:
Fagus sylvatica aanplantmaat 80-100
5 st/m1 met als eindbeeld een geschoren haag van max. 1,8 (m) hoog
6. Nieuw aan te planten beukenhaag:
Fagus sylvatica aanplantmaat 80-100
5 st/m1 met als eindbeeld een geschoren haag van max. 1,8 (m) hoog
7. Nieuw aan te planten Hollandse Linde
Tilia x vulgaris aantplantmaat 16-18
Eindbeeld is een solitaire boom
8. Bestaande Linde
9. Bestaande beukenhaag
10. Bestaande esdoornhaag
11. Bestaande inrit
12. Reeds afgebrande schuur
13. Te slopen bijgebouw



project
1829
bestand
1829-eip-1.vwx

datum
13 dec. 2019
door
herbert

formaat
a3
schaal
1: 200

tekeningno
1 (3)
versie
1.0