

A large, teal-colored area on the left side of the page, filled with a fine, diagonal hatched pattern. It has a curved right edge.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

de Haarweg 21b te Lutten
en de Kromhofsweg 6 te Heemserveen

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	2477
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	10 oktober 2024, 11:55
Bestandsnaam	2477-RKP-02
Aantal pagina's	23

Inhoudsopgave

colofon	2
introductie	4
Haarweg 21b	6
Kromhofsweg 6	8
vigerend beleid	10
het landschap rond de Haarweg	12
het erf aan de Haarweg	14
concept Haarweg	16
erfinrichtingsplan Haarweg 21b	18
erfinrichtingsplan Kromhofsweg 6	20
landschapsmaatregelen	22

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van de bouw van een woning ter compensatie van de sloop van landschapsontsierende bebouwing te Lutten en Heemserveen.

Op het erf aan de Haarweg 21b en de Korte Slagenweg 6 te Lutten wordt 781 m² aan landschapsontsierende bebouwing verwijderd. Om aan de minimale sloopnorm van 850 m² te komen wordt er aan de Kromhofsweg 6 te Heemserveen eveneens landschapsontsierende bebouwing gesloopt. (totaal 1.139 m²) Hiervan wordt binnen het project Haarweg 21b in totaal 69 m² ingezet. De overige meters, waarvoor al een sloopbewijs door de gemeente is afgegeven, kunnen voor andere ontwikkelingen worden ingezet.

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. Tesamen met de wensen van de initiatiefnemers is dit plan opgesteld.







Het erf bestaat uit de oorspronkelijke boerderij (1) met enkele opstallen in de tuin (2). Aan de Haarweg zijn enkele kuilvoeropslagen aanwezig. (3) Daarnaast zijn er verschillende vrijstaande opstallen (4,5,6) Het erf kent twee bestaande inritten (7,8).





Het erf bestaat uit de woning (1) met een te behouden schuur(2). Achter de woning staat de te slopen kippenstal(3). Naast de schuur staat een bomenrij (4). Het erf wordt ontsloten door één brede inrit (5). Hier is ook ruimte om te keren/parkeren. De naastgelegen woning (6) is geen eigendom.

OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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.

GBIEDSKENMERKEN

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 HAARWEG 21B/KROMHOFSWEG 6:

Beide erven liggen volgens de Omgevingsvisie in op de Dekzandvlakte en in het hoogveenontginningslandschap.

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningsrelatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'

landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen.

LIK - HAARWEG 21B:

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 landschapsontwikkelingsplan. Het plangebied ligt in het **OPEN VEENONTGINNINGSLANDSCHAP**. Uit het LIK zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied.

Sterk:

bebouwing aan de weg;
strak rechtlijnig wegenpatroon;
wegbeplanting langs ontginningsassen en wegen
haaks daarop
transparante beplanting langs erven;
openheid en weidsheid
massa aan de wegen, doorzichten naar open gebieden;

Zwak

her en der bebouwing in open gebied;

LIK - KROMHOFSWEG 6:

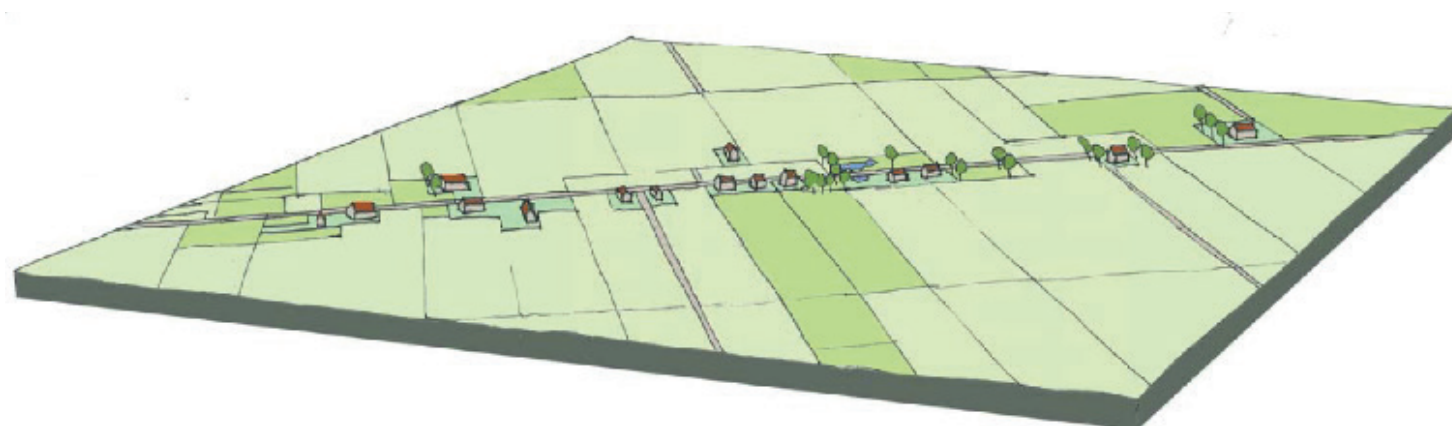
Het plangebied Kromhofsweg 6 is beschreven in de LandschapIdentiteitsKaart (LIK): DEDEMSVAART ZUID, RHEEZERVEEN EN HEEMSERVEEN. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingsplan als de structuurvisie en het landschapsontwikkelingsplan. Het plangebied ligt in het **OPEN VEENONTGINNINGSLANDSCHAP**. Uit het LIK zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied.

Sterk:

verspreide bebouwing langs de wegen;
strak rechtlijnig wegenpatroon;
wegbeplanting langs oude ontsluitingswegen;
rechthoekige erven met kopgevel naar de weg;
agrarische erven met brede singels;
openheid;
waardevolle doorzichten

Zwak

enkele erven zijn niet landschappelijk ingepast
lage biodiversiteit.



Vogelvluchtimpresie van het open veenontginningslandschap van de Kromhofsweg



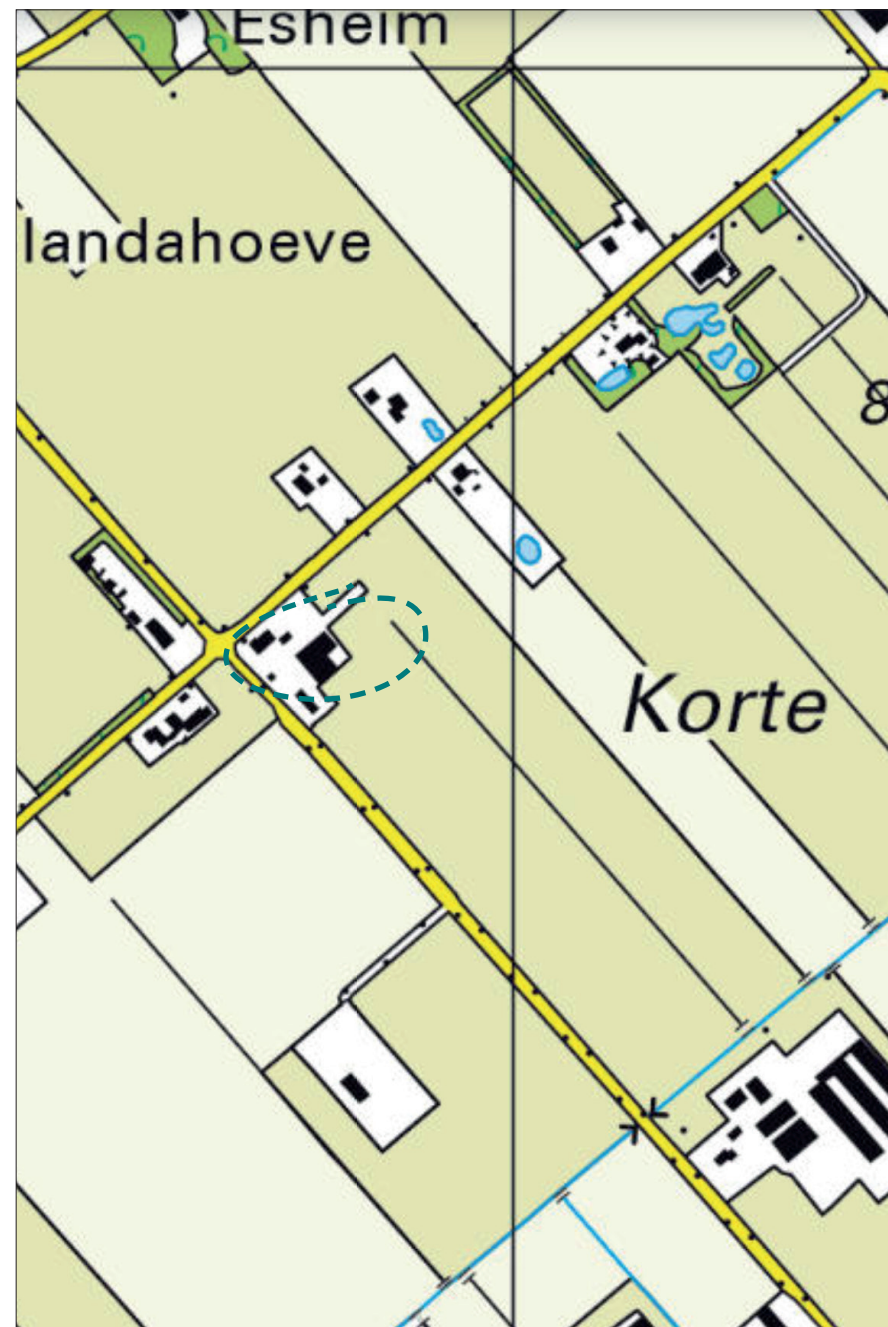
Vogelvluchtimpresie van het essen- en hoevenlandschap van de Haarweg 21b

Aangezien er een woning wordt toegevoegd aan de Haarweg 21b, zal hier het bestaande landschap uitgebreider worden geanalyseerd dan aan de Kromhofsweg. Hier wordt enkel gesloopt en kan met een erfinrichtingstekening en een beplantingsplan volstaan. Deze wordt afgebeeld en toegelicht op pagina 20. Op pagina 22 is het beplantingsplan afgebeeld.

Het erf aan de Haarweg 21b/Korte Slagenweg 6 te Lutten is in de tweede helft van de 20e eeuw ontstaan. De Haarweg ligt langs de voet van de Lutteres, op de overgang van het veel nattere veenontginningslandschap. De opbouw van de erven en de verkaveling van de percelen langs de Haarweg verschillen aan de noord- en zuidzijde. De noordzijde kent een veel minder rechtlijnige verkaveling dan de zuidzijde. Hier is het gebied ook veel opener en natter.

De Korte Slagenweg liep van oorsprong aan de oostzijde van het erf. Later is deze verlegd naar de westzijde van het erf. Het resultaat is een ietwat onlogische situering van de boerderij in het landschap. Het voorhuis staat dicht op de Korte Slagenweg, met enkele bomen rondom het erf.

Ten zuiden van de boerderij zijn door de jaren heen stallen gebouwd. Het was van oorsprong een gemengd bedrijf. De erven in de nabije omgeving liggen als ensembles langs de weg. Veelal zijn ze deels afgeschermd met opgaand groen en bomen. De erven kennen vaak meerdere inritten.





situatie 1950



situatie 1900

Het erf bestaat uit een reeks gebouwen in de hoek vanaf de Slagenweg/Haarweg. Daarbij is de boerderij goed te zien vanaf de Korte Slagenweg maar minder vanaf de Haarweg. Hier wordt het zicht belemmert door hoge opgaande coniferen.

De stallen staan naakt in het landschap. Dit is kenmerkend in het open veenontginningslandschap. Hier staat veelal beplanting langs de weg maar de achterzijden van de erven zijn functioneel en zonder beplanting.

Langs de weg staat waardevolle beplanting in de vorm van volwassen bomen en struweel (langs de Korte Slagenweg). De beoogde locatie van de compensatiewoning is momenteel deels in gebruik als kuilvoeropslagen.



de te slopen opstallen met de inrit op de Korte Slagenweg



de bestaande boerderij ligt verscholen achter gebiedsvreemd groen



Na de sloop van de
landschapsontsierende
bebouwing en verwijderen van de
overtollige verharding zal er één
compensatiewoning ingepast moeten
worden. Tesaamen met de boerderij
zal het een passende eenheid moeten
vormen. Daarnaast zal een deel van
een bestaande schuur behouden
blijven voor het hobbymatig houden
dieren. Deze kunnen vanuit de schuur
het weiland in.



Het doel van de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' is het opruimen van landschapsontsierende bebouwing en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Aan de Haarweg 21b/Korte Slagenweg 6 staat 781 m² landschapsontsierende bebouwing met asbestdaken. Daarnaast blijft 150 m² aan bestaande schuur staan. Deze schuur kent nog een goede vervolgfunctie en zal dienen voor het hobbymatig houden van dieren en voor bergruimte ten behoeve van privé.

Er is gekozen om de compensatiewoning ten noordwesten van de boerderij op de plek van de kuilvoeropslagen te realiseren. Hier kan aansluitend op het bestaande erf een woning toegevoegd worden. De compensatiewoning wordt ontsloten op de Haarweg middels een bestaande inrit. Tezamen met het nieuwe bijgebouw vormt het een eigen ensemble in het landschap.

Middels bestaande inritten blijft de bestaande boerderij, met dubbele wooneenheid, ontsloten.

In algemene zin is rekening gehouden met het feit dat zonnepanelen of dergelijke installaties op het bijgebouw gelegd kunnen worden. Dit houdt concreet in dat er geen hoge opgaande beplanting ten zuidwesten van de bijgebouwen is gesitueerd.

Tussen de erven worden bomen en hagen aangelegd

passend bij de gebiedskenmerken die genoemd worden in de LandschapsidentiteitsKaarten van de gemeente Hardenberg. Dit sluit aan op de kenmerken van het open veenontginningslandschap. Vanuit een vorig ruimtelijk kwaliteitsplan is de voorwaardelijke verplichting dat de coniferen haag vervangen wordt door een streekeigen haag. Ter volledigheid is deze tevens in dit plan opgenomen.

Door het rooien van dit gebiedsvreemde groen ontstaat er weer zicht op de boerderij en vormt het een passend landschapselement dat de biodiversiteit op en rond het erf versterkt. Middels een haag wordt de compensatiewoning afgeschermd vanaf de Haarweg. Hiermee wordt het voorerf benadrukt. Het achtererf blijft, overeenkomstig de gebiedskenmerken, meer open.

Op beide erven kan gekeerd en geparkeerd worden.



Aan de Kromhofsweg 6 in Heemserveen wordt enkel een voormalige pluimveestal gesaneerd. Het erf valt in het open veenontginningslandschap van Heemserveen. De belangrijkste kenmerken bestaan uit een rechtlijnig open landschap met enkel beplanting langs de ontginningsassen en op erven.

Met de sloop van de stal wordt het erf compacter. Langs de stal staat een rij zomereiken waarvan enkele in slechte staat verkeren. Er is gekozen om enkele bomen tussen deze rij weg te halen, waardoor er enkele solitaire eiken en een boomgroep behouden blijven met zicht eronderdoor.

Twee bestaande schuren blijven behouden. Deze zijn recent opgeknapt en staan compact op het erf. Overtollige verharding wordt verwijderd en weer ingezaaid met gras.

Aangezien het erf in het open veenontginningslandschap ligt, is het niet noodzakelijk om extra aanplant aan te brengen. Hiermee zou het landschap onnodig verdicht worden. Het is juist kenmerkend om enkel rondom de gebouwen beplanting te voorzien. De huidige bomen/struiken geven hier voldoende invulling aan.

De bestaande inrit wordt versmald waarmee het erf de schaal van een woonerf krijgt.

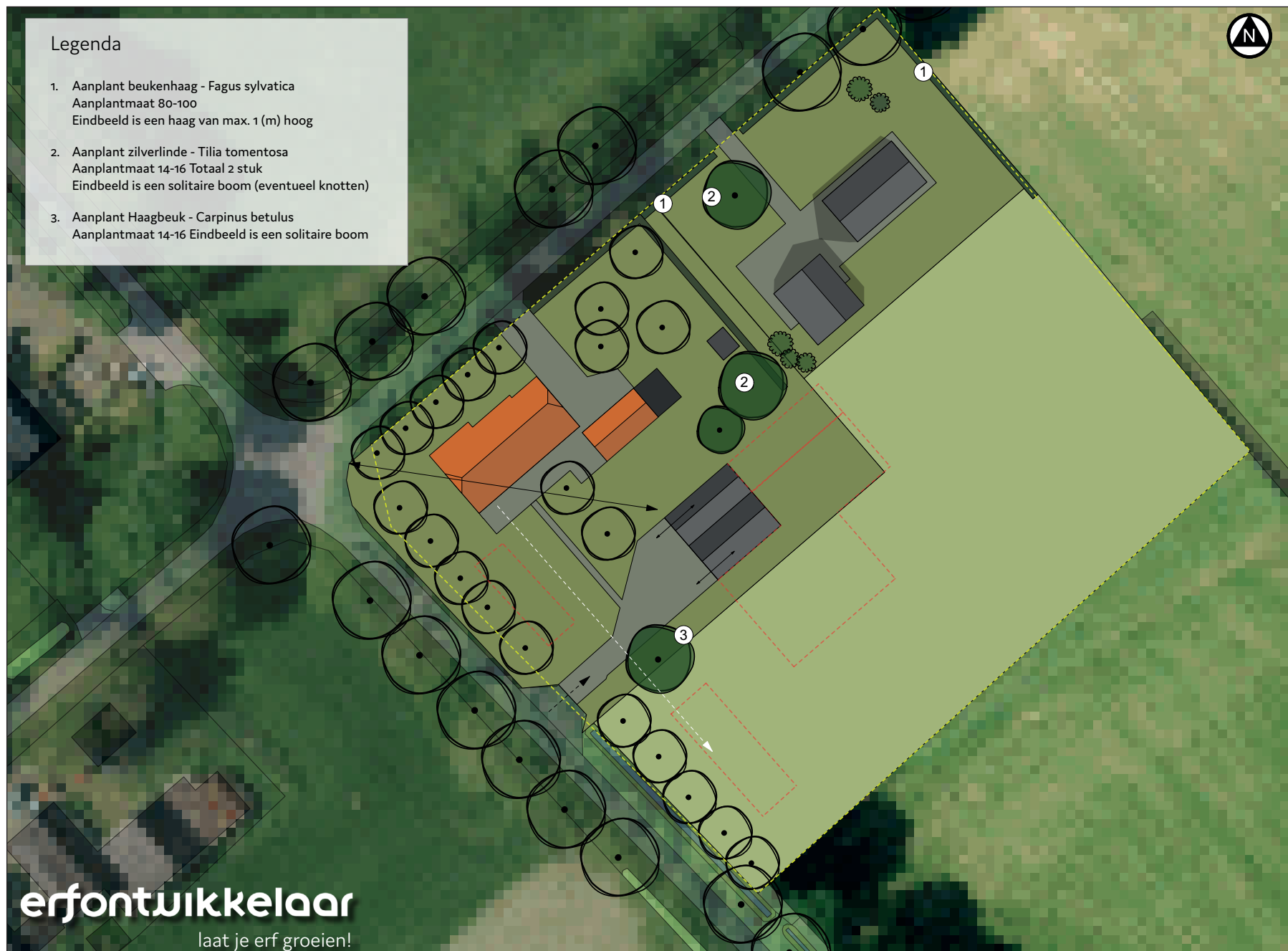


reeds opgeknapte schuren



het achtererf moet open blijven





erfontwikkelaar

laat je erf groeien