



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Kiezelweg 10 Lutten

**BURO  
STAD  
+  
LAND**

# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Kiezelweg 10 Lutten

Opdrachtgever	
Door:	Buro Stad en Land b.v. vestiging Hardenberg
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ
	Radewijk
Telefoonnummer	0523-216728
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1167
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	24-04-2014
Bestandsnaam	1167-eip-kiezelweg
Aantal pagina's	18
<i>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 Buro Stad en Land b.v.</i>	

# INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE .....	4
1.1.	AANLEIDING	
2	VIGEREND BELEID .....	6
2.1.	OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	
2.2.	BELEIDSKADERS GEMEENTE HARDENBERG	
3	RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN .....	10
3.1.	SITUATIE	
3.2.	UITGANGSPUNTEN BIJ ONTWIKKELING ERF	
3.3.	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	
3.4.	BEPLANTINGSTABEL	
	BIJLAGE 1 INVENTARISATIEKAART	
	BIJLAGE 2 FOTOINVENTARISATIE	
	BIJLAGE 3 ERFINRICHTINGSPLAN 1:1000	

# 1 INTRODUCTIE

## 1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van wijzigingsaanvraag inzake het verplaatsen van een woning aan de Kieselweg 10 te Lutten. Momenteel is er op het erf een oude boerderij met agrarische opstallen aanwezig. De boerderij, een garage en een deel van een voormalige ligboxenstal worden gesloopt en vervangen door een nieuwe woning met bijgebouw.

Het plangebied is gelegen in het Essen- en hoevenlandschap. De kenmerken van dit landschap zijn de basis van deze uitwerking.

## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

#### 2.1.1. NATUURLIJKE LAAG STUWWAL

Gebiedskenmerken: De opgestuwde aardlagen, ontstaan in de ijstijd, zijn in de tijd vrij ongeschonden gebleven. Het reliëf en het hoogteverschil met de omgeving zijn nog steeds goed zichtbaar en beleefbaar.

#### 2.1.2. DE LAAG VAN HET AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP ESSENLANDSCHAP

Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen: de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op de overgang naar de lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werkafstanden zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgden steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Het landschapsbeeld was afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap.

### 2.2. BELEIDSKADERS GEMEENTE HARDENBERG

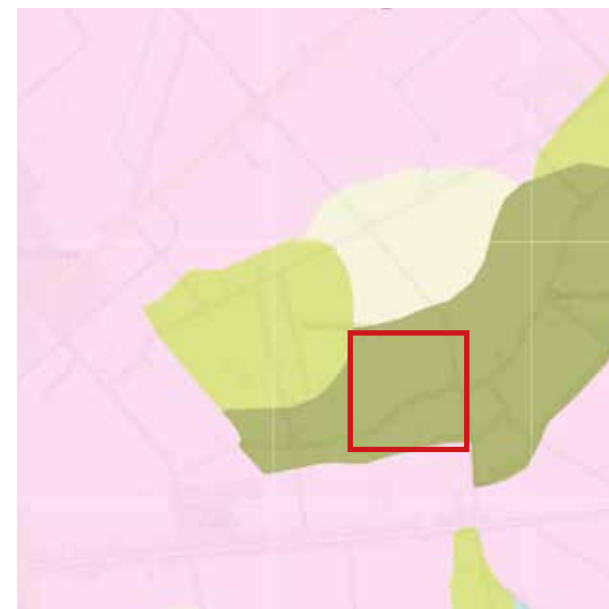
#### 2.2.1. VISIENOTA BUITENGEBIED HARDENBERG DEELGEBIED 4 COLLENDOORN, RADEWIJK, LUTTEN.

##### Gebiedskenmerken.

Landschapstype	Essen- en hoevenlandschap.
Landschapskenmerken:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kleinschalig landschap;</li><li>• eikenbomen – singels;</li><li>• kronkelend patroon van wegen;</li><li>• licht glooiend landschap;</li><li>• verspreid bebouwingspatroon;</li><li>• grootschalig reliëf bij Oud-Lutten (Lutteres).</li></ul>



Natuurlijke laag: Stuwwal



Natuurlijke laag: Beekdalen

Huidige functie:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinere) boerenbedrijven;</li> <li>• wonen;</li> <li>• bedrijvigheid.</li> </ul>
Toekomst:	Gemengd: wonen en verbrede landbouw.
Functies:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Economische zone;</li> <li>• landbouw.</li> </ul>



## 2.2.2. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAART (LIK) DEELGEBIED 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 bestemmingplan als de structuurvisie en het landschapontwikkelingsplan.

### Huidige ruimtelijke kwaliteit essenlandschap:

- 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.

### Als kansen worden de volgende punten voor het gebied aangegeven:

- 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.

Visienota buitengebied Hardenberg deelgebied 4.



Landschapsidentiteitskaart Essenlandschap

Voor meer informatie omtrend het vigerend beleid:

[www.atlasvanoverijssel.nl](http://www.atlasvanoverijssel.nl)

[www.hardenberg.nl/bestemmingsplan](http://www.hardenberg.nl/bestemmingsplan)

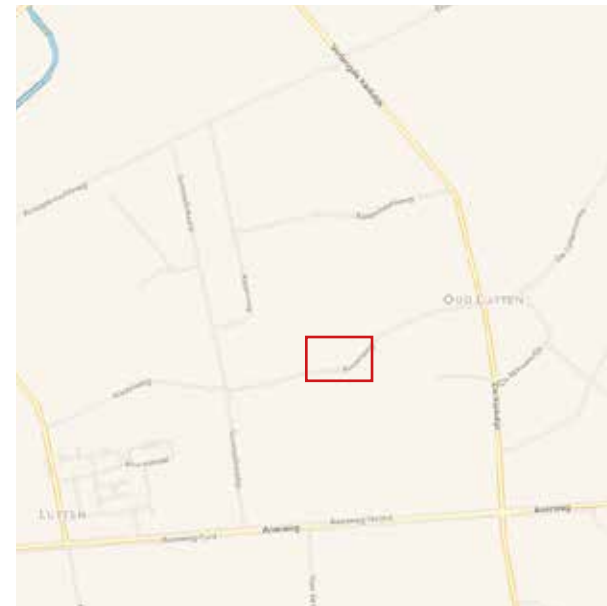
# 3 RUIMTELIJKE KWALITEITSPAN

## 3.1. SITUATIE

Het erf ligt op een markante plek in het landschap. Aan de voet van de Lutter-Es. Het erf is kenmerkend voor het landschap door de traditionele opbouw van boerderij met agrarisch opstallen. Aangezien renovatie geen optie is en de opstallen sterk verouderd zijn, wordt de boerderij en een garage gesloopt. Aangezien er enkel buiten de geurcirkel van de burens gebouwd mag worden zal er ten westen van de voormalige boerderij en voor de ligboxenstal een nieuwe boerderij met bijgebouw gebouwd worden. Een deel van de ligboxenstal wordt gesloopt om ruimte rondom de woning te krijgen. De voormalige ligboxenstal wordt gerenoveerd. Samen met de nieuw te bouwen elementen moet het een eenheid in het landschap vormen. Het erf wordt ontsloten met twee (bestaande) inritten vanaf de Kiezelweg.

## 3.2. UITGANGSPUNTEN BIJ DE INRICHTING VAN HET ERF

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- zo compact mogelijk bouwen, met zicht op de es;
- deels zicht op erf behouden;
- erven moeten aansluiten op bestaande landschappelijke structuren;
- rekening houden met omliggende erven;
- oriëntatie(voorzijde) erf richting Kiezelweg;
- ontsluiting erf via Kiezelweg;
- keren en parkeren op eigen erf;
- duidelijke indeling voor- en achtererf;
- streekeigen beplanting toepassen.



*Locatie plangebied*



*Plangebied*

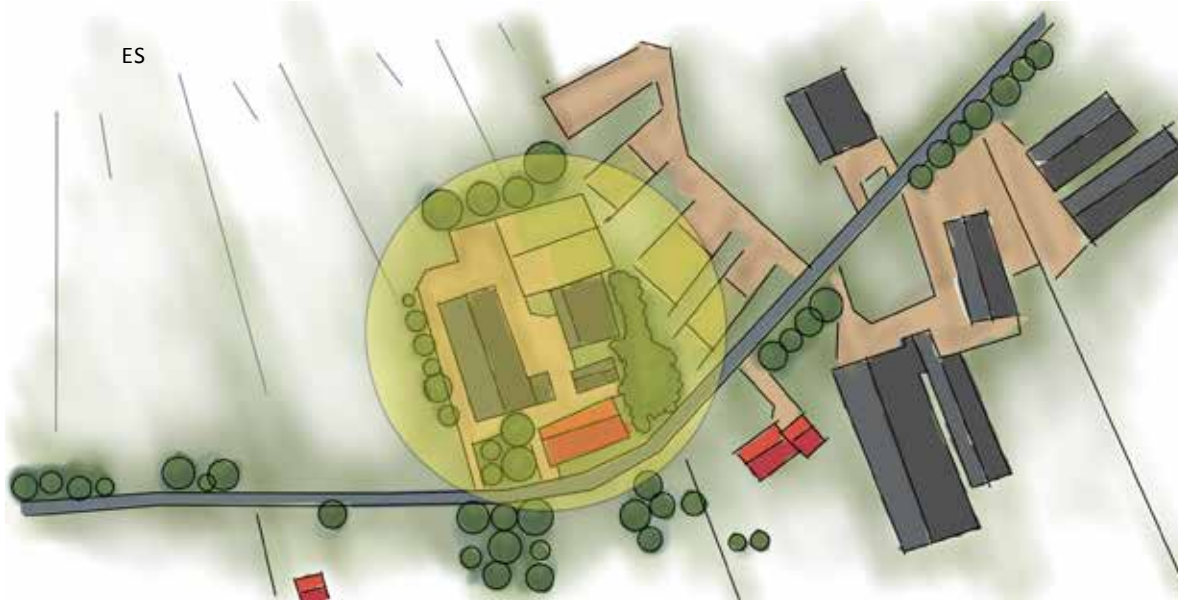
### **3.3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

*De afbeelding op pagina 10 geeft de gewenste situatie voor het plangebied aan de Kiezelweg 10 weer. Bijlage 1 geeft een inventarisatiekaart van het bestaande erf weer. Foto's van de bestaande situatie staan in Bijlage 2.*

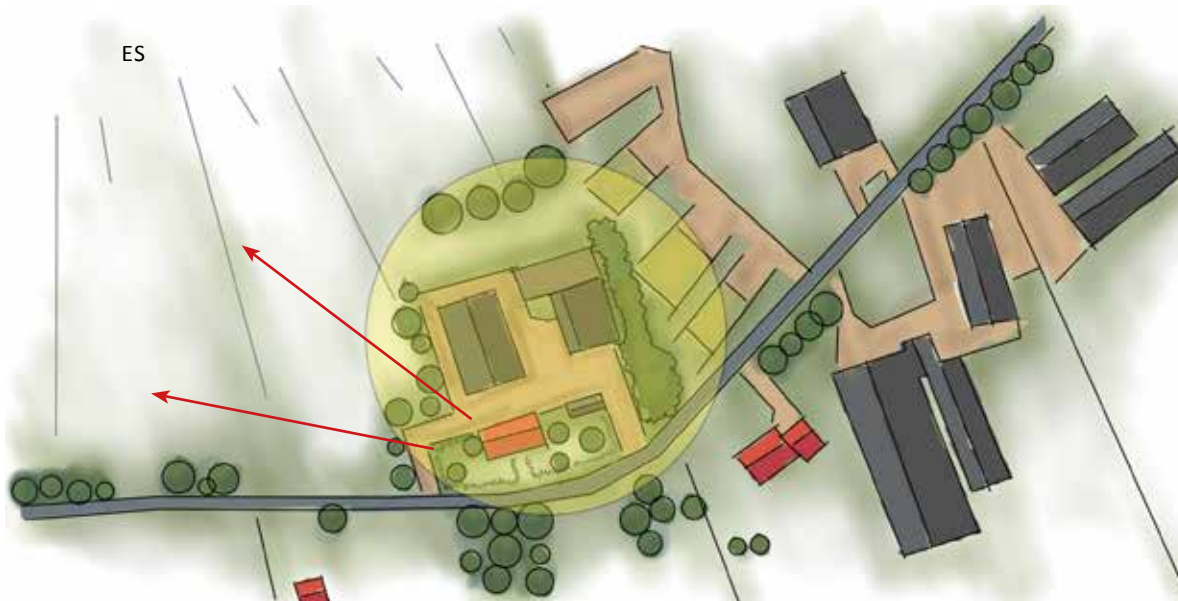
De ruimtelijke kenmerken van het essenlandschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de (half)openheid en het gebruik van singels en bomen enkel op of nabij het erf. Op en rondom het erf staan verschillende vervallen eiken, sierkersen en elzen, deze zullen gekapt worden aangezien de boerderij verplaatst wordt. De oude boerderij en garage worden gesloopt. Het is gezien de geurcontouren niet mogelijk om op dezelfde locatie een boerderij te herbouwen. Door een deel van de voormalige ligboxenstal te slopen kan de boerderij aan de westkant binnen het bouwblok herbouwt worden. De nieuwe boerderij krijgt een dubbele bewoning. De architectuur van deze woning past in het landschap en kent een duidelijke voor- en achterkant. De boerderij vormt het hoofdgebouw op het erf en heeft de grootste sierwaarde (rieten kap). Het te verplaatsen bijgebouw moet passen bij de woning maar kent een meer sobere architectuur van bijvoorbeeld hout met pannen. Door een bestaande inrit aan de oostzijde van het erf te herstellen kan een rondgang op het erf worden gemaakt. Beide wooneenheden krijgen zo een aparte ontsluiting.

Op het erf komen hoofdzakelijk bomen. Deze bomen zullen het erf eenheid en een groene uitstraling geven zonder dat zichtlijnen op de es onderbroken worden. Aan de oostzijde wordt het bestaande erf afgeschermd met een groene singel van boomvormers met onderbeplanting. De bestaande beplanting is vervallen en zal hersteld worden. Exoten worden gekapt en vervangen door streekeigen onderbeplanting. Bestaande overstaanders van eik en els zullen behouden blijven. Ook ten noorden van de erf in de weide staat een relict van eiken. Dood hout wordt verwijderd. Onder deze eiken wordt geen onderbeplanting aangebracht waardoor het zicht op de es behouden blijft vanaf het erf. Als extra accent op het voorerf worden er enkele fruit- en notenbomen geplant. De tuinen worden om enige privacy te creëren afgeschermd met een beukenhaag. Kort parkeren kan in een gestabiliseerde grasstrook langs de Kiezelweg. Door het erf niet geheel te omkaderen met een haag, blijft er zicht op de es vanaf de westzijde van het erf. De weide wordt sober ingericht met enkele elzen langs de rand van het pad en de stal en een afrastering van houten palen met draad of antraciet lint.





*Bestaande bebouwing vormt een cluster met andere erven, ze liggen aan de rand van de Lutteres. (noordzijde)*



*Na de ontwikkeling van het erf blijft het compact. Met bomen krijgt het erf een groene impuls.*



**ERFTRANSFORMATIE**  
KIEZELWEG 10 LUTTEN  
18 april 2014 24 april 2014  
schaal 1:500 A3 formaat

#### BASISINSPANNING:

- vervallen boerderij met bijgebouw worden gesloopt;
- voormalige ligboxenstal wordt opgeknapt (asbest gesaneerd) en blijft behouden als bijgebouw;
- herstel houtsingel aan oostzijde van het erf;
- aanplant elzen naast ligboxenstal op het achtererf;
- aanplant lindes, noten en hoogstamfruitbomen als boomvormers in de tuin;
- tuin wordt afgeschermt met een haag;
- de materiaalkeuze van de bebouwing is qua uitvoering en materialisatie afgestemd op elkaar; (gedekte kleurstelling, bij voorkeur duurzame materialen) en zo sober mogelijk;
- afrastering met hout en lint in gedekte kleurstelling, kunstof en opvallende witte kleuren moeten vermeden worden;
- gebruik inheemse beplanting.



Woning vanaf de Kiezelweg



Voorgevel woning (oostzijde)



Achterevel woning (westzijde)

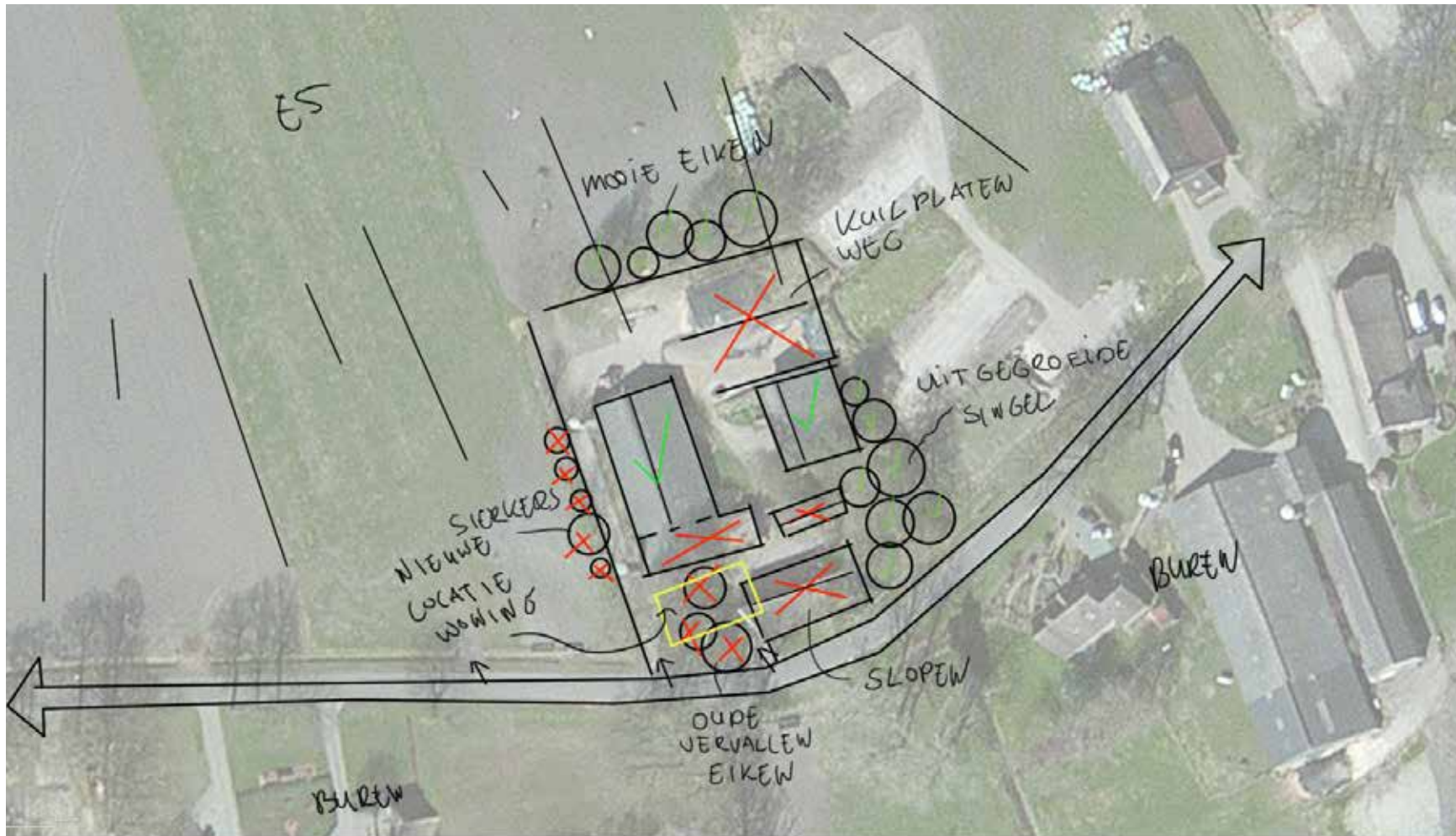


Noordzijde langzijde woning

#### 3.4. BEPLANTINGSTABEL

Nummer op kaart	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantwijze	plantafstand	aanplantmaat
<b>Hagen</b>						
	Fagus sylvatica	Beuk	100%	haag	5/m1	80-100
<b>Bomen</b>						
	Alnus glutinosa	Zwarte Els	100%	rij	min. 6 (m)	12-14
	Juglans regia	Walnoot	100%	solitair	min. 6 (m)	12-14
	Aesculus hippocastanum	Paardekastanje	100%	solitair	min. 6 (m)	12-14
	Malus Pyrus Prunus	Hoogstamfruitbomen	100%	solitair	min. 6 (m)	10-12
	Tilia tomentosa	Zilverlinde	100%	solitair	min. 6 (m)	12-14
<b>Singel</b>	<i>Onderbeplanting afzetten, mooie bomen laten staan. Doorplanten met volgende soorten:</i>					
	Viburnum opulus	Geldersche roos	20%	driehoek	1 x 1 (m)	100-125
	Corylus avellana	Hazelaar	20%	driehoek	1 x 1 (m)	100-125
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	20%	driehoek	1 x 1 (m)	100-125
	Quercus robur	Eik	5%	driehoek	1 x 1 (m)	150-200
	Rhamnus frangula	Vuilboom	20%	driehoek	1 x 1 (m)	100-125
	Prunus spinosa	Sleedoorn	20%	driehoek	1 x 1 (m)	100-125

# BIJLAGE 1 INVENTARISATIE



## BIJLAGE 2 FOTO'S PLANGEBIED



*De woning, garage en een deel van de ligboxenstal wordt gesloopt*



*Het aangebouwde deel van de ligboxenstal wordt gesloopt*



*Bestaande opstallen worden gerenoveerd*



*De erven staan aan de voet van de Lutter Es*

# BIJLAGE 3 ERFINRICHTINGSPLAN



**ERFTRANSFORMATIE**  
KIEZELWEG 10 LUTTEN  
18 april 2014 24 april 2014  
schaal 1:500 A3 formaat