



Erfinrichtingsplan Dedemsvaartseweg N.

Voor u ligt het erfinrichtingsplan in het kader van een gewenste bestemmingsplanwijziging voor één agrarisch bedrijf. Het bedrijf kent twee deellocaties, de één aan de Dedemsvaartseweg Noord, de ander aan de Stobbenplasweg. Beide locaties liggen in de lintbebouwing van Lutten in het 'Veenkoloniale landschap' met als natuurlijke onderlaag 'Hoogveen'. Bij dit type landschap hoort een bepaalde opbouw van erven en gebouwen. Deze staan omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie en in de Visienota Buitengebied Hardenberg. Binnen deze kaders wordt het erfinrichtingsplan gemaakt.

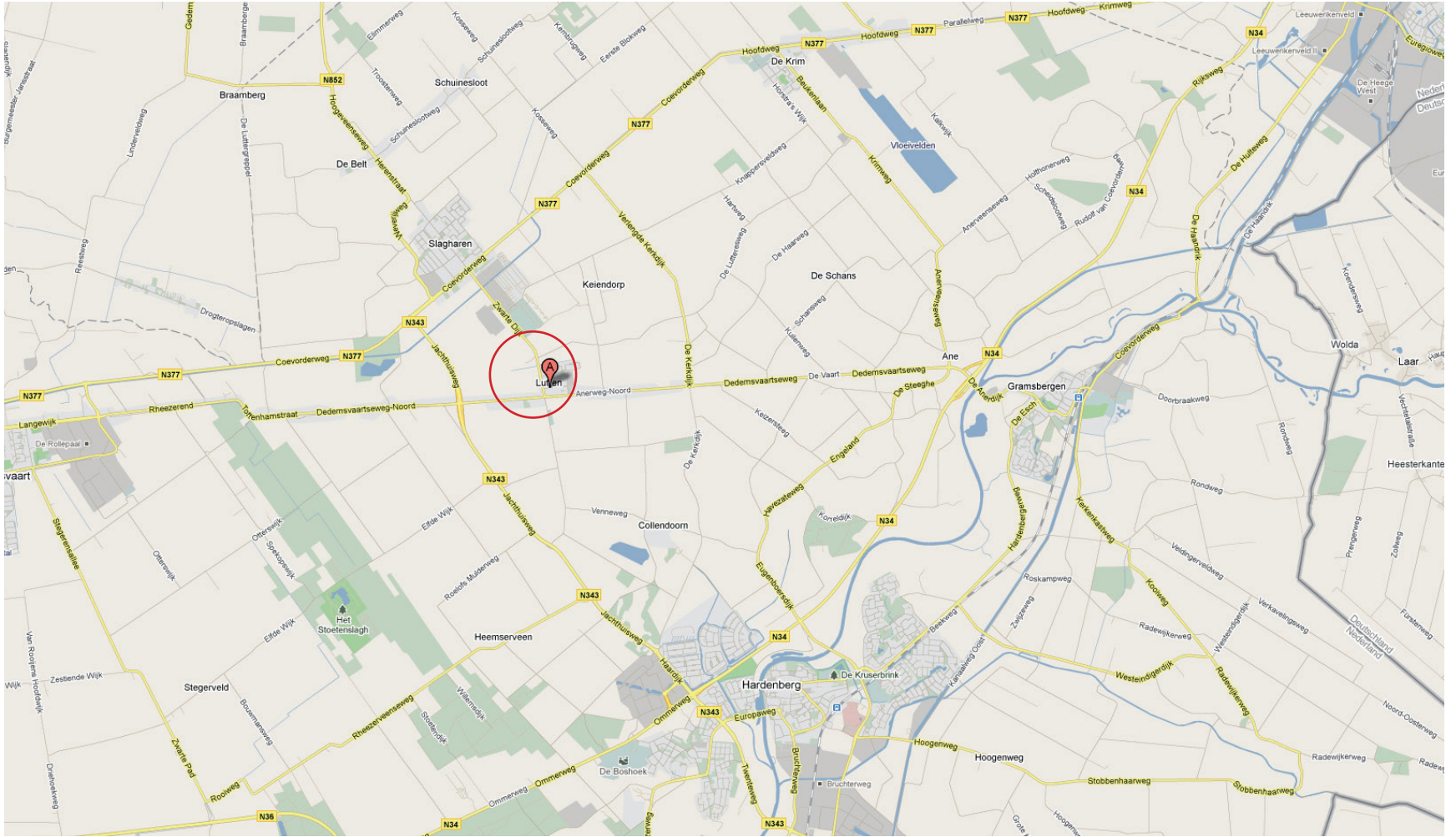
Om te kunnen komen tot een erfinrichtingsplan zijn eerst historie en-beleid van hetplangebied nader bestudeerd. Uit deze inventarisatie en analyse volgen de uitgangspunten voor het opstellen van het plan. Uiteindelijk is een beplantingsplan toegevoegd welke nodig is om het geheel in te planten.

13 september 2013

ing. H.J.E Oldehinkel

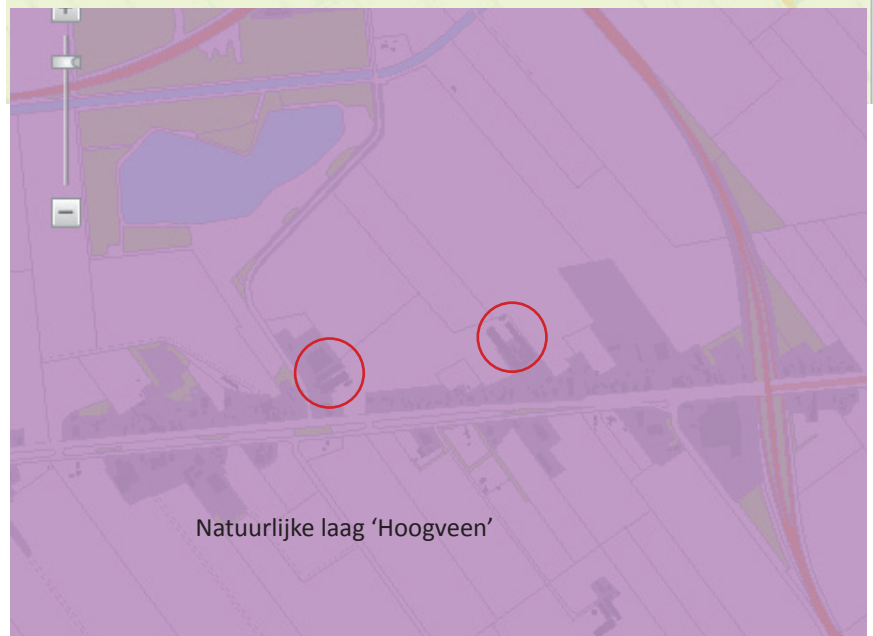


Inleiding opdracht	2
Locatie plangebied	4
Luchtfoto plangebied	5
Omgevingsvisie	6
Visienota buitengebied Hardenberg	8
Ontwikkeling van het landschap	11
Visie op het plangebied	12
Analyse plangebied	13
Uitwerking plangebied	14
Erfinrichtingsplan Dedemvaartseweg N.	15
Toelichting erfinrichtingsplan	17
Erfinrichtingsplan Stobbenplasweg	18
Toelichting erfinrichtingsplan	19
Beplanting Dedemvaartseweg Noord	20
Beplanting Stobbeplasweg	22





Luchtfoto plangebied



Vanuit de overheid wordt medewerking aan ontwikkelingen binnen het landschap verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft en waar mogelijk/nodig versterkt wordt. Hierdoor blijft de leefomgeving waardevol en dynamisch. Ontwikkelingen leiden tot een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het landschap dient als drager van de ontwikkelingen binnen het gebied. De omgevingsvisie van de provincie Overijssel schetst de ontwikkelingsmogelijkheden.

Ruimtelijke kwaliteit:

Vroeger had met name de landbouw de grootste ruimteclaim op het buitengebied. Het merendeels van de ontwikkelingen waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en eigen inzicht van de boer.

Ontwikkelingsperspectief:

Schoonheid van moderne landbouw; het plangebied is primair bestemd voor de landbouw welke bijdraagt aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen. Kenmerkend zijn de ruimtelijke kamers van lanen, wijken, bebouwingslijnen en bosstroken welke in goede harmonie met de moderne architectuur van de hedendaagse landbouw zijn.

Natuurlijke laag:

Hoogveen; de natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen - zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie- en biotische processen, zoals vestiging van plant- en diersoorten, en het inwerken op de ondergrond van de bodem en geologie. Op de natte delen waar het water maar moeilijk weg kan is hoogveen ontstaan.

Van oudsher waren dit grote natte gebieden met veengroei onder invloed van

regenwater. Nabij ons plangebied is het hoogveen ontgonnen waardoor er nadien nog enkele veenpakketten zijn achtergebleven in de bodem.

Agrarisch cultuurlandschap:

Veenkoloniaal landschap; In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling van de cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteit. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling wordt gewaardeerd. In het veenkoloniaal landschap is het hoogveen grootschalig afgegraven en het landschap ontgonnen. Het stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten bepaalt de maat van de ruimte. Dat geeft grote open ruimtes en vergezichten en heeft een contrast tussen deze ruimtes en verdichte zones (rond kanalen, wegen en linten) opgeleverd. Kenmerkend is de bijzonder architectuur van watererfgoed (sluizen en bruggen e.d.) en van villa's, buitens en herenboerderijen, de linten door het landschap en de open ruimtes

Lust leisure laag:

Donkerte; De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's avonds nog echt donker is, waar je de sterren kunt waarnemen. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden. Dit betekent alleen dat een minimale noodzakelijke toepassing van kunstlicht is gewenst.



Agrarisch cultuurlandschap: Veenkoloniaal landschap

Ontwikkeling volgens Omgevingsvisie Overijssel

De hoogveenontginningen kunnen zich verder ontwikkelen als stoer 'gebruikslandschap', gedragen door de moderne landbouw. Hierbij is consequent aandacht nodig voor de dragende elementen in de landschapsstructuur: de karakteristieke lange lijnen, de opdeling in grote royale kamers en de prachtige boscomplexen en singels die als wanden van de kamers fungeren;

Gebiedskenmerken landschap rondom plangebied:

Uitgangspunten bij het maken van een erfinrichtingsplan zijn de volgende gebiedskenmerken welke genoemd worden in de Visienota Buitengebied Hardenberg en de Omgevingsvisie Overijssel

Landschapstype:

Hoogveenontginningslandschap

Landschapskenmerken:

- Openheid/regelmatigheidRecht-kavelige structuur
- Lintbebouwing (deels gesloten)
- Vlakke ligging
- Openstreckende strokenverkaveling
- Herkenbare wijkenstructuur

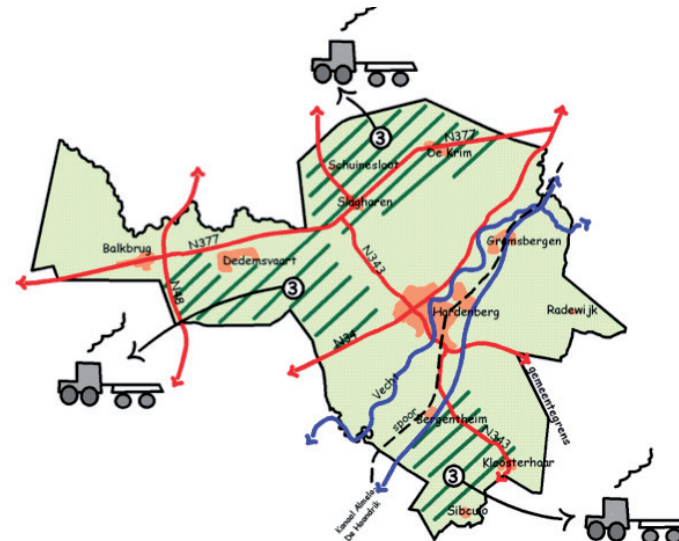
Huidige functies:

Hoofdzakelijk landbouw

Toekomst:

- Mixlandschap volgens Omgevingsvisie Overijssel

Deze kenmerken worden weergegeven op een landschapsstructuurkaart. Bij het maken van het erfinrichtingsplan moet aangesloten worden op de bestaande structuren binnen het landschap.







1830



1950

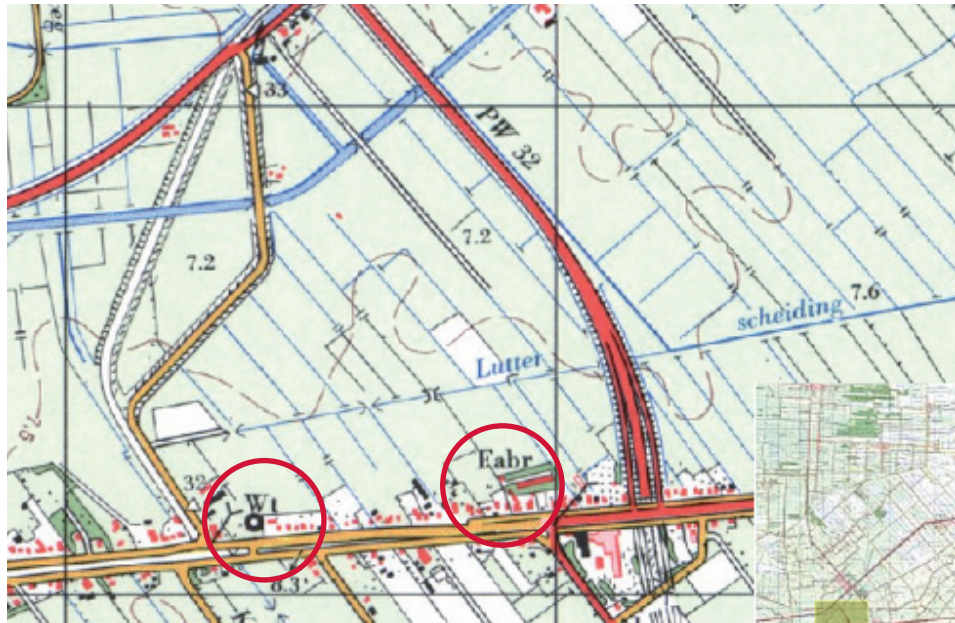
Bij het maken van het erfinrichtingsplan moet aangesloten worden op de bestaande structuren binnen het landschap. De oudste relevante kaart gaat terug tot 1830. We zien dan al het ontginning-slint van Lutten aan de vaart. Aan de noordzijde liggen de 'woeste' onontgonnen gronden. Aan de zuidzijde van de as de dan in cultuur gebrachte gronden (Heemserveen). De kavels zijn klein en nauw verbonden met de bebouwing langs het lint. De huidige Dedemsvaartseweg Noord liep langs de Vaart. De vaart vormde qua infrastructuur de belangrijkste ontsluiting. Hier voeren de schepen met turf en handelswaar richting Lutten. Door de bloeiende handel rondom Dedemsvaart werd het lint steeds dichter bevolkt. Naast de grote prachtige boerderijen ontstonden ook 'burger'woningen aan het lint. Ook deze woningen waren veelal van goeude burgers en werden gebouwd onder fraaie architectuur. Rond 1900 is het gebied ontwikkeld tot een echt veenkoloniaal landschap. De Stobbenplasweg richting het noorden en de Jachthuisweg richting het zuiden vormen de belangrijkste ontsluitingswegen van het lint. Door de grote aardappelteelt op de veenkoloniale gronden ontstonden er aardappelmeelfabrieken. Ook in Lutten stond een aardappelmeelfabriek. Deze zorgde voor veel werkgelegenheid. Langs de vaart kwamen ook arbei-



1964

ders te wonen in veelal kleinere woningen. Destijds had iedere arbeider een aantal geiten of koeien en een stukje grond om zelfvoorzienend te kunnen zijn. Ook de erven werden dusdanig opgebouwd dat de fraaie kant met de siertuin naar de weg was gericht. De achterzijde van het erf was veelal functioneel ingericht voor het vee en de opslag van de machines en gewassen.

We zien tot 1960 ook nog een spoorlijn langs de vaart lopen. Bij het verdwijnen van de aardappelmeelfabriek is ook het spoor verdwenen. Door het toenemende verkeer over de weg is de vaart gedempt. Rond 1970 is de Jachthuisweg verlengd om de Stobbenplasweg te ontlasten. Het plangebied is, mede door de schaalvergroting in de landbouw, veranderd in een veel rustiger omgeving. Enkele boeren zijn gebleven en vergroot tot hedendaagse moderne bedrijven. Wel zijn de oude structuren en de kenmerken van het landschap gebleven. Harde rechte lijnen en de fraaie architectuur van woningen en boerderijen herinneren de ontstaansgeschiedenis van het gebied.



1975

Het plangebied

Het plangebied ligt in de lintbebouwing van een veenkoloniaal landschap (omgevingsvisie). Deze is ontstaan door vervening (het afgraven van veen) en ontginning (het in cultuur brengen van gronden ten behoeve van de landbouw). De vervening heeft plaatsgevonden in de 19e eeuw. Het veenontginningslandschap wordt gekarakteriseerd als een vlak, grootschalig en “rechtlijnig” gebied met halftransparante linten van bebouwing en boombeplantingen. (zie historische kaarten) De bebouwing en beplanting is geconcentreerd aan de ontginningsbases. Ten behoeve van de turfwinning zijn vaarten en kanalen gegraven, die nu deels zijn gedempt. Het plangebied ligt visueel gezien op de overgang van bebouwing naar het meer open landschap.

Langs de Dedemsvaartseweg staan zomereiken. Deze geven de weg een extra groene structuur. De woningen zijn allemaal gericht op de voormalige vaart welke nu dienst doet als groenstrook. De erven verschillen van richting en sluiten veelal aan op de achterliggende richting van de percelen. Aan de Dedemsvaartseweg Noord staat ook een watertoren. Het is een markant gebouw welke van verre al te zien is. Het zicht op deze watertoren moet behouden blijven.

Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. Gezien de bedrijfsontwikkelingen is het de wens om het loonbedrijf te verplaatsen naar de locatie Stobbeplassweg. Momenteel ligt het bedrijf van de initiatiefnemer in de lintbebouwing van Lutten. . Op dit moment zijn de stallen (deels) niet afgeschermd met groen.

Visie op de plek

De kwaliteiten van het plangebied worden gevormd door de open ruimte. Bij een hedendaagse agrarische bedrijf hoort een ruim erf omdat er met grote machines gewerkt worden. Op het erf komen de functies wonen en werken en bewegen, deze zullen een logische eenheid moeten vormen.

De erven werden vroeger opgesplitst in een voor- en een achtererf. Voor werkte de vrouw met de nuts en siertuin, achter was de boer actief. Deze duidelijke functionaliteit is op beide erven goed te ervaren. Doordat de erven en de bouwblokken klein waren en de bedrijven zich ontwikkeld hebben, zijn de erven erg vol en dicht bebouwd. Tot de grens van de burens staan stallen. Hierdoor is er geen ruimte voor een ‘groene grens’. Bij het vergroten van het bouwblok zal deze ingepast moeten worden.

Uitgangspunten:

Koloniale landschap; Het zicht op de pluimveestallen is nu kaal hier valt kwalitatief winst te behalen

De stallen moeten deels afgeschermd worden

Het loonbedrijf moet in het kader van geluidshinder een aparte in- en uitgang krijgen

Het open landschap moet behouden blijven

De bestaande rechtlijnige structuur vormt een kwaliteit

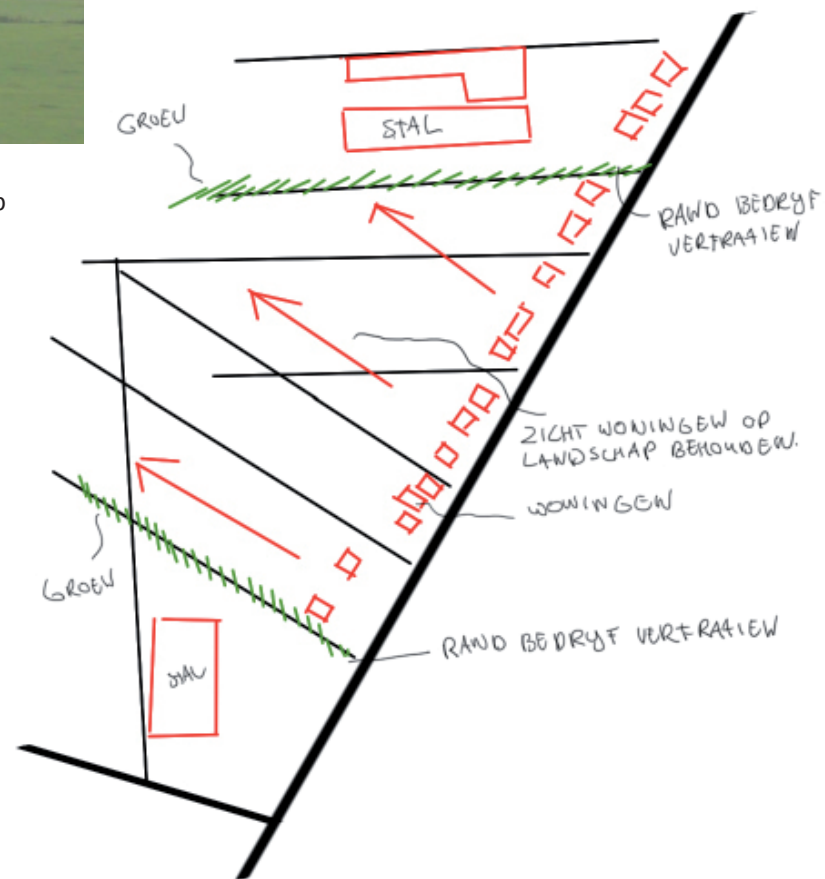
Bedrijven moeten waar nodig afgeschermd worden met groen

Op het erf worden streekeigen beplantingen gebruikt

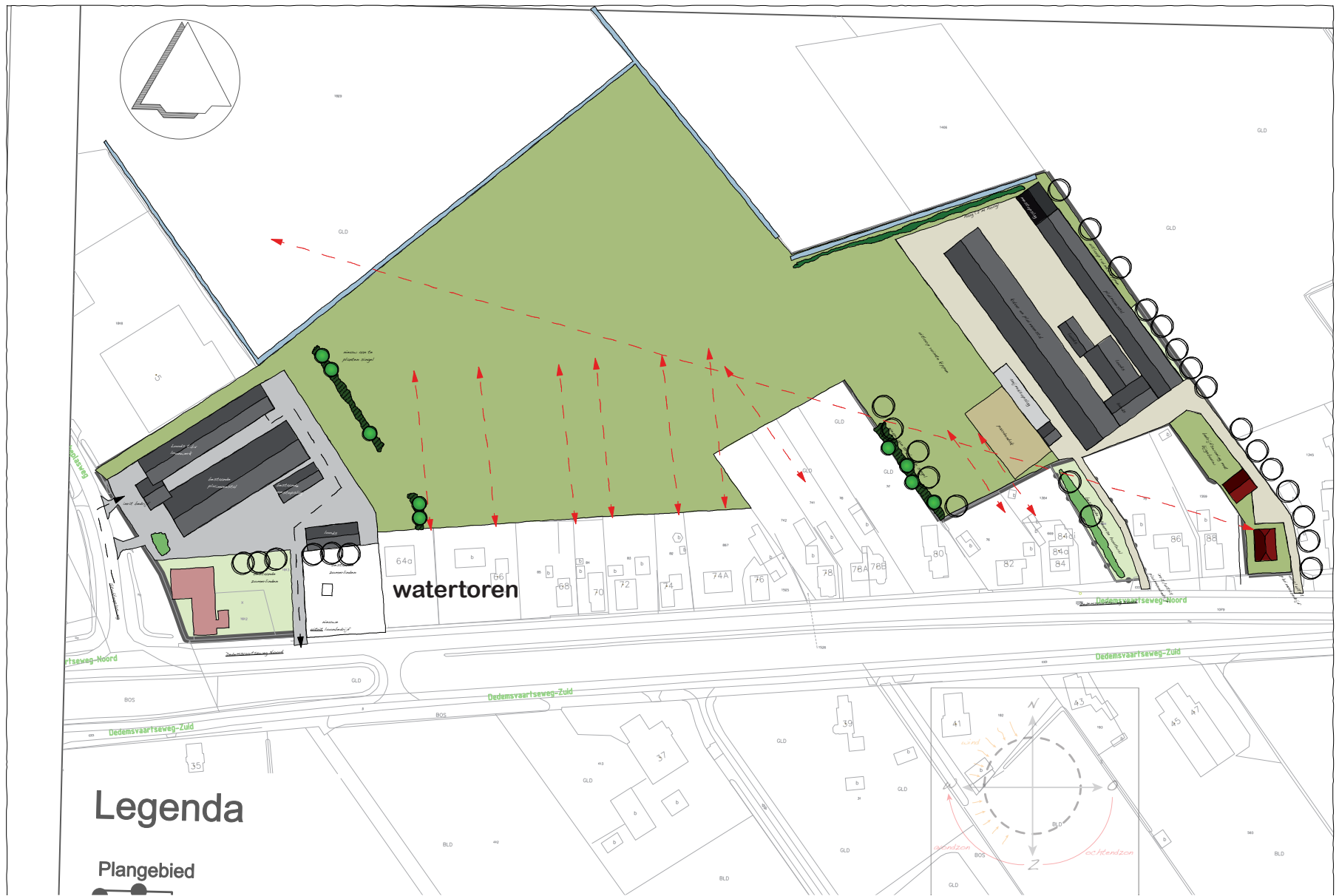
Het zicht op de watertoren moet behouden blijven



zicht vanaf Jachthuisweg, de watertoren als belangrijk oriëntatiepunt in het landschap



ruimte voor groen



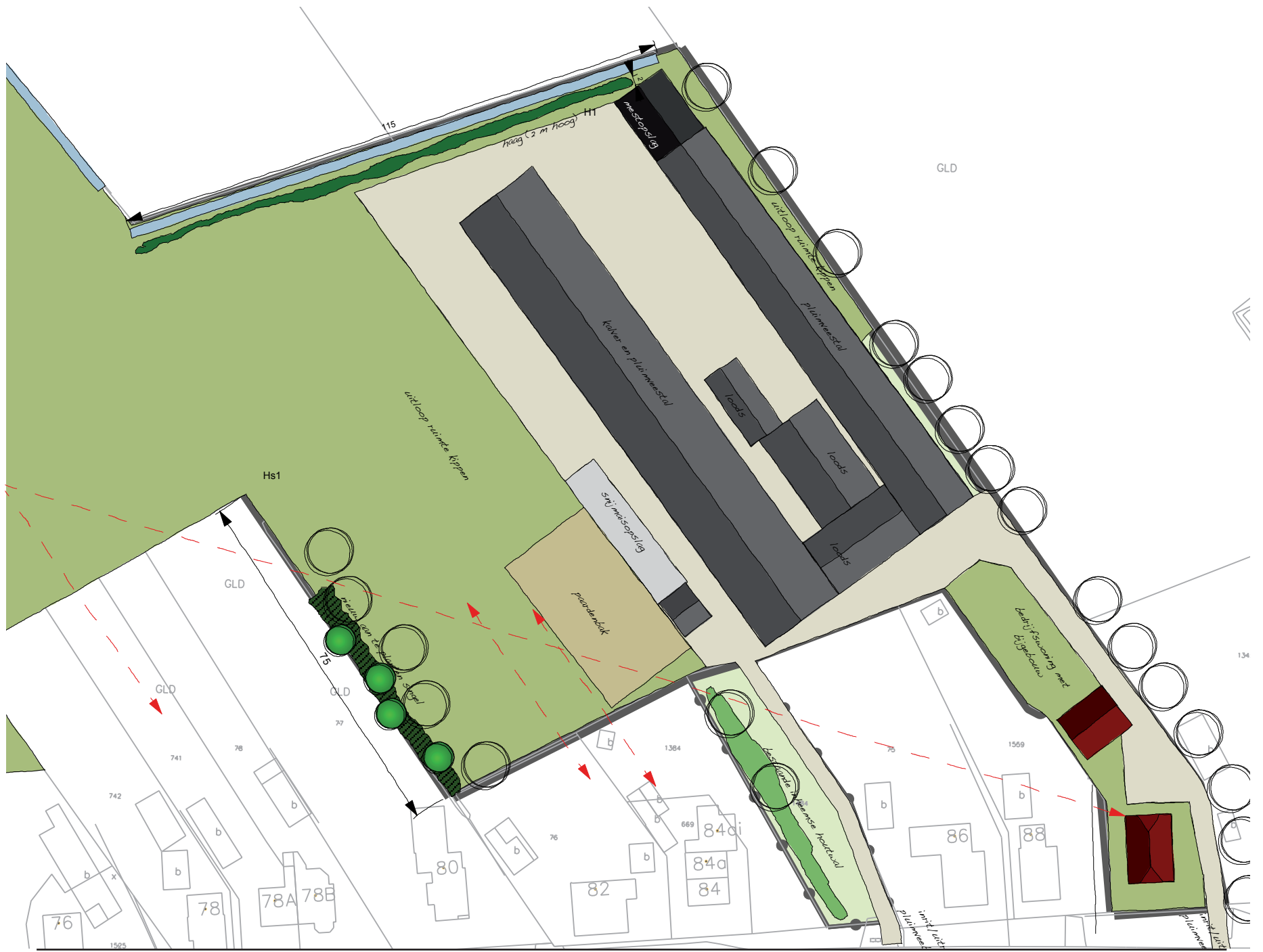
Inpassen van de erven

Op deze overzichtskaart is de relatie van het pluimveebedrijf (meest noordelijk) en het loon- en pluimveebedrijf (meest zuidelijk) te zien. Beide bedrijven liggen achter de lintbebouwing tussen Lutten en Dedemsvaart. Van oorsprong waren de erven in de lintbebouwing hoofdzakelijk vanaf de Dedemsvaartse weg te zien. Door de dichte bebouwing en het groen op de erven waren de stallen achter de woningen niet zichtbaar. Bij de aanleg van de nieuwe Jachthuisweg begin jaren '70 veranderde dit. Hierdoor ontstond er ook zicht op de 'achter' erven. Deze waren veelal functioneel ingericht en oogden daardoor 'rommelig'

Kijken we naar de historische kenmerken dan valt de strakke rechtlijnige verkaveling op. Ook de openheid vormt een kwaliteit van het gebied. In de omgevingsvisie maar ook in de Visienota Buitengebied Hardenberg wordt aangegeven dat het belangrijk is om deze lijnen te accentueren met beplanting. Hierdoor ontstaat een sterkere landschappelijke structuur, ze fungeren ook als groene schermen. Bij de toelichting op de erven zal hier op ingegaan worden.

De erven zullen qua omvang niet toenemen. Aan de Dedemsvaartseweg Noord wordt alleen een nieuwe mestopslag, tegen de bestaande stal in de noordoostelijke hoek van het perceel, gebouwd. Aan de Stobbenweg wordt een pluimveestall herbouwd als opslagloods voor het loonbedrijf. De volumes van de gebouwen zullen daarom niet veranderen. Met de investering in de ruimtelijke kwaliteit blijft het wenselijke zicht op de watertoren behouden.

Erfinrichtingsplan Dedemsvaartseweg N. 16



Erfinrichtingsplan Dedemsvaartseweg Noord en Stobbeplasweg

Het erf aan de Dedemsvaartseweg Noord

Hier worden pluimvee en kalveren gehouden. Het erf bestaat uit twee pluimveestallen en een kalverstal. Tussen deze stallen staat een wagenloods voor het loonwerk.

De nokrichting van deze stallen is gelijk aan het verkavelingspatroon van het landschap achter het erf. De kadastrale grens loopt echter direct achter de oostzijde van het bedrijf langs. Gelet op de aanwezigheid van de bestaande bebouwing kunnen hier geen landschappelijke elementen toegevoegd worden. Aan de westzijde is meer ruimte. Hier zal ook het bouwblok vergroot worden. Omdat de ruimtelijke kwaliteit met name langs de randen van het bouwblok gerealiseerd moet worden zal de westzijde afgeschermd worden met een singel. In de landbouwindentiteitskaart van de gemeente spreekt men de intentie uit om bestaande randen te versterken en te verlengen. Dit versterkt de structuur meer dan met twee aparte singels. Op de plek van de nieuwe singel is gedeeltelijk een houtwal aanwezig. Deze is grotendeels enkele tientallen jaren oud. Het meest westelijke gedeelte is jongere aanplant. De initiatiefnemer zal de singel verbreden en verlengen zodat het zicht op de stallen verdwijnt.

Aan de noordzijde van het bedrijf staat momenteel een vaste mestopslag. Aan de noordzijde van het bedrijf staat momenteel een vaste mestopslag. De wens van de initiatiefnemer is om een nieuwe mestopslag tegen de bestaande stal, in de noordoostelijke hoek van het perceel, aan te bouwen. Aan de achterzijde van deze mestopslag blijft voldoende ruimte over om een haag aan te planten. Deze zal zo'n 2 (m) breed intensief onderhouden worden. Dit is nodig om de stallente ontsluiten.

De wens om het bedrijf ook vanaf de Jachthuisweg/N377 te ontsluiten zal hierdoor deels vervuld kunnen worden. Aan de oostzijde van het bedrijf staan momenteel bomen als eiken en essen. Hiervoor is gekozen omdat er naast deze bomenrij op het perceel van de buurman een kippenuitloop aanwezig is. Wordt deze stal afgeschermd met een singel dan kunnen de kippen niet meer naar buiten. Het is daarom niet mogelijk om deze stal aan de Oostzijde meer af te schermen dan momenteel het geval is. De initiatiefnemer zal bij uitval van bestaande bomen wel zo snel mogelijk nieuwe aan moeten planten. Het opvallende dak van deze stal zal hierdoor afgeschermd worden door de boomkronen.

Het bedrijf heeft twee inritten. Deze zullen op dezelfde plek blijven. Ze ontsluiten beiden op de Dedemsvaartseweg. Het bedrijf blijft aan de zuidzijde gelijk. De tuin zal beeldbepalend voor het erf zijn. Dit is overeenkomstig het gewenste beeld welke is opgenomen in de Omgevingsvisie en de visienota buitengebied Hardenberg.



Erfinrichtingsplan Dedemsvaartseweg Noord en Stobbeplasweg

Het erf aan de Stobbenplasweg

Op het erf aan de Stobbeplasweg worden legkippen gehouden. De wens is om hier één kippenstal af te breken en deze te vervangen voor een wagenloods. Het loonbedrijf zal hierin worden gevestigd.

Kijken we naar het erf, dan valt op dat deze georiënteerd is op de Stobbenplasweg. Dit was begin 20e eeuw een belangrijke ontsluitingsweg naar Slagharen. Tegenwoordig is de Stobbenplasweg hoofdzakelijk voor aanwonenden en recreanten in gebruik. Het woonhuis op dit erf staat in op de hoek van de Dedemsvaartseweg Noord en de Stobbenplasweg. De woning heeft visueel minder relatie met het erf en de opstallen. Dit komt omdat de woning georiënteerd is op de Dedemsvaartseweg Noord.

Het erf is met name aan de noordzijde tegen het kavel van de burenbouwd. Ook op het erf van het aanliggende perceel staan grote loodsden. Het vormt een eenheid met de stallen van de initiatiefnemer. Vanuit de gemeente is het gewenst om het bedrijf aan de oostzijde af te schermen met een dichte windsingel. Het zicht op de stallen wordt zo beperkt vanaf de drukke Jachthuisweg en de N377. Aan de westzijde (entree) van het bedrijf staan nu enkele hagen en plantenvakken. Dit is landschappelijk gezien een acceptabel beeld bij de entree van het bedrijf.

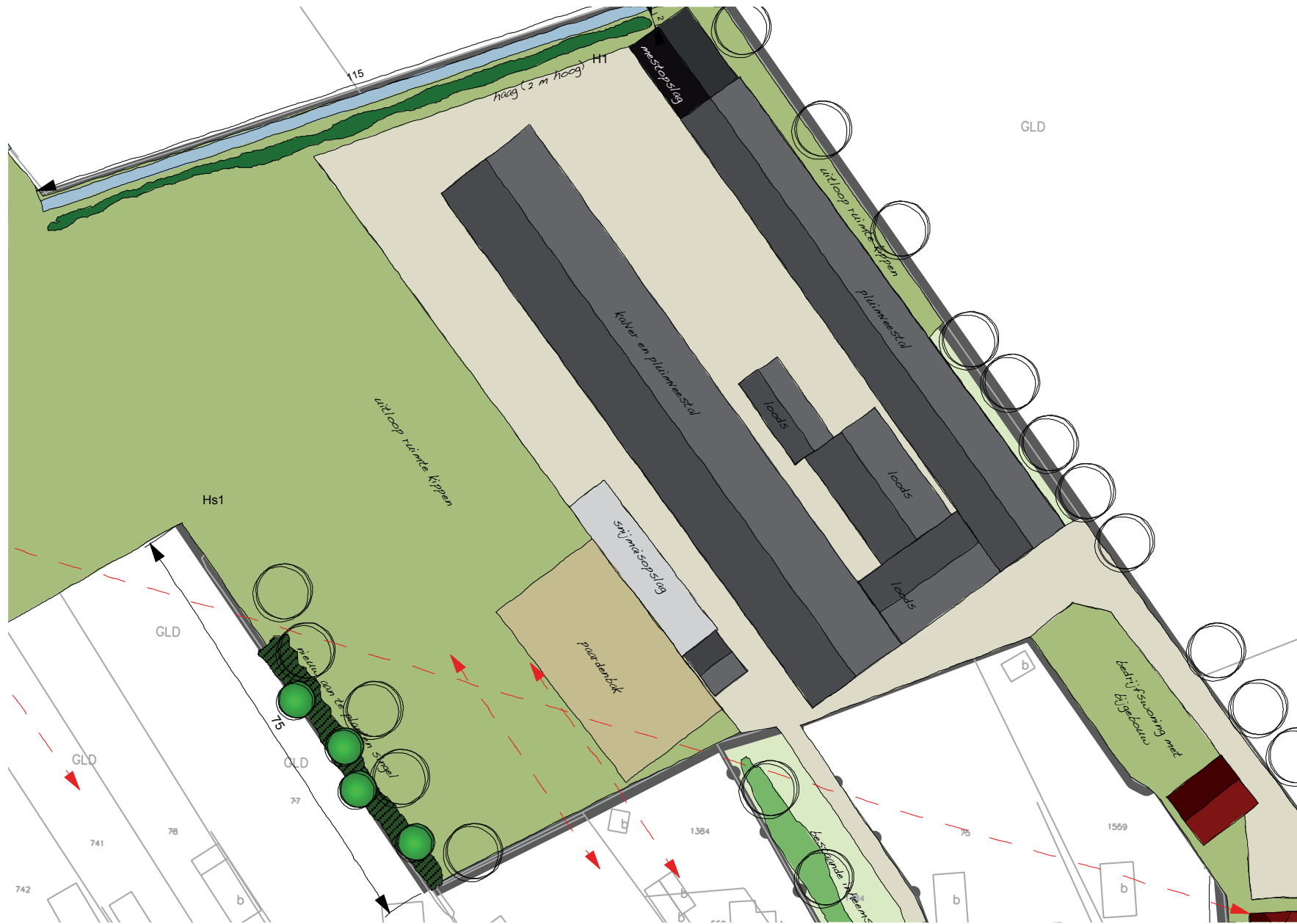
De stallen hebben een sobere maar passende kleurstelling. De nieuwe loods zal een vergelijkbare kleurstelling krijgen. Het is de wens om de nieuw te bouwen stal samen met de huidige bebouwing een passende eenheid te laten vormen.

Omdat de milieuvergunning eist dat er minder transportbewegingen van

het loonbedrijf komen (geluid) wordt er een nieuwe uitrit naar de Dedemsvaartseweg Noord gemaakt. Hierdoor ontstaat er een rondgang van het landbouwverkeer (zie pijlen) en wordt geluidsoverlast beperkt.

De uitrit wordt niet voorzien van beplanting om het zicht vanaf de Dedemsvaartseweg Noord niet te belemmeren. Verkeersveiligheid gaat hier voor. Het zicht wordt aan de zuidzijde wel beperkt door de beukenhaag met zomerlinden. (zie tekening)

Beplanting Dedemsvaartseweg Noord 20



Erfinrichtingsplan Dedemsvaartseweg Noord en Stobbepasweg

Nummer op kaart	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantwijze	plantafstand	hoeveelheid	aanplantmaat	kostenindicatie
Bosplantsoen								
HS1						390 m2		
	Prunus spinosa	Sleedoorn	20%	wild	1 x 1 (m)	80	80 / 100	€ 80,00
	Corylus avellana	hazelaar	30%	wild	1 x 1 (m)	120	80 / 100	€ 120,00
	Acer campestre	Veldesdoorn	30%	wild	1 x 1 (m)	120	80 / 100	€ 120,00
	Rhamnus carthartica	Wegedoorn	10%	wild	1 x 1 (m)	40	80-100	€ 200,00
	Fraxinus excelsior	gewone Es	10%	wild	1 x 1 (m)	40	veer	€ 600,00
	Quercus robur	zomereik		rij	min. 6 (m)	12	150/200	€ 300,00
Wilde haag								
H1	Amelanchier lamarckii	Amerikaans krentenboompje	100%	rij	0,5 x 0,5 (m)	230	80-100	€ 1.150,00
Totale kosten excl BTW (let op dit is een raming bestaande uit éénheidsprijzen en geldt als indicatie)								€ 2.570,00



Erfinrichtingsplan Dedemsvaartseweg Noord en Stobbeplassweg



Eindbeeld houtsingel

Nummer op kaart	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantwijze	plantafstand	hoeveelheid	aanplantmaat	kostenindicatie
Bosplantsoen								
HS3						390 m2		
	Prunus spinosa	Sleedoorn	20%	wild	1 x 1 (m)	80	80 / 100	€ 80,00
	Corylus avellana	hazelaar	30%	wild	1 x 1 (m)	120	80 / 100	€ 120,00
	Acer campestre	Veldesdoorn	30%	wild	1 x 1 (m)	120	80 / 100	€ 120,00
	Rhamnus carthartica	Wegedoorn	10%	wild	1 x 1 (m)	40	80-100	€ 200,00
	Fraxinus excelsior	gewone Es	10%	wild	1 x 1 (m)	40	veer	€ 600,00
	Quercus robur	zomereik		rij	min. 6 (m)	12	150/200	€ 300,00
Totale kosten excl BTW (let op dit is een raming bestaande uit éénheidsprijzen en geldt als indicatie)								€ 1.120,00



Uitgevoerd door:

ontwerpburoherbertoldehinkel

Radewijkerweg 9

7791 RJ

Radewijk

0523-216728/06-24883828

info@oho.nu

www.oho.nu