



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

dedemvaartseweg noord 6 26012017

# COLOFON

Door:	<b>dé Erfontwikkelaar b.v.</b>
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1454
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	12 mei 2017
Bestandsnaam	1454-001.indd
Aantal pagina's	12

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 dé Erfontwikkelaar b.v.

# INHOUDSOPGAVE

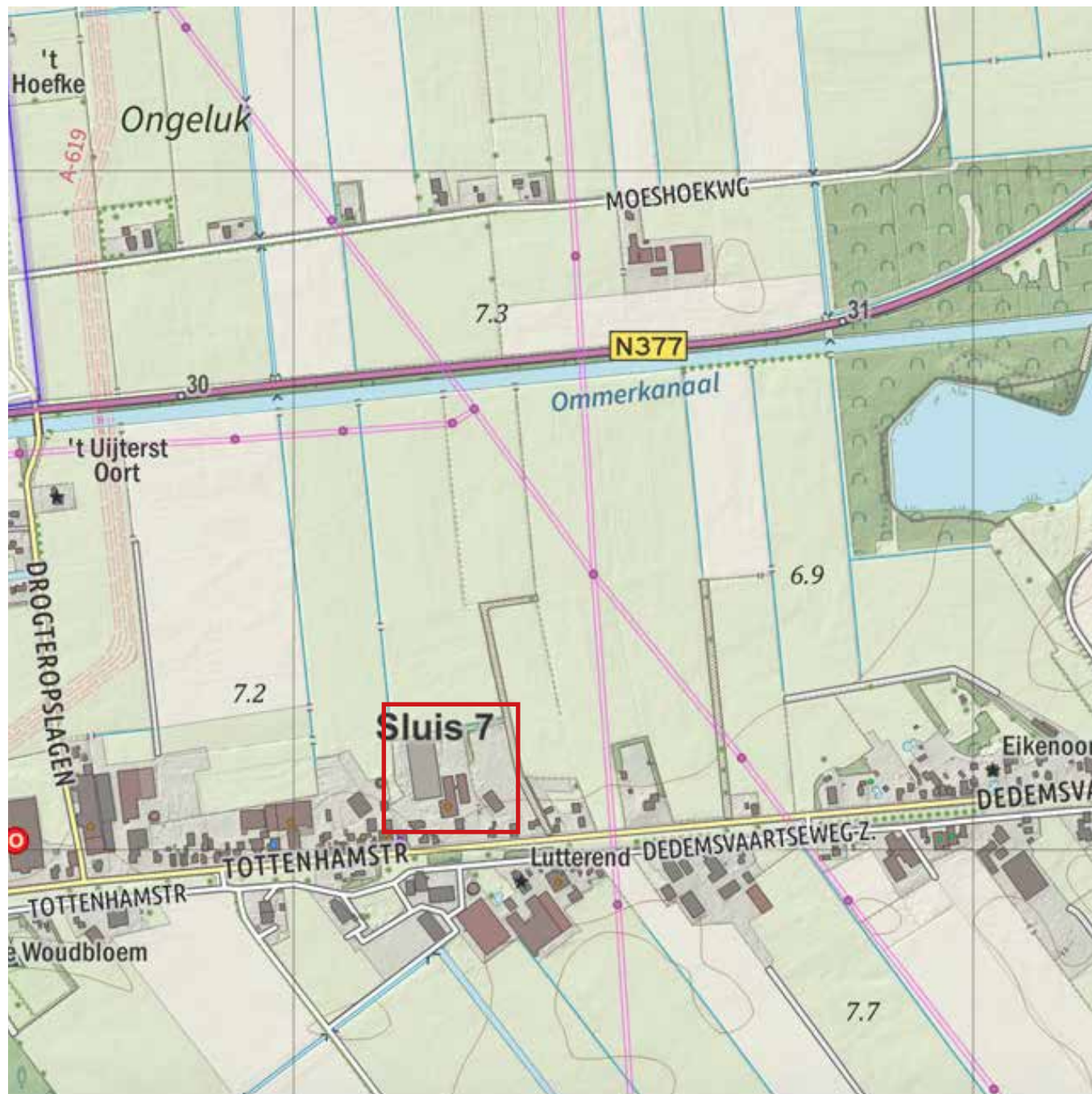
1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	visienota buitengebied	5
2.3.	landschapsidentiteitskaarten	5
3	HUIDIGE SITUATIE	7
3.1.	erf in het landschap	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	Investering in het landschap:	10
4.3.	beplantingstabel	11

# 1 INTRODUCTIE

## 1.1. AANLEIDING

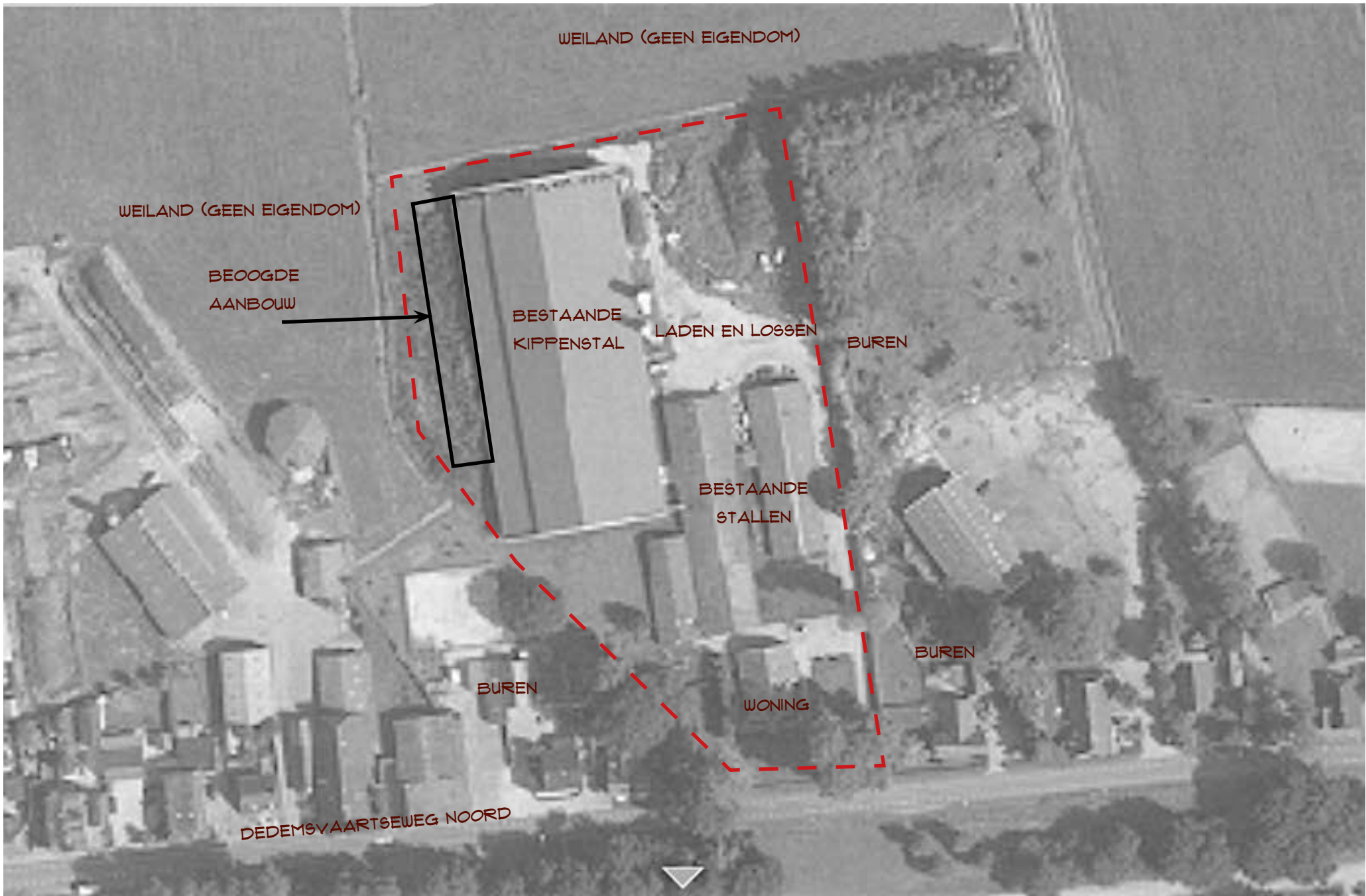
dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een vergunning voor het realiseren van een zogeheten wintergarden aan de Dedemsvaartseweg Noord 6 te Lutton. Op het bestaande erf staat een monumentale woning met daarachter verschillende grote agrarische opstallen. Het is onderdeel van de karakteristieke lintbebouwing in Lutton. Het erf is grotendeels afgeschermd met groen. Initiatiefnemer gaat aan een bestaande kippenstal een aanbouw realiseren waarin de legkippen kunnen scharrelen als dat buiten niet mogelijk is. De gemeente Hardenberg wil hieraan in principe medewerking verlenen mits het gehele erf landschappelijk goed ingepast wordt.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het Vigerend beleid van de provincie Overijssel, de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapsidentiteitsKaarten. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied



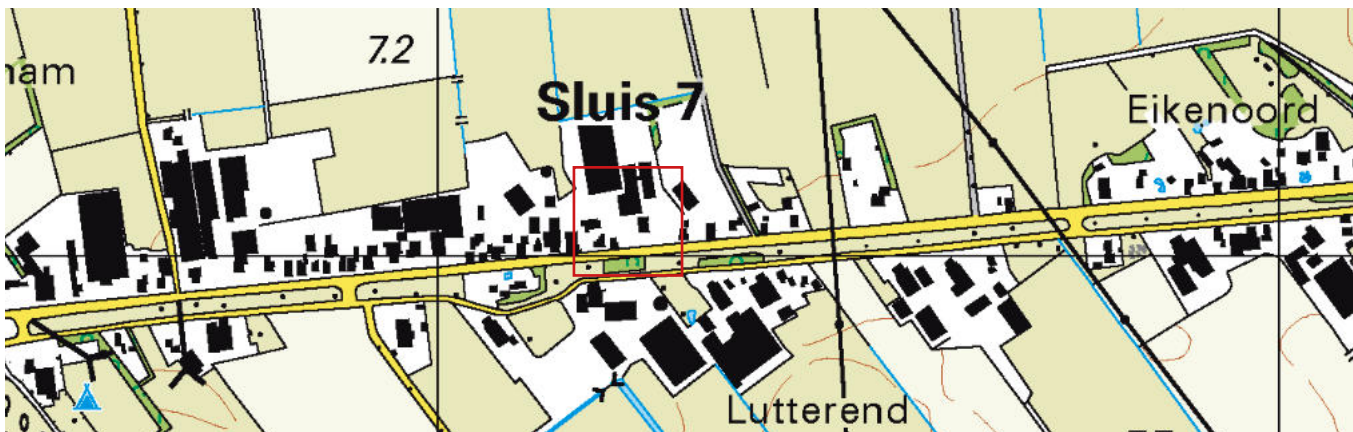




plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010



## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

De omgevingsvisie 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.

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 (hier n.v.t.)
- De lust- en leisure laag (hier n.v.t.)

Het gebied ligt in de natuurlijke laag **hoogveen** met het **koloniaal-hoogveenontginningslandschap** als agrarisch cultuurlandschap.

De ontwikkelingsperspectief is dat de schoonheid van de moderne landbouw zichtbaar moet zijn.

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen. De grootste delen van het hoogveen zijn afgegraven en als turf-blokken afgevoerd en verstoekt.

Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels op-



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap



ontwikkelingsperspectief

streckende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstreckende verkavelingen. **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.**

Het ontwikkelingsperspectief voor dit plangebied is aangemerkt als **schoonheid van de moderne landbouw**. Kenmerkend zijn de ruimtelijke kamers, gevormd door lanen, wijken, bebouwingslinten en bosstroken welke in goede harmonie met de moderne architectuur van de hedendaagse landbouw voorkomen.

## 2.2. VISIENOTA BUITENGEBIED

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel Rheezeerveenseweg 53 valt in gebied Rheezeerveen.

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: heideontginningslandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

## 2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

Het plangebied is beschreven in de Landschapidentiteitskaart (LIK): DEDEMSVAART ZUID-RHEEZERVEEN-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 landschapontwikkelingsplan.

Het plangebied ligt in het **BESLOTEN VEENONTGINNINGSLANDSCHAP**.

Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied.

### Sterk:

- Verspreide bebouwing langs wegen
- Lintbebouwing Lutten
- Doorzichten lintbebouwing zoals Lutten

- Bebouwing achter het lint langs
- Strak, rechtlijnig wegenpatroon en wegbeplanting
- Rationele lange strokenverkaveling vanuit ontginningsas
- Wijkenstructuur
- Rechthoekige erven met kopgevel naar de weg
- Landschap halfopen tot besloten
- Agrarisch-bos-recreatie

### Zwak:

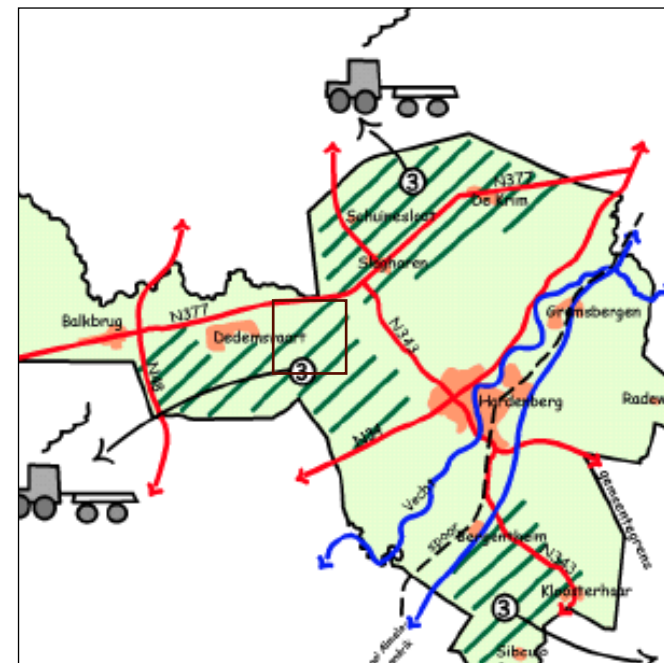
- veel verdwenen wijken;
- erven landschappelijk niet goed ingepast.

### Kansen:

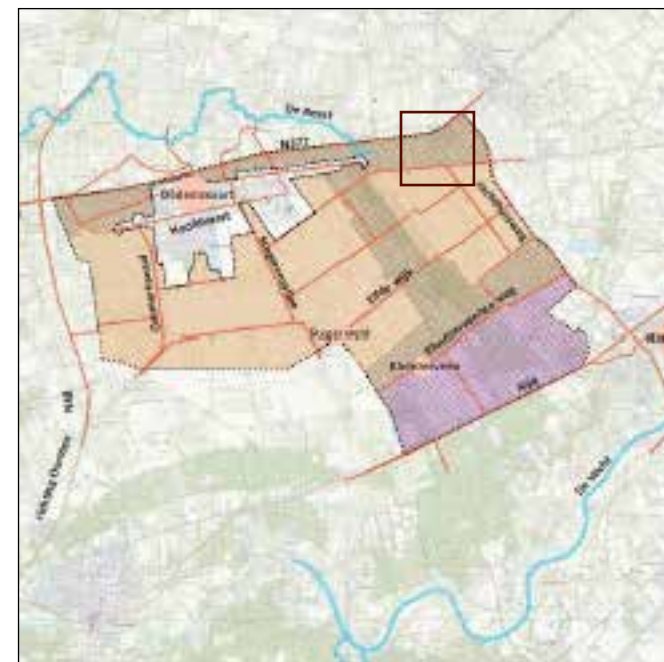
- Behoud zichtbaarheid strookvormige verkaveling slagen;
- versterken erfopbouw en erfbeplanting.

### Bedreigingen:

- verdere verrommeling door afname agrarische functie.



plangebied volgens de visienota



landschapidentiteitskaart



## 3 HUIDIGE SITUATIE

### 3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

De erven kennen van oorsprong een traditionele opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. De woning, gesitueerd direct aan de Dedemsvaartseweg noord was begin 20e eeuw een directiewoning van een melkfabriek. De monumentale rijk versierde woning is daar het enige bewijs nog van. Het erf is halverwege vorige eeuw verkocht en ingericht als agrarisch bedrijf. Het erf wordt ontsloten via de Dedemsvaartseweg noord en is onderdeel van een lintbebouwing. De ruimte is schaars waardoor de agrarische erven naar het noorden zijn uitgebreid. De lintbebouwing met de omliggende tuinen zijn zo gesloten dat er amper onderscheid gemaakt kan worden tussen agrarische en niet agrarische erven.

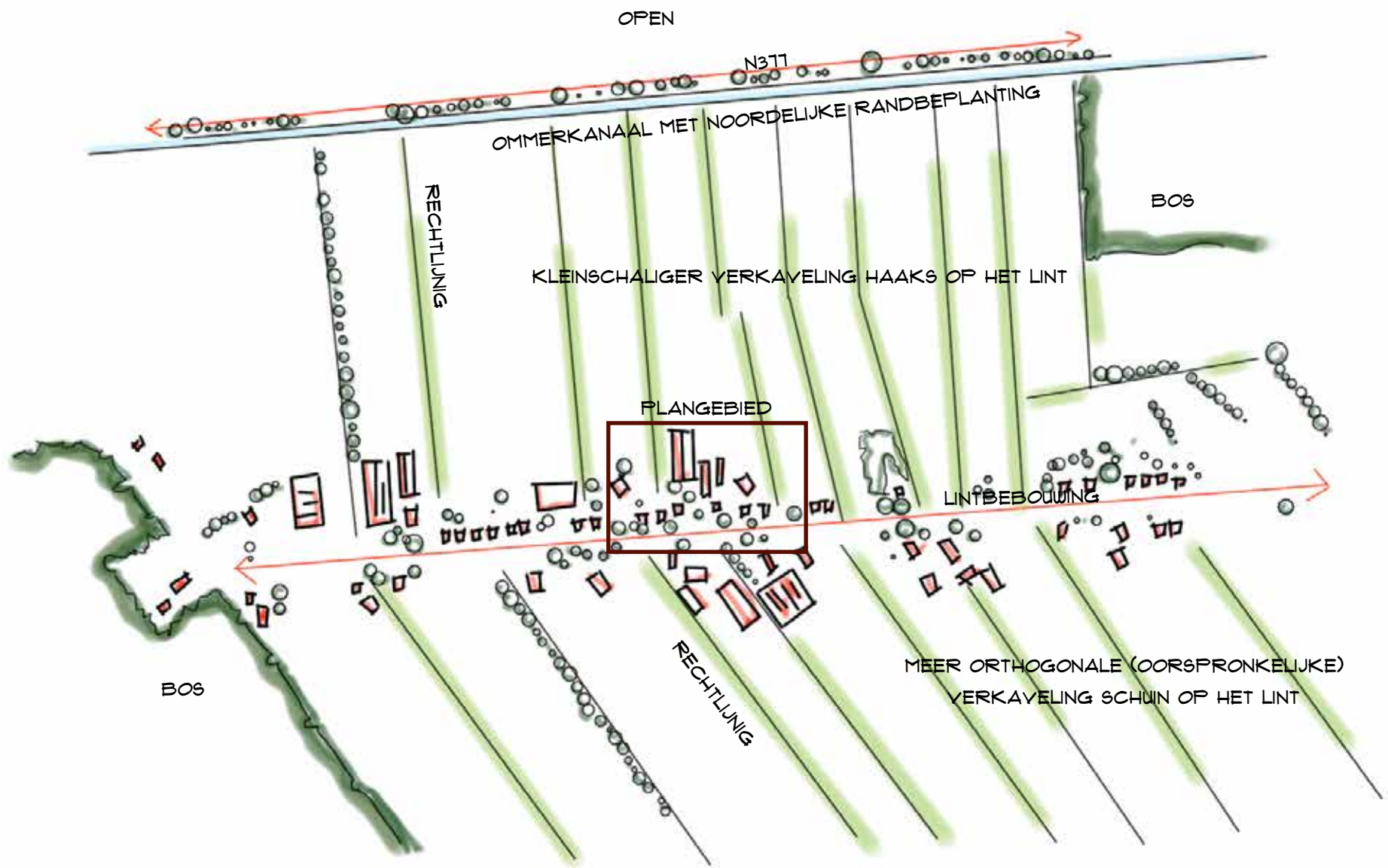
Rondom de woning is een sobere tuin voorzien. Bestaande grote eiken overschaduwden de tuin, enkele fruitbomen en hagen in de tuin sluiten het erf deels af. Aan de noordzijde is het erf open veel opener. Vanaf de N377 valt met name de grote kippenstal op.

#### Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf is onderdeel van een lintbebouwing in het hoogveenontginningslandschap.
- de erfgransen zijn vaag en bestaan veelal uit gezamenlijk groen in de vorm van heesters, bomen en hagen;
- agrarische opstallen staan achter de woningen;
- de bestaande kippenstal kent een groot volume;
- ontsluiting en oriëntatie op Dedemsvaartseweg noord;
- de kenmerkende indeling van 'voor' en 'achter' is mede door de monumentale woning waardevol en zeer herkenbaar.



gebiedsvreemde beplanting op het erf









# 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## **Uitgangspunten opdrachtgever:**

- Vergroten bestaande kippenstal met een wintergarten;
- rekening houden met de burens, waar kan erf van beplanting voorzien;
- in verband met de eigendomsgrens aan de westzijde zo min mogelijk beplanting;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- landschappelijke goed ingepast erf;

## **Uitgangspunten gemeente:**

- vergroten stal kan mits de architectuur en positionering van de aanbouw past binnen de gebiedskenmerken van het besloten hoogveenontginningslandschap;
- landschappelijke goed inpassen van het erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het besloten hoogveenontginningslandschap, deze is omschreven in de LandschapsidentiteitsKaarten
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

## **4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING**

*Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 10. Het betreft hier de basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet van toepassing.*

### **Situering bebouwing:**

Het erf blijft in grote lijnen hetzelfde, het sluit aan bij de karakteristiek van het besloten veenontginningslandschap. De bestaande inrit blijft behouden en is de enige ontsluiting van het erf. De bebouwing blijft haaks op de strekkingsrichting van het landschap gepositioneerd met de voorgevel, overeenkomstig de gebiedskenmerken haaks op de weg, dit sluit aan bij het orthogonale patroon van het besloten veenontginningslandschap. Langs de Dedemsvaartseweg staan meer boerderijen met grote agrarische opstallen. Deze bestaande bebouwing bestaat veelal uit een eenvoudige bouwvorm zonder veel aanbouwen. Met de aanbouw van de wintergarten wordt de bestaande hoge kippenstal vergroot. Maar door het breken van de hoge langsgelvels zal de stal beter in het landschap vallen. De wintergarten wordt uitgevoerd in een gedekte kleurstelling met materialen die passen bij het agrarische karakter van het gebied (golfplaat, windbreekgaas en donker damwand). Aan deze zijde grenst de wintergarten nagenoeg aan de erfrens van de buurman. Deze grond zal gebruikt worden voor de uitloop van de kippen, aangezien dit geen eigendom is kan aan deze zijde maar beperkt groen voorzien worden.

### **Groenstructuur en inrichting erf:**

De erven langs de Dedemsvaartseweg zijn over het algemeen vrij gesloten door de grote hoeveelheid groen en de kleine afstand tussen de gebouwen. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. Om aan te sluiten op de gebiedskenmerken is er gekozen om aan de noordzijde haaks op de kavelrichting een wilde

haag en een singel aan te planten. Ook aan deze zijde is maar beperkt ruimte om een robuuste groensingel aan te planten. Waar kan wordt enkel onderbeplanting aangeplant in de vorm van een wilde haag. Met name aan de oostzijde is meer ruimte om een robuuster erfbosje met boomvormers aan te planten. Hierdoor wordt wel de gewenste en passende groene afscherming van de lintbebouwing gerealiseerd. De stal blijft deels wel zichtbaar maar de beplanting geeft het erf een groene eenheid.

Aan de westzijde van het erf zal met een rij elzen het bouwvolume verzacht maar niet verstopt worden. Er is gekozen voor een bomenrij omdat hier de kippen onder door kunnen scharrelen. De rij bomen versterkt tevens de strekkingsrichting van het besloten veenontginningslandschap.

Op het voorerf zal niets veranderen. De monumentale woning met tuin past binnen de gebiedscriteria.

De aanbouw van de wintergarten vergroot het bouwoppervlakte maar de impact is positief te benaderen. De bestaande kippenstal is een groot volume maar wordt door de aanbouw en de aanplant van groen beter ingepast. De rechthoekige structuur en de groene verschijning van het besloten veenontginningslandschap blijft hierdoor herkenbaar. Ook op het erf blijft de kenmerkende 'voor-' en 'achter'indeling behouden.



ERFINRICHTINGSPLAN DEDEMSVAARTSEWEG NOORD 6 LUTTEN

dé Erfontwikkelaar laat planten groeien  
 www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 241 88 38 25

tekeningno	1 (I)	versie	1.0
formaat	a3	schaal	1 : 700
datum	24 apr. 2017	door	herbert
project	1454	bestand	1454-01-01vwx

### 4.3. INVESTERING LANDSCHAP

Het inrichtingsplan voor het erf sluit qua inrichting aan bij de LIK (Landschapsidentiteitkaart) en de gebiedskenmerken uit de Visiointa Buitengebied, zie hoofdstuk 2. Hiernaast staan enkele sfeerbeelden die passen bij de ontwikkeling. Kortgezegd bestaat de basis inpassing uit:

- **aanbouw wintergarten in gedekte kleurstelling, deze verzacht het grote bestaande bouwvolume;**
- **de noordzijde wordt conform erfinrichtingsplan afgeschermd met een wilde haag en aan de noord-oostzijde met boomvormers.**
- **aanplant elzensingel op de oostgrens van het erf.**



sfeerbeeld van struweel



sfeerbeeld van een erfbosje

### 4.4. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BOMEN (WESTELIJKE RAND EN VOOR STAL)	Alnus glutinosa	Zwarte els	12-14	8 meter	100%	7
WILDE HAAG (218 M2 DIRECT ACHTER STAL)	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-80	1 st/m2	30%	60
	Crateagus monogyna	Eenstijlige meidoorn	60-80	1 st/m2	20%	40
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	20%	40
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	20%	40
	Rhamnus frangula	Vuilboom	60-80	1 st/m2	10%	20
SINGEL/ERFBOSJE (435 M2)	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-80	1 st/m2	30%	120
	Crateagus monogyna	Eenstijlige meidoorn	60-80	1 st/m2	20%	80
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	20%	80
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	20%	80
	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st/m2	10%	40

- 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.





laat plannen groeien



AANPLANT RIJ ELZEN ALS BOOM

UITLOOP KIPPEN OP GROND BUURMAN

NIEUW TE BOUWEN WINTERGARDEN

BESTAANDE LEGKIPPENSTAL

BESTAANDE VOLWASSEN EIKEN

BESTAANDE BEUKENHAAG

BESTAANDE MONUMENTALE WONING

BESTAANDE KLASSIEKE TUIN

DICHTE WILDE HAAG MET  
MET OP NOORD OOST HOEK BOOMVORMERS

BESTAANDE BREDE SLOOT OP ERFGRENS

KEREN EN PARKEREN VRACHTVERKEER

BESTAANDE VARKENSSTALLEN

PARKEREN BEZOEKERS EN  
PRIVE

BESTAANDE WAARDEVOLLE  
VOLWASSEN EIKEN

project 1454  
bestand 1454-01-01.vwx  
datum 24 apr. 2017  
door herbert  
formaat a3  
schaal 1 : 700  
tekeningno 1 (1)  
versie 1.0

# ERFINRICHTINGSPLAN DEDEMSVAARTSEWEG NOORD 6 LUTTEN

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

