



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Haarweg 26/26i lutton

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	Omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	Visienota buitengebied	5
2.3.	Landschapsidentiteitskaarten	5
3	HUIDIGE SITUATIE	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	Uitgangspunten	8
4.2.	Ruimtelijke onderbouwing	8
4.3.	Samenvatting basisinspanning	8
4.4.	Beplantingstabel	10

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Haarweg 26/26i te Luttén.

Initiatiefnemer heeft een agrarisch bedrijf en is voornemens een bestaande woning op te splitsen in twee wooneenheden. Hiervoor dient de landschappelijke inpassing van het perceel middels een ruimtelijk kwaliteitsplan worden geborgd.

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

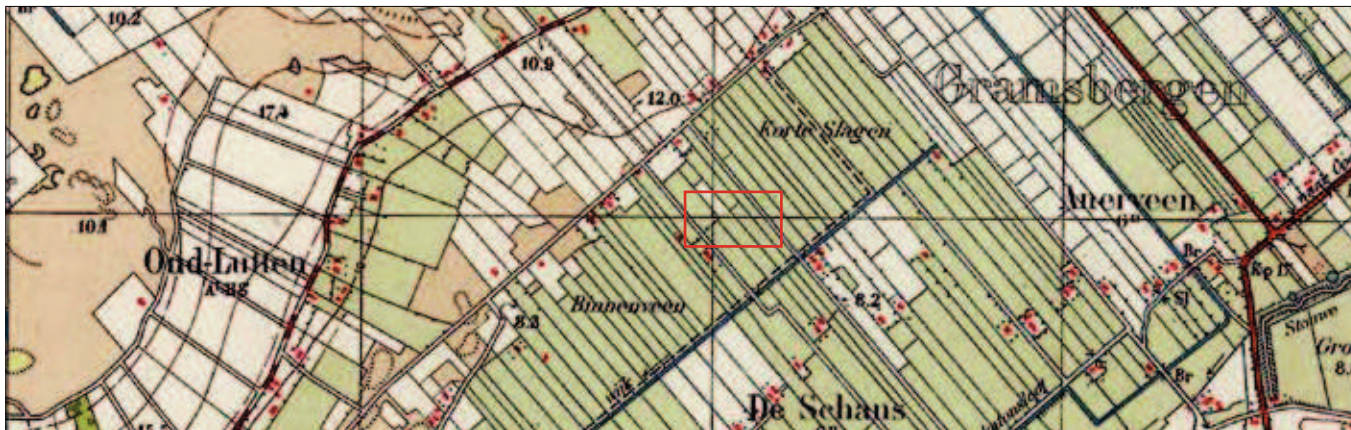


LOCATIE PLANGEBIED





PLANGEBIED EN OMGEVING ROND 1850



PLANGEBIED EN OMGEVING ROND 1900



PLANGEBIED EN OMGEVING ROND 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Het bedrijf is gelegen in het 'hoogveenontginningslandschap' met als natuurlijke onderlaag 'hoog- en laagveen'. Bij dit type landschap hoort een kenmerkende opbouw van erven en gebouwen.

RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID:

De provincie stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Landbouw heeft de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied bepaald. De meeste activiteiten waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en het inzicht van de boer.

Ontwikkelingsperspectief:

Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen. Er is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, als goede burennatuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

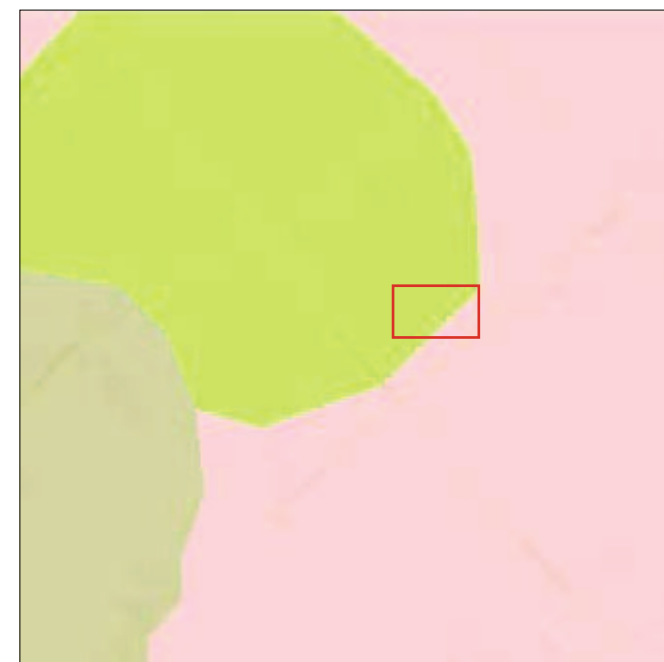
Natuurlijke laag: **dekzandgronden**: De dekzandgronden beslaan een groot

gedeelte van de oppervlakte van de provincie. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Agrarisch cultuurlandschap: essenlandschap 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. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.



NATUURLIJKE LAAG: DEKZAND



AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP: ESSENLANDSCHAP

2.2. VISIENOTA BUITENGEBIED

In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt. Het deelgebied 4 Collendoorn, Gramsbergen Zuid en Radewijk.

Gebiedskenmerken

Landschapstype: **essen- en hoevenlandschap**

Landschapskenmerken:

- Kleinschalig landschap
- Eikenbomen en-singels
- Kronkelend patroon van wegen
- Licht glooiend landschap
- Verspreid bebouwingspatroon
- Grootschalig reliëf bij Oud Lutten

Huidige functies:

- (kleinere) boerenbedrijven
- wonen
- bedrijvigheid

Toekomst:

- gemengd gebied

Ontwikkelingsrichting: ecologische hoofdstructuur

Functies: wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven)

2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

De gemeente Hardenberg heeft een nieuw bestemmingsplan buitengebied. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevende rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is echter een breed begrip, dat deels subjectief van aard is. In de Visienota Buitengebied is dit gedefinieerd als eigen identiteit.

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 landschapontwikkelingsplan

Het plangebied ligt in essen- en hoevenlandschap.

Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn de zaken aangehaald welke van toepassing zijn op het plan en de inrichting van het plangebied.

Huidige ruimtelijke kwaliteit:

STERK

- boerderijen op de flank van de essen
- kronkelig wegenpatroon
- onregelmatige grootschalige verkaveling op de essen
- wegbeplanting, bosjes;
- verspreide erven, losse strooiing gebouwen op het erf
- erven met grote solitaire bomen;
- massa geclusterd op erven en perceelsgrenzen.

ZWAK:

- verschijnen van grote schuren.
- smalle wegen.

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 landschapselementen



WENSBEELD ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP

3 HUIDIGE SITUATIE

Het erf aan de Haarweg is halverwege vorige eeuw ontstaan op de uitloop van de zogeheten Haagronden. In tijden dat de waterhuishouding nog niet optimaal waren vestigden zich de eerste erven op de hoge delen van het landschap. De omliggende natte gronden kennen een latere systematische ontginning en zijn nog goed te herkennen door de rechtlijnige verkaveling (slagen), de rechte wegen met bomen en de erven waar de gebouwen recht op de kavel staan.

De Haarweg 26 heeft momenteel één woonbestemming met een inwoning. De wens bestaat om hier twee aparte wooneenheden van te maken. Ruimtelijk gezien kent het erf een duidelijk voor- en achtererf. De woning ligt op enige afstand van de weg. Op het 'voor' erf is een oude boomgaard aanwezig. Het overige erf is naakt en enkel voorzien van enkele gebiedsvreemde hagen (coniferen). Naast de woning staan er nog twee bijgebouwen op het erf. Het erf wordt ontsloten door twee aparte inritten. Rondom de tuin is een sobere tuin voorzien.

KARAKTERISTIEK:

- Het erf staat op de zogeheten hogere Haagronden;
- het erf ligt op de grens van deze verschillende landschappen maar kent een rechtlijnige opbouw met een duidelijk voor en achtererf;
- aanwezigheid van groen in de vorm van fruitbomen en hagen;
- het erf ligt naakt in het landschap;
- wegbepanting (zwaar) langs Haarweg;
- glooiing in het landschap.

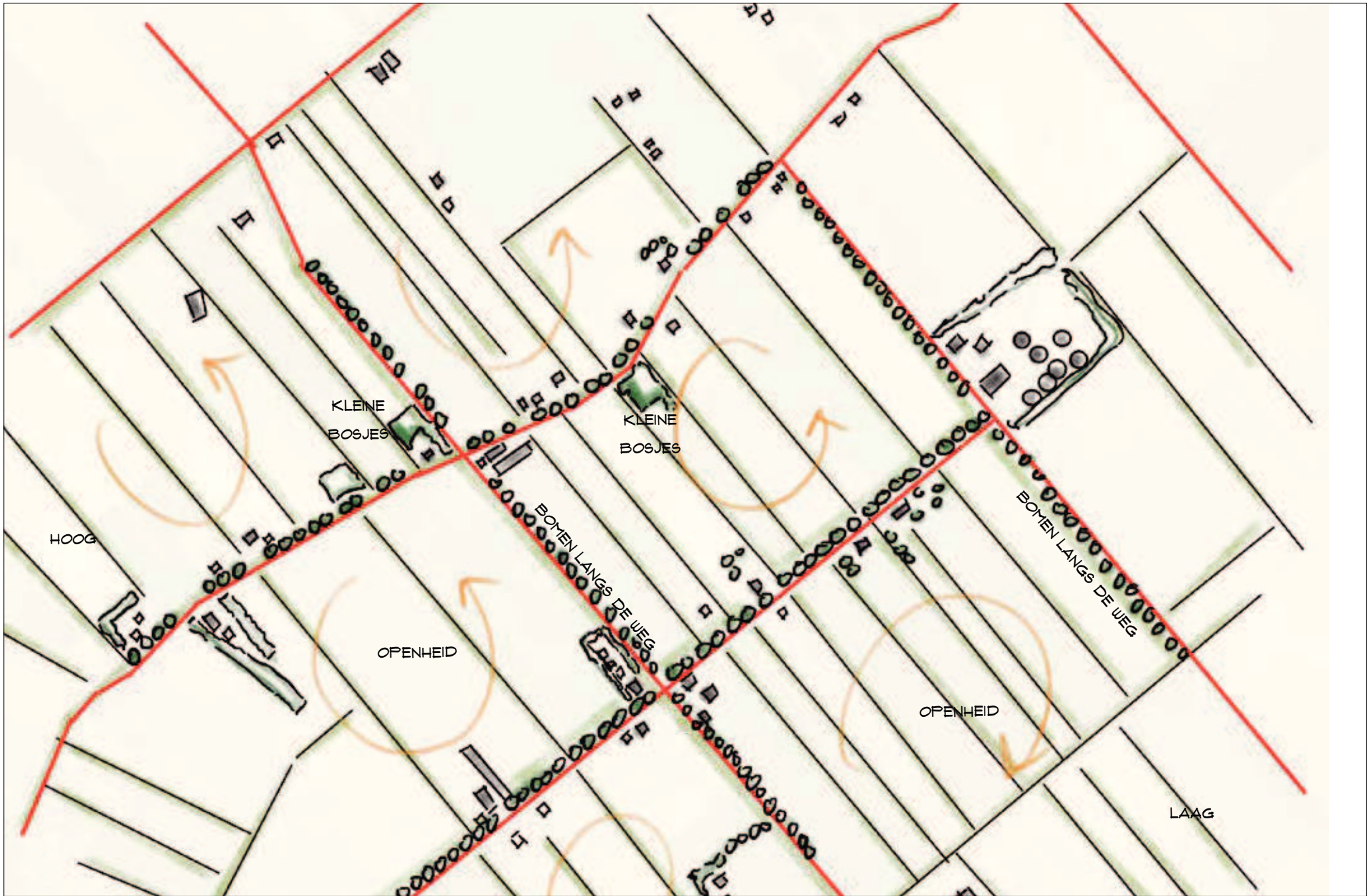
Het erf kent geen eenduidige stijl dat aansluit op een bepaald landschapstype. De grote bomen langs de weg passen binnen het essen- en hoevenlandschap. Een kwaliteitsverbetering moet met name op het erf plaatsvinden door vervanging van gebiedsvreemde hagen en de aanplant van enkele grote gebiedseigen bomen.



ZICHT OP HET VOORERF



ZICHT VANAF HAARWEG



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

4.1. UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Splitsing bestaande woning.
-

Uitgangspunten gemeente:

- Landschappelijke goed inpassen van het gehele erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het essen- en hoevenlandschap, deze is omschreven in de LandschapsidentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

- Het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken Essenlandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- het erf moet de landelijke uitstraling behouden;
- de ontwikkeling vraagt **geen** extra kwaliteitsimpuls groene omgeving.

4.2. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 9 en 10. Het betreft hier de basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet van toepassing.

SITUERING BEBOUWING:

De gebouwen op het erf liggen overeenkomstig de gebiedskenmerken in lijn met het landschap. De woning staat haaks op de weg en vormt een eenheid met de omliggende tuin en gronden. Naast de woning staan enkele schuren. Deze schuren staan overeenkomstig de gebiedskenmerken niet geheel in lijn met de woning. Ze zijn qua verschijning onderdanig aan het hoofdgebouw. Ze kennen een landelijke architectuur en bestaan uit plaatwerk/hout/metsel-

werk. Wat opvalt is dat het erf vrij en naakt in het landschap ligt. Het is kenmerkend in dit type landschap dat de gebouwen niet verstopt worden achter groen maar dat middels bomen wel enige massa op het erf aanwezig is. Dit laatste zal versterkt moeten worden. Middels enkele gebiedseigen bomen op het voorerf (linden) wordt dit bereikt. Ook de boomgaard is een waardevol element op het erf en dient versterkt te worden. Met de aanplant van één nieuwe hoogstamfruitboom wordt een gat op gevuld en ontstaat weer een passend groenelement op het erf.

Het erf veranderd door de splitsing van de woning niet. Beide wooneenheden worden twee aparte bestaande inrit ontsloten. De schuren blijven behouden en de inrichting van het erf blijft gelijk. Er is op een passende wijze privacy op het erf gecreëerd middels hagen. Gebiedsvreemde structuurdragende beplanting (coniferen) zal vervangen worden door beuken.

Aan de noordzijde is een tuin met enkele bomen en sierbeplanting. De tuin kent momenteel geen afscherming. Door de aanplant van een beukenhaag zal de tuin beter herkenbaar zijn en kan op een passende wijze privacy gecreeerd worden.

De aanwezige verharding is in een gedekte kleurstelling en sober toegepast. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis. Hoge opgaande exoten zijn niet wenselijk op erven in het buitengebied. Schuttingen daarentegen kunnen beperkt toegepast worden in een gedekte kleurstelling. Streekeigen groen heeft echter de voorkeur.

Het splitsen van de woning heeft geen impact op de omgeving. Daarentegen moet het erf wel landschappelijk goed ingepast worden. Vanuit de LIKS wordt aangegeven dat middels bomen en hagen hieraan voldaan kan worden. Aangezien er op dit erf niet voldoende beplanting aanwezig is wordt dit versterkt. Hiermee wordt voldaan aan het streefbeeld van erven in dit type landschap.

4.3. SAMENVATTING BASISINSPANNING

- vervangen coniferen hagen door streekeigen beukenhagen;
- aanplant twee linden voor de boerderij;
- aanplant hoogstamfruitboom in de boomgaard.

Legenda

1. Te splitsen woning
2. Bestaand bijgebouw
3. Bestaande inrit
4. Parkeren
5. Bestaande boomgaard versterken met één hoogstamfruitboom
6. Beukenhaag
7. Aanplant winterlinde
8. Bestaande bomen
9. Coniferen haag vervangen door beukenhaag (max. 2 meter hoog)
10. Reeds aangeplante winterlinde



4.4. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
9	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	18-20	min. 8 meter	100%	2
6/7	<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	80-100	10 st/m driehoeksverband	100%	n.t.b.
10	<i>Malus/Pyrus/Prunus</i>	Hoogstam fruitbomen	12-14	min. 8 (m)	-	1

- 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/aanrijschade/verdichting van de wortelzone.



BOOMGAARD



LINDE



BEUKENHAAG



laat plannen groeien

Legenda

1. Te splitsen woning
2. Bestaand bijgebouw
3. Bestaande inrit
4. Parkeren
5. Bestaande boomgaard versterken met één hoogstamfruitboom
6. Beukenhaag
7. Aanplant winterlinde
8. Bestaande bomen
9. Coniferen haag vervangen door beukenhaag (max. 2 meter hoog)
10. Reeds aangeplante winterlinde

