

BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

PERCEEL DE HAARWEG 8 TE LUTTEN



Datum 24-5-2022
Bestand 549-03.docx

R U I M T E L I J K K W A L I T E I T S P L A N

P E R C E E L D E H A A R W E G 8 T E L U T T E N

Door	Buro Stad en Land Zomerdijk 9e 7942 JR Meppel
Telefoon	06 41665576
E-mail	wilfred@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	549-pmh luten
Auteur	Wilfred Hilbers
Datum laatst gewijzigd	24-5-2022
Aantal pagina's	11
Bestand	d:\dropbox\data\549-pmh luten\doc\549-03.docx

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	1
2	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	2
2.1	HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE	2
2.2	BEPLANTINGSLIJST	7
	BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN	2

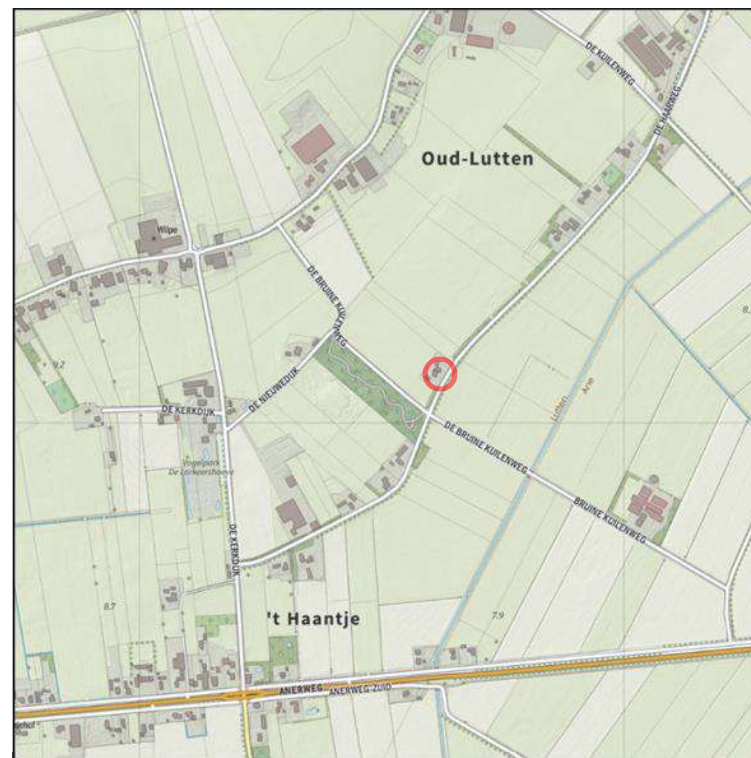
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan heeft betrekking op de bij initiatiefnemer in eigendom zijnde woonperceel aan de Haarweg 8 en 8i te Lutten. Het ruimtelijk kwaliteitsplan behandelt de gewenste inrichting van het erf.

Buro Stad en Land is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het erf als onderdeel van een ontwikkeling aan de Haarweg 8 en 8i te Lutten. Initiatiefnemer is voornemens een bestaande woning op te splitsen in twee wooneenheden. Hiervoor dient het gehele plan landschappelijk goed te worden ingepast. Ten grondslag aan dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het Vigerend beleid van de provincie Overijssel. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in het plan.

1.2 Ligging projectgebied

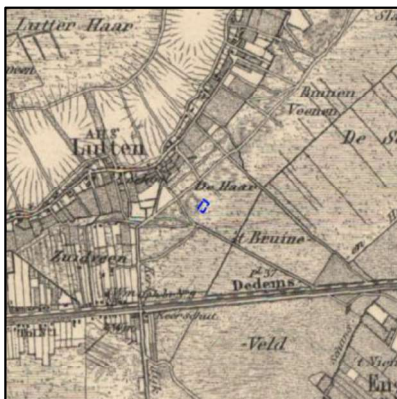


Figuur 1 Topografische situatie

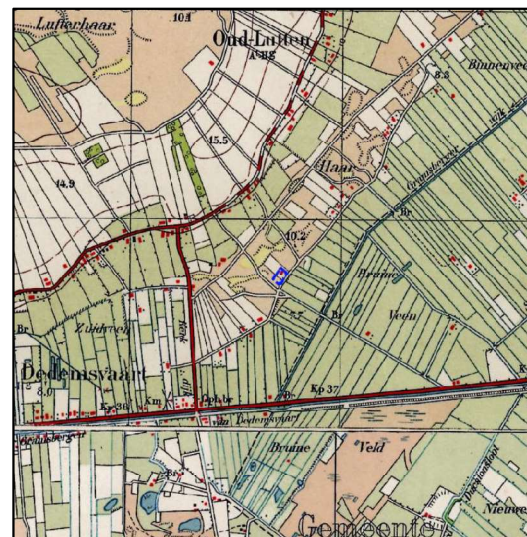
2 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

2.1 Historie en huidige situatie

1900-1950



Figuur 2 Topografie 1900



Figuur 3 Topografie 1950

Rond 1900 was het plangebied nadrukkelijk onderdeel van het esdorpenland-
schap met de kern Oud-Lutten als centrum. Het vormde een samenhangend
systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en het esdorp,
kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevel-
den. De essen bevonden zich aan de noordzijde van het dorp. Nabij het plan-
gebied lagen kleinere akkers, heideterreintjes en hooilanden. De ordening
van het landschap volgde de natuurlijke ondergrond van hoog en laag nat
en droog, als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen.

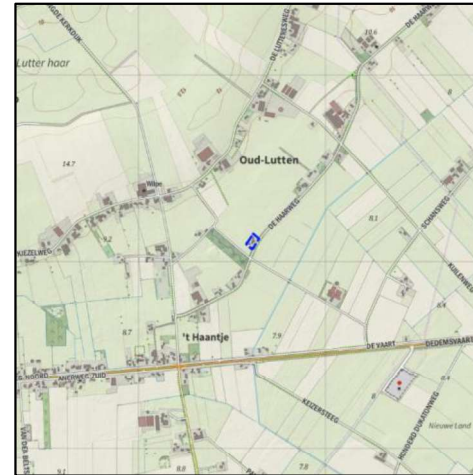
De essen onderscheidden zich door de karakteristieke openheid, de bijzon-
dere bodemkwaliteit en het reliëf dat ontstond door ophoging vanuit de pot-
stallen. Op de flanken lag een kleinschalig landschappelijk raamwerk van

landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen (projectgebied).

Van de huidige topografische kaart en luchtfoto valt af te lezen dat sinds 1900 rond veel lijnvormige beplanting is verdwenen. Weliswaar is aan de zuidzijde een lijnvormig bosje aanwezig, maar deze is juist weer van meer recente datum. Langs de Haarweg zijn nu laanbomen aanwezig, de haakse singels en houtwallen op de oorspronkelijke weg zijn nagenoeg verdwenen. Langs de weg vormt de onderbegroeiing wel een waardevolle groenzone. De oorspronkelijke kavelstructuur is vrijwel geheel verdwenen als gevolg van schaalvergroting.



Figuur 4 Bosje aan de Bruine Kuilenweg (google streetview)



Figuur 5 Huidige topografie



Figuur 6 Laanbeplanting langs de Haarweg (zomereik) (google streetview)



Figuur 7 Luchtfoto met te splitsen woning



Figuur 8 Beeld vanaf de zuidkant



Figuur 9 Beeld vanaf noordkant

De initiatiefnemer heeft wens de woning te splitsen. Het erf zal worden aangepast op de functie ten behoeve van landschappelijke verbetering.

Aan de huidige bebouwingscontouren en het beeld zal niets veranderen.

Middels het koopcontract is bedongen dat het grasperceel sectie P nummer 479 (aan de zuidwestzijde) niet mag worden beplant, maar gras moet blijven conform bestaande situatie (inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om op dit erf bomen te planten).



Figuur 10 Erfinrichtingsplan

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de oorspronkelijke (half)openheid en het gebruik van inheemse beplanting en bomen op of nabij het erf. De erfinrichting is relatief sober. In de directe omgeving is voldoende massa aanwezig, overeenkomstig de landschapskenmerken.

Bestaande landschappelijke elementen blijven behouden, de hagen langs de weg, en de haag/wilde haag vormen fraaie erfbegrenzingsen die het erf een kader geven in het landschap. De achterzijde mag open blijven ten behoeve van behoud van het fraaie agrarische achterland. Ter markering van het erf zijn aan de achterzijde op de hoeken lindes voorzien. Een zestal hoogstamfruitbomen markeren de overgang naar de weg en versterken het beeld als voorerf.

Opvallend is de gedraaide ligging van de woning ten opzichte van de weg. Gelegen binnen het esdorpenlandschap is dit niet gebiedsvreemd, woningen en schuren werden vaak met een gedraaide nokrichting ten opzichte van de weg of es geplaatst.

Uitgangspunten

- Behoud en versterking van de (cultuurhistorische) structuur. Bebouwing passend in het ritme van het lint (maat, schaal en uitstraling).
- Behoud van lijnvormige, structuurbepalende beplantingsvormen aan de noordzijde, bestaande beplanting blijft behouden.
- Behoud van het (groene) straatprofiel, tuin en terreininrichting.
- De hoofdmassa is eenvoudig vormgegeven en passend (qua maat en schaal).
- De architectuur is sober, passend bij het tijdsbeeld waarin de woning is gebouwd en sluit aan bij de bebouwing in de omgeving.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik van erfverharding is sober, ingetogen. (aardentinten, grijs, niet glimmend).

Het belangrijkste doel van dit kwaliteitsplan is dat het erf aansluit bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door kavelrichtingsveranderingen, in een relatief open tot halfopen gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Om opstellen een ruimtelijke eenheid te laten vormen worden erfgrenzen sterker benadrukt in de vorm van lijnvormige beplantingsvormen. Hiermee wordt tevens de visuele invloed op de omgeving beperkt. Het achtererf mag meer open blijven.

De ontwikkeling is gebiedseigen, en heeft weinig impact op de omgeving. De loods blijft ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Basisinspanning

- Realisatie /behoud zichtlijnen naar en structuur van het omliggende landschap.
- Wilde haag aan noordzijde behouden.
- Een hoogstamboomgaard op het voorerf.
- Een tweetal linden als markering van het achtererf.
- Toepassen van streekeigen beplanting.

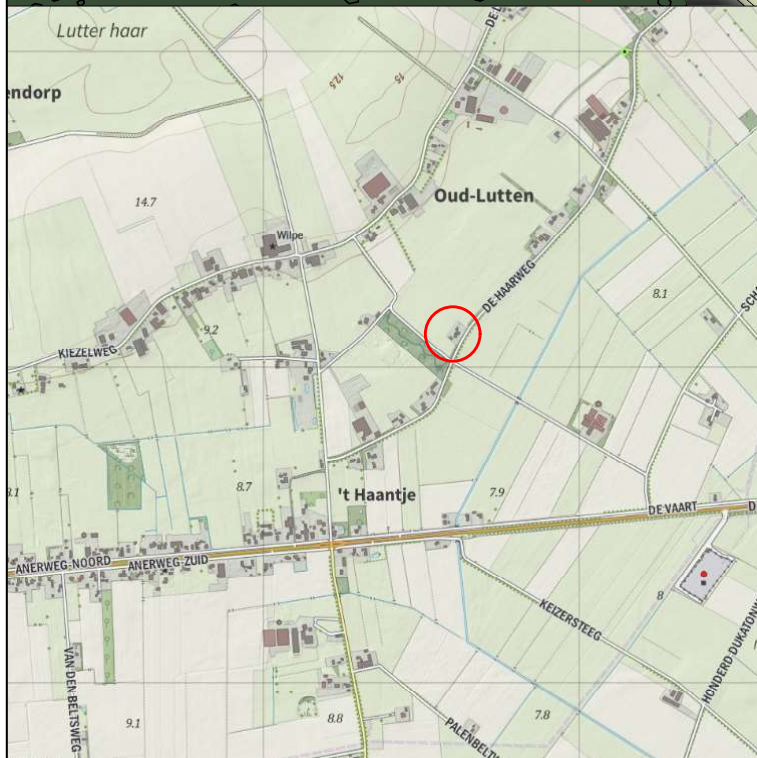
2.2 Beplantingslijst

Vorm	Plaats, lengte, opp	Aantal	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
Haag	Straatzijde noord 8 m1	80	Fagus sylvatica	Beuk	10 st/ m1 in driehoeksverband, dubbele rij	60-100 wortel- goed
Bomen	Straatzijde zuid	6	Prunus avium	Kers	2 palen	16-18 met kluit
	Hoeken achterzijde	2	Tilia tomentosa	Winterlinde	2 palen	16-18 met kluit

BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN

LEGENDA

- 1 WONING 1
- 2 HAAG (BEUK)
- 3 OPRIT (BESTAAND)
- 4 NIEUWE ERFGRENS (BLAUW)
- 5 WONING 2
- 6 BIJGEBOUW
- 7 BESTAANDE WILDE HAAG
- 8 GRASVELD ONBEPLANT HOUDEN (KOOPOVEREENKOMST)
- 9 TE PLANTEN WINTERLINDE
- 10 HOOGSTAMFRUITBOMEN NIEUW



DE HAARWEG 8 en 8a LUTTEN

advies en inrichting landschap en openbare ruimte meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

tekeningno	formaat	datum	door
1(1)	A3	22-3-22	w.f. hilbers
versie	schaal	bestand	
1.0	1:500	D:\Dropbox\DATA\549-pmh lutten\tek\549-01.vwx	



**BURO
STAD
+
LAND**