



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Lutteresweg 9/9a Oud-Lutten

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

2216

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

28 oktober 2021

Bestandsnaam

2216-LutEsW-001-RKP

Aantal pagina's

20

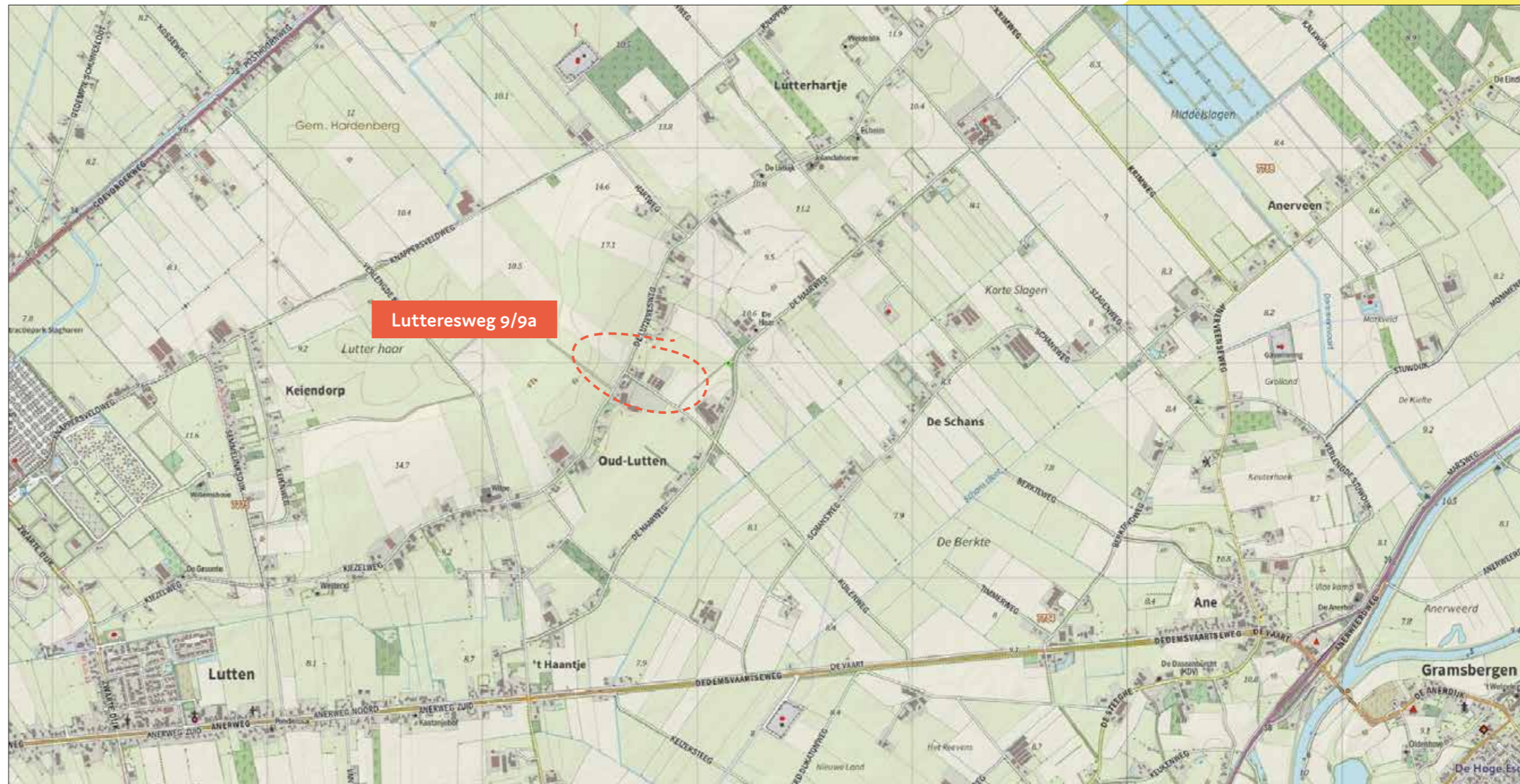
Inhoudsopgave

colofon	2
introductie	4
lutteresweg 9/9a	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
het erf aan de lutteresweg 9/9a	12
concept	14
erfinrichtingsplan	16
landschapsmaatregelen	18

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Lutteresweg 9/9a te Oud-Lutten. De initiatiefnemer wil aansluitend op het bestaande agrarische erf een nieuwe geitenstal bouwen.

Het initiatief kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt en rekening wordt gehouden met de verdere doorgroei van het bedrijf. De instandhouding dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is ook beleidsmatig ingebed in de provinciale Omgevingsvisie en –verordening. Bestemmingsplannen voor het buitengebied kunnen voorzien in de nieuwbouw van woningen uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investering ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Dit betekent dat landschappelijke maatregelen dienen te worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor de Landschapsidentiteitskaarten als beleidskader, daarnaast moet de nieuwe stal een eenheid met het bestaande erf vormen.



Het erf aan de Lutteresweg 9/9a kent een agrarische bestemming en is in gebruik als geitenhouderij. Het bedrijf wil een nieuwe schuur bouwen. Eén van de voorwaarden voor de realisatie van een deze uitbreiding is een goede landschappelijke inpassing. Dit houdt in dat het gehele erf een ruimtelijke eenheid in het essen- en hoevenlandschap moet zijn.

De beoogde uitbreiding sluit aan op de bestaande stal. Op deze plek zijn nu (deels) voer- en mestopslagen aanwezig.



OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het 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.

GEBIEDSKENMERKEN

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
- De laag van de beleving

TOELICHTING:

Hoogveen als natuurlijke laag en essenlandschap

Het gebied ligt in de natuurlijke laag hoogveen met het essenlandschap als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is mixlandschap met wonen, werken en recreëren als goede buur.

Het 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.

GEMEENTE HARDENBERG

Visienota Buitengebied Hardenberg

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

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: Essen- en hoevenlandschap
- Landschapsbeeld: kleinschalig
- Huidige functies: landbouw en wonen

LANDSCHAPSKENMERKEN:

- Kleinschalig landschap;
- eikenbomen – singels;
- kronkelend patroon van wegen;
- licht glooiend landschap;
- verspreid bebouwingspatroon;
- grootschalig reliëf bij Oud-Lutten (Lutteres).

Huidige functies

- Kleinere) boerenbedrijven;
- wonen;
- bedrijvigheid.

Landschapsidentiteitskaarten:

In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van het bestemmingplan. Het plangebied ligt in het zogeheten:

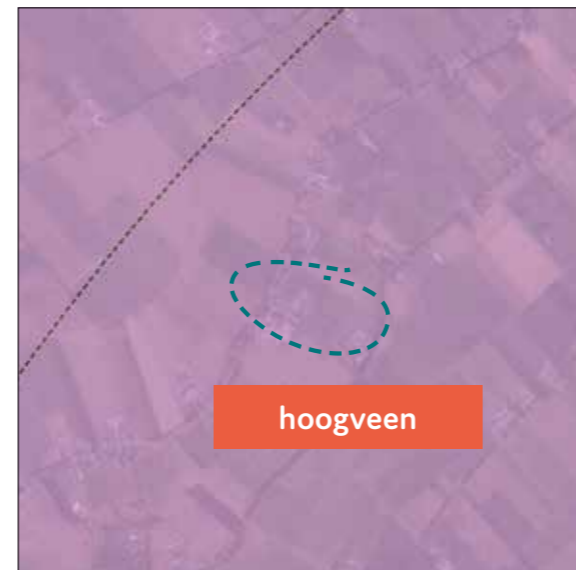
ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP

Sterk:

- 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.

Kansen:

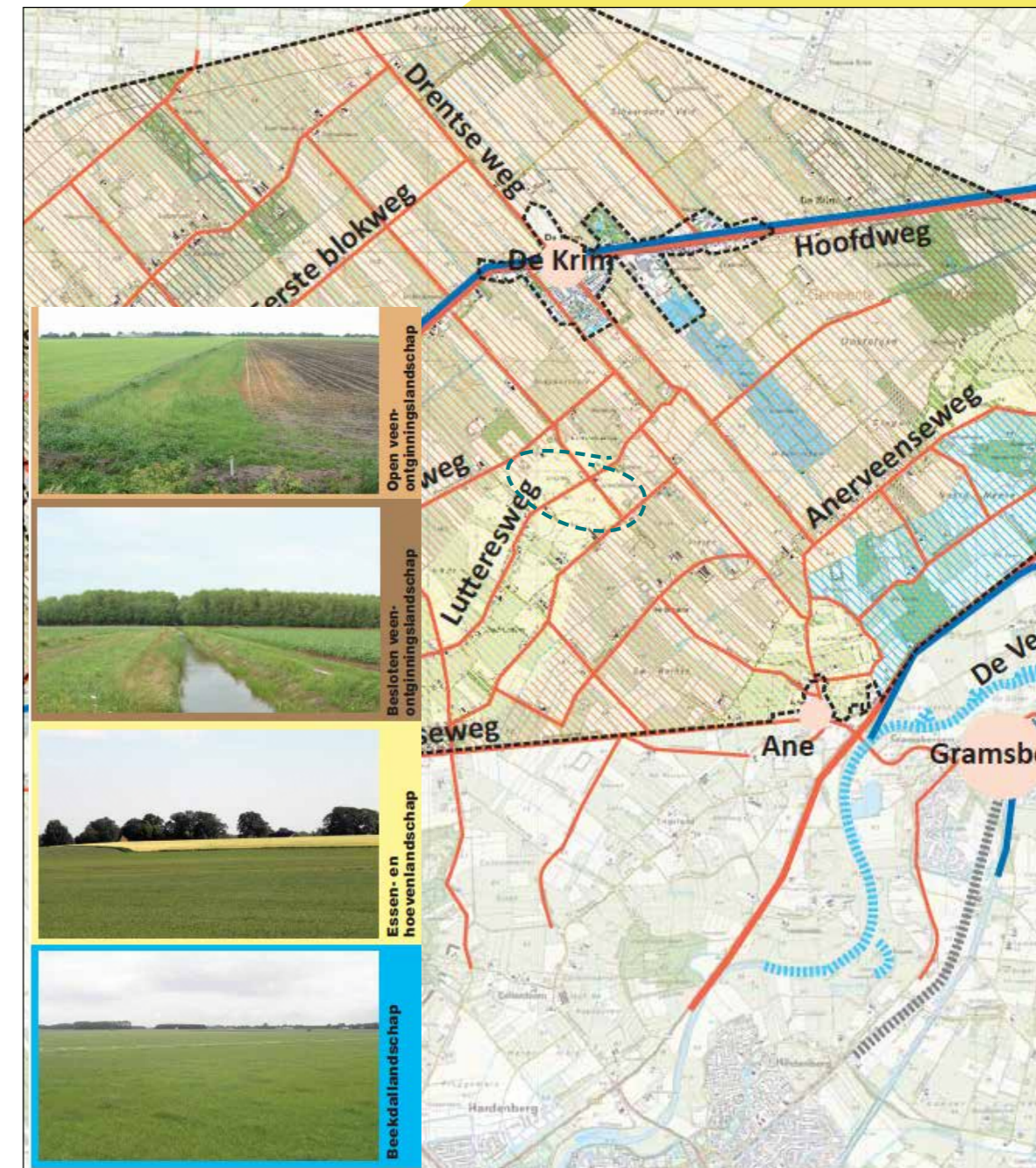
- Nieuwe bebouwing qua architectuur laten passen bij de gebiedskenmerken;
- uitvoering achterstallig onderhoud en herstel landschapselementen;
- versterking groenblauw netwerk en verhoging biodiversiteit door herstel en onderhoud kleine landschaps- elementen.



natuurlijke laag



laag van het agrarisch cultuurlandschap

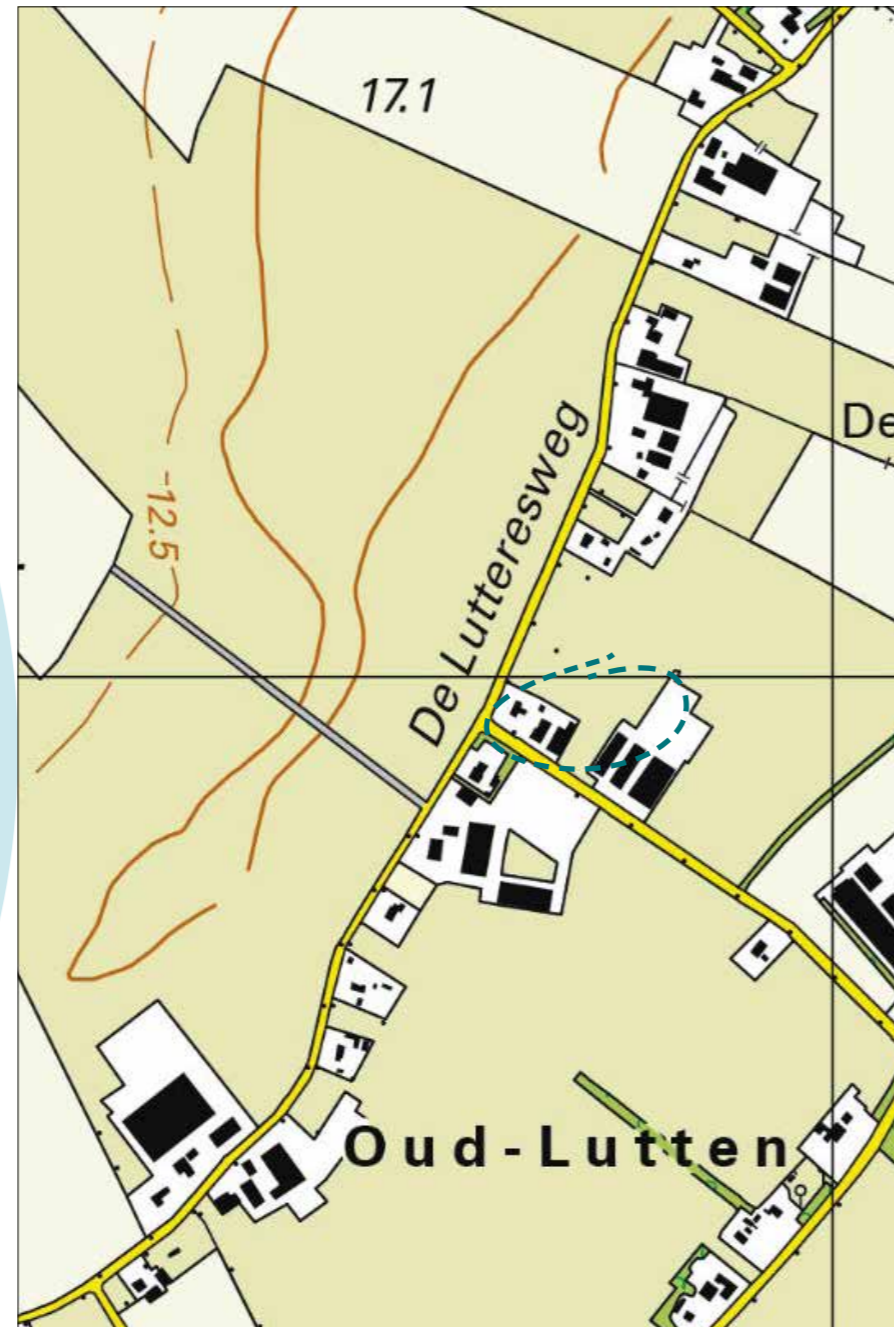


landschapsidentiteitskaart

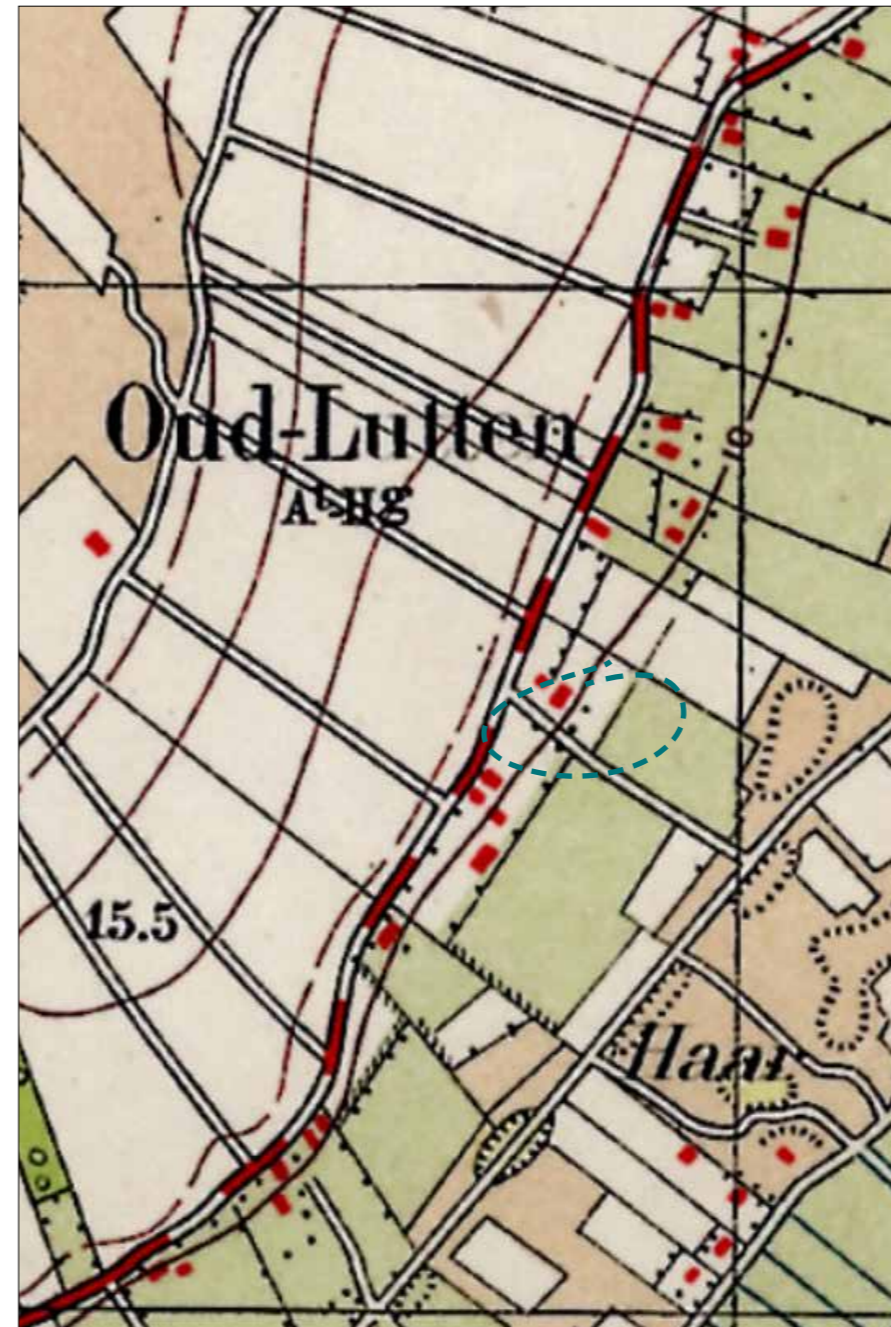
Het plangebied maakt deel uit van de buurtschap Lutten de omgeving is een kenmerkend essenlandschap op de overgang naar het open hoogveenontginningslandschap. Veelal staan de boerderijen met de gebouwen geclusterd langs de weg waarbij de boerderij het hoofdgebouw op het erf is met daarachter de verschillende bijgebouwen. De oude wegbeplanting, relictten van houtwallen en enkele stroken bos maken ruimelijke kamers. De organische route met de diversiteit aan richtingen van gebouwen maken het gebied aantrekkelijk door de verschillende doorkijkjes.

Het hoogteverschil maakt het landschap hier bijzonder. De Lutteresweg volgt de hoogtelijnen in het landschap en is daarbij bepalend geweest voor de opbouw van het landschap.

Met de schaalvergroting in de landbouw zijn veel landschapselementen verdwenen. Hoe moderner het bedrijf hoe minder beplanting op en rond de erven staan.



situatie 2021



situatie 1950



situatie 1900

Het erf aan de Lutteresweg 9/9a is door de jaren heen gegroeid tot een moderne melkgeitenhouderij.

De dubbele bedrijfswoning staat aan de Lutteresweg ten noorden van de oorspronkelijke boerderij. Het erf wordt ontsloten op de Kieselweg.

Tweede helft 19e eeuw is er op enige afstand van het erf een varkensstal gerealiseerd. Hier zijn door de jaren heen twee stallen naast gebouwd. Opvallend is dat deze stallen vrij van het oorspronkelijke erf staan.

Op en rondom het bedrijf staat nagenoeg geen beplanting. Enkel langs de Kieselweg en de Lutteresweg staan zomereiken.

Het erf is functioneel en doelmatig ingericht. Achter de stallen is ruimte voor voer- en mest.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

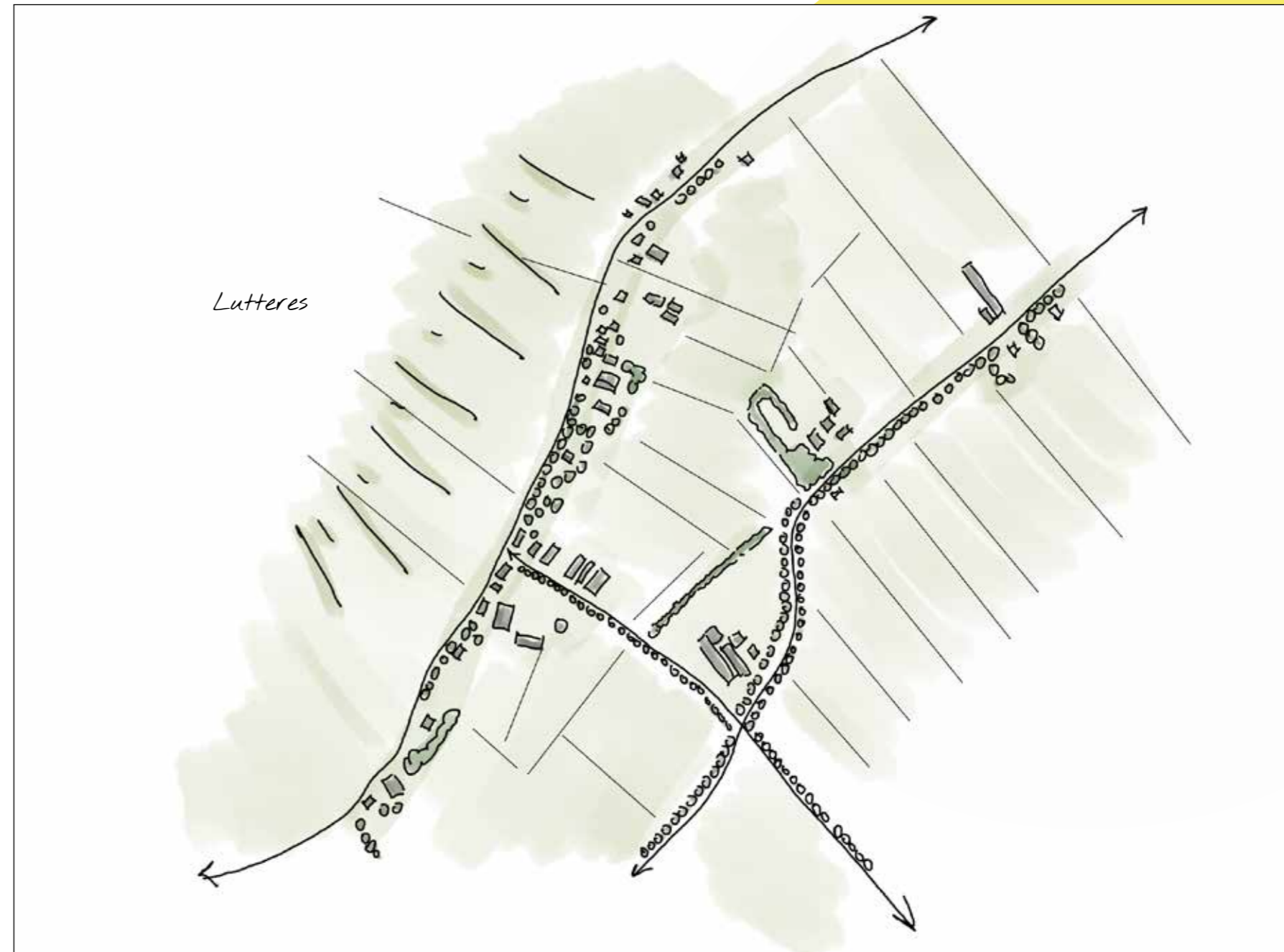
- de stallen staan 'vrij' van het oorspronkelijke erf;
- het plangebied is onderdeel van het essen- en hoevenlandschap;
- aan de noordzijde is een es aanwezig, de erven liggen hier als een groene krans om heen;
- nagenoeg geen beplanting op het erf;
- het erf presenteert zich niet als ruimtelijke eenheid in het landschap.



het agrarische erf (noordzijde)



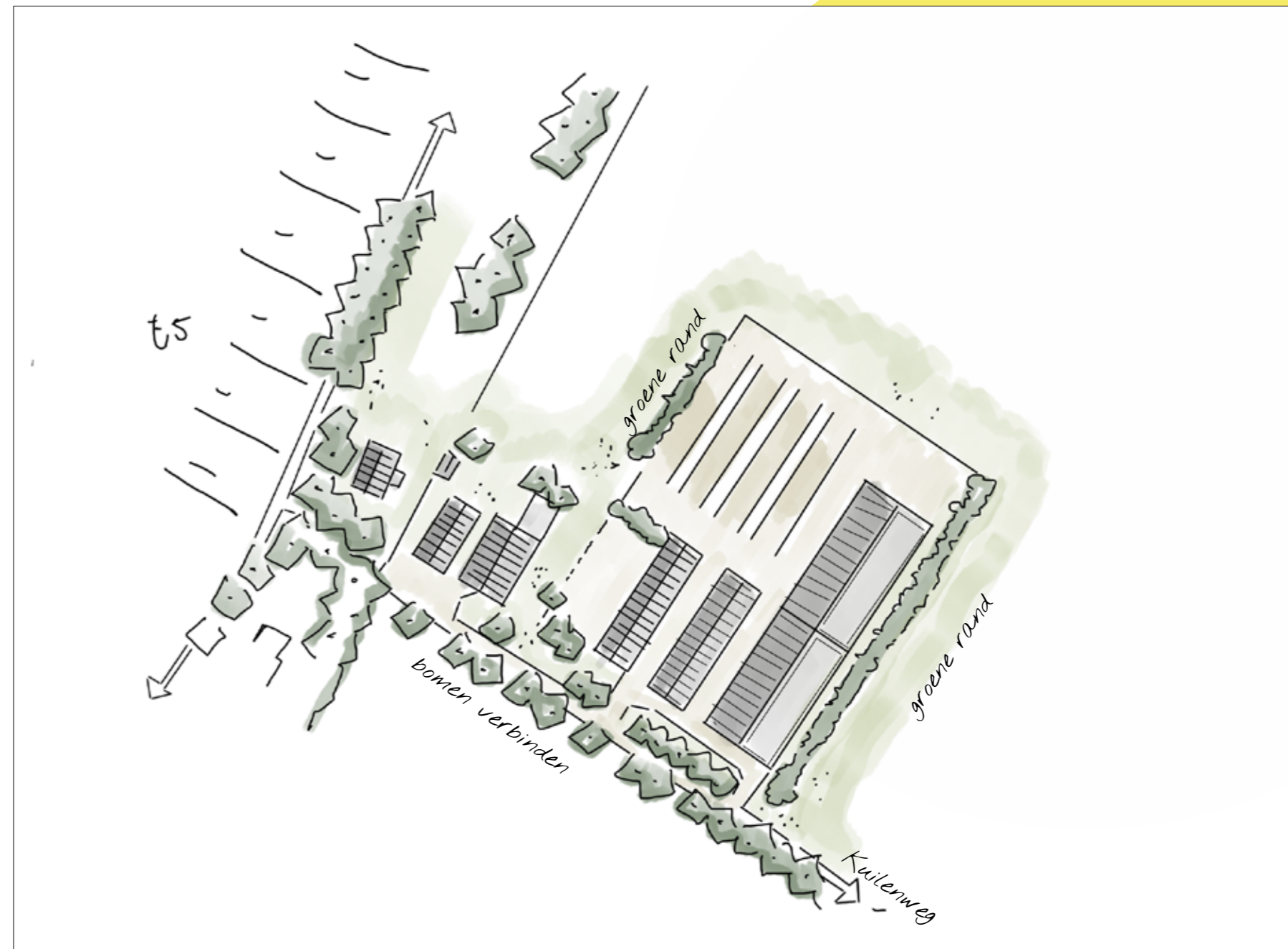
het agrarische erf (zuidzijde)



landschapsstructuurkaart

Middels de aanplant van een bomenrij langs de Kuilenweg wordt de bedrijfswoning met enkele schuren weer ruimtelijk verbonden met de zuidelijk gelegen schuren. Er ontstaat een gewenste eenheid

De zuidzijde wordt afgeschermd middels een struweel waarmee het grote volume verzacht wordt. Hiermee past het moderne agrarische bedrijf in het landschap.



Het agrarische erf sluit niet volledig aan op de kenmerken van het essen- en hoevenlandschap. De bebouwing staat naakt in het landschap en kent ruimtelijk gezien geen relatie met het oorspronkelijke erf. De beoogde uitbreiding van de geitenstal is logisch en sluit aan op de behoefte dat erven zo compact mogelijk moeten zijn. De opbouw blijft daarmee hetzelfde. De stallen met de kop naar de Kuilenweg met daarachter de mest- en voeropslag.

In Oud-Lutten staan (van oorsprong) veel boerderijen met daarachter agrarische opstallen. Daarnaast staan er ook burgerwoningen. Deze bestaande bebouwing bestaat veelal uit een eenvoudige bouwvorm. De nieuw te bouwen schuur zal aansluiten op de verschijning van de bestaande stal. Hiermee vormt het een eenheid in het landschap.

Groenstructuur en inrichting erf:

De nieuwe stal zal deels buiten het bestaande bouwvlak gesitueerd worden. Dit kan mits het erf landschappelijk goed wordt ingepast.

Om aan te sluiten op de gebiedskenmerken is er gekozen om aan de zuidzijde van het erf een struweel aan te planten. Het lange volume van de stal wordt hiermee verzacht. Het dak is geschikt voor zonnepanelen. Hierom is het niet wenselijk om hoge bomen naast de stal te planten. Een hakhoutsingel is een passend element en kan eens per jaar voor 1/3

afgezet worden. Hierdoor ontstaat een dichte groene singel maar wordt voorkomen dat er te veel schaduw op de panelen komt.

Om de schuren aan te laten sluiten op de oorspronkelijke boerderij is gekozen om langs de Kieselweg bomen aan te planten. Nabij de paardenbak enkele ruwe berken en voor de stallen zomereiken. Het is niet wenselijk om het gehele erf af te schermen middels een dichte houtsingel. Het voorerf mag gezien worden!

De voeropslag wordt aan de noord- en westzijde afgeschermd middels een houtsingel. Hiermee wordt het zicht op deze minder fraaie kant van het erf afgeschermd.

Een bestaande paardrijbak kan behouden blijven. Ook het bestaande passende houten hekwerk kan behouden blijven als afscherming.





zomereiken



het erf ligt nu naakt in het landschap



sfeerbeeld struweel langs de stal



ruwe berken

erfontwikkelaar

laat je erf groeien

Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur
3. Nieuw te bouwen schuur (dak geschikt voor zonnepanelen)
4. Vaste mestopslag
5. Voeropslag
6. Nieuw aan te planten hakhoustsingel
7. Bestaande paardrijbak
8. Nieuw aan te planten zomereik
9. Nieuw aan te planten Hollandse linde
10. Nieuw aan te planten beuk



project 2216
bestand 2216-ep-1vwk
datum 28 okt. 2021
door herbert
formaat a3
schaal 1:500
tekeningno 1 (3)
versie 1.0

Erfinrichtingsplan Lutteresweg 9a Lutten

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

Legenda

1. Aanplant struweel bestaande uit:
hazelaar - *Corylus avallana* 10%
Geldersche roos - *Viburnum opulus* 15%
wilde liguster - *Ligustrum vulgare* 15%
sleedoorn - *Prunus spinosa* 30%
meidoorn - *Crateagus monogyna* 25%
egelantier - *Rosa rubiginosa* 15%

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband

Eindbeeld is een gesloten struweel van min. 5 (m) breed

Jaarlijks kan 1/3 afgezet worden zodat de hoogte beperkt blijft

2. Aanplant zomereik - *Quercus robur*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 10 stuks
Eindbeeld is een boomrijk
3. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
4. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 14-16 met als eindbeeld een solitaire boom



project	2216
bestand	2216-eip-1vwx
datum	28 okt. 2021
door	herbert
formaat	a3
schaal	1:500
tekeningno	1 (3)
versie	1.0