



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Kiezelweg 23 Lutten



erfontwikkelaar

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

1988

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

23 januari 2023

Bestandsnaam

1988-02.indd

Aantal pagina's

13

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeente hardenber	4
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	beeldkwaliteit	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	samenvatting maatregelen	8
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	10
5	LANDSCHAPSMATREGELEN	11
6	BEELDKWALITEITSPLAN	12
6.1.	bijgebouw	12

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Kiezelweg 23 te Oude Lutten. De initiatiefnemers willen middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' op het bestaande erf 797 m² landschapsontsierende bebouwing slopen en ter compensatie een woning realiseren. Om aan de minimale sloopvoorwaarde van 850 m² te komen zal eveneens nog 53 m² uit de sloopbank worden gehaald.

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.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapsidentiteitsKaarten Slagharen-de krim- (Oud Lutten). Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.





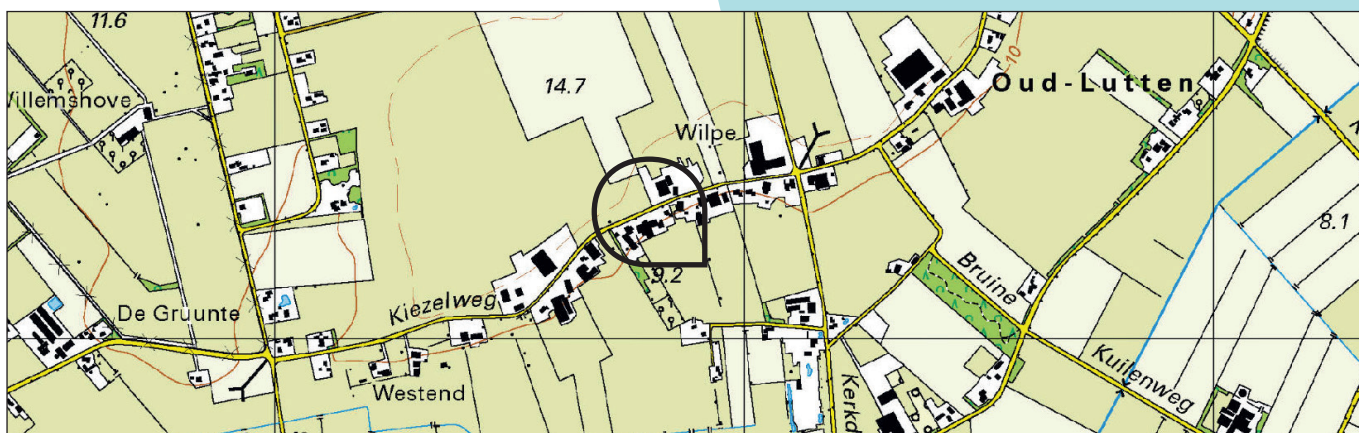
Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch erf. De activiteiten zijn reeds gestaakt waarmee de opstallen geen gebruikswaarde kennen. De woning en de boerderij zijn met elkaar verbonden. De boerderij zal wel gesloopt worden maar kan niet als landschapsontsierend worden aangemerkt.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2020

2 VIGEREND BELEID

2.1. 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.

2.2. 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

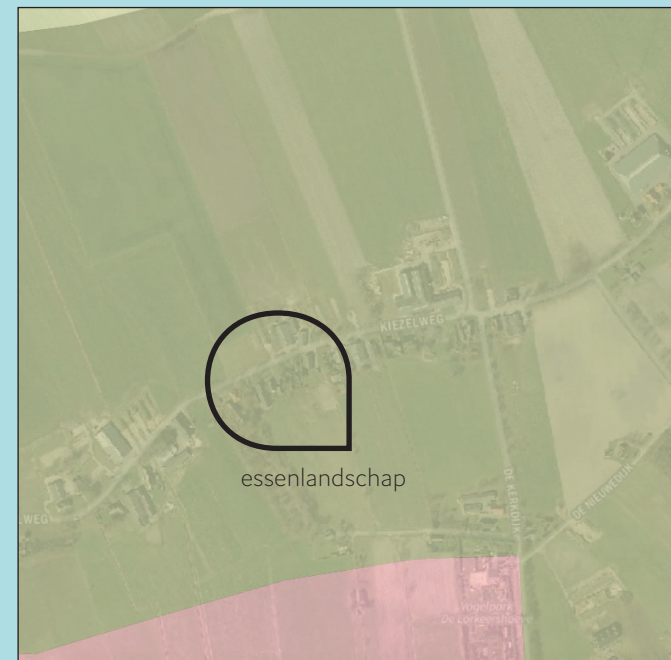
Kleinere) boerenbedrijven;

wonen;

bedrijvigheid.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

Landschapsidentiteitskaarten:

In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingplan als de structuurvisie en het landschapontwikkelingsplan.

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.



3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

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 ruimtelijke kamers. De organische route met de diversiteit aan richtingen van gebouwen maken het gebied aantrekkelijk door de verschillende doorkijkjes.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met fruitbomen en enige sierbeplanting en het achtererf (richting de Kiezeweg) dat veel functioneler is ingericht met grote bomen en verharding.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee zijn de erven verweven met het landschap. In de nabije omgeving komen veel bossen voor. Het contrast met de meer open essen is waardevol. De erven kennen geen harde overgang naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.

Het perceel ligt direct ten zuiden van de duidelijk zichtbare Es van Oud-Lutten. Door de glooiing van het landschap wordt het landschap hoog gewaardeerd. De meeste erven



zicht vanaf de Kiezeweg op het erf

liggen aan de zuidzijde van de Kiezeweg. Het plangebied bestaat uit een boerderij waar in de jaren '80 een nieuwe bedrijfswoning aan vast gebouwd is. Daarnaast staan er enkele agrarische opstallen aan de westzijde van de boerderij. Gezien de beperkte ruimte die men had zijn de gebouwen dicht op elkaar gebouwd. Hiermee ontstaat een (onwenselijk) gesloten beeld. Het achtererf bestaat uit verharding, veel gras en enkele bomen.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven concentreren zich langs de zuidzijde van de Kiezeweg;
- de gebouwen staan aaneengesloten op het erf waarmee een onwenselijk gesloten beeld ontstaat;
- aan de westzijde staat een oude houtsingel als afscherming naar de burens;
- veel bomen op de erven;
- de erven lopen ruimtelijk gezien in elkaar over en kennen geen harde randen.

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

sloop van netto 797 m²
landschapsontsierende opstallen
gezamenlijke schuur voor het
hobbymatig houden van paarden;
compensatiewoning aan de westzijde;
gezamenlijke schuur van 250 m² voor het
hobbymatig houden van paarden;
elk nog een klein apart bijgebouw voor
privé.

Uitgangspunten gemeente:

sloop minimaal 850 m²
landschapsontsierende bebouwing;;
landschappelijk goed inpassen van het
gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van
het essenlandschap zoals is omschreven
in de LandschapsidentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de
gebiedskenmerken (essenlandschap)
volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
is van toepassing deze wordt apart
omschreven in hoofdstuk 4.2



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Met de sloop van de landschapsontsierende bebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot. Na beëindiging van het agrarisch bedrijf hebben de stallen geen gebruikswaarde meer.

Van oorsprong hadden de erven meer ruimte rondom de gebouwen. Met de schaalvergroting in de landbouw zijn de erven langs de Kiezelweg steeds dichter op elkaar gegroeid. Doordat er veel verharding tussen de weg en de erven ligt (praktisch) lijkt het dat de erven in elkaar overlopen. Er ontstaat een onwenselijk hard beeld.

Er is daarom gekozen om het bijgebouw als een gezamenlijke schuur uit te voeren. Hiermee blijft er meer ruimte over tussen de gebouwen. Deze schuur zal tevens een passende afscherming vormen tussen de woning en de compensatiewoning. De compensatiewoning wordt getoetst aan de welstandsnota. Aangezien de schuur groter wordt dan 150 m² zijn in hoofdstuk 6 aanvullende eisen opgenomen.

Bestaande bomen kunnen behouden blijven. Er worden verspreid over het erf enkele nieuwe bomen aangeplant om de gebouwen te verzachten en beschutting op het erf te geven. De randen van het erf bestaan nu al uit gebiedseigen groen. Deze blijven behouden. Wel wordt er ten oosten van de recent aangelegde rijbak een wilde gemengde haag aangeplant om de rijbak een onderdeel van het erf te laten vormen.

De beoogde opbouw van het erf sluit aan op de gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap zoals ze genoemd zijn in de LandschapsidentiteitsKaarten. Schuttingen en exoten zijn niet toegestaan op het erf. Het is passender om middels streekeigen hagen afscherming te maken.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

sloop van ca. 797 m² aan landschapsontsierende bebouwing;

nieuwe gezamenlijke landelijke schuur;

inrichting erf middels de één erfgedachte

streekeigen beplanting op het erf.



voorbeeld van een passende schuur



sfeerbeeld voorerf

Legenda

1. Compensatiewoning
2. Bijgebouw (ca. 50 m²)
3. Bestaand bijgebouw opknappen (hier zit de meterkast) (ca. 25 m²)
4. Nieuwe gezamenlijke schuur (ca. 250 m²)
5. Aanplant Beuk
6. Bestaande inrit
7. Aanplant walnoot
8. Landschapsontsierende bebouwing saneren (totaal ca. 797 m²)
9. Bestaande woning
10. Bestaande struweel
11. Nieuw aan te planten gemengde haag
12. Aanplant zwarte els



4.3. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen.(mixlandschap). In voorliggend geval is dan

ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied..

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden aansluitend op een bestaand erf. De schuren aan de Kiezelweg 23 zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierende aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied van Hardenberg neemt af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van oude stallen.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegenereerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Kiezelweg 23 staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele buitengebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie. Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van minimaal 797 m² landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen

die passen in het landschap. Daarnaast worden er nog 53 m² landschapsontsierende gebouwen elders binnen de gemeente Hardenberg gesloopt.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 797 m² landschapsontsierende bebouwing als onderdeel van een rood voor rood project aan de Kiezelweg 23 te Lutten

sloop van ca. 53 m² elders binnen de gemeente Hardenberg middels een sloopvoucher

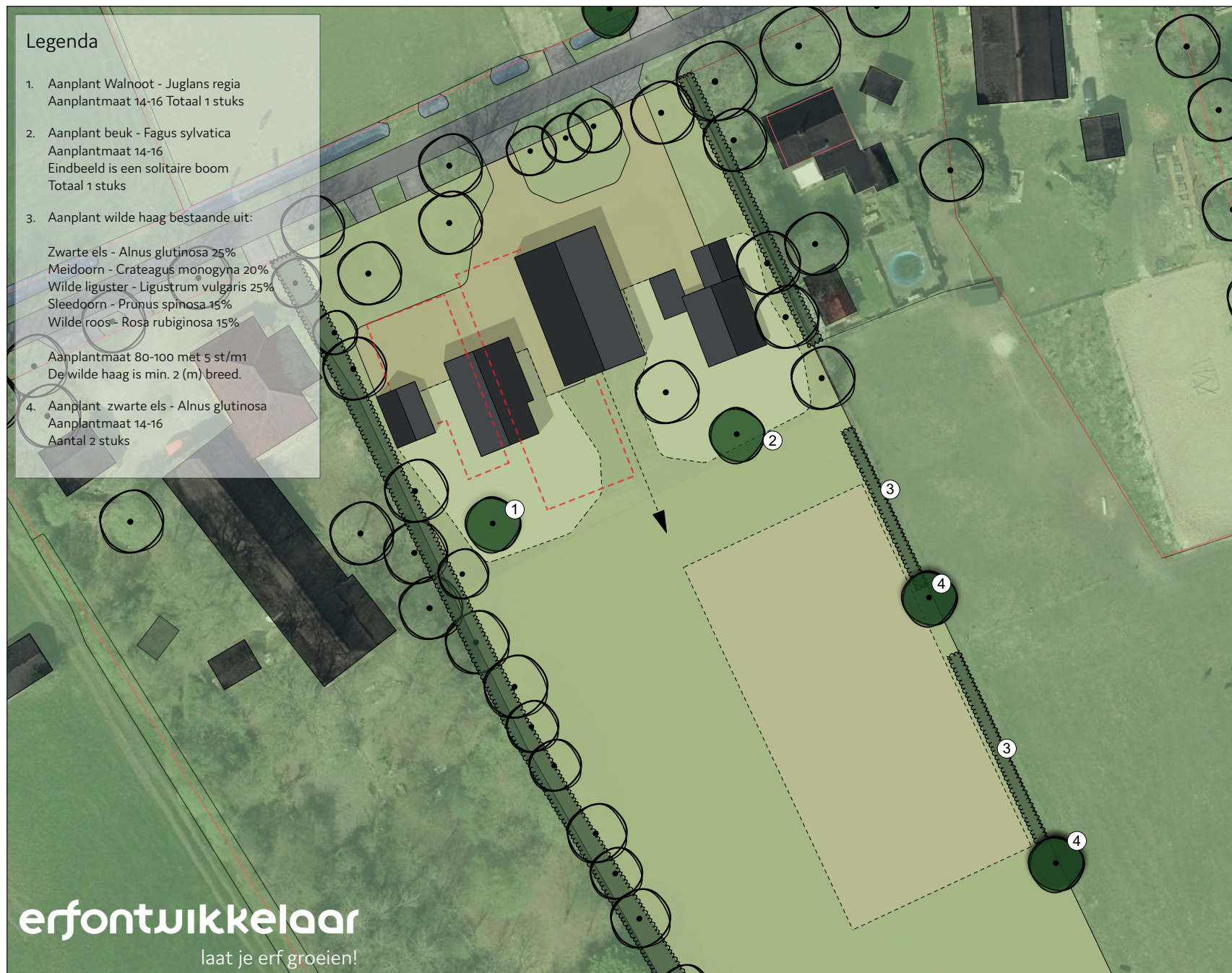
5 LAND- SCHAPS- MAATREGE- LEN

aanplant bomen op het erf
de bestaande beplanting
blijft behouden

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/aanrijtschade/
verdichting van de
wortelzone



6 BEELDKWALITEITSPLAN

6.1. BIJGEBOUW

Op de inrichtingstekening (pag 9) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. De schuur zal afzonderlijk van de Welstandsnota getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan aangezien deze groter is dan 150 m². Een grotere schuur op een woenerf in het buitengebied kan mits deze past in de omgeving. Binnen het kader is er voldoende ruimte om een eigen ontwerp van de schuur te maken. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting.

Positionering van de schuur op de kavel

Op het erfinrichtingsplan is de locatie van de gezamenlijke schuur weergegeven. De grote van de gezamenlijk schuur is onder voorwaarden maximaal 250 m². De voorkomende schuren op de erven in dit deel van het Vechtdal zullen als inspiratie moeten dienen. Dit beeldkwaliteitsplan vormt na vaststelling het toetsingskader voor een bouwplan van de schuur met een verschijning passend bij het erf.

Vorm:

De schuur heeft een rechthoekig of vierkant grondvlak met een zadeldak. (deze kan asymmetrisch zijn)

Detaillering, kleuren en materialen:

De dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot;
ontimmerde goten zijn niet toegestaan
de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlaktestructuur goed in de omgeving.

Detaillering, kleuren en materialen:

De detaillering van de schuur dient doelmatig en sober te zijn, zonder versieringen
het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel en bestaat uit bakstenen of houten gevels en dak van pannen, riet of (golf)plaatmateriaal
het kleurgebruik is traditioneel en gedekt

Hiernaast zijn referentiebeelden opgenomen ->



erf

Legenda

- 1. Compensatiewoning
- 2. Bijgebouw (ca. 50 m2)
- 3. Bestaand bijgebouw opknappen (hier zit de meterkast) (ca. 25 m2)
- 4. Nieuwe gezamenlijke schuur (ca. 250 m2)
- 5. Aanplant Beuk
- 6. Bestaande inrit
- 7. Aanplant walnoot
- 8. Landschapsontsierende bebouwing saneren (totaal ca. 797 m2)
- 9. Bestaande woning
- 10. Bestaande struweel
- 11. Nieuw aan te planten gemengde haag
- 12. Aanplant zwarte els



Legenda

- 1. Aanplant Walnoot - Juglans regia
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks
- 2. Aanplant beuk - Fagus sylvatica
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom
Totaal 1 stuks
- 3. Aanplant wilde haag bestaande uit:

Zwarte els - Alnus glutinosa 25%
Meidoorn - Crateagus monogyna 20%
Wilde liguster - Ligustrum vulgaris 25%
Sleedoorn - Prunus spinosa 15%
Wilde roos - Rosa rubiginosa 15%

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
De wilde haag is min. 2 (m) breed.
- 4. Aanplant zwarte els - Alnus glutinosa
Aanplantmaat 14-16
Aantal 2 stuks