



# ruimtelijk kwaliteitsplan

LUTTIKHUISWEG 1 DE LUTTE

BURO  
STAD  
+  
LAND

# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Luttikhuisweg 1 de Lutte

Opdrachtgever	Dhr. Nijhuis
Door:	Buro Stad en Land b.v. vestiging Hardenberg
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ
	Radewijk
Telefoonnummer	0523-216728
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1199
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	30-07-2014
Bestandsnaam	1199 Luttikhuiswg 1 De Lutte
Aantal pagina's	18
<i>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 Buro Stad en Land b.v.</i>	

# INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE .....	4
1.1.	AANLEIDING	
2	VIGEREND BELEID .....	6
2.1.	OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	
2.2.	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN NOORD OOST TWENTE EN TWENTERAND	
3	RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN .....	10
3.1.	SITUATIE	
3.2.	UITGANGSPUNTEN BIJ ONTWIKKELING ERF	
3.3.	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	
3.4.	BEPLANTINGSTABEL	
	BIJLAGE 1 INVENTARISATIEKAART	
	BIJLAGE 2 FOTOINVENTARISATIE	
	BIJLAGE 3 ERFINRICHTINGSPLAN 1:1000	

# 1 INTRODUCTIE

## 1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging inzake de realisatie van een kantoor en aardappelopslagloods op het erf van een bestaand agrarisch bedrijf. Het erf is karakteristiek met waardevolle beplantingen en verspreide bebouwing. Op het erf worden geen gebouwen gesloopt. Wel zal het bouwblok wijzigen (niet vergroten) om het erf zo ruimtelijk en landschappelijk verantwoord te laten groeien.

Het plangebied is gelegen in het Kampenlandschap rondom De Lutte. De kenmerken van dit landschap zijn de basis van deze uitwerking.

## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

#### 2.1.1. NATUURLIJKE LAAG DEKZANDVLAKTE EN -RUGGEN

Het plangebied ligt in het type 'Dekzandvlakte en -ruggen'. Dit beslaat een groot deel van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk zandlandschap achter, dat zich kenmerkt door relatief grote verschillen in droog en nat, en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit podzolgronden. Van oorsprong komen er op deze gronden wintereiken-beukenbossen voor op de hoge delen en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

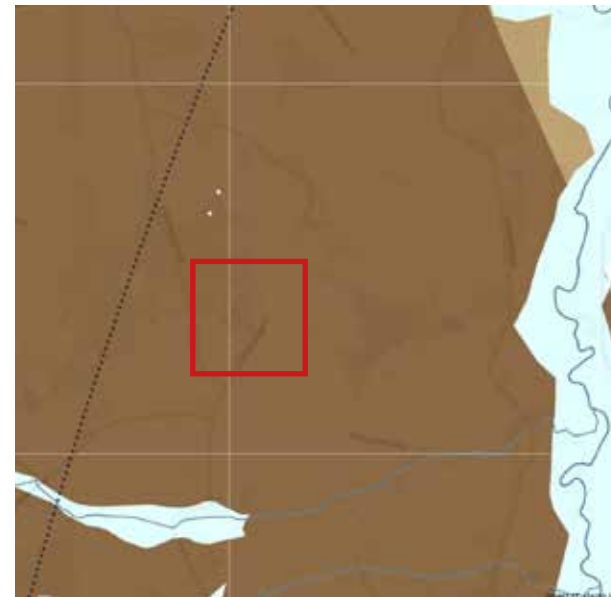
#### 2.1.2. DE LAAG VAN HET AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP OUDE HOEVENLANDSCHAP

Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen: de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op de overgang naar de lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werkaftanden zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgden steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Het landschapsbeeld was afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap.

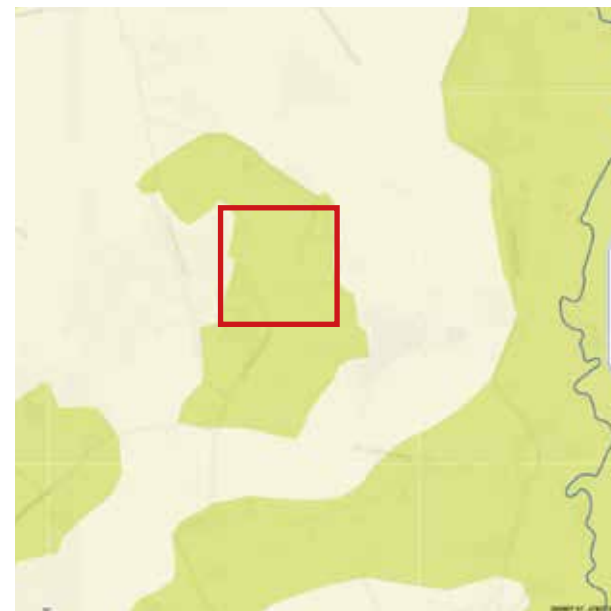
### 2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN NOORD OOST TWENTE EN TWENTERAND

Hoofddoel van het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Ontwikkelingen in het landschap zijn in Losser altijd heel rustig verlopen. Hedendaagse krachten, zoals wonen (nieuw rood) in het buitengebied, in het landschap zijn zo sterk dat ze het landschap kunnen omvormen tot een niet herkenbaar landschap. Het LOP buigt deze ontwikkelingen om ten behoeve van behoud van de landschapskarakteristiek. De voornemens in het LOP moeten in vervolprojecten tot uitvoering worden gebracht. Meer concreet is het de bedoeling dat het LOP een bijdrage levert aan:

- behoud, herstel, versterking en vernieuwing van landschappelijke kwaliteiten;
- een vitaal en veerkrachtig landschap;



*Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en -ruggen*



*Natuurlijke laag: Oude Hoevenlandschap*

- het bijsturen van ontwikkelingen;
- een gezamenlijke aanpak.

Binnen het LOP is het plangebied onderdeel van het deelgebied Oldenzaalse Stuwwal. Door de hoge reliëfgraad, de grote hoogteverschillen en de ondoorlatendheid van de bodem wordt de Oldenzaalse stuwwal gekenmerkt door vele waardevolle bronnen en snel stromende beken. Herstel van het watersysteem, de bronnen en het vermogen om water te kunnen vasthouden heeft hier dan ook hoge prioriteit, ten behoeve van herstel van het Dinkelsysteem. Daarnaast gaat de aandacht uit naar het duurzaam behoud en het versterken van de vele landgoederen. Er wordt hier ruimte geboden aan ontwikkeling van nieuwe landgoederen, aansluitend bij de schaal en het karakter van het landschap.

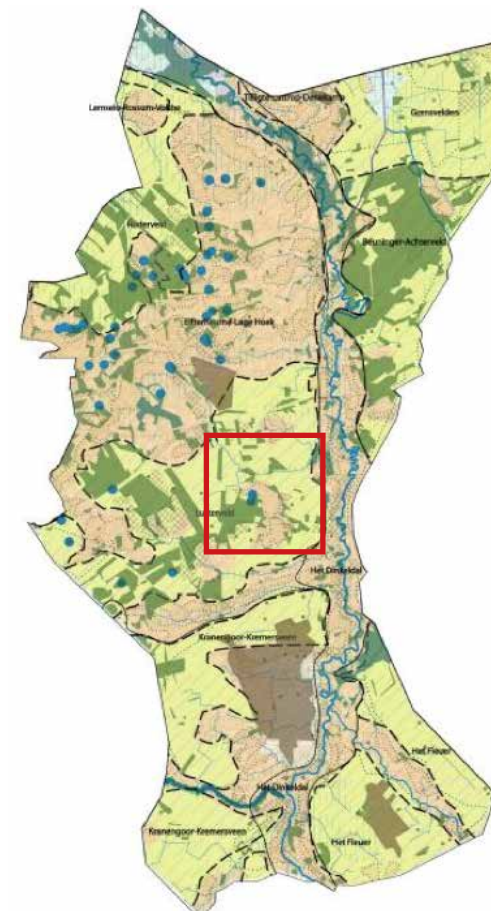
*Binnen het LOP wordt het projectgebied aangemerkt als Kampenlandschap.*

#### STREEFBEELD:

De bos- en heideontginningen op de stuwwallen bestaan uit grote bos- en natuurgebieden. In dit landschap zijn op verschillende plekken in Losser landgoederen ontstaan. Deze hebben op eigen wijze bijgedragen aan de hedendaagse landschapskwaliteit. Behoud en uitbreiden van de aanwezige natuur-, cultuur en landschapswaarden staat hier voorop. De flank van de stuwwal, vormt een lappendeken van afwisselend besloten bossen en open ruimten.

#### ONTWIKKELINGSRICHTING:

Bijzonder in dit deelgebied zijn de markante hoogteverschillen en de vele bovenlopen die dwars door het gebied van de Oldenzaalse stuwwal naar de Dinkel lopen. Het landschap van een eeuw geleden is nog deels herkenbaar, dit dient gerespecteerd te worden met ontwikkelingen die in het gebied worden gestimuleerd. Het gaat vooral om ontwikkelingen die het 'boeren' mogelijk moet houden en het extensief 'boeren' mogelijk moet maken. Dit sluit aan op het reconstructiebeleid, waarin dit gebied als extensiveringsgebied aangewezen is. Naast de landbouw is natuurontwikkeling belangrijk. Lutterveld is in het provinciaal Natuurbeleidsplan 2000 aangewezen als provinciale ecologische hoofdstructuur. Ook de habitatrichtlijn Landgoederen Oldenzaal ligt in dit deelgebied. In Lutterveld liggen verschillende natuurgebieden zoals het Smoddebosch. Deze dienen behouden te



*Het plangebied is onderdeel van deelgebied 'Oldenzaalse Stuwwal'*

blijven of uitgebreid te worden. Ontwikkelingen zoals natuurcampings of landgoederen kunnen hier een bijdrage aan leveren. Tussen de jonge bos- en heideontginningen liggen kampen. De kleinschalige randen van de kampen worden versterkt, door ruimte te bieden voor nieuwe woon, werk en recreatieve bebouwingen.

Aandachtspunten:

- Actief herstel van kleine landschapselementen, erfbeplantingen en steilranden;
- Stimuleren grondgebonden landbouw op de essen en kampen (behoud openheid);
- Aanleg recreatieve paden, herstel en/of openstellen kerkepaden;
- Ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en groenstructuren langs de randen van de grote escomplexen;
- Kwalitatief schoon bronwater rond bronnen langer vasthouden door het dempen van sloten.



*Ontwikkelingsrichting plangebied, boeren in natuur*

# 3 RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN

## 3.1. SITUATIE

Het erf ligt op een markante plek in het landschap. Het ligt al eeuwen verankerd in het groen. Het erf is kenmerkend voor het landschap door de traditionele spreiding van gebouwen. De gebouwen op het erf zijn karakteristiek en zorgvuldig onderhouden. Veel authentieke kenmerken zijn aanwezig en de gebouwen verkeren in een kwalitatief uitstekende staat. Op het erf staan twee woonhuizen en verschillende agrarische opstallen. De vele aanwezige beplantingstypen geven het erf een groen karakter. Aan de voorzijde van de woningen zijn siertuinen gesitueerd. De achterzijden van de woonhuizen grenzen aan een centraal erf. Vanaf het erf zijn doorzichten op het omringende landschap. Dit is een kwaliteit voor deze plek. Op het erf zal een kantoor aan een bestaand bijgebouw gerealiseerd worden. Ook zal er een nieuwe aardappelbewaarloods gebouwd gaan worden. Gezien de landschappelijk waardevolle situatie zal de plek van deze loods zo onopvallend mogelijk gesitueerd worden. Een verschuiving van het bouwblok is hiervoor nodig.



*Het erf ligt verscholen in het landschap*

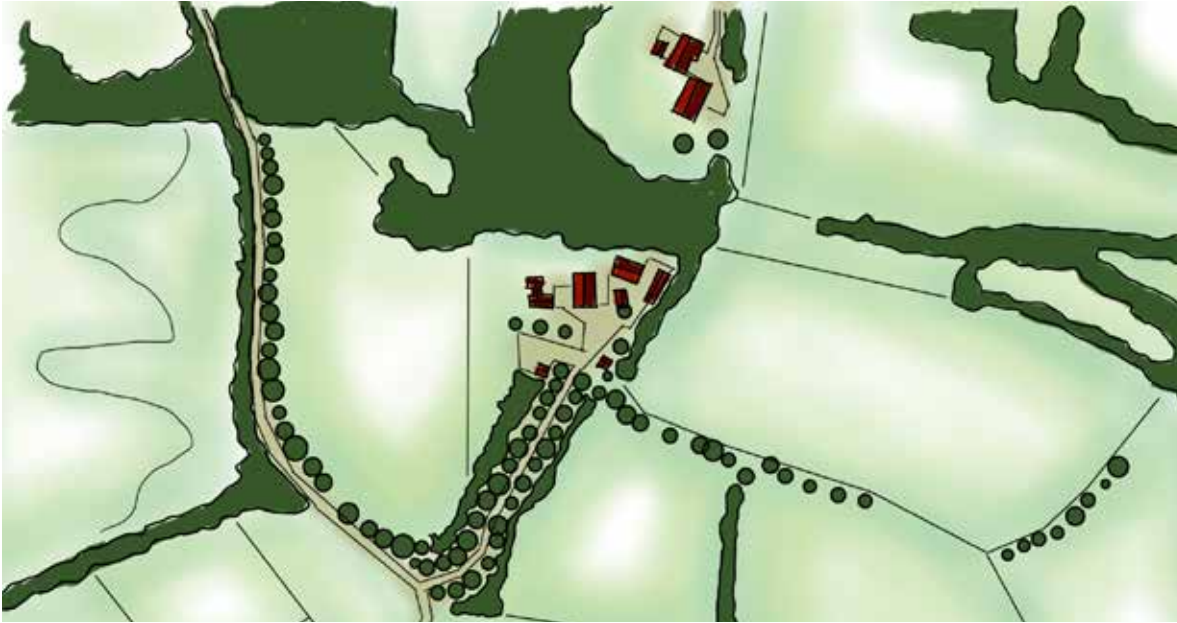
## 3.2. UITGANGSPUNTEN BIJ DE INRICHTING VAN HET ERF

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- zo compact mogelijk bouwen, met zicht op het omliggende land;
- deels zicht op erf behouden;
- erven moeten aansluiten op bestaande landschappelijke structuren;
- rekening houden met omliggende erven;
- ontsluiting middels Luttkhuisweg op de Losserstraat;
- keren en parkeren op eigen erf;
- centrale open deel van het erf behouden;
- streekeigen beplanting toepassen.

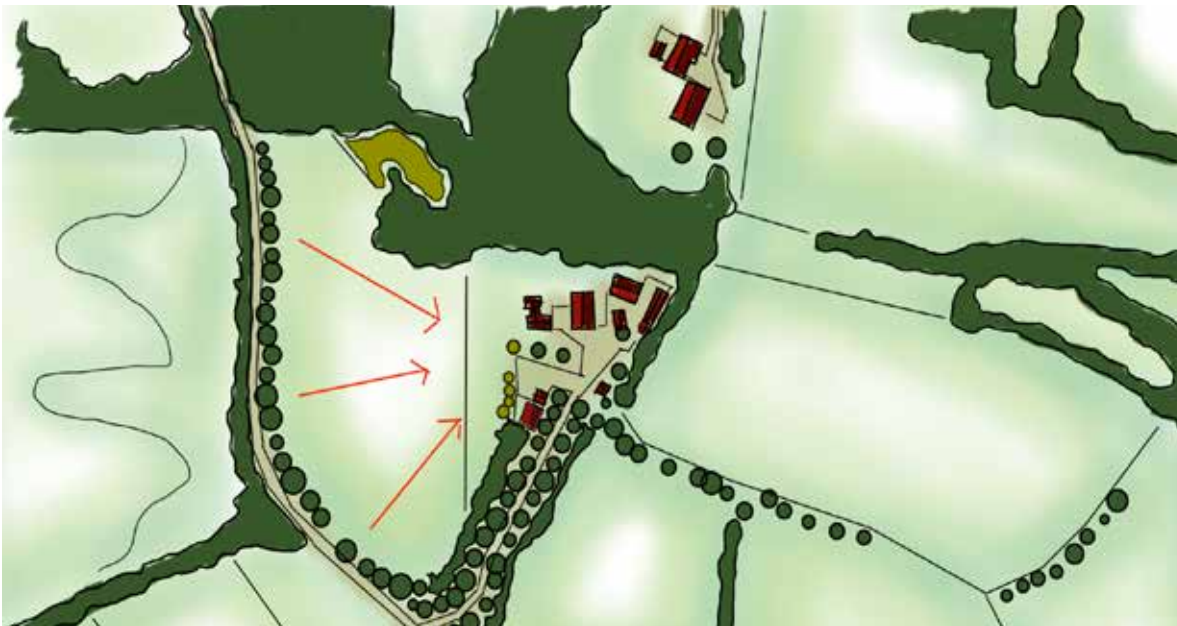


*Het erf rondom 1900*





*Bestaande bebouwing vormt een cluster ze liggen in harmonie met het landschap*



*Na de ontwikkeling van het erf blijft het passen in het landschap. Met bomen wordt nieuwbouw verzacht. Ook het verbinden van groen is een impuls voor het landschap.*

# ERFINRICHTINGSPLAN



### 3.3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

*De afbeelding op pagina 10 geeft de gewenste situatie voor het plangebied aan de Luttikhuisweg 1 weer. Bijlage 1 geeft een inventarisatiekaart van het bestaande erf weer. Foto's van de bestaande situatie staan in Bijlage 2.*

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkeling verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie. De investering in de ruimtelijke kwaliteit is op te delen in een basisinspanning (landschappelijke goed inpassen van het erf) en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

#### **Basisinspanning:**

- De bewaarloods en het kantoor veranderen de karakteristieke opbouw van het erf niet;
- nieuwbouw loods en kantoor met ingetogen kleurstelling en materialisatie, passend in het landschap;
- aanplant 8 solitaire eiken en noten om het erf niet af te sluiten maar de loods te verzachten.

#### **Extra kwaliteitsimpuls:**

- Verbinden bos door aanplant van 3000 m2 nieuwe inheemse beplanting.

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de (half)openheid en het gebruik van inheemse gesloten beplanting en bomen op of nabij het erf. Uit de analyse is gebleken dat het erf kenmerkend is door haar historische opbouw en ligging in het landschap. Met de ontwikkeling van het agrarische bedrijf is het erf door de jaren heen veranderd. Dit is echter wel zorgvuldig gebeurd met een goede balans tussen groen en gebouwen. De Luttikhuisweg vormt de toegang naar de woning, middels halfopen groen van zomereiken en rhododendrons wordt het centrale erf ontsloten. Juist de openheid van deze centrale plek op het erf moet behouden blijven omdat het kenmerkend is voor de erven in het Oude Hoevenlandschap. Het nieuwe kantoor zal aansluiten op een bestaande loods en daardoor de ruimtelijke kwaliteit van het erf niet beïnvloeden. De aardappelbewaarloods wordt aansluitend op een bestaande wagenshuur gebouwd. Aangezien deze verscholen in het groen ligt zal het weinig impact op de omgeving hebben. Wel zal er voor een passende sobere en ingetogen materialisatie gekozen moeten worden. Landbouw mag gezien worden. Er is daarom gekozen om de loods aan de westzijde te verzachten met een



*Entree van het erf; verspreide gebouwen rondom centraal erf*



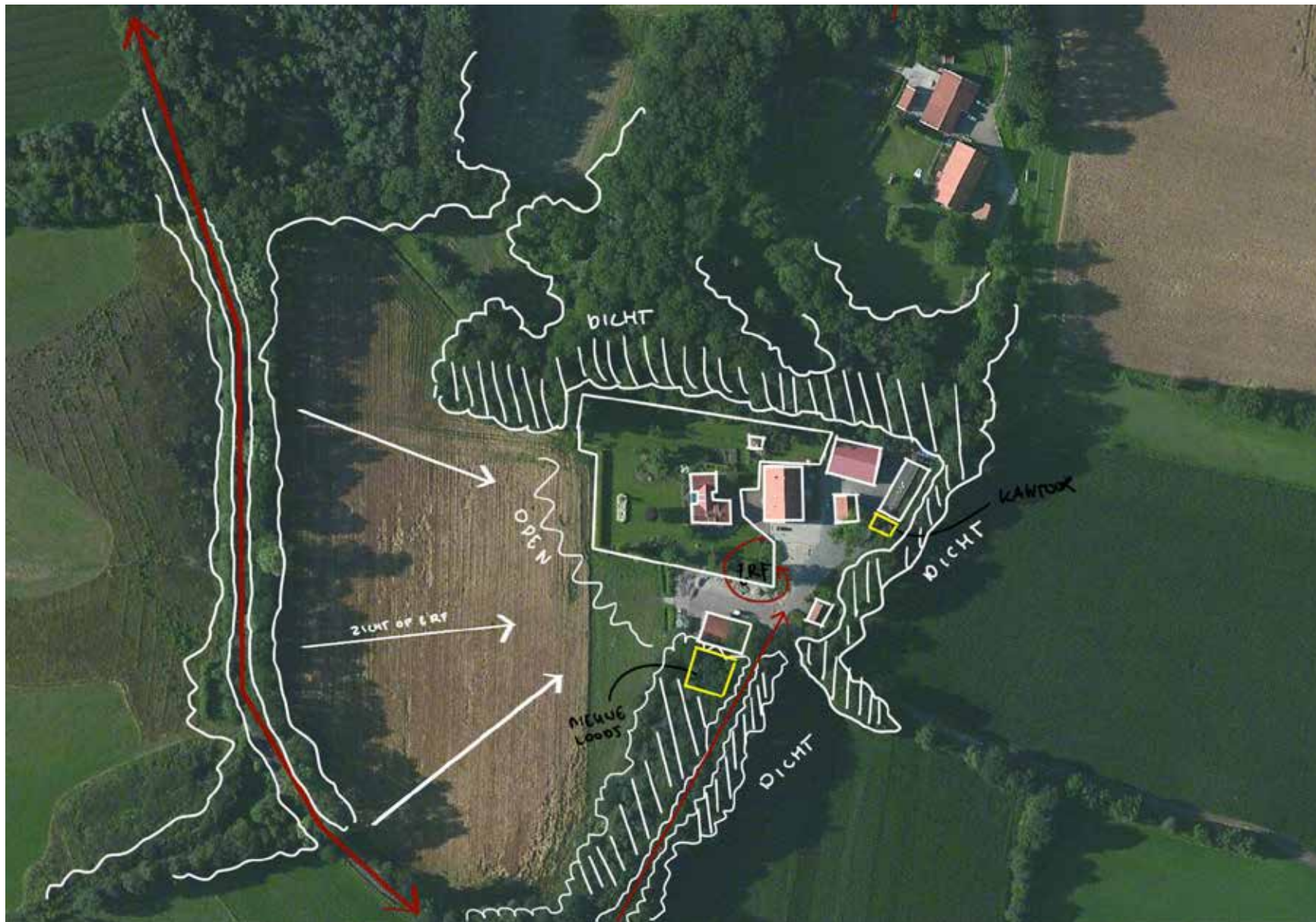
*Locatie van de nieuw te bouwen aardappelbewaarloods*

boomgroep van eiken. Het westen van het erf is meer open en biedt zicht op de Losserstraat. Vanaf de Losserstraat kijkt men op het erf. Aangezien er vanuit de gemeente een extra kwaliteitsimpuls wordt gevraagd zal er aan de noordzijde van het erf zo'n 3000 m2 nieuwe natuur gerealiseerd worden. Het zal bestaan uit inheemse bomen en struikvormers. Met de aanplant zullen twee bosjes met elkaar verbonden worden. Naast ecologische waarde zal de aanplant ook een belangrijke esthetische waarde bieden. Het landschap kenmerkt zich namelijk door de veel voorkomende langgerekte bosstroken.

### 3.4. BEPLANTINGSTABEL OP BASIS VAN FYSISCH GEOGRAFISCHE ATLAS

WETENSCHAPPELIJKE NAAM	NEDERLANDSE NAAM	AANTAL	AANPLANTMAAT	OPMERKING
BOMEN				
Quercus robur	zomereik	7	14-16	
Juglans regia	Walnoot	1	14-16	
BOSPLANTSOEN (KGO)	(3000 M2)			
Quercus robur	Zomereik	300	80-100	10%
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	750	80-100	25%
Prunus avium	Zoete kers	750	80-100	25%
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	750	80-100	20% (LIEFST LANGS RANDEN)
Cornus sanguinea	Rode Kornoelje	750	80-100	20% (LIEFST LANGS RANDEN)

# BIJLAGE 1 INVENTARISATIE



## BIJLAGE 2 FOTO'S PLANGEBIED



*De pijl verwijst naar de locatie van het nieuwe kantoor aan*



*Locatie nieuwe aardappelbewaarloods*



*De gebouwen staan rondom een centraal open erf*

# BIJLAGE 3 ERFINRICHTINGSPLAN

# ERFINRICHTINGSPLAN

12

13

12

grens bouwblok

18

10

17

3

2

4

5

11

9

14

15

7

8

9

11

12

16

## Legenda:

1. Bestaande woning
2. Bestaande woning
3. Bestaande loods
4. Bestaande schuur
5. Nieuw te bouwen kantoor
6. Bestaande schuur
7. Bestaande kapschuur
8. Nieuw te realiseren aardappel-bewaarloods
9. Bestaande volwassen zomereiken
10. Tuin
11. Nieuw aan te planten zomereiken
12. Bestaand inheems bos
13. Nieuw aanplant bosplantsoen
14. Open ruimte (akkerland)
15. Verharding (keren/parkeren)
16. Oprijlaan naar erf
17. Bestaand tuinhuis
18. Bestaande beukenhaag

schaal 1:1000 op A3

30 juli 2014

ontwerp: Herbert Oldehinkel

