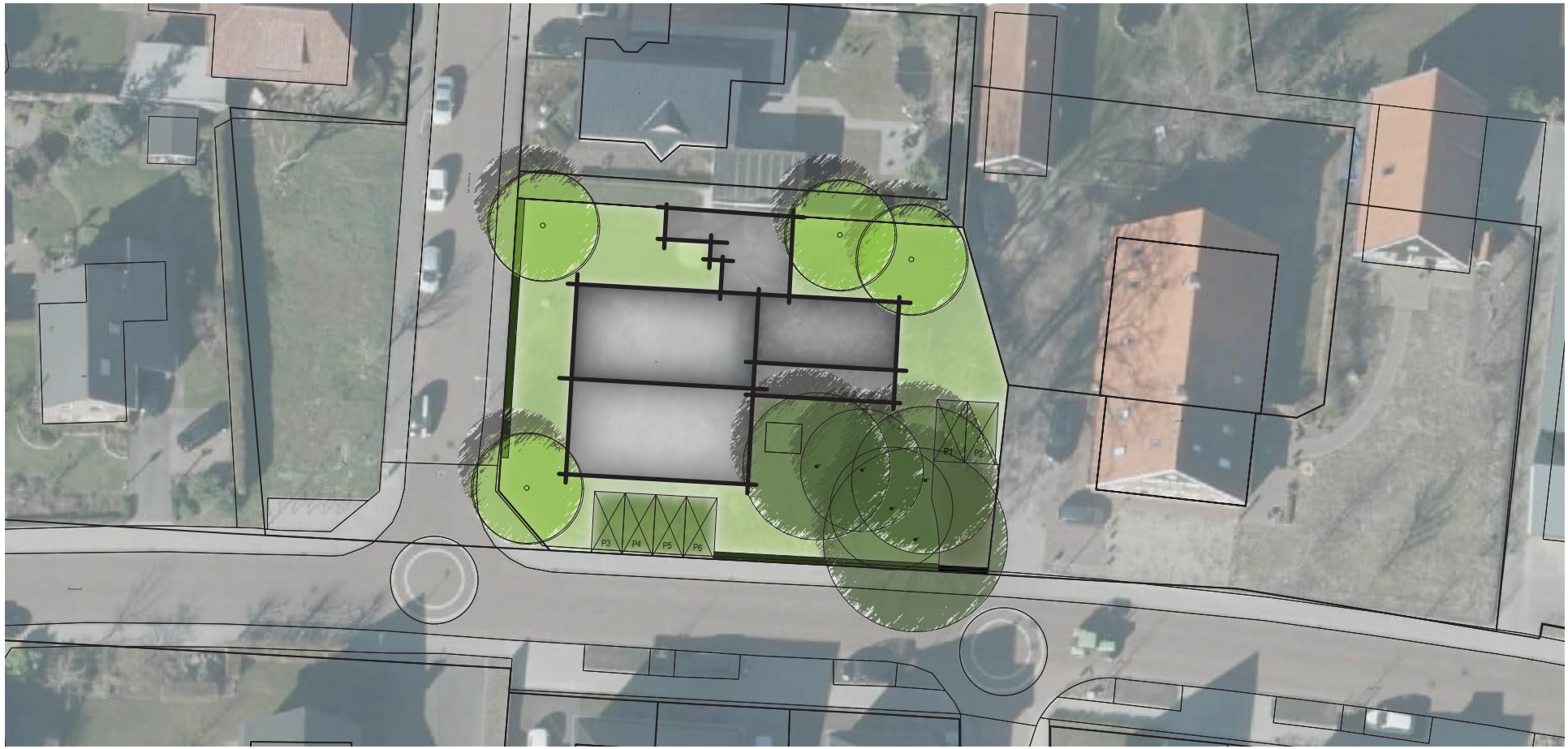
landschapsontwerpers

BEELDKWALITEITSPLAN

• *Dorpstraat ong. (nabij nr. 47) - De Lutte* •

Tubbergen, 7 december 2023 - Versie 2 Definitief



Project: Beeldkwaliteitsplan

Afbeelding: Ontwikkeling Dorpstraat ong. (nabij nr. 47), De Lutte (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

Beeldkwaliteitsplan

Project: **Beeldkwaliteitsplan** Locatie: **Dorpstraat ong. (nabij nr. 47)**

Titel rapport	Beeldkwaliteitsplan - Dorpstraat 47 De Lutte
Opgesteld:	1 december 2023, Tubbergen
Gewijzigd:	7 december 2023
Status:	Versie 1 - Definitief
Auteur:	N+L Landschapsontwerpers Auteur: ing. NH Gecontroleerd: drs. ing. MtH

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl

landschapsontwerpers

1. Aanleiding **05**

2. Huidige situatie **06**

3. Nieuwe situatie **08**

4. Beeldkwaliteitsplan **10**

1. Aanleiding

De aanvrager is voornemens om op een braakliggend stuk grond naast de Dorpstraat 47 in De Lutte een woning te bouwen. In het verleden heeft op deze grond een schuur gestaan behorende bij de boerderij. De boerderij is een woning geworden op een separaat kadastraal eigendom. De schuur is later in verval geraakt, vermoedelijk door het gebrek aan een functie. Er is feitelijk niets meer van over. In de jaren '30 begint De Lutte voorzichtig uit te breiden in de vorm van lintbebouwing waarbij de boerderij daar onderdeel van is. Op kaarten van rond 1935 is de boerderij en de bijbehorende schuur al zichtbaar.

De locatie is gelegen in een gebied dat een onderdeel vormt van het stuwwallencomplex met onder meer de Tankenberg en de Lonnekerberg. Het gebied ligt op de flank en derhalve droog gelegen. Aan de noordzijde van De Lutte evenals aan de westzijde zijn de beekdalen gelegen. Er is van oorsprong sprake van een kampenlandschap, maar de herkenning daarvan is door de jaren volledig afgenomen door de groei van De Lutte. Vanaf de jaren '60 wordt deze groei ingezet waarbij de boerderij vanaf de jaren '90 ingesloten wordt door meerdere nieuwbouwplannen.

In 2017-2018 wordt nagenoeg de laatste markering van het erfensemble weggenomen. Door het verdwijnen van het omliggende (erf)bos is de charme van de boerderij verdwenen en is 'slechts' nog sprake van een voormalige boerderij met een klein aantal bomen die resterend zijn van het grotere geheel. In de nieuwe situatie is er sprake van een nieuwe woning met meerdere wooneenheden. Het gebouw moet een relatie onderhouden met de boerderij als ware het een schuur naast de boerderij.

Beeldkwaliteitsplan

De gemeente Losser stelt voor de ontwikkeling als voorwaarde een beeldkwaliteitsplan om de woningen op een verantwoorde wijze in te kunnen passen. In dit document wordt daarom het plan uitgewerkt in concrete kaders om de kwaliteit van de plek te behouden en waar mogelijk te verbeteren.

2. Huidige situatie

Het plangebied ligt op de stuwwal die rijkt vanaf de Hakenberg (nabij Beuningen) tot de grens nabij Enschede. Er is sprake van veel hoogteverschil door de ligging op de stuwwal. Op een aantal plekken zijn deze ruggen al van verre zichtbaar zoals bij de Tankenberg. Nabij het plangebied liggen diverse beekdalen en natte laagtes, in deze laagtes verzamelde zich het water wat afstroomde van de hoger gelegen gebieden. Hier ontwikkelden zich de moerassen en broekbossen. Eventuele hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige dekzandruggen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als eenmansesjes die het karakteristiek van het essen- en kampenlandschap tot gevolg had. Vaak lagen in de nabijheid de uitgestrekte en open heidevelden.

Het oude hoevenlandschap

Het plangebied ligt in het oude hoevenlandschap, met de overgang naar het jonge heidelandschap. Dit was altijd een uiterst functionele overgang, aangezien de heideplaggen vroeger werden gebruikt in de stal. Na vermenging met uitwerpselen van het vee werd het ter bemesting naar de essen of kleinere kampen gebracht. Het erf ligt aan de rand van een, van oorsprong zeer gevarieerd landschap. Van het voormalige kleinschalige landschap is relatief veel overgebleven. Het gebied kent veel landgoederen en een uitgebreid wegennetwerk aan wandelpaden door de afwisselden natuur.

Het landschap

Het landschap rondom het erf was voorheen erg open. Ten noorden van de planlocatie was er een erg afwisselende mozaïek verkaveling en is er een zeer afwisselend raamwerk ontstaan. Ten zuiden van de planlocatie is de verkaveling zeer rechtlijnig en is er sprake van opstrekkende verkaveling, wat inhoud dat het van oudsher een natter deel was. Na de uitvinding van kunstmest was de functie van dit gebied verloren; het steken van plaggen voor in de stal. Hier het voorheen erg gesloten geweest met uitzondering van het oosten. In de jaren heeft het kenmerkende landschap plaats moeten maken voor de uitbreiding van De Lutte.

Nieuwe landschapselementen

Het gebied ligt in de overgang van een (oorspronkelijk) kleinschalig landschap naar een open landschap. Echter, inmiddels is er sprake van een bebouwde kom waarbij de kenmerken verloren zijn gegaan. Nieuwe elementen dragen niet meer bij aan de herkenning ervan.

Huidige erfindeling

Er is sprake van een cultuurhistorische situatie. De kopgevel stond richting de weg, de achterzijde (de deel) was aan de achterzijde. Daar stonden normaliter ook de schuren. In de voormalige situatie stond de schuur echter naast de boerderij. Ook niet geheel ongebruikelijk. De schuur stond in elk geval achter de voorgevel.

Locatie plangebied in de Lutte. (Bron: geo.overijssel.nl)

Planlocatie omstreeks 1925. (Bron: topotijdreis.nl)

Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Nieuwe situatie

De situatie is gelegen naast een relatief oude monumentale boerderij. Van het oorspronkelijke erfensemble is echter feitelijk niets meer over. Een erf bestaat van oudsher tenminste uit een boerderij, één of meerdere schuren, een fruitboomgaard, een moestuin en naar mate de grootte van de boerderij werd dit aangevuld met tal van functionele gebouwen. Ook de inpassing van het erf is een belangrijk gegeven om een erf compleet te maken. Tot 2017 lag het erf nog stevig ingebed en was het verbonden met het (voormalige) landschap. In 2018 moesten de bomen plaats maken voor woningbouw. Daarmee is het grootste gedeelte van de herkenning van het erf verloren gegaan.

De schuur die onderdeel uitmaakte van het erfensemble kent eenzelfde teloorgang als het landschap. Rond 2007 is er nog sprake van een volwaardige schuur, maar in de (bijna) 20 jaar die volgen gaat de gesteldheid van de schuur snel achteruit. Vermoedelijk door het gebrek aan een functie. De boerderij had uiteraard al veel langer niet meer de functie die het oorspronkelijk had.

In de nieuwe situatie is er sprake van twee verschillende kadastrale eigendommen. De boerderij behoort tot een ander kadastraal perceel dan de schuur. Hoewel er sprake is van twee eigendommen moet de nieuwe situatie een eenheid vormen. Het nieuw op te richten gebouw moet dus een relatie hebben met de voormalige boerderij (direct naast het plangebied). Om de relatie tot uiting te laten komen moet het nieuwe gebouw ondergeschikt zijn ten opzichte van de boerderij. De afstand moet gering zijn om de relatie niet alleen in de uitstraling maar ook qua afstand uit te drukken.

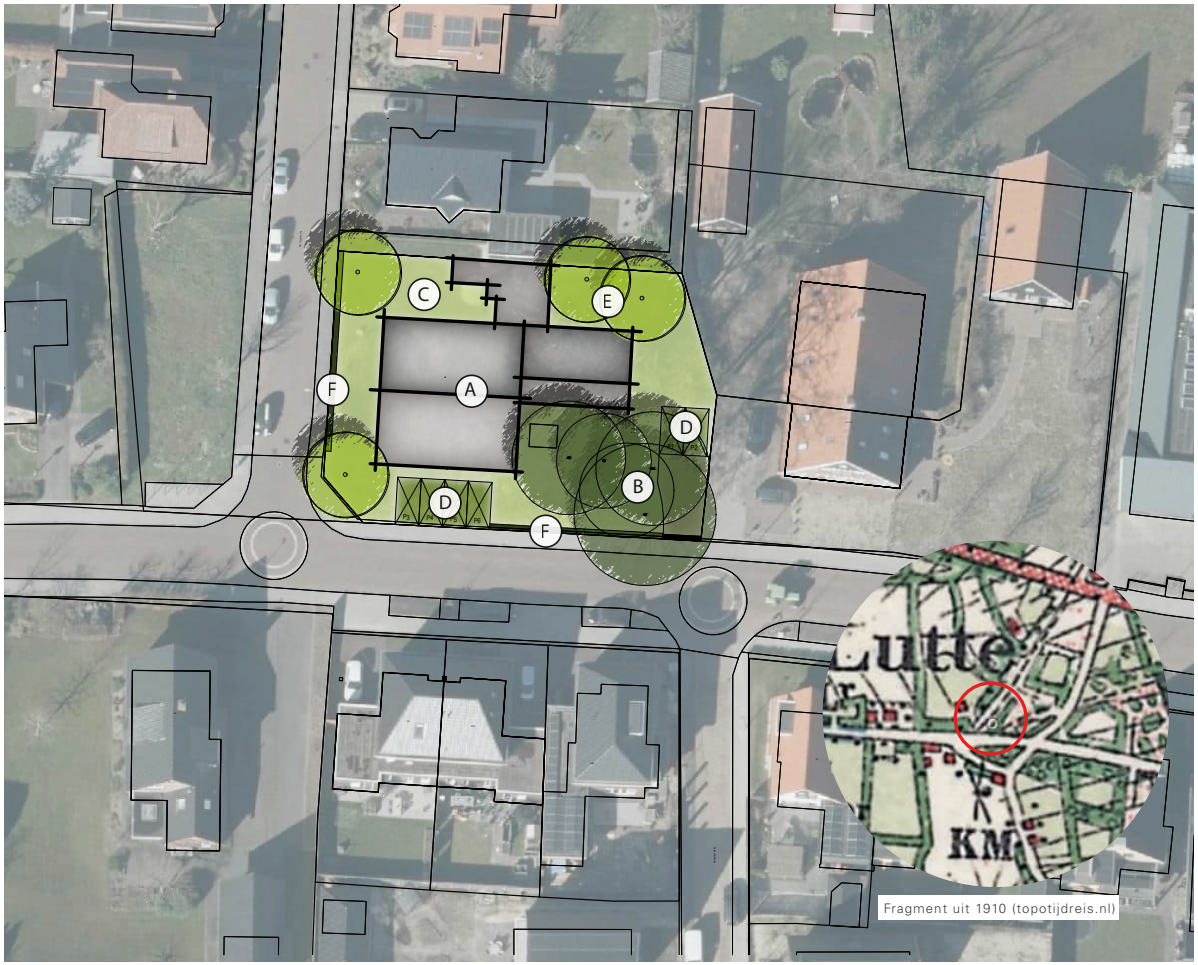
De nieuwe woning moet qua uitstraling ondergeschikt zijn aan de boerderij. In zekere zin zou gesproken kunnen worden over een schuurwoning met karakteristieke elementen: baksteen, glas, onbehandeld hout en dakpan. Belangrijk is het behoud van het vijftal zomereiken op de kavel (B op tekening). De nieuwe woning moet daarom op een grotere afstand staan vanuit de boerderij dan op voorhand gewenst. Het graven c.q. bouwen onder de kroon kan gevolgen hebben voor het behoud van de bomen.

Tot slot wordt de kavel zover dat mogelijk is ingepast met hagen en bomen (E en F op tekening). Parkeren gebeurd aan de zuidzijde van de woning en ten dele aan de oostzijde van de woning. Aan de oostzijde zijn niet meer parkeerplekken mogelijk, daarom is er sprake van een tweedeling.

Maatregelen voor de ruimtelijke kwaliteit:

- Specifiek woning;
- Behoud van bestaande bomen;
- Aanplant nieuwe bomen;
- Aanplant hagen.

Met de voorgenomen landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



A: Nieuw te bouwen pand.

B: Bestaande houtopstanden.

C: Tuin/gazon.

D: Parkeerplaatsen gesitueerd met grasbetonklinkers. Totaal 6 stuks.

E: Nieuw te planten toekomstbomen in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters). Totaal 4 stuks en elk voorzien van 2 boompalen. Soort: Linde.

F: Nieuw te planten haag in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Soort: beuk of haagbeuk, enkele aanplantrij 5 per m1. Totaal 225 stuks op een lengte van 45 meter.

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

4. Beeldkwaliteitsplan woningen

Situering en typologie

Voor het oprichten van verschillende typen bebouwing gelden specifieke aandachtspunten. Onder meer gaat het dan om de plaatsing van de gebouwen op het perceel, de relatie met het landschap, het stedelijk gebied en/of de relatie met de oorspronkelijke agrarische functie. Voor de voormalige agrarische functie geldt: de gebouwen staan veelal los van elkaar en de positie van de oorspronkelijke bebouwing is bij (vervangende) nieuwbouw richtinggevend. In dit geval is de (oorspronkelijke) boerderij op de Dorpstraat georiënteerd. Het gebouw stond daar haaks op en daarmee was het bijgebouw parallel aan de Dorpstraat gelegen.

Criteria gebouwen

Bouwmassa

1. De hoofdbouwmassa heeft in de basis een eenvoudige vorm op basis van een rechthoekige plattegrond.
2. Het woongebouw is qua uitstraling ondergeschikt aan de naastgelegen rijksmonumentale boerderij Dorpstraat 47.
3. Dakkapellen zijn, mits mee ontworpen met de architectuur, mogelijk.
4. De kapvorm is een eenvoudig vormgegeven zadeldak.
5. Er mag sprake zijn van een overstek.
6. Een veranda wordt, indien van toepassing, binnen het bouwvolume van de hoofdbouwmassa gesitueerd. (dit is om een aangebouwde veranda / overkapping te voorkomen)

Gevelopbouw

1. De architectuurstijl is gebaseerd op/passend bij het (oorspronkelijke) agrarische karakter van de plek;
2. De voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel en is eventueel te onderscheiden in boven- en onderstuk.
3. Nieuwe invullingen mogen modern zijn, mits ze respect tonen voor de bestaande of omliggende kwaliteiten.

Materiaal en kleurgebruik

1. Dakbedekking bestaat uit gebakken pannen. Geglazuurde pannen zijn uitgesloten vanwege hun glanzende oppervlak.
2. Gevels met bakstenen (aardtinten of donkere kleur) of hout (onbehandeld of donker gekleurd).
3. Kozijnen zijn van hout of goed lijkende andere materialen.
4. Het is van belang om in de omgeving passende kleuren toe te passen. Passend zijn donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donkergroen. Gebruik van contrasterende kleuren is niet toegestaan.
5. Toegevoegde elementen zijn zelfstandig vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
6. Toepassen van windveren is toegestaan. Goten worden niet omtimmerd.

Referentiebeelden architectuur

Referentiebeelden woning. (Bron: Google.nl)

Vrijstaande bijgebouwen en aanbouwen

1. Situering ondergeschikt aan het hoofdgebouw en passend in het ensemble van alle bebouwing op het woonperceel.
2. Eenvoudige bouwvolumes op basis van een rechthoekige plattegrond.
3. De kapvorm is een eenvoudig vormgegeven zadeldak.
4. Aanbouwen en dakkapellen zijn toegestaan.
5. Een aanbouw kan uitgevoerd worden met plat dak.
6. Vormgeving, kleur- en materiaalgebruik ondersteunen het agrarische karakter van het ensemble.

Criteria erfinrichting

1. Voor de bestrating van het gehele erfensemble wordt bij voorkeur een hardgebakken steen gebruikt dan wel een goed lijkend alternatief om waar mogelijk een authentieke uitstraling te verkrijgen. Er kan gevarieerd worden in klinker-, dik- en keiformaat.
2. De overige erfverharding zoals de terrassen en de padenstructuur rondom de woningen is vooral functioneel en daarmee niet meer dan noodzakelijk. Er mag daarvoor een afwijkende soort verharding gebruikt worden.
3. Qua structuurbeplanting wordt de opgestelde landschappelijke inpassing aangehouden.
4. Geen stedelijke erfafscheidingen maar erfafscheidingen met een groene, open uitstraling waarbij hagen (streekeigen sortiment) als uitgangspunt genomen kunnen worden;
5. Nabij de woning heeft de bewoner de vrijheid om een tuin aan te leggen naar eigen smaak en wens. Er worden geen schuttingen aangelegd.

Referentiebeelden architectuur

Referentiebeelden woning. (Bron: Google.nl)

landschapsontwerpers

Oldenzaalseweg 38 • 7651 KC Tubbergen • info@nl-landschaps.nl • www.nl-landschap.nl