



Ruimtelijk kwaliteitsplan

Meersendijk 3 - 3a Den Ham | Definitief d.d. februari 2022



Figuur 1 Meersendijk 3 - 3a Den Ham

COLOFON

Titel Opgesteld	Ruimtelijk kwaliteitsplan Meersendijk 3-3a Den Ham januari 2022
Datum laatst gewijzigd	februari 2022
Projectnummer	20AF205
Status	Definitief
Opdrachtgever	Familie van Munster
Auteur	Ad Fontem Ruimtelijk Advies A.Veenendaal MSc, adviseur RO en de groene leefomgeving Stationsstraat 37 7622 LW Borne ad-fontem.nl

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 Ad Fontem Juridisch Bouwadvies b.v



INHOUDSOPGAVE

Introductie	5
Beleidsanalyse	6
Gebiedsanalyse	8
Gewenste ontwikkeling	11
Beeldkwaliteit	15



INTRODUCTIE

Het agrarische erf Meersendijk 3-3a is gelegen ten westen van de kern Den Ham, tussen de Linderbeek en de Schipbeek. Ad Fontem Ruimtelijk Advies heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkelingen op het erf aan de Meersendijk 3-3a te Den Ham. De initiatiefnemers zijn voornemens het voormalige agrarische erf te herontwikkelen tot woonerf met twee woningen. Daarbij zal de bestaande boerderij behouden blijven. De vrijkomende agrarische bebouwing, tevens landschapsontsierende bebouwing zal worden geamoveerd. Ter compensatie zal ten zuiden van de bestaande boerderij een woning gerealiseerd worden. Daarbij zal de nieuwe woning opgaan in het nieuwe erfensemble.

De gemeente heeft na het indienen van een principeverzoek positief besloten. De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat het erf landschappelijk wordt ingepast en dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt. De landschappelijke inpassing wordt uiteengezet door middel van onderhavig ruimtelijk kwaliteitsplan. Het beleid en de uitgangspunten van de actoren relevant voor de landschappelijke inpassing worden in beeld gebracht. Het beleid relevant voor de gehele ontwikkeling zal in het bestemmingsplan worden benoemd en getoetst. Er wordt een beschrijving gegeven van het voormalige agrarische erf in het omliggende landschap op basis van de landschapsinventarisatie en analyse. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Twenterand.



Figuur 2 Topografische kaart (bron: atlasvanoverijssel.nl)

Bestaande situatie - Luchtfoto



Figuur 3 Luchtfoto vogelvlucht bestaande situatie (bron: cyclomedia)

Bestaande situatie - Foto's bestaande situatie



Figuur 4 Centrale erfruimte en achterzijde boerderij



Figuur 5 Inrit zuidzijde erf met bebouwingsrij van diverse schuren en de serrestal



Figuur 6 Verharding nabij kuilvoerplaten en diverse schuren



Figuur 7 Zicht op de serrestal en houtwal vanuit de landschapskamer

Landschapsanalyse - *Beleid*

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. Middels een verdeling in vier lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

Natuurlijke laag: *Beekdalen en natte laagtes*

Het plangebied is gelegen in een landschap bestaande uit hoger gelegen dekzandkoppen en natte laagtes met waarneembare hoogteverschillen. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Het Overijsselse zandlandschap is van oor-

sprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend.

In de occupatiegeschiedenis zijn de hoger gelegen delen, de dekzandkoppen rondom Den Ham voor het overgrote deel in cultuur gebracht als oude hoevenlandschap, maten en flierenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend is dat het reliëf op veel plaatsen is vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Voor de dekzandgronden bestaat de ambitie om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Het uitgangspunt voor de nattere gebieden is dat ontwikkelingen bijdragen aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Agrarische cultuurlandschap: *Oude Hoevelandschap*

Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreid liggende erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer indi-

viduele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, deze dan bijdragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Met deze uitgangspunten is waar van toepassing rekening gehouden in het voorliggende plan. Zo wordt de structuur van het erf, in samenhang met het omliggende landschap verbeterd.

Gemeentelijk beleid

LOP Twenterand

Hoofddoel van het LOP is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. De voornemens in het LOP moeten in vervolgprojecten 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
- het bijsturen van ontwikkelingen
- een gezamenlijke aanpak met omliggende gemeenten

Het plan is een toetsingskader voor de gebruikers en de beheerders van het landschap. Daarnaast hanteert de gemeente het als sturingsinstrument voor nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich aandienen.

Het erf aan de Meersendijk 3-3a is gelegen in deelgebied 7;

Hallerhoek/Linderflier, het landschapstype kenmerkt zich als essen- en kampenlandschap.

Het oude cultuurlandschap heeft historisch landschappelijke kwaliteiten. Het kopjeslandschap met de vele verspreide essen en kampen (Hallerhoek, Lindrot) is minder gaaf en jonger dan het landschap rond Den Ham.

Het accent ligt dan ook op herstel van de karakteristieken van het oude cultuurlandschap, zoals het kleinschalige reliëf (geïsoleerde koppen), de verspreid liggende éénmansessen (kampen) met hun oude bebouwingen (essen en hoevezwermen) en de vele landschapselementen. Kleinschalige afwisseling in het (agrarisch) grondgebruik tussen de hogere koppen en de lagere delen dient in dit oud cultuurlandschap te worden gestimuleerd, om de kleinschalige variatie tot uitdrukking te brengen. Daarnaast gaat de aandacht uit naar ontwikkeling van de Linderbeek, ten behoeve van het beekstelsel van de Regge. Retentie van hogepiekafvoeren speelt hierin de hoofdrol landbouw.

Het landschappelijk streefbeeld is een agrarisch cultuurlandschap dat gekenmerkt wordt door een rijke kleinschalige verweving van groenstructuren en paden. Het open karakter, de bolling en steilranden van de essen en kampen is als één geheel behouden en hersteld.

Op de overgang met hogere delen naar de lagere delen, ligt een compositie van landschapselementen (zoals houtwallen, singels en geriefhoutbosjes) en verspreide erven. Landbouw blijft een belangrijke rol vervullen in dit landschap. De essen en kampen zijn over het algemeen in agrarisch gebruik. Daarnaast wordt op overgangen (gradiëntzones) van hoog naar laag en droog-nat ruimte geboden voor kleinschalige ontwikkelingen van wonen, recreatie en groen. Bouwen op de essen en kampen is uitgesloten. Rond grote escomplexen (zoals de Magelaresch) vormen de erfensembles en beplantingen kleinschalige randen rond de grote open ruimten. De ervenclusters zijn sterk met elkaar verweven door een netwerk van houtsingels, bosjes, erfbeplantingen en routes. Voor Hallerhoek wordt ingezet op het herstel en de versterking van landschapswaarden.

Als aandachtspunten en kansen zijn benoemd:

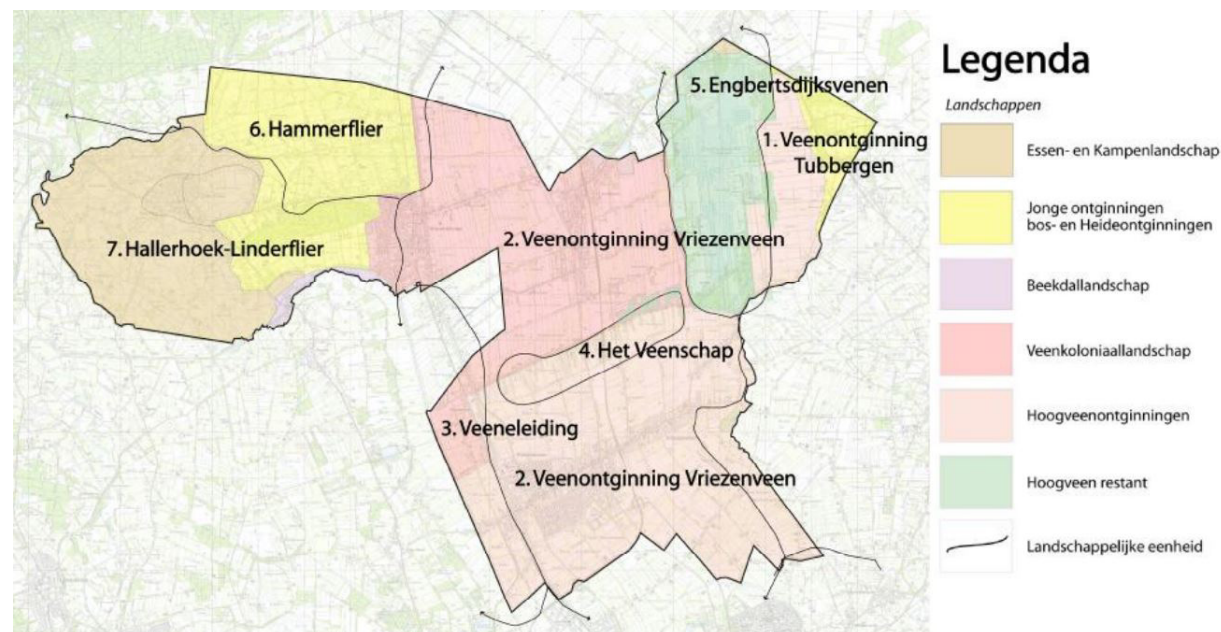
- Ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en groenstructuren langs de randen van de escomplexen
- Actief herstel van kleine landschapselementen en erfbeplantingen
- Stimuleren grondgebonden landbouw (akkerproducten) op de essen en kampen

Door de voorgenomen ontwikkeling waarbij een agrarisch bedrijf beëindigd wordt, biedt zich een kans om het gewenste streefbeeld te gaan vormgeven. De bijdrage die een rode ontwikkeling kan leveren aan het streefbeeld van een kwalitatief landschap wordt hieronder beschreven.

Een potentiële meerwaarde kan geboden worden door:

- Versterken van de kleinschalige structuur van het landschap tussen de erven en het landschap (verankering in omgeving) door erfbeplantingen en openbare paden rond de kavels
- De ontwikkeling blijft kleinschalig en het landschap behoudt de afwisseling van open en besloten delen

Dat kan bewerkstelligd worden door akkerrandenbeheer, herstellen van steilranden en de aanleg erfbeplanting in de vorm van kleine bosjes, houtsingels, hagen en solitaire bomen.



Figuur 8 Landschappelijke eenheden met landschapstypen Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

Landschapsanalyse - Landschapstype

Landschap

Door de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen is er sprake van deze waarneembare (hoogte) verschillen in het landschap. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes. De mens en haar (agrarische) activiteiten vormen de drijvende kracht achter de ontwikkeling van het landschap in de afgelopen eeuwen. Activiteiten die voor het overgrote deel gebaseerd zijn op de kenmerken van de natuurlijke ondergrond. Afhankelijk van het agrarisch gebruik door de mens is de door abiotische factoren gevormde bodem veranderd.

Van oudsher worden de hoger gelegen delen in het landschap gebruikt voor bewoning en bewerking van het land, de lager gelegen, vaak nattere gronden werden gebruikt als weiland. Het erf lag aan de rand van een es of kamp, verankerd in het

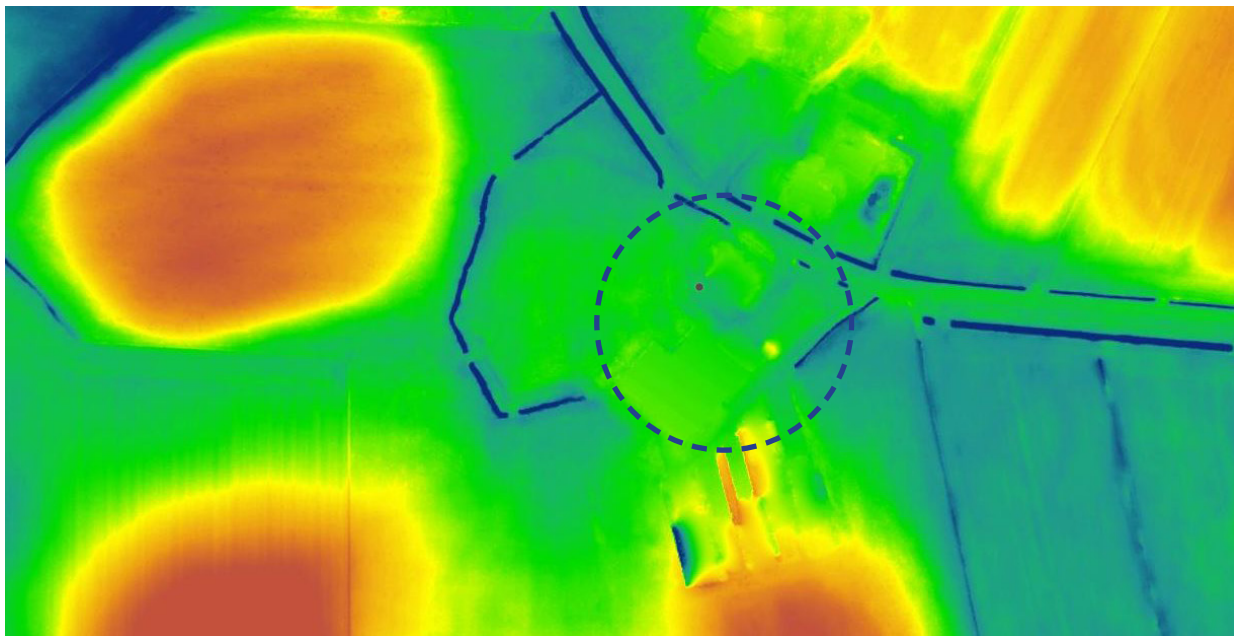
kleinschalige landschap. De boerderij van initiatiefnemers ligt ten oosten van het buurtschap Meer, temidden van de diverse dekzandkoppen die het gebied rijk is. Deze hoogte verschillen zijn waarneembaar in het landschap en op de AHN weergegeven in figuur 9. Het omliggende landschap kenmerkt zich met meerdere dekzandruggen, evenals natte laagtes met de bijbehorende vegetatie. De diversiteit in en rondom het plangebied is zichtbaar. Een netwerk van houtsingels, houtwallen en loofhoutbosjes is kenmerkend voor het landschap. De wegen volgen de natuurlijke lijnen van het kleinschalige landschap, waardoor een organisch en kronkelend wegpatroon ontstaan is.

De historische topografische kaarten laten eventuele veranderingen in gebruik van het land door de tijd heen zien. De kaarten op de volgende pagina geven weer dat de structuur van het landschap is veranderd door ingrepen van de mens, met name vanaf 1940 zijn er landschapselementen

verdwenen. Andere landbouwmethoden leidden tot ander gebruik van het land. Veel houtwallen zijn bijvoorbeeld geruimd om de percelen aan te passen aan de grotere machines en grootschalige uitbreidingen van bebouwing met als gevolg een schaalvergroting en rationelere indeling van het landschap. De herkenbaarheid van het kleinschalige landschap is ter plaatse van de Meersendijk en de verspreid liggende erven deels overleefd gebleven. De structuur gevende landschapselementen zoals wegbeplanting langs wegen en enkele erfbomen van de vergrootte percelen zijn grotendeels nog aanwezig. De perceelsrandbegroeiing rond de huiskavel is gedeeltelijk behouden gebleven. Op de historische topografische kaarten is eveneens ten zuidwesten van het erf ook nog een erf te zien welke inmiddels verdwenen is.

Bodem

In het projectgebied komt het bodemtype beekerdgrond voor, een humeuze podzolgronden met plaatselijk klei afzettingen van de beken. Het bodemtype geeft inzicht in de chemische omstandigheden welke sturend is voor de keuze van het plantmateriaal. Beplanting die namelijk van nature op deze bodemtypen groeit, heeft namelijk veel minder last van ziektes en plagen. Ze zijn sterker omdat de bodemomstandigheden optimaal zijn voor de soorten. Ook binden inheemse plantensoorten meer insecten, schimmels en mossen aan zich. Op een beekerdgrond groeit o.a. de winter- & zomereik, beuk, zwarte els (nattere gronden) van nature. Deze soorten, met name de soorten die reeds aanwezig zijn, zullen worden gebruikt in het ontwerp.



Figuur 9 AHN (Bron: ahnviewer.nl)



Figuur 10 Verandering landschap rondom planlocatie rond 1900, 1940, 1970 en 2000 van links boven naar rechts onder (Bron: topotijdreis.nl)

Landschapsanalyse - Bestaande landschapselementen

Erf in het landschap

Het erf aan de Meersendijk 3-3a ligt temidden van diverse dekzandruggen waar de vroegere bouwlanden op ontstaan zijn. De boerderij ligt parallel aan de Meersendijk met de voorkant van de woning landschapsggericht. Het inwoongedeelte is gesitueerd aan de westzijde van de boerderij. Op het voorerf is een kookhuisje aanwezig. Aan de noordzijde bevindt zich het voorerf met een tuininrichting, aan de oostzijde het zijerf die aan de weg grenst. De erfbeplanting bestaat voornamelijk uit wat tuinbeplanting en aangrenzend aan de weg enkele erfbomen. Zowel het voor- als zijerf hebben een formeler karakter dan het achtererf. Het achtererf betreft het werkgedeelte met de deel, waar het vee gestald stond en de oogsten gedorst werden. De sober ingerichte ruimte met veel erfverharding is karakteristiek te noemen voor achtererven.

Een herkenbaar landschapselement van vroeger uit is de landschapskamer, de met groen omkaderde huiskavel, die momenteel nog deels te herkennen is. De perceelrandbegroeiing bestaat uit een houtwal met essen, zwarte els en een enkele eik. In een later stadium zijn de agrarische schuren in zuid-westelijke richting uitgebreid en hebben zodoende de landschapskamer doorbroken. De weg naar de zuidelijke burens en de weg die de lijnen van de landschapskamer volgden naar het verdwenen naastgelegen erf zijn inmiddels niet meer aanwezig. De recente (voormalige agrarische) schuren en de hoge mate van verharding zijn van een mindere beeldkwaliteit. Deze elementen zijn dan ook als landschapsoetsierend te bestempelen. Dit doet afbreuk aan de groene uitstraling van het gebied en het oorspronkelijke erf met erfbeplanting. Rechts is de analyse van de huidige landschappelijke situatie van het erf met cultuurhistorische waardevolle elementen, landschappelijke groenelementen, erfbeplanting en landschapsoetsierende elementen benoemd.



Figuur 11 Luchtfoto met bestaande elementen erf en omgeving (bron: eigen bewerking atlasvanoverijssel.nl)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Kwaliteitsimpuls

Initiatiefnemers zijn voornemens het agrarische bedrijf te beëindigen. Initiatiefnemers wensen met toepassing van de beleidsregels Erventransitie Twenterand 2019 van de gemeente Twenterand de bestaande (voormalig agrarische) stallen te slopen en te vervangen voor een compensatiewoning en extra bijgebouwen op het erf.

In het plangebied liggen kansen om een kwaliteitsimpuls te geven aan het oude hoevenlandschap conform de uitgangspunten van het gemeentelijke en provinciale beleid. Middels voorliggende erfinrichting wordt aangesloten bij de kenmerken van het gebied. Een duidelijke vervlechting van bebouwing en landschap waarin het zicht op het omliggende landschap behouden blijft. Het herstellen van de landschapskamer en het toevoegen van gebiedseigen erfbeplanting rondom het erf draagt positief bij aan de kwaliteit van het landschap. Met het initiatief van de opdrachtgever wordt het mogelijk het plangebied en de directe omgeving te voorzien van een kwaliteitsimpuls. Kansen en kwaliteiten gebaseerd op de gebiedskenmerken zullen worden benut en versterkt waarbij het geformuleerde Rood voor Rood beleid kan worden doorgevoerd.

Inrichting erf

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de transformatie van een voormalig agrarisch erf naar een woonerf waarbij de boerderij behouden blijft, oude landschapsontsierende en reeds in verval geraakte bebouwing wordt gesloopt, een ondergeschikte schuurwoning met bijgebouw. Het geheel zal landschappelijke worden ingepast, o.a. door het toevoegen van landschapselementen en erfbeplanting. In figuur 6 is aangegeven welke schuren zullen worden ingezet ten behoeve van deelname aan de Rood voor Rood regeling van de gemeente Twenterand. De totale slooppoppervlakte bedraagt 1534 m² wat betekent dat er ruim wordt voldaan aan de gestelde eis van 850 m² voor één compensatiewoning. De rest van de slooppoppervlakte wordt ingezet voor extra bijgebouwen bij de bestaande en de compensatiewoning.

De voorgenomen ontwikkeling wordt ingepast in het landschap waarbij de volgende uitgangspunten gehanteerd worden:

Uitgangspunten:

- Sloop (voormalige) agrarische bebouwing ca. 1534 m² en verwijderen overmatige erfverharding zodat de groene omgeving vergroot wordt;
- Eén compensatiewoning van 900 m² met bouwmogelijkheden voor bijgebouwen van maximaal 228 m²;
- 250 m² aan bijgebouwen mogelijk bij de bestaande woning;
- Landschappelijke inpassing van het erf waarbij aangesloten wordt op de karakteristiek van het oude hoevenlandschap (zie vigerend beleid);
- Positionering nieuwe bebouwing waarbij de één-erf-gedachte en de compactheid van het erf versterkt wordt;
- Realisatie compensatiewoning in ondergeschikte vorm zo dat er een duidelijke hiërarchie op het erf is;
- Ruimte op het erf om te keren of te parkeren.
- Versterken van de kleinschalige structuur van het landschap tussen de erven en het landschap;
- Toevoegen van landschapselementen en erfbeplanting (gebiedseigen en inheems) waardoor de kleinschaligheid van het landschap versterkt wordt, evenals de compactheid en één-erf-gedachte.

Bebouwing

Door de sloop van de stallen zal het voormalige agrarisch erf een behoorlijke verandering ondergaan. Er moet voorkomen worden dat er twee aparte erven ontstaan door het toevoegen van een tweede woonrecht. Dat wordt bewerkstelligd met een compact erfcluster waarin de bebouwing een onderlinge relatie heeft. De bestaande boerderij vormt de basis van waaruit het erf zal worden ingericht. Het oorspronkelijke 'werk' gedeelte van het erf zal behouden blijven en gaan dienen als centrale erfruimte van waaruit de omliggende ondergeschikte bouwwerken bereikt kunnen worden.

De compensatiewoning wordt gesitueerd aan het achtererf, aan de rand van de landschapskamer en zodoende aan de rand van het kamp. Naast de positionering van de bebouwing zorgt de erfbeplanting voor een geleidelijke overgang van het erf naar de openheid van de kampen rondom het plangebied. De erven van het oude hoevenlandschap kennen deze verspreide ligging van gebouwen en geen harde overgang naar de omgeving. De te bouwen schuren en woning dragen bij aan de landelijke uitstraling van het erf. De bijgebouwen zijn gesitueerd achter de boerderij en zijn via de centrale erfruimte bereikbaar.

Figuur 12 Te slopen opstallen in paars (bron: eigen bewerking cyclomedia)



Landschappelijk inrichtingsplan



Legenda

Gebouwen

- a= Bestaande woning
- b= Bijgebouwen bij bestaande woning
- c= Compensatiewoning
- d= Bijgebouw bij de compensatiewoning
- e= Te slopen schuren (oranje omlijnd)

Landschapselementen en erfbeplanting



Bestaand groenelement

Nieuwe aanplant

Bestaande landschapselementen

- f= Houtwal historische lijnen landschap
- g= Erfbeplanting

Maatregelen landschappelijke inpassing

- h= Erfverharding van de twee woningen wordt op elkaar afgestemd zodat de beleving van de één erfgedachte versterkt wordt;
- i= Aanplant boerenhaag meidoorn (*Crataegus monogyna*), haagbeuk (*Carpinus betulus*) en veldsdoorn (*Acer campestre*), 5 stuks aanplant per meter, maatvoering 80-100;
- j= Aanplant zomereik (*Quercus robur*), maatvoering 14-16, 5 stuks;
- k= Aanplant boomgaard, fruitbomen appel, peer, pruim maatvoering 8-10, 10 stuks
- l= Aanplant struweel en erfbeplanting met inheems bosplantsoen en vaste planten. Het struweel met zoomvegetatie vormt enige ruigte met willekeurig struikvormers met de soorten, meidoorn (*Crataegus monogyna*), kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) en sleedoorn (*Prunus spinosa*) in een gelijke verdeling, totaal ca. 40 stuks aanplant, maatvoering 80-100 cm.

Extra landschappelijke investering vanwege sloop serrestal

- m= Herstel landschapskamer door aanplant en versterken houtsingel (elzen en essen) met een natuurlijke kruidenlaag als ondergroei. De plantafstand is 4 meter over een lengte van 36 meter, aanplant met bewortelde stek met de maat 200-250 cm hoogte. De lege plekken in de houtsinel dienen opgevuld te worden met nieuwe aanplant. Totale aanplant ca. 25 stuks
- n= Aanleg kikkerpoel

Erfbeplanting

De bestaande erfbeplanting is minimaal op het erf aanwezig en beperkt zich tot enkele erfbomen. De bestaande erfbeplanting zal versterkt worden met streekeigen en inheemse beplanting passend op de natuurlijk ondergrond en zal zorgen voor versterking van het erfensemble, de één-erf-gedachte en daarnaast de esthetisch en beleevingswaarde van het boeren erf. Dit betreffen hagen, solitaire bomen, boomgroepen en zoomvegetatie op de overgang naar het omliggende landschap.

Het voorerf en het zijerf zijn open met tuinaanplant en zullen worden begrensd door een boerenhaag die doorloopt naar de boomgaard. De siertuin bevindt zich op het voor- en zijerf. De entree naar de besloten centrale erfruimte wordt eveneens begeleid door de haag, de boomgaard en enkele solitaire bomen. Het achtererf wordt tevens begrenst door de bebouwing en de boomgroep aan de westzijde van de centrale erfruimte. De erfbeplanting en de landschapselementen gaan versnippering van de bebouwing tegen waardoor de opzet van het erf naadloos in het agrarisch landschap past. Uitgangspunt is een compensatiewoning aan het landschap, zonder formele siertuin aangrenzend aan het landschap.



Figuur 14 Referentie beeld inheems bosplantsoen (bron: Ad Fontem)



Figuur 15 Referentie beeld poel met flauwe oever en ruigte (bron: Ad Fontem)

Maatregelen

Er worden diverse maatregelen uitgevoerd om het plan landschappelijk in te passen in het kader van de transformatie van het erf en deelname aan de regeling Rood voor rood. De concrete maatregelen en benodigde werkzaamheden worden hieronder uiteengezet.

Centrale erfruimte

De ruimte tussen de compensatiewoning en de oude boerderij betreft het achtererf. Het betreft de centrale erfruimte van waaruit de omliggende bebouwing en voorzieningen bereikbaar zijn. Het achtererf heeft ten opzichte van het voorerf een besloten karakter welke gevormd wordt door de bebouwing aangrenzend aan de centrale erfruimte evenals de erfbomen. Een eenduidige bestrating is passend op het erf zodat de één erf-gedachte versterkt wordt. Tussen de schuurwoning en de weg zullen solitaire bomen aangeplant worden om het karakter van een boeren erf te versterken. Ten oosten van de centrale erfruimte zal een boomgroep zorgen voor de visuele afronding van het achtererf.

h= Erfverharding van de twee woningen wordt op elkaar afgestemd zodat de beleving van de één erfgedachte versterkt wordt;

Hagenstructuur en siertuin

Het voor- en zijerf zal gedeeltelijk omkaderd worden door een boerenhaag van ongeveer 1,00-1,20 meter hoog. Deze haag bestaat uit de soorten meidoorn (*Crataegus monogyna*), haagbeuk (*Carpinus betulus*) en veldesdoorn (*Acer campestre*) met een aanplant van van 5 stuks in een enkele rij, met de maatvoering 80-100 (hoogte in centimeters). De hagen zorgen voor de begrenzing van het formele gedeelte van het erf en bevorderen de herkenbaarheid van het erf. Bij nieuwe aanplant in de siertuin bestaat de voorkeur om gebiedsvreemde grote heesters te voorkomen (coniferen, laurierkers) en inheemse, gebiedseigen of passende beplanting als hortensia, rhododendron, vaste planten in de tuin aan te brengen.

*i= Aanplant boerenhaag meidoorn (*Crataegus monogyna*), haagbeuk (*Carpinus betulus*) en veldesdoorn (*Acer campestre*), 5 stuks aanplant per meter, maatvoering 80-100;*

Erfbosje

De aanwezigheid van beplanting op het erf was voornamelijk gericht op functionaliteit. Een boomgroep of erfbosje is dan ook een kenmerkend beplantingselement op een erf. De boomgroep draagt bij aan de beslotenheid en afkadering van het achtererf. Op het achtererf zullen erfbomen in de vorm van een erfbosje aangeplant worden om het karakter van het erf te versterken. In de toekomst zullen de gebouwen tegen een achtergrond van groen staan door de aanplant van een erfbos.

*j= Aanplant zomereik (*Quercus robur*), maatvoering 14-16, 5 stuks;*

Boomgaard

Kenmerkend voor boerenerven is de verdeling tussen het voor en achtererf. Voor de boerderij bevond zich vaak een moestuin met boomgaard. Ter plaatse zal een boomgaard aangeplant worden met zowel appel, pruim en peren bomen.

k= Aanplant boomgaard, fruitbomen appel, peer, pruim maatvoering 8-10, 10 stuks

Struweel

Aanplant erfbeplanting in de vorm van struweel met inheems bosplantsoen en vaste planten. De beplanting vormt de overgang van het erfbos naar het erf en de overgang van het erf naar de omliggende agrarische gronden. Zodoende zal de bochtige perceelsvorm geaccentueerd worden en wordt er een geleidelijke overgang van het erf naar het omliggende landschap gevormd. De zoomvegetatie vormt enige ruigte met willekeurig struikvormers met de soorten, meidoorn (*Crataegus monogyna*), kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) en sleedoorn (*Prunus spinosa*) in een gelijke verdeling, totaal ca. 40 stuks aanplant, maatvoering 80-100 cm. Het inheemse struweel zal aangeplant worden in willekeurig verband met een plantafstand 1 x 1 m. Het struweel wordt als hakhout beheerd en tussen de 10-12 jaar afgezet zodat er regelmatig verjonging plaats vindt.

l= Aanplant struweel en erfbeplanting met inheems bosplantsoen en vaste planten.

Extra landschappelijke investering vanwege sloop serrestal

Herstel landschapskamer

Op de historische topografische kaarten is te zien dat de huiskavel behorende bij de boerderij voorheen volledig omzoomd was met groen. Door de uitbreiding van de bebouwing is deze in het verleden verdwenen. Door sloop is er ruimte gekomen om de structuur te herstellen. De bestaande houtsingel zal versterkt worden met aanplant van essen en elzen op de open plekken waarbij enige zichtlijnen vanuit de woning opgehouden mogen worden. Aan de zuidzijde zal nieuwe aanplant ervoor zorgen dat de organische vormen in het landschap teruggebracht worden. De aanplant van elzen en essen gaan samen met een natuurlijke kruidenlaag als ondergroei. Aan de zuidzijde zal nieuwe aanplant de houtsingel vormgeven, over een lengte van ca. 36 meter worden met een plantafstand van 4 meter bewortelde stekken met de maat 200-250 cm hoogte aangeplant. Totale aanplant is ca. 25 stuks

m= Herstel landschapskamer door aanplant en versterken houtsingel (elzen en essen) met een natuurlijke kruidenlaag als ondergroei.

Kikkerpoel

Ten noorden van de boerderij, in de landschapskamer is ruimte voor de ontwikkeling van een kikkerpoel. De ontwikkeling van de regenwaterafhankelijke poel zorgt voor extra leefgebied voor watergebonden soorten zoals kikkers en padden. Een beleemde bodem in de poel is noodzakelijk voor het vasthouden van het water. Het talud is flauw, begroeid met een kruidenlaag en nabij het water zullen de bestaande bomen behouden blijven.

n= Aanleg kikkerpoel

