



Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

Amanshoeve - Rossumerstraat 34 Agelo

Tubbergen, 14 november 2019 - definitief



Project: KGO

Locatie: Rossumerstraat 34 - Agelo

Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Rossumerstraat 34 te Agelo (Bron: Hannink LV)

Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

Project: KGO

Locatie: Rossumerstraat 34 7636 PL Agelo

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - KGO Amanshoeve Rossumerstraat 34 Agelo

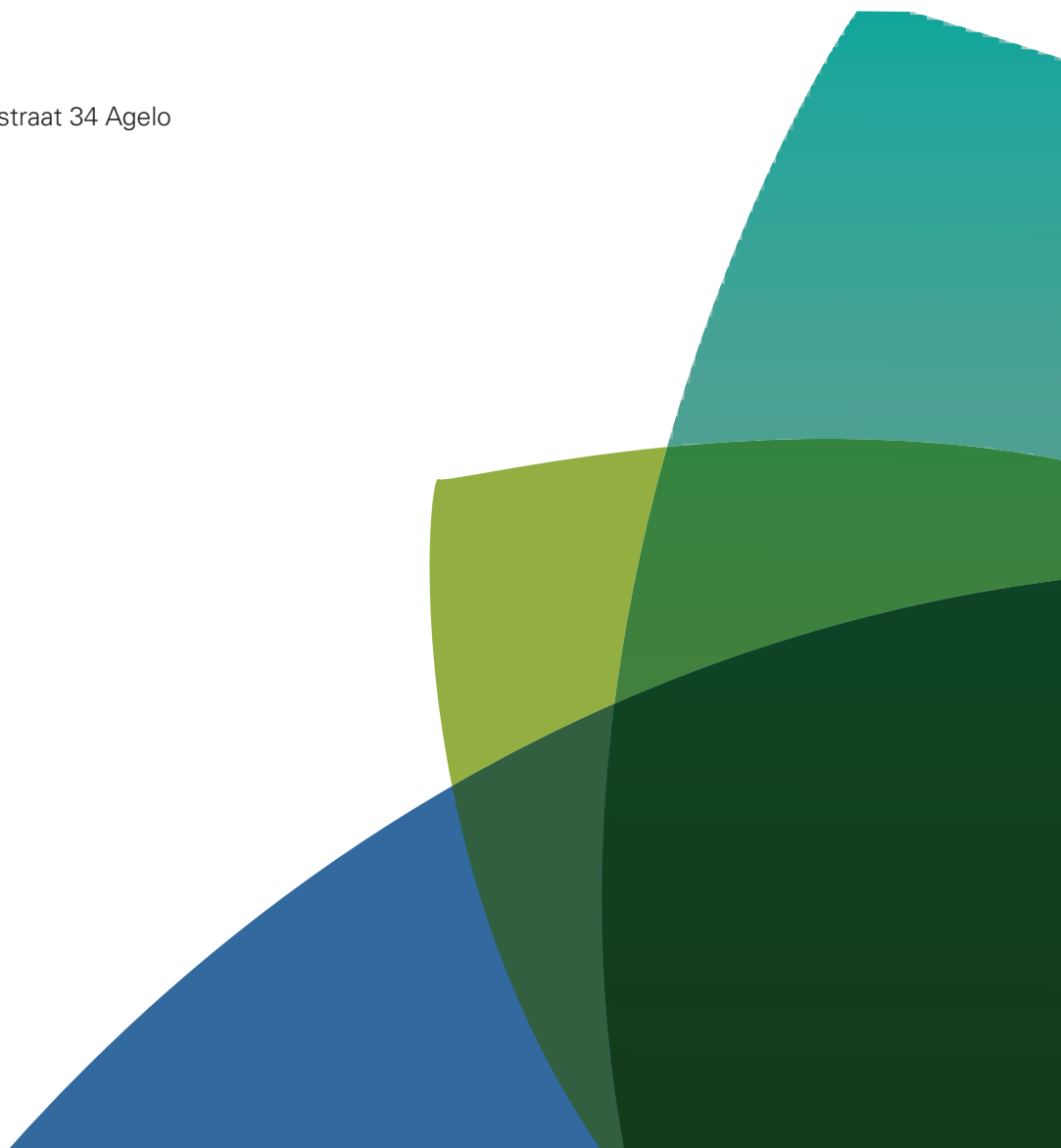
Opgesteld: 6 november 2019, Tubbergen

Gewijzigd: 14 november 2019

Status: Definitief

Opdrachtgever: Amanshoeve
dhr. J. Aman
Beltweg 15
7664 VG Manderveen
0546-681893

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Architom
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl





Inhoud

1. Aanleiding	6
2. Huidige situatie	8
3. Beleid	12
4. Uitgangspunten	20
5. Plan	22
6. Maatregelen	24





1. Aanleiding

Aan de Rossumerstraat 34 nabij Agelo is sinds enige jaren in handen van de Amanshoeve. De locatie was voorheen in gebruik als hotel/restaurant onder de naam “zomerlust”. Later zijn er asielzoekers opgevangen. Sindsdien stond de locatie leeg. Met de nieuwe invulling wordt er gehoor gegeven aan een grote behoefte. Zorgbehoevende ouderen (24 uren zorg) hebben steeds vaker de voorkeur voor het rustige platteland. Met name ouderen uit de directe omgeving krijgen op die manier een kans om in de omgeving te verblijven en zijn niet genoodzaakt om te verhuizen naar grotere dorpen of steden. Naast de locatie in Agelo bezit de Amanshoeve een locatie in Manderveen.

De Amanshoeve is ook eigenaar van het naastgelegen perceel dat nu nog uit een woning en bijgebouwen bestaat. Het voornemen is er om de woning en bijgebouwen te slopen om daarna een uitbreiding te kunnen realiseren van het reeds bestaande. In combinatie met de uitbreiding wordt ook het gehele perceel heringericht om zodoende een versterking voor de ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Met de uitbreiding kan de Amanshoeve aan de vraag voldoen en ontstaat er meer ruimte voor een betere logistiek.

De uitbreiding kan alleen tot stand komen door de regeling Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO). Via deze regeling kan een ondernemer een uitbreiding aanvragen die naar aard en omvang passend is voor de locatie. Als tegenprestatie voor de uitbreiding dient de ondernemer te investeren in de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente eist voor de locatie een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet

door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de locatie en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing en de investering die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Dinkelland.



Locatie plangebied aan de Rossumerstraat 34 (Bron: geo.overijssel.nl)



Locatie plangebied aan de Rossumerstraat 34 (Bron: geo.overijssel.nl)



2. Huidige situatie

Net als andere grote delen van Overijssel ligt het plangebied in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met minimale hoogteverschillen. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd zijn geërodeerd. Hoogteverschillen waren grotendeels verdwenen en door de grootschalige ontginning van heide en de moderne landbouw is het landschap nog eens sterk geërodeerd. Het plangebied ligt in een landschap dat nagenoeg vlak is geworden.

Jonge heideontginningslandschap

Het plangebied ligt aan de noordzijde van het jonge heideontginningslandschap. Meer noordelijk is er sprake van een kleinschalig matenlandschap dat nog altijd goed herkenbaar is gebleven. De gronden waren relatief nat met beperkte hoogteverschillen. De locatie is zoals gebruikelijk in de ontginningen direct na de ontginning zichtbaar op topografische kaarten. Dat is rond de jaren '30 geweest. Het erf was direct aan de weg gelegen die van Oldenzaal naar Ootmarsum liep, later de Rossummerstraat. Topografische benaming bevestigen het landschapstype rondom de planlocatie. Onder meer wordt gesproken over "Voort Maten" en "Ageler Veld".

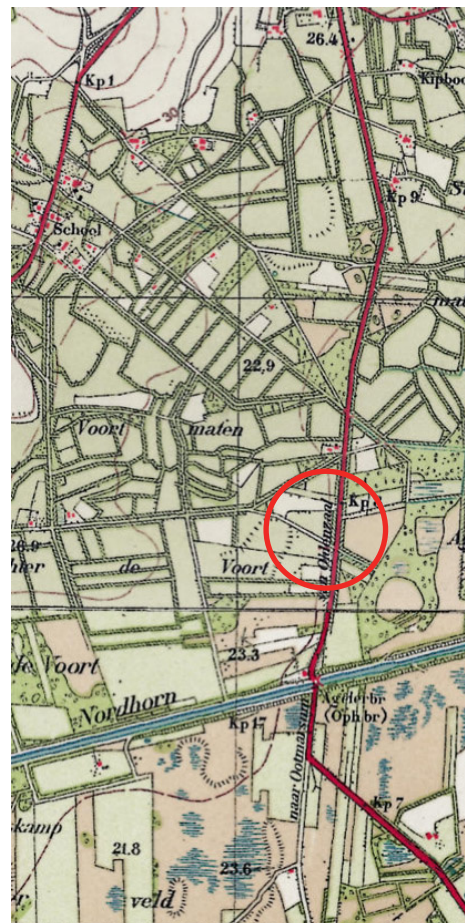
Het landschap

Waar het gebied ten noorden van de planlocatie heel kleinschalig is geweest, is het gebied ten zuiden heel open geweest. Een typisch kenmerk van de ontginningen. Aanvankelijk was er sprake van een open landschap, maar na de ontginning zijn er diverse houtsingels en houtwallen aangeplant. De moderne landbouw in combinatie met ruilverkavelingen hebben het landschap later weer meer open gemaakt. In de huidige situatie is er sprake van robuuste landschappelijke dragers

veelal te beschrijven als wegbeplanting en forse houtsingels en/of houtwallen die het gebied opdelen in kamers van 10 tot 15 hectare. Het van oorsprong open gebied is goed herkenbaar.

Nieuwe elementen

Er moet voorzichtig om worden gegaan met nieuwe elementen. Nieuwe beplanting moet niet tot gevolg hebben dat er sprake is van een afname van de grootschaligheid. Er is sprake van een juiste verhouding tussen landschapselementen en vaak grootschalige erven. De grootschalige erven passen in het landschap maar kunnen veelal ingepast worden met robuuste elementen.



Verandering landschap rondom planlocatie rond 1925, 1935, 1955 en 1975. (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

Het erf is ooit ontstaan aan de Rossumerstraat (H). Het erf lijkt ook opgehangen te zijn aan de direct aangrenzende Voortsweg (G), maar deze weg is later, vermoedelijk door een uitbreiding van het toenmalige hotel verlegd. Oorspronkelijk liep de weg door tot direct naast het hoofdgebouw (A) en had het geen relatie met het oorspronkelijke erf. Na het hoofdgebouw is de locatie uitgebreid met een bijgebouw (B) en parkeerplaatsen (C). Nog weer later is daar een bedrijfswoning aan toegevoegd (D) met een bijgebouw (E). Gecombineerd met de omliggende houtopstanden kan gesteld worden dat het volledige erf georiënteerd is geweest op de Rossumerstraat. Functioneel maakt het erf echter gebruik van de Voortsweg. Vanuit de oorspronkelijke situatie is er sprake van een bepaalde hiërarchie.



Situering bedrijf (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de

EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving).



De locatie is aangeduid als groen wat betekent: "Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden hebben en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Het gebied rondom de uitbreiding is nagenoeg vlak geworden.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te realiseren. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. Het plangebied ligt in de samenkomst van het jonge heideontginningslandschap, het matenlandschap en het kampenlandschap. Tijdens het in gebruik nemen van de landschappen heeft men nooit nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het ontginningslandschap is in dit geval een halfopen landschap met rationele regelmatige

blokverkaveling. Het matenlandschap en het kampenlandschap hebben een meer onregelmatig patroon en waren van oorsprong erg kleinschalig. Ontwikkelingen in de landbouw hebben onherstelbare gevolgen gehad voor het landschap. Het landschap is nog te herkennen, maar wel aanzienlijk grootschaliger geworden. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk als de bestaande indeling van het landschap wordt gerespecteerd. Er moet met name aandacht zijn voor behoud van landschapselementen.

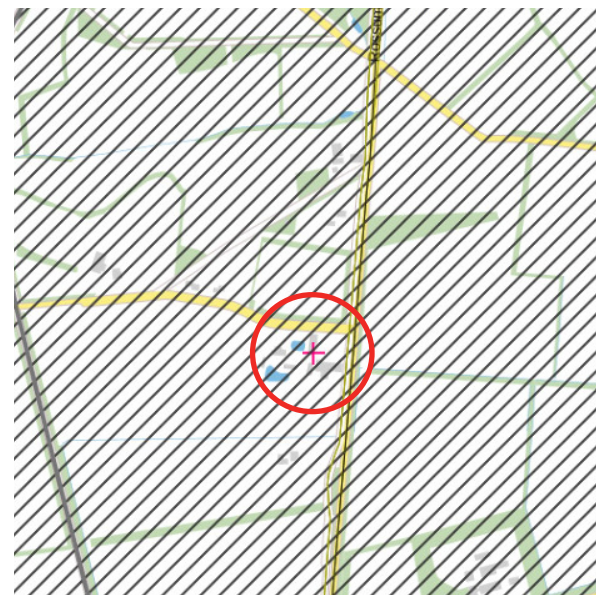
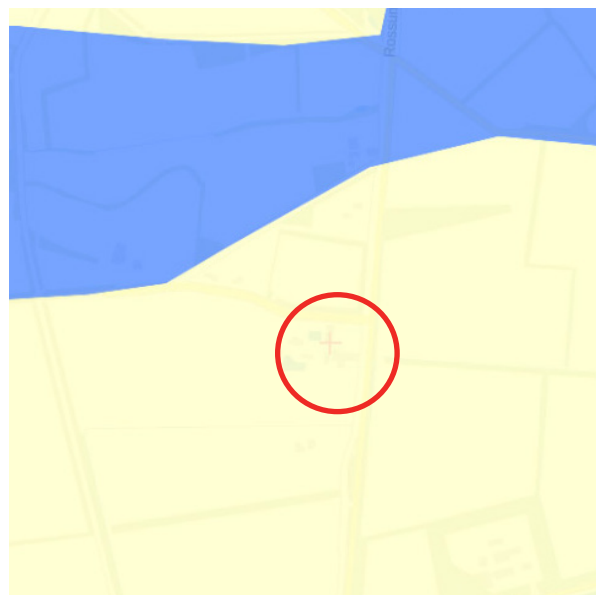
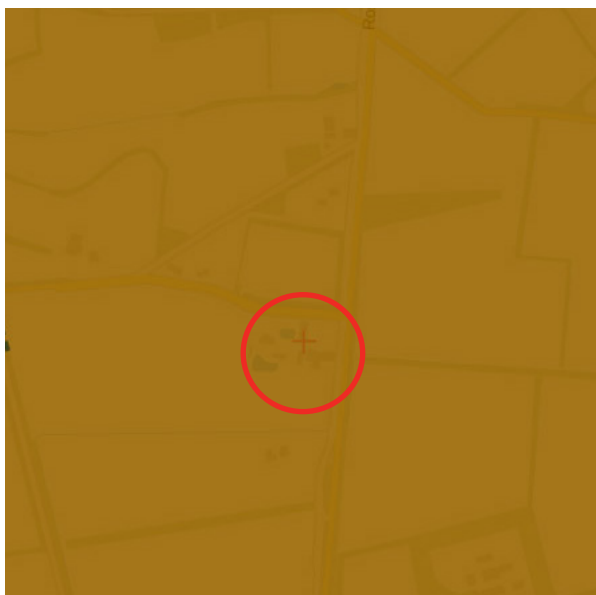
Laag van de beleving

De locatie is omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkeling houdt rekening met deze ambitie. Er wordt geen onnodig licht toegevoegd.

3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KiGO)

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. Bij elke ontwikkeling dient de aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden gecompenseerd te worden. Bij een grootschalige ontwikkeling dient men naast een basisinspanning en een extra investering aan te bieden. Men onderscheidt een aantal stappen:

- Wat is de omvang van de ontwikkeling;
- Welke locatie wordt er voorgesteld voor de elementen;



(Links) Natuurlijke laag; het plangebied is omschreven als "dekzandvlakte en ruggen". (Midden) Laag van Cultuurlandschap; plangebied is omschreven als "jonge heide- en broekontginningslandschap" tegen het "matenlandschap" aan. (Rechts) Laag van de beleving; plangebied is omschreven als "donkerte". (Bron: overijssel.tercera.nl)

- Maken de gronden deel uit van bepaalde natuurwaarden;
- Welk landschapstype en bouwstenen zijn van toepassing;
- Welke ambities en streefbeeld moet er nagestreefd worden;
- Waar en hoe kunnen wij daaraan voldoen?

In dat proces wordt er, net als bij de omgevingsvisie gekeken naar vier lagen; de natuurlijke, de agrarische, de stedelijke en de laag van de beleving. De kwaliteitsimpuls moeten zonder meer bijdrage leveren aan een stevig en robuust landschappelijk raamwerk. Onder andere kunnen de verdwenen kenmerken terug worden gebracht. Het volgende uit het KiGO is van toepassing op de uitbreiding van het bouwblok:

“Bij elke ontwikkeling op een bestaand bouwblok waarbij meer dan 500m³ bebouwing wordt toegevoegd, geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied en het gemeentelijk beleid, de noodzaak tot landschappelijke inpassing. Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling, geldt een meer gebiedsgerichte benadering. Indien er een bestemmingsplanprocedure genoodzaakt is, wordt een ontwikkeling gezien als grootschalig. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing, náást de basisinspanning. Dat geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.”

Het KGO beleid schrijft voor dat een initiatiefnemer moet investeren als er sprake is van een grootschalige uitbreiding. Dat kan door de waardesprong te bepalen door middel van een taxatie of door 25% van de bouwkosten in het geval er geen sprake is van een wijziging en/of uitbreiding van de bestemming. Om de bijdrage KGO te bepalen is er een berekening opgesteld. In dit geval vindt er geen vergroting plaats van de bestaande bestemming, maar een wijziging van de

bestemming ervan. Er is een taxatierapport opgesteld om de waardesprong te kunnen bepalen, omdat de vraag niet overeenkomt met de standaardtabel als opgenomen in het KGO beleid. De nieuwe situatie heeft een hogere waarde tot gevolg. Deze is in het rapport vastgesteld op € 50.000,-. Voor inzage van het taxatierapport wordt eenvoudig verwezen naar het rapport “Getekend taxatierapport_Voortsweg 1_Agelo. Het rapport is niet als bijlage opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is functioneel aan het buitengebied verbonden. Daarom mag 75% van het bedrag in mindering worden gebracht. De netto investering bedraagt daarom € 12.500,-.

Daarnaast kunnen de kosten voor het KGO plan (met een maximum van 10%) worden afgetrokken, evenals de kosten voor het kwaliteits-team. Omdat het 2 bezoeken betreft is dat € 500,-. De bijdrage voor een investering in de ruimtelijke kwaliteit bedraagt daardoor € 10.750,-.

Gelet op het landschap nabij het plangebied zijn er weinig mogelijkheden om het landschap aldaar te versterken. De basisinspanning mag niet mee worden gerekend. De initiatiefnemer mag 20% besteden aan maatschappelijk rood. Voor de overige 80% is een concreet doel gevonden. De initiatiefnemer maakt daarom gebruik van de mogelijkheid om het bedrag in het groenfonds van de gemeente Dinkelland te storten. Na goedkeuring van de plannen kunnen de initiatieven het geld bij de gemeente opeisen.

Voor het maatschappelijk rood heeft de initiatiefnemer voetbalvereniging KOSC gevonden. KOSC is één van de grootste sportverenigingen van Ootmarsum met circa 650 leden. KOSC is breed verankerd waarbij

KGO Berekening				
Netto, voor aftrekposten:				
Uitbreiding bestemming:				
Waardesprong			€	50.000,00
		Subtotaal	€	50.000,00
Functioneel aan het buitengebied verbonden +/- 75%			€	-37.500,00
Totaal			€	12.500,00
Totaal			€	12.500,00
Kosten landschapsontwerp 10% van KGO na afwaardering			€	1.250,00
Kosten kwaliteitsteam (2 bezoeken)			€	500,00
Totaal te investeren:			€	10.750,00

KGO berekening voor de ruimtelijke investering. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving).



Iedereen van harte welkom is van leden tot het grote aantal vrijwilligers (300). KOSC heeft behoorlijk geïnvesteerd de laatste jaren, maar heeft geconstateerd dat de allerjongsten (te jong om te voetballen) zich danig vervelen bij trainingen en wedstrijden van broertjes en zusjes. KOSC heeft daarom de wens om voor deze doelgroep een speeltoestel aan te leggen zodat de jongste jeugd zich kan vermaken op het sportcomplex. Een deel van de kosten zijn gedekt, maar er ontbreekt nog een gedeelte.

De volgende voorwaarden aan de investering gekoppeld:

- 20% van het totaalbedrag (€ 2.150,-) blijft twee jaar lang beschikbaar voor de Ootmarsumse voetbalvereniging KOSC. KOSC dient na de onherroepelijke status een verzoek bij de gemeente in. De gemeente toetst de aanvraag waarna het geldbedrag wordt uitgekeerd. Als de 20% voor maatschappelijk rood niet binnen twee jaar na vaststelling van het bestemmingsplan wordt gebruikt dan komt het geld vrij voor ruimtelijke initiatieven binnen de gehele gemeente Dinkelland (gemeentelijk groenfonds).

Naast de maatschappelijke investering heeft een grondeigenaar zich gemeld. Ten westen van Ootmarsum is de Polbeek gelegen. De Polbeek vindt zijn oorsprong onder aan de stuwwal en kabbelde door het landschap richting Agelo. De beek inclusief de daaraan gelegen gronden zijn in potentie gronden voor natuurherstel. Daarnaast kan het een educatief karakter krijgen door het verhaal van de Polbeek te benadrukken via een informatiebord. De plannen worden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gemaakt en binnen twee jaar na deze status uitgevoerd.

- 80% van het totaalbedrag (€ 8.600,-) blijft twee jaar lang beschikbaar voor de ontwikkeling van de Polbeek ten westen van Ootmarsum. Afgesproken is dat de plannen in een later stadium verder uitgewerkt worden in overleg met de eigenaar en deskundigen. De plannen dienen ter goedkeuring aangeboden te worden bij de gemeente Dinkelland. De gemeente keurt vervolgens de plannen al dan niet goed en keert het bedrag uit op basis van een vooraf in te dienen offerte. Als de 80% voor de herinrichting van de Polbeek niet binnen twee jaar na vaststelling van het bestemmingsplan wordt gebruikt dan komt het geld vrij voor ruimtelijke initiatieven binnen de gehele gemeente Dinkelland (algemeen gemeentelijk groenfonds).

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Dinkelland hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de Casco zijn in principe niet te verwijderen. De beplanting aan de westzijde en zuidzijde van het plangebied staan omschreven als "niet te verplaatsen landschapselementen". De landschapselementen worden niet verplaatst, maar worden voorzien van nieuwe inheemse beplanting. Er verandert dus niets fysieks. Er zijn geen gevolgen voor het casco beleid.



Fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT.
(Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het wijzigen van de bestemming.
- Het uitbreiden van de bestaande accommodatie.

Uitgangspunten gemeente Dinkelland:

- Het landschappelijk inpassen van het bedrijf.
- Ontwikkeling conform KGO en Casco beleid.
- Het opstellen van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.





5. Het Plan

Cultuurhistorisch gezien is het erf georiënteerd op de Rossummerstraat (R). Het voormalige hotel vormt het hoofdgebouw. Samen met een bestaand bijgebouw vormen zij de oorspronkelijke bebouwing (A). Hiërarchisch gezien dienen gebouwen achter dit hoofdgebouw te zien en moet niet de verwarring worden gemaakt met de naastgelegen Voortsweg (Q). Deze weg is namelijk later gewijzigd, vermoedelijk om de uitbreiding te kunnen realiseren. De uitbreiding (B) komt daarom achter het hoofdgebouw en moeten gezien worden als zijnde schuren op een erf. De hoogte is beperkt om niet te veel aandacht op te eisen in het landschap.

Het bestaande gebouw ligt erg kort op de weg. In de huidige situatie zorgt een haag ervoor dat de situatie geen aansluiting zoekt met de Rossummerstraat. In de nieuwe situatie is daarom een versprong in de haag (I) gemaakt om een betere aansluiting met de omgeving te genereren. Bovendien wordt de (nieuwe) omheining niet aan de buitenzijde geplaatst, maar aan de binnenzijde.

Het bestaande parkeren is nu voor bezoekers en leveranciers. In de nieuwe situatie is dit gescheiden en parkeren bezoekers op F, leveranciers en werknemers volgen D. Het parkeren heeft veel verhard oppervlak tot gevolg. In de huidige situatie doet dat afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. In de nieuwe situatie is daar aandacht voor en wordt enkel de rijbaan volledig verhard. De parkeervakken worden uitgevoerd met een graskei. De parkeerplaatsen gaan daardoor veel beter in het landschap op en daarnaast neemt het verharde oppervlak veel minder hard toe.

Met name het parkeren bij de ingang (F) gaat gecombineerd met de aanplant van fruitbomen (N) en bomen (L). De bomen hebben een onmiddellijke toevoeging voor de ruimtelijke kwaliteit en zorgen dat de grote open ruimte wordt doorbroken. Daarnaast zorgen zij ervoor dat het bestaande gebouw beter kan worden ingepast. Een hagenstructuur (I) zorgt er nog eens extra voor dat parkerende voertuigen niet of nauwelijks worden ervaren. Parkeren voor het bezoekers is gelijkwaardig, maar dan zonder boomvormers. Ter plaatse van de parkeerplaats zorgt een houtsingel (J) met enkele boomvormers (K) namelijk voor een goede en stevige inpassing. Dit herhaalt zich aan de westzijde en de zuidzijde. Aangegeven moet worden dat de zuidzijde aan de oostelijke kant overgaat in enkele bomen zonder onderbeplanting. Daarmee wordt voorkomen dat het gebouw volledig verstopt raakt.

Aan de zuidzijde van de uitbreiding (B) wordt een ruimte ingericht waarbij meerdere functies worden verenigd (M). Er is een mogelijkheid voor een terras, er komt een belevenistuin en er is ruimte om (hemel)water te bergen in een wadi / vijver. De nadere uitwerking volgt als het definitieve gebouw is vormgegeven en bekend is waar de functies komen te zitten. Aan de zuidoostelijke kant worden bestaande bomen geveld om plaats te maken voor de nieuwe landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt de bestaande omheining verwijderd.

Met voorgenoemde voldoet het plan aan de gestelde eisen voor de inpassing ervan. Op pagina 24 zijn de voorgenomen maatregelen (basisinspanning) uitgeschreven.



e kaart 1925, locatie te midden van de heide. (Bron: topotijdreis.nl)

Fragment uit algeheel plan. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

- A: Bestaande gebouwen.
- B: Nieuwbouw / uitbreiding zorggebouw.
- C: Toekomstige locatie bedrijfswoning.
- D: Parkeren personeel + leveranciers.
- E: Ingang voetgangers/fietsers.
- F: Parkeren bezoekers.
- G: Beplanting/tuin/gras/gazon.
- H: Hagen, bestaand. Indien nodig: haag voorlangs Rossumerstraat vervangen i.v.m. vitaliteit door Acer of Carpinus.
- I: Hagen, nieuw aan te planten. Soort Acer campestre en/of Carpinus betulus in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). 5 stuks per m1. Totaal circa 390 meter. Nabij de Rossumerstraat is een omheining noodzakelijk vanwege de bewoners. De omheining moet daarbij aan de zijde van het erf zijn geplaatst en mag niet aan de buitenzijde worden geplaatst.
- J: Nieuw aan te planten fragmenten houtsingel. De houtsingel zorgt voor de inpassing van het gebouw in de open ruimte. De houtsingel moet als hakhout onderhouden worden. De totale oppervlakte bedraagt 1300 m2. De totale aanplant bedraagt circa 1000 stuks bosplantsoen in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). De plantafstand bedraagt 1 meter in en tussen rijen. Er wordt aangeplant in een driehoeksverband. De aan te planten soorten in een gelijke verdeling bestaan uit: hazelaar, els, berk, eik, lijsterbes, inlandse vogelkers en Gelderse roos.
- K: Aan te planten boomvormers met berk, els en eik in een gelijke verdeling. De bomen worden door de houtsingel conform tekening aangeplant met uitzondering voor de zuidoostelijke zijde. Daar worden bomen aangeplant als uitloper van een houtsingel. Er is geen sprake meer van onderbeplanting. Er worden 21 bomen aangeplant in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elke boom wordt voorzien van twee boompalen.
- L: Aan te planten bomen (linde). Er worden 3 bomen aangeplant in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elke boom wordt voorzien van twee boompalen.
- M: Belevenistuin voor patiënten inclusief waterberging (150-300 m3) en eventueel vlinder. Belevenistuin wordt na procedure verder uitgewerkt.
- N: Fruitboomgaard met wat kleinvee voor contactmoment/afleiding van de bewoners. Totaal 6 hoogstamfruitbomen in de maat 8-10 (stamomtrek in centimeters).
- O: Bestaande houtopstanden rondom plangebied.
- P: Gronden met agrarisch gebruik.
- Q: Voortsweg.
- R: Rossumerstraat.
- S: Berm/ruigte.
- T: Te slopen woning.
- U: Bestaande laurierhaag vervangen voor Acer campestre of Carpinus betulus in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). 5 stuks per m1. Totaal circa 12 meter.
- V: Te verwijderen laurierhaag + raster/hekwerk.
- W: Te verwijderen raster/hekwerk.
- X: Aan te planten beeldbepalende bomen op de hoek van het perceel. Aan te planten soort walnoot of linde in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen.
- Z: Te vellen bomen.

6. Maatregelen

De landschappelijke ingrepen betreffen meerdere maatregelen. De basisinspanning om de uitbreiding te realiseren is wel opgenomen, maar mag niet in mindering worden gebracht van het bedrag dat investeert moet worden.

Parkeren (D + F)

De bestaande parkeerplaats krijgt een nieuwe inrichting. Het grote verharde oppervlak wordt vervangen door een groene omgeving. De rijbaan wordt uitgevoerd met een elementverharding, het parkeren geschied op graskeien.

Bestaande haag (H)

De vitaliteit van de beukenhaag langs de Rossummerstraat laat te wensen over. Indien noodzakelijk te vervangen door *Carpinus betulus* of *Acer campestre*.

Aanplant hagen (I)

Het aanplanten van diverse hagen. Soortgebruik bestaat uit *Carpinus betulus* of *Acer campestre*. De aanplant wordt in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) geleverd. Er worden 5 stuks per m1 aangeplant. De totale lengte bedraagt circa 390 meter.

Aanplant houtsingel (J)

Het aanplanten van 1300 m2 houtsingel. De totale aanplant bedraagt circa 1000 stuks in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). De plantafstand bedraagt 1 meter in en tussen de rijen. De aan te planten beplanting bestaat uit hazelaar, els, berk, eik, lijsterbes, inlandse vogelkers en Gelderse roos in een gelijke verdeling. De houtsingel wordt onderhouden met een hakhout beheer. De

houtsingel bestaat hoofdzakelijk uit struweel, maar er is ruimte voor een enkele boomvormer.

Aanplant bomen (K + L + X)

De aanplant van diverse bomen als berk, els, eik, linde en walnoot. De aanplant wordt geleverd in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Elke boom wordt voorzien van twee boompalen. De totale aanplant bedraagt 26 bomen.

Aanleg belevenistuin + waterberging (M)

Het aanleggen van een belevenistuin met terras en mogelijkheid om 150 m3 water te bergen.

Aanplant fruitbomen (N)

Het aanplanten van 6 hoogstamfruitbomen in een fruitboomgaard en nabij de parkeerplaats. De aanplant wordt geleverd in de maat 8-10 (stamomtrek in centimeters).

Vervangen haag (U)

De bestaande laurier wordt verwijderd en maakt plaats voor *Carpinus* of *Acer*. Aanplantmaat 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per m1. Totaal ongeveer 12 meter.

Verwijderen hekwerk/haag (V/W)

Het verwijderen van bestaande haag en hekwerken.

Vellen bomen (Z)

Het vellen van de bestaande bomen om de nieuwe landschappelijke inpassing mogelijk te maken.

Overzicht werkzaamheden KGO Rossumerstraat 34	Maat	Element	Eenheid	Aantal
Aanleggen parkeerplaatsen				
Aanbrengen graskeien t.b.v. parkeren		D		
Omvormen parkeren				
Aanbrengen graskeien t.b.v. parkeren		F		
Te leveren hagen				
Aanplant Carpinus/Acer	80-100	I	m1	390
Aanplant Carpinus/Acer	80-100	U	m1	12
Te leveren bosplantsoen				
Corylus avellana (hazelaar)	80-100	J	st	150
Alnus glutinosa (zwarte els)	80-100	J	st	150
Betula pendula (berk)	80-100	J	st	100
Quercus robur (zomereik)	80-100	J	st	150
Sorbus aucuparia (lijsterbes)	80-100	J	st	150
Prunus padus (inlandse vogelkers)	80-100	J	st	150
Viburnum opulus (Gelderse roos)	80-100	J	st	150
Te leveren bomen				
Quercus robur (zomereik)	14-16	K	st	7
Alnus glutinosa (zwarte els)	14-16	K	st	7
Betula pendula (berk)	14-16	K	st	7
Tilia platyphyllos (zomerlinde)	14-16	L	st	3
Juglans regia (walnoot)	14-16	X	st	2
Te leveren fruitbomen				
Hoogstamfruitbomen	8-10	N	st	6
Verwijderen bestaande afrastering				
Weghalen rasters + haag		V		
Weghalen rasters		W		

Overzicht maatregelen landschappelijke inpassing. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

