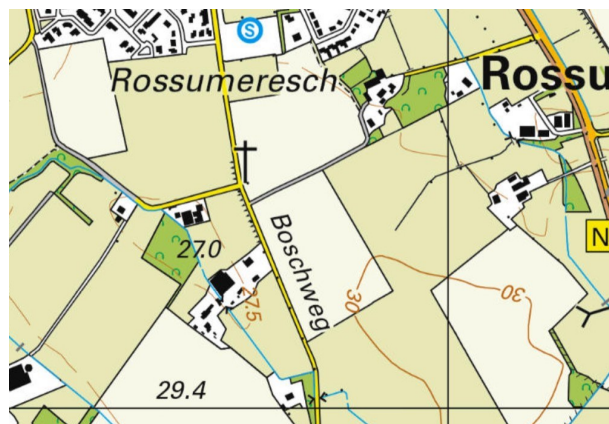


RVR ERFINRICHTING BOSCHWEG 24 TE ROSSUM



Opdrachtgever: Dhr. H. Vrielink

27 maart 2023

Opgesteld door J. Cundall


Erf- en landschapsontwerp

(GE)BOUWEN OP HET ERF

Boschweg 24, Rossum

Inleiding

Het erf aan de Boschweg te Rossum heeft sinds zijn ontstaan in de jaren '30 van de vorige eeuw een aantal grote veranderingen meegemaakt waardoor er van het oorspronkelijke erf geen gebouw is blijven staan. Met de veranderingen heeft het erf zich bovendien gesplitst over twee kadastrale percelen. Het perceel met nr. 1484 wordt ontwikkeld binnen het kader van Rood voor Rood.

Tot het te ontwikkelen perceel behoren een woning (Boschweg 24), een aantal landschappelijk ontsierende schuren en circa 1,4ha landbouwgrond. Er staat bovendien een stroomhuisje. De schuren worden allemaal gesloopt en voor in de plaats mag er één compensatiewoning gebouwd worden. De bestaande woning blijft staan. En zo ondergaat het erf een volgende fase van ontwikkeling.

Op het andere perceel, met nr. 924, staat een woning (Boschweg 22) en een schuur. Hoewel dit perceel niet direct betrokken is bij de Rood voor Rood plannen, hebben de gebouwen een degelijke rol in de ruimtelijke compositie van het hele terrein.

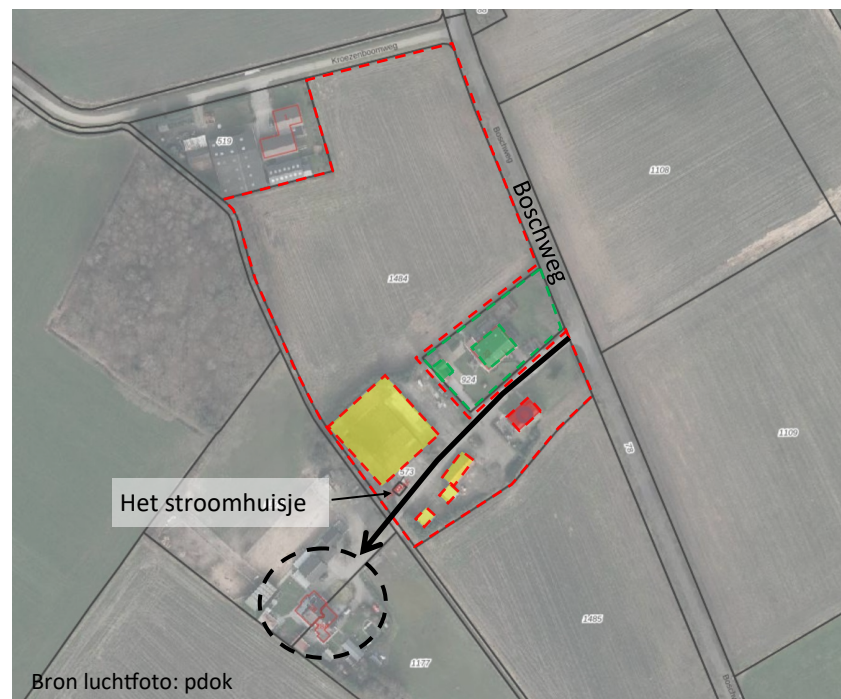
Het erfweggetje waarop de twee woningen aansluiten loopt door over een sloot, naar het achterliggende erf (Boschweg 28+28a). Hier bevindt zich een dubbele woning en meerdere opstallen. Dit erf heeft recht van overpad waardoor het weggetje een vaste uitgangspunt is bij het nieuwe erfontwerp.

Het te herinrichten erf dient zich in de omgeving te passen en zich aan te sluiten op de kenmerken van het landschap waarin het ligt. Om tot een landschappelijke inpassing te komen worden de volgende punten in acht genomen:

- De abiotische omstandigheden van het plangebied;
- De historische ontwikkeling van het landschap en de daar uitvloeiende landschapstype;
- Het gemeentelijke beleid;
- Het wooncomfort en de privacy van toekomstige bewoners.

Dit rapport verdiept zich in deze uitgangspunten en voegt ze samen tot een ruimtelijke inpassing. Deze wordt vastgelegd in een schetsontwerp en een beplantingsplan.

Globale situatie

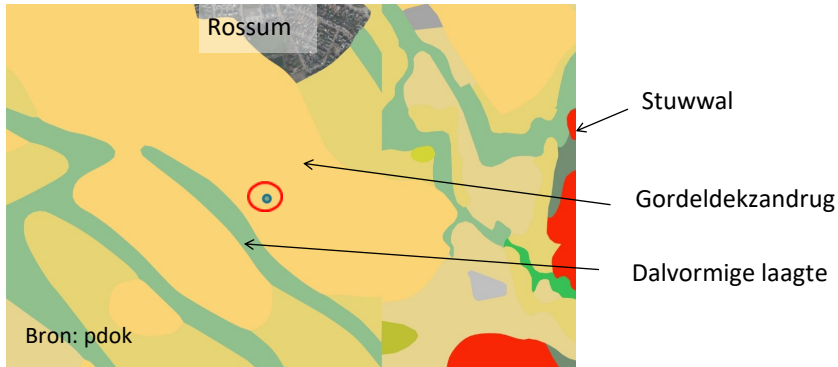


-  Het te ontwikkelen perceel nr. 1484
-  De te behouden woning (Boschweg 24)
-  De te slopen schuren
-  Het perceel nr. 924
-  De woning en schuur van perceel 924 (Boschweg 22)
-  Het achterliggende erf (Boschweg 28+28a)
-  Het erfweggetje met recht van overpad

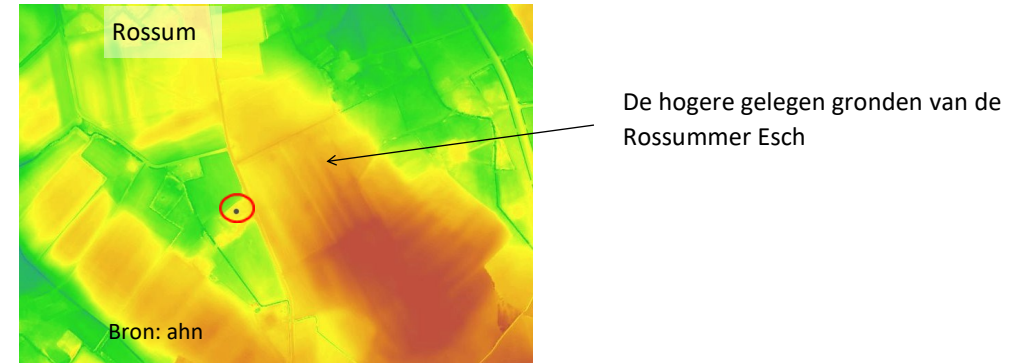
DE ONTWIKKELING VAN HET LANDSCHAP

Van bodem naar topografie

Geomorfologische kaart



Hoogte kaart



Bodemkaart



Topografische kaart circa 1905



Oorspronkelijk kwamen ontwikkelingen in het cultuurlandschap tot stand vanuit de natuurlijke, abiotische omstandigheden. De relatie tussen landgebruik en bodem was vanzelfsprekend sterk. In het plangebied wisselt de geologie op korte afstand zich sterk af, en dit zien we terug in de diversiteit aan landschapstypes en landschapselementen. De kaart van 1905 brengt deze duidelijk in beeld. In 1905 is het erf nog niet gesticht; daar bevindt zich een bosschage op een lagere gelegen stuk grond - op de bodemkaart herkenbaar als een dalvormige laagte en op de bodemkaart als veldpodzolgronden. Deze lagere gelegen stuk grond is omringd door de hogere gelegen gronden van de Gordeldekzandruggen, waarop de Rossummer Esch zich heeft ontwikkeld. Jaar op jaar werd het bouwland van de es bemest waardoor een zwarte enkeerdgrond heeft ontstaan, duidelijk te zien op de bodemkaart. Op de topografische kaart zien we om de es een kring van erven en over de es heen loopt een netwerk van landweggetjes die de erven verbindt. De kring van erven kent een grillig patroon van houtwallen waardoor het landschap kleinschalig is. De Rossummer Esch - in ieder geval ten noorden en ten oosten van het bosschage - is daarentegen open van karakter.

Topografische kaart circa 1905



Locatie te ontwikkelen terrein

Topografische kaart circa 1935



De oorspronkelijke boerderij

Het achterliggende erf
(huidige Boschweg 28+28a)

Topografische kaart circa 1969



De oorspronkelijke boerderij

De nieuwe woning (Boschweg 24)

Huidige Topografische kaart



De oorspronkelijke boerderij is inmiddels gesloopt. Deze is vervangen door een woning; Boschweg 22. De nieuwe woning staat niet op de exacte locatie van de oorspronkelijke boerderij maar staat min of meer tegenover Boschweg 24.

Boschweg 24

Het erf heeft zich verder uitgebreid met een aantal schuren. Deze schuren horen bij Boschweg 24; Boschweg 22 staat op een eigen perceel.

Tot het begin van de vorige eeuw blijft het bosschage middenin de hogere gronden van de Rossummer Esch nog altijd onbebouwd. Pas in de jaren '30 wordt een tweetal van erven op deze plek gesticht (wat wij nu kennen als Boschweg 22/24, en Boschweg 28/28a). Deze twee erven zien we op de kaart van 1935, samen met het verbindende erfweggetje. Desondanks de komst van de twee erven, blijft het bosschage nagenoeg volledig intact. Daarentegen nemen de houtwallen rondom de es ten opzichte van 1905 hier en daar af. In de loop der tijd zet deze trend zich door en op de volgende kaart, van 1969, zien we dat het aantal houtwallen verder afgenomen is, en dat het bosschage zelfs volledig verdwenen is.

Het erf breidt zich over de jaren heen uit. De eerste verandering gebeurt in 1961 met het bouw van een nieuwe woning die schuin tegenover de oorspronkelijke boerderij komt te staan. Deze nieuwe woning kennen wij als Boschweg 24. Omstreeks 1981 wordt de oorspronkelijke boerderij gesloopt en een tweede nieuwe woning wordt gebouwd - niet op de exacte locatie van de boerderij maar meer richting de Boschweg - zie huidige topografische kaart. Deze nieuwe woning kennen we als Boschweg 22. Ergens in de loop der tijd is Boschweg 24 de bedrijfswoning geworden en is het erf opgesplitst over twee percelen. De diverse opstallen, te zien op de huidige topografische kaart, behoren dus tot Boschweg 24 en samen vormen ze het te ontwikkelen RvR terrein.

HUIDIGE SITUATIE EN (WAARDEVOLLE) ELEMENTEN

Er is een duidelijk hoogteverschil tussen het terrein en de naastliggende agrarisch perceel. Waar de laurieren zijn is dit minder goed beleefbaar.

Een strook van volwassen bomen - waaronder de meeste eiken - loopt langs de sloot. De enkele struiken hier bieden onvoldoende dekking om het erf van de achterburen (nr.28+28a) te camoufleren.



Met zijn kleinere bouwvolume en minder imposante voorgevel is Boschweg 24 visueel gezien de ondergeschikte woning ten opzichte van Boschweg 22, die een traditionele uitstraling en een bouwvolume van een boerderij heeft. Hoewel Boschweg 24 de bedrijfswoning is geweest, is Boschweg 22 ruimtelijk en visueel gezien het hoofdgebouw van het hele terrein. Ondanks het feit dat deze woning en het bijhorende perceel niet deel uit maken van de Rood voor Rood plannen, dient de woning van Boschweg 22 als hoofdgebouw te blijven fungeren van de toekomstige terreininrichting.

Twee volwassene eiken staan tussen de te slopen schuren, de ene met opslag en struiken erom heen. Ze hebben de potentie om beeldbepalende bomen op het erf te worden.

Het erfweggetje komt uit op het erf van nr. 28 en 28a. De dubbele woning staat op de einde van de zichtlijn tussen de laurieren en eiken door. Deze woning heeft geen cultuurhistorische waarde waardoor de zichtlijn geen overwegende uitgangspunt is in de nieuwe erfinrichting.

Hoge laurieren vormen langs deze grenzen de afscheiding. Aan de zuid- en noordgrenzen belemmeren ze de relatie met de omgeving.

Gemeente Dinkelland: omgevingskaart

Het te ontwikkelen erf valt onder het gebied dat gericht is op beperkte ontwikkeling door gemiddelde waarde en dynamiek.

Dit betekent het volgende:

- Speel in op de schaal van het landschap en het afwisselende karakter;
- Behoud van natuurwaarde en cultuurhistorie;
- Versterken van de biodiversiteit;
- Vasthouden van water;
- Bouwwijze en inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is;
- Belevingswaarde gericht op recreatie.

De nieuwe erfinrichting zal deze punten in acht nemen. Vooral de eerste drie punten, en ook de vijfde punt, zijn relevant voor de ontwikkeling van het RvR terrein aan de Boschweg.

Erfstructuur

De compensatiewoning en de nieuw te bouwen schuren vinden plaats op de locatie van de te slopen schuren. De compensatiewoning wordt gesitueerd achter de woning van Boschweg 22 waardoor deze het hoofdgebouw op het terrein blijft.

De oriëntatie van de bestaande gebouwen wordt aangehouden en voortgezet in de positionering van de nieuw te bouwen compensatiewoning en schuren. Een erfcluster wordt gecreëerd door de nieuw te bouwen schuren vlak bij elkaar te plaatsen waardoor een sterke relatie onderling ontstaat. De erfverhardingen sluiten aan op het erfweggetje om een overzichtelijk en compact geheel te creëren. Om de erfverhardingen heen, en langs een gedeelte van het erfweggetje, lopen beukenhagen om op een natuurlijke manier de verschillende percelen te markeren. Tevens fungeren de schuren als een afscheiding tussen de verschillende percelen waardoor de woningen van maximaal privacy genieten.

De locatie van de compensatiewoning houdt bovendien rekening met de bestaande eiken en met het stroomhuisje. Qua zoninval is het van belang dat de woning niet te dicht op de eiken staat, en een redelijke afstand tot aan het stroomhuisje is prettig.

Groen op het erf

De twee bestaande solitaire eiken komen tot hun recht in de nieuwe erfinrichting. Bij aankomst op het erf staan de eiken meteen in zicht en worden dus beeldbepalende bomen op het erf. Samen met de nieuw te bouwen schuren vormen ze een mooi erfensemble.

Waar nodig vormen groepen en stroken inheemse struiken natuurlijke scheidingen tussen de verschillende percelen om voor privacy te zorgen. De uitheemse laurieren worden allemaal verwijderd.

De voortuin van de te handhaven woning is ruim en kan beter benut worden door een aantal hoogstamfruitbomen te planten. Zo stimuleren we bovendien meer biodiversiteit op het terrein. Doordat deze woning deels achter de fruitbomen komt te staan, zal de nadruk nog meer op het hoofdgebouw van het terrein, Boschweg 22, komen te liggen.

Twee nieuw te planten bomen aan de noordkant van de compensatiewoning zorgen voor een afwisselend erfaanzicht vanaf de Boschweg richting deze kant van het terrein. Door deze grens verder open te laten wordt het hoogteverschil zichtbaar.

De zuidkant van de bestaande woning nr. 24 is vrij van begroeiing ingetekend. Afhankelijk van hoe de woning verbouwd wordt, kan deze ruimte (gedeeltelijk) begrensd met een beukenhaag. Een kleine boom zou hier ook toepasselijk zijn.

Perceel verdeling

Een voorstel van hoe de perceelsgrenzen kunnen lopen wordt aangeven op de erfschets. Bij de te handhaven woning hoort de achterliggende ruimte. Deze ruimte dient in ieder geval open te blijven, en is ingetekend op de erfschets als een weide voor hobbydieren. Om voor afwisseling te zorgen is de hobbydierenweide niet met een haag begrensd, maar van een passend houten afrastering voorzien.

De aangrenzende agrarisch landbouwgrond van circa 1,4ha zou eventueel bij het perceel van de compensatiewoning kunnen horen.

Verharding

Voor het erfweggetje zijn er een paar opties; het weggetje kan opnieuw geasfalteerd worden, of met betonklinkers verhard worden. In ieder geval dient het weggetje geschikt voor een vrachtauto te zijn die wekelijks naar de achterburen rijdt. De erfverhardingen van de compensatiewoning en Boschweg 24 kunnen worden voorzien van klinkers, halfverharding of van een combinatie daarvan.

Uitstraling compensatiewoning

De compensatiewoning is op de schets ingetekend met een rode dak, maar dit is niet bepalend. Juist een sobere uitstraling met wellicht donkere kleuren is hier het meest toepasselijk. Zo sluit de woning aan op de donkere achtergrond van het boschage en de rij bestaande eiken, en blijft de compensatiewoning bovendien ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Op deze plek zal in ieder geval geen opvallende woning passen en ook geen villa-achter woning.



Gebouwen

1. Het hoofdgebouw op het terrein: Boschweg 22
- 1a. Schuur Boschweg 22
2. Te handhaven woning: Boschweg 24
- 2a. Nieuw te bouwen schuur Boschweg 24 (100m²)
3. Compensatiewoning (750m³)
- 3a. Nieuw te bouwen schuur compensatiewoning (100m²)
4. Bestaand stroomhuisje

Groen - bestaand

5. Volwassen eik
6. Eiken langs weg
7. Strook volwassen bomen - de meeste eiken

Groen - nieuw aan te planten

8. Hoogstam fruitbomen (x5)
9. Beukenhaag
10. Strook inheemse struiken
11. Strook Inheemse struiken
12. Strook inheemse struiken
13. Solitaire boom. Keuze uit eik, walnoot, of linde

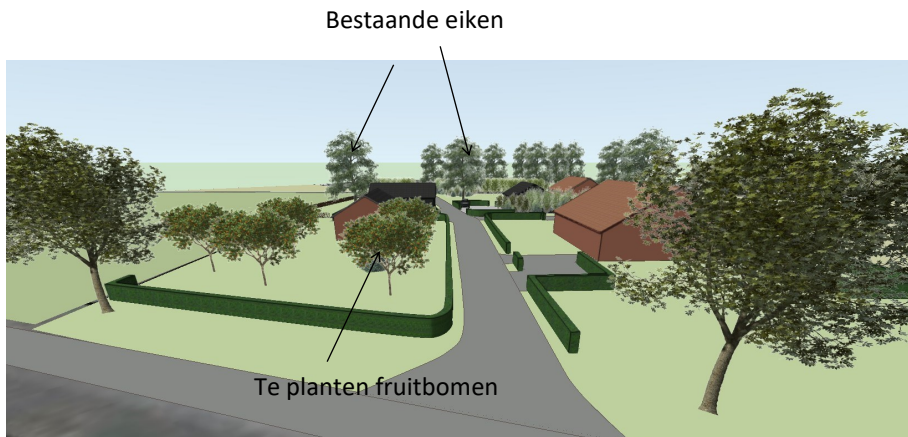
Overige

14. Hobbydierenweide met afrastering

-  Te ontwikkelen terrein
-  Voorstel perceel te handhaven woning
-  Voorstel perceel compensatiewoning
-  Zichtlijn

De ontwerpschets geeft een indicatieve schaal weer

Deze impressies geven enkel een indruk van de gebouwen en omgeving. Om het verschil tussen de nieuw te bouwen schuren en compensatiewoning duidelijk te maken verschillen deze qua kleur. De compensatiewoning zou een donkere kleur kunnen aannemen om het hiërarchie van gebouwen verder te benadrukken.



Impressie 1: de bestaande eiken komen goed tot hun recht. Bij aankomst op het erf vormen de gebouwen één cluster maar tegelijkertijd is het terrein overzichtelijk en zijn de aparte percelen makkelijk te onderscheiden.



Impressie 2: De voortuin van de te handhaven woning wordt minder open met het planten van fruitbomen, terwijl de ruimte achter dient open te blijven. Het resultaat is een afwisselend terrein. Het stroomhuisje wordt gecamoufleerd door de nieuw te planten groep inheemse struiken.

Nummering correspondeert met schetsontwerp legenda.

8. Hoogstam fruitbomen

Er worden 5 hoogstamfruitbomen geplant. Met boompaal en wild beschermer.
Specialist fruitboom kwekers kunnen adviseren welke cultivars het meest passend zijn voor deze regio. Wellicht kunnen er oude streek rassen gebruikt worden.

9. Beukenhaag

Uitgaande dat de bestaande haag langs de te handhaven woning vervangen wordt, wordt er in totaal 130m aangeplant. Een inheemse soort wordt gekozen, het voorstel is beuken (*Fagus sylvatica*) 4 stuks per strekkende meter. Maat 60-90cm.

10. Strook inheemse struiken

Een strook van circa 30m lang wordt ingeplant met een enkele rij inheemse struiken, waaronder veel wintergroene struiken tbv de privacy. Onderling afstand 1,5m. Totaal: 20 stuks.

Hulst	<i>Ilex aquifolium</i>	10st.	Bp. Met kluit
Taxus	<i>Taxus baccata</i>	5st.	Bp.
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	5st.	Bp.

Bp. = bosplantsoen 60/90 A kwaliteit gekweekt plantgoed.

11. Inheemse struiken onder eiken

Een stuk van circa 425m² wordt ingeplant met inheemse struiken, waarvan een aantal wintergroene. In verspringend verband (1,5 m tussen rijen en 2 m tussen planten) Planten in groepen van 3 of 5. Totaal: 142 stuks.

Hulst	<i>Ilex aquifolium</i>	20st.	Bp. Met kluit
Taxus	<i>Taxus baccata</i>	15st.	Bp.
Krentenboompje	<i>Amelanchier lamarckii</i>	10st.	Bp.
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	30st.	Bp.
Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>	30st.	Bp.
Gewone vlier	<i>Sambucus nigra</i>	12st.	Bp.
Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	15st.	Bp.
Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	10st.	Bp.

De Amelanchier, Sambucus, Rosa en Viburnum worden aan de noordoostrand geplant.

12. Inheemse struiken verlenging (strook circa 10m breed)

Een stuk van circa 165m² wordt ingeplant met inheemse struiken, waarvan een aantal wintergroene. Ook enkele opgaande kleine bomen wordt geplant. In verspringend verband (1,5 m tussen rijen en 2 m tussen planten) Planten struiken in groepen van 3 of 5. Totaal: 55 stuks.

Hulst	<i>Ilex aquifolium</i>	15st.	Bp. Met kluit
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	10st.	Bp.
Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>	15st.	Bp.
Gewone vlier	<i>Sambucus nigra</i>	5st.	Bp.
Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	5st.	Bp.
Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>	5st.	Bp.

De Sambucus en Viburnum worden aan de noordoostrand geplant.

13. Solitaire bomen

Op het terrein worden 2 solitaire bomen aangeplant. Keuze uit eik, walnoot of linde.
Minimaal maat 10/12.

Aanplant en beheer

Ten eerste is een goede grondbewerking nodig voor succesvolle aanslag. Nieuwe aanplant vindt bij voorkeur in het najaar plaats. Water geven aan het bosplantsoen is in principe niet noodzakelijk, maar als droogte aanhoudt wel. Aan de bomen wordt gedurende de eerste jaren na aanplant in droge periodes water gegeven. In het jaar na aanplant dient de beplanting te worden gecontroleerd op uitval en waar nodig ingeboet.

Wat betreft de struiken is in de eerste groeifase geen beheer nodig. Na 6-8 jaar, afhankelijk van de groeisnelheid, worden dunningen uitgevoerd. Dunningen vinden plaats om de gewenste struiken te bevoordelen. Dit vindt plaats bij voorkeur in de winter. Bescherming tegen wildvrete zou noodzakelijk kunnen zijn.

Bomen aanplanten met boompaal en wild beschermer. Boompalen dienen de eerste 4 jaar extra steun te geven en kunnen daarna weggehaald worden. Boompalen van Larix gaan 4 jaar mee en zijn daarom het meest geschikt. De bomen dienen na circa 10 jaar opgesnoeid te worden (walnoot in de zomer).

Wat betreft de hagen zijn 2 knip beurten per jaar nodig.