



Ruimtelijk kwaliteitsplan
Havezatheweg 6-8 Rossum | Ontwerp d.d. september 2022





COLOFON

Titel Opgesteld	Ruimtelijk kwaliteitsplan Havezatheweg 6-8 Rossum mei 2022
Datum laatst gewijzigd	september 2022
Status	Ontwerp
Opdrachtgever	Familie Hobbelink Havezatheweg 6-8 7596 MT Rossum
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

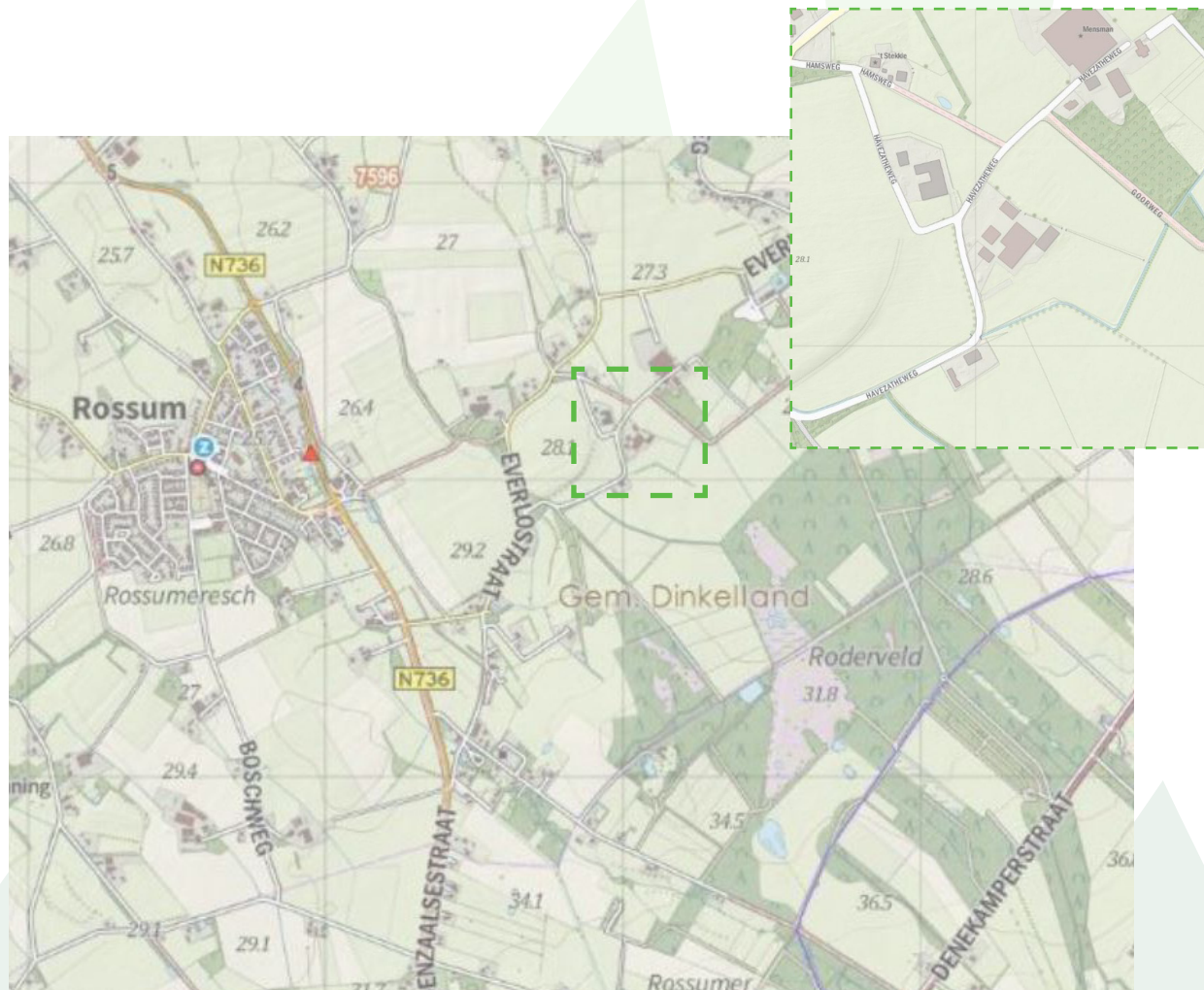
Introductie	5
Gebiedsanalyse	6
Beleidsanalyse	12
Ruimtelijk kwaliteitsplan	15



INTRODUCTIE

Ad Fontem Ruimtelijk Advies heeft het voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkelingen aan de Havezatheweg 6-8 te Rossum. De initiatiefnemers zijn voornemens het agrarische erf te herontwikkelen tot woonerf met drie woningen waarbij het akkerbouwbedrijf aangehouden wordt. De vrijgekomen agrarische bebouwing zal worden geamoveerd. De bestaande bedrijfs woning wordt behouden en zal samen met de compensatiewoning, de te verplaatsen woning en de schuren t.b.v. de akkerbouw een nieuw ensemble vormen.

De gemeente heeft na het indienen van een principeverzoek positief besloten. De bestemmingsplanherziening kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ontwikkeling 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, die relevant zijn voor de landschappelijke inpassing, worden in beeld gebracht. Het voor de gehele ontwikkeling relevante beleid zal in het bestemmingsplan worden benoemd en getoetst. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied 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 Dinkelland.



Figuur 1 Locatie 'Erve Liesjeshof' aan de Havezatheweg 6-8 te Rossum (bron: atlasvanoverijssel.nl)

Bestaande situatie - Luchtfoto



Havezatheweg 6-8

Het plangebied, Erve Liesjeshof, is gelegen aan de Havezatheweg 6-8 te Volthe (Rossum), gesitueerd aan de rand van de westelijk gelegen es, ten oosten van het dorp Rossum.

Het betreft een reliëfrijk gebied gevormd door uitlopers van de stuwwal van Oldenzaal, de beekdalen en essen. De omgeving rond het erf bestaat uit voornamelijk landbouwgronden met verspreid liggende (woon)erven, recreatieve voorzieningen en natuurgebieden.

Op de volgende pagina zijn verscheidene foto's van het erf weergegeven. De initiatiefnemer heeft reeds de werkzaamheden met betrekking tot de veehouderij gestaakt. Het akkerbouwbedrijf zal voortgezet worden waarbij ca. 40 hectare bewerkt wordt.

- 1 Aanzicht bestaande boerderij vanaf de Havezatheweg
- 2 Noordelijke inritten nabij de kuilvoerplaten
- 3 Diverse agrarische opstallen
- 4 Kuilvoerplaten noordzijde erf
- 5 Greppel met enkele bomen
- 6 Schuur nabij woning en zicht op een noordelijk gelegen ontsluiting van het erf

Figuur 2 Luchtfoto plangebied (bron: Cyclomedia)

Bestaande situatie - Foto's bestaande situatie



Figuur 3 Diverse foto's van het plangebied (bron: Ad Fontem)

Landschapsanalyse - *Historie*



Figuur 4 Vogelvlucht foto van het erf aan de Havezatheweg 6-8 te Rossum (Volthe) rond 1950.

Erve Hobbelt in het 'Historisch boerderij-onderzoek in het richterambt Oldenzaal'

204 erve Hubbelink / Hubbelt / Hobbelt / Volthe

volgewaard erve (1)

eig. Graaf van Bentheim tot 1270

horig Huis Ootmarsum 1270-1811

eig. de bewoners zelf vanaf 1811

rente 6 schepel rogge aan Klooster Oldenzaal - 1808

aan de bewoners zelf vanaf 1808

1475 Hubbelding, 2 s(chilt), bet(aalt) 3 golden r(ijnse) g(uldens), d.

1601 Dat erve Hubbelinck, licht woest, tobehorich den compthuyr to Oetmerssum.

602 Hubbelinck, 4 mudde, waarvan tot anderhalf mudde besayet; ½ dachmaet hoy-landen, so ongebruiket licht.

1832 Kadaster gemeente Weerselo, sectie E nummer 179.



Figuur 5 Vogelvlucht foto van het erf aan de Havezatheweg 6-8 te Rossum (Volthe) rond 1990.

Landschapsanalyse - Historie



Erve Liesjeshof gelegen aan Havezatheweg is gesitueerd aan een van de kleinere essen van het essencomplex ten oosten van Rossum. Het is een van de oudere erven in het buurtschap Volthe. De ontwikkelingen van het erf en haar omgeving door de jaren heen zijn te zien op historische topografische kaarten van ca. 1850 tot 1970. Het erf aan de Havezatheweg 6-8 is echter al veel ouder dan dat deze karteringen kunnen laten zien. De boerderij 'Hobbelt' in de Marke Volthe staat reeds geregistreerd op kaart materiaal uit 1838 en wordt tevens genoemd als boerderij aanwezig op kaartmateriaal omstreeks 1500.

Op het erf zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen meer aanwezig. De gebouwen zoals getoond op de vogelvlicht foto uit omstreeks 1950 zijn niet meer aanwezig. De oude boerderij is eind jaren 70 van de vorige eeuw vervangen voor nieuwbouw. Op het erf zijn gedurende de tijd gebouwen gesloopt, gebouwd en wederom vervangen ten behoeve van de agrarische sector.

Het erf en het omliggende landschap zijn door de jaren heen blootgesteld aan veranderingen waarbij de natuurlijke weide afscheidingen, de houtwallen, singels en bosschages gaandeweg deels zijn verdwenen. Het erfbos in de oksel van de Havezatheweg is deels behouden gebleven. De entree is ook nog karakteristiek te noemen vanwege de aanwezigheid van een aantal zware zomereiken die de herontwikkeling van het erf hebben overleefd. De historische topografische kaarten op de volgende pagina laten zien dat met name in de periode 1900-1950 er veel landschapselementen in de omgeving verdwenen zijn. Andere landbouwmethoden leidden tot ander gebruik van het land. Veel houtwallen zijn bijvoorbeeld geruimd om de percelen aan te passen aan de grotere machines met als gevolg een schaalvergroting van het landschap. De herkenbaarheid van het open landschap op de essen en het kleinschalige landschap op de flanken richting de beekdalen is ter plaatse van het plangebied grotendeels overleefd. De organische structuur is behouden gebleven, evenals landschapselementen zoals het erfbos en de diverse erfboomen op het erf. De voormalige heidegronden op de hoger gelegen delen van de stuwwal, ten zuid-oosten van het plangebied, zijn ontgonnen of bebost.

Figuur 6 Historische topografische kaarten
(bron: topotijdreis.nl)

Landschapsanalyse - Landschap

Erve Liesjeshof is gelegen in het stuwwallenlandschap ten noorden van de Oldenzaalse stuwwal. Initiatiefnemer is woonachtig in de verspreid liggende bebouwing, behorende bij het buurtschap Volthe, gelegen tussen de vele essen die het gebied rijk is.

Landschap

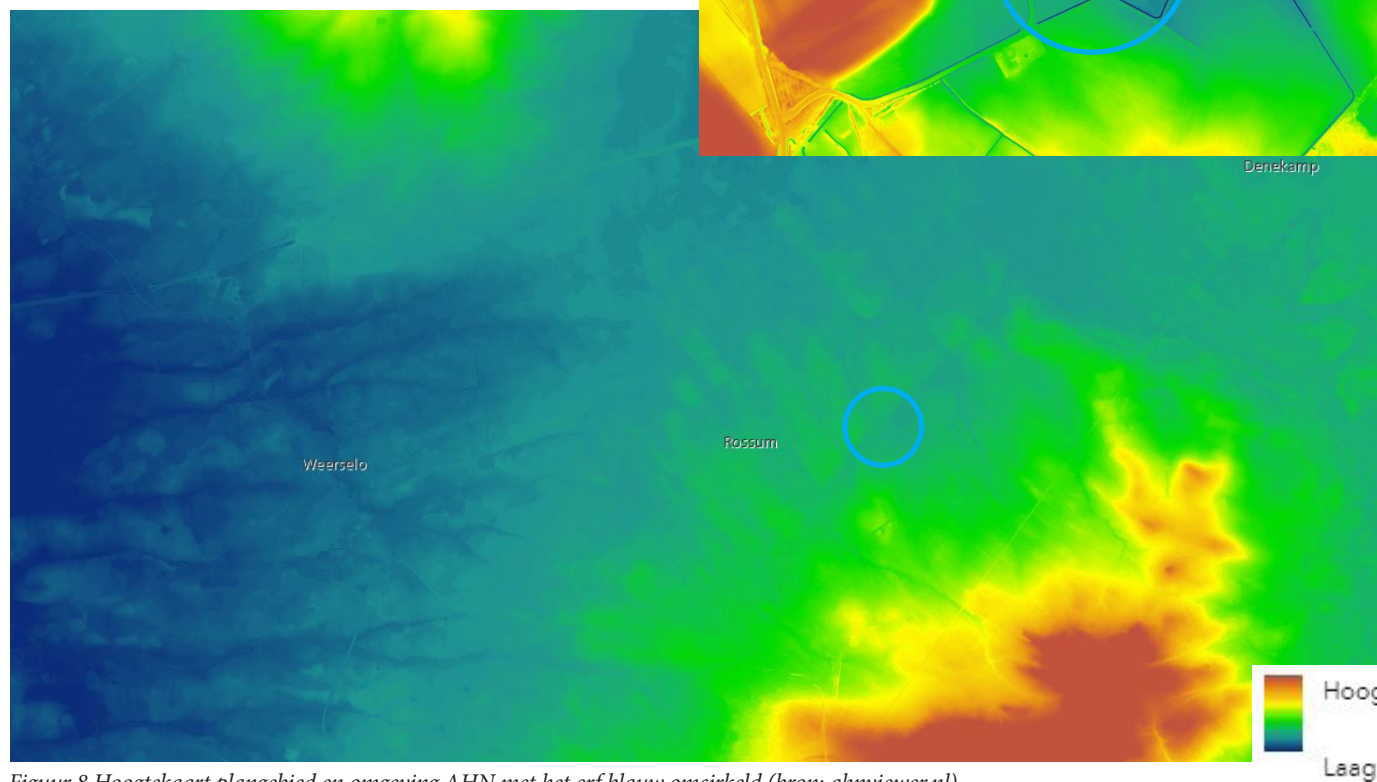
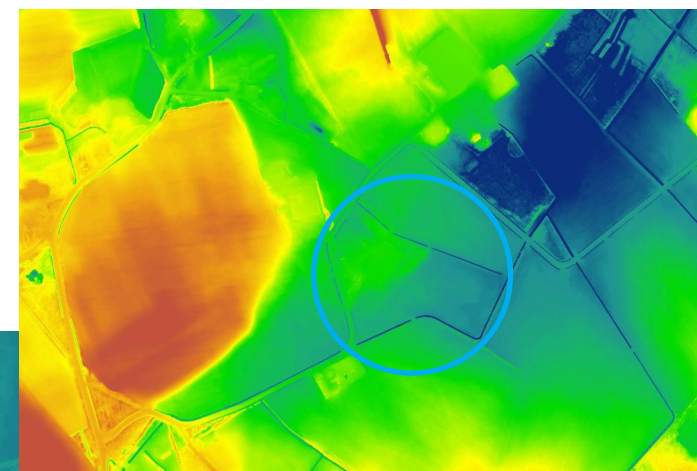
Door de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen is er sprake van waarneembare verschillen in het landschap. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes in Twente.

Op de algemene hoogtekaart van Nederland (AHN), zie figuur 7 en 8, is het reliëf in het plangebied en de omgeving te zien. De stuwwal van Oldenzaal, de beekdallaagtes, de dekzandkoppen en ruggen zijn te herkennen. De mens heeft deze gebieden in cultuur gebracht wat heeft geleid tot de vormgeving van het huidige essen- en kampenlandschap, welke door de bewoner en de recreant hoog gewaardeerd wordt. In het verleden zijn eerst de hoger gelegen, grootste en vruchtbaarste dekzandruggen ontgonnen waarbij de verkaveling was afgestemd op het natuurlijke reliëf. Op individuele wijze werd de grond in cultuur gebracht. De hoger (oranje geel in figuur 7) gelegen delen zijn in het verleden gebruikt als bouwland met een nabij gelegen erf. Deze erven en de bouwlanden (kampen) zijn op de historische topografische kaarten op de vorige bladzijde waarneembaar. De gronden nabij de beken liggen lager en behoren tot de nattere beekdalgronden (groen, blauw in figuur 6).

Erve Liesjeshof is gelegen in het stuwwallenlandschap ten noorden van de Oldenzaalse stuwwal en ten westen van het (voormalig) heidegebied Het Roderveld. Het erf ligt in een glooiend landschap dat is opgebouwd uit dekzandruggen en beekdallaagtes die ter plaatse te herkennen zijn. Het stuwwallenlandschap kenmerkt zich met verspreid liggende hooggelegen essen (bouwlanden) en bebouwing op de (flanken van) de stuwwal, met daarlangs vaak nog steilranden. Voor dit landschap is het kenmerkend dat aan de rand van de eenmansesjes (kampen) verspreid liggende boerderijen aanwezig zijn zodat de bouwlanden, maar ook het water en de heide (voor de plaggen), dichtbij huis aanwezig waren.

Deze diversiteit in het landschap is waar te nemen rondom het plangebied. Het is een gebied waar in het landschap rondom het erf meerdere essen zijn gelegen, evenals natte laagtes met de bijbehorende vegetatie. Ten westen van het plangebied bevindt zich een kleine es temidden van de omliggende grotere essen de 'Volther Esch', de 'Riekhof Esche' en de 'Looster Esch', aan de rand van de es is waar Erve Liesjeshof zich eeuwen geleden heeft gevormd. Aan de zuid en oostzijde van het erf zijn de nattere gronden in de dalvormige laagte te vinden. Een dicht netwerk van houtsingels, houtwallen en loofhoutbosjes kenmerken het afwisselende landschap. De wegen volgen de natuurlijke lijnen van het kleinschalige landschap, waardoor een organisch en kronkelend wegennet ontstaat is.

Figuur 7 Hoogtekaart plangebied en omgeving AHN met het erf blauw omcirkeld (bron: ahnviewer.nl)

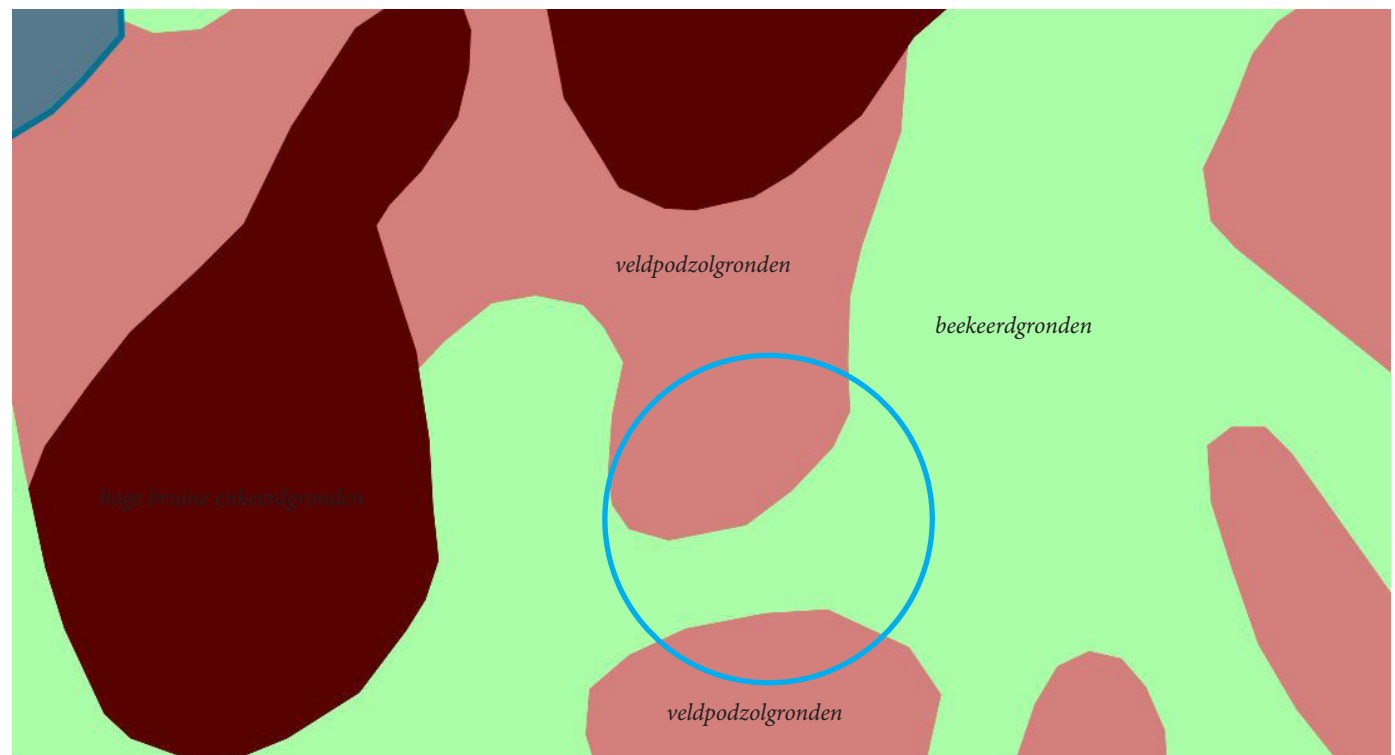


Figuur 8 Hoogtekaart plangebied en omgeving AHN met het erf blauw omcirkeld (bron: ahnviewer.nl)

Landschapsanalyse - Bodem

Bodem

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. In dit geval bestaan de gronden in het plangebied uit zandgronden, de gronden rondom het erf bestaan uit veldpodzolgronden en de wat lager gelegen weilanden bestaan uit beekeerdgronden. Op de zandgronden groeien van nature o.a. de winterlinde, zomereik, beuk, haagbeuk, meidoorn, en de zwarte els en fladderiep op de wat nattere gronden. Deze soorten, met name de soorten die reeds aanwezig zijn, zullen worden gebruikt in het ontwerp.



Figuur 9 Bodemkaart plangebied met het erf blauw omcirkeld (bron: ahnviewer.nl)

Beleidsanalyse

Provinciaal beleid

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 Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2018/2019 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.

Gebiedskenmerken 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 en Dekzandvakte en ruggen*

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. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan

bij-voorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekkings) richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Uitgangpunten hiervoor zijn: Ontwikkelingen dragen bij aan beter beleefbaar maken van reliëf en watersysteem; Strekking-richting van landschap is uitgangspunt bij ontwikkelingen.

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong 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.

Uitgangpunten hiervoor zijn : Ontwikkelingen dragen bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Agrarische cultuurlandschap: *Essenlandschap*

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lag er gelegen maten en fliergronden – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstruc-

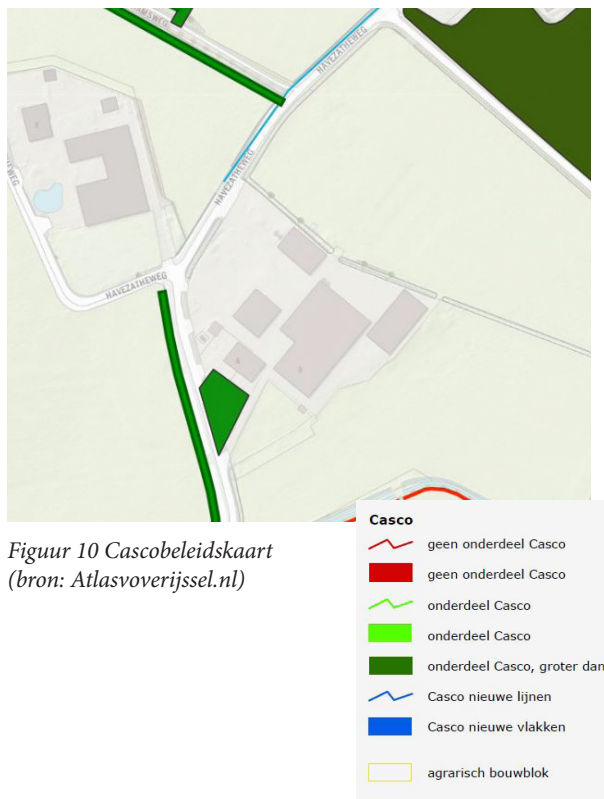
tuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrasterend, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt. De voorgenomen ontwikkeling is passend in het landschap, het bestaande erf dat op een kenmerkende plek in het landschap aanwezig is zal worden herontwikkeld tot woonerf. Daarbij zullen diverse landschappelijke maatregelen genomen worden zodat oude structuren passend in het essenlandschap worden aangebracht. Typische elementen kenmerkend voor een boeren-erf, zoals een hoogstam boomgaard, een eiken-gaard en een erfboom geven karakter aan de plek. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de beleving van het afwisselende kleinschalige landschap door het toevoegen van een wandelroute langs het erf.

Gemeentelijk beleid

Cascobeleid gemeente Dinkelland

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 voorgenomen ontwikkeling heeft geen consequenties voor de diverse elementen op de casco kaart, liggend binnen het plangebied. Er worden geen groenelementen verwijderd en de ontwikkeling wordt ingepast op basis van de versterking van bestaande landschappelijke elementen in en rondom het plangebied en het toevoegen van diverse landschapselementen.



Figuur 10 Cascobeleidkaart
(bron: Atlasvoverijssel.nl)

Buitengebied met kwaliteit - Rood voor rood regeling

Het buitengebied kenmerkt zich door een mix van functies en nieuwe functies die vragen om ruimte. Al deze functies leggen samen veel druk op ons buitengebied. Daarom wordt ook voor de toepassing van deze beleidsregel het uitgangspunt gehanteerd: de goede functies op de goede plek. We streven naar een aantrekkelijk en vitaal buitengebied waar een goede balans is tussen landgebruik, ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en economische activiteiten. Om dit te kunnen bereiken beschikt de gemeente over diverse beleidsregelingen zoals Rood voor Rood beleid.

Met het initiatief van de opdrachtgever wordt het mogelijk het plangebied en de directe omgeving te voorzien van een kwaliteits impuls waarbij het geformuleerde beleid voor een extra woning en in onderhavig geval extra bijgebouwen bij de woningen op het erf kan worden doorgevoerd.

Met een oranje stippellijn in figuur 12 is aangegeven welke schuren zullen worden ingezet ten behoeve van deelname aan de Rood voor Rood regeling van de gemeente Dinkelland. De totale sloopoppervlakte bedraagt 2130 m² wat betekent dat er ruim wordt voldaan aan de gestelde eis van 1200 m² voor één compensatiewoning. De overige sloopmeters worden ingezet voor het vergroten van de compensatiewoning en de te verplaatsen woning. Daarnaast zullen sloopmeters worden ingezet ten behoeve van extra m² aan bijgebouwen bij de woningen, tevens ten behoeve van het akkerbouwbedrijf dat nog ruim 40 hectare in de omgeving zal bewerken. De nieuwe bebouwing wordt opgenomen in een nieuw erfensemble. Met de aanplant van gebiedseigen groen op het erf en het versterken van bestaande groenelementen zal de landschappelijke inpassing geborgd zijn.

Verdeling sloopmeters op het erf:

	Inhoud (m ³)	Bijgebouwen
Bestaande woning	Bestaand	300 m ² (bestaand)
Compensatie woning	885 m ³ (750 m ³ conform bestemmingsplan + 135 m ³ extra)	160 m ² (100 m ² conform bestemmingsplan + 60 m ² extra)
Verplaatste woning	750 m ³ (conform bestemmingsplan)	325 m ² (100 m ² conform bestemmingsplan + 225 m ² extra)
Totaal	-	785 m²

Sloopopgave



Legenda

Gebouwen en erf

- a= Bestaande woning met bestaand bijgebouw
- b= Agrarisch bouwvlak
- c= Te slopen gebouwen (oranje omlijnd)
- d= Te verwijderen kuilvoerplaten, bestratingen en silo's

Bestaande landschapselementen

- e= Erfbos bestaande uit eik (*Quercus robur*) zonder ondergroei en voor de bestaande woning tevens voortuin
- f= Bomenrij langs inrit, weg en watergang bestaande uit hoofdzakelijk zwarte els (*Alnus glutinosa*) en eiken (*Quercus robur*).

Figuur 12 Sloopopgave Havezatheweg 6-8 Rossum (bron: Ad Fontem)

Landschappelijk inrichtingsplan



Legenda

Landschapsmaatregelen

- g= Aanplant hoogstam fruitboomgaard, appel (malus), peer (pyrus) of pruim (prunus) in een willekeurige verdeling, maatvoering 8-10 en een plantafstand van 8-10 meter.
- h= Moestuin
- i= Aanplant erfbos bestaande uit eik (Quercus robur) met een ondergroei van inheem bosplantsoen. De eiken worden op een afstand van ca. 10 m van elkaar geplant, maatvoering 10-12 in driehoekverband waar mogelijk en langs erftoegangswegen in een rij, totaal 14 stuks aanplant. Het bosplantsoen met de soorten meidoorn (Crataegus monogyna), lijsterbes (Sorbus aucuparia), hulst (Ilex aquifolium), Gelderse roos (Viburnum opulus) en sleedoorn (Prunus spinosa) wordt in driehoekverband, maatvoering 80-100 en een plantverband van 1x1 meter aangeplant. Een oppervlakte van ca. 1500 m² zal worden aangeplant.
- j= Aanplant boomgroep met de soort winterlinde (Tilia cordata), maatvoering 10-12 en een plantafstand van 10-12 meter, 9 stuks.
- k= Aanplant solitaire boom met de soort walnoot (Juglans regia) of kastanje (Aesculus hippocastanum), maatvoering 14-16.
- l= Aanplant bomenrij met de soort fladderiep (Ulmus laevis) of els (Alnus glutinosa), maatvoering 10-12 en een plantafstand van 10-12 meter, 8 stuks.
- m= Aanplant erfbomen met de soort beuk (Fagus sylvatica) of winterlinde (Tilia cordata), maatvoering 10-12, 2 stuks.
- n= Aanleg kikkerpoel met ruigte. Het talud (hellingshoek) van de poel is bij voorkeur 1 : 3 of minder steil. De doomsnede wateroppervlak is circa 20-30 meter. De poel heeft een diepte van 1 à 1,5 m en wordt afgedicht met leem of klei indien dat noodzakelijk is (afhankelijk van het grondwaterpeil ter plaatse).
- o= Erfverharding van de drie woningen wordt op elkaar afgestemd zodat de beleving van de één erfgedachte versterkt wordt.
- p= Aanleg wandelpad ca. 320 meter onverhard.

Figuur 13 Landschappelijk inpassingsplan (bron: Ad Fontem)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

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.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de transformatie van een voormalig agrarisch erf naar een woonerf. De bestaande woning, het te verplaatsen tweede woonrecht, de compensatiewoning en diverse bijgebouwen bij de woningen, tevens ten behoeve van het akkerbouwbedrijf, vormen samen een nieuw erfensemble. Door de sloop van de stallen zal het erf een behoorlijke verandering ondergaan. Er moet voorkomen worden dat er drie aparte erven ontstaan door het verplaatsen en toevoegen van twee woningen.

Bij de positionering van de woningen, maar ook van bijgebouwen dient er rekening mee gehouden te worden dat er een compact erf ontstaat conform de één erf gedachte. Er is daarom gekozen om de te verplaatsen woning ter plaatse van de oostelijke schuur te ontwikkelen en de compensatiewoning ter plaatse van de grote schuur op het zuidelijke deel van het erf. 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. Zo ontstaat er een erf met een centrale erfruimte in een driehoeksverhouding tussen de drie woningen. Dit dient ook in het straatmateriaal/verharding en beplanting zichtbaar te zijn. In combinatie met het toevoegen van erfbeplanting zal het erf zich als een eenheid presenteren zonder dat deze positionering ten koste gaat van de privacy. De erven in het essenlandschap 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. Het toevoegen van erfbeplanting rondom het erf draagt positief bij aan de kwaliteit van het landschap.

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.

Boomgaard en moestuin

De boomgaard versterkt het karakter van het (voormalige) boeren erf. Ten oosten van de oprit naar de bestaande woning zal de boomgaard gesitueerd worden. De aanplant mag bestaan uit de soorten appel (*malus*), peer (*pyrus*) of pruim (*prunus*) in een willekeurige verdeling in de maatvoering 8-10 en een plantafstand van 8-10 meter.

g= Aanplant hoogstam fruitboomgaard, appel (malus), peer (pyrus) of pruim (prunus).

Aangrenzend aan de boomgaard bevindt zich de moestuin. Momenteel is er ook een moestuin aanwezig welke vrij ver van de woning af ligt. Gewenst is deze wat dichterbij de woningen te hebben.

h= Moestuin



Erfbos en boomgroepen

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 erf. Daarnaast geeft het evenwicht aan de verhouding bebouwing en groen op het erf.

Het bestaande erfbos, ook wel eikengard genoemd, gesitueerd in de oksel van de Havezatheweg zal versterkt worden waar mogelijk. Het bestaande erfbos is reeds een robuust en volumieus landschapselement op het erf. Het bos zorgt voor de inpassing van de bestaande bebouwing in het landschap. Deze bomen dienen behouden te worden en bij verval vervangen te worden door nieuwe aanplant van een klimaatbestendige en inheemse soort. De kuilvoerplaten verdwijnen waardoor ruimte beschikbaar komt om het erfbos aan te vullen met nieuwe beplanting. De eiken worden op een afstand van ca. 10 m van elkaar geplant met de maatvoering 10-12 in driehoekverband en langs erftoegangswegen in een rij, totaal 14 stuks aanplant. Het bosplantsoen met de soorten meidoorn (*Crataegus monogyna*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), hulst (*Ilex aquifolium*), Gelderse roos (*Viburnum opulus*) en sleedoorn (*Prunus spinosa*) wordt in driehoeksverband,

Figuur 14 Bestaand erfbos welke in de richting van de bestaande kuilvoerplaten uitgebreid zal worden (bron: Ad Fontem)

maatvoering 80-100 en een plantverband van 1x1 meter aangeplant. Er zal een oppervlakte van ca. 1500 m² worden aangeplant.

i= Aanplant erfbos bestaande uit eik (Quercus robur) met een ondergroei van inheem bosplantsoen.

Ten zuidwesten van de schuurwoning zal een boomgroep van twee bomen aangeplant worden welke enige privacy bieden aan de woning en tevens de centrale erfruimte aanzet met een robuust element. De twee erfbomen bestaan uit de soort beuk of winterlinde met de maatvoering 10-12.

m= Aanplant erfbomen met de soort beuk (Fagus sylvatica) of winterlinde (Tilia cordata)

De boomgroep buiten het erf zal het weggetje richting de beek gaan begeleiden. De boomgroep bestaat uit de soort winterlinde in de maatvoering 10-12 met een plantafstand van 10-12 meter.

j= Aanplant boomgroep met de soort winterlinde (Tilia cordata).

Landschappelijke kikkerpoel met ruigte

In het aangrenzende weiland ligt een natuurlijke laagte waar de gronden vaak nat zijn. Deze laagte zal omgevormd worden tot een poel. De wateroppervlakte heeft een doorsnede van ongeveer 20-30 meter. De ontwikkeling van de regenwaterafhankelijke poel zorgt voor extra leefgebied voor watergebondensoorten zoals kikkers en padden. Een poel biedt een voortplantings-plek voor dieren, voornamelijk amfibieën, vissen, libellen en andere insecten. Daarnaast is het een voedsel-, drink- en badplek voor (jonge) weidevogels en zoogdieren, zoals vleermuizen en daarnaast kan er een soortenrijke watervegetatie ontstaan. Een beleemde bodem in de poel is noodzakelijk voor het vasthouden van het water. Het talud is flauw, bij voorkeur 1 : 3 of minder steil, begroeid met een kruidenlaag. De poel heeft een diepte van 1 á 1,5 m en wordt afgedicht met leem of klei indien dat noodzakelijk is (afhankelijk van het grondwaterpeil ter plaatse)

n= Aanleg kikkerpoel met ruigte.

Centrale erfruimte en erfboom

De ruimte tussen de diverse woningen en bijgebouwen bestaat uit een functioneel geformeerde ruimte met erfbeplanting die de gebouwen met elkaar verbindt. Een eenduidige bestrating is passend op het erf zodat de één erf-gedachte versterkt wordt. Rondom dit centrale punt zal een solitaire boom (walnoot of kastanje) aangeplant worden om het karakter van een boerenerf te versterken.

k = Aanplant solitaire boom met de soort walnoot (Juglans regia) of kastanje (Aesculus hippocastanum), maatvoering 14-16.

o = Erfverharding van de drie woningen wordt op elkaar afgestemd zodat de beleving van de één erfgedachte versterkt wordt.

Figuur 15 Referentiebeeld erfboom Kastanje (bron: Ad Fontem)



Figuur 16 Referentiebeeld poel met flauwe oever en ruigte (bron: Stichting Vitaal Platteland)



Bomenrij

Ten oosten van het erf loopt een watergang in oostelijke richting naar de lager gelegen gronden. Deze lijn in het landschap zal worden geaccentueerd met een bomenrij met een boomsoort voor de wat nattere gronden. Er zal een bomenrij aangeplant worden met de soort fladderiep (*Ulmus laevis*) of els (*Alnus glutinosa*) in de maatvoering 10-12 en een plantafstand van 10-12 meter. In totaal worden er 8 stuks aangeplant. Er zal geen ondergroei aangeplant worden zodat de zichtlijnen op het naastgelegen open ontginninglandschap blijven bestaan.

l= Aanplant bomenrij met de soort fladderiep (Ulmus laevis) of els (Alnus glutinosa), maatvoering 10-12 en een plantafstand van 10-12 meter, 8 stuks.

Wandelpad

De aanleg van een wandelpad zorgt voor de versterking van het recreatief netwerk door het buitengebied van Rossem en omstreken. Vanaf de Havezatheweg zal het wandelpad langs de watergang een verbinding leggen met de Goorweg.

p= Aanleg wandelpad ca. 320 meter onverhard.

Figuur 17 Sfeerbeeld onverhard wandelpad (bron: opreismetco.nl)

