

Bijlage 42 Landschapsplan Leemculeweg 3B



Leemculehof

Bijlage A Landschaps- en erfinrichtingsplan

Boerenerfwoon Leemculeweg 3

Eigenaren

Architect

Frank Vijftigschild van Maas Architecten te Lochem



MAAS ARCHITECTEN

, 25 maart 2014

Inleiding

Dit plan is opgesteld in het kader van het boerenervenwonen op locatie Leemculeweg 3. Het erf bestaat op dit moment uit een boerderij met bijbehorende varkensschuren en een hooiberg. In de nieuwe situatie worden 3 nieuwe woningen gerealiseerd waarbij landelijk karakter van het erf wordt behouden. Vernieuwende architectuur speelt daarbij een belangrijke rol (zie Beeldkwaliteitsplan). Landschappelijke en natuurwaarden worden versterkt door uitvoering van dit plan.



In deze afbeelding is aangegeven op welk gebied het landschaps- en erfrichtingsplan betrekking heeft. Het betreft de kadastrale percelen N969, N1356, N1357 en N1358. De huidige bestemming van deze percelen is "agrarisch met waarden". In het "Verzoek wijziging bestemmingsplan Leemculeweg 3" is aangegeven dat voor de percelen N969 en het gemarkeerde deel van perceel N1357 een bestemmingswijziging naar de bestemming "wonen" wordt gevraagd.

In dit landschaps- en erfrichtingsplan wordt ingegaan op de huidige situatie aan de Leemculeweg 3, waarna de plannen voor het gebied worden beschreven.

Plangebied Leemculehof

De huidige situatie

De Leemculehof ligt aan de flank van het essenlandschap, in het overgangsgebied naar de Vecht. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan landgoed en huize De Leemcule. Tussen deze kant van De Leemcule en het plangebied loopt de gracht van de Leemcule. Aan de westkant sluit het plangebied ook aan De Leemcule, namelijk aan het bosgebied daarvan. De noordkant van het plangebied sluit aan op het landelijke essenlandschap, met een enkele boerderij en weilanden. Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de bebouwde kom van Dalftsen. De afstand van de huidige boerderij tot de naastgelegen bebouwing bedraagt minimaal circa 90 meter.



Ligging Leemculehof

Het erf neemt een centrale plaats in het plangebied in. Op de locatie bevindt zich nu een varkenshouderijbedrijf. De voorzijde van de boerderij is naar de Leemculeweg gericht. De bebouwing bestaat uit de boerderij, een stenen schuur, verschillende stallen, en een hooiberg. Het totaal aantal m2 bebouwing bedraagt momenteel ongeveer 1.850 m2. De bebouwing is verouderd, grotendeels niet meer functioneel en de stenen schuur en hooiberg verkeren in zeer slechte staat. Aan de westzijde ligt een sleufsilo.

De huidige toegangsweg vanaf de Leemculeweg komt recht af op de dichtsbij de weg staande woningen aan de Leemculeweg. Naast de oprit is geen beplanting. Op het erf zijn enkele eiken aanwezig.



Nabijgelegen essenlandschap

Het erf ligt nu in een open ruimte, voormalige heggen en houtwallen zijn op de omringende grond niet meer aanwezig, wel op enige afstand. Het eerder interessante kleinschalige essenlandschap heeft plaatsgemaakt voor intensief bemest grasland, waarin weinig tot geen ruimte is voor hoogteverschillen. Het meest noordelijke gedeelte van het plangebied ligt duidelijk lager dan de rest van het gebied, waarbij de westzijde uitermate nat is. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat hier een storende (klei)laag in de bodem zit.

De gewenste situatie

De te bouwen woningen en bij de hoofdgebouwen behorende gebouwen vormen tezamen één erfensemble, met een kwalitatieve uitstraling. De wijze waarop de bebouwing wordt uitgevoerd staat beschreven in het beeldkwaliteitsplan.

Van hergebruik van de huidige opstallen wordt afgezien gezien de staat van de bebouwing. Alle huidige bebouwing en kuilvoerplaten worden daarom gesloopt. Er wordt een ontwerp in eigentijdse sfeer gerealiseerd. Het gaat hierbij om een nieuwe functie van wonen, waarbij het erfwonon een belangrijke rol speelt door de plek in het landschap, het erfensemble en de architectuur van de gebouwen zelf.

Op het nieuwe erf worden 3 nieuwe woningen gebouwd, één ter vervanging van de huidige boerderij en 2 compensatiewoningen. Het gaat om woningen met een uitstraling passend bij dit landelijk gebied, maar met een vernieuwend karakter. Het erf bestaat daarmee uit een samenhangend ensemble van 3 hoofdvolumes en per hoofdvolume maximaal 1 ondergeschikt bouwwerk.

Het hoofdvolume op het voorerf wordt met de voorzijde(kopgevel) naar de Leemculeweg gericht. Deze gevel wordt als een representatieve (voor)gevel ontworpen. De overige volumes zijn vanaf de Leemculeweg gezien hoofdzakelijk gesloten van karakter en mogen richting de andere zijden een open karakter vertonen.

De woningen krijgen een kloeke hoofdvorm door de bijgebouwfunctie grotendeels geïntegreerd in het hoofdgebouw op te nemen. Deze "kloeke" hoofdvorm is passend in het landelijk gebied. De woningen kunnen iets verhoogd gepositioneerd worden (maximaal 2 traptreden), hetgeen ook de kloeke vorm ten goede komt.

Het gehele ensemble draagt een informeel karakter.

De bouwvlakken zijn aangegeven op de plattegrond van de Leemculehof (zie bladzijde 10). Door de bouwvlakken op deze wijze te bepalen ontstaat een compact, maar toch transparant erf. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van de ligging op de zon.

Het bebouwde erf houdt in de nieuwe situatie ruim afstand tot de achterliggende bosrand van landgoed De Leemcule.

De toegangsweg naar het erf wordt verlegd en aangesloten op de Esdoornlaan. Hiermee wordt bereikt dat aanwonenden aan de Leemculeweg geen hinder ondervinden van in- en uitrijdend verkeer. De vormgeving van de toegangsweg wordt zo gekozen dat het voor het verkeer duidelijk is dat het een uitrit betreft. Dit gebeurt door de beperkte breedte, afwijkend materiaal- en kleurgebruik en het plaatsen van palen en/of een toegangshek.



Kruising Leemculeweg – Esdoornlaan

De oprit loopt door de boomgaard, om vervolgens op het erf uit te komen daar waar dat op dit moment ook het geval is. De doorsnede van de weg bedraagt 4,5 meter, waarvan minimaal 3,25 meter verhard. Langs de oprit zal een grasstrook van circa 1 meter vrij blijven, om de oprit ruimte te geven. Het erf wordt open gelaten. Zowel erf als oprit hebben een informele sfeer. Afwisseling van (half)verharding, in een ingetogen kleurstelling. Geen formele parkeervakken, maar “ruimte” om te parkeren voor bezoek. Eigen auto's worden op het eigen terrein geparkeerd. Het erf dient om elkaar te ontmoeten, om te spelen. Eenvoud van inrichting, ook op het erf. Behoud van de zichtlijn over het erf en de weide vanaf het meest noordelijke bouwblok richting de Leemcule.

Behoud van “donkerte”, verlichting tegen de gevels of laag bij de grond. Bescheiden lichtmarkering bij de weg.

Bij de ontwikkeling van het landschap wordt aangesloten bij de waardevolle karakteristieken van het essenlandschap. Een aantal karakteristieken die van toepassing zijn (uit het Landschapontwikkelplan Dalfsen, Grontmij 2009):

- Aaneenschakeling van kleinere en grotere open ruimten, begrensd door bebouwing, kronkelende wegen rond essen en dijken, bomenrijen, singels, houtwallen en bos.
- Losse strooiing van (hoofd- en bij)gebouwen op de erven
- Sterke verwevenheid oude erven en landschap.
- Weg over het erf.
- Bescheiden siertuin op voerf in combinatie met nutstuin (moestuin en fruitgaard)
- Eiken(groepen), linden en solitaires op erven.

In het essengebied zijn de bosgebieden, steilranden, houtwallen en boomgroepen voor de natuur van betekenis.

Er wordt bij de verschillen in hoog en laag aangesloten, door een poel in het laagste deel van het gebied aan te leggen. In de noordwestelijke hoek van de Leemculehof is peil van het maaiveld het laagst en de grond zeer slecht doorlatend. Dat is derhalve de meest passende plaats voor een poel. Bovendien wordt zo op een goede manier aangesloten bij de natuurwaarden van de Leemcule. De uit de poel vrijkomende grond wordt (deels) gebruikt voor de aanleg van een houtwal aan de noordwestelijke zijde, die wordt ingeplant met streekeigen soorten. De noordelijke grens van de Leemculehof wordt aan de westelijke zijde geaccentueerd door deze houtwal, meer oostelijk door een meidoornhaag. Het doorzicht blijft zo bestaan. In de beplanting langs de noordgrens blijven openingen, zodat het gebied transparant blijft.

Het grasland zal extensief worden beheerd. Er zal verschralling plaatsvinden, waardoor streekeigen flora zich kan ontwikkelen. Het grasland loopt door tot aan de grenzen van het erf. Er zullen kleine landschapselementen zoals bosjes en hagen worden aangeplant, die ook meerwaarde hebben voor flora en fauna.

Aan de oostzijde wordt een boomgaard gepland, waar een heg van acer campestre omheen wordt gepland. Op het erf blijft de bestaande groep van eiken behouden. De niet inheemse onderbeplanting wordt verwijderd. Ook worden op de Leemculehof enkele solitaires aangeplant als walnoot, linde, eik en/of beuk. Er worden meerdere zitplekken gecreëerd. Hierdoor ontstaan grotere en kleinere ruimten en wordt het landschap kleinschaliger van karakter.

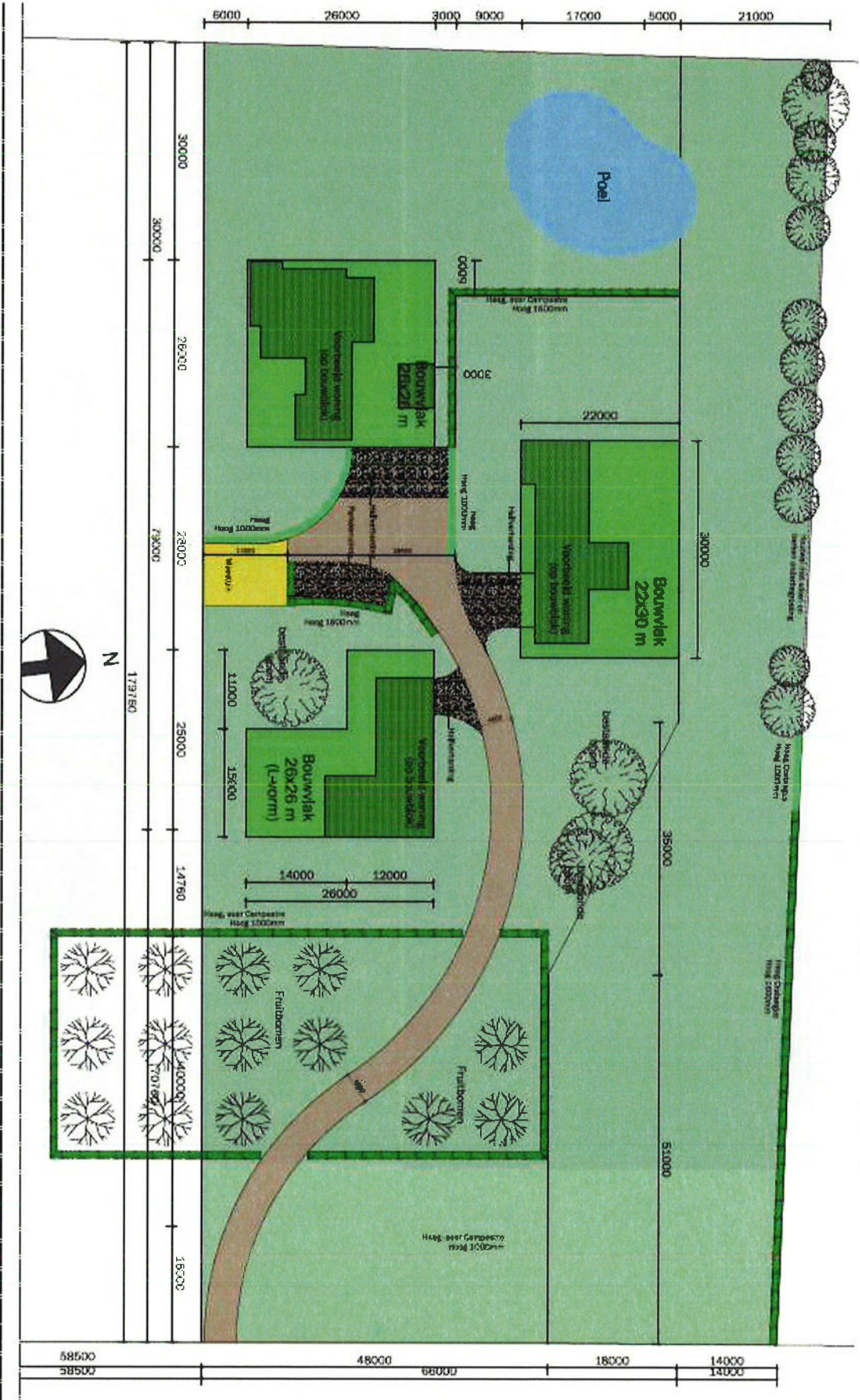
Beplanting en bebouwing vormen een geheel, beplanting vormt geen kader om de woningen, maar geeft een inbedding en privacy waar nodig voor de bewoners (terras, breken zicht inijk op het erf zelf). Geen gebruik van harde materialen als schuttingen of muren, alleen beplanting of transparante houten hekjes als erfafscheiding.



, 25 maart 2014



De ontwikkelrichting en randvoorwaarden uit de voorgaande tekst resulteren in het onderstaand landschap- en erfinrichtingsplan.



25 maart 2014

Bijlage 43 Beeldkwaliteitsplan Leemculeweg 3B



Bijlage B Beeldkwaliteitsplan

Boerenervwonen Leemculeweg 3

Eigenaren

Frank Vijftigschild van Maas Architecten te Lochem



MAAS ARCHITECTEN

, 26 maart 2014

Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld in het kader van het boerenwonen op locatie Leemculeweg 3. Het erf bestaat op dit moment uit een boerderij met bijbehorende varkensschuren en een hooiberg. In de nieuwe situatie worden 3 nieuwe woningen gerealiseerd waarbij landelijk karakter van het erf wordt behouden. Vernieuwende architectuur speelt daarbij een belangrijke rol. In dit plan wordt de beeldkwaliteit van de "Leemculehof" beschreven.

Dit plan is vrijwel rechtstreeks ontleend aan het advies van het Oversticht voor de Leemculehof van maart 2014. De criteria in dit beeldkwaliteitsplan vervangen de gebiedsgerichte criteria van de Welstandsnota Gemeente Dalftsen. De overige criteria uit de Welstandsnota blijven gelden.

Beeldkwaliteitsplan

Gezien de huidige staat van de opstallen wordt afgezien van hergebruik van de opstallen. De huidige bebouwing en kuilvoerplaten worden gesloopt.

Gezien de locatie in het landelijk gebied, wordt vernieuwende architectuur vertaald in eenvoudige volumes met hedendaagse minimalistische gevelarchitectuur en bijbehorende dito detaillering. Het materiaalgebruik respecteert de kenmerken van het landelijk gebied. Het aspect duurzaamheid wordt mogelijk gemaakt, met aandacht voor een zorgvuldige inpassing.

Welstandscriteria

De nieuwe bebouwing draagt de volgende kenmerken:

Erfstructuur en oriëntatie

- Het erf bestaat uit een samenhangend ensemble van 3 hoofdvolumes en per hoofdvolume maximaal 1 ondergeschikt bouwwerk.
- Het hoofdvolume op het voorerf dient met de voorzijde(kopgevel) naar de Leemculeweg gericht te zijn. Deze gevel dient als een representatieve (voor)gevel te worden ontworpen.
- Nokrichting: De volumes dienen met de hoofdnok parallel aan de lengterichting van het kavel geplaatst te worden (haaks op de Leemculeweg). Ondergeschikte volumes haaks op de nokrichting van het hoofdvolume zijn mogelijk.
- De volumes zijn vanaf de Leemculeweg gezien hoofdzakelijk gesloten van karakter en mogen richting de andere zijdes een open karakter vertonen.

Volume en massa

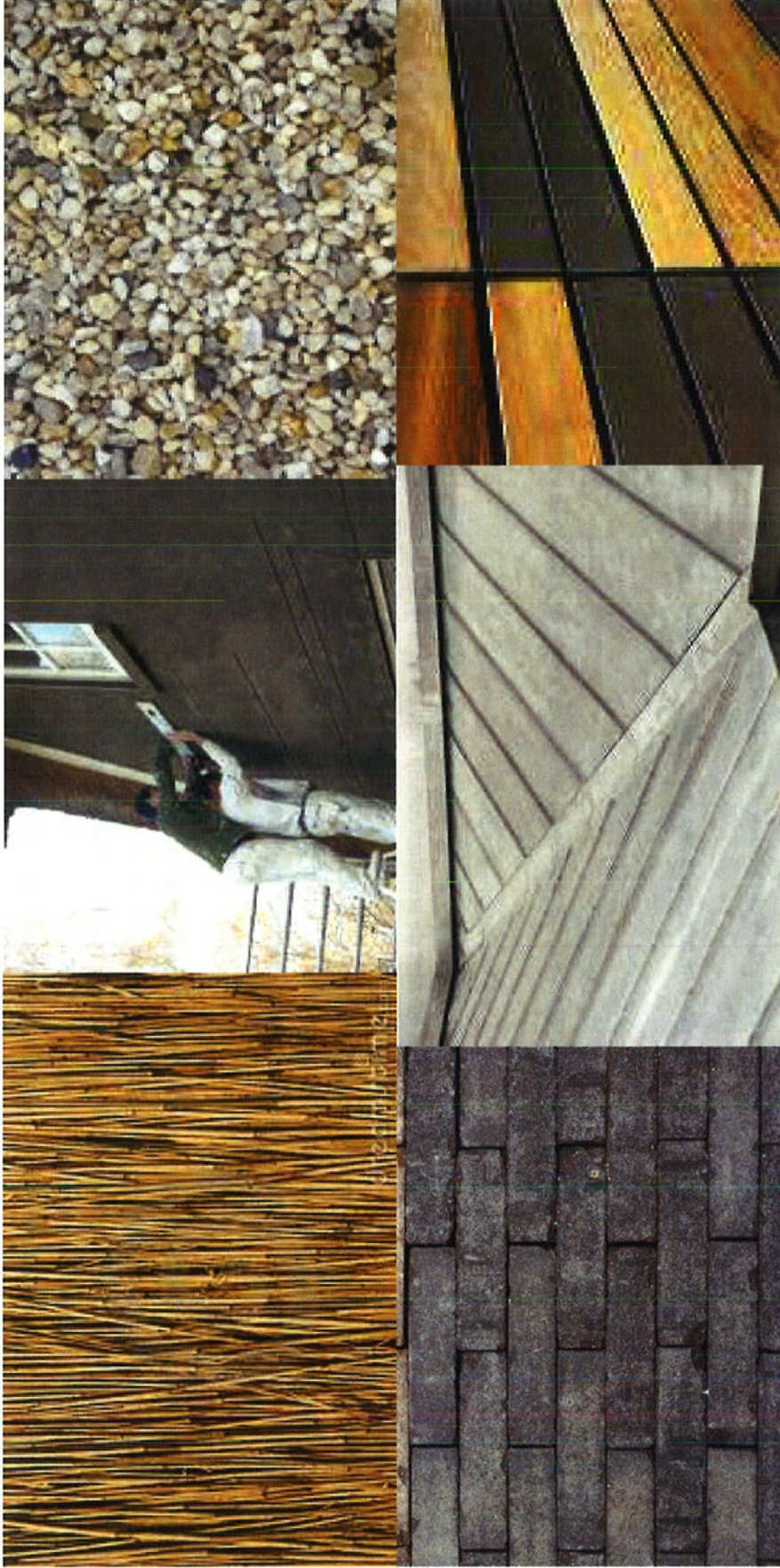
- De volumes zijn eenvoudig van opzet, op basis van rechthoekige vormen. Onderschikte toevoegingen, zoals aan- en uitbouwen en overkappingen zijn mogelijk en dienen integraal mee te worden ontwerpen met het hoofdvolume. De nadruk dient op het hoofdvolume te liggen.
- Kapvorm: Er dient een zadeldak te worden toegepast. Wolfseinden of schilddaken zijn niet toegestaan. Kleine ondergeschikte bouwdelen kunnen plat afgedekt worden.
- Per kavel, dienen alle kappen een van de hoofdvorm afgeleide kap te hebben. Overige kappen dienen haaks op of evenwijdig aan de hoofdkap te worden geplaatst.

Architectonische expressie en detail

- De bebouwing heeft een vernieuwend karakter met respect voor de landelijke omgeving en ruimte voor duurzame toepassingen met een ingetogen uitstraling.
- De architectuur vormt een abstracte vertaling van het agrarisch silhouet : erfwoning
- De gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en dienen de relatie tussen interieur en gevel afleesbaar te maken.
- De gebouwen zijn zorgvuldig gedetailleerd in lijn met de architectuurstijl met als belangrijk aandachtspunt de beëindiging van het dakvlak. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van overstekken met een heldere dakrand of een dakvlak dat doorloopt in de gevel.
- Dakkapellen zijn toegestaan mits deze een integraal onderdeel vormen van de totaalcompositie van het ontwerp en zich onderschikt op het dakvlak manifesteren. Uitgangspunt is dat het forse dakvlak het beeld blijft domineren.
- De gevelopening (inclusief dakkapellen) vertonen een hoge mate van abstractie, waarbij een bijbehorende abstracte detaillering vereist is.

Kleur en materiaalgebruik

- Algemeen: Er dient samenhang te zijn in het materiaalgebruik tussen de hoofdvolumes.
- Basismateriaal van de gevels is gebaseerd op natuurlijk en ingetogen materiaalgebruik, waarbij eenvoudig en rust centraal staan.
- Materiaalgebruik gevels: donkerkleurige baksteen, midden tot donkerrijze stuckleuren of donker houten delen, natuursteen of vergelijkbare materialen met identieke eigenschappen.
- Dak: de toepassing van materialen voor daken is natuurlijk van aard, zoals keramische dakpannen, riet, zink, vegetatiedaken of zonnepanelen.
- Kleuren overig: er worden gedeckte ingetogen kleuren gebruikt.
- Voor zonnepanelen geldt dat deze zorgvuldig en integraal zijn opgenomen in het dakontwerp, middels lijn- of vlakvormige vlakken die niet boven het dakvlak uitsteken.



Referenties materialen



26 maart 2014



Bijlage 44 Bijlage Erfinrichtingsplan Vossiersteeg 74-76-78



KLEINE DOORKIJKJES

KLEINE DOORKIJKJES

TE KAPPEN EIK

PRIVE

GROENETUIN MET FRUITBOMEN

PRIVE

PRIVE

BEUK

BEUK

TUIN

PARKEREN

BERK

BESTAANDE FRUITBOMEN

SPORT EN SPEL

29

FOSI

DIERENWEIDE

SPORT EN SPEL

AN 2

FOSI

19

RUSTPUNT

BESTAANDE HOUTSINGEL

BESTAANDE HOUTSINGEL

TE KAPPEN AMERIKAANSE EIKEN

PAARDENKASTANJE ALS ACCENT PARKEERPLAATS

VRACHTVERKEER BOERDERIJ

BESTAANDE WALNOTEN

6 PARKEERPLAATS EN VERHARDEN MET GRASBETONSTEEN EN DEELS AFSCHERMEN MET BEUKENHAAG

INFORMATIEBORD BEDRIJF

ROUTE PRIVE EN PERSONEEL

UNIFORM EENVOUDIG HOUTEN HEK LANGS WEG

erfinrichtingsplan vosersteeg 74-78

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

radawijk - meppel - info@burstadland.nl - www.burstadland.nl - tel 06 24 88 38 28

**BURO
STAD
+
LAND**

project 067
datum 18 aug 2016
formaat a3
tekeningnr I III
versie 10
door herbert
bestand 067-01.vwx

Bijlage 45 Ruimtelijke Kwaliteitsplan Oosterveen 56 - De Stouwe 27 - Oosteinde 70



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

de stouwe 27 nieuwleusen - 18082016

COLOFON

Door:	dé Erfontwikkelaar b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1351
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	14 maart 2019
Bestandsnaam	1351-2018-v001.indd
Aantal pagina's	12

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 dé Erfontwikkelaar b.v.

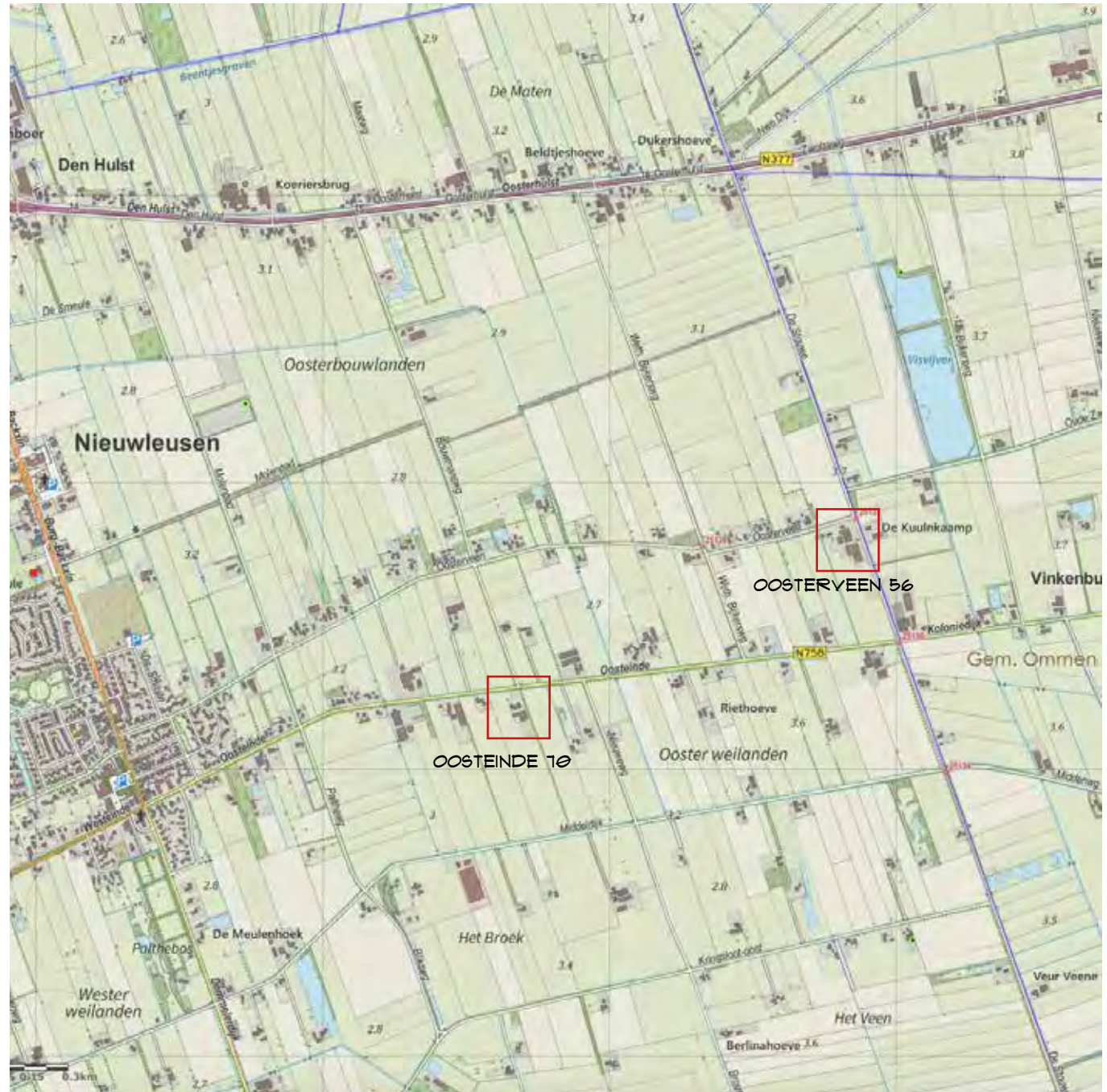
INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	GEMEENTELIJK ANALYSE	4
2.1.	inleiding	4
3	ERFTRANSFORMATIE	9
3.1.	situatie	9
3.2.	ontwikkeling	9
3.3.	uitwerking	9

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar b.v. is gevraagd om een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een bestemmingsplanwijziging aan de Stouwe 27 te Nieuwleusen. Op het perceel staan momenteel achter een woning verschillende varkensstallen, ook is recent een loods gerealiseerd. Opdrachtgever wil deze loods herbestemmen van paardenhouderij naar opslag van materiaal. De gemeente wil in principe medewerking aan dit initiatief verlenen mits de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie versterkt wordt. Daarnaast is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Hiervoor worden naast de varkensstallen aan de Oosterveen 56 ook nog enkele opstallen aan de Oosteinde 70 te Nieuwleusen gesloopt. Beide erven moeten na sloop landschappelijk goed ingepast worden. De ervenconsulent van Het Oversticht heeft hiervoor op 5 juli 2016 een advies uitgebracht. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan is een nadere uitwerking van dit advies.



Locatie plangebied



Erf Oosteinde 70



Erf de Oosterveen 56



Plangebied en omgeving rond 1900



Plangebied en omgeving rond 1950



Plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Het bedrijf is gelegen in het 'hoogveenontginningslandschap' met als natuurlijke onderlaag 'hoog- en laagveen'. Bij dit type landschap hoort een kenmerkende opbouw van erven en gebouwen.

RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID:

De provincie stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Landbouw heeft de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied bepaald. De meeste activiteiten waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en het inzicht van de boer.

Ontwikkelingsperspectief:

Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen. Er is ruimte voor landbouw, landschapontwikkeling, als goede burens natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

Natuurlijke laag: **hoogveenontginningslandschap**: op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit.

Agrarisch cultuurlandschap: hoog- en laagveen Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstreckende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal. Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht. En daar-mee onderdeel geworden van het veenkoloniaal landschap. Andere delen zijn door landinrichtingswerken minder herkenbaar geworden. De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstreckende verkavelingen, een min of meer grillig patroon van wegen en paden en de vele elzensingels. Reliëfrijk, vanwege het niet vergraven van delen, waar de veenpakketten dun waren. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open.

De ambitie voor de resterende oude hoogveenontginningslandschappen is deze als ruimtelijk zelfstandige eenheden, herkenbaar en beleefbaar te maken. Als er ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden dan bieden de kleinschalige linten met kavelbeplantingen kans voor een afwisselend woon- en werkmilieu, waar op kleinschalige en behoedzame wijze aan voortgebouwd kan worden.



natuurlijke laag: hoog- en laagveen



agrarisch cultuurlandschap: hoogveen ontginnen landschap

2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) vormt een hulpmiddel voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Hierin wordt, uitgaande van de bestaande kwaliteit, de gewenste ontwikkeling vastgelegd.

LANDSCHAPSBEELD EN CULTUURHISTORIE

- Hoogveenontginningsgebied loopt in het zuiden over in het heideontginningsgebied.
- Het gebied West- en Oosteinde basis van ontginningen.
- Oudere boerderijen op smalle kavels haaks op de weg met elzensingels en hagen langs perceelgrens (slagenverkaveling).
- West- en Oosteinde zijn kleinschalig en besloten van karakter door beplanting.
- De verkaveling in het gebied ten noorden van West- en Oosteinde kan worden getypeerd als een blokverkaveling.
- Grondgebruik is voornamelijk grasland. Verspreid ook bouwland (maïs) en enkele (boom)kwekerijen.
- Geen grote hoogteverschillen, hoogte loopt af van oost naar west.
- Beplanting langs wegen en boerenerven Oost-west georiënteerde wegen en rechte wegen hier haaks op.
- Oost-west georiënteerde lintbebouwing langs ontginningsassen met het dorp Nieuwleusen haaks hierop.

BEBOUWINGS- EN ERFKARAKTERISTIEK:

- De boerderijen in de jongere veenontginningen zijn meer zichtbaar door hun ligging in een relatief open landschap, door materiaal- (pannen) en kleurgebruik.
- De erven zijn deels besloten door singels of bomenrijen.
- De bebouwing staat met de voorzijde gericht op de weg, waarbij rekening is
- gehouden met de structuur van de smalle, langwerpige kavels met elzensingels en hagen.

- Behalve boerderijen komen er diverse woningen en enkele bedrijven in de linten voor. Deze bebouwing volgt het bebouwingspatroon van de boerderijen.
- Combinatie van sier- en nutstuinen op het voor en zijerf met hagen en hekwerken symmetrie op het voorerf.
- Bloembedden met vaste planten, struiken en éénjarigen aan beide zijden van voorerf.
- Op het voorerf een sierhaag (II aan de weg), een beukenhaag (dwars op de weg) en op het zij-erf meidoorn en sleedoorn.
- Op sommige erven staat (hoogstam)fruit op het voorerf. De symmetrie is behouden.

ECOLOGIE

- Over het algemeen soortenarme cultuurlanden met meer variatie langs slootkant en perceelsranden.
- Een aantal graslandpercelen is kruidenrijk met Veldzuring en Witbol.
- Valeriaan en Pinksterbloemen nabij de sloten.
- Holpijp en Waterviolier geven aan dat er sprake is van kwel.
- Open weidevogelgebied. Aan de westzijde matige dichtheid aan weidevogels als Kievit, Grutto en enkele Tureluur en Wulp. Veldleeuwrik wordt schaarser.
- In de Els- en Esbeplantingen in het oosten leven Tjif-tjaf, Zanglijster en op een aantal plaatsen Steenuil.
- Beschermd watergebonden soorten, zoals modderkruiper.

ECONOMIE

- Landbouw

ONTWIKKELINGEN

Meer natuurlijke inrichting van de watergangen door het waterschap.

KANSEN

Beleving vergezichten langs houtopstanden haaks op ontginningsbasis.

Natuurlijke inrichting watergangen.

Herstel slagenlandschap en structuur bebouwing.

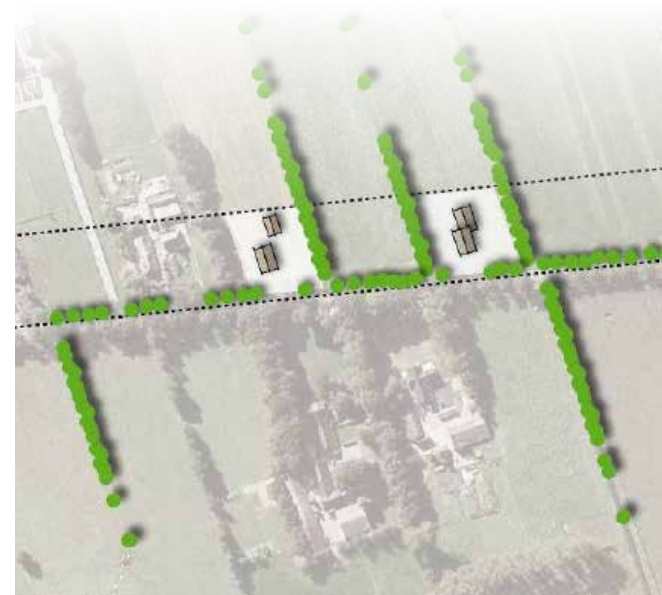
BEDREIGINGEN

Herkenbaarheid veenontginning, kwetsbaar voor grootschalige ontwikkelingen.

Niet karakteristieke bebouwing, volbouwen van slagen.

MAATREGELEN

- In dit gebied moeten maatregelen gericht zijn op het herstellen van kavelgrensbeplanting (noord-zuidgerichte elzenrijen) dwars op de ontginningswegen. Deze structuur is zeer kenmerkend;
- Extra aandacht voor erfstructuren (rood en groen);
- Onderbeplanting onder bomenrijen langs wegen moeten verwijderd worden opdat het doorzicht over het agrarisch gebied verbeterd wordt.



wensbeeld; versterken kavelgrensbeplanting

3 ERFTRANSFORMATIE

3.1. ONTWIKKELING

De bestaande loods aan de Stouwe 27 is recent gerealiseerd met als doel er een paardenhouderij in te houden. De voormalige eigenaar heeft de plannen bijgesteld en de loods verkocht.

De nieuwe eigenaar heeft als doel hier naast het stallen van paarden, producten voor stalinrichting op te slaan. De gemeente wil hier in principe wel medewerking aan verlenen mits de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel verbetert. Concreet houdt dit in, het slopen van oude opstallen, het rooien van gebiedsvreemde beplanting en het opnieuw streekeigen inrichten van het erf.

Naast de investering op het erf aan de Stouwe zal de nieuwe eigenaar een extra Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving moeten leveren.

3.2. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het

volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor Nieuwleusen voorziet primair in het bieden van ruimte aan agrarische bedrijven om verdere modernisering en schaalvergroting mogelijk te maken. In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedsvreemde functie. Wel is het bedrijf sterk agrarisch georiënteerd. Tevens draagt het bedrijf bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied van Nieuwleusen. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door het landschappelijk inpassen van het totale erf en het investeren in aanvullende kwaliteitsprestaties en het verbeteren van het woon- en leefklimaat van Nieuwleusen. Het gaat hier om het faciliteren van een bestaand bedrijf nabij het plangebied.

Schaal en impact op de omgeving

De loods heeft impact op het landschap van Nieuwleusen. De verschijning is sterk industrieel en de loods staat vrij open in het landschap. Door op het voorerf een bestaande landschapsontsierende schuren te slopen bestaat de mogelijkheid om met gebiedseigen groen het erf beter landschappelijk in te passen.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen (bedrijfs)belang.

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitspre-

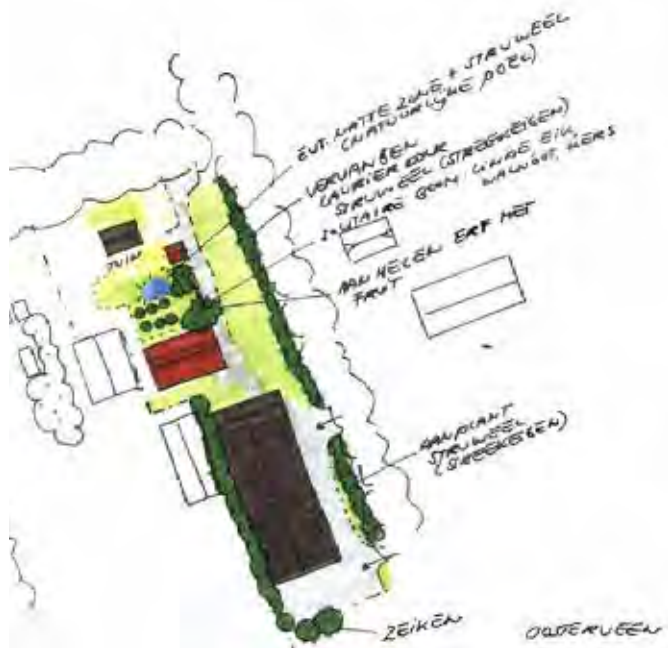
taties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze kwaliteitsprestaties worden geleverd door aan de Oosterveen 56 stallen te slopen en tevens dit erf landschappelijk goed in te passen.

De volgende randvoorwaarden erftransformatie zijn door de ervenconsulent opgesteld:

Oosterveen 56

- behoud en versterking van de opstreekende structuur van het landschap door de aanplant van een streekeigen singel aan de zijden van het erf. Hiermee wordt ook de grote schuur beter ingepast.;
Oostzijde: verwijdering van de aanplant met laurier aan de oostzijde van het perceel en vervangen door streekeigen singel/struweel;
Westzijde: aanplant van een streekeigen singel in aansluiting op bestaande groenstructuur. Dit is echter een smalle strook die grenst aan het buurerf. Het is daardoor praktisch niet mogelijk om hier beplanting te voorzien.
Zuidzijde: twee losse eiken voor inpassing van de kop van de schuur gezien vanuit het zuiden (Oosteinde)
- behoud en ontwikkeling van een ingetogen 'landelijk' erfensemble, gebaseerd op een hiërarchie van gebouwen, compacte opzet, variatie van typen gebouwen. Clustering draagt bij aan de eenheid van het erfensemble. Clustering van een erfensemble kan door de aanleg van erfbeplanting en de positionering van gebouwen. In de schets is een voorstel gedaan met een fruitgaarde, haag, losse bomen, erfbosje in combinatie met een poel.



erfschets ervenconsulent

gebaseerd op de oorspronkelijke structuur: hiërarchie van gebouwen, compacte opzet, variatie van typen gebouwen. Clustering draagt bij aan de eenheid van het erfensemble. De insteek kan eigentijds of traditioneel zijn, of in combinatie, mits goed ontworpen;

- behoud van de grasweiden op het erf
- behoud van donkerte: minimale en functionele verlichting
- aanplant/plaatsing van, in afwisseling, transparante en meer gesloten erfscheidingen:
 - enkele hagen, verspreid enkele losse streekeigen bomen. Het transformatiehuisje kan worden ingepast met streekeigen struiken
 - als afscheiding van de weiden palen met schapengas of een eenvoudig houten hekwerk.
- afwisseling in type verharding, halfverhard, gras
- de twee erftoegangen kunnen worden benut voor het toekomstig gebruik.

SAMENGEVAT

- na sloop van de opstallen aan de Oosterveen 56 is het belangrijk dat met groen het erf zich als eenheid in het landschap blijft presenteren;
- de loods moet geen industriële uitstraling krijgen maar zal ingepast moeten worden met groen;
- gebiedsvreemde beplanting als laurier moet vervangen worden door streekeigen beplanting;
- aan het Oosteinde moet gestreeft worden naar een compact erf door sloop van de ligboxenstal en het opruimen van de kuilplaten;
- het erf is onderdeel van een lintbebouwing en zal hierop aan moeten sluiten, voorerf met fruit- en of sierplanten het achtererf soberder met een groentetuin;
- de te behouden schuur zal opgeknapt moeten worden met materialen die mooi verouderen (bijvoorbeeld hout) tevens zal al het asbest gesaneerd worden;
- op het erf zal een hooiberg, bakhuisje (B&B) en dierenverblijf opnieuw gebouwd worden in een streekeigen agrarische architectuur.

Oosteinde 70

- Behoud van de opstrekende structuur van het landschap door het behoud van de aanplant aan de zijden met singel en bomenrij;
- versterking van het nutskarakter van het erf, bijvoorbeeld door:
 - nieuwe fruitbomen en struiken voor kleinfruit aan de zuidzijde van de kapschuur, kleinfruit tegen de zuidgevel van de kapschuur.;
 - aanleg van een moes/bloementuin aan de zuidzijde van de kapschuur in of in aansluiting op het achtererf;
 - behoud van de bestaande kleinveeweide aan de voorzijde;
 - ter aanvulling op de singel aan de westzijde is ter hoogte van de te renoveren' schuur voor B&B een solitair als eik of walnoot passend.
- Behoud en ontwikkeling van een ingetogen, landelijk erfensemble,



erfschets ervenconsulent

3.3. ERFINRICHTING OOSTERVEEN

Hiernaast is het erfinrichtingsplan voor de Oosterveen 56 afgebeeld. Het plan is als bijlage op schaal toegevoegd. Grotendeels is het advies van de ervenconsulent overgenomen. De gehele oostzijde van het erf wordt voorzien van een houtsingel met streekeigen soorten. Hiermee krijgt de loods en het erf ruimtelijk meer binding met elkaar. Het grote bouwvolume wordt door de aanplant tevens verzacht. In het veenontginningslandschap is het wenselijk om met name de randen van het erf met beplanting te voorzien. Aan de westzijde is hier geen ruimte voor. Tevens is initiatiefnemer in de toekomst van plan het dak te voorzien van zonnepanelen. Schaduw van bomen moet daarom vermeden worden. Aangezien de loods grotendeels achter de bestaande bebouwing en kuilplaten van de buurman schuil gaat is ervoor gekozen om deze zijde open te houden. Wel zullen ter compensatie aan de zuidzijde van het erf 5 zomereiken aangeplant worden. Het erf krijgt hiermee een duidelijk einde.

Op het erf wordt 845 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De nieuwste meest zuidelijk varkensstal zal behouden blijven en gaan dienen als paardenstal. Aan de noordzijde van deze stal zullen enkele hoogstamfruitbomen, een solitaire linde en wat struweel aangeplant worden. Dit groen zorgt ervoor dat de woning en de opstallen zich als een eenheid in het landschap presenteren. De tuin blijft behouden en vormt het 'voor erf' richting de Oosterveen. Het achtererf is meer open en zal ingericht worden met weide.

De loods wordt ontsloten middels twee betaande inritten op de Stouwe. Hiermee kan op een veilige manier geladen en gelost worden. De woning wordt ontsloten op de Oosterveen middels de bestaande inrit.



3.4. ERFINRICHTING OOSTEINDE

Hiernaast is het erfinrichtingsplan voor de Oosteinde 70 weergegeven. Het plan is op schaal bijgevoegd. Binnen deze inrichting is het advies van de ervenconsulent in zijn geheel overgenomen. Wel zijn er naar wens van de bewoners nog enkele andere zaken gewijzigd. Zo zal het voorerf opnieuw ingericht worden en aan de straatzijde worden voorzien van een lage beukenhaag. Binnen de ruimte tussen de tuin en het Oosteinde wordt een hoogstamfruitgaard voorzien. De bestaande dierenweide wordt behouden waarbij het dierenverblijf vergroot en opgeknapt wordt. De materiaalkeuze van dit verblijf zal afgestemd moeten worden op de te renoveren kapschuur. De voorkeur bestaat beiden in hout uit te voeren. Op het dak kunnen eenvoudige dakplaten worden toegepast waardoor het agrarische karakter behouden blijft. Op de plek van de twee te slopen schuren ten westen van de woning wordt een nieuw gastenverblijf voorzien. Van oorsprong heeft op deze locatie een bakhuis gestaan. Dit zal ter inspiratie gelden bij het vormgeven en materialiseren van het gebouw. Daarbij mag het meer aansluiten op de woning met bijvoorbeeld baksteen en pannen. De bakhuizen werden van oorsprong vaak luxer uitgevoerd dan de stallen. Met hagen worden verschillende ruimten voorzien waardoor er voldoende plek is om te verblijven.

Op de te renoveren schuur komen zonnepanelen. Tussen de schuur en de erfgrans is daarom geen beplanting voorzien. Door de schuur op te knappen met meer streekeigen materialen zal deze minder opvallen in het landschap. De groentetuin blijft behouden. Ten zuiden van de woning is een siertuin voorzien met een speelweide voor de kinderen. De speelweide zal afgeschermd worden met een eenvoudig en onopvallend hekwerk. Bijvoorbeeld ruw eiken palen met schapengaas. Ten zuiden van de tuin zal een wilde bloemenweide worden voorzien. Dit vormt een fraaie overgang naar het meer open landschap. Op het achterf zijn enkele solitaire bomen voorzien. De speelweide wordt deels afgeschermd met een meidoornhaag. Op de oorspronkelijke plek wordt weer een nieuwe hooiberg als tuinhuis gebouwd.

Het betaande electriciteitshuisje wordt afgeschermd met struikvormers.

Het erf krijgt een goede combinatie met relatief kleinere gebouwen, de grotere boerderij als hoofdgebouw en een duidelijk voor- en achtererf, aan beide zijden afgeschermd met groen. Bestaande waardevolle bomen blijven behouden en de oppervlakte verharding neemt fors af. De kuilplaten worden opgeruimd en de plek zal als grasland dienst gaan doen.



3.5. SAMENVATTING INVESTERING LANDSCHAP

- sloop 845 m2 landschapsontsierende stallen aan de Oosterveen 56
- aanplant streekeigen singel langs de Stouwe
- aanplant hoogstamfruitgaard
- aanplant struweel op het erf
- aanplant 5 zomereiken ten zuiden van het erf

- sloop 1015 m2 landschapsontsierende bebouwing aan de Oosteinde 70
- opruimen kuilvoeropslagen
- aanplant hoogstamfruitgaard op het voorerf
- aanplant hagen op het voorerf
- aanplant 4 solitaire bomen op het achtererf
- aanplant meidoornhaag
- afschermen electriciteitshuisje met streekeigen heesters.



solitaire linde verzacht de bebouwing



boomgaard als natuurlijke afscherming

3.6. BEPLANTINGSTABEL

OOSTERVEEN 56	NAAM	LATIJNSE NAAM	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
1. BOSPLANTSOEN 96 X 5 M1 480M2						
	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st/m2	15%	72
	Betula pendula	Ruwe berk	60-100	1 st/m2	15%	72
	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2	10%	48
	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-100	1 st/m2	10%	48
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	10%	48
	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1 st/m2	10%	48
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1 st/m2	10%	48
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	20%	96
2. BOSPLANTSOEN 48 X 5 M1 240M2	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st/m2	15%	36
	Betula pendula	Ruwe berk	60-100	1 st/m2	15%	36
	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2	10%	24
	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-100	1 st/m2	10%	24
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	10%	24
	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1 st/m2	10%	24
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1 st/m2	10%	24
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	20%	48
3. BOSPLANTSOEN 15 X 12 M1 180M2	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st/m2	15%	27
	Betula pendula	Ruwe berk	60-100	1 st/m2	15%	27
	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2	10%	18
	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-100	1 st/m2	10%	18
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	10%	18
	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1 st/m2	10%	18
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1 st/m2	10%	18
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	20%	36
4. BOOMGAARD	Malus/Pyrus/Prunus HO	Hoogstamfruitbomen	10-12	6 meter	100%	6
5.	Juglans regia	Walnoot	12-14	-	-	1
6.	Quercus robur	Zomereik	12-14	8 meter	100%	5

OOSTEINDE	NAAM	LATIJNSE NAAM	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
1. BOSPLANTSOEN 50 M2						
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2	20%	10
	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	60-100	1 st/m2	20%	10
	<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	10%	5
	<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	60-80	1 st/m2	10%	5
	<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	60-80	1 st/m2	10%	5
	<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	30%	15
2. HAGEN OP VOORERF 68 M1	<i>Fagus sylvatica</i>	Haagbeuk	80-100	5 st/m1	100%	340
3. HAGEN OP HET ACHTERERF	<i>Crataegus monogyna</i>	Eenstijlige meidoorn	80-100	5 st/m1		235
4. BOOMGAARD OP VOORERF	<i>Malus/Pyrus/Prunus</i> HO	Hoogstamfruitbomen	10-12	6 meter	100%	6
5.	<i>Quercus robur</i>	Zomereik	12-14	8 meter	100%	1
6.	<i>Tilia tomentosa</i>	Zilverlinde	12-14	-		3



hoofd inrit

geitenweide

kas

dierenverblijf 40 m2

B&B met terras

aanplant zomereik

op te knappen wagenberging

reserveren zonnepanelen

veranda

groentetuin

hoogstamfruitbomen

eenvoudig houten poort

beukenhaag 1 meter hoog

tuin meer open maken

hortensia's in verharding

keren parkeren

hooiberg als tuinhuis

linde

walnoot

speelweide met kastanjerhouten afscheiding

meidoorn haag max. 1 meter hoog

linde 2x

wilde bloementuin

wandelpad

zichtlijn

erfinrichtingsplan

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

radewijk - info@erfontwikkelaar.nl - www.erfontwikkelaar.nl - tel 06 24 88 38 28

tekeningno

1 (1)

versie

3.0

formaat

a3

schaal

1 : 500

datum

14-11-2018

door

h.je.oldehinkel

project

1353

bestand

1353-01.vwx





beplantingsplan

advies en inrichting landschap en openbare ruimte
radewijk - info@erfontwikkelaar.nl - www.erfontwikkelaar.nl - tel 06 24 88 38 28

tekeningno	formaat	datum	project
1 (1)	a3	14-11-2018	1353
versie	schaal	door	bestand
3.0	1 : 500	h.je.oldehinkel	1353-01.vwx



DOOSTERVEEN 56

beplantingsplan

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

radewijk - meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno
1 (I)

versie
1.0

formaat
a3

schaal
1:500

datum
09-08-2016

door
h.j.e. oldehinkel

project
1351-00

bestand
1351-001.vwx





BESTAANDE WONING

PAARDENBAK

NIEUW BIJGEBOUW 15 M2

NATUURLIJKE POEL

ERFBOSJE VAN STRUWEEL

HOOGSTAMFRUITBOMEN

CONTOUREN TE SLOPEN STALLEN

BESTAANDE SCHUUR BEHOUDEN

VERVANGEN LAURIER DOOR
STREEKEIGEN STRUWEEL

BESTAAND DIERENVERBLIJF

BESTAANDE LOODS

ZONNEPANELEN

5 ZOMEREKEN

BUURMAN

5

15

12

96

18

Bijlage 46 Erfinrichtingsplan Blikman Kikkertweg naast nr. 13

Erfinrichtingsplan Blikman Kikkertweg naast nr. 13

Bijlage 47 Beeldkwaliteitsplan Blikman Kikkertweg naast nr. 13

Beeldkwaliteitsplan Blikman Kikkertweg naast nr. 13

Bijlage 48 Beschikking Hogere Grenswaarde woning Blikman Kikkertweg naast nr. 13

Beschikking Hogere Grenswaarde woning naast Blikman Kikkertweg nr 13

Bijlage 49 Landschappelijk inpassingsplan Statumweg 1 en 4/4a

Landschappelijk inpassingsplan Statumweg 1 en 4/4A

Bijlage 50 Landschaps- en beeldkwaliteitsplan Landgoed Mataram

Landschaps- en beeldkwaliteitplan Landgoed Mataram

Bijlage 51 Erfinrichtingsplan Vilstersestraat 36

Erfinrichtingsplan Vilstersestraat 36

Bijlage 52 Erfinrichtingsplan-en schets Hagenweg 20

Erfinrichtingsplan- en schets Hagenweg 20

Bijlage 53 Erfinrichtingsschetsen Hessenweg 66 - De Weide Mars 2/2A

Erfinrichtingsschetsen Hessenweg 66 - De Weide Mars 2/2A

Bijlage 54 Inrichtingsplan Kortersweg 9

Inrichtingsplan Kortersweg 9

Bijlage 55 Erfinrichtingsschets Hoevendarsweg 4-6

Erfinrichtingsschets Hoevendarsweg 4-6

Bijlage 56 Beeldkwaliteitsplan Hoevendwarsweg 4-6

Beeldkwaliteitsplan Hoevenweg 4-6

Bijlage 57 Erfinrichtingsplan Knuvendijk 1

Erfinrichtingsplan Knuvendijk 1

Bijlage 58 Erfinrichtingsplan Kemminckhorstweg 2

Erfinrichtingsplan Kemminckhorstweg 2

Bijlage 59 Erfinrichtingsplan Marshoekersteeg 5-7

Erfinrichtingsplan Marshoekersteeg 5-7

Bijlage 60 Erfinrichtingplan Schapendrift 7A

Erfinrichtingsplan Schapendrift 7A

Bijlage 61 Erfinrichtingsschets Millingersteeg 1

Bijlage 22 Erinrichtingsschets Millingersteeg 1

Bijlage 62 Erfinrichtingsschets Dalmsholterweg 1A

Bijlage 23 Erfinrichtingsschets Dalmsholterweg 1A

Bijlage 63 Erfinrichtingsschets Grensweg 13

Bijlage 24 Erfinrichtingsschets Grensweg 13

Bijlage 64 Erfinrichtingsschets Venneweg 4

Bijlage 25 Erfinrichtingsschets Venneweg 4

Bijlage 65 Erfinrichtingsschets Tolhuisweg 6

Bijlage 26 Erfinrichtingsschets Tolhuisweg 6

Bijlage 66 Erfinrichtingsschets Het lage veld 4

Bijlage 27 Erfinrichtingsschets Het lage veld 4

Bijlage 67 Erfinrichtingsschets Ruitenveen 27

Bijlage 28 Erfinrichtingsschets Ruitenveen 27

Bijlage 68 Erfinrichtingsplan Korenweg 1

Bijlage 29 Erfinrichtingsplan Korenweg 1

Bijlage 69 Erfinrichtingsplan Den Hulst 20

Bijlage 30 Erfinrichtingsplan Den Hulst 20

Bijlage 70 Erfinrichtingsplan Mataramweg 3

Bijlage 31 Erfinrichtingsplan Mataramweg 3

Bijlage 71 Erfinrichtingsplan Hessenweg 47

Bijlage 32 Erfinrichtingsplan Hessenweg 47

Bijlage 72 Erfinrichtingsplan Rietmansweg 6 en 8

Bijlage 33 Erfinrichtingsplan Rietmansweg 6 en 8

Bijlage 73 Beeldkwaliteitsplan Ankummer Es 1

Bijlage 34 Beeldkwaliteitsplan Ankummer Es 1

Bijlage 74 Landschapsplan Ankummer Es 1

Bijlage 35 Landschapsplan Ankummer Es 1

Bijlage 75 Materialisatieplan Ankummer Es 1

Bijlage 36 Materialisatieplan Ankummer Es 1

Bijlage 76 Beplantingsplan Ankummer Es 1

Bijlage 37 Beplantingsplan Ankummer Es 1

Bijlage 77 Erfinrichtingsplan Poppenallee 33

Bijlage 38 Erfinrichtingsplan Poppenallee 33

Bijlage 78 Erfinrichtingsplan Vossiersteeg 91

Bijlage 39 Erfinrichtingsplan Vossiersteeg 91

Bijlage 79 Erfinrichtingsplan Engellandweg 11A

Bijlage 40 Erfinrichtingsplan Engellandweg 11A

Bijlage 80 Erfinrichtingsplan Mennistensteeg 4

Bijlage 41 Erfinrichtingsplan Mennistensteeg 4

Bijlage 81 Erfinrichtingsplan Hammerweg 10