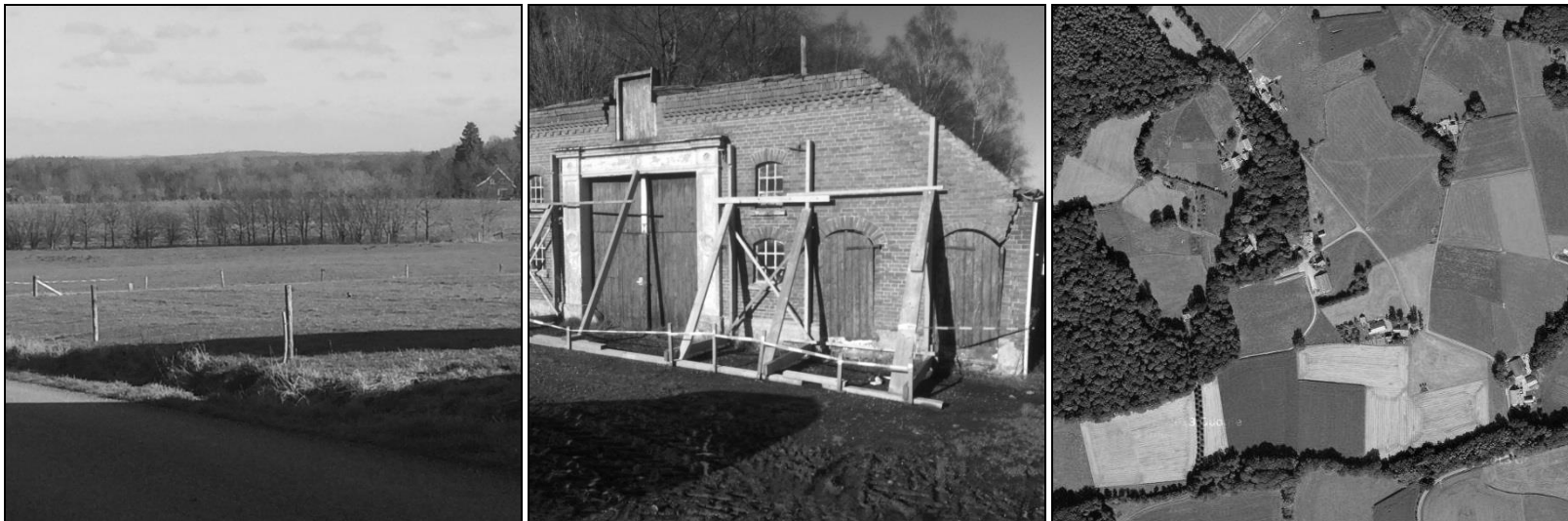


ERFINRICHTINGSPLAN

HOGE KAVIKSWEG 5 DE LUTTE



Datum 24-2-2014
Bestand 1141-01-v3.doc

ERFINRICHTINGSPLAN

H O G E K A V I K S W E G 5 D E L U T T E

Opdrachtgever	Familie B.F.M. Beernink Hoge Kaviksweg 5 7587 LP De Lutte	in samenwerking met BJZ.nu Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
Contactpersoon	Dhr. F. Bonnes van Bouwbedrijf J.H. Poorthuis & Zoon B.V.	Dhr. W. Bekke
Telefoon	0541-51 27 39	0546 - 45 44 66
E-mail	f.bonnes@poorthuis-bouw.nl	wim@bjz.nu
Door	Buro Stad en Land b.v. Gasgracht 3e 7941 KG Meppel	
Telefoon	06 41 66 55 76	
E-mail	info@burostadenland.nl	
Internet	www.burostadenland.nl	www.erfinrichting.nl
Auteur	Wilfred Hilbers	
Datum laatst gewijzigd	24-2-2014	
Datum afdruk	24-2-2014	
Aantal pagina's	15	
Bestand	b:\projecten\1141 hoge kaviksweg 5 de lutte\documenten\1141-01-v3.doc	
Controle	Herbert Oldehinkel	
Datum controle	24-2-2014	

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 Buro Stad en Land.

INHOUD

1	SITUATIE	1
2	BESTAANDE SITUATIE	2
2.1	LIGGING EN HISTORIE	3
3	VIGEREND BELEID	5
3.1	OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL	5
3.2	LOP GEMEENTE LOSSER NOORDOOST TWENTE EN TWENTERAND	7
4	ANALYSE EN ERFPLAN	10
4.1	BEPLANTING EN KWALITEIT	12

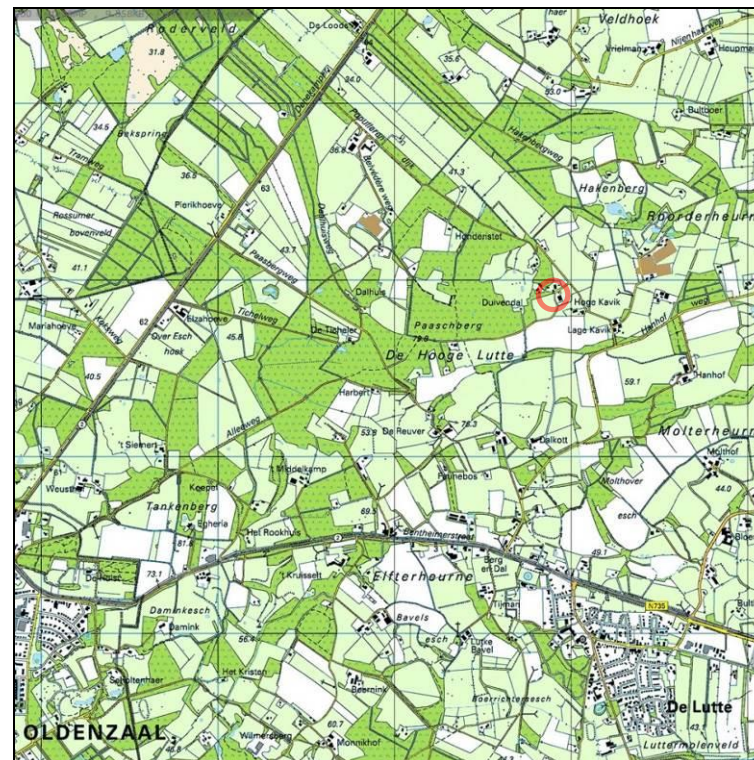
1 SITUATIE

Buro Stad en Land b.v. - erfinrichting.nl heeft het voorliggende erfinrichtingsplan opgesteld naar aanleiding van de gewenste bestemmingsplanwijziging voor de situatie aan de Hoge Kaviksweg 5 te De Lutte.

Aan het opstellen van het erfinrichtingsplan is een vrij uitgebreide landschappelijke analyse vooraf gegaan. Met de landschappelijke analyse is tot de onderbouwing van het erfinrichtingsplan gekomen om zo tot een kwalitatief, meer hoogwaardige en landschappelijk verantwoorde inrichting te kunnen komen.

De initiatiefnemers willen het erf aan de Hoge Kaviksweg deels transformeren, met behoud van de cultuurhistorische waarden. Aan de noordzijde van de weg wordt de oorspronkelijke boerderij herbouwd, waarbij karakteristieke gevels worden behouden. Het gebouw krijgt een vervolgfunctie in de vorm van wonen (plattelandswoning). Als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf worden in de boerderij tevens een theeschenkerij en een atelier ondergebracht. Deels worden bijgebouwen behouden. Een oude varkenstal en oud kippenhok wordt gesloopt, in stijl wordt een nieuw bijgebouw voorzien. Aan de zuidzijde van de weg behoudt het terrein haar functionaliteit met bestaand woonhuis en stallen, ruimtelijke wijzigingen zijn er niet voorzien.

Het voorliggende erfinrichtingsplan voorziet in een kenmerkende inrichting, met streekeigen beplantingsvormen en –soorten en moet de wensen van de initiatiefnemer voor hernieuwd gebruik mogelijk maken. Hierdoor zal de situatie voor de omgeving (recreatief) worden geoptimaliseerd.



Figuur 1 Topografische situatie (overzicht) ○ = locatie Hoge Kaviksweg 5

2 BESTAANDE SITUATIE



Figuur 2 Te herbouwen karakteristieke woonboerderij



Figuur 4 Bestaande schuur te behouden



Figuur 3 Te slopen stal



Figuur 5 Zicht op het stuwwalgebied

2.1 Ligging en historie



Het plangebied is gelegen in de omgeving van de Hooge Lutte, nabij de Paasberg, met een hoogte van circa 80 meter één van de hoogste punten in Overijssel, en de Hakenberg (54 meter). Het gebied is onderdeel van de Oldenzaalse stuwwal en heeft een grote landschappelijke waarde. De stuwwal is tijdens het

Saalien ontstaan uit gestuwd materiaal uit afzettingen van de riviersedimenten door landijslobben uit het noordoosten.

De omgeving, tussen Oldenzaal, De Lutte en Denekamp vormt, door de relatief sterke hoogteverschillen en de afwisseling van open en bebost landschap, een hooggewaardeerd landschappelijke en recreatief waardevol gebied. Er staan nog veel originele boerderijen, omgeven door akkers, weilanden, houtwallen en bossen, die sterk bijdragen aan de sfeer en het karakter van het gebied. De Lutte was ooit de machtigste en rijkste marke van Twente. De marke De Lutte was dusdanig groot en daarom verdeeld in vier 'Heurnes', waarvan de namen ook nog bestaan, nl. de Rooderheurne, de Molterheurne, de Elftherheurne en de Hengelheurne. Men had in de marken een eigen wetgeving en rechtspraak (het markerecht), waarin het gemeenschappelijk bezit van de markegrond was geregeld. Hierbij moet gedacht worden aan o.a. het hakken van bomen, de hoeveelheid plaggen die gemaaid mochten

Buro Stad en Land b.v. – ERFINRICHTINGSPLAN HOGE KAVIKSWEG 5 DE LUTTE - 24-2-2014

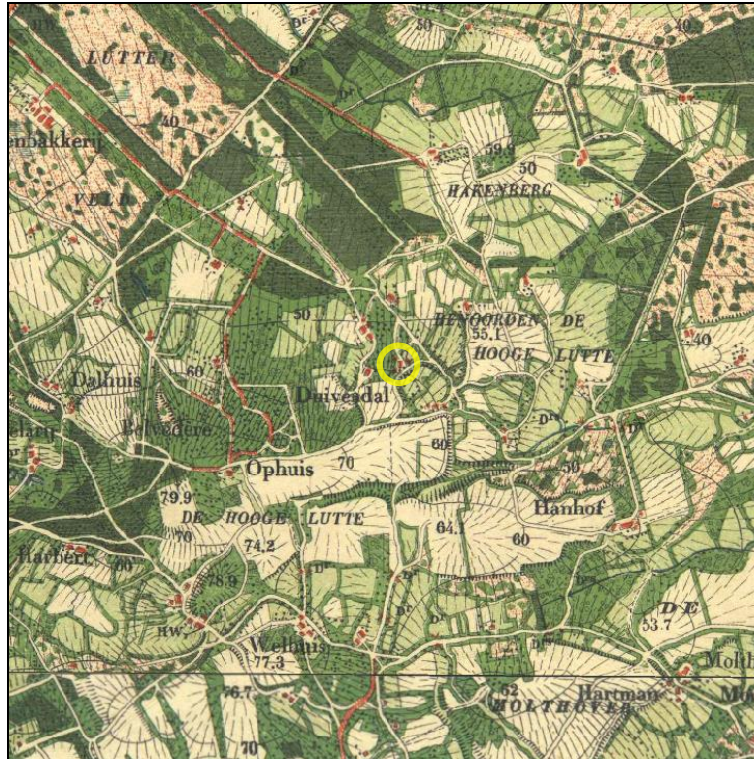
worden, het regelen van de waterlopen en het aantal beesten dat er mocht grazen op de gemeenschappelijke gronden.



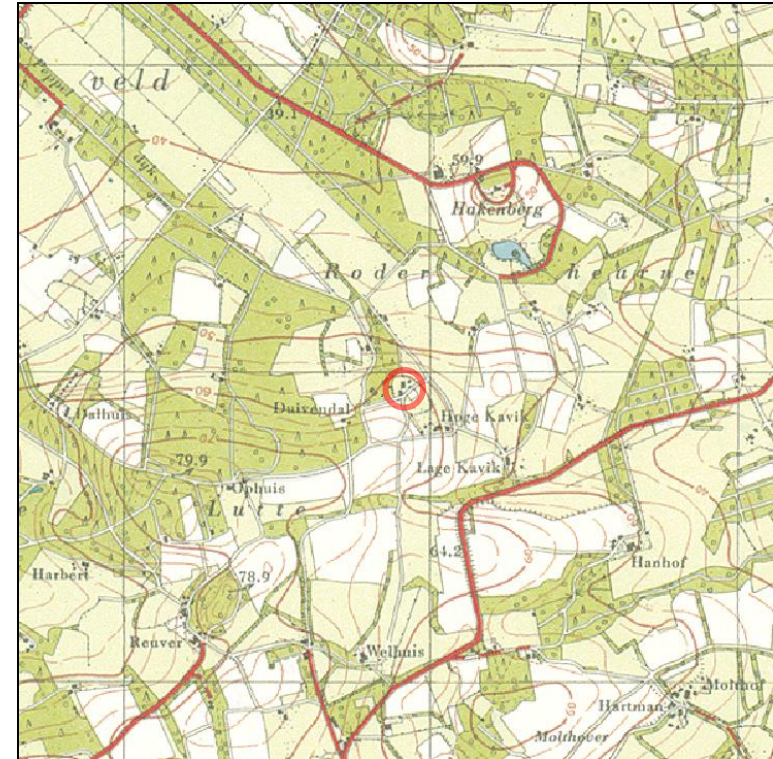
Figuur 6 Bestaande situatie

Landschap

Het landschap rondom de Hooge Lutte vormt een zeer geaccidenteerd landschap met heuvels, beken en beekdalen. Al voor de jaartelling vestigden zich hier boeren met hun gezinnen. Door de jaren heen ontwikkelden zij het landschap in de omgeving van De Lutte tot het typische essen- en kampenlandschap zoals dit nu herkenbaar is. Een belangrijk kenmerk van dat landschap is de beplanting. Deze staat vooral daar waar de essen, kampen en weilanden van elkaar worden gescheiden. Het zijn niet alleen houtwallen maar ook bosjes en bossen met de eik als hoofdsoort op de droge delen en wilg, els en populier in de lage delen. Hierdoor ontstond een landschap dat afwisselend open en besloten is. In de directe omgeving werden vanaf de 18^e eeuw buitenplaatsen ontwikkeld. De afwisseling van hoge en lage gronden, met daarbij de buitenplaatsen in de omgeving, is goed herkenbaar in het landschap.



Figuur 7 Kaartbeeld Topografische kaart 1900



Figuur 8 Kaartbeeld Topografische kaart 1950

3 VIGEREND BELEID

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

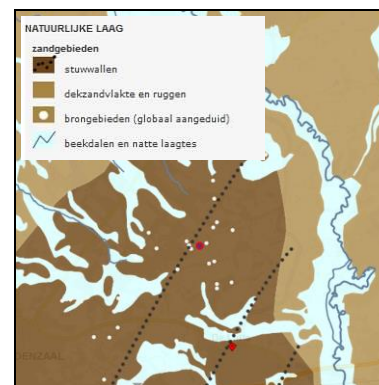
- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag

Het plangebied ligt in het oude hoevenlandschap met aan de noordzijde van de weg als natuurlijke laag stuwwallen. Het erf ligt op de grens van stuwwal en beekdal met natte laagtes. Het grootste deel van het bestaande erf (zuidwestzijde) beslaat beekdal met natte laagtes. Het deel aan de noordoostzijde heeft als gebiedskenmerk stuwwal. Ook de inventarisatie van het erf en de gemeentelijke karakterisering sluiten hier het beste op aan.

Natuurlijke laag – Stuwwallen en Beekdalen en natte laagtes

De opgestuwde aardlagen, ontstaan in de ijstijd, zijn in de tijd vrij ongeschonden gebleven. Het reliëf en het hoogteverschil met de omgeving zijn nog steeds goed zichtbaar en beleefbaar. De stuwwallen zijn rijk aan archeologische waarden. De stuwwallen met hun bos- en heidegebieden zijn belangrijke inrijgebieden van regenwater voor de lokale en regionale grondwaterstromen. De kwelzones aan de voet van de stuwwallen bieden potenties voor kwelafhankelijke vegetatie.

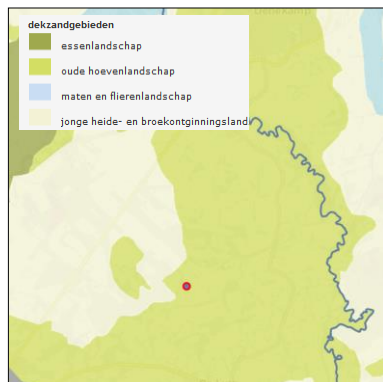
De beekdalen en natte laagtes zijn belangrijke ruimtelijke en functionele dragers van de zandgebieden. De beken voeren het water af naar lager gelegen delen, maar vormen ook belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier. Samenhang en dynamiek zijn belangrijk voor het functioneren van het watersysteem.



Figuur 9 Natuurlijke laag ●=plangebied

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwalen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken. De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven.

Laag van het agrarisch-cultuurlandschap-oude hoevenlandschap



Figuur 11 Omgevingsvisie - laag van het agrarisch cultuurlandschap ●=plangebied

ant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Het vormt een essenlandschap in het klein met een samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden.

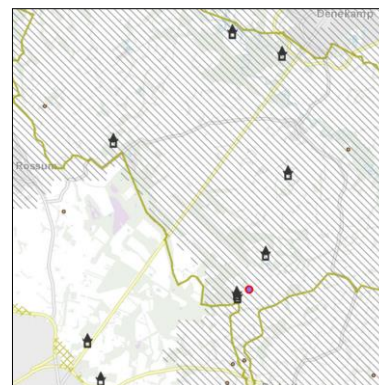
De stedelijke laag

Deze laag is niet van toepassing.

De lust en leisure laag

De lust- en leisure laag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken, en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De ambitie is de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken. De ambitie is het in stand houden en herstel van bestaande landgoederen. De groene raamwerken, de parkbossen, de tuinen,

open ruimtes met solitaire bomen worden daarbij als deel van het culturele erfgoed beschouwd.

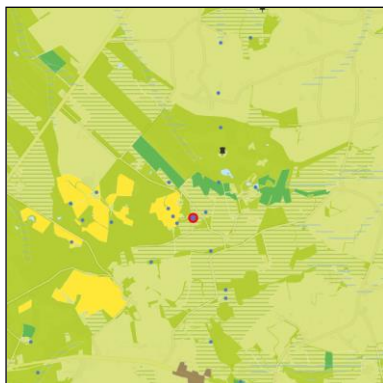


Figuur 10 Omgevingsvisie - lust en leisure ●=plangebied

bouwen op de kwaliteiten en landgoedtradities en landgoederen te verbinden door een samenhangende lanen-, wegen- en padenstructuur.

Ze bieden ruimte voor nieuwe functionele toevoegingen, zoals recreatieve functies, publieke voorzieningen, eventueel woningen, als deze de kwaliteit versterken. Bij dit alles mag een natuurgericht beheer niet ten koste gaan van monumentaliteit en het behoud van het erfgoed. De ambitie is de kwaliteiten van gebieden waar veel landgoederen bij elkaar zitten te versterken en verder uit te bouwen. Dit vooral door op eigentijdse wijze voort-

Ontwikkelingsperspectieven



Figuur 12 Omgevingsvisie - ontwikkelingsperspectieven ●=plangebied

Het gebied is aangemerkt als (groen) Mixlandschap. In het Mixlandschap is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Ook hier staat de kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. In dit perspectief moeten de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw maar ook van andere sectoren

zoals recreatie, nog nadrukkelijker worden verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Grootschalige landbouw krijgt hier de ruimte, maar de inpassing in kleinschalige landschappen vraagt om heldere gebruiksregels.

Aan de randen van de groen-blaauwe hoofdstructuur liggen er kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, landgoederen en wonen met natuur en/of water. Zo kunnen entrees worden gecreëerd die de groen-blaauwe hoofdstructuur toegankelijk maken.

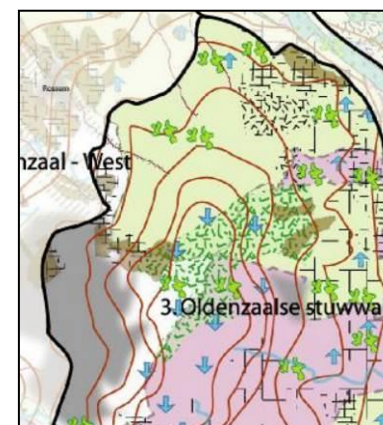
3.2 LOP Gemeente Losser Noordoost Twente en Twenterand

Hoofddoel van het landschapontwikkelingsplan (LOP) is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Ontwikkelingen in het landschap zijn in Losser altijd heel rustig verlopen. Hedendaagse krachten, zoals wonen (nieuw rood) in het buitengebied, in het landschap zijn zo sterk dat ze het landschap kunnen omvormen tot een niet herkenbaar landschap. Het LOP buigt deze ontwikkelingen om ten behoeve van behoud van de landschapskarakteristiek.

De voornemens in het LOP moeten in vervolgprojecten tot uitvoering worden gebracht. Meer concreet is het de bedoeling dat het LOP een bijdrage levert aan:

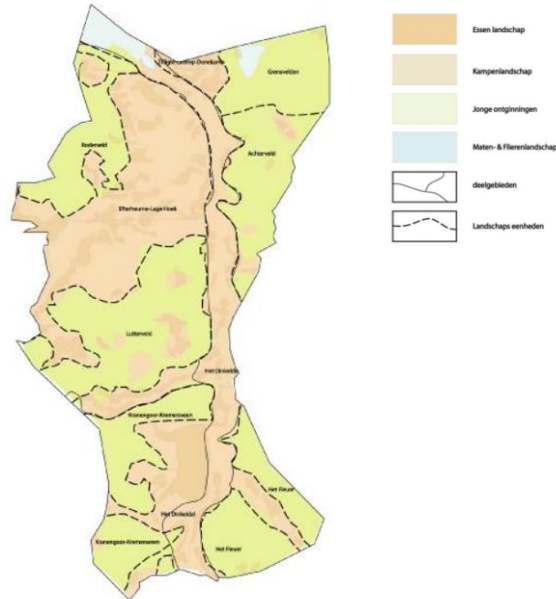
- behoud, herstel, versterking en vernieuwing van landschappelijke kwaliteiten;
- een vitaal en veerkrachtig landschap;
- het bijsturen van ontwikkelingen;
- een gezamenlijke aanpak

Binnen het LOP is het plangebied onderdeel van het deelgebied Oldenzaalse



Stuwwal. Door de hoge reliëfgraad, de grote hoogteverschillen en de ondoorlatendheid van de bodem wordt de Oldenzaalse stuwwal gekenmerkt door vele waardevolle bronnen en snelstromende beken. Herstel van het watersysteem, de bronnen en het vermogen om water te kunnen vasthouden heeft hier dan ook hoge prioriteit, ten behoeve van herstel van

het Dinkelsysteem. Daarnaast gaat de aandacht uit naar het duurzaam behoud en het versterken van de vele landgoederen. Er wordt hier ruimte geboden aan ontwikkeling van nieuwe landgoederen, aansluitend bij de schaal en het karakter van het landschap.



Figuur 14 LOP Landschapstypen

Binnen het LOP wordt het projectgebied aangemerkt als Kampenlandschap. Als ontwikkelingsrichting merkt het LOP het plangebied aan als Jonge bos- en heideontginning waarbij landschapswaarden zouden moeten worden hersteld, dan wel versterkt. Daarbij wordt als ontwikkelingsrichting aangemerkt het omvormen van agrarische ruimte naar woon- of recreatielandschap, het herstel en de versterking van landschapswaarden en de omvorming van woon- of recreatielandschap naar natuur.



Figuur 13 LOP Ontwikkelingsrichtingen

Ontwikkelingsrichting:

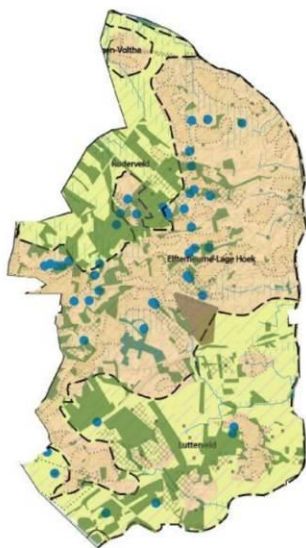
Behoud natuurwaarden, bosontwikkeling. Bij de jongere Bos- en heideontginningen is het accent gericht op behoud en uitbreiding van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, in de vorm van een grootschaliger rationeel verkaveld coulisselandschap. Het betreffen gebieden die grenzen aan bestaande natuurgebieden, zodat de bosgebieden kunnen worden uitgebreid of met elkaar worden verbonden. Landgoedontwikkeling vormt hiervoor een goed middel. Extensief recreatief medegebruik wordt in deze gebieden gestimuleerd. De gebieden vallen grotendeels binnen de in het kader van de reconstructie aangegeven verwevingsgebieden, met het hoofdaccent op grondgebonden landbouw en natuur (streefbeeld 2015). Ook de extensiveringsgebieden (hoofdaccent natuur) vallen hieronder.

Streefbeeld:

De bos- en heideontginningen op de stuwwallen bestaan uit grote bos- en natuurgebieden. In dit landschap zijn op verschillende plekken in Losser landgoederen ontstaan. Deze hebben op eigen wijze bijgedragen aan de hedendaagse landschapswaarde. Behoud en uitbreiden van de aanwezige natuur-, cultuur en landschapswaarden staat hier voorop. De flank van de stuwwal, vormt een lappendeken van afwisselend besloten bossen en open ruimten.

Omvorming:

Het accent is gericht op ruimte voor grootschalige (grondgebonden) landbouw, het creëren van grote huiskavels en verbeteren van de structuur. Verspreid langs ontginningsassen en rechte wegen ligt een aantal grote erven voor de grondgebonden veehouderij. Goed vormgegeven moderne stallen voor de grondgebonden veehouderij liggen orthogonaal ten opzichte van elkaar. Er is voldoende ruimte voor uitbreiding van het erf of voor nieuwe agrarische erven. Bedrijven dragen als tegenprestatie voor hun ontwikkeling bij aan plaatselijke bosvorming of houtwallen, wat het karakter van de zand- en bosontginning versterkt. De omvormingsgebieden komen grotendeels overeen met de in het kader van de reconstructie aangegeven verwevingsgebieden.



Figuur 15 LOP Deelgebieden Oldenzaals stuwwal

De combinatie van landschapstypen, beleid en ontwikkelingsrichtingen heeft geleid tot onderverdeling van de landschappelijke eenheden in deelgebieden. Het plangebied ligt in deelgebied Elfterheurne-Lage Hoek. Het deelgebied Elfterheurne-Lage Hoek bekleedt in Losser een bijzondere rol, vanwege zijn waterhoudkundige opbouw: Op de rand van de stuwwal ontspringen veel bronnen die de bovenlopen van de Dinkel voeden. Het gebied bevat veel bos en landbouw, waar-

in een deels herkenbaar oorspronkelijk essen- en Kampenlandschap te vinden is. Met name in de noordoost hoek en zuidpunt. Als ontwikkelingsaccenten worden behoud en versterking van landschapswaarden voorgestaan. De

brongebieden dienen zo te worden ingericht dat het watersysteem wordt versterkt. Acties als het langer vasthouden en het laten infiltreren van kwalitatief hoog bronwater door het dempen van sloten zijn erg belangrijk om te stimuleren. Dit sluit aan op de Provinciaal natuurbeleid, waarin bestaande natuur& bosgebied en begrensde nieuwe natuur aangewezen is en waarvan habitatrichtlijn gebied 'Landgoederen Oldenzaal' in dit deelgebied ligt.

Aandachtspunten en kansen:

- Actief herstel van kleine landschapselementen in de vorm van bos of houtwallen;
- stimuleren grondgebonden landbouw (akkerproducten) op de kampen;
- aanleg recreatieve paden, herstel en/of openstellen kerkepaden;
- ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en boscomplexen;
- kwalitatief schoon bronwater rond bronnen langer vasthouden door het dempen van sloten;
- bron-/beekherstel.

Bij de ontwikkeling van het boerenerf moet ten aanzien van de kwaliteitseisen dat aandacht zijn voor:

- Behoud en uitbreiden natuur- en landschapswaarden;
- toepassen van forse groene elementen;
- stevige, robuuste beplantingen die de erven omlijsten;
- bomenrijen en boomgroepen in het gelid en in een strak plantverband staan.
- Het erf zou bij moeten dragen aan het blokvormige patroon van afwisselend bos en openheid.

4 ANALYSE EN ERFPLAN



Figuur 16 Luchtfoto bestaande situatie 2011 - Atlas van Overijssel

Het ensemble van woon- en bedrijfsgebouwen is half-open gelegen in het landschap. Het karakteristieke, klassieke beeld van het oorspronkelijke boerenbedrijf wordt met name gevormd door de (woon)boerderij aan de noordzijde. De Hoge Kaviksweg doorsnijdt in de huidige situatie het totale erf en vormt een belangrijke (recreatieve) ontsluiting. Komende vanuit noordwestelijke richting (Populierendijk) is de ervaring van de stuwwal het sterkst (hoog, gesloten) en wordt aan de westzijde het eikenbos met een onderbegroeiing

Buro Stad en Land b.v. – ERFINRICHTINGSPLAN HOGE KAVIKSWEG 5 DE LUTTE - 24-2-2014

van streekeigen soorten en exoten (!) ervaren. Het dal (laag, open, gras) wijkt qua karakter af. Het behoud van de openheid wordt gezien als een hoge kwalitatieve waarde. Het erf zelf is reeds zeer sober, maar daardoor wel landschappelijk verantwoord ingericht.

Conclusie en erfinrichtingsplan

Op basis van de landschappelijke gegevens, de landschapsstructuur, de ontstaansgeschiedenis en functionaliteit is het erfinrichtingsplan opgesteld.



Wijziging van de boerderij en sloop van bouwvolumes aan de noordzijde Kaviksweg leidt tot een ruimtelijke en functionele verbetering. Op het terrein is een oude waterput aanwezig. De nu overwoekerde put is met oude baksteen radiaal opgebouwd en voorzien van een gepleisterde randafwerking. Volgens informatie heeft boven de put een spindel voor het waterputten bestaan. Na het aanleggen van de waterleiding is de put gedempt.

Na het aanleggen van de waterleiding is de put gedempt.



Gezien de cultuurhistorische waarde is de put zeer het behouden waard. De begroeiing dient te worden verwijderd, de put moet worden leeggehaald, worden gecontroleerd en indien nodig hersteld. De spindel dient te worden geplaatst en op

maaiveldhoogte wordt een valrooster aangebracht op rvs-draagpunten. Het bosje aan de noordoostzijde kan (ecologisch) worden verbeterd door er de exoten (o.a. den/spar) te verwijderen. Eventueel kan aanplant met inheemse hulst (*Ilex aquifolium*) het groene winterbeeld deels behouden maar dit achten we niet noodzakelijk. In de meest noordelijke hoek wordt een poel gerealiseerd. Ten behoeve van een optimalisering van de ontsluiting is het erf sterker vormgegeven als verblijfsruimte aan de westzijde van de boerderij. Hier kan tevens worden geparkeerd etc. Een klein bijgebouw wordt meer nabij het verharde erf voorzien (in vergelijking met het te slopen kippenhok) waardoor het geheel ruimtelijk een sterker ensemble vormt. Aan de weg is een terras voorzien ten behoeve van de buitenfunctie van het theehuis. Vanaf het terras is de open ruimte van het stuwwalgebied goed te ervaren.

Aan de achterzijde is de privétuin voorzien, afgekaderd met een lage (1.20 m) beukenhaag (*Fagus sylvatica*). Net buiten de tuin is op de oorspronkelijke locatie een hoogstamboomgaard van 5 fruitbomen voorzien. De overige tuinrichting kan meer gecultiveerd worden ingericht. Passend zijn soorten als hortensia en boerenjasmijn. Als erfaccentuering is op de hoek een solitaire Zilverlinde voorzien.



Figuur 17 Tilia tomentosa – Zilverlinde

De Zilverlinde, een karakteristieke soort welke zich als solitair fraai kan ontwikkelen en geen last heeft van 'druipen', veroorzaakt door roetdauw.

4.1 Beplanting en kwaliteit

# st	HAGEN	Ned. Naam	Hh	Kwaliteit
900	Fagus sylvatica	beuk	90 m1	wg 60-80 dubbele rij 10 st/m1
	BOMEN			
1	Malus 'Sterappel'	appel		10-12 hoogstam met 2 palen en band
1	Malus 'Zoete Pippe- ling'	appel		10-12 hoogstam met 2 palen en band
1	Malus 'Schone van Boskoop'	appel		10-12 hoogstam met 2 palen en band
1	Pyrus 'Conferance'	peer		10-12 hoogstam met 2 palen en band
1	Pyrus 'Doyenne du Comice'	peer		10-12 hoogstam met 2 palen en band
1	Tilia tomentosa	zilverlinde		DR.KL. 14-16
	BOSRAND			
20	Ilex aquifolium	scherpe hulst		wg 60-80 in rand, ver- spreid

Erfinrichting

Hoge Kaviksweg

Legenda:

1. Her te bouwen boerderij met atelier en theeschenkerij
2. bestaande kapschuur
3. nieuw te bouwen bijgebouw
4. te slopen varkenstal
5. te slopen kippenhok
6. bestaand woonhuis
7. bestaande stallen
8. bestaande kuilvoeropslagen
9. bestaande houtsingel
10. bestaand bosje (EHS); exoten verwijderen
11. keren en parkeren
12. privetuin
13. hoogstamfruitbomen
14. beukenhaag rondom tuin
15. solitaire linde
16. terras t.b.v. theeschenkerij
17. begrensing EHS
18. weide met eikenhouten gekloofde palen en landhek
19. Nieuw aan te leggen pool
20. Te behouden waterput

schaal 1:1000

4 febr. / 6 febr. 24 febr 2014

ontwerp: Herbert Oldehinkel

