

RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

STEGERENSALLEE 61 DEDEMSVAART



Datum 18-8-2015
Bestand 1276-02-v2.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

STEGERENSALLEE 61 DEDEMSVAART

| | | |
|------------------------|--|---------------|
| In samenwerking met | BJZ.nu Bestemmingsplannen | Dhr. W. Bekke |
| Door | Buro Stad en Land b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk | |
| Telefoon | 06 24 88 38 28 | |
| E-mail | info@burostadenland.nl | |
| Internet | www.burostadenland.nl | |
| Project | 1276 stegerensallee 61 dedemsvaart | |
| Auteur | Wilfred Hilbers | |
| Datum laatst gewijzigd | 18-8-2015 | |
| Datum afdruk | 18-8-2015 | |
| Aantal pagina's | 18 | |
| Bestand | b:\projecten\1276 stegerensallee 61 dedemsvaart\documenten\1276-02-v2.docx | |
| Controle | Herbert Oldehinkel | |
| Datum controle | 18-8-2015 | |

Niets uit dit document mag worden veelevoudigd 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 b.v.

INHOUD

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | AANLEIDING | 1 |
| 2 | PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE | 2 |
| 2.1 | GEBIEDSKENMERKEN | 2 |
| 2.2 | ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF | 3 |
| 3 | GEMEENTELIJK BELEID | 4 |
| 3.1 | LIIK | 4 |
| 3.2 | VISIENOTA BUITENGEBIED HARDENBERG | 6 |
| 3.3 | KWALITEITSIMPULS | 7 |
| 4 | HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE | 8 |
| 5 | RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN | 12 |
| 5.1 | BEPLANTINGSLIJST | 14 |
| | BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN | 2 |

1 AANLEIDING

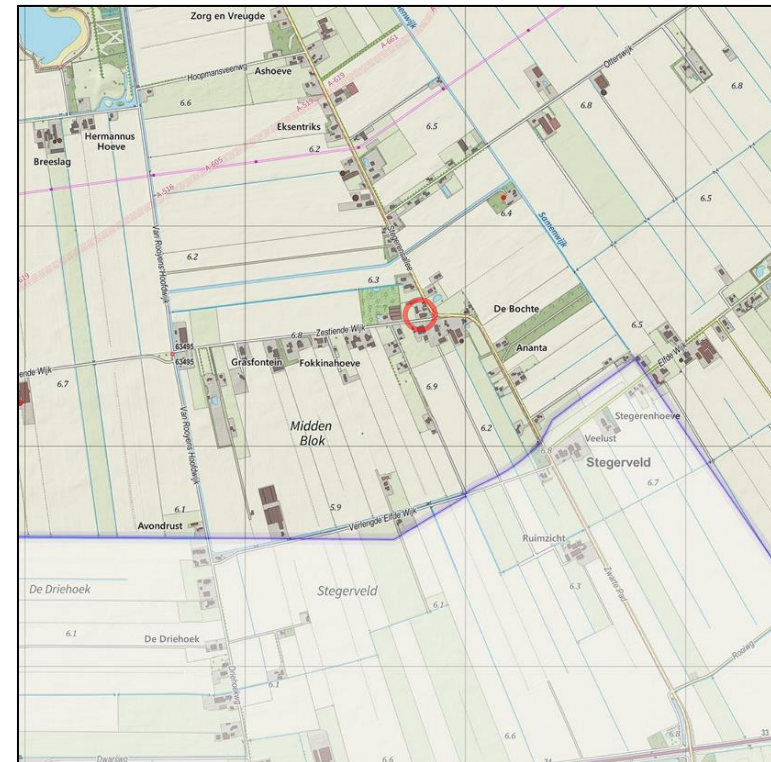
Buro Stad en Land b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen aan het perceel Stegerensallee 61 te Dedemsvaart. De initiatiefnemer is een ondernemer met verbouwplannen. De wens is om een voormalige boerderij om te bouwen tot woonzorginstelling.

De bouw betreft de verbouw van een boerderij in een van de linten van Dedemsvaart, op de hoek van de Zestiende Wijk. De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

De instandhouding dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is ook beleidsmatig ingebed in de provinciale Omgevingsvisie en –verordening. Bestemmingsplannen voor het buitengebied kunnen voorzien indien landschappelijke maatregelen worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken. In deze rapportage treft u aan het benodigde ruimtelijke kwaliteitsplan. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is hier van toepassing.

De provincie Overijssel stelt als eis dat in bestemmingsplannen die bepaalde ontwikkelingen mogelijk maken wordt onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt conform de geldende gebiedskenmerken. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan voorziet in de inpassing van ontwikkeling op basis van de kenmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en het LIK DEDEMSVAART ZUID - RHEEZERVEEN - HEEMSERVEEN van de gemeente Hardenberg, de aanwezige landschappelijke situatie en de wensen en eisen van de aanvrager. Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente biedt bij de ontwikkeling van particulieren en bedrijven ruimte voor de realisatie van nieuwe functies, (bedrijfs)gebouwen en -bouwwerken.



Figuur 1 Topografische situatie

2 PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE

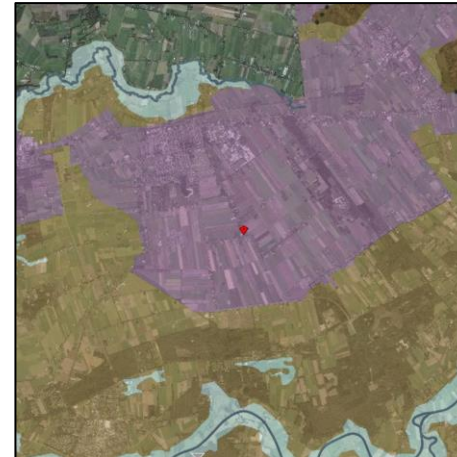
De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit 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.

2.1 Gebiedskenmerken

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 (hier n.v.t.)

2.1.1 Natuurlijke laag



| zandgebieden | |
|--------------|--|
| | stuwwallen |
| | dekzandvlakte en ruggen |
| | brongebieden (globaal aangeduid) |
| | beekdalen en natte laagtes |
| veengebieden | |
| | laagveengebieden (in cultuur gebracht) |
| | laagveen restanten |
| | hoogveengebieden (in cultuur gebracht) |
| | hoogveen restanten |

Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)

2.1.2 Agrarisch cultuurlandschap

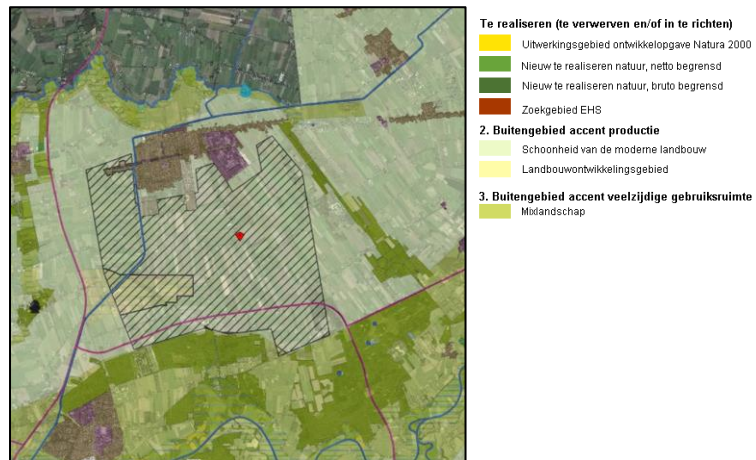


| dekzandgebieden | |
|-----------------|--|
| | essenlandschap |
| | oude hoevenlandschap |
| | maten en flierenlandschap |
| | jonge heide- en broekontginninglandschap |
| veengebieden | |
| | laagveeontginningen |
| | kraggenlandschap (zie Natuurlijke laag, 1) |
| | hoogveeontginningen |
| | veenkoloniaal landschap |
| | hoogveen restanten (zie Natuurlijke laag, 2) |

Hoogveeontginningen

2.2 Ontwikkelingsperspectief

In het ontwikkelingsperspectief zijn gebieden beschreven waarmee richting wordt gegeven aan ruimtelijke en economische ontwikkelingen, waarvoor in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 beleidsambities en kwaliteitsambities zijn geformuleerd.



Schoonheid van de moderne landbouw

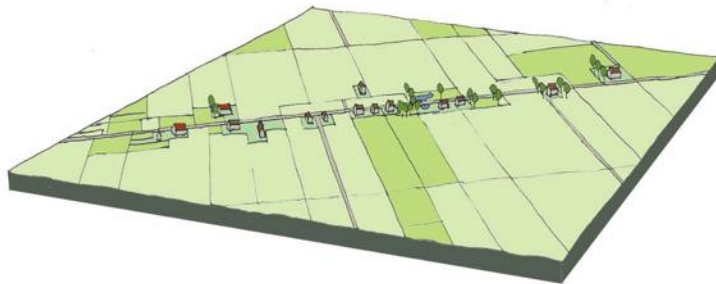
3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 LIK

De gemeente Hardenberg heeft een nieuw bestemmingsplan buitengebied. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevende rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is beschreven in de LandschapIdentiteitsKaart (LIK): DEDEMSVAART ZUID - RHEEZERVEEN - HEEMSERVEEN. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingsplan als de structuurvisie en het landschapontwikkelingsplan.

Hoewel het plangebied beschreven is als woonwijk en daarmee niet specifiek onderdeel is van landelijk gebied, biedt het LIK goede richtlijnen ten behoeve van inrichting van erven.



Het plangebied ligt binnen het LIK in het **open veenontginningslandschap**.

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 18-8-2015

Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied.



Figuur 2 Uitsnede kaart Landschapstypen ○ = locatie

Huidige ruimtelijke kwaliteit:

Sterk

- Verspreide bebouwing langs bebouwingslint met doorzichten
- Groningse boerderijen, nieuwe agrarische bedrijven
- Strak, rechtlijnig wegenpatroon
- Goed zichtbare, rationele, lange strokenverkaveling vanaf ontginningsas
- Wegbeplanting (enkelzijdig) langs oude ontsluitingswegen en wegen haaks daarop
- Rechthoekige erven met kopgevel naar de weg, erven aan wegen
- Openheid, grootschalig agrarisch gebied, waardevolle doorzichten

- Hoofdfunctie landbouw, daarnaast wonen en kleinschalige bedrijfjes
- Relatief donker

Zwak

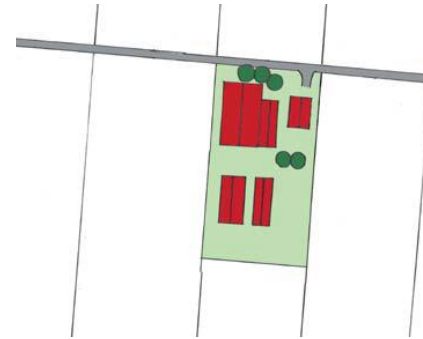
- Geen aantrekkelijke wandel- en fietsverbinding Dedemsvaart Zuid – Vechtdal
- Enkele wegen te smal voor landbouwverkeer
- Veel wijken zijn verdwenen of niet beleefbaar
- Weinig bos/recreatief uitloopgebied Dedemsvaart Zuid
- Enkele erven zijn niet landschappelijk ingepast
- Weinig extensieve recreatiemogelijkheden

Kansen

- Verbetering wandel- en fietsverbinding
- Verbeteren herkenbaarheid wijkenstructuur
- Hergebruik voormalige agrarische bebouwing (VAB)
- Verbeteren landschappelijke inpassing/toename ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe erven
- Ruimte voor schaalvergroting
- Plaatselijk ruimte voor nieuwe bedrijven

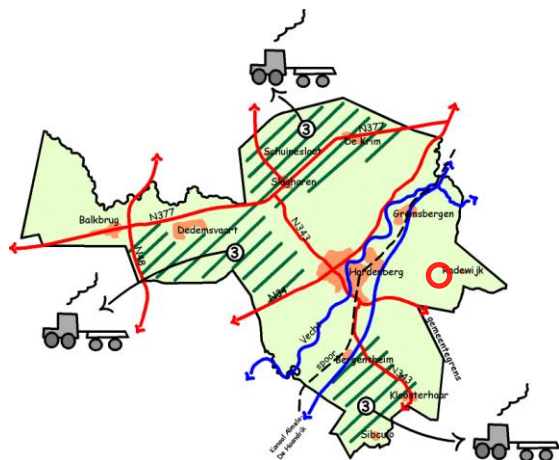
Bedreigingen

- Verdwijnen doorzichten
- Afname sloten- en wijkenstructuur



Figuur 3 Erftypologie

3.2 Visienota buitengebied Hardenberg



Figuur 4

De Visienota Gemeente Hardenberg vormt de uitwerking van de wens om te komen tot een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Middels het onderscheiden van 6 deelgebieden zijn de belangrijkste gebiedskenmerken en functies beschreven. Tevens is de gewenste toekomstige ontwikkelingsrichting aangegeven. Bij het bepalen van de ontwikkelingsrichtingen zijn de ruimtelijke kwaliteiten, zoals vastgelegd in de gebiedskenmerken, leidend geweest. De ontwikkelingsrichting is bepalend voor de ruimte die aan de diverse functies (zoals landbouw, wonen en economie) wordt geboden om zich verder te kunnen ontwikkelen.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, Bergentheim-Zuid

Gebiedskenmerken volgens de visienota buitengebied Hardenberg:

Landschapstype:

Veenontginningslandschap

Landschapskenmerken:

Openheid/regelmatigheid

Vlakke ligging

Openstreckende strokenverkaveling

Herkenbare wijkenstructuur

Bebouwing langs ontginningsassen

Huidige functies:

Landbouw

Toekomst:

Algemeen:

Ontwikkelingsrichting: Landbouwontwikkelingsgebied

Functie: Landbouw

3.3 Kwaliteitsimpuls

Ten behoeve van de beoordeling kwaliteitsimpuls en de impact ervan worden de volgende criteria gewogen:

1. Gebiedseigen of gebiedsvreemde functie;

Een gebiedseigen functie past in het ontwikkelingsperspectief van het gebied. Bij een gebiedsvreemde functie kan er sprake zijn van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving. Mocht dit het geval zijn dan kan er een hogere KGO worden gevraagd om te komen tot een goede ruimtelijke balans.

Het betreft hier geen gebiedseigen functie maar het krijgt een maatschappelijke bestemming hetgeen wel aansluit bij de huidige functie en omgeving.

2. Schaal impact op de omgeving;

De grote van de uitbreiding bepaalt de mate van de kwaliteitsimpuls bijv. er kan gekeken worden naar de omvang van de uitbreiding in relatie tot de bestaande bebouwing.

Er is geen sprake van uitbreiding, de boerderij wordt enkel inpandig verbouwd, de impact op de omgeving is klein.

3. Maatschappelijk belang en/of eigen belang;

Is de uitbreiding ten behoeve van maatschappelijk belang en/of eigen belang bijv. wanneer het initiatief een bijdrage levert voor de maatschappij dan kan het onderdeel uitmaken van de KGO.

De voorgestane functie is van sterk maatschappelijk belang. Er wordt ingespeeld op de vraag naar woonruimte voor mensen met een lichte tot matige verstandelijke beperking en/of psychiatrische aandoening.

4 HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE

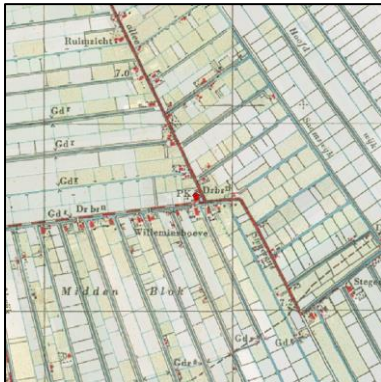
1900



Figuur 6 Topografie 1900

In het begin van de 19e eeuw werd een begin gemaakt met de ontginning van de venen. Uiteindelijk restte er een grootschalig veenkoloniaal akkerbouwgebied met de kenmerkende lintdorpen langs de kanalen. Van de oorspronkelijk aangelegde turfwielen en vaarten zijn de meeste inmiddels gedempt. Toch is de oorspronkelijke wijkenstructuur plaatselijk nog herkenbaar.

1950



Figuur 7 Topografie 1950

In de periode tussen 1900 en 1950 is alle veen afgegraven. Het veenontginningslandschap is ontstaan door vervening (het afgraven van veen) en ontginning (het in cultuur brengen ten behoeve van de landbouw). De vervening heeft plaatsgevonden in de 19e eeuw. Het veenontginningslandschap wordt gekarakteriseerd als vlak, grootschalig en "rechtlijnig" gebied met halftransparante linten van bebouwing en boombeplantingen. De bebouwing



Figuur 5 Topografie nu

en beplanting is geconcentreerd aan de ontginningsbases. Ten behoeve van de turfwinning zijn vaarten en kanalen gegraven, die nu deels zijn gedempt.



Figuur 8 Bebouwing staat verspreid langs wegen

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Dedemsvaart van de gemeente Hardenberg, ten zuiden van de Van Rooyens Hoofdwijk. De te ontwikkelen locatie ligt aan de Stegerensallee en Zestiende Wijk. Bijzonder langs de weg is de variatie in architectuur. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit agrarische opstallen en burgerwoningen met een agrarische uitstraling. De Stegerensallee maakt hier een flauwe s-bocht. De oksels van de weg zijn aangeplant met eiken. Ook langs het wegprofiel zijn eiken één- en tweezijdig aangeplant. Het gebied is relatief open en vooral massa wordt gevormd door

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 18-8-2015

de erven welke al dan niet zijn voorzien van opgaande erfbeplanting. Tussen de erven ervaar je het open veenontginningsgebied met fraaie doorzichten.



Figuur 9 Eikenopstand aan straatkant

Het belendende perceel aan de Zestiende wijk is in gebruik als kwekerij voor voornamelijk conifeerachtigen. Ook de erfgrans is afgezet met coniferenhagen.



Figuur 10 Perceel buren (coniferen)kwekerij op de achtergrond



Figuur 11 Bebouwing volgt de kavelrichting

Op dit kruispunt van wegen wisselt ook de overwegende kavelrichting. Opvallend is de plaatsing van bebouwing langs het kanaal. Alle bebouwing staat met de nokrichting overwegend haaks op kavelrichting en weg en soms parallel eraan. Het erf is vooral aan de straatkant zeer karakteristiek en fraai landschappelijk ingepast. Aan de voorzijde en zijkant (Zestiende Wijk) staan fraaie eiken met een onderbeplanting van Rhododendron. De erfgrans is voorzien van een lage meidoorn-, beuken- en ligusterhaag. Aan de zestiende wijk staat een haag van Laurierkers.



Figuur 12 Eiken, hagen en Rhododendron zijn beeldbepalend

Het achtererf is zeer open en is ingevuld met puinverharding en gras. Een erfbosje zorgt voor de begrenzing met de burens. Er zijn twee ontsluitingen

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 18-8-2015

aan de achterzijde, beiden zeer fors uitgevoerd met een breedte van meer dan 10 meter. Het verharde deel is afgeschermd met een hekwerk.



Figuur 13 Entree achtererf met bosje eerste ontsluiting



Figuur 14 tweede ontsluiting achterzijde met walletje

De grote oppervlakte gebroken puin en de brede entrees doen afbreuk aan de beeldkwaliteit.



Figuur 15

De boerderij heeft een klassieke voorgevel. De achtergevel heeft fraaie details als (stal)ramen, de grote deuren zijn echter minder fraai.

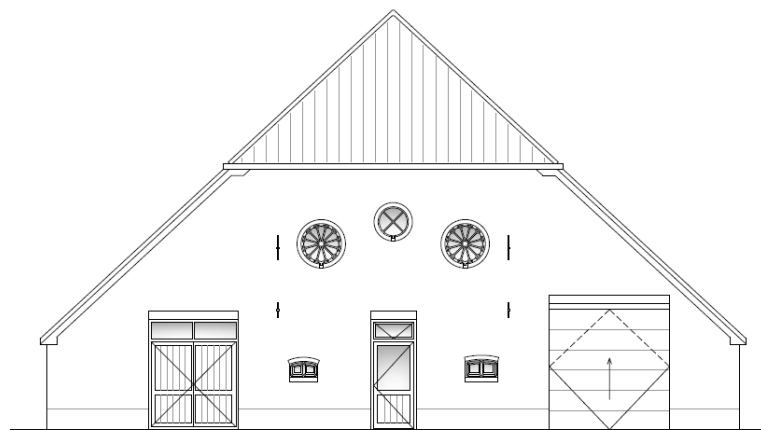


Figuur 16 Achtergevel

Naast het hoofdgebouw staat een schuur van damwand en golfplaat in een opvallende witte kleur.



Figuur 17 Schuur

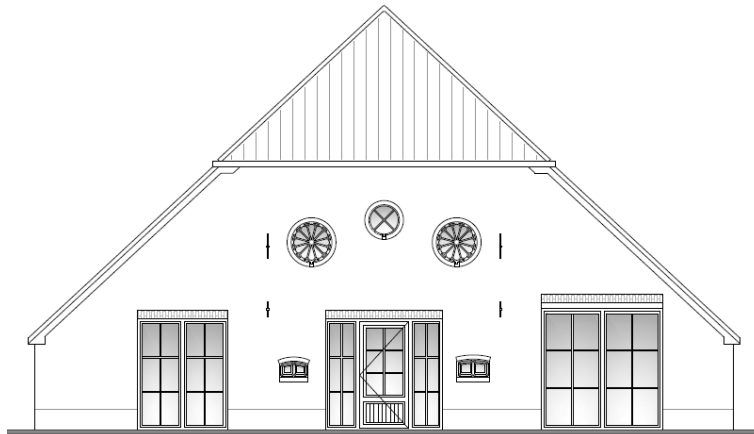


Figuur 18 Bestaande achtergevel

5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

De initiatiefnemer heeft de wens het hoofdgebouw te verbouwen tot woonzorgboerderij. De woonvorm met 24-uursbegeleiding is bedoeld voor mensen met een lichte tot matige verstandelijke beperking en/of psychiatrische aandoening. Hiervoor wordt de boerderij verbouwd. Het erf zal worden aangepast op de nieuwe functie en landschappelijke verbetering.

Aan de huidige bebouwingscontour zal niets veranderen. Wel wordt de achtergevel aangepast ten behoeve van de functionaliteit waarmee recht wordt gedaan aan de klassieke uitstraling.



Figuur 19 Deuren en raampartijen achtergevel worden aangepast

Ten aanzien van de erfinrichting is het gewenst voor bewoners mogelijkheden te bieden voor dagbesteding. Dit is gewenst in de vorm van tuinonderhoud, ontspanning, het verzorgen van dieren, paardrijden etc. Daarnaast is voorlopig de verwachting dat zo'n 20 parkeerplaatsen zouden moeten wor-

den ingevuld. Op basis van deze wensen is dit ruimtelijk kwaliteitsplan uitgewerkt.

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de openheid en het gebruik van inheemse beplanting en bomen op of nabij het erf. De erfinrichting is bovenal sober, beperkt. In de directe omgeving is voldoende massa aanwezig, overeenkomstig de landschapskenmerken.

Uitgangspunten

- Behoud en versterking van de (cultuurhistorische) structuur. Bebouwing passend in het ritme van het lint (maat, schaal en uitstraling).
- Invulling van grote volumes met groen.
- Terugbrengen van de grote oppervlakte erfverharding
- Beperken van de (te) ruime entrees
- Afschermen van minder fraaie coniferenrand achterzijde (buren)
- Behoud en versterking van het (groene) straatprofiel, tuin en terreininrichting versterken de beleving van het lint.
- De hoofdmassa is eenvoudig vormgegeven en passend (qua maat en schaal) tussen de belendende bebouwing en het bebouwingslint.
- Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief.
- Parkeren (min. 20 st.) aan het zicht onttrokken
- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik is sober, ingetogen. (donkere tinten, niet glimmend). Schuur op termijn qua kleurstelling aanpassen
- Functies als groentetuin, fruitboomgaard, paardenweide en –bak, poel en speeltuin inpassen

Erfinrichting



Figuur 20 Erfinrichtingsplan

Het belangrijkste doel van dit kwaliteitsplan is dat het erf aansluit bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door overwegend rechtlijnigheid, diversiteit in architectuur en een relatief open tot halfopen gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Om opstellen een ruimtelijke eenheid te laten vormen worden erfgrenzen sterker benadrukt in de vorm van lijnvormige beplantingsvormen. Hiermee wordt tevens de visuele invloed op de omgeving beperkt. Entrees worden verkleind en hagen langs de grens worden doorgezet. Het achtererf mag een zekere openheid behouden. De paardenweide en –bak zijn meer centraal en achter op het erf voorzien. Aan de weg staat een ruime hoogstamboogaard en komt op termijn een kleine poel. De bestaande wal nabij de 2^e entree wordt beplant met streekeigen plantsoen waardoor parkeren grotendeels uit het zicht vanaf de openbare weg kan plaatsvinden.

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 18-8-2015

Achter de bestaande schuur is de groentetuin en ontspantuin voorzien waar plaats is voor een kippenhok, beplanting en zitgelegenheid. Nabij het terras aan de achterzijde is ruimte voor een kleine speeltuin.

Eventueel zou voor een betere landschappelijke inpassing op termijn de laurierkers langs de Zestiende Wijk kunnen worden vervangen door bijv. meidoorn of beuk.

De ontwikkeling is niet gebiedseigen maar heeft weinig impact op de omgeving. De schuur/paardenstal blijft ondergeschikt aan het hoofdgebouw en zou op termijn mogen worden geverfd in een donkere kleurstelling (zwart/antraciet/donkergroen).

Basisinspanning

- Realisatie /behoud zichtlijnen naar en structuur van het omliggende landschap
- Houtwal en haag aan westzijde aanplanten
- De gevel van het hoofdgebouw wordt aangepast in passende/klassieke architectuur
- Schuur wordt in donkere kleurstelling uitgevoerd.
- Grote oppervlakte gebroken puin omvormen en entrees verkleinen
- Aanplant hoogstamfruitbomen
- Aanleg poel

Kwaliteitsimpuls

De inpanidige verbouwing en gebruikswijziging hebben een geringe impact op de omgeving. Het nieuwe gebruik past bij de omgeving. Mede gelet op het feit dat er in 2011 al een bestemming “cultuur en ontspanning” is toegekend, welke niet zal worden gerealiseerd. Hierdoor zijn aanvullende kwaliteitsprestaties niet noodzakelijk.

5.1 Beplantingslijst

| | plaats | | Aantal | Wetenschappelijke naam | Ned. naam | Planteisen | Levermaat/-kwaliteit |
|----------------|---------------------------|------|----------------------|------------------------|-------------------------------------|--|----------------------|
| Bomen | zijterrein wegzijde | | 4 | Malus spec | Hoogstam appel | 2 st. paal + 2 maaipaal | 10-12 groeikluit |
| | | | 4 | Pyrus spec | Hoogstam peer | 2 st. paal + 2 maaipaal | 10-12 groeikluit |
| | | | 4 | Prunus spec | Hoogstam kers | 2 st. paal + 2 maaipaal | 10-12 groeikluit |
| Haag | langs straat (op termijn) | 57 m | 570 | Crataegus monogyna | Meidoorn | 10 st/ m1 in driehoeksverband, dubbele rij | 60-100 wortelgoed |
| | langs erfgrens west | 80 m | 800 | Fagus sylvatica | Beuk | 10 st/ m1 in driehoeksverband, dubbele rij | 60-100 wortelgoed |
| Houtwal | Op bestaande wal | 50x5 | 50 | 20% Alnus glutinosa | Zwarte els | 1 st/m2, in groepen van min. 3-5 st | 60-80 wortelgoed |
| | | | 50 | 20% Betula pendula | Ruwe berk | 1 st/m2, in groepen van min. 3-5 st | 60-80 wortelgoed |
| | | | 50 | 20% Quercus robur | Zomereik | 1 st/m2, in groepen van min. 3-5 st | 60-80 wortelgoed |
| | | | 37 | 15% Crataegus monogyna | Meidoorn | 1 st/m2, in groepen van min. 3-5 st | 60-80 wortelgoed |
| | | | 37 | 15% Prunus spinosa | Sleedoorn | 1 st/m2, in groepen van min. 3-5 st | 60-80 wortelgoed |
| | | 25 | 10% Rhamnus frangula | Vuilboom | 1 st/m2, in groepen van min. 3-5 st | 60-80 wortelgoed | |

BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN

legenda

1. te verbouwen woonboerderij
2. bestaande schuur
3. bestaande schuur/stalling
4. singel buren
5. voortuin
6. kippen en zitje
7. paardenbak
8. paardenweide
9. entree parkeren
10. entree zorgboerderij
11. bestaande rhodo's met eiken
12. poel
13. bestaand erfbosje en knotwilgen
14. groentetuin met haag
15. speeltuin
16. hoogstamboomgaard

