Plan Hogt Oldenzaal landschappelijke en stedenbouwkundige verantwoording

Tuin- en landschapsarchitecten

Versie 6 juni-2016-08

Onderbouwing van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van een nieuw te bouwen ensemble van vijf woningen en een pannenkoekenhuis op het plan Hogt te Oldenzaal ter toetsing aan het KGO-beleid van de provincie Overijssel.

Hengelosestraat 791, 7521 PA Enschede, T 053 4359956, info@bijkerkcs.eu, www.bijkerkcs.eu

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING **3**
2 LANDSCHAPSANALYSE **4**
2.1 Landschapstypologie 4
2.2 Geomorfologie en bodem 5
2.3 Typologieën in het traditionele landschap 5
2.4 Transformaties 6
2.5 Bestemmingen rond het plan Hogt 9
2.6 Conclusie 9
3 ONTWIKKELINGEN IN DE BESTEMMINGSKEUZE **10**
4 UITGANGSPUNTEN VOOR DE PLANUITWERKING **11**
4.1 Het provinciaal beleid als ontwerpuitgangspunt 11
4.2 Stedenbouwkundig en landschappelijk 11
5 TOELICHTING INRICHTINGSPLAN **12**
5.1 Bebouwing aan de Schipleidenlaan 12
5.2 Het nieuwe erfensemble 12
5.3 (Pannenkoeken)restaurant en omgeving 13
5.4 Groene zone 13
5.5 Ontsluiting lokaal en verder 13
6 GROENE INPASSING **14**
6.1 Basisinspanning 14
6.2 Het nieuwe groen in relatie tot de omgeving 14
6.3 Groene zone 14
6.4 Beplantingsplan 14
6.4.1 Beplantingen rond het erf **15**
6.4.2 Beplantingen achtertuinen bewoners Schipleidelaan en relatie erf **17**
6.4.3 Beplantingen plan heer Olymulder **19**
6.4.4 Beplantingen (pannenkoeken)restaurant en dierenweide **21**

COLOFON

Opdrachtgever,
Lebolt

ONTWERP

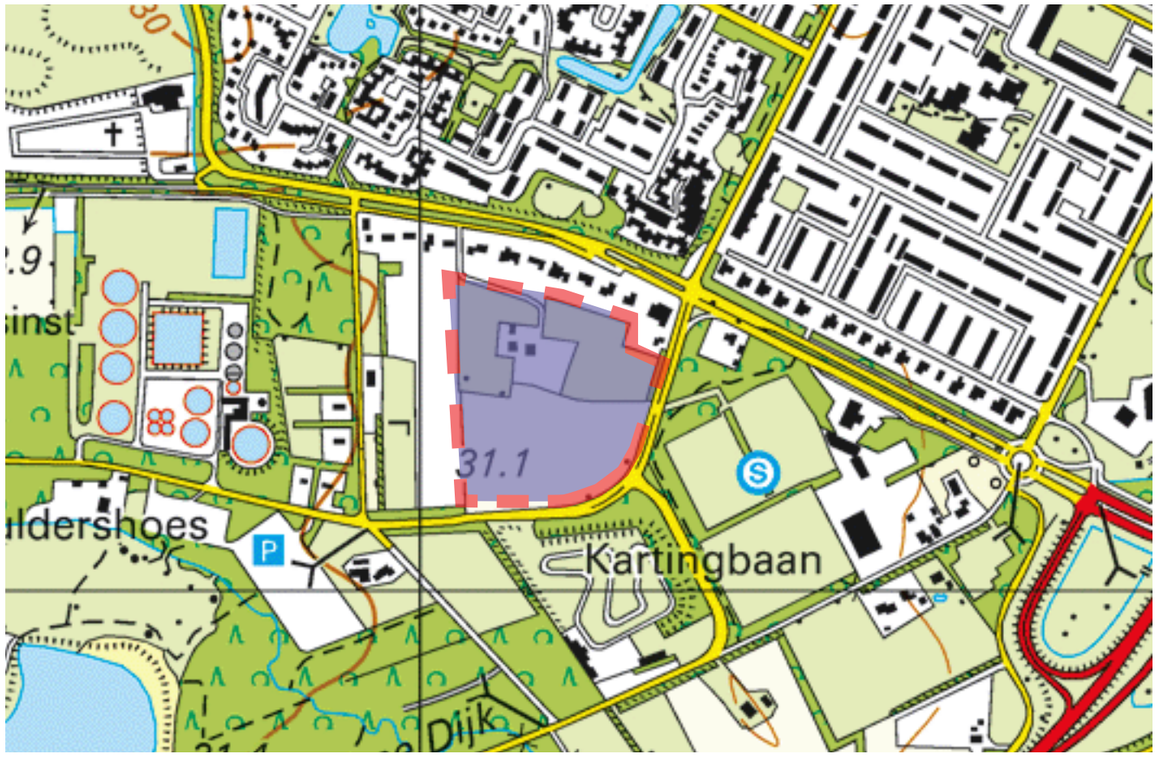
Ing. André Bijkerk, tuin- en landschapsarchitect BNT.
Hengelosestraat 791
7521 PA Enschede
T 053 4359956
E andre@bijkerkcs.eu
www.bijkerkcs.eu

bijkerk c.s.
Tuin- en Landschapsarchitecten

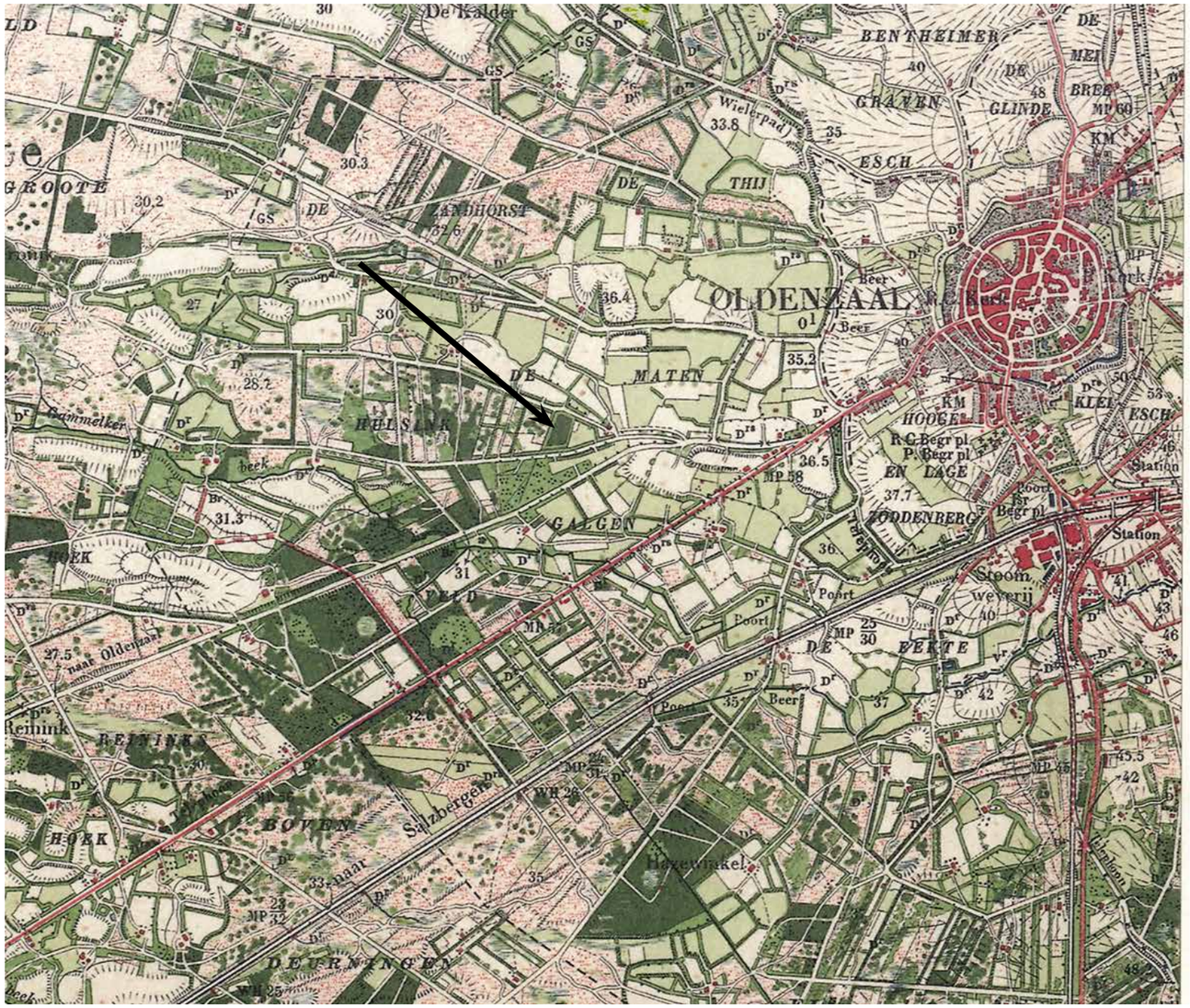
P:\SERVER_PROJECTEN\LEBOLT_ONDERBOUWING\LEB_ONDERB_INDD\HOGT_ONDERB_08.indd

1 INLEIDING

In het voorliggende plan wordt ingegaan op de landschappelijke en stedenbouwkundige keuzes voor de locatie Hogt te Oldenzaal. Het betreft de voorgenomen realisatie van een erf-achtige cluster van maximaal vijf woningen en de positionering van een (pannenkoeken)restaurant en, ondergeschikt daaraan, een bijbehorende dierenweide en speelomgeving aansluitend bij deze horecaopzet. Tevens wordt beschreven en toegelicht hoe de landschappelijke inpassing is gedacht.



Plan Hogt



Topografie eind 19e eeuw

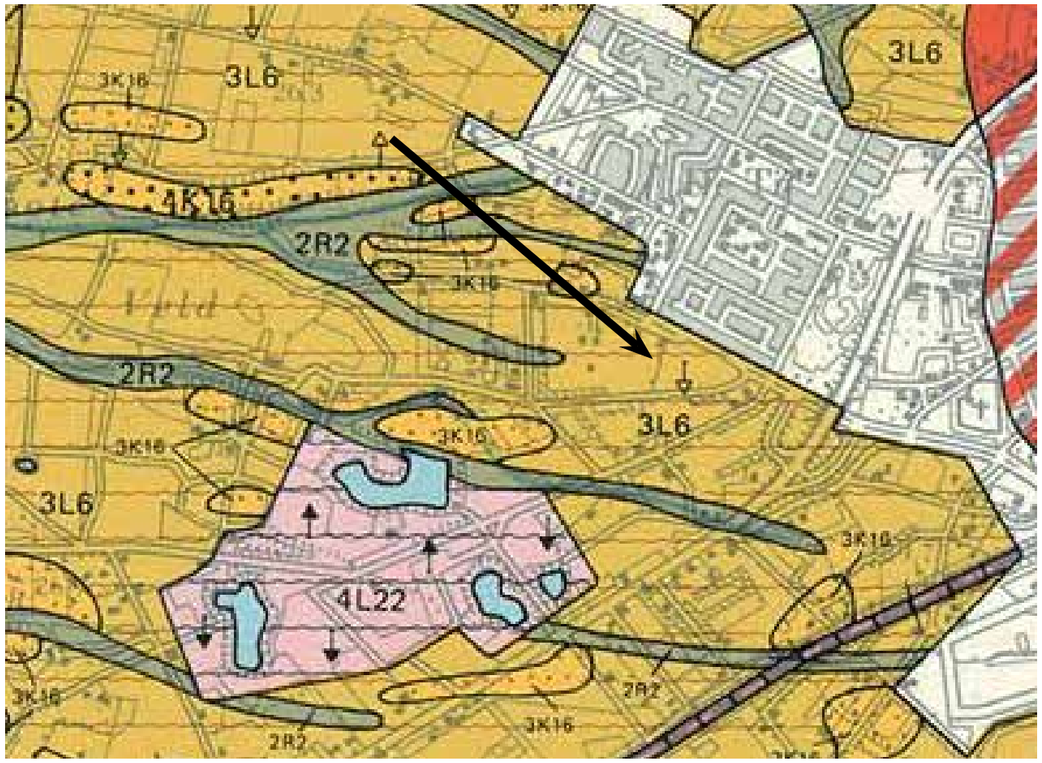
2 LANDSCHAPSANALYSE

2.1 Landschapstypologie

Het landschap van het terrein Hogt is een agrarisch cultuurlandschap van het type Oude Hoevenlandschap. Dit landschapstype heeft wellicht vier tot vijfhonderd jaar bestaan en is in de loop van de negentiende eeuw tot op de dag van vandaag in een geleidelijke transformatie gekomen.

Hiernaast wordt de situatie van de topografie rond 1890 van dit landschap weergegeven. Aan de westzijde van Oldenzaal bestond het landschap uit een craqueléestructuur van afwisselend kleine essen met landbouw en kleine weiden. Alle velden en veldjes waren omwald met vnl. elzenhakhout. Het gebied op de kaart met de naam Hulsink (Hulsbeek) was op dat moment al ontgonnen weidegebied en was afwisselend begroeid of anderszins bebost. In de hierna te benoemen ontwikkelingen wordt zichtbaar dat de craqueléestructuur geleidelijk vervaagt en het landschap een open en transparant beeld krijgt.

Hieronder wordt een grondige analyse van de ontwikkelingen en de kwaliteiten van het landschap onderzocht.



geomorfologische kaart

2.2 Geomorfologie en bodem

De geomorfologie (t.z.t. gevraagd in de Natuurlijke laag) op het plan Hogt bestaat uit, een dekzandrug (3L6). Dit zijn vlakkere gebieden met zeer lichte welvingen. Deze zijn niet meer in het veld waarneembaar. Het Hulsbeek is als zandwinning (4L22) in de geomorfologie waar te nemen, dus door menselijk handelen veranderd landschap. Opvallend is het verstedelijkte gebied van de Thij aan de noordkant van het plangebied en de gebieden in rose (4L22) zijnde recente zandwinningen waarop het recreatiegebied het Hulsbeek is ontwikkeld.

2.3 Typologieën in het traditionele landschap

Het Oude hoevenlandschap is per traditie een landschap dat uit verschillende sub-landschapstypen bestaat. Deze subtypen zijn;

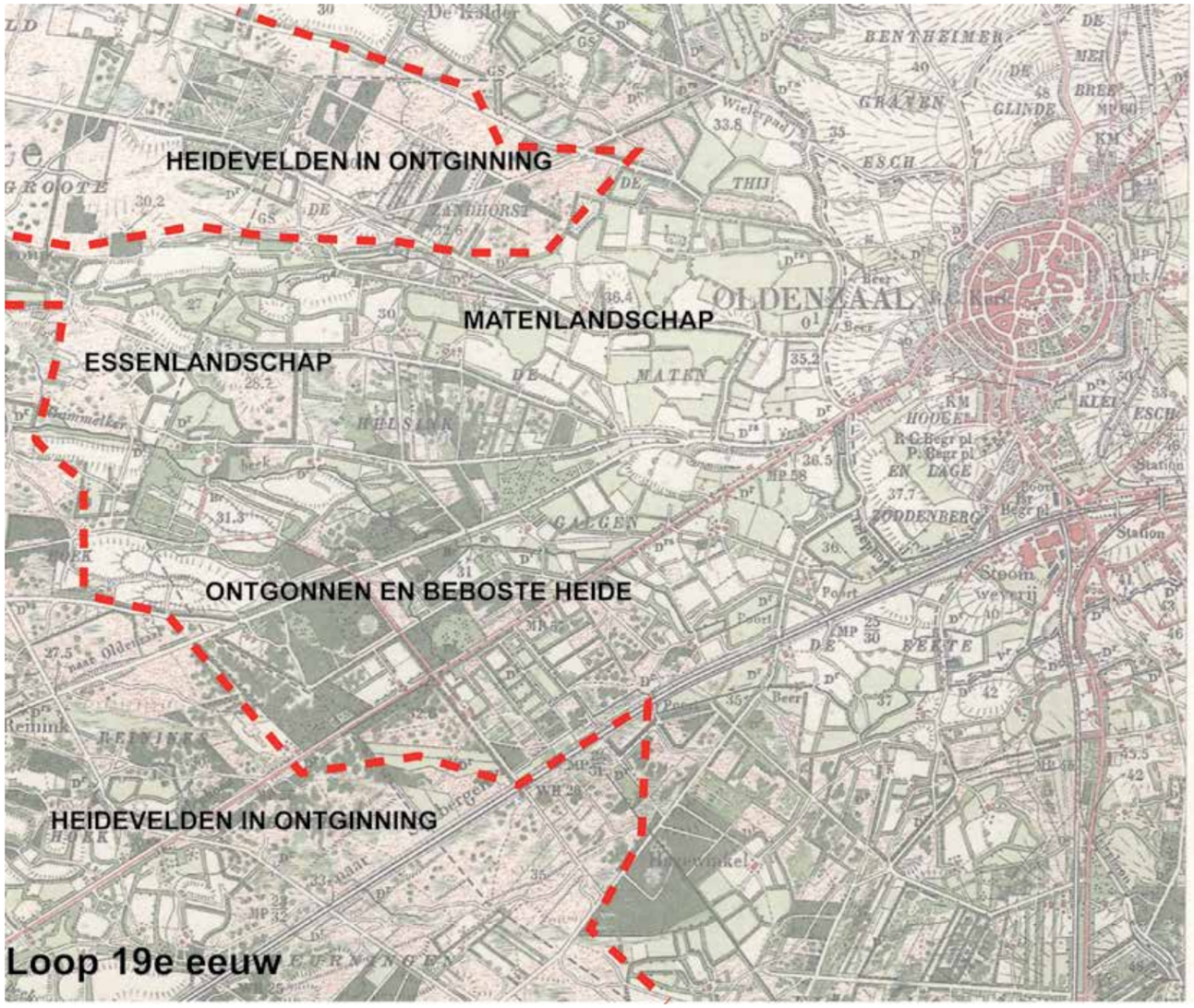
- *Het feitelijke hoevenlandschap*
- *Het matenlandschap*
- *Het heidelandschap*
- *Het essenlandschap*

Het hoevenlandschap

Dit is de plek waar de hoeve en het erf zijn gepositioneerd. Deze plekken lagen altijd op hogere en drogere plekken in het landschap. Het erf bestond uit een hoofdgebouw in vnl. Saksische bouwstijl en dus in vakwerk. Er min of meer grillig omheen gerangschikt stonden enkele schuren t.b.v. opslag van oogst en materieel en materiaal. Het hoofdhuis behuisde de familie en ook de levende have van schapen en wellicht enkele runderen. Vanuit dit erf werden de heidevelden, het matenlandschap en de essen beweid en bewerkt.

Het essenlandschap
De essen waren per traditie hogere heuvelachtige gronden die hun oorsprong vonden in opstuivingen en opstuwingen als gevolg van de tektonische druk van de gletsjers. Op deze plekken werd kleinschalig landbouw bedreven t.b.v. de relatief kleine (marke-)gemeenschap. De essen waren omsingeld met hakhoutstruwelen.

Het matenlandschap
Dit landschap bestond uit natte weilanden in de beekdalen. Het betreft dan relatief vlakkere gebieden die in de winter onder water stonden en pas in het voorjaar droger vielen. Hier werd hooi geoogst en indien mogelijk vee geweid. De weilandjes werden door elzen(hakhout-)singels ingesloten.

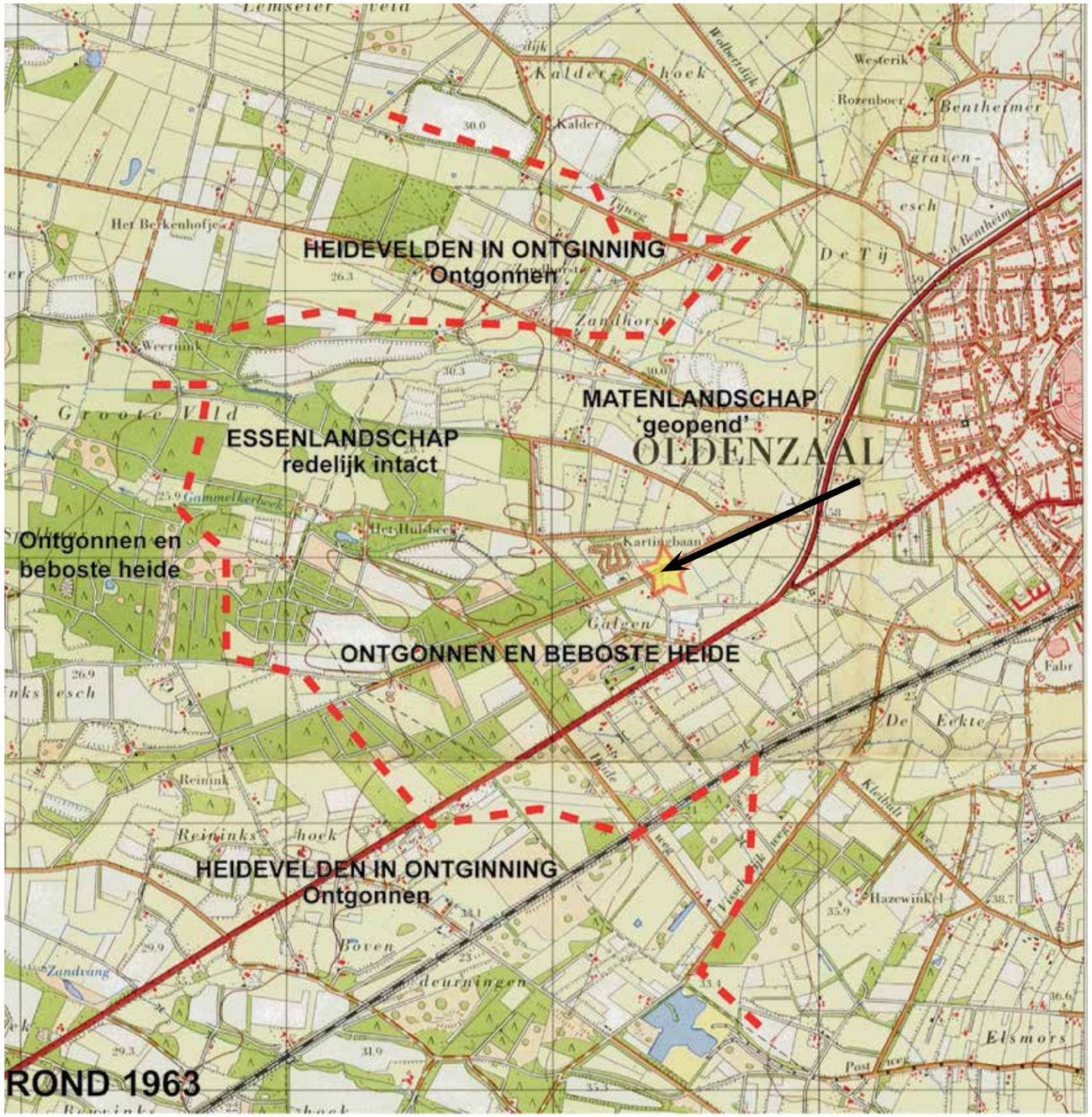


Het heidelandschap
Ten westen van het pkangebied waren er zeer grote heidegebieden in de glooiende vlaktes tussen de beekdalen en meestal beginnend onderaan de stuwwallen. Op deze heidevelden werden vnl. schapen geweid. Deze werden regelmatig in de potstal in het hoofdhuis op stal gezet waar de mest opgevangen werd in heideplaggen en hooi en wellicht ook stro. Dit mengsel werd weer benut op de kleinschalige akkers op de esjes.

2.4 Transformaties

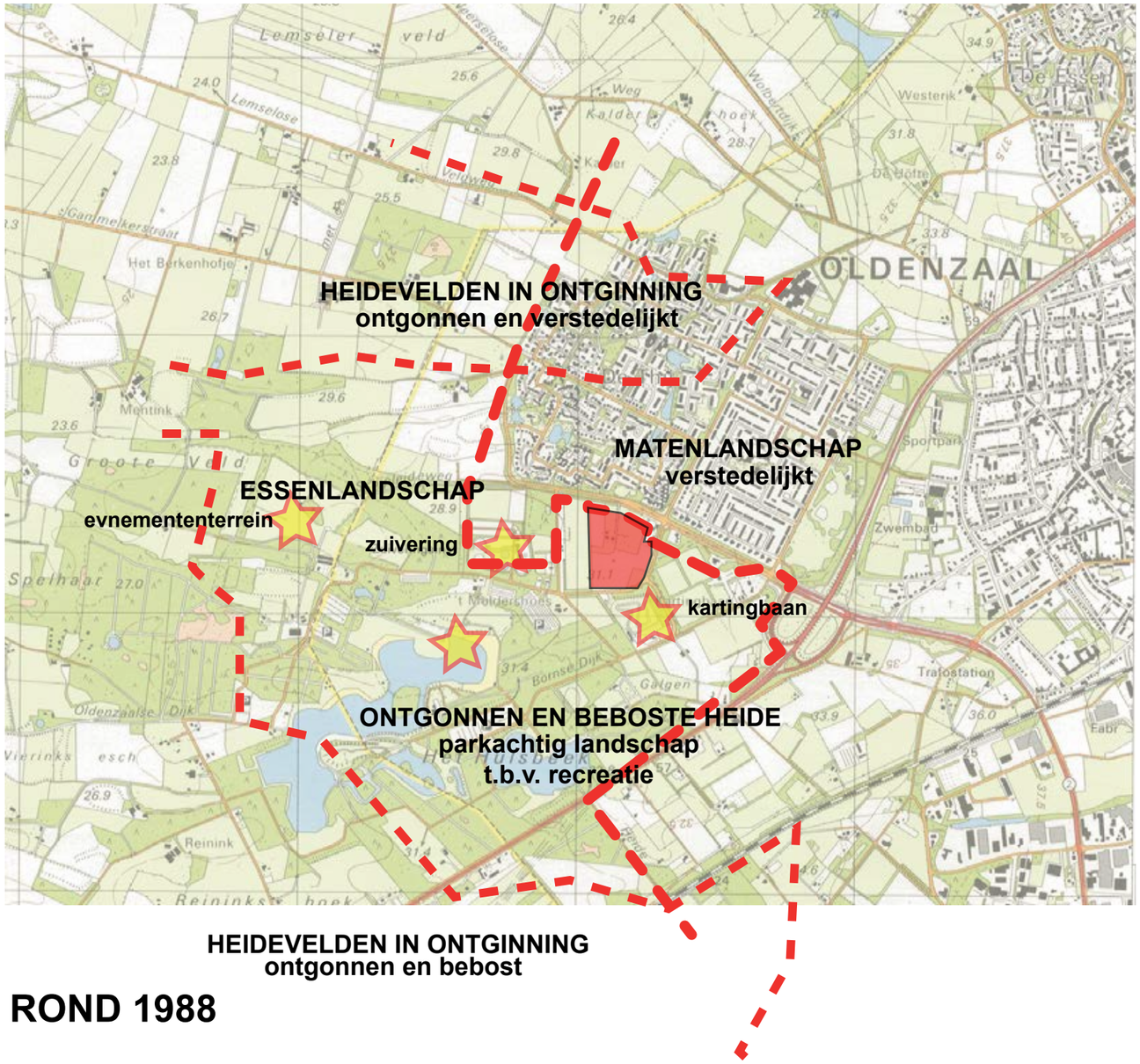
Eerste transformatie

Op de kaart hiernaast is de locatie weergegeven eind negentiende eeuw. Op de kaart zijn de oorspronkelijke landschapstypen weergegeven zoals hierboven beschreven. Het betreft een samenhang van de verschillende sub-landschapstypen. Op dat moment zijn er al diverse veranderingen in het landschap waarneembaar die vooraf gingen aan de tweede transformatie zoals beschreven in de volgende paragraaf. Met name de ontginning van de heide was ingezet. Er ontstonden bossen(voor mijnhout) of er werd landbouw bedreven omdat er, mede als gevolg van de uitvinding van kunstmest en mechanisatie, intensievere landbouw mogelijk was.



Tweede transformatie

In de volgende tijdsspanne werd de landbouw nog intensiever en werd meer opgaand groen verwijderd. Er werd opgeschaald. De heide was al bijna geheel ontgonnen en sommige percelen werden duidelijk bebost. De voormalige houtwallen en singels in alle landschapstypen waren verwijderd of gedecimeerd tot kleine landschapselementen. In dit landschap zien we de stadsrand van Oldenzaal dichter bij komen. Ook werden gebieden zoals de kartingbaan aangelegd.



ROND 1988

Derde transformatie

In de, vrijwel, laatste transformatie zien we rond het plangebied de volgende veranderingen in het landschap;

- De stedelijke ontwikkeling van de Thij aan de noordzijde die inmiddels ook de Schipleidelaan is overgestoken.
- De aanleg van zandwinningen die vervolgens benut zijn voor de ontwikkelingen van het recreatiepark het Hulsbeek.
- De aanleg van een evenemententerrein in het voormalige essenlandschap.
- De aanleg van een waterzuiveringsinstallatie.

2.5 Bestemmingen rond het plan Hogt

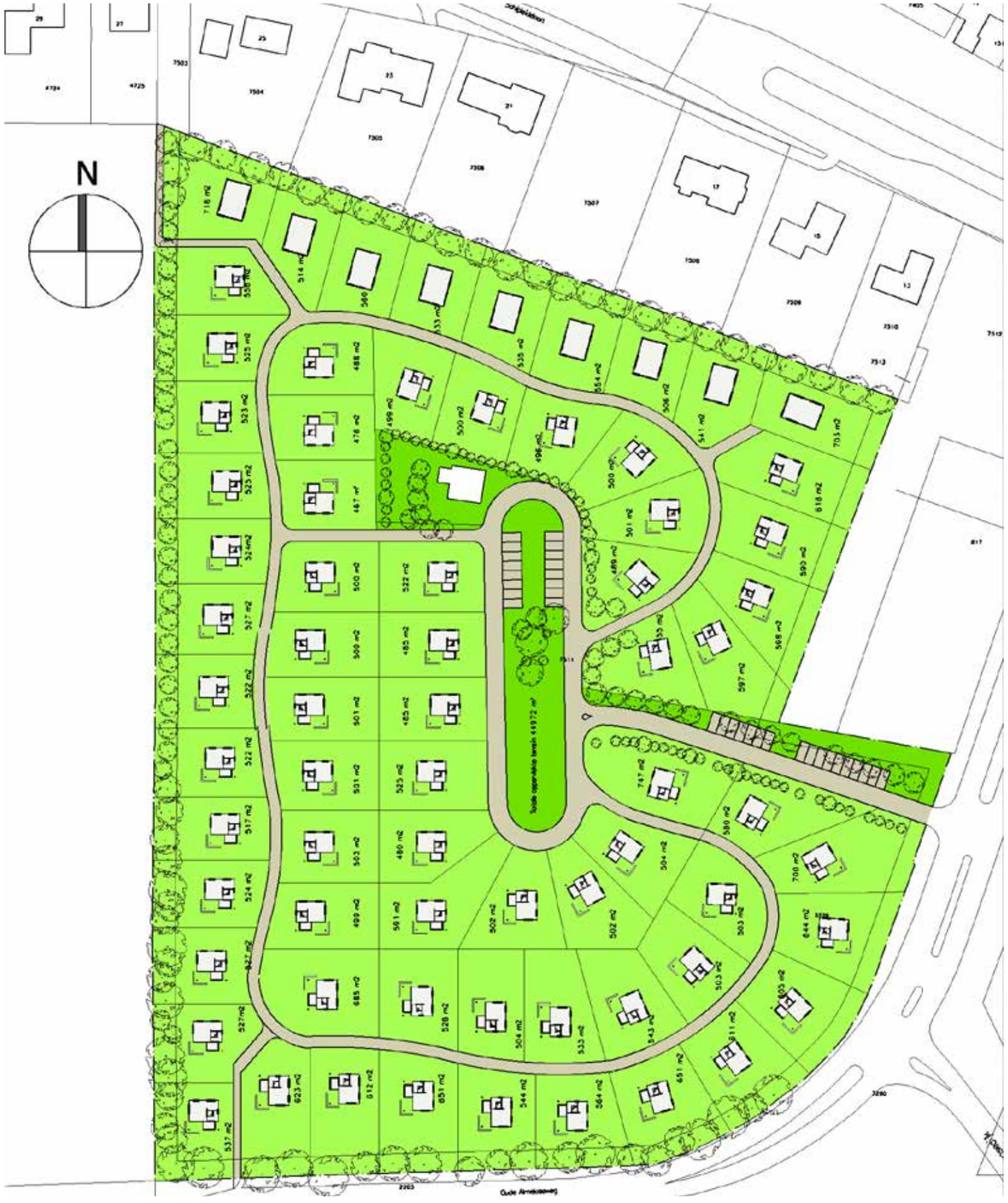
Het huidige landschap en de stedenbouwkundige structuur bestaat uit een afronding van bebouwing langs de Schipleidelaan met de bouw van ongeveer 12 woonlocaties. Opgemerkt kan worden dat deze woonlocaties op de Schipleidelaan zijn gericht en zich, in stedenbouwkundige termen, 'van het landschap afkeren'.

Eind 2015 was er nog sprake van een ruderaal terrein met weilandjes, opgeschoten groen en een bouwval van een schuur. Ingeklemd tussen de stedelijke afronding van de wijk de Thij en de hierboven geschetste recreatieve ontwikkeling van het Hulsbeek.

Het karakter van het voormalige Oude Hoevenlandschap is hiermee verdwenen. Een dergelijk landschap kent immers een karakteristieke samenhang van bebouwing, groen en reliëf. Ook het aanpalende heideontginningslandschap, dat per traditie, onlosmakelijk met het oude hoevenlandschap is verbonden is inmiddels bebouwd door stedelijke elementen zoals de wijk de Thij, de waterzuivering, de kartingbaan en het Hulsbeek zelf dat meer een parkachtige sfeer heeft gekregen. Het terrein Hogt is daarmee een 'eilandje' in de stadsrandomgeving geworden.

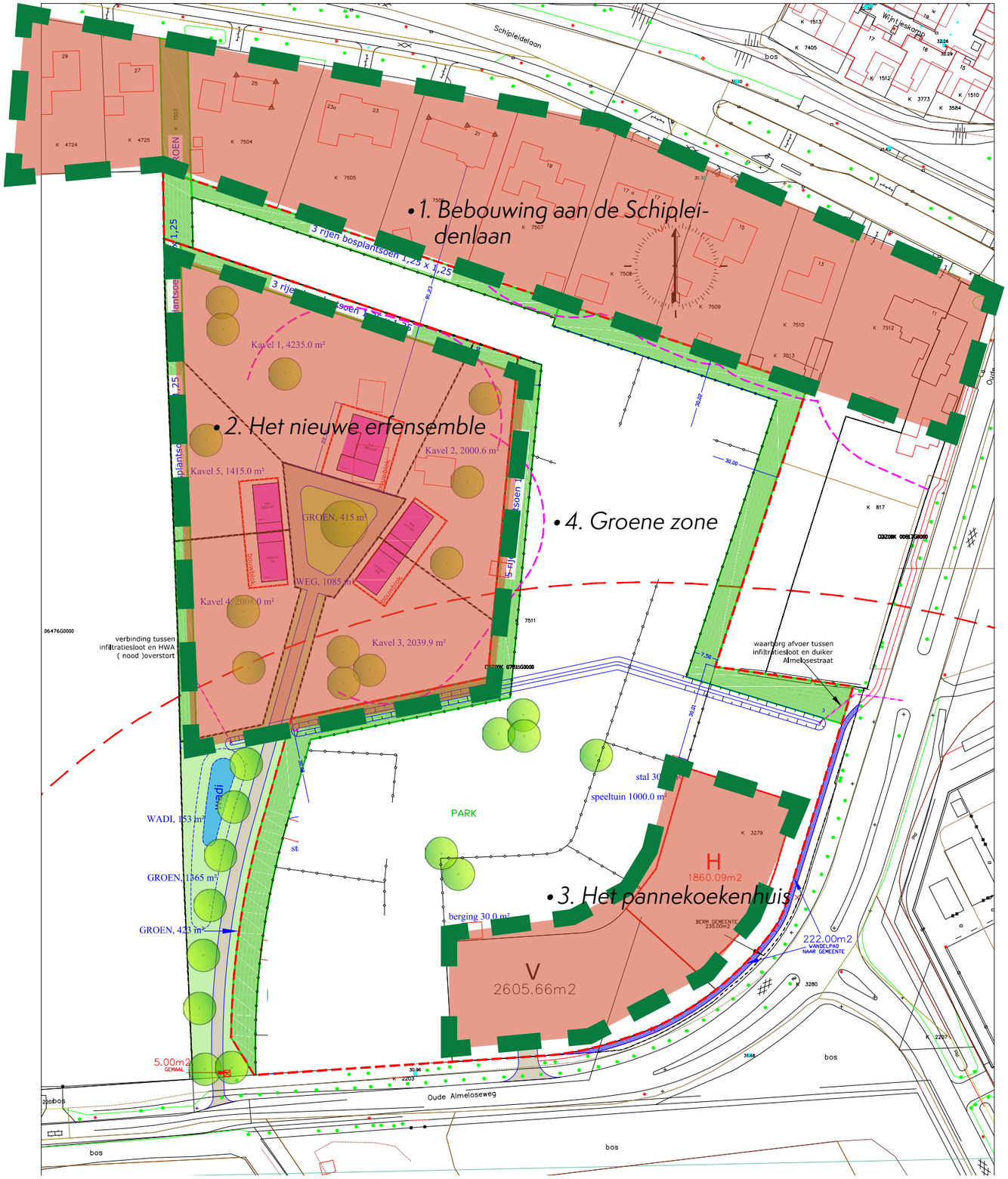
2.6 Conclusie

De conclusie is dat het plangebied Hogt een relict is van een heel veel groter landschapstype en nu niet meer is dan een weilandje waar ook het voormalige erf al lang geleden is verdwenen. De traditionele samenhang van de sublandschapstypen is opgeslokt door verstedelijkende ingrepen en functieveranderingen. Daarmee is het bestaansrecht van het gebiedje als relict van het Oude hoevenlandschap verdwenen. Zeker is dat er geen verlies van landschappelijke waarden is en dat het plan met een basisin-spanning voldoet aan een optimale landschappelijke inpassing



3 ONTWIKKELINGEN IN DE BESTEMMINGSKEUZE

In april 2002 is het bestemmingsplan Het Hulsbeek, partiële herziening 2001 definitief geworden met als basis de 70 recreatiewoningen. De eigenaar van de locatie was van mening dat er in de markt draagvlak voor de bouw en verkoop of verhuur van recreatiewoningen aan de orde was. Op dat moment was dat ook, en zeker in relatie tot de aanpalende recreatieve bestemming van het Hulsbeek, een goede aanname. Inmiddels is dit idee verlaten en hebben partijen besloten een nieuw plan te ontwikkelen.



4 UITGANGSPUNTEN VOOR DE PLANUITWERKING

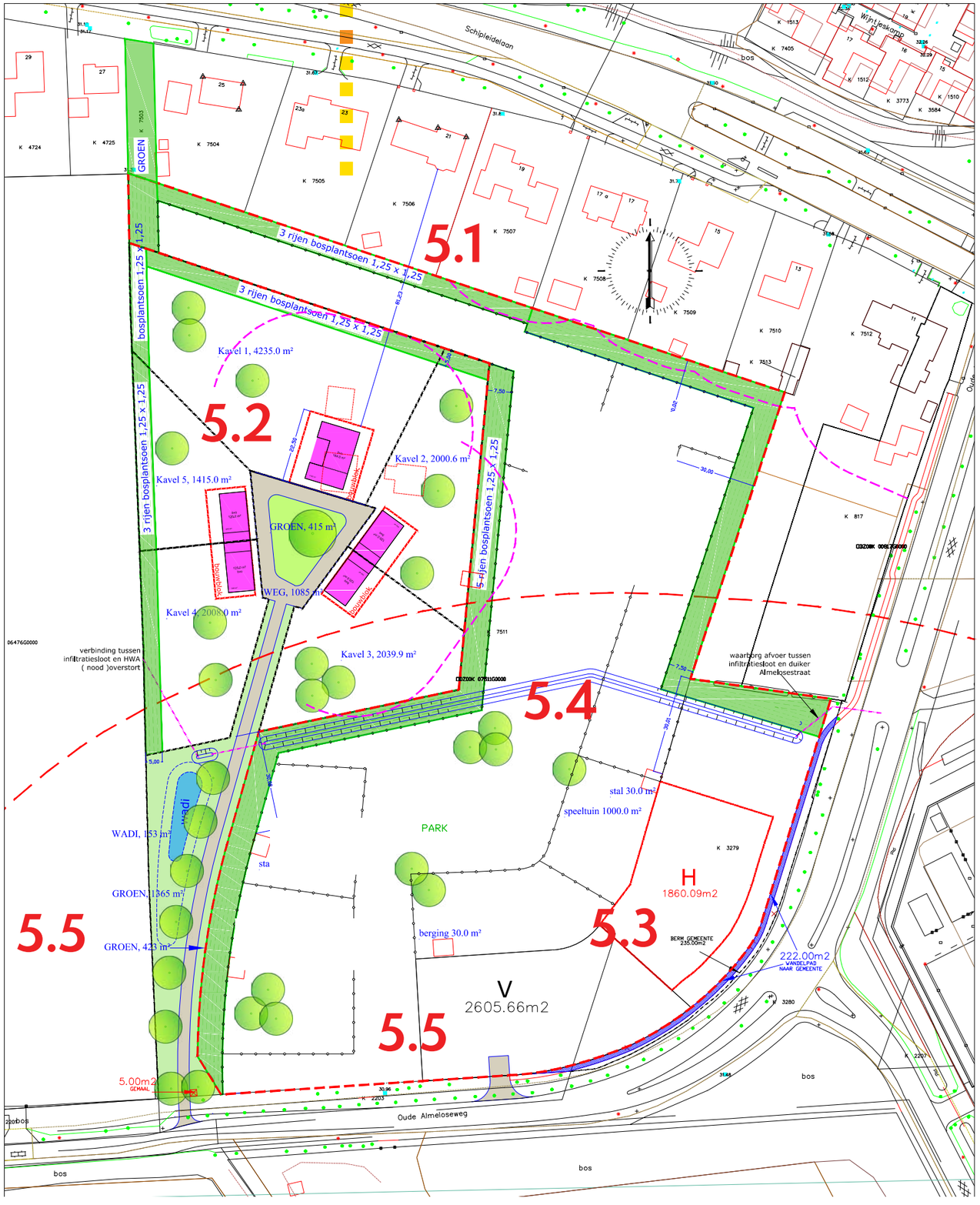
4.1 Het provinciaal beleid als ontwerpuitgangspunt

Er is voor gekozen om wonen te koppelen aan wonen aan de Schipleidelaan. Uitgangspunt is een boerenerf in een groene omgeving gelegen in het stadsrandgebied van Oldenzaal, tussen het stedelijk gebied (de Thij) en het recreatiegebied Het Hulsbeek (met recreatieve functies). Met de ontwikkeling van woningen op het terrein Hogt en de realisatie van het (pannenkoeken)restaurant langs de hoofdentree van het Hulsbeek wordt invulling gegeven aan het realiseren van nieuwe voorzieningen en het vergroten van het toeristisch aanbod in het Hulsbeek, zoals dat is vastgelegd in de 'Integrale gebiedsvisie Hulsbeek en omgeving' en het provinciaal beleid op het gebied van recreatie en toerisme. Door dit al jaren braakliggende boerenerf te transformeren tot een van de visitekaartjes van Het Hulsbeek wordt aan dit gebied en de omgeving een kwaliteitsimpuls gegeven, waardoor de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid worden vergroot.

4.2 Stedenbouwkundig en landschappelijk

In het ontwerp van het gebied zijn vier gebieden te onderscheiden;

1. *Bebouwing aan de Schipleidelaan*. Wonen aan de laan met voorzijde aan de laan en tuinen aan de zuidzijde.
2. *Het nieuwe erfensemble*. Een in het groen ingepaste eenheid met voldoende afstand van andere woningen. Dit beeld kan als verwijzing worden gezien naar het voormalige landschapsbeeld waar erfensembles per traditie voorkomen.
3. *Het (pannenkoeken)restaurant*. Gelegen aan de Oude Almeloseweg als inleiding van de recreatieve sfeer van het Hulsbeek.
4. *Groene zone.* Een transparant groen gebied met groepen opgaand geboomte in de dierenweiden. Dit gehele gebied wordt omsloten door passend opgaand groen in de sfeer van hakhoutstruwelen. Deze geven dichtheid op zichthoogte, ook op termijn en zijn landschappelijk verantwoord.



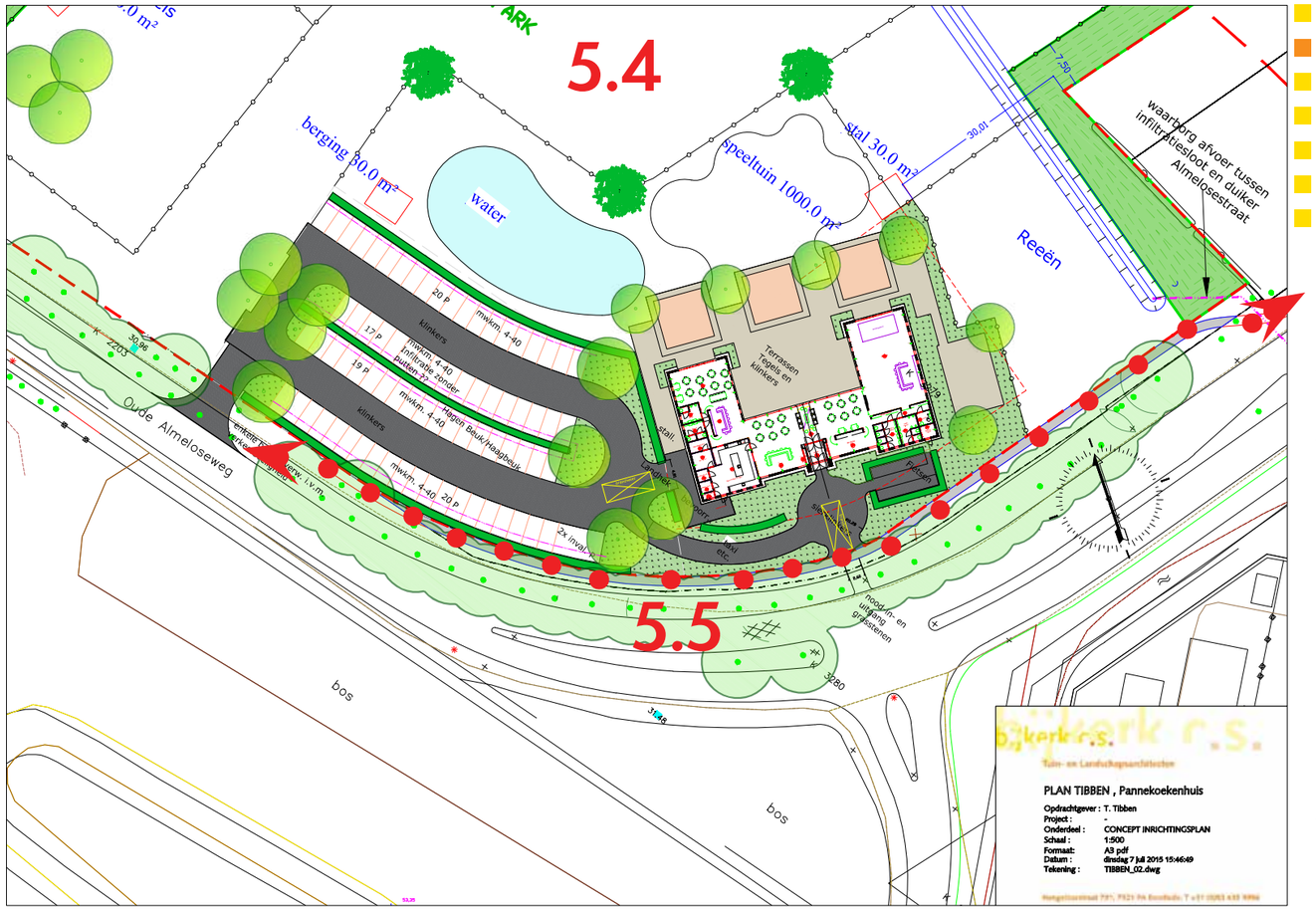
5 TOELICHTING INRICHTINGSPLAN

5.1 Bebouwing aan de Schipleidelaan

Bij de plaatsbepaling van het ensemble werd rekening gehouden met de aanwezig woningen aan de Schipleidelaan. Die woningen zijn op de Schipleidelaan gericht en kennen een achtertuinen gericht op het plangebied. Tussen deze woningen en het ensemble is (na overleg) stedenbouwkundig gezien voldoende afstand betracht. Juist ook aan de groene invulling is ruim aandacht besteed. Dit is op 19 mei 2015 in een landschaps- en beplantingsplan aan de bewoners gepresenteerd en aansluitend in persoonlijke afstemming in een definitief beplantingsplan verwoord.

5.2 Het nieuwe erfensemble

De inrichtingsvorm van het nieuwe erfensemble is bepaald door het feit dat een Twents erf en een knooperf in het bijzonder de opzet kent van een hoofdgebouw met enkele bijgebouwen. Centraal aan het einde van een eenvoudige oprijlaan begeleid door bomen, komt het hoofdgebouw in beeld dat een wat groter volume mag krijgen. Dit hoofdgebouw schikt zich samen met twee 'schuurachtige' gebouwen rond een kleine en informele erfopzet. Rondom aan de tuinzijde van deze woningen wordt in een groene inpassing met houtsingels voorzien. Deze houtsingels bestaan vrijwel uitsluitend uit inheems struweelvormend groen. In hoofdstuk 6 wordt het beplantingsplan weergegeven.



5.3 (Pannenkoeken)restaurant en omgeving

Het (pannenkoeken)restaurant ligt aan de Oude Almeloseweg, de toegangsweg naar recreatiegebied het Hulsbeek. Ook hier op passende afstand van de woningen. Er is voorzien in parkeervoorziening (76 stuks), speelgelegenheid en enige stallen voor dieren. Het gebouw kent een ingetogen architectuur in de sfeer van Twentse schurenbouw.

De entreesituatie voor autoverkeer is gekozen aan de zuidwestzijde van het perceel. Daar waar de afstand tot de woningen zo groot mogelijk is. Aan de voorzijde van het gebouw is eenvoudig groen gedacht. Aan de achterzijde is een terras met speelvoorzieningen ontworpen. Op en rond de inrichting worden substantiële bomen geplant.

5.4 Groene zone

De groene zone is een transparant groen gebied waarin nog bestaand opgaand hout en weilandjes als dierenweide in een groene omgeving worden aangelegd. Dit groen draagt bij aan de kwaliteit van dit gebied.

5.5 Ontsluiting lokaal en verder

Op het terrein van het (pannenkoeken)restaurant en deels gemeentegrond wordt in een wandelpad voorzien vanuit de wijk de Thij naar recreatiegebied Het Hulsbeek. Dit wordt als een belangrijke bijdrage aan het maatschappelijk gezien.

Het woonensemble wordt benaderd door een eenvoudige oprijlaan met gras en een bomenrij. Binnen het ensemble zal een eenvoudig erf ontstaan waar enkele auto's van bewoners en bezoekers een plek kunnen vinden.

6 GROENE INPASSING

6.1 Basisinspanning

De tuinen achter de woningen in het nieuwe erfensemble worden rondom aan de achterzijde voorzien van een stevige landschapseigen beplanting. Het betreft plantensoorten die de woningen nu en op termijn voldoende afschermen van de omgeving. Wat niet wil zeggen dat ze onzichtbaar zijn maar op een vergelijkbare wijze zijn ingepast als de meeste woningen grenzend aan structuurbepalend groen. Samen met het groen langs de oprijlaan is het een ingetogen ensemble in het groen passend in een woonomgeving als de Thij.

6.2 Het nieuwe groen in relatie tot de omgeving

Om naar de omgeving voldoende inspanning te hebben willen uitoefenen is in de plantvakken A, B en C voorzien. Deze zijn alle in de sfeer van een combinatie van landschappelijke uitgangspunten en sierwaarde ontwikkeld. Ten opzichte van de huidige situatie ontstaat een plan dat met name door het aanbrengen van de voorgestelde struwelen een nieuwe verwijzing naar het Oude Hoevenlandschap krijgt. Op dit moment is er slechts een spontaan opgekomen ruderale beplanting die geen karakteristieke kenmerken van het Oude Hoevenlandschap heeft.

6.3 Groene zone

Dit gebied zal bestaan uit kleine weitjes waar gebruik gemaakt wordt van losse boomgroepen zoals die een vergelijkbaar landschap verstrooid voor kunnen komen.

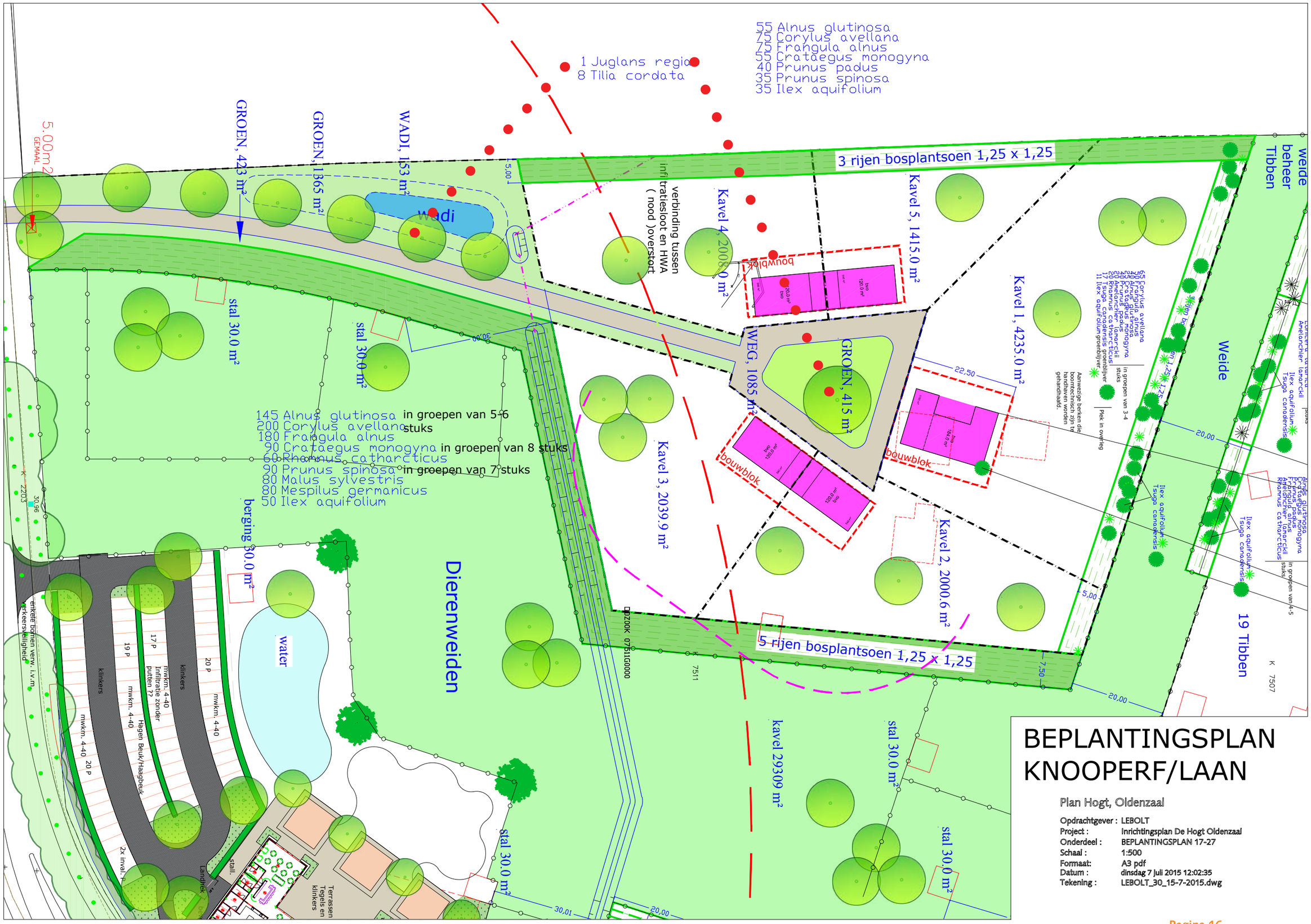
6.4 Beplantingsplan

Het beplantingsplan bestaat uit twee functionele gebieden
6.4.1 Beplantingen rond het erf
6.4.2 Beplantingen achtertuinen bewoners Schipleidelaan en relatie erf
6.4.3 Beplantingen heer Olymulder
6.4.4 Beplanting (pannenkoeken)restaurant

Op de volgende pagina's wordt het beplantingsplan als invulling van het landschapsplan beschreven.

6.4.1 Beplantingen rond het erf

Rond het nieuwe erf wordt een landschappelijk verantwoorde beplanting voorgesteld. Deze bestaat uit soorten die in het voormalige Oude hoevenlandschap zijn terug te vinden. Aanrijdend naar een erf zijn er meestal opgaande bomen. De hier voorgesteld linde is, gezien de nieuwe opzet van een knooperf, een boom die in dit landschapstype en zeker in de lust/ en leisurelaag verantwoord is. Op een erf is in het Twentse landschap een solitaire Walnoot passend.



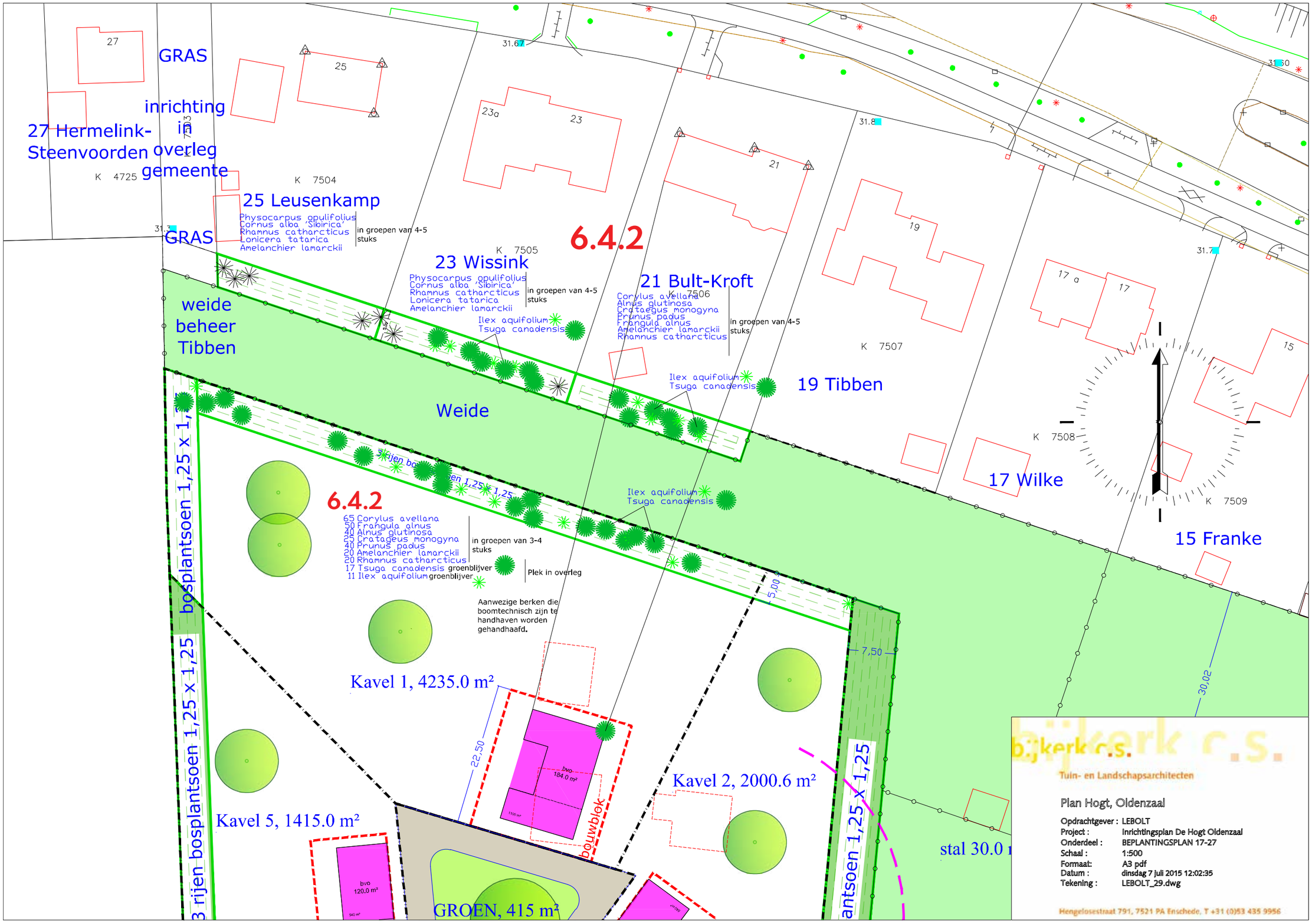
BEPLANTINGSPLAN KNOOPERF/LAAN

Plan Hogt, Oldenzaal

Opdrachtgever :	LEBOLT
Project :	Inrichtingsplan De Hogt Oldenzaal
Onderdeel :	BEPLANTINGSPLAN 17-27
Schaal :	1:500
Formaat:	A3 pdf
Datum :	dinsdag 7 juli 2015 12:02:35
Tekening :	LEBOLT_30_15-7-2015.dwg

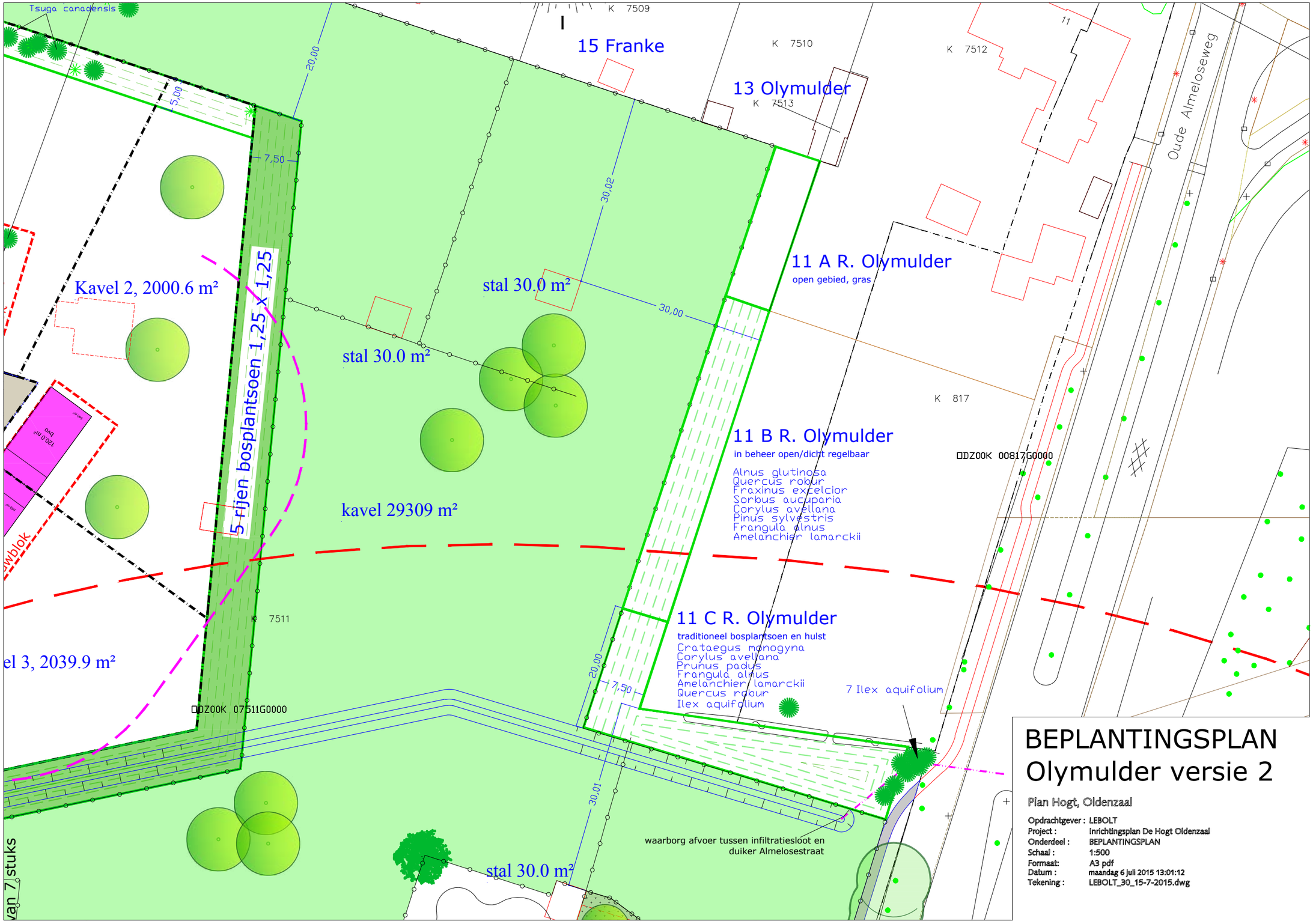
6.4.2 Beplantingen achtertuinen bewoners Schipleidelaan en relatie erf

In overleg met de betrokken bewoners is de beplanting aan de noordzijde van het erf en langs de achtertuinen van de woningen aan de Schipleidelaan uitgewerkt. Hier is deels sprake van een landschappelijke invulling en van een invulling met een enigszins stedelijk karakter. Dat past in de gedachte dat het hier om een stadsrandgebied gaat.


GRAS
inrichting in overleg gemeente
27 Hermelink-Steenvoorden
K 4725
K 7504
25 Leusenkamp
Physocarpus opulifolius
Cornus alba 'Sibirica'
Rhamnus catharcticus
Lonicera tatarica
Amelanchier lamarckii
in groepen van 4-5 stuks
GRAS
K 7505
23 Wissink
Physocarpus opulifolius
Cornus alba 'Sibirica'
Rhamnus catharcticus
Lonicera tatarica
Amelanchier lamarckii
in groepen van 4-5 stuks
6.4.2
21 Bult-Kroft
Corylus avellana
Alnus glutinosa
Crataegus monogyna
Prunus padus
Frangula alnus
Amelanchier lamarckii
Rhamnus catharcticus
in groepen van 4-5 stuks
K 7506
K 7507
19 Tibben
K 7508
17 Wilke
K 7509
15 Franke
weide beheer Tibben
Ilex aquifolium
Tsuga canadensis
Weide
3 rijen bosplantsoen 1,25 x 1,25
6.4.2
65 Corylus avellana
50 Frangula alnus
40 Alnus glutinosa
25 Crataegus monogyna
40 Prunus padus
20 Amelanchier lamarckii
20 Rhamnus catharcticus
17 Tsuga canadensis groenblijver
11 Ilex aquifolium groenblijver
in groepen van 3-4 stuks
Plek in overleg
Aanwezige berken die boomtechnisch zijn te handhaven worden gehandhaafd.
Kavel 1, 4235.0 m²
Kavel 2, 2000.6 m²
Kavel 5, 1415.0 m²
bouwblok
bvo 184.0 m²
bvo 120.0 m²
GROEN, 415 m²
stal 30.0
22,50
7,50
5,00
30,02
bijkerk r.s.
Tuin- en Landschapsarchitecten
Plan Hogt, Oldenzaal
Opdrachtgever : LEBOLT
Project : Inrichtingsplan De Hogt Oldenzaal
Onderdeel : BEPLANTINGSPLAN 17-27
Schaal : 1:500
Formaat: A3 pdf
Datum : dinsdag 7 juli 2015 12:02:35
Tekening : LEBOLT_29.dwg
Hengelosestraat 791, 7521 PA Enschede, T +31 (0)53 435 9956

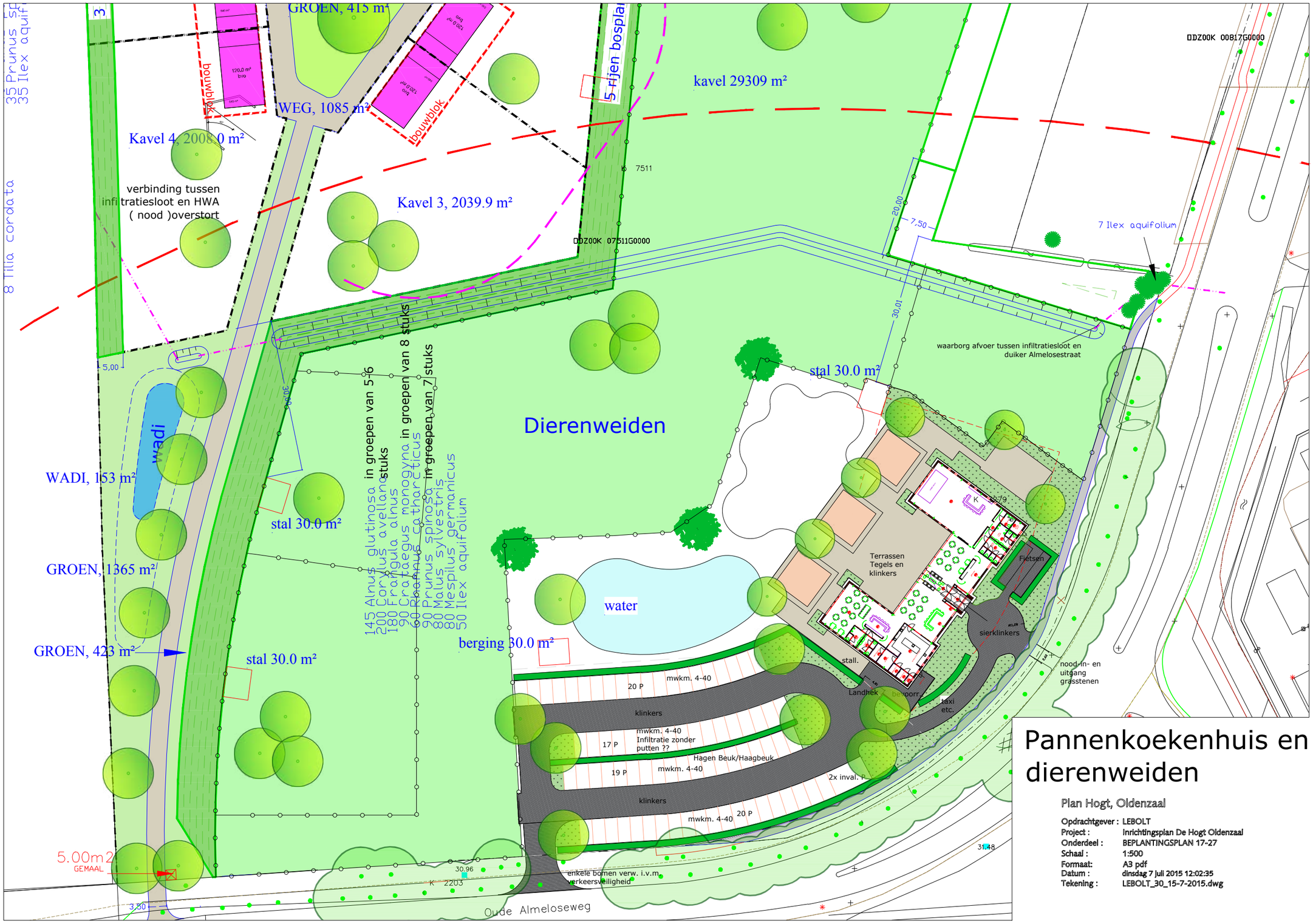
6.4.3 Beplantingen plan heer Olymulder

In dit gebied is in eerste instantie een vnl. landschappelijke invulling voorgesteld maar, op verzoek van de heer Olymulder is een aangepast voorstel uitgewerkt (versie 2).


Tsuga canadensis
K 7509
15 Franke
K 7510
13 Olymulder
K 7513
K 7512
Oude Almeloseweg
20,00
5,00
7,50
30,02
30,00
11 A R. Olymulder
open gebied, gras
Kavel 2, 2000.6 m²
stal 30.0 m²
stal 30.0 m²
5 rijen bosplantsoen 1,25 x 1,25
K 817
11 B R. Olymulder
in beheer open/dicht regelbaar
Alnus glutinosa
Quercus robur
Fraxinus excelcior
Sorbus aucuparia
Corylus avellana
Pinus sylvestris
Frangula alnus
Amelanchier lamarckii
DZ00K 00817G0000
kavel 29309 m²
K 7511
11 C R. Olymulder
traditioneel bosplantsoen en hulst
Crataegus monogyna
Corylus avellana
Prunus padus
Frangula alnus
Amelanchier lamarckii
Quercus robur
Ilex aquifolium
7 Ilex aquifolium
el 3, 2039.9 m²
DZ00K 07511G0000
20,00
7,50
30,01
waarborg afvoer tussen infiltratiesloot en
duiker Almelosestraat
stal 30.0 m²
van 7 stuks
BEPLANTINGSPLAN
Olymulder versie 2
Plan Hogt, Oldenzaal
Opdrachtgever : LEBOLT
Project : Inrichtingsplan De Hogt Oldenzaal
Onderdeel : BEPLANTINGSPLAN
Schaal : 1:500
Formaat: A3 pdf
Datum : maandag 6 juli 2015 13:01:12
Tekening : LEBOLT_30_15-7-2015.dwg

6.4.4 Beplantingen (pannenkoeken)restaurant en dierenweide

Op het parkeerterrein van het (pannenkoeken)restaurant worden beukenhagen (Fagus sylvatica) voorgesteld. Deze passen in de sfeer van een boerenerf. Ook worden enkele wat kleinere solitaire bomen in de sfeer van het landschap voorgesteld waaronder meidoorn. In de dierenweiden worden vanuit de ruderale beplanting onder meer berken en elzen gespaard die in een weidelandschap passen.



Pannenkoekenhuis en dierenweiden

Plan Hogt, Oldenzaal

Opdrachtgever :	LEBOLT
Project :	Inrichtingsplan De Hogt Oldenzaal
Onderdeel :	BEPLANTINGSPLAN 17-27
Schaal :	1:500
Formaat:	A3 pdf
Datum :	dinsdag 7 juli 2015 12:02:35
Tekening :	LEBOLT_30_15-7-2015.dwg