



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Lage eggeweg 5 - Wierden •



Project: Ruimtelijk kwaliteitsplan

Afbeelding: Lage Eggeweg 5, Wierden (Bron: N+L)

Principeverzoek

Project: Ruimtelijk kwaliteitsplan

Locatie: Lage Eggeweg 5 - Wierden

Titel rapport

Ruimtelijk kwaliteitsplan - Lage Eggeweg 5 Wierden

Opgesteld:

14 september 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

5 december 2023

Status:

definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers i.s.m. Bureau Authentiek

Auteur ing. NH

Ontwerp ing. DA

Oldenzaalseweg 38

7651 KC Tubbergen

06-83337880

info@nl-landschap.nl

www.nl-landschap.nl

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Beleid en regelgeving	08
4. Nieuwe situatie	16

1. Aanleiding

Aan de Lage Eggeweg 5 in Wierden is sprake van een agrarisch erf. Het betreft een karakteristieke boerderij met wolfseinden. De voorzijde met daarin het woongedeelte is richting het westen gelegen. De achterzijde met daarin de voormalige deel is richting het oosten gelegen. Rondom is een tuin gelegen, maar van hoge waarden is geen sprake met uitzondering van een kastanje die een karakteristieke en beeldbepalende waarde heeft. De boom staat net naast de boerderij op de zuidkant. Dat was gebruikelijk om het huis en de kelder tegen de warme zuidzon te beschermen.

Het erf is oud en is zichtbaar op kaarten van ver voor 1900. Het is niet bekend of de huidige boerderij dezelfde leeftijd kent. De boerderij kan in het verleden herbouwd, verbouwd of gerenoveerd zijn. Veel details zijn behouden gebleven, maar aan de voorzijde is men minder voorzichtig geweest met het behoud daarvan door het aanbouwen van een erker. Bouwtechnisch is de boerderij slecht. Sloop en herbouw is gelet op de situatie de enige mogelijkheid.

Aan de andere kant van de Lage Eggeweg zijn twee schuren gelegen. De schuren vormen samen met de boerderij het huidige erfensemble. Net als de boerderij is ook de schuur karakteristiek. De schuur straalt rust uit door de eenvoud ervan, maar door de vorm, de ligging en de verschijningsvorm heeft het cultuurhistorische waarden.

Er is sprake van een gedeelde eigendomspositie. De boerderij is gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Wierden sectie N nummer 1896 en

in bezit van de aanvrager. Er is een voornemen om op de plek te gaan wonen. Om dat te bewerkstelligen moet de boerderij gesloopt worden om plaats te maken voor een nieuwe woning. De schuren zijn gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Wierden sectie N nummer 1898 en in bezit van een derde. De schuur is nog altijd in gebruik en biedt een onderkomen aan wat vee.

Zonder ontwikkeling raakt de boerderij verder in verval. Om te voorkomen dat er nadelige gevolgen ontstaan voor de ruimtelijke kwaliteit is het voorstel om de boerderij te slopen en op basis van een nieuwe erfopzet een nieuwe woning te bouwen.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Wierden stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde. In dit principeverzoek wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

Verzocht wordt om in principe medewerking te verlenen aan het doorlopen van een planologische procedure om zodoende de ontwikkeling met een planologische regeling mogelijk te kunnen maken.

2. Huidige situatie

Het plangebied is op een stuwwal gelegen. Daardoor is er in de omgeving sprake van hoogteverschillen. Al zijn plotselinge hoogteverschillen zoals steilranden niet terug te vinden. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De hogere plekken werden in gebruik genomen voor de landbouw, de lagere delen werden pas later nuttig. Het plangebied is gelegen in een gebied dat van hoog naar laag loopt. Zie daarvoor de hoogtekaart op de rechterpagina.

Essenlandschap

Het erf ligt in een van oorsprong zeer gevarieerd en kleinschalige rand rondom de grote es. Hoewel het gebied ingrijpend is veranderd door ontginningen en de ontwikkeling van stedelijk gebied is het landschap nog altijd goed herkenbaar. Het erf is al oud en verschijnt ver voor 1900 op kaarten. Het was een uitstekend gebied om te boeren. De hoge gronden werden ingezet voor het verbouwen van graansoorten en de nabij gelegen heide kon gebruikt worden in het voormalige potstal systeem. De heide werd in die stallen vermengd met mest en uiteindelijk uitgereden op de essen en kampen ter verbetering van de grond.

Het gebied kende met name bomenrijen en wat houtsingels in een grillig patroon. Het waren talloze verbindingen met grillige wegen van erf naar erf. De bomenrijen zijn nog altijd goed herkenbaar met hoge cultuurhistorische en beeldbepalende waarden. De belangrijkste soort in het gebied is zomereik. De meeste beplantingen zijn gelegen langs functionele randen zoals

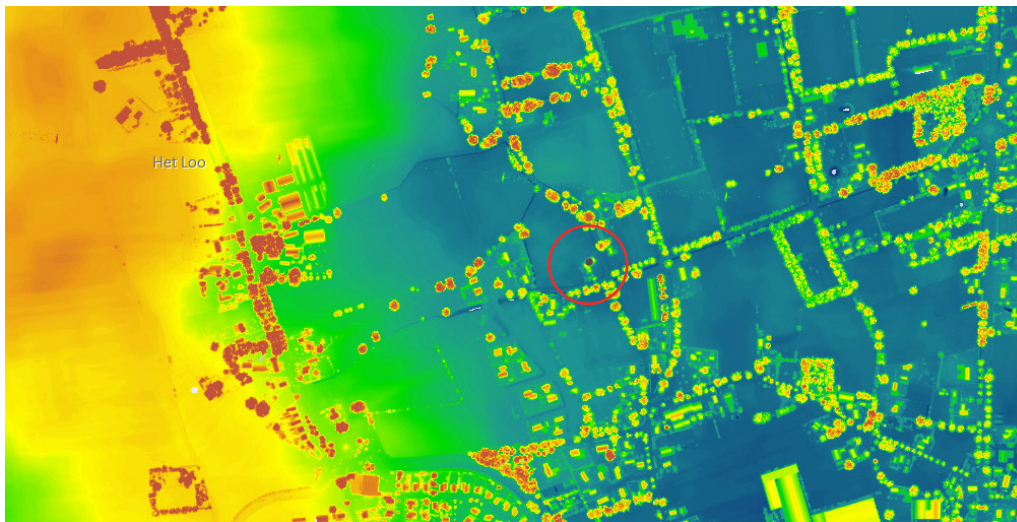
wegen. Dat is wellicht een reden dat nog veel houtopstanden behouden zijn gebleven ondanks ruilverkavelingen en de modernisering in de landbouw. Een ontwikkeling dient bij te dragen aan het behoud, herstel en/of de herkenbaarheid daarvan zover dat mogelijk is.

Nieuwe elementen

Het valt op dat het oorspronkelijke landschappelijke raamwerk redelijk gaaf is gebleven. Er is weinig verdwenen. Er moet daarom terughoudend om worden gegaan met nieuwe beplantingsstructuren vooral als zij geen relatie hebben met de oorspronkelijke situatie. Nieuwe beplantingen moeten een bijdrage leveren aan de oorspronkelijke structuren daarom kan beter gelet worden op behoud en waar mogelijk herstel van die structuren.

Huidige erfindeling

Het erf heeft een cultuurhistorische opzet met een klassieke (logische) indeling waarbij de woonboerderij (het hoofdgebouw) aan de voorzijde van het erf is gelegen ten westen van de Lage Eggeweg. De schuren zijn rondom de achterzijde gelegen ten oosten van de Lage Eggeweg. Het erf heeft de oorspronkelijke kleine korrelgrootte behouden.



Hoogtekaart planlocatie. (Bron: ahn.arcgisonline.nl)



Planlocatie omstreeks 1905. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied ten noorden van Wierden. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Beleid en regelgeving

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. Nadien is deze visie meerdere keren geactualiseerd. De laatste actualisatie is betreft maart 2021. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

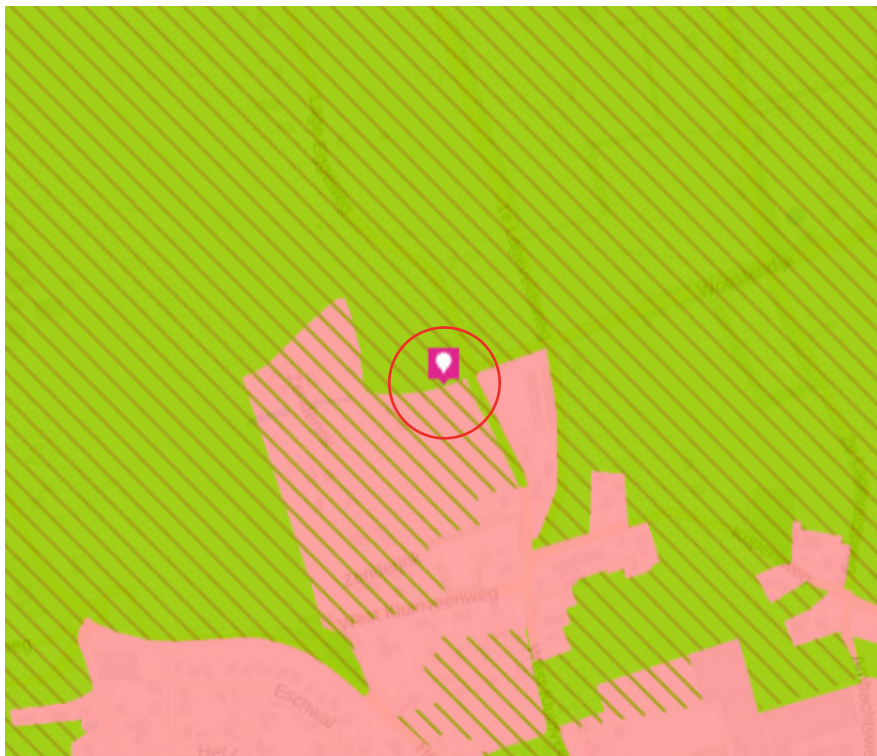
Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn

keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen," voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven. Het gebied ligt direct tegen het perspectief "Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken". Een perspectief dat openstaat voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen.



Ontwikkelingsperspectief, het plangebied is groen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen op de rand van een stuwwal. Daardoor is er sprake van hoogteverschillen. In de jaren zijn hoogteverschillen geërodeerd door de wind, soms juist weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik, maar uiteindelijk weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. De hoogteverschillen zijn minimaal geworden, maar nog wel herkenbaar.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de

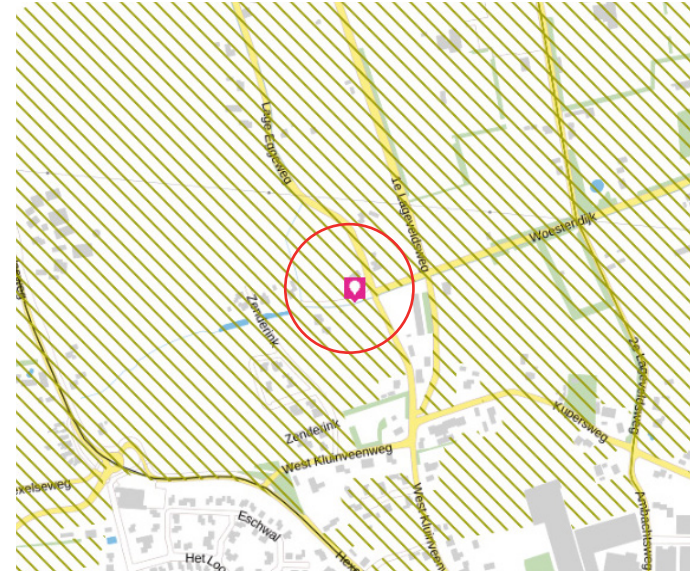
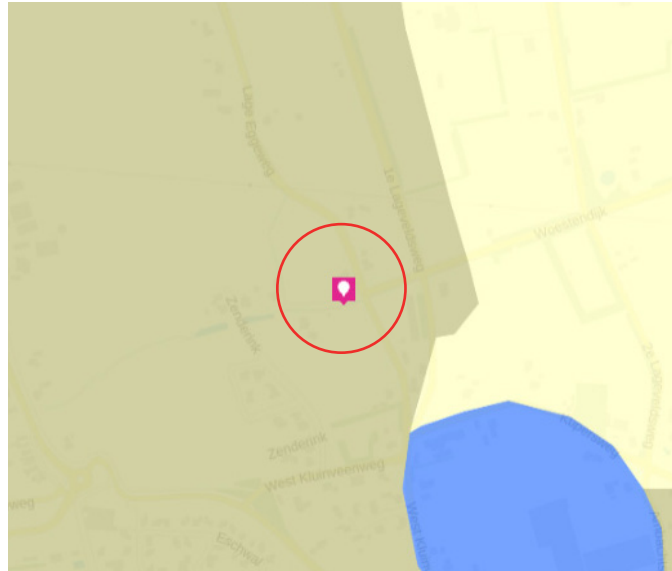
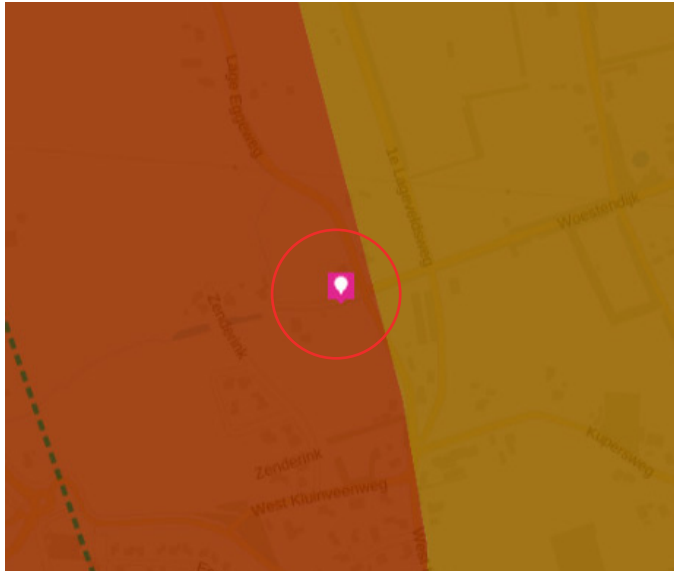
overgang met de lagere gronden zoals het plangebied. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de grootschalige open heidecomplexen die pas laat zijn ontgonnen door - in eerste instantie - gebrek aan kennis.

De open essen en eenmansesjes kwamen door het potstalsysteem hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen met een - langs de randen van de es - kleinschaliger landschap tot gevolg. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd zoals dit het geval is rondom het plangebied. Bij de essen- en kampenlandschap is er vaak sprake van grillige wegenpatronen met een aaneenschakeling van landschapselementen rondom de kampen of essen en verspreid liggende erven.

De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. De mate van herstel is afhankelijk van meerdere factoren. In beginsel moet ervoor gezorgd worden dat het bestaande behouden blijft en dat erven op een juiste manier ingepast zijn en blijven.

Laag van de beleving

De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied. Hier is sprake van 2 elkaar overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen. De (potentiële) kwaliteit is die van de 'best of both worlds'; stedelijke voorzieningen, verspreid liggende (gewilde) woon- en werkfuncties, padennetwerk in een



Links: natuurlijke laag. Het plangebied is omschreven als : “stuwwallen”. Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als “Essenlandschap.” Rechts: laag van de beleving. Het plangebied is omschreven als: “stads- en dorpsranden”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

landschappelijk raamwerk. Dichtbij stad en dorp en toch buiten. Randen gaan niet alleen over de 'functionele mix', maar vooral ook over herkenbaarheid, duidelijkheid, silhouetten (o.a. kerktorens) het je thuis voelen. Markante zichtlijnen op dorpen versterken de randkwaliteit. In deze gebieden komen veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapsontwikkeling, water en natuur.

Als ambitie geldt het verbinden van ontwikkeling woon-, werken recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Stimuleer integrale projecten waarin stedelijke programma's en landschappelijk raamwerk gelijktijdig worden ontwikkeld en gerealiseerd. Tegengaan van verrommeling in de randzones. Bijdragen aan aantrekkelijke mix woon-, werk en recreatiemilieus. Als doelen worden omschreven:

- Behoud, herstel en aanleg van landschappelijke routes tussen dorp en land;
- Slecht barrières tussen stad en land. Versterk identiteit dorp en landschap;
- Biedt ruimte voor ontwikkeling als deze voortbouwen aan de versterking stad/land relatie;
- Maak mooie uitnodigende entrees van dorpen;
- Geen rondwegen aanleggen die stad en land scheiden.

De voorgenomen ontwikkeling past goed bij de gestelde ambities.

3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Wierden

De gemeente Wierden kent een landschapsontwikkelingsplan. Het doel er van is om een duidelijke visie te ontwikkelen op het veranderende landschap. Het LOP heeft ook een relatie met het welstandbeleid voor het buitengebied. Adviezen over de inpassing van een gebouw in het landschap kunnen een goede aanvulling vormen op de welstandsbepalingen.

Het plangebied aan de Nijverdalsestraat valt onder deelgebied 2 "Dorpsrand Wierden." Kenmerken van het gebied is dat het onderdeel is van een stuwwal. Een kleinschalig landschap waarbij de scherpe rand van de kern van Wierden gaat over in een diffuse rand van woningen in het buitengebied. Het reliëf is deels herkenbaar. De (relevante) opgave vanuit het LOP is het bieden van een stevige landschappelijke structuur en een sterk eigen karakter waar binnen verschillende ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en handvatten bieden voor diverse ruimteclaims in het gebied. De resterende karakteristieke openheid en steilranden moet behouden blijven met bijbehorende bebouwing en beplanting. En tot slot moet de ruimtelijke en functionele samenhang van de kern van Wierden en het buitengebied versterkt worden. Een aantrekkelijke overgang van Wierden naar het buitengebied.

Met het voorgenomen plan wordt goed ingespeeld op de gestelde doelen vanuit het LOP.



Deelgebied 2 in het landschapsontwikkelingsplan. (Bron: wierden.nl)

3.3 Planologische situatie

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” van toepassing alsmede zijn de regels van “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)” van toepassing.

De westzijde van het plangebied ligt in het bestemmingsplan ‘Zenderink’.

Op basis van deze bestemmingsplannen heeft het huidig erf de enkelbestemming ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf’. Het realiseren c.q. verplaatsen van een (reguliere) woning binnen de bestemming ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf’ is niet toegestaan. Ook ligt de herbouwlocatie buiten het toegekende bestemmingsvlak, in een deel dat op basis van het huidige bestemmingsplan de bestemming ‘Groen’ heeft (zie verbeelding rechterpagina).

Om het voornemen te realiseren dient het bestemmingsplan aangepast te worden.



Uitsnede bestemmingsplan. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

4. Nieuwe situatie

Er is sprake van een gedeelde eigendomspositie. De boerderij is gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Wierden sectie N nummer 1896 en in bezit van de aanvrager. Er is een voornemen om op de plek te gaan wonen. Om dat te bewerkstelligen moet de boerderij gesloopt worden om plaats te maken voor een nieuwe woning. De schuren zijn gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Wierden sectie N nummer 1898 en in bezit van een derde. De schuur is nog altijd in gebruik en biedt een onderkomen aan wat vee. Zonder ontwikkeling raakt de boerderij verder in verval. Om te voorkomen dat er nadelige gevolgen ontstaan voor de ruimtelijke kwaliteit is het voorstel om de boerderij te slopen en op basis van een nieuwe erfopzet een nieuwe woning te bouwen. Bouwtechnisch is de boerderij niet te behouden.

In de nieuwe opzet is ervoor gekozen om het erf én de schuur beiden een eigen identiteit te geven. In de nieuwe situatie is er daarom sprake van een nieuw erf en een veldschuur. Tussen beide is er geen relatie. Het nieuwe woongebouw (A op tekening) is landschapsgericht (kopgevel richting het landschap). De bijbehorende schuren (B) zijn achter de achtergevel gelegen en vormen samen een compact er herkenbaar erf. Om goed aan te sluiten bij het essenlandschap is er gekozen voor een verstrooide opzet. Het is daarbij van groot belang dat de nokrichting verschillend is. De afstand tussen de gebouwen is beperkt waardoor er duidelijk sprake is van een relatie.

Deze relatie wordt versterkt door de aanplant van een aantal bomen (D) en fruitbomen (E). Het erf is op deze manier goed ingepast en bovendien stevig verankert aan de aanwezige landschapsstructuur. Enkele hagen (F) zorgen voor een extra structuur en bakenen strategisch het erf af. De inrit is niet breder dan noodzakelijk en leidt naar een - bij voorkeur - authentieke verharding.

Tot slot is het van belang om de grote bestaande kastanje (J) op het erf te behouden. Te meer omdat de kastanje samen met de bestaande boerderij de beeldbepalende waarden zijn. Bekend is dat de boerderij niet te behouden is, maar in elk geval zou een poging ondernomen moeten worden om de kastanje te behouden. Dat kan betekenen dat op de plek van de kastanje een gedeelte van de fundering in de grond moet blijven zitten. Behoud van de kastanje is niet alleen goed om een oorspronkelijk kenmerk van het erf te behouden; de kastanje zal ook op het nieuwe erf een hele belangrijke waarde vertegenwoordigen. Niet vergeten moet worden dat in het geval van een nieuw erf alle nieuwe beplanting nog moet groeien. De kastanje geeft het nieuwe erf direct massa. Mocht de kastanje op termijn alsnog verdwijnen dan zal de nieuwe beplanting inmiddels gegroeid zijn.

Maatregelen:

- Herbouwen volume en compact erf;
- Aanplant diverse bomen;
- Aanplant diverse fruitbomen;
- Aanplant diverse hagen;
- Behoud van de kastanje.

Met voorgenoemd plan wordt voldaan aan het beleid van de gemeente Wierden en de provincie Overijssel.



- A: Nieuw te bouwen woonhuis.
- B: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- C: Erfverharding.
- D: Nieuw aan te planten bomen. Soort: eiken en linden, eventueel een walnoot. Totaal: 6 stuks. Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen.
- E: Nieuw aan te planten fruitbomen. Soort: appel, peer en pruim. Totaal 6 stuks. Aanplanten in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Aanplant in gelijke verhouding.
- F: Nieuw aan te planten hagen. Soort: beuk (Fagus). Aanplant 5 stuks per m1. Totale lengte: 93 meter. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) Totaal: 465 stuks.
- G: Tuin/gazon.
- H: Gras/weiland.
- I: Te slopen bebouwing.
- J: Te behouden kastanje. Wellicht moet een gedeelte van de fundering blijven zitten om zodoende de boom te sparen. Het is belangrijk om het nieuwe erf met een flinke beeldbepalende boom te starten en niet alleen met nieuwe, jonge bomen.
- K: Komgrens.
- L: Milieugrens 50 meter ten opzichte van schuur andere kant Lage Eggeweg.

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

5. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

5.1 Algemeen

De gemeente Wierden heeft haar KGO beleid vastgesteld in het beleidsdocument 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'. In het beleidstuk is wordt aangegeven dat met maatwerk wenselijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden, indien hier wel een tegenprestatie in de ruimtelijke kwaliteit wordt verricht. De gewenste ontwikkelingsruimte moet kortom in evenwicht zijn met een investering in ruimtelijke kwaliteit.

5.2 Investering KGO

Het voorliggend plan voorziet in de verplaatsing van de woning aan de Lage Eggeweg 5 in Wierden en loskoppeling van de schuren (die nog een agrarische functie vervullen). Als gevolg van de plannen wordt kortom een bestaand woonrecht verplaatst en wordt nieuwe oppervlakte aan bijgebouwen mogelijk gemaakt. De betreffende ontwikkeling is niet zozeer opgenomen in de beleidsnotitie. In die zin is er sprake van een maatwerk-ontwikkeling.

Doordat het in voorliggend geval niet gaat om een nieuw woonrecht, maar initiatiefnemer wel extra bouw mogelijkheden krijgt in de vorm van bijgebouwen is als tegenprestatie een KGO investering afgesproken. Initiatiefnemer heeft door voorliggend bestemmingsplan de mogelijkheid om 150m² aan bijgebouwen bij te bouwen. De KGO investering is dan ook als volgt berekend:

- waardevermeerdering = € 50,- * 150 (m²) = € 7500,00 aan KGO-investering.

Voor dit bedrag wordt het parkeerterrein nabij de sportcomplexen aan de 2e Lageveldsweg in Wierden verfraaid. Het parkeerterrein kent een maatschappelijke functie ten behoeve van de sportcomplexen gelegen aan de 2e Lageveldsweg. Deze is nu (deels) gesitueerd met puingranulaat als rijbaan en is gelegen in een oorspronkelijk weiland. De kaders van het parkeerterrein beschikken niet over groen / houtopstanden. Met de investering zal het parkeerterrein een passende uitstraling krijgen om met als hoofddoel het parkeerterrein landschappelijk in te passen.

Middels bovenstaande investering wordt er een kwalitatieve verbetering behaald voor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.



Uitstraling huidige situatie parkeerterrein. (Bron: Google.maps)



Locatie KGO - investering. (Bron: geo.overijssel)

