

Ruimtelijke inpassing erven Zwolsedijk 10,12 & 16

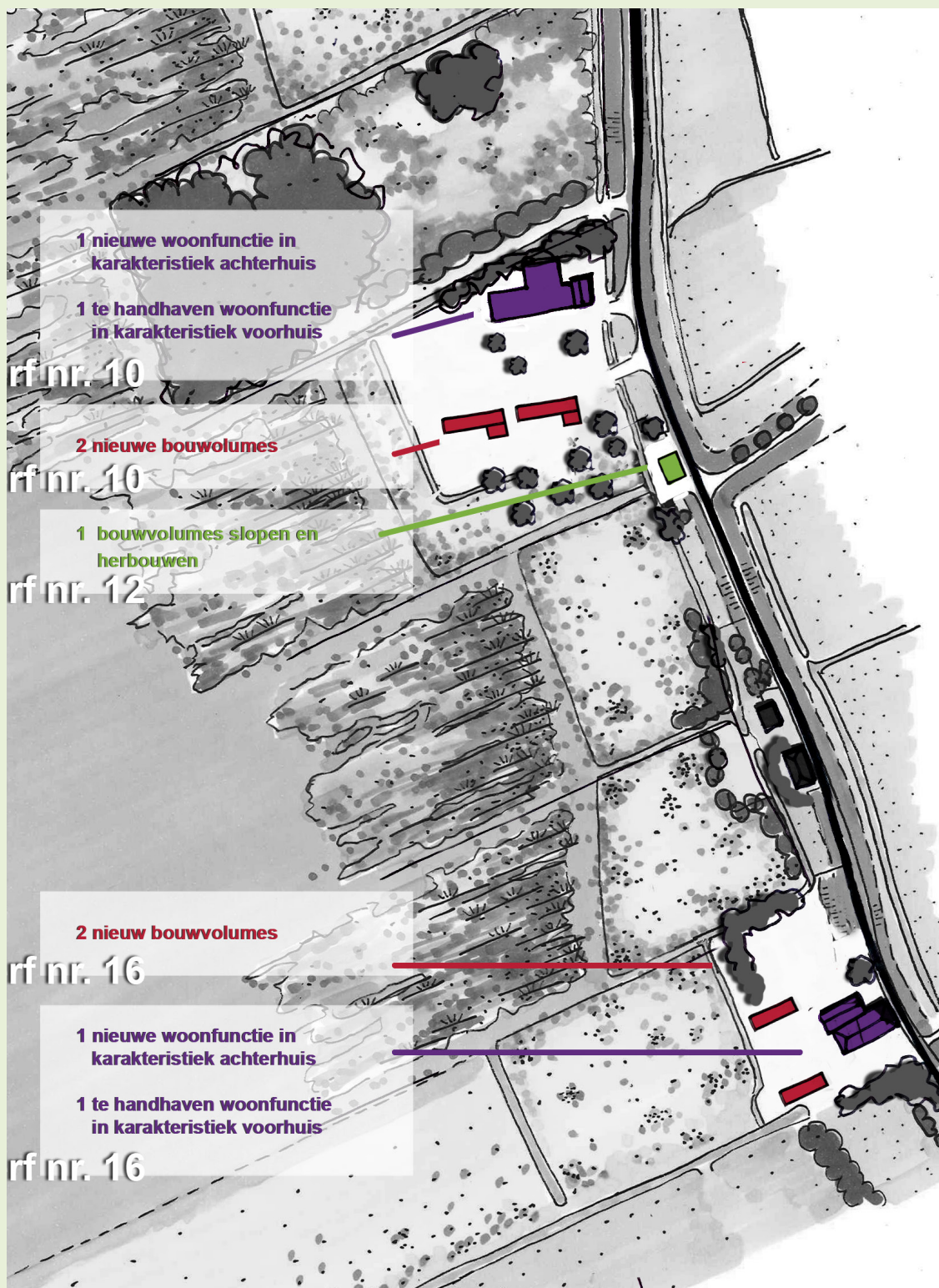


Een uitwerking van het beeldkwaliteitsplan in het kader van 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'



Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
2 Karakteristiek Zwolsedijk	7
3 Uitwerking per erf	8
Zwolsedijk 16	11
Zwolsedijk 12	17
Zwolsedijk 10	19



Uitgangspunt verdeling bouwvolumes en woonfuncties per erf

1 Inleiding

In het kader van de ontwikkeling van de zandwinning Polder Mastenbroek verliezen drie erven lang de Zwolsedijk hun agrarische functie. In de Samenwerkingsovereenkomst tussen de initiatiefnemer, gemeente, provincie en waterschap is vastgelegd dat op twee van deze erven (nr. 10 en nr. 16) zowel de Rood voor Roodregeling als de VAB-regeling van toepassing is. Deze regelingen zijn opgenomen in het provinciale beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). Op basis van dit beleid wordt ruimte geboden voor nieuwe bouwvolumes op het erf en kunnen nieuwe woonfuncties in bestaande bijgebouwen worden toegevoegd.

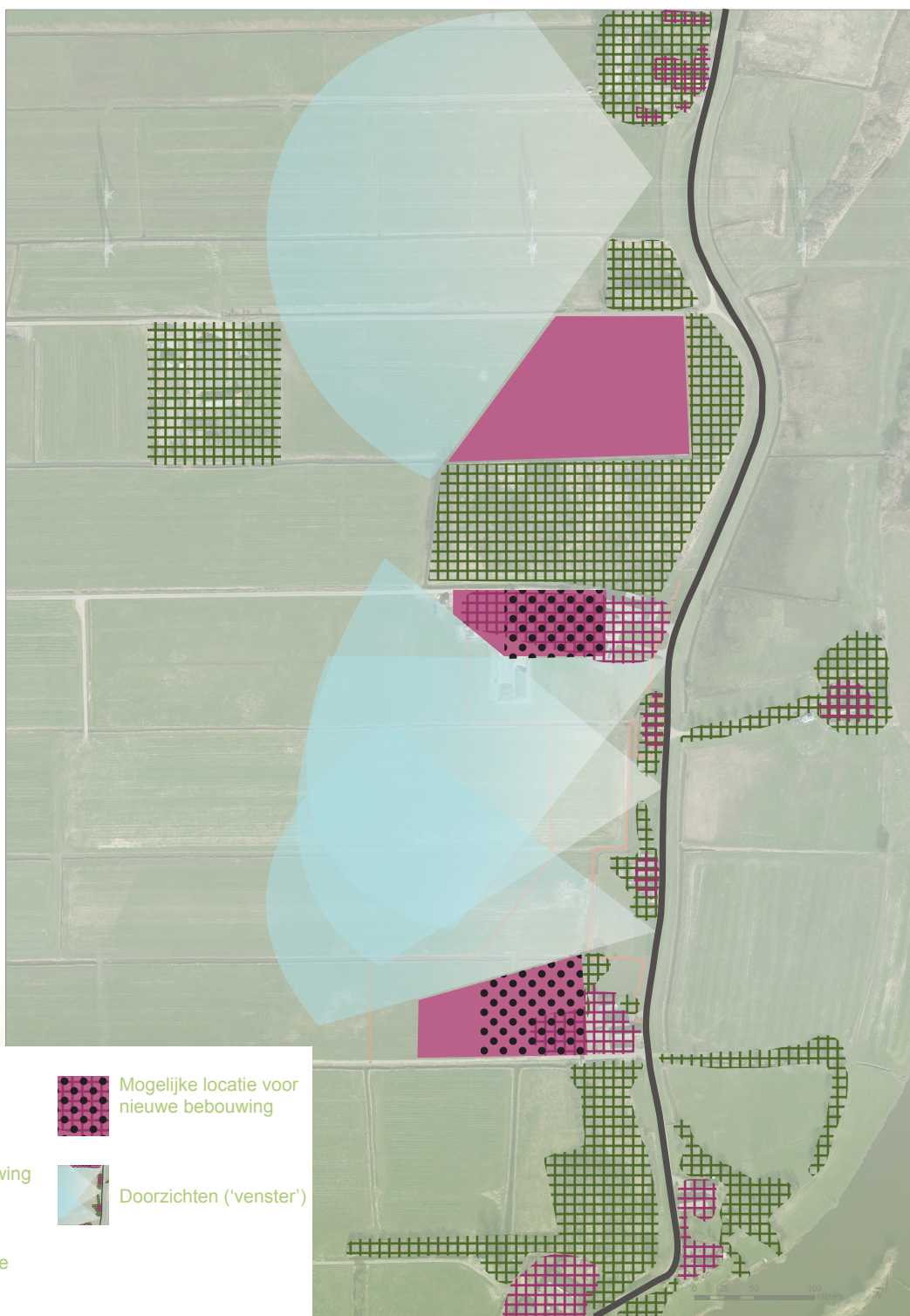
De karakteristieke woonhuizen op erf nr. 10 en 16 blijven in stand en behouden hun woonfunctie. De woning op nr. 12 zal worden gesloopt en herbouwd. De initiatiefnemer heeft van deze erven een Beeldkwaliteitsplan op laten stellen: Beeldkwaliteitsplan Zwolsedijk, Grontmij, 31 januari 2012. Dit Beeldkwaliteitsplan is zowel door de provincie als het Oversticht inhoudelijk akkoord bevonden. Om de nieuwe woonfuncties langs de Zwolsedijk te effectueren dient tevens, voor het betreffende plangebied, een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Aan het begin van het bestemmingsplanproces is, met name vanuit de gemeente, de behoefte aangegeven om een nadere uitwerking te maken voor de erven nr. 10 en nr. 16. Ten behoeve hiervan is er een werkgroep geformeerd met alle betrokken partijen en hebben er in het najaar van 2012 een terreinbezoek en een tweetal workshops plaatsgevonden. Het bovengenoemde beeldkwaliteitsplan is daarbij als uitgangspunt gehanteerd.

Bij het terreinbezoek en de eerste workshop op 6 november 2012 was, naast vertegenwoordiging van de gemeente en de initiatiefnemer, zowel de provincie als het Oversticht aanwezig. Deze sessie had tot doel om met elkaar de hoofduitgangspunten vast te stellen. De belangrijkste vraag hierbij was: "Bieden de twee bestaande erven voldoende ruimte om de vier nieuwe wooneenheden te realiseren, met behoud van ruimtelijke kwaliteit van de Zwolsedijk of moeten we een nieuw erf realiseren ter hoogte van het huidige erf nr.8?". De conclusie van deze werksessie was dat de nieuwe wooneenheden op de bestaande erven gerealiseerd kunnen worden. Het provinciale uitgangspunt dat herbouw in principe op bestaande erven dient plaats te vinden was hierbij mede doorslaggevend.

Bij de tweede workshop op 5 december 2012 was de provincie niet meer vertegenwoordigd. Daar is op basis van de hoofduitgangspunten een nadere invulling aan de erven gegeven. Uitgangspunt hierbij is om op zowel erf nr. 10 als nr. 16, twee nieuwe bouwvolumes te realiseren op kavels van circa 2000m². De hiernaast afgebeelde kaart geeft hiervan een beeld. Voor de herbouw op erf nr. 12 heeft het waterschap Groot Salland nadere randvoorwaarden geformuleerd. Dit rapport vormt de weergave van de uitkomst van het hierboven beschreven proces aangaande erf nr. 10 en 16. Daarnaast gaat dit rapport in op de locatiekeuze voor de woning op erf nr. 12.

Dit rapport is te beschouwen als een nadere uitwerking van het eerder opgestelde Beeldkwaliteitsplan Zwolsedijk, d.d. 31 januari 2012. Deze uitwerking van het BKP is zelfstandig leesbaar en zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden opgenomen. Delen van deze rapportage functioneren in combinatie met het bestemmingsplan als een ruimtelijk en landschappelijk toetsingskader voor de nieuwe ontwikkeling.



Ruimtelijke analyse

Karakteristiek Zwolsedijk

In het Beeldkwaliteitsplan van 31 januari 2012 is als één van de uitgangpunten genoemd om tot een goede invulling van de erven te komen: “Respect en gebruik van de karakteristieken en kwaliteiten van de Zwolsedijk”.

Aan de hand van het terreinbezoek op 6 november 2012 heeft de werkgroep de karakteristiek van de Zwolsedijk ter plekke van het plangebied nader geformuleerd.

De hoofdkenmerken zijn:

- kronkelig dijktracé;
- afwisseling van clusters, vrijstaande erven en bosjes;
- doorzichten vanaf de dijk naar het open polderlandschap. Deze “vensters” zijn ten opzichte van de lengte van de dijk, relatief smal. De blik naar het landschap is, door de openheid van de polder, echter wijds;
- de erven kenmerken zich door een duidelijke richting (noklijn) van de bebouwing;
- de stedenbouwkundige “korrelgrootte” per erf is duidelijk verschillend;
- de karakteristiek (historisch/modern) verschilt per erf.

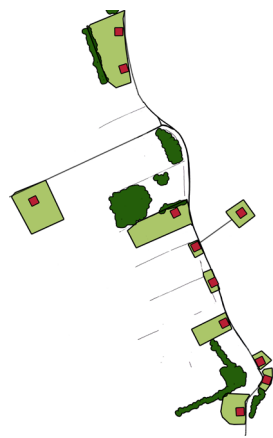
Deze karakteristiek zijn door middel van een ruimtelijk analyse in kaart gebracht. Dit om te bepalen waar de nieuwe bouwvolumes het best gesitueerd kunnen worden. Er is gekozen om deze bouwvolumes zoveel mogelijk te situeren in de zogenaamde “dode hoeken”. Hiermee wordt recht gedaan aan de smalle doorkijkjes naar de polder en worden bovenstaande karakteristiek gerespecteerd.

De hiernaast afgebeelde kaart geeft een beeld van deze ruimtelijke analyse.

3

Uitwerking per erf

Zoals in de inleiding is beschreven is het uitgangspunt voor de planontwikkeling dat er op zowel erf nr. 10 als nr. 16 twee nieuwe bouwvolumes worden gerealiseerd op kavels van circa 2000m². Daarnaast is er de optie om op erf nr. 10 drie woningen te realiseren, waarbij geldt dat er sprake is van maximaal twee nieuwe bouwvolumes. Onderstaande structuurschetsen geven hiervan het principe weer.



Bestaande situatie



*op zowel erf nr. 10 als nr. 16
twee nieuwe bouwvolumes*



*één nieuwe bouwvolume op erf
nr. 16 en twee op erf nr. 10*

Naast bovengenoemd uitgangspunt met betrekking tot de verdeling van de nieuwe bouwvolumes over de bestaande erven, gelden voor de invulling van de erven nr. 10 en 16 nog een aantal algemene uitgangspunten:

- de specifieke karakteristiek van het erf, zoals schaal, bebouwingsrichting, korrelgrootte, hoogteverschillen en landschappelijke setting, als basis nemen voor de inpassing van de nieuwe bouwvolumes;
- de nieuwe bouwvolumes en kavels zodanig op het erf situeren dat ze gezamenlijk met de te handhaven bebouwing de uitstraling hebben van één groot erf;
- per erf een hiërarchie in de bebouwing hanteren waarbij de te handhaven bestaande boerderij het “hoofdgebouw” vormt en de nieuwe bouwvolumes de “bijgebouwen”;
- de nieuwe bouwvolumes staan altijd achter de bestaande boerderij;
- de erven zodanig landschappelijk inpassing (erfplanting/kavelsloten) dat ze zich in het landschap manifesteren als een groot erf passend in de sfeer van de Zwolsedijk;
- de ontsluiting van de kavels op het erf dusdanig kiezen dat er enerzijds sprake is van optimale privacy en anderzijds sprake van zo min mogelijk versnippering van de kavels;
- de nieuwe bouwvolumes en kavels zodanig situeren op de bestaande erven dat de karakteristieke doorkijkjes vanaf de dijk richting de polder gehandhaafd blijven.

Met betrekking tot de invulling van erf nr.12 heeft het waterschap Groot Salland aanvullende uitgangspunten geformuleerd.

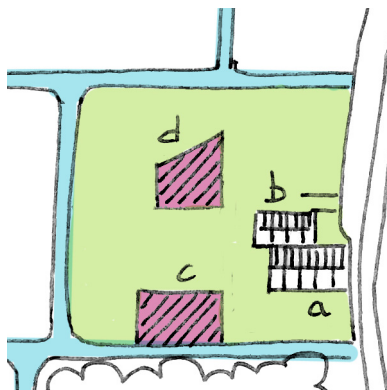
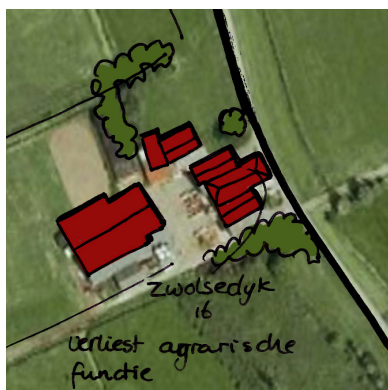
- om de Zwolsedijk toekomstbestendig te maken hanteert het waterschap een zogenaamd Profiel Van Vrije Ruimte (PVVR);
- voor ontwikkelingen binnen de PVVR hanteert het waterschap het “nee tenzij” principe. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet mogelijk, tenzij aan aanvullende eisen wordt voldaan;
- een nieuwe woning binnen de PVVR gaat onderdeel uitmaken van de waterkerende functie en zal daarom aan een aantal eisen van constructie, materialen en methoden moeten voldoen;
- het waterschap ziet geen problemen met betrekking tot de ruimtelijke procedure, mits in de watertoets rekening wordt gehouden met de waterkering;
- voor de realisatie van de woning moet een watervergunning worden aangevraagd;
- het ontwerp van de woning moet in een vroeg stadium getoetst worden door de afdeling waterkeringen van het waterschap.

In dit hoofdstuk wordt voor erf nr. 16 en erf nr. 10 een toelichting gegeven op de plannen voor de bouwvolumes.

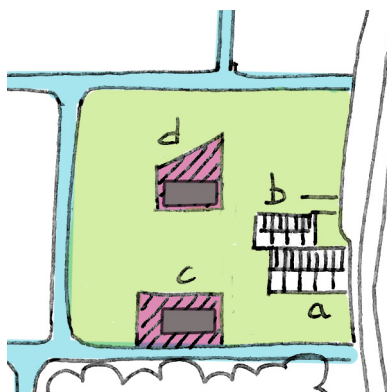
Per erf wordt ingegaan op:

- de karakteristiek van het erf;
- de locatie van de bouwvlakken;
- de indeling van het erf;
- de hiërarchie van de bebouwing;
- de typologie van de nieuwe bebouwing;
- de toegang tot het erf vanaf de Zwolsedijk;
- bijgebouwen;
- landschappelijke inpassing.

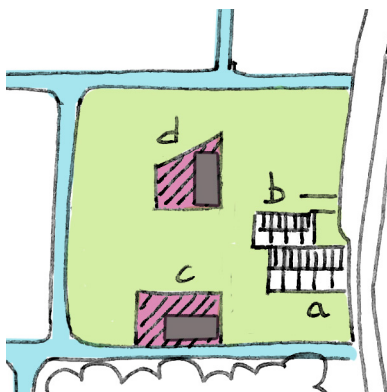
Voor erf nr. 12 wordt nader ingegaan op de locatie van het bouwvlak in relatie tot het Profiel Van Vrije Ruimte van de Zwolsedijk en wat dit betekent voor de typologie van de nieuwe bebouwing.



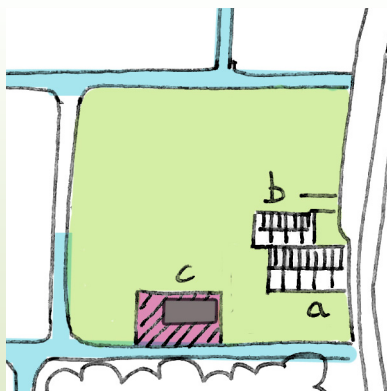
bouwwlakken



Mogelijke situering van twee nieuwe bouwvolumes



Mogelijke situering van twee nieuwe bouwvolumes



Mogelijke situering van één nieuw bouwvolume

Zwolsedijk 16

Karakteristiek van het erf

Kenmerkend voor erf nr.16 is de historische boerderij uit 1901. Deze heeft een gedetailleerd en kleinschalig karakter. De nokrichting van de boerderij staat haaks op de Zwolsedijk. De boerderij staat op de kruinhoogte van de dijk. Direct achter de bestaande boerderij loopt het erf met een abrupte overgang naar beneden, naar het polderniveau. Op het erf is relatief weinig beeldbepalende beplanting aanwezig. Het erf grenst aan de zuidkant aan een struweelbosje met inheemse beplanting.

Locatie van de bouwvlakken

Om het kleinschalige en compacte karakter van het erf te accentueren is er voor gekozen om de nieuwe bouwvolumes relatief dicht achter de bestaande boerderij te situeren. Bij de locatie van de bouwvlakken is rekening gehouden met de landschappelijke inpassing, privacy, variatie in woonmilieu en uitzicht, zowel vanuit de nieuwe bouwvolumes als vanuit de wooneenheden in het hoofdgebouw.

Indeling van het erf

Op erf nr. 16 is de mogelijkheid om twee nieuwe bouwvolumes te bouwen. Op de bestemmingsplankaart zijn twee bouwvlakken weergegeven, waarbinnen de bebouwing gerealiseerd mag worden. Het overige deel van het erf, met uitzondering van de bestaande boerderij, kan worden ingericht als tuin. Het niet bebouwde deel van het bouwvlak kan uiteraard ook als tuin ingericht worden. Een goed inrichtingsplan van het totale erf moet zowel de privacy van de bewoners als de landschappelijke inpassing waarborgen. Vooral de buitenranden moeten aansluiten bij het karakter van de Zwolsedijk.

Hiërarchie van de bebouwing

De bestaande te handhaven boerderij vormt het “hoofdgebouw” van het erf. Dit betekent dat de nieuwe bebouwing hieraan ondergeschikt is. Hierbij gaat het om een combinatie van volume, plaatsing en uitstraling. Eén en ander is uitgewerkt in onderstaande criteria.

Typologie van de nieuwe bouwvolumes

Voor de nieuwe bouwvolumes gelden de volgende criteria:

- Bebouwing is afgedekt met een kap;
- Dakhelling is minimaal 20 graden;
- Bebouwing heeft een langgerekt volume;
- De bebouwing en noklijn staan parallel aan de bestaande boerderij;
- De bebouwing en noklijn op 16d mag ook haaks op de bestaande boerderij staan;
- Nokhoogte afstemmen op bestaande bebouwing.

Op de volgende paginas's is ter inspiratie een aantal beelden opgenomen.

Het is van belang dat de bouwvolumes voor wat betreft uitstraling en architectuur op elkaar afgestemd worden. Dit draagt bij aan de gewenste eenheid van het totale erf.

Bijgebouwen

Op dit kleinschalige erf is bij de nieuwe bouwvolumes ook ruimte voor eventuele bijgebouwen, bijvoorbeeld een garage of een schuur. Deze moet echter altijd gesitueerd worden binnen het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. Bijgebouwen moeten passen bij de stijl van de bouwvolumes en de bestaande boerderij.

Inspiratie



Moderne nieuwe bebouwing geïnspireert op bestaande vormen. Uitgevoerd in andere materialen en detaileringen. Het kleurenbebruik is natuurlijk en gaat zeker in de loop van de tijd op in de omgeving. Bij meerdere nieuwe volumes vertonen de gebouwen een onderlinge samenhang.





Artist impression landschappelijke inpassing erf



Referentiebeelden: Randen van het erf landschappelijke inpassen

Toegang tot het erf en de nieuwe kavels

In de nieuwe situatie wordt gebruik gemaakt van de twee bestaande afritten van de Zwolsedijk.

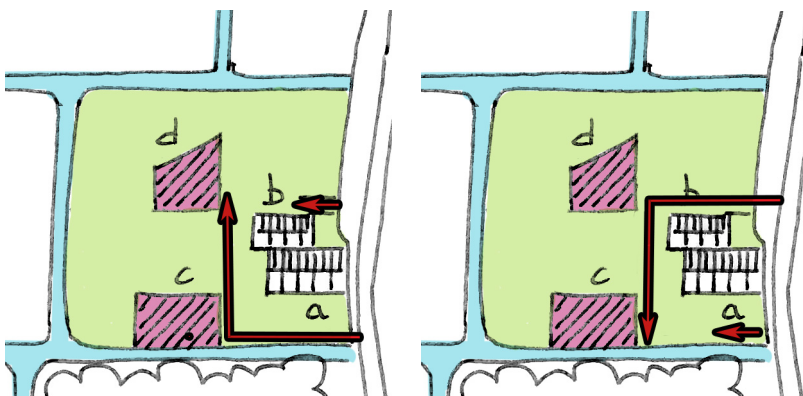
Voor de interne ontsluiting op het erf zijn meerdere opties denkbaar. Op de hier bijgevoegde kaartjes zijn de twee meest voor de hand liggende opties aangegeven:

- Optie 1: De wooneenheden in de bestaande boerderij maken gebruik van de afrit aan de noordkant van de boerderij, de nieuwe bebouwing maakt gebruik van de afrit aan de zuidkant van de boerderij.
- Optie 2: Hierbij is het net andersom en maken de wooneenheden in de bestaande boerderij gebruik van de zuidelijke afrit en de nieuwe bebouwing maakt gebruik van de noordelijke afrit.

De interne ontsluiting is mede bepalend voor de privacy van de kavels. Indien er ter plaatse van de afritten gebruik wordt gemaakt van afsluitende hekken, dienen deze een sober karakter te hebben en passend te zijn bij een “boeren”erf.

Landschappelijke inpassing

Om het erf met de nieuwe kavels de uitstraling te geven van één groot erf is het van belang om aan de westkant (polderkant) en aan de noordkant (haaks op de dijk) de randen van het erf landschappelijk in te passen. Onderdeel daarvan is de, deels nieuw te graven, kavelsloot. Aan de zuidkant is dit minder relevant omdat daar al afschermdende beplanting aanwezig is.



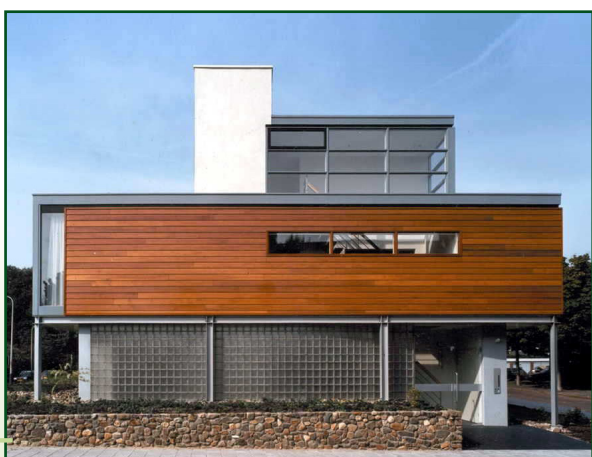
Optie 1

Optie 2

Deze landschappelijke inpassing dient aan te sluiten bij het karakter van de erven in de omgeving.

De randen van de erven hebben veelal een gevarieerde opbouw. Dit varieert van beplantingssingels (dicht), boomgaarden (transparant), een rijtje knotwilgen (halfopen), kleine grasveldjes, moestuinen (open) of een lage meidoornhaag. Bij de beplantingssingels gaat het om inheemse beplanting van verschillende soorten bomen en struiken met een gevarieerde opbouw. De rand langs de dijk bestaat vaak uit een sier- en of moestuin. Bijgevoegde Artist Impression geeft een beeld van de gevarieerde mogelijkheden van de landschappelijke inpassing van het erf.

De verharding op de erven heeft een functioneel karakter. Het bestaat vaak uit een pleinachtig ruimte en rechte paden aansluitend op de dijk, boerderij en bijgebouw (vaak aflopend naar beneden). De verharding bestaat in de huidige situatie veelal uit beton of asfalt. In de nieuwe inrichting past grind of gebakken materiaal goed. Tegerverharding is niet passend in het beeld.



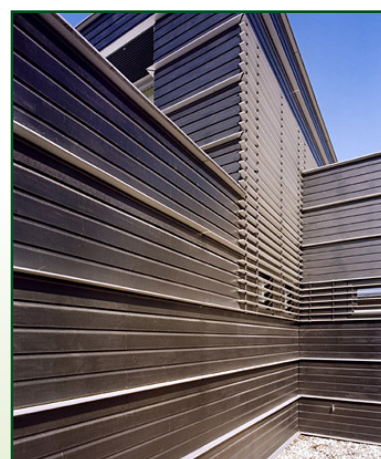
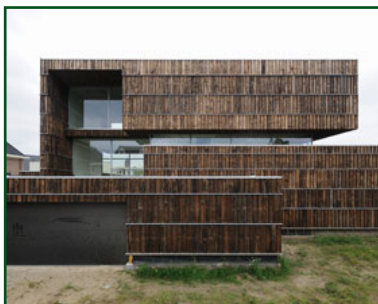
De woning heeft aan beide zijden een prachtig uitzicht. Vanwege de positionering van de woning tegen de kruin van de dijk is het raadzaam al in het ontwerpstadium de privacy van de bewoners te waarborgen.

Zwolsedijk 12

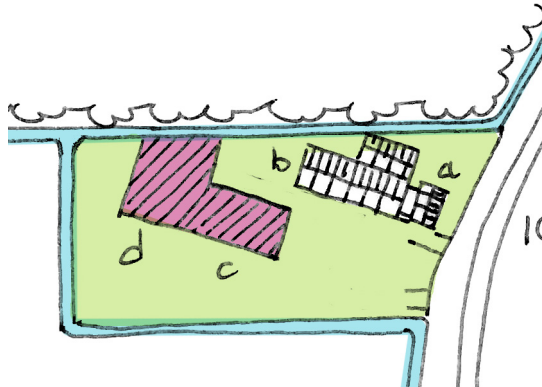
Zwolsedijk 12 is een bijzonder erf, het betreft een voormalige schoollocatie. Hier staat momenteel een bebouwingsobject dat duidelijk afwijkt van de overige bebouwing langs de Zwolsedijk. Om te benadrukken dat het hier om een bijzondere plek gaat kan hier een nieuw woonhuis gebouwd worden die afwijkt ten opzichte van de bebouwing in de omgeving.

De woning op erf nr. 12 wordt herbouwd op de bestaande plek betekent dit dat de woning binnen het Profiel Van Vrije Ruimte komt te liggen. Zoals hierboven aangegeven moet de woning dan aan een aantal eisen van het waterschap voldoen. Vanuit de karakteristiek van de plek is het niet wenselijk de woning buiten het Profiel Van Vrije Ruimte te situeren, omdat dit betekent dat de woning ten opzichte van de huidige locatie ruim 20 meter in westelijke richting opschuift en onder aan de dijk komt te staan.

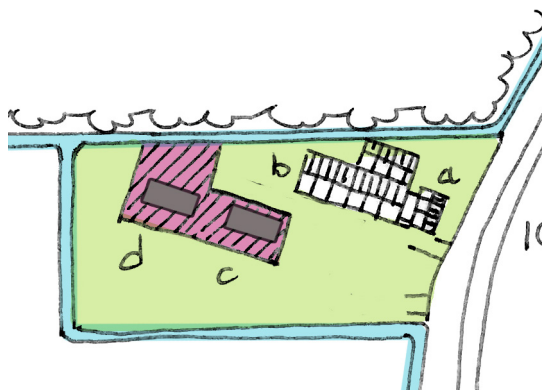
Om de karakteristieke doorkijkjes vanaf de dijk richting de polder zoveel mogelijk te handhaven, gaat de voorkeur er naar uit om de huiskavel niet te diep te maken en om aan de zij- en achterkant van de kavel geen dichte opgaande beplanting aan te brengen. Vanuit landschappelijke overweging wordt geadviseerd om het pand te herbouwen op de huidige locatie, in het talud van de dijk. Dit sluit het beste aan bij de bebouwingskarakteristiek van de Zwolsedijk, waar veel woningen direct aan de dijk gebouwd zijn en het past bij het cultuurhistorische karakter van de plek (school aan de dijk). Hieronder is ter inspiratie een aantal beelden opgenomen waaraan de woning zou kunnen voldoen.



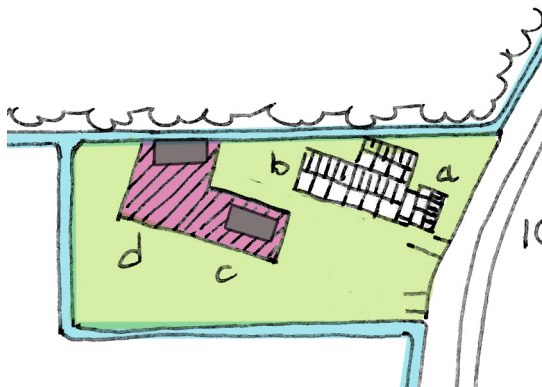
De bebouwing heeft een uitgesproken vorm met eenvoudige, strakke belijning. De vorm is beeldbepalend en de gevelindeling is terughoudend. Ramen, deuren en kozijnen zijn in het beeld ondergeschikt aan de vorm van de bebouwing.



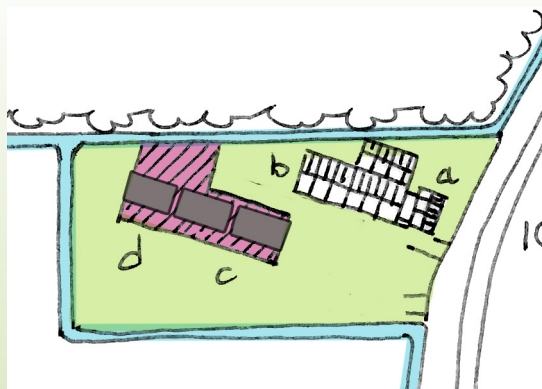
bouwwlakken



Mogelijke situering van de twee nieuwe bouwvolumes



Mogelijke situering van de twee nieuwe bouwvolumes



Mogelijke situering van de drie nieuwe erfwoningen binnen één bouwvolume

Zwolsedijk 10

Karakteristiek van het erf

Erf nr. 10 heeft in vergelijking met de andere erven langs de Zwolsedijk een relatief grootschalig karakter. De karakteristieke ruilverkavelingboerderij uit de zestiger jaren is op dit erf beeldbepalend. De nokrichting van het voorhuis loopt parallel aan de dijk. De nokrichting van de grote, daarachter gelegen, stal staat haaks op de dijk. Beide noklijnen zijn even hoog. Op het erf is relatief weinig beeldbepalende beplanting aanwezig. Het erf grenst aan de noordkant aan een opgaande inheemse beplanting, dat in eigendom is bij Staatsbosbeheer.

foto's opnemen?

Locatie van de bouwvlakken

Omdat dit erf een relatief grootschalig karakter heeft liggen de nieuwe bouwvolumes wat verder naar achteren dan bij erf nr. 16. Hierdoor wordt afstand gehouden tot erf nummer 12. Door voldoende ruimte open te houden tussen beide erven, behouden de erven ieder hun eigen waarde en karakteristiek. De kenmerkende doorzichten vanaf de dijk richting de polder blijven gehandhaafd of worden versterkt.

Indeling van het erf

Op erf nr. 10 kunnen, evenals op erf nr. 16, twee nieuwe bouwvolumes worden gebouwd ten behoeve van de nieuwe erfwoningen. Op de bestemmingsplankaart is het bouwvlak aangegeven waarbinnen de bouwvolumes gerealiseerd kunnen worden. Het overige deel van het erf, met uitzondering van de bestaande boerderij, wordt ingericht als tuin. Het niet bebouwde deel van het bouwvlak kan uiteraard ook als tuin ingericht worden. Een goed inrichtingsplan van het totale erf moet zowel de privacy van de bewoners als de landschappelijke inpassing waarborgen. Vooral de buitenranden moeten aansluiten bij het karakter van de Zwolsedijk.

Hiërarchie van de bebouwing

De bestaande te handhaven ruilverkavelingsboerderij vormt het "hoofdgebouw" van het erf. Dit betekent dat de nieuwe bebouwing hieraan ondergeschikt is. Hierbij gaat het om een combinatie van volume, plaatsing en uitstraling. Eén en ander is uitgewerkt in onderstaande criteria.

Typologie van de nieuwe bouwvolumes

Voor de nieuwe bouwvolumes gelden de volgende criteria:

- Bebouwing is afgedekt met een kap;
- Dakhelling is minimaal 20 graden;
- Bebouwing heeft een langgerekt volume;
- De bebouwing en noklijn staan parallel aan de overheersende noklijn van de bestaande bebouwing;
- De bebouwing en noklijn op 10d mag ook parallel staan aan het aangrenzende bosperceel;
- Nokhoogte afstemmen op bestaande bebouwing.

Op pagina 12 en 13 is ter inspiratie een aantal beelden opgenomen. Evenals bij erf nr. 16 is het van belang dat de nieuwe bouwvolumes voor wat betreft uitstraling en architectuur op elkaar afgestemd worden. Dit draagt bij aan de gewenste eenheid van het totale erf.

Bijgebouwen

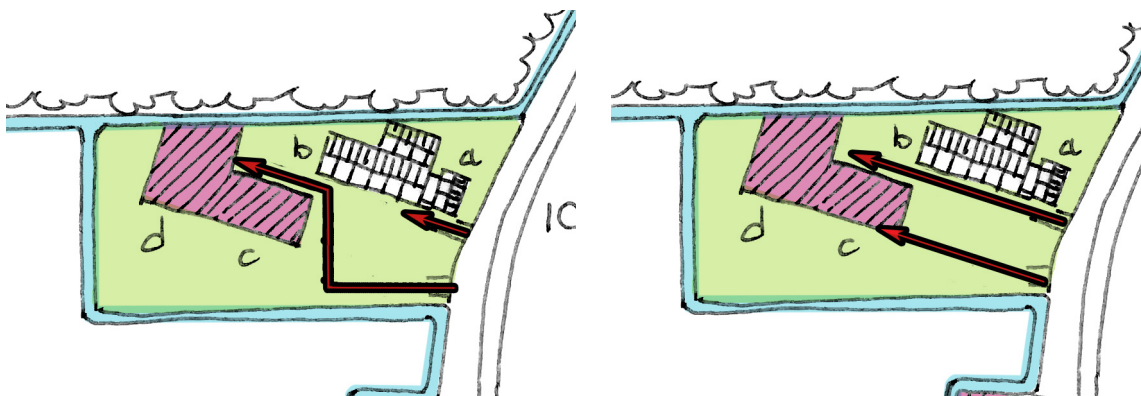
Bij dit relatief grootschalige erf gaat de voorkeur er naar uit bijgebouwen (garage, schuur) zoveel mogelijk binnen de nieuwe bouwvolumes te integreren. Hiertoe mag het grondvlak/footprint uitgebreid worden met circa 300m². Indien er voor gekozen wordt om de bijgebouwen niet inpandig op te nemen, mogen deze alleen gesitueerd worden binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlakken. Bijgebouwen moeten passen bij de stijl van de bouwvolumes.

Toegang tot het erf en kavels

Evenals bij erf nr. 16 wordt de toegang naar de kavels geregeld via de twee bestaande afritten vanaf de Zwolsedijk. Voor de interne ontsluiting op het erf zijn meerdere opties denkbaar. Op de hier bijgevoegde kaartjes (kaartjes invoegen) zijn de twee meest voor de hand liggende opties aangegeven:

- Optie 1: De wooneenheden in de bestaande boerderij en de woning achterop het erf maken gebruik van de noordelijke afrit, direct naast de bestaande boerderij. De andere woning(en) maakt gebruik van de zuidelijke afrit.
- Optie 2: De woning in het voorhuis van de bestaande boerderij maakt gebruik van de afrit direct naast de boerderij. De overige woningen op het erf maken gebruik van de afrit aan de zuidkant van het erf

Indien er ter plaatse van de afritten gebruik wordt gemaakt van afsluitende hekken, dienen deze een sober karakter te hebben en passend te zijn bij een “boeren”erf.



Landschappelijke inpassing

Om het erf met de nieuwe kavels de uitstraling te geven van één groot erf is het van belang om aan de westkant (polderkant) en aan de zuidkant (haaks op de dijk) de randen van het erf landschappelijk in te passen in combinatie met een nieuw te graven kavelsloot. Aan de noordkant is dit minder relevant omdat daar al beplanting aanwezig is in de vorm van het bosje van Staatsbosbeheer. Deze landschappelijke inpassing dient aan te sluiten bij het karakter van de erven in de omgeving. De randen van de erven hebben veelal een gevarieerde opbouw. Dit varieert van beplantingssingels (dicht), boomgaarden (transparant), een rijtje knotwilgen (halfopen), kleine grasveldjes, moestuinen (open) of een lage meidoornhaag. Bij de beplantingssingels gaat het om inheemse beplanting van verschillende soorten bomen en struiken met een gevarieerde opbouw. De rand langs de dijk bestaat vaak uit een sier- en of moestuin.

Onderstaande Artist Impression geeft een beeld van de gevarieerde mogelijkheden van de landschappelijke inpassing van het erf (Bij erf nr. 16 zijn een aantal referentiebeelden opgenomen)



Artist impression landschappelijke inpassing erf

Ongewenste situaties

In de werksessies met de gemeente, Oversticht en de provincie is ook aandacht besteed aan minder gewenste situaties met betrekking tot architectuur en landschappelijke inpassing van de erven. Om duidelijk te maken wat minder gewenst is, is besloten om in dit rapport beelden hiervan op te nemen.



Titel	: Ruimtelijke inpassing erven Zwolsedijk 10,12 & 16
Subtitel	: Een uitwerking van het beeldkwaliteitsplan in het kader van 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'
Aantal pagina's	: 23
Opdrachtgever	: Sjerp Zeldenrust Holding B.V.
Projectnummer	: 166310
Bestandsnaam	: uitwerking beeldkwaliteitsplan.indd
Datum	: 8 september
Status	: definitief
Auteur	: ing. B.J. Zeinstra & ing. J.G. Rotstein
Illustraties	: ing. B.J. Zeinstra
Lay-out	: ing B.J. Zeinstra