

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

ZOGWETERINGLAAN 2 EN 2A MAARSSEN



Datum 12-4-2017
Bestand 1245-01-v2.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

ZOGWETERINGLAAN 2 EN 2A MAARSSSEN

In opdracht van	J. A. Ammerlaan Zogweteringlaan 2a 3601 JJ Maarssen 0654242900
Door	Buro Stad en Land b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk 06 24 88 38 28 info@burostadenland.nl www.burostadenland.nl
Telefoon	1245
E-mail	Wilfred Hilbers
Internet	14-7-2017
Project	14-7-2017
Auteur	19
Datum laatst gewijzigd	
Datum afdruk	
Aantal pagina's	
Bestand	
Controle	14-7-2017
Datum controle	

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land b.v.

INHOUD

1	AANLEIDING	1
2	RUIMTE VOOR RUIMTE	3
3	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN MAARSSSEN	5
3.1	VEENWEIDELANDSCHAP	5
3.2	KARAKTERISTIEK	6
3.3	ECOLOGISCHE WAARDEN	6
3.4	STREEKPLAN	7
3.5	HET LANDSCHAPPELIJK ERF	7
3.6	ERFBEPLANTING	8
4	SANERINGSLOKATIE	10
5	ONTWIKKELLOCATIE	11
5.1	VISIE SITUERING ERF EN WONING	12
5.2	BEPLANTINGSLIJST	15
	BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN	2

1 AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de gewenste ontwikkelingen aan het perceel Zogweteringlaan 2 en 2a te Maarssen. De initiatiefnemer is een particulier met bouwplannen.



Afbeelding 1 Saneringslocatie Gageldijk

De initiatiefnemer is eigenaar van 6500 m² kassen aan de Gageldijk ter hoogte van 119b te Maarssen, welke hij in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling wil gaan saneren. De bestemmingsplanwijziging kan mogelijk worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Het Landschapsontwikkelingsplan Maarssen, gemeente Stichtse Vecht, geeft bouwstenen voor landschappelijk verantwoorde ontwikkelingen en heeft aan de basis gestaan voor uitwerking van dit plan.

De bouw betreft de nieuwbouw van een woning in het lint van de Zogweteringlaan, aan de noordoostzijde van Maarssen. Daarnaast worden op het bestaande erf nabij woning 2, twee bijgebouwen gerenoveerd en één nieuwe karakteristieke hooiberg herbouwd op de oorspronkelijke plek.

Bestemmingsplannen voor het buitengebied kunnen voorzien in de nieuwbouw van woningen uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investering ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Dit betekent dat landschappelijke maatregelen dienen te worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken. In deze rapportage treft u aan het benodigde ruimtelijke kwaliteitsplan.



Afbeelding 2 Topografische situatie (OpenTopo.nl)

De gemeente streeft in haar beleid naar compacte erven met een goede landschappelijke inpassing. Hierbij wordt gedacht aan een goede ordening van de gebouwen, een goede functionele inrichting en een logische ontsluiting van het erf. Ook een goed beeld van het landelijke erf, vooral vanuit de openbare ruimte gezien, is hierbij belangrijk. De nieuwe woning met erf zal ruimtelijk worden ingepast zodat deze zal aansluiten bij de randbebouwing in de omgeving en de landschappelijke structuren en groene omgeving. Deze uitwerking bestaat uit een overzichtstekening voor de locatie waaruit blijkt hoe de huidige situatie en de ontwikkeling aansluiten op het landschap. Hierbij wordt duidelijk gemaakt waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en hoe de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd na realisatie van de ontwikkeling. Een planbeschrijving met onderbouwing en beplantingslijst is in de vorm van deze rapportage opgesteld.

Buro Stad en Land b.v. heeft dit ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld waarbij aandacht is geweest voor:

1. Waardering voor de historische structuur van het landschap
2. Goede vorm, grootte en ordening van de gebouwen in verhouding tot het landschap en omgeving
3. Goede erfinrichting (plaats van de gebouwen, bomen en struiken op het erf en dergelijke)
4. Goede ontsluiting van het erf
5. De ontwikkeling gericht op de toekomst en passend binnen voorziene ontwikkelingen
6. Goede ruimtelijke ordening in verhouding tot de aanwezige woningen in de directe omgeving
7. Voldoende afstand tussen de ontwikkeling en andere ruimtelijke elementen
8. Duurzame ontwikkeling waar mogelijk

2 RUIMTE VOOR RUIMTE

De provincie Utrecht heeft haar beleid voor 'Ruimte voor Ruimte' projecten neergelegd in het Streekplan en in de Handleidingen Bestemmingsplannen. Volgens de Ruimte voor Ruimte regeling geeft de sloop van minstens 1.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing recht op één extra woning, op bij voorkeur, het voormalige agrarische bouwperceel. Beëindigende glastuinbouwbedrijven buiten de concentratiegebieden komen, bij sloop van ten minste 5000 m² kassen, in aanmerking voor een vervangende woning.

Aan de Gageldijk ter hoogte van 119b te Maarssen wordt circa 6500 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen (kassen) gesloopt. De bouw van een woning zou daarmee worden gerechtvaardigd. De regeling spreekt over 'bij voorkeur op het voor-malige bouwperceel'.

Er is echter een aantal redenen waarom niet op de Gageldijk kan worden teruggebouwd. De kassenlocatie staat in de tweede lijns bebouwing. Het realiseren van een woning op die plaats is ongewenst. Daarnaast heeft initiatiefnemer in de directe nabijheid van de afrit Maarsseveen - N230 een kavel in bezit, waarop - gezien het wegverkeerslawaaï - geen woning kan worden gerealiseerd. Daarnaast betreft het een zichtlocatie uit het vigerend beeldkwaliteitsplan.

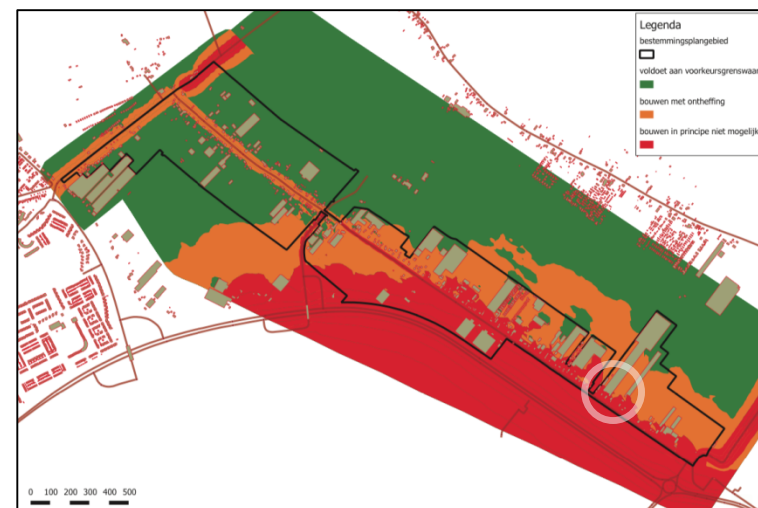
Mede vanuit die redenen wenst de initiatiefnemer elders in de gemeente een nieuw bouwperceel tot ontwikkeling te brengen.

Het Streekplan Utrecht spreekt zich hier helder over uit:

De nieuwe, extra woning kan op de oorspronkelijke bedrijfskavel of aan de rand van een kern worden gebouwd. Dit laatste kan aan de orde zijn als

woningbouw op de oorspronkelijke bedrijfskavel ruimtelijk niet gewenst is of als om andere redenen woningbouw ter plekke niet mogelijk is.

Bij de toepassing van ruimte voor ruimte in het Veenweidegebied verwacht de Provincie Utrecht van gemeenten dat zij erop letten dat de bouw van een vervangende woning geen afbreuk doet aan een duurzame waterhuishouding en de kenmerkende openheid.

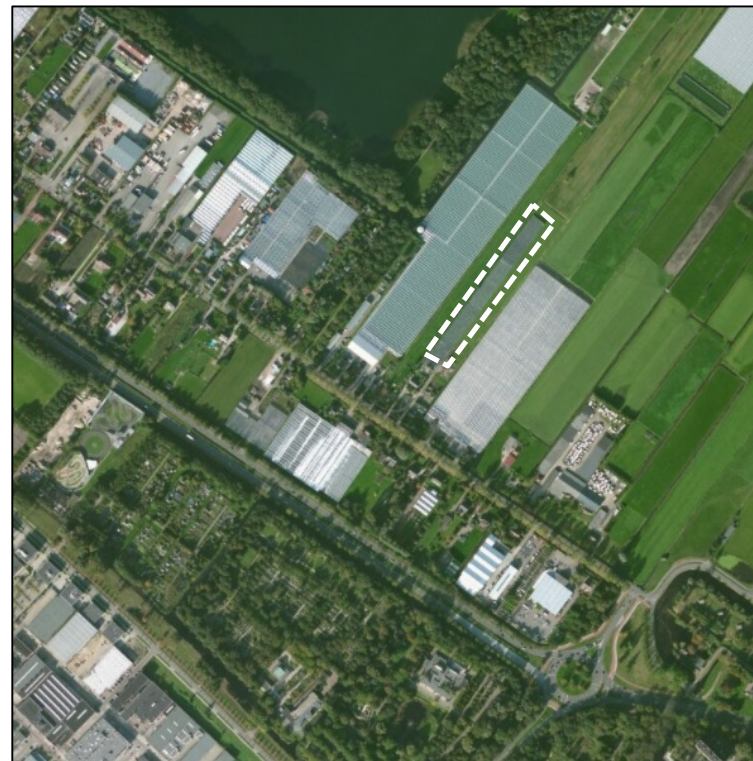


Afbeelding 3 Geluidscontouren Gageldijk, deels bouwen met ontheffing, aan de weg in principe niet mogelijk



Afbeelding 4 Situatie bestaande bouw Gageldijk

Ruimtelijk gezien lijkt nieuwbouw op de locatie Gageldijk onmogelijk. Gelet op het gegeven dat aan de weg geen ruimte is om nog bij te bouwen zou enkel de werkelijke slooplocatie deze ruimte kunnen bieden. Dat zou theoretisch betekenen dat strak tussen twee bestaande kassencomplexen een nieuwe woning zou moeten worden gerealiseerd. Dit lijkt onmogelijk en wordt als ongewenst beschouwd.



Afbeelding 5 Bouwruimte na sloop op saneringslocatie

Gewenste compensatie is dan ook gezocht en gevonden op de locatie Zogweteringlaan.

3 LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN MAARSSSEN

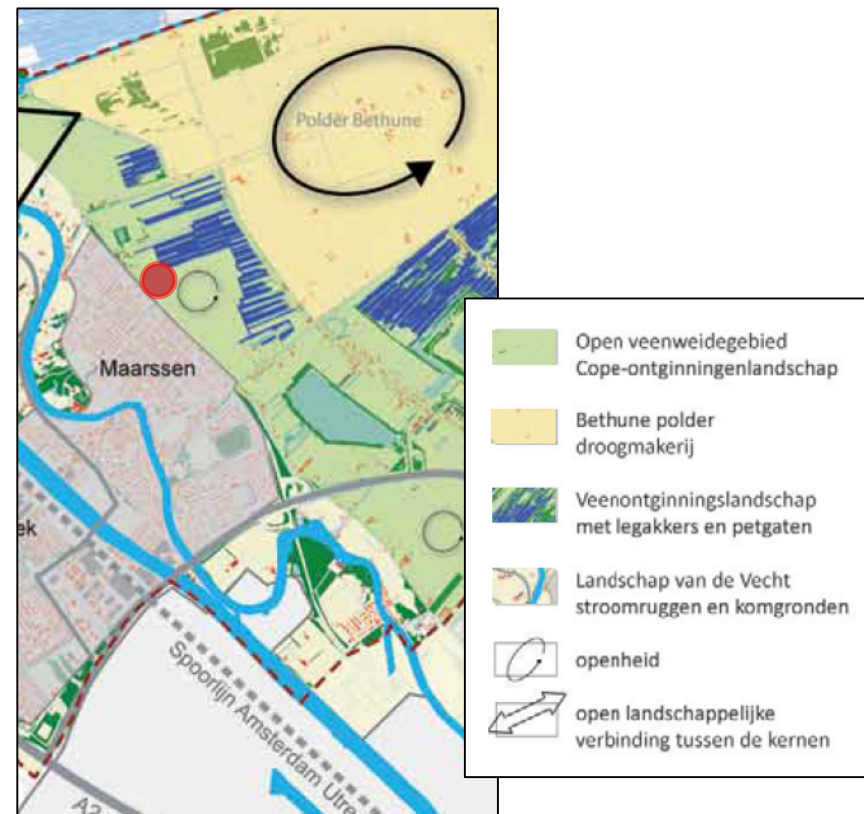
Het buitengebied van de gemeente Maarssen bezit een hoge landschappelijke waarde met een fraaie afwisseling van de Vecht met haar oevers en de veenweidegebieden en het petgatenlandschap. Door de toenemende druk van de verstedelijking staat het landschap onder druk. Ontwikkelingen vragen om een duidelijke visie op het landschap en haar kwaliteiten. Door vooraf verwachte veranderingen in het buitengebied in beeld te brengen en hierop te reageren en deze te (be)geleiden, kunnen bestaande waarden worden behouden en nieuwe worden gevormd.

Het landschapsontwikkelingsplan is een plan dat aandacht besteedt aan vele aspecten van het landschap, uiteenlopend van cultuurhistorie, landschap en natuur en water tot agrarisch en recreatief gebruik. In het plan wordt het beleid van hogere overheden op integrale wijze doorvertaald naar het lokale niveau.

Het plangebied Zogweteringlaan is gelegen in het Open veenweidegebied Cope-ontginningenlandschap. Landschappelijke inrichting van het kavel zal plaatsvinden op basis van de kenmerken van dit landschap.

3.1 Veenweidelandschap

De openheid van deze gebieden is waardevol en kwetsbaar voor ontwikkelingen. Uitzichten vanuit de bebouwingslinten op het achterland verstoord door dichtbegroeide bermen, langs de weg geplaatste obstakels, zoals karren of een achterwege gebleven natuurbeheer van de gebieden zelf.



Afbeelding 6

3.2 Karakteristiek



Afbeelding 7 Karakteristiek veenweidegebied

- open landschap
- lange zichtlijnen
- cope-ontginning
- slagenverkaveling gescheiden door sloten
- graslanden
- weidevogelgebied

Bebouwing

- lintbebouwing met langgerekte smalle kavels en erfplanting

Beplanting

- geconcentreerd langs wegen en in linten
- erfplanting
- sortiment voornamelijk wilg, els en es

Bodemgebruik

- landbouw
- weidebouw

Maat van de ruimte

- relatief grootschalig met afwisseling door bosjes en beplanting

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 14-7-2017

Reliëf

- microreliëf van de zandruggen

Wegenpatroon

rationeel recht

Waterpatroon

- rationeel recht
- systeem van weteringen, vaarten en sloten

Beeldkwaliteit

- bebouwing in linten wisselend
- open landschap hoog

Status

- Nationaal Landschap: Groene Hart en
- Nieuwe Hollandse Waterlinie

3.3 Ecologische waarden

Het plangebied valt niet binnen een als ecologisch waardevol gebied aangewezen zone (bijv. Natura 200 gebied).

3.4 Streekplan

In het Streekplan is het plangebied aangemerkt als Verwevingsgebied



Afbeelding 8

3.5 Het landschappelijk erf

De agrarische bedrijvigheid is in het plangebied een sector, die van belang is voor behoud van de weidelandschappen. Zij is voortdurend in ontwikkeling om haar concurrentie te behouden. Hierdoor zien we nieuwe ontwikkelingen op de agrarische erven zoals schaalvergroting en ondersteunende voorzieningen, maar ook verbreding, extensivering of beëindiging van het bedrijf. Grote stallen of kassen verschijnen in het landschap, deze vallen soms erg op door het ontbreken van beplanting of doordat de beplanting

nog moet groeien. Daarnaast zien we dat agrarische bedrijven hun functie verliezen en de bebouwing vrijkomt, ook wel vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) genoemd. De erven verliezen hierdoor het agrarisch karakter en krijgen een woon- of andere functie. De karakteristieke moestuin en boomgaard maken plaats voor de villatuin, met strak gemaaid gazons, beelden, sierbeplanting en hardhouten oeverbeschoeiingen.

Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen op de (agrarische) erven is wenselijk. Goed ingerichte erven dragen bij aan een positieve beeldvorming van het landschap en behoud van het waardevolle historische en plaatselijk ook het agrarische karakter van de streek.

Nieuwe ontwikkelingen (op het erf) mogen hier geen afbreuk aan doen. De onderstaande aandachtspunten zijn van belang:

Aansluiting erf in de omgeving

Zoek naar een balans tussen een functioneel erf en een goede landschappelijke inpassing in de bestaande ruimtelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen dienen de patronen van de verkaveling en het landschap te volgen.

Houd rekening met de aanwezige zichtlijnen en doorzichten (tussen de erven door en over het erf). Behoud het doorzicht tussen de erven door naar de achtergelegen gronden of de kern met de karakteristieke kerktoren. Behoud het eeuwenoude slotenpatroon. De onbeschoeide sloot als erfscheiding verdient de voorkeur boven hardhouten beschoeiingen. De slootrand heeft een hogere natuurwaarde.

Indeling van het erf

- Waak voor de ruimtelijke kwaliteit van het erf.
- Wees bewust van de oorspronkelijke indeling en vormgeving van het erf. Maar al te vaak ziet men dat het erf op een niet passende wijze wordt ingericht, waarbij markante elementen verloren gaan.

- Houd het erf zo veel mogelijk compact. Koppel nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande erven (nieuwe erven als uitzondering). Losse schuren en gebouwen liggen vaak storend in het landschap.
- Gebruik voor het opruimen van voormalige niet historische bebouwing de Ruimte voor Ruimte regeling. Dit voorkomt verrommeling.
- Behoud het contrast tussen het representatieve voorerf en het landelijke achtererf. Op het voorerf wordt gewoond, op het achtererf gewerkt. De gebouwen op het voorerf kennen een statige uitstraling, zijn gebouwd van steen met dakpannen of riet. Gebouwen op het achtererf zijn ondergeschikt aan het woonhuis/de boerderij en gebouwd van hout (potdekselsysteem) met een simpel dak van dakpannen of golfplaten.
- Behoud de diversiteit aan bruggen. Bruggen dienen aan te sluiten bij de cultuurhistorie van het gebied en de voorrangssituatie van het water. In plaats van dammen accentueren bruggen het water als belangrijkste doorgaande lijn. Dit zelfde geldt voor de hekken. Deze moeten in vorm, kleur en materiaal aan sluiten bij de hekken in de omgeving.
- Wees zuinig met erfverharding en parkeerplaatsen.
- Bij (her)inrichting van het erf dienen zoveel mogelijk de beeldkenmerken zoals die voorkomen in het lint, de oorspronkelijke erven en de daarbij horende beplanting te worden gewaarborgd. Vaak worden onnodig veel elementen toegepast die meer refereren aan een stedelijke tuin, zoals overmatig gebruik van sierbeplanting, verharding, verlichting en tuinornamenten.
- Naast de bebouwing vraagt de buitenopslag op het erf aandacht voor een goede locatie en inpassing. Er is vaak weinig aandacht voor de verzorging van het erf.

3.6 Erfbeplanting

- Erfbeplanting dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke indeling van representatieve beplanting op het voorerf en landschappelijke beplanting op het zij- en achtererf.
- Houd de erfbeplanting functioneel en eenvoudig.
- (Grootschalige) gebouwen zoals stallen en schuren worden ingepast met beplanting om het zicht op de grote massa te breken
- Maak zo veel mogelijk gebruik van streekeigen karakteristieke beplantingen, zoals hoogstamboomgaarden, hagen, bosjes en fraaie solitairen in de Vechtzone en elzenrijen en knotbomenrijen langs de erfgrans in de veenweidegebieden.

Nevenfuncties

- Nevenfuncties mogen geen nadelige uitstraling hebben op het landschap. Ze dienen zich binnen het erf of het huidige landschap af te spelen, zonder daarin storend te zijn.
- Laat nevenactiviteiten of functieveranderingen op het boerenerf zoveel mogelijk op het achtererf plaatsvinden. Hierdoor blijft de beeldkwaliteit van het voorerf gewaarborgd.
- Het erf moet compact blijven en goed worden ingepast met beplanting.

Het uiteindelijke doel is om de bebouwing in het buitengebied goed in te passen met beplanting en het gebruik van inheemse beplanting te stimuleren. Karakteristiek voor het buitengebied zijn de streekeigen erfinrichtingen en beplantingen, zowel in de linten, als in de verspreid liggende agrarische erven. De beplanting geleidt de bebouwing en het erf in visuele zin. Het is belangrijk dat ook bij veranderingen op en rond het erf de erfopbouw en -inrichting haar sobere karakter behoud en plaatselijk wordt versterkt met de van oorsprong thuis horende beplanting van het betreffende deelgebied.

Karakteristieke beplantingen, zijn o.a. een huisboomgaard, een moestuin, enkele leilinden of fraaie solitair voor het woonhuis en kavelgrensbeplanting en geriefhoutbosjes ter afscherming van het erf en als overgang naar het buitengebied. Behoud van het slotenpatroon en natuurlijke oevers is ook van belang. Aanplant van niet streekeigen beplanting, zoals hagen van coniferen of laurierkers is ongewenst.

4 SANERINGSLOKATIE



Afbeelding 9 Inrichting na sanering kassen

Op de saneringslokatie ter hoogte van Gageldijk 119b zullen 6500 m² kassen worden ge-sloopt. Hiervoor wordt de karakteristieke weide teruggebracht waardoor een zichtlijn ontstaat tussen de aanwezige kassen op belendende percelen.

5 ONTWIKKELLOCATIE



Afbeelding 10 Zoeklocatie nieuwe woning en te renoveren bijgebouwen

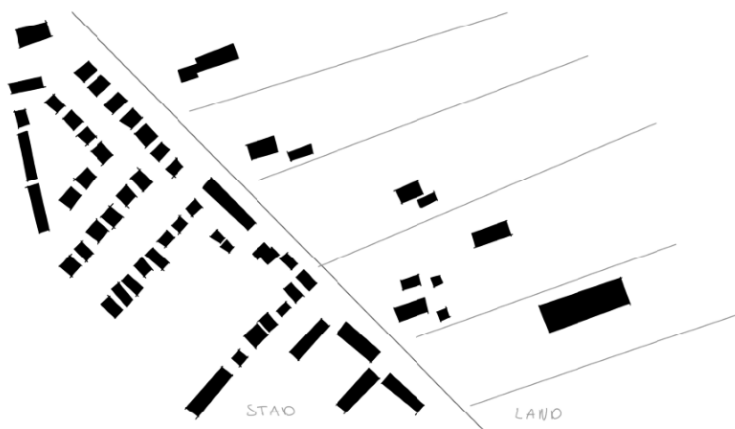
Aan de noordoostzijde van Maarssen heeft de initiatiefnemer naast zijn eigen huiskavel de wens om de een nieuwe woning te realiseren in het lint van de Zogweteringlaan. Op het oude bestaande erf grenzend direct aan de Zogwetering 2 wil initiatiefnemer 2 karakteristieke schuren renoveren en een hooiberg herbouwen op de oorspronkelijke plek. Aan de oostzijde wordt het perceel begrensd door de recreatiebebouwing van De Wilgenplas aan de Veenkade. Opvallend is het behoud van de opstreckende verkavelingsstructuur langs open water.



De locatie kenmerkt zich door de hoge grondwaterstand, de bomen (schietwilg) langs de weg en de diversiteit van woonbebouwing op belendende percelen. Woningen zijn zowel aan de laan als verderop in het land gelegen. De bebouwing van Maarssen staat als een gesloten structuur vrij massaal langs en dicht op de weg.

5.1 Visie situering erf en woning

Het belangrijkste doel van dit kwaliteitsplan is dat het gebied 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 erf grenzen sterker benadrukt in de vorm van lijnvormige beplantingsvormen. Hiermee wordt tevens de visuele invloed op de omgeving beperkt.



Afbeelding 11 Massa

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, minimaal. In de directe omgeving is voldoende massa aanwezig, in tegenstelling tot de landschapskenmerken.

De ontwikkeling is gebiedseigen, en heeft weinig impact op de omgeving. Het bijgebouw dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdbouw en wordt deels uitgevoerd in metselwerk waarbij de materialisering zal bestaan uit een sobere, donkere materialen en deels uitgevoerd in hout (gepotdekseld).



Afbeelding 12 Opgaande groenstructuur

De woning wordt bewust niet direct aan de weg gesitueerd. Het is gewenst om het landschap (groen) aan de weg te behouden waardoor het groene karakter aan de noordoostzijde van de weg wordt behouden en van wandwerking minder sprake zal zijn. Door de woning meer centraal op het kavel te situeren (en dus verder van de weg af) zal de impact op de beleving en ruimtelijke kwaliteit worden beperkt. Gewenste zichtlijnen (de richting van het veenweidelandschap volgend) zullen daardoor veel sterker kunnen worden ervaren. Juist het voorgebied dat hierdoor ontstaat zou een (semi)openbaar karakter moeten krijgen, als het ware een publiek parkje langs de weg. In dit kader is het van belang het (open) landschap hier te behouden. Ontsluiting

van het kavel kan rechtstreeks op de Zogweteringlaan worden voorzien, aangezien er al een bestaande inrit naar het perceel is.



Afbeelding 13 Erfinrichtingsplan

Woning en bijgebouw worden in de lengterichting van de verkaveling geplaatst (nokrichting). Zichtlijnen liggen over de brede kavelsloten langs het perceel. Het parkdeel aan de straatkant wordt ingericht als ruige, bloemrijke (pluk)tuin. Ter afscherming en versterking van de landschappelijke karakteristiek wordt aan de grens met de burens een transparante elzensingel voorzien. Het kavel zelf wordt afgeschermd met een houtsingel op de grens waarbij rekening wordt gehouden met de schouw van de sloten (pad ca. 5 m. gras). Hierdoor worden de zichtlijnen extra versterkt. Het erf zelf kent een sterk verschil in voor en achter. Aan de voorzijde is ruimte voor de siertuin, afgeschermd met een lage (max. 1.20 m.) haag van beuk, aangevuld met solitaire bomen (linde, eik).

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 14-7-2017

Bouw woning

De initiatiefnemer voorziet een bouwkaavel voor een woning van ca. 600 m³ en een vrijstaand bijgebouw van 150 m². De gebouwen worden geplaatst met de nokrichting parallel aan de weg. Gedacht wordt aan een klassieke woning in jaren boerderijstijl, baksteen, weinig opvallende details, schoorsteen, lichte daklijsten en kozijnen en een rieten kap.



Voorgevel

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, minimaal. In de directe omgeving is voldoende massa aanwezig, in tegenstelling tot de landschapskenmerken.





Hoofdvorm

- 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 vormgegeven.
- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- Te felle of contrasterende kleuren zijn niet toegestaan.
- De voorgevel is bepalend in het lint. Dit komt tot uiting in de architectuur.
- Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. (donkere tinten, niet glimmend)

Basisinspanning

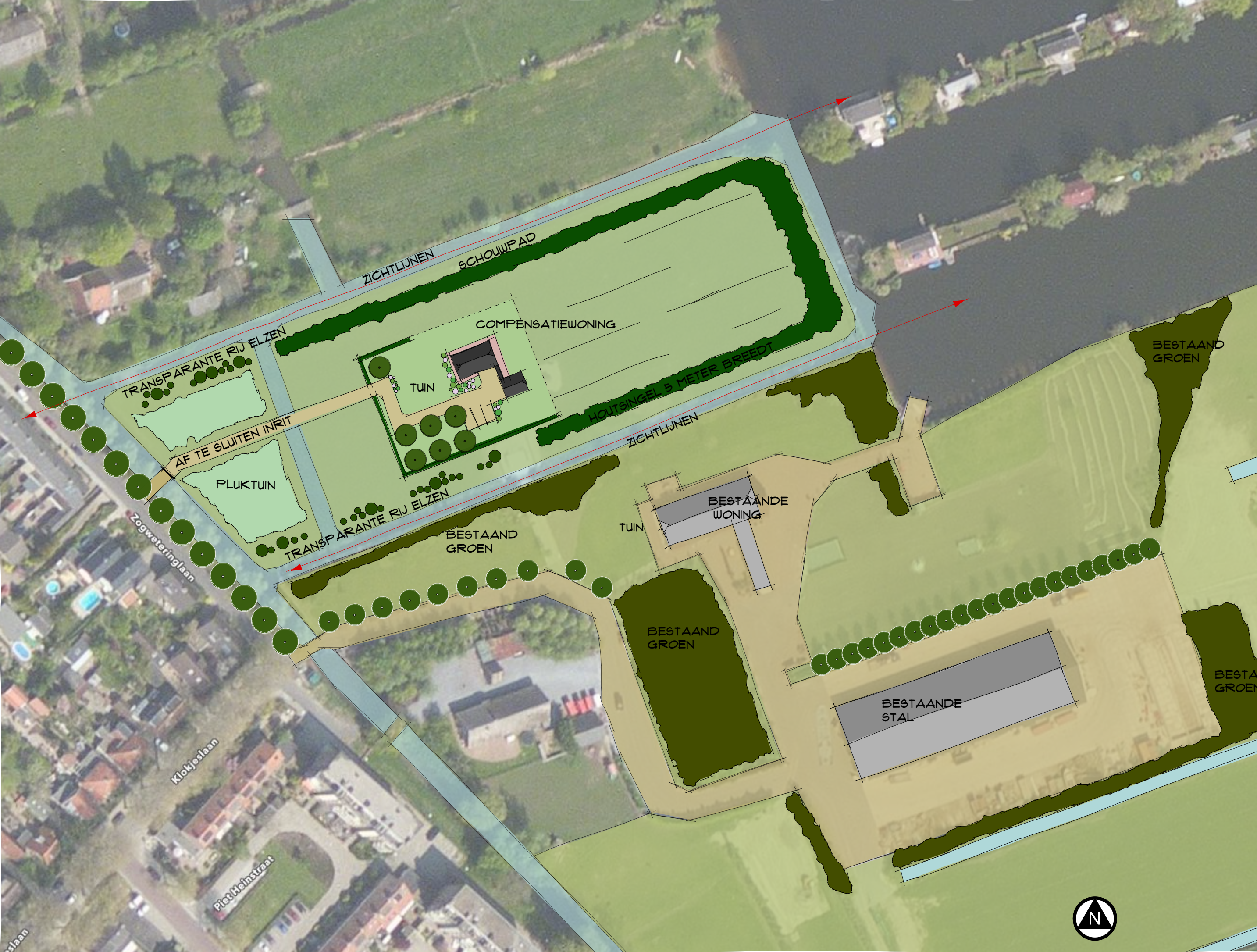
- Realisatie /behoud zichtlijnen en versterking structuur van het (omliggende) landschap

- De gebouwen zijn uniform gepositioneerd in het landschap, maar ruimtelijk een eenheid vormend en aansluitend bij de architectuur in de directe omgeving
- Verbeteren wateroppervlak (aanleg kavelsloten)
- Inrichting semi-openbaar park (bloemenweide/pluktuin)
- Versterking landschapsstructuur middels houtsingels langs erfgrans
- Aanplant streekeigen bomen voor- en achtertuin
- Aanplant haag (beuk) ter afscherming tuin met landschap

5.2 Beplantingslijst

	plaats		Aantal	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
Bomen	voortuin			Juglans regia 'Broadview'	Walnoot	2 st. paal + 2 maaipaal	16-18 draadkruit 3xvp
	achtertuin			Tilia cordata	Kleinbl. linde	2 st. paal + 2 maaipaal	16-18 groeikruit
	voortuin			Quercus robur			
Haag	langs kavel- grens			Fagus sylvatica	Beuk	10 st/ m1 in driehoeksver- band, dubbele rij	60-100 wortelgoed
Houtwal				ntb			
Elzensingel				ntb			

BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN



inrichtingsplan zogweteringlaan

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

radewijk - meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 24 88 38 28

**BURO
STAD
LAND**

tekeningno

I (II)

formaat

A3

datum

29-03-2016

project

1245

versie

1.0

schaal

1 : 1000

door

herbert

bestand

1245-004.vwx

ERFINRICHTINGSPLAN

SLOOPLOCATIE GAGELDIJK MAARSSEN

contouren te slopen kassen ca 6500 m2

bestaand
erf