



landschapsontwerpers



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

• *Weerselosestraat 304 - Hertme* •

Tubbergen, 15 maart 2021 - Versie 2 Definitief



landschapontwerpers



Project: Rood voor rood

Afbeelding: Ontwikkeling Weerselosestraat 304 (Bron: N+L Landschapontwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Rood voor rood

Locatie: Weerselosestraat Hertme

Titel rapport

RKP rood voor rood - Weerselosestraat 304 Hertme

Opgesteld:

24 december 2020, Tubbergen

Gewijzigd:

15 maart 2021

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
NH

Oldenzaalseweg
7651 KC Tubbergen

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl



landschapsonwerpers

| | |
|---------------------|-----------|
| 1. Aanleiding | 05 |
| 2. Huidige situatie | 06 |
| 3. Beleid | 08 |
| 4. Nieuwe situatie | 14 |

Aanleiding

De aanvrager woont aan de Weerselosestraat 304 in Hertme. Ter plaatse is sprake van een gestaakt agrarisch bedrijf met enkele schuren en een woning. De schuren hebben geen functie meer en raken langzaam in verval. De aanvrager is daarom voornemens om de schuren te slopen om vervolgens via de rood voor rood regeling een extra woning te realiseren. Op de locatie zijn voldoende sloopmeters voorhanden om te kunnen voldoen aan het gestelde beleid. Totaal is er sprake van circa 1500 m² landschap ontsierende schuren.

Als gevolg hiervan is het plan opgevat om deze schuren (in totaal circa 1.500 m²) te saneren en in te brengen in het kader van het Rood voor Rood beleid van het samenwerkingsverband Groene Metropool Twente (GMT). Het plan omvat de sloop van de bestaande stallen en het terugbouwen van een compensatiewoning (inclusief bijgebouwen) op het erf. Daarnaast bestaat ook het voornemen om de bestaande verouderde bedrijfswoning te slopen en elders op het erf te herbouwen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken eist de gemeente een landschappelijke inpassing van het plangebied inclusief een ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Borne.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in een landschap dat omschreven kan worden als dekzandvlakte. Het landschap dat is ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen zijn bepaald door het landijs en de wind. Rondom het plangebied is er sprake geweest van hoogteverschillen door verschillende dekzandkopjes, maar rondom het plangebied is er een relatief egaal gebied met geen of geringe hoogteverschillen. Verschillen die er waren zijn nog eens minder geworden of verdwenen door de grootschalige ontginningen, ruilverkaveling en/of de moderne landbouw.

Heideontginning

Het erf ligt in een overgang richting het kampenlandschap, maar is zelf gelegen in de heideontginning. Het (landschap) was in beginsel kleinschalig met een veelvoud aan landschapselementen. Door de jaren heen heeft het kleinschalig karakter plaats gemaakt voor een meer open landschap met houtwallen en houtsingels langs bestaande structuren als wegen en beken, afgewisseld met enkele boscomplexen. De elementen vormen een groen raamwerk en zijn vaak robuust. Het gebied heeft daardoor de kenmerken van een kleinschalige, laag dynamische heideontginning.

Nieuwe elementen

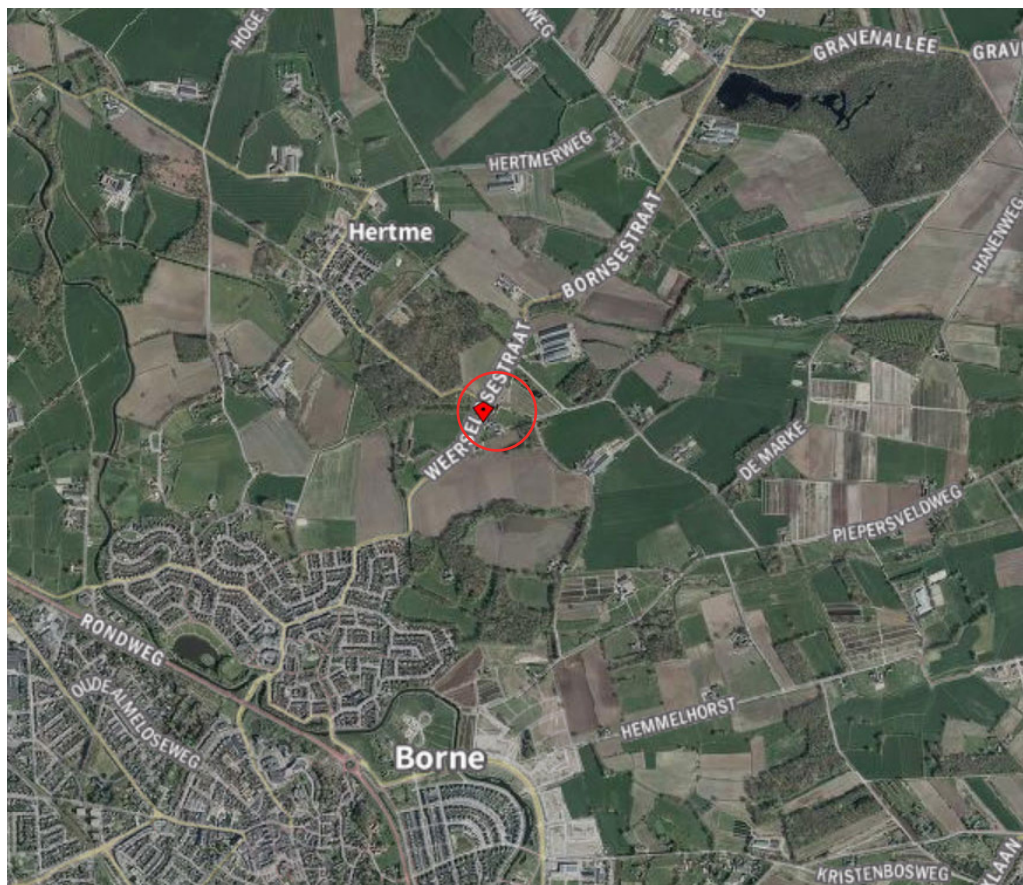
Het toevoegen van beplanting zorgt niet altijd voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Gelet op het huidige landschap moeten de bestaande kenmerken behouden blijven. De huidige openheid, afgewisseld met de bestaande houtstructuren kennen een goed evenwicht. Erven mogen in dit landschap gezien worden en hoeven niet verstopt te worden, maar moeten wel ingepast zijn. In deze situatie is er sprake van een dichte bebouwingsgraad door de samensmelting met het naastgelegen erf. De transformatie biedt een goede kans om het bebouwingsbeeld (fysiek) op te delen in twee individuele

erven door de aanplant van groen.

Erfopzet

Het erf komt voor op topografische kaarten van omstreeks 1935. In deze periode worden veel heidegebieden ontgonnen en daarmee ontstaan ook de erven in deze landschappen. Omliggend zijn herkenbare landschapsstructuren herkenbaar. Gebruikelijk is dat de erven relatief kort en haaks op de weg zijn gelegen. Ook in deze erfsituatie ligt de (woon)boerderij kort op de weg. Achter de woning zijn enkele schuren gelegen welke georiënteerd zijn op de Weerselosestraat. Er is één uitzondering voor een schuur die achterop het erf is gelegen. Deze volgt het kadastrale eigendom en heeft geen binding met het omliggende landschap.

Direct naast het erf, ten noorden ervan, is het naastgelegen perceel van een hotel / restaurant gelegen. Hoewel er ooit sprake is geweest van twee afzonderlijke erven hebben diverse uitbreidingen tot gevolg gehad dat het bebouwingsbeeld aaneengesloten is geraakt. Hetgeen nadelige gevolgen heeft voor de ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen plannen zijn een eenmalige aanleiding om dit beeld te verzachten om daarmee de erven (fysiek) uit elkaar te trekken. Het erf kent een hoofdonthuizing aan de noordwest zijde, maar ook is er sprake van een informele onthuizing aan de zuidoostzijde. Een dergelijke onthuizing kan behouden blijven, mits informeel.



Locatie plangebied ten zuidoosten van Hertme. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1935. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017. 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,

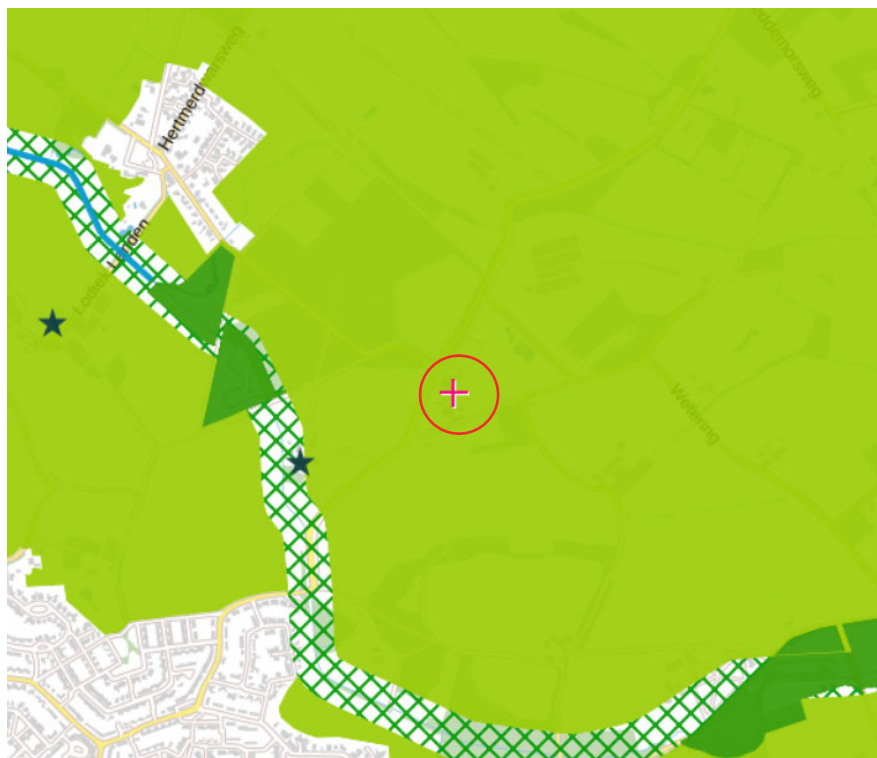
ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen 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.

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).



Ontwikkelingsperspectief, beide plangebieden zijn lichtgroen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebieds-kenmerken welke kenmerken diverse gebieden hebben en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebieds-kenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant 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 ijstijden, wind en water. Het plangebied ligt in een gebied dat is aan te duiden als dekzandvlakte. Er was sprake van geen of nauwelijks sprake van hoogteverschillen. Hoogteverschillen zijn vervolgens minimaal geworden, maar nog wel waar te nemen.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te realiseren. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. Het plangebied ligt in de samenkomst van het jonge heideontginningslandschap en het kampenlandschap. Tijdens het in gebruik nemen van de landschappen heeft men nooit nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het ontginningslandschap is in dit geval een halfopen landschap met rationele regelmatige blokverkeveling. Het matenlandschap

en het kampenlandschap hebben een meer onregelmatig patroon en waren van oorsprong kleinschaliger. Ontwikkelingen in de landbouw hebben onherstelbare gevolgen gehad voor het landschap. Het landschap is nog te herkennen, maar wel aanzienlijk grootschaliger geworden. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk als de bestaande indeling van het landschap wordt gerespecteerd.

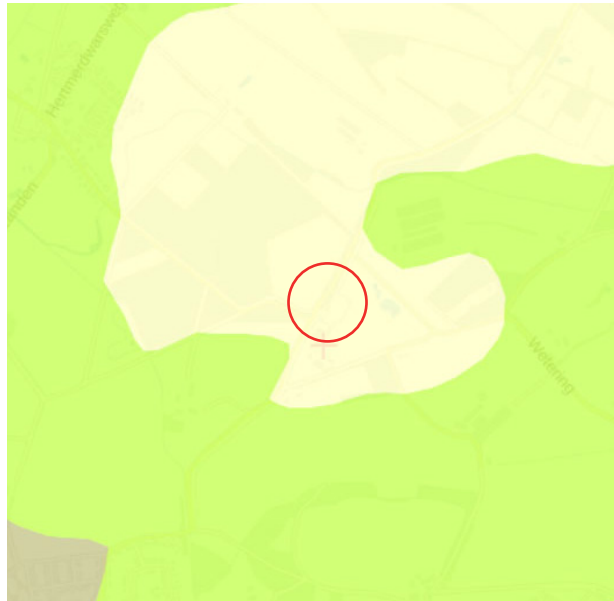
3.2 Rood voor Rood beleid Groene Metropool Twente

Regionale spelregels voor het buitengebied in Zuid Twente (concept)

Het vigerende rood voor rood beleid met gesloten beurs is opgesteld in 2006 en is nog gebaseerd op oud provinciaal beleid dat naderhand is vervangen door de Omgevingsvisie van Provincie Overijssel. In de Omgevingsvisie wordt ruimte geboden voor nieuwe functies en grootschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied onder voorwaarde van toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

Voor de toepassing van de KGO zijn samen met gemeenten uitgangspunten en referenties voor de praktijk uitgewerkt (Werkboek KGO, sept. 2010).

De gemeente Borne maakt samen met diverse Twentse gemeenten, deel uit van het samenwerkingsverband de Groene Metropool Twente (GMT). De variatie tussen gemeenten in de eigen beleidskaders en ruimtelijke plannen binnen de GMT gemeenten bemoeilijkt de uitleg van beleid aan initiatiefnemers, eerlijk speelveld en de onderlinge samenhang van de KGO binnen de



Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "dekzandvlakte". Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebieden is omschreven als: "heideontginning". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

GMT. Om deze redenen zijn de mogelijkheden voor het harmoniseren van beleidskaders op regionaal niveau, vertaald naar ontwikkelruimte passend bij de regio Groene Metropool Twente. Binnen deze regionale uitgangspunten, blijft er op gemeentelijk niveau ruimte voor eigen invulling en maatwerk. Naar verwachting worden de regionale spelregels voor het buitengebied in Zuid-Twente medio 2020 ter visie gelegd. Vervolgens zullen de spelregels ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden en wordt voorgesteld om de vigerende regeling in te trekken.

Uitgangspunt compensatiewoning en bijgebouw(en)

- Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan één nieuwe woningbouwkavel worden uitgegeven. Een tweede bouwkavel kan worden gerealiseerd, mits er in totaal minimaal 2.500 m² wordt gesloopt.
- Naast de sloop van de genoemde 1.000 m² (voor 1 woning) of 2.500 m² (voor 2 woningen) is het uitgangspunt dat alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de (bedrijfs)woning of karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Voor de meer te slopen m² (boven de 1.000 m² of de 2.500 m²) geldt dat er een compensatiemogelijkheid is in de vorm van een grotere woning (meer inhoud) en/of een groter bijgebouw, mits passend in de omgeving. Het is mogelijk om een bestaande schuur, mits architectonisch en qua erfinrichting passend, te gebruiken of om te vormen tot bijgebouw.
- De maximale m² blijft hierbij wel een uitgangspunt met inachtneming van het begrip 'maatwerk'. Voor de realisatie van grotere bijgebouwen wordt een

verdeelsleutel van 1 op 3 gehanteerd, tot een maximaal oppervlak van in totaal 450 m² per woning. Dit betekent dat voor 3 m² gesloopte bebouwing 1 m² bijgebouw kan worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt op zowel de bouw- als slooplocatie.

Toets Weerselosestraat 304 Hertme

In overeenstemming met de gemeente Borne is besloten dat de voorliggende ontwikkeling aan de Weerselosestraat 340 in Hertme getoetst mag worden aan het (concept) Rood voor Rood beleid van de Groene Metropool Twente (GMT).

De nieuwe bouwkavel ten behoeve van de Rood voor Rood regeling wordt op de slooplocatie aan de Weerselosestraat 304 gesitueerd. Er wordt circa 1.500 m² bvo aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Daarmee voldoet de ontwikkeling ruimschoots aan de eis van 1.000 m² bvo. De overige 500 m² sloopmeters wordt ingezet voor de realisatie van grotere bijgebouwen. Hiervoor geldt een verdeelsleutel van 1 op 3. Dit betekent dat op basis van deze verdeelsleutel, 166 m² aan extra bijgebouwen ontwikkeld mag worden op het perceel aan de Weerselosestraat 304.

In voorliggend plan wordt enerzijds de bestaande bedrijfswoning gesloopt. Voor dit bouwrecht wordt een nieuwe woning teruggebouwd. Anderzijds wordt door middel van het doorlopen van de Rood voor Rood regeling, een nieuw bouwrecht verkregen. Op basis van de bestaande bouwmogelijkheid

mag een woning van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m² worden teruggebouwd. Ook voor de compensatiewoning mag een woning van 750 m³ met bijgebouw van 150 m² worden teruggebouwd.

Op basis van het beleid mag dus in totaal 466 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden bij twee woonrechten op het perceel aan de Weerselosestraat 304. Voor de voorliggende ontwikkeling zijn deze vierkante meters als volgt verdeeld:

- Bestaand woonrecht: woning van 750 m³, paardenstal 300 m² en bijgebouw van 65 m². In totaal krijgt het bestaande woonrecht dus 365 m² aan bijgebouwen.

- Rood voor roodkavel: woning van 750 m³, bijgebouw van 65 m². De overige 36 m² aan aan- en bijgebouwen wordt aan de woning gebouwd. In totaal krijgt de rood voor roodkavel dus een bouwmogelijkheid van 101 m² voor aan- en bijgebouwen.

In combinatie met de te slopen bedrijfswoning en terugbouwen van een nieuwe woning ontstaan twee nieuwe woningen met in totaal drie (vrijstaande) bijgebouwen op het erf aan de Weerselosestraat. De vijf nieuwe bouwwerken vormen door hun situering en de landschapsmaatregelen op deze manier een mooi ensemble van een agrarisch erf in het buitengebied.

Al met al kan gesteld worden dat de ontwikkeling van het perceel

Weerselosestraat 304 in Hertme door middel van Rood voor Rood invulling geeft aan het door de regio gestelde ruimtelijk beleid. De bestaande bebouwing op het perceel zal worden gesloopt. Hiermee wordt de realisatie van een woning (inclusief bijgebouwen) op het perceel mogelijk gemaakt. Het voornemen geeft op die manier invulling aan een herontwikkeling van de locatie, levert een bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en zorgt de ontwikkeling ervoor dat landschap ontsierende bebouwing wordt gesaneerd.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke moet blijken uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing. Medewerking aan de realisatie van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de agrarische bebouwing voldoende is gewaarborgd. Het vrijkomende agrarische of woonperceel dient een passende herbestemming te krijgen in een herziening van het bestemmingsplan. De milieuvergunning dient in overeenstemming met de nieuwe situatie te worden gebracht c.q. ingetrokken te worden. De compensatiewoning mag geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken.

De aanvraag voldoet aan het gestelde beleid.

Nieuwe situatie

Aan de Weerselosestraat 304 in Hertme is sprake van een woning en een aantal schuren. Het agrarische bedrijf is gestaakt waarmee de functie van de schuren is komen te vervallen. Om te voorkomen dat schuren in verval raken heeft de eigenaar het voornemen om de landschap ontsierende schuren te slopen. Op basis van de Rood voor Rood regeling kan een nieuw woonrecht toegekend worden. Er wordt ongeveer 1500 m² gesloopt, waarmee ruimschoots voldaan wordt aan de gestelde 1000 m². Voor de overige 500 m² geldt een verdeelsleutel 1 op 3.

Het huidige erf is op gebruikelijke wijze - als gebruikelijk in ontginningslandschappen - georiënteerd op de weg. Er is daarbij altijd sprake van een hiërarchie waarbij het hoofdgebouw voor de daaraan ondergeschikte schuren is gebouwd. De huidige woning en schuren (E) worden gesloopt om meer ten zuiden een nieuwe woning (C) te kunnen bouwen. Doel is om meer afstand tussen het nieuwe erf en de bebouwing van het hotel/restaurant te verkrijgen. Er ontstaat onder meer ruimte voor een stevige groenbuffer om de erven fysiek uit elkaar te trekken. De rest van de gebouwen zijn eveneens grotendeels met de nokrichting haaks op de weg georiënteerd bestaande uit enkele bijgebouwen (B) en een tweede woning (A) achter de nieuwe hoofdwooning (C). Zij vormen samen een nieuw erfensemble (L). De erfverharding (D) versterkt dit beeld grotendeels.

Net als de erfverharding zijn hagen bepalend in het nieuwe beeld. De hagen op tekening (F) zijn indicatief en onder meer afhankelijk van de uiteindelijke architectuur en uitstraling. Hagen dienen aangeplant te worden, maar kunnen in werkelijkheid afwijken om bijvoorbeeld een betere aansluiting bij de woning te krijgen. Belangrijk is de groenbuffer aan de noordzijde die

ervoor zorgt dat de erven fysiek uit elkaar worden getrokken. De groenbuffer bestaat uit bomen (H) en zou nog verder uitgebreid kunnen worden met wat hoogstamfruitbomen. Op het erf worden enkele beeldbepalende bomen aangeplant (G). De bomen versterken de landschapsstructuur (K) en dragen bij aan een groen erfkarakter. Maatregelen voor de ruimtelijke kwaliteit zijn als volgt te omschrijven:

Aan te planten hagen (F) met beukhaag, haagbeuk of meidoorn. Aanplantmaat 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 planten per strekkende meters. Lengte bedraagt minimaal 54 meter.

Het aanplanten van drie beeldbepalende bomen (G) in de vorm van een linde, eik, walnoot of beuk in de aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen en gietrand

Het aanplanten van een robuuste bomengroep (H) met 15 eiken of lindes in de aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen en gietrand. Als kruidenlaag wordt een 2 jarig bloemrijk mengsel of winterrogge geadviseerd. Eventueel is de bomengroep in de onderlaag aan te vullen met soorten als hazelaar, lijsterbes en inlandse vogelkers.

Het "Hazepad" (O) krijgt de functieaanduiding pad. Het pad is daardoor uitsluitend bestemd voor onverharde wegen met bijbehorende groenvoorzieningen. Het Hazepad moet opengesteld blijven.

Met voorgenoemde inpassing voldoet het plan aan de gestelde voorwaarden.



- A: Woning 1 (op basis van Rood voor rood regeling) á 750 m³.
- B: Bijgebouwen op het erf. Gebouw noord 300 m², gebouwen zuid 65 m².
- C: Woning 2 (bestaand recht) á 750 m³.
- D: Erfverharding (indicatief).
- E: Te slopen woning/opstallen (oranje contouren).
- F: Aan te planten hagen (indicatief). Aanplant met beukhaag, haagbeuk of meidoorn. Aanplantmaat 80-100 (hoogte in centimeters), 5 planten met strekkende meter, minimale lengte 54 meter.
- G: Aan te planten solitaire bomen op het erf (3x). De boomsoort kan bestaan uit linde, eik, walnoot of beuk in de aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen en gietrand.
- H: Aan te planten bomen. De aanplant wordt verricht met zomereiken en zomerlinde. Totale aanplant 15 bomen in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Elke boom is de eerste drie jaar voorzien van twee boompalen en gietrand. Als kruidenlaag wordt een 2 jarig bloemrijk mengsel of bijvoorbeeld een winterrogge geadviseerd. Een dergelijke onderlaag vormt een meerwaarde voor de diversiteit, houdt beter vocht vast en voorkomt onkruid. Indien gewenst kan de onderlaag aangevuld worden met soorten als hazelaar, lijsterbes en inlandse vogelkers.
- I: Gras/gazon/tuin.
- J: Zichtlijnen vanuit woning naar het landschap.
- K: Erfstructuur / landschapsstructuur op basis van ontginningslandschap. Erf is ontstaan aan de Weerselosestraat en heeft zich haaks daarop ontwikkeld. Het nieuwe erf dient daarom ook georiënteerd te zijn op de Weerselosestraat. Daarmee voldoet het plan aan de gebiedskenmerken als opgesteld door de provincie Overijssel.
- L: Erfensemble.
- M: Gronden in agrarisch gebruik.
- N: Berm/ruigte.
- O: Onverharde weg / informele toerit. "Het hazenpad" in het zuiden van het plangebied moet opgesteld blijven.

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

