



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

• Kloosteresweg 7-9, Tubbergen •



Project: Rood voor rood Afbeelding: Ontwikkeling Kloosterweg 7-9, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsonwerpers).

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Rood voor rood

Locatie: Kloosteresweg 7-9

Titel rapport

RKP rood voor rood - Kloosteresweg 7-9, Tubbergen

Opgesteld:

17 juli 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

30 Januari 2023

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. DE

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

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



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

1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Kloosteresweg 7-9 in Tubbergen bevindt zich het erf van de initiatiefnemer. Op het erf zijn een karakteristieke T-boerderij gesitueerd met eveneens een karakteristieke schuur. Aan de zuidkant van de boerderij bevinden zich de opstallen die gebruikt worden ten behoeve van de veehouderij. De boerderij is al ver voor 1900 ontstaan en werd ontsloten vanaf de Kluunvenweg aan de zuidkant. Inmiddels is het erf te bereiken via de Kloosteresweg aan de westkant. Ten zuidwesten van de boerderij is een tweede bedrijfswoning gesitueerd dat geen relatie vormt met het bestaande erf.

De planlocatie ligt op de flank van de stuwwal en is omgeven door dekzandvlakten. Op de locatie zijn de hoogteverschillen duidelijk terug te vinden in het landschap. Het erf ligt in het essenlandschap, waarvan de kenmerken ook in het landschap te zien zijn op de planlocatie en het gebied ten noorden van de planlocatie. Op enige afstand vinden we kleine hoogteverschillen, steilranden en bochtige wegen. Aan de zuidkant van de planlocatie is het heide ontginningslandschap te zien dat zich kenmerkt door een grootschaliger, meer rechtlijnige structuur en een open landschap. Het essenlandschap is meer gesloten met zware beplantingen zoals houtwallen en eiken.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer heeft de wens om op het bestaande erf de rood-voor-rood

regeling toe te passen, wat inhoudt dat (een groot deel van) de opstallen worden gesloopt en er ruimte wordt gemaakt voor het realiseren van twee compensatiewoningen met bijgebouwen. Hiervoor is minimaal 2.400m² aan sloopmeters nodig die verkregen zullen worden op het eigen erf.

1.3 Landschappelijke inpassing

De gemeente Tubbergen stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing als voorwaarde. In dit document 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.

2. Huidige situatie

2.1 Het natuurlandschap, stuwwal

Het plangebied ligt op de flank van een uitloper van het stuwwallencomplex van Ootmarsum. De stuwwal ligt hoger dan het omliggende gebied met beekdalen en dekzandvlakten. De stuwwal is gevormd in de voorlaatste ijstijd (Saalien), toen het ijs vanuit Scandinavië zich uitbreidde naar Nederland. Vooral in Twente en het midden van Nederland zijn stuwwallen gevormd, doordat de gletsjers vanuit het noorden de ondergrond omhoog hebben gestuwd. In de laatste ijstijd (Weichselien) zijn deze, omhooggestuwde delen bedekt met dekzand. Deze dekzandgebieden werden later gebruikt voor bebouwing en als landbouwgrond. De dekzandvlakten werden afgewisseld met beekdalen, waardoor beken stroomden die zorgden voor afwatering van de hogere delen. Deze beken zijn deels nog terug te zien en deels gekanaliseerd, omdat vanaf de jaren '30 de gebieden grootschaliger werden ontgonnen als gevolg van verbeterde landbouw- en afwateringstechnieken. Er is in de omgeving sprake van enige hoogteverschillen. Deze 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.

2.2 Het cultuurlandschap, essen

De planlocatie ligt in het essenlandschap. De boerderijen die in dit landschap waren gelegen bestonden vaak uit een combinatie van akkerbouw en veeteelt. De akkers lagen op de hoger gelegen dekzandruggen en de graslanden lagen langs de beekjes. De grond was weinig vruchtbaar, waardoor boeren mest vermengd met heideplaggen als bemesting gebruikten op het land. Door deze bemesting werden de akkers nog hoger, met vaak een steile rand. In dit landschap vind je een organische structuur die de vormen van het landschap volgt, omdat de wegen de hogere delen volgden.

De erfopzet is dynamisch, wat ook op de planlocatie terug te zien is. De gebouwen stond wat gedraaid ten opzichte van de weg en in een organische structuur. De boerderij en zijn bijgebouwen zijn terug te vinden op kaarten van omstreeks 1900.

2.3 Huidige erfindeling

Op het bestaande erf staan twee woningen, waarvan één woning (op nummer 7) een karakteristieke boerderij is met daarbij ook een karakteristieke schuur. De opstallen waren in gebruik ten behoeve van de veehouderij. De voorkant van de boerderij bevond zich aan de noordwestkant, het werkbare erf was gepositioneerd richting de akkers op de essen aan de oostkant. Aan de zuidwestkant van de boerderij bevindt zich een tweede bedrijfswoning. Deze woning heeft landschappelijk geen verbintenis met de rest van het erf en/of met de cultuurhistorische situatie. In de nieuwe situatie wordt dit erf ook losgekoppeld van de rest van het erf.

2.4 Nieuwe elementen

De planlocatie is gelegen in een essenlandschap met de overgang naar de heide ontginning en kent een dynamische erfopzet. In de directe omgeving vinden we bochtige wegen en enige hoogteverschillen. De kenmerken van het essenlandschap zullen gerespecteerd worden, wat maakt dat ook de nieuwe erfopzet een dynamische structuur kent. De verbinding met de Kluunvenweg (zuidkant) zal worden hersteld. Op de historische kaart is deze verbinding al te zien. Er zullen twee nieuwe woningen met bijgebouw worden gerealiseerd. De bestaande houtopstanden worden behouden en waar mogelijk versterkt.



Planlocatie omstreeks 1900. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied tussen Tubbergen (noorden) en Albergen (zuiden) en (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1980. (Bron: topotijdreis.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Beleid

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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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. De planlocatie is aangegeven als "agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap." Hierin staan de volgende ruimtelijke ambities centraal: zichtbaar en beleefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel en een continu en beleefbaar watersysteem. Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie, omdat wordt ingezet op een zichtbaar en beleefbaar mooi landschap, omdat het nieuwe erf landschappelijk wordt ingepast, met als doel dat het passend is in het bestaande landschap. Daarnaast zal er in de nieuwe situatie ook aandacht zijn voor het opwekken van duurzame energie, in de vorm van zonne-energie.



Ontwikkelingsperspectief. Plangebied is omschreven als: "Agrarisch ondernemen in het groot-schalig landschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

3.5 Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de zogenaamde 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 en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant voor wat betreft de voorgenomen ontwikkelingen.

3.5.1 Natuurlijke laag

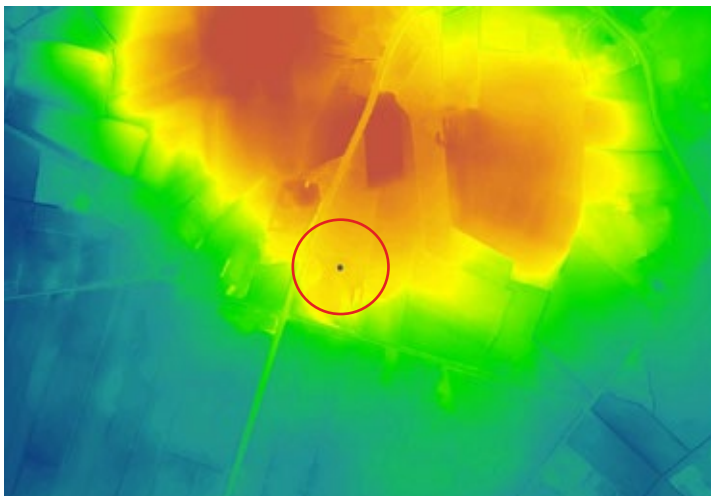
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De planlocatie ligt op de flank van een kleine stuwwal die aan de zuidkant van Tubbergen gelegen is. Richting het zuiden zijn grootschalige dekzandgebieden te vinden. In de voorlaatste ijstijd zijn de stuwwallen gevormd en in de laatste ijstijd zijn de gebieden rondom de stuwwallen door de wind bedekt met dekzand. Het omliggende gebied kent kleine hoogteverschillen, omdat delen van het gebied zijn opgehoogd met mest en dienden als es. Door schaalvergroting in de landbouw zijn de hoogteverschillen juist weer deels verdwenen. De dekzandgebieden worden doorsneden met beekdalen. De verschillende beken zorgden ervoor dat het water uit de hoger gelegen gebieden kon worden afgevoerd richting de lageregelegen gebieden. Door de verbetering van de waterafvoer zorgen tegenwoordig vooral de grotere

beken voor deze waterafvoer en zijn kleinere beken gedempt. Het reliëf dat kenmerkend is voor het stuwwallengebied is ook op de planlocatie duidelijk terug te zien.

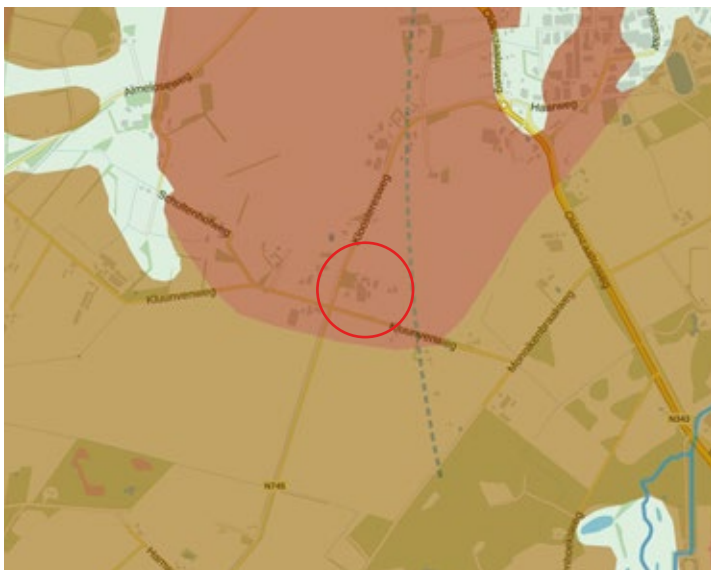
3.5.2 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de heideontginningen die meestal erg open waren.

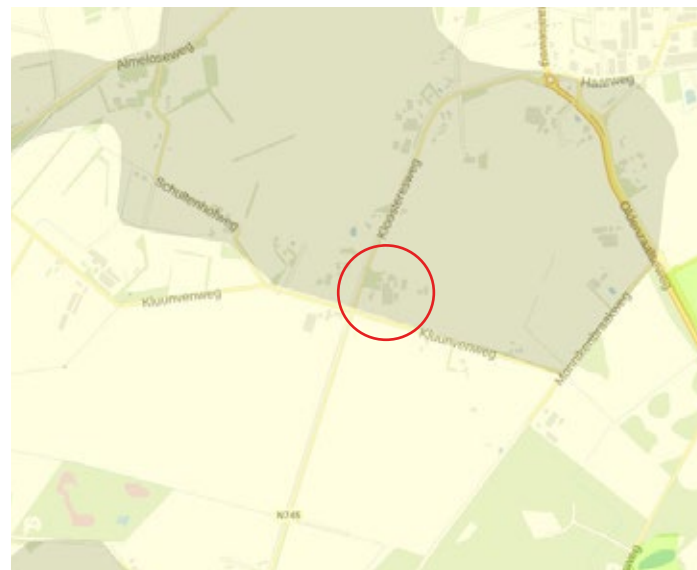
De planlocatie ligt in het essenlandschap. De straatnaam 'Kloosteresweg' is dan ook een duidelijke verwijzing naar het landschap. Verder naar het zuiden gaat het essenlandschap hier over in de heideontginning. Beide landschapstypen zijn sterk aan elkaar verbonden. De essen zijn hoger gelegen en dienen van vroeger uit als akkerland. De open essen 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. De essen zelf werden opgehoogd met mest uit de potstal en plaggen van de omliggende heidegebieden. De heidegebieden werden gebruikt om vee op te laten grazen. Deze gronden werden pas in de loop van de 20e eeuw interessant, omdat de grond toen vruchtbaarder kon worden gemaakt middels kunstmest. Er zijn nog verschillende kenmerken van het essenlandschap terug



Hoogtekaart. (Bron: ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer).



Natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "stuwwal".



Laag van cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "essenlandschap".
(Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

te zien in het landschap rondom de planlocatie, zoals de hoogteverschillen, steilranden, slingerende wegen en de bolle essen.

3.6 Buitengebied met kwaliteit (ruimtelijk beleid buitengebied)

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. Het beleid is opgesteld ter vervanging van vele andere ruimtelijke regelingen. Volgens de gemeente werd dit onnodig ingewikkeld. De absolute doelstelling van het beleid is om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

Er zijn algemene randvoorwaarden opgesteld voor het toevoegen van een extra woning waaronder:

1. Een extra woning wordt uitsluitend toegestaan indien sprake is van een kwaliteitsimpuls in de vorm van sloop van landschap ontsierende gebouwen. Hierbij geldt dat voor elke 1.200 m² te slopen landschap ontsierende bebouwing, één bouwkvael voor een woning kan worden toegekend.
2. Alleen (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden ingezet.
3. Alleen gebouwen die tenminste 5 jaar geleden zijn opgericht kunnen worden ingezet.
4. Alleen legale bebouwing telt mee, mits aangetoond dat zij voor 1998 aanwezig waren.
5. Alleen volledige gebouwen mogen ingezet worden.
6. Karakteristieke gebouwen tellen niet mee.
7. Sloop- en bouwlocaties mogen gecombineerd worden.

8. Tenminste 75% van de vereiste slooppoppervlakte komt uit de gemeente.
9. Er wordt minimaal 300 m² gesloopt.
10. Alle landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt.
11. Bouwwerken zoals sleufsilos, mestplaten, mestbassins, (mest)kelders, kassen en overtollige verharding moet verwijderd worden zonder mee te tellen aan de slooppoppervlakte. Toren- en mestsilo's tellen wel mee.
12. De extra woning wordt teruggebouwd op een slooplocatie waar sprake is van een erf.
13. De woning en bijbehorende bouwwerken vormen één erfensemble.
14. Alleen als een slooplocatie niet geschikt is, mag een bouwrecht verplaatst worden.
15. Eventueel overtollige sloopmeters mogen ingezet worden voor een groter bijgebouw.

De planlocatie bestaat uit twee bedrijfswoningen en diverse bedrijfsopstallen. De totale oppervlakte aan landschap ontsierende gebouwen bedraagt 2.804 m². Daarnaast is er sprake van één gebouw dat niet landschap ontsierend is. De oppervlakte daarvan bedraagt 215 m². Deze oppervlakte wordt buiten de opgave rood voor rood gelaten. Voor de rood voor rood opgave is 2.400 m² benodigd. De overige 404 m² wordt op het erf gehouden in de vorm van schuur voor schuur waardoor de maximale oppervlakte bijgebouwen per woning toeneemt. De bestaande bedrijfswoning moet 350 m² aan bijgebouwen kunnen realiseren.

3.7 Functiewijziging 'agrarisch' naar 'wonen'

De planlocatie kent de enkelbestemming "agrarisch-1" met functieaanduiding

“intensieve veehouderij.” Deze zal in de nieuwe situatie worden omgezet naar de enkelbestemming “wonen”. Voor het verkrijgen van deze bestemming moet voldaan worden aan de regels die gelden in het ‘rood-voor-rood beleid van de gemeente Tubbergen. De voorgenomen aanvraag voldoet aan het gestelde beleid.

3.8 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Tubbergen hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de Casco zijn in principe niet te verwijderen (groen lijnen/vlakken op de kaart).

Op de planlocatie zijn een aantal elementen aangegeven als casco element.



Uitsnede van het bestemmingsplan. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Als eerste de houtopstanden aan de zuid- en westkant van het erf. Deze houtopstanden zullen in de nieuwe situatie behouden blijven. Daarnaast is er aan de oostkant van het perceel een casco element te vinden dat verplaatst mag worden. In de nieuwe situatie zal een deel van dit element behouden blijven en een deel zal van onderbeplanting worden voorzien. Dat wil zeggen dat de bestaande houtopstand behouden blijft. De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen het bestaande casco beleid.



Fragment van de cascokaart behorende bij de cascobenadering. (Bron: geo.overijssel.nl)

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige locatie

De planlocatie is gelegen op de flank van een stuwwal die zich uitstrekt richting het noorden. In de directe omgeving bevinden zich dekzandvlakten. Het landschap is ingericht door de mens, wat maakt dat het plangebied in het essenlandschap ligt. Aan de zuidkant grenst het erf aan het heide ontginningslandschap. Het erf kent een dynamische structuur met een gesloten karakter door de houtopstanden waarmee het erf is omgeven.

4.2 Nieuwe situatie

De nieuwe situatie middels een organische structuur in het essenlandschap worden ingepast. In de nieuwe situatie zullen de boerderij (A op de tekening) en de tweede bedrijfswoning (B) behouden blijven. Ook zal er een tweetal bijgebouwen behouden blijven (C). De boerderij is landschappelijk gezien de hoofdwoning, het erf zal in de nieuwe situatie ondergeschikt zijn aan deze boerderij. De verbinding met de zuidelijk gelegen Kluunvenweg zal worden hersteld (L) en iets worden verlegd, zodat de oprit uitkomt op de karakteristieke boerderij. Deze verbinding zal dan ook als inrit dienen voor de twee compensatiewoningen en diens bijgebouwen (D en E).

Het erf zal een (deels) gesloten karakter blijven houden. Bestaande houtopstanden zullen behouden blijven (G) en er zal nieuwe aanplant plaatsvinden. Er zal inheemse beplanting worden aangeplant (H) en een nieuwe stuweelhaag (I). Beide houtopstanden zullen bestaan uit hazelaar, lijsterbes, meidoorn en vogelkers ter versterking van de diversiteit op het erf. Langs het inrit zullen nieuwe bomen worden aangeplant (M) in de vorm van Hollandse lindes. Aan de oostkant zal de bestaande houtopstand worden voorzien van onderbeplanting (P), in de soorten lijsterbes, hazelaar, meidoorn,

vogelkers, hult en vuilboom en element G zal worden aangezet met hazelaar, lijsterbes, meidoorn, vogelkers en vuilboom (N). De sloot aan de oostkant wordt gedempt en voorzien van duikers (Q). Aan de zuidkant wordt een overstort gerealiseerd die dient voor waterinfiltratie en ontluchting van de septic tank (R).

4.3 Maatregelen ruimtelijke kwaliteit

- Behouden bestaande houtopstanden (G);
- Nieuw aan te planten inheemse houtopstanden met onderbeplanting in de vorm van hazelaar, lijsterbes, meidoorn, vogelkers en meidoorn (H);
- Nieuw aan te planten stuweelhaag in de vorm van hazelaar, lijsterbes, meidoorn en vogelkers (I);
- Nieuw aan te planten Hollandse lindes, 21 stuks (M);
- Aanzetten van bestaande beplanting (N) met hazelaar, lijsterbes, meidoorn, vogelkers en vuilboom;
- Nieuw aan te planten struweel onder bestaande houtopstand met lijsterbes, hazelaar, meidoorn, vogelkers, hult en vuilboom (P).

Met de voorgestelde landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid van de gemeente Tubbergen.



- A: Bestaande boerderij.
- B: Bestaande woning.
- C: Bestaande opstallen.
- D: Nieuw te realiseren woning(en).
- E: Nieuw te realiseren bijgebouw(en).
- F: Te verwijderen opstallen.
- G: Bestaande houtopstanden.
- H: Nieuw aan te planten houtopstanden. Soort: Streekeigen inheemse beplanting. Bomen in de maat 12-14 (stamomtrek in cm) en elk voorzien van twee boompalen. Soort: Eik, beuk of linde. Totaal: 28 stuks. Onderbeplanting bosplantsoen, plantafstand 1,5 x 1,5 meter. Maat 80-100 (hoogte in cm). Soorten: Hazelaar, Lijsterbes, Meidoorn, Vogelkers en Vuilboom. Oppervlakte c.a. 1390 m2 totaal 620 stuks.
- I: Nieuw aan te planten struweelhaag. Plantafstand 3 per strekkende meter. Totale aanplant 90 stuks op een totale lengte van 30 meter. Maat 80-100 (cm) Soorten: Hazelaar, Lijsterbes, Meidoorn en Vogelkers.
- J: Grasland/weiland.
- K: Tuin/Gazon.
- L: Bestaande en nieuw te realiseren erfverharding.
- M: Nieuw aan te planten bomen. Soort: Hollandse Linde. Bomen in de maat 12-14 (stamomtrek in cm) elk voorzien van twee boompalen. Totaal 23 stuks.
- N: Aanzetten element (G) Nieuw aan te planten bosplantsoen, plantafstand 1,5 x 1,5 meter. Maat 80-100 (hoogte in centimeters). Soorten: Hazelaar, Lijsterbes, Meidoorn, Vogelkers en Vuilboom. Oppervlakte c.a. 220 m2 totaal 100 stuks.
- O: Overstort waterinfiltratie en ontlasten septic tank.
- P: Nieuw aan te planten struweel onder bestaande houtopstand. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in cm) met de soorten: Lijsterbes, hazelaar, meidoorn, vogelkers, hulst en vuilboom. Plantafstand 1,5 x 1,5 meter, totaal 345 stuks op een oppervlakte van 775 m2. Totaal 5 meter breed. Nieuw te planten struweel ter plaatse van roze stippellijn. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in cm) met de soorten: Lijsterbes, hazelaar, meidoorn, vogelkers, hulst en vuilboom. Plantafstand 1,5 x 1,5 meter, totaal 30 stuks op een oppervlakte van 40 m2.
- Q: Sloot dempen en deze voorzien van duikers / leiding. Alleen waar de bestaande houtopstand hier geen last van ondervind. Het behouden van de bestaande houtopstand heeft de hoogste prioriteit.

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

