



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Langemaatsweg 16 - Manderveen •

Tubbergen, 1 november 2024 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan Langemaatsweg 16

Datum: 1 november 2024, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Opgesteld: N+L Landschapsontwerpers
nl-landschap.nl
info@nl-landschap.nl

Auteur: Ing. DE

Getekend: Ing. RV

Gecontroleerd: Ing. NH

Inhoudsopgave:	1. Aanleiding	03
	2. Huidige situatie	04
	3. Beleid	06
	4. Nieuwe situatie	14

1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Langemaatsweg 16 in Manderveen bevindt zich de planlocatie van de initiatiefnemer. Vanaf begin jaren '90 wordt hier een camping gehouden. Op het erf wonen meerdere gezinnen, waarvan de dochter en schoonzoon de camping hebben overgenomen. Aan de voorkant van het erf (oostkant) bevindt zich de woning met bijbehorende bijgebouwen. Achter de gebouwen bevindt zich een camping waar ruimte is voor meerdere caravans/campers. Ook bevindt zich daar een 'trefpunt' waar de sanitaire voorzieningen zich bevinden en waar gasten kunnen recreëren (bijvoorbeeld bij slecht weer).

De locatie ligt in het buitengebied van Manderveen. Rond 1900 lag de locatie in een grootschalig heidegebied, het 'Geestersche veld'. Vanaf de jaren '30 is te zien dat het gebied werd ontgonnen en daardoor een meer rechtlijniger verkaveling aannam. Omdat de heidegebieden in gebruik werden genomen als landbouwgrond ontstonden in die tijd ook de eerste boerderijen. In de loop van de tijd zijn deze boerderijen uitgebreid met, voornamelijk, bijgebouwen. In de jaren '90 werd het erf aan de Langemaatsweg 16 omgevormd tot een camping.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer is voornemens om de camping uit te breiden met enkele recreatiewoningen. Daarnaast worden enkele veranderingen en vernieuwingen doorgevoerd, die de camping toekomstbestendig zullen maken. Zo zal de toegangsweg naar de camping verplaatsen naar de meest noordelijke oprit. De toegang naar de camping vindt

in de bestaande situatie nog plaats over het erf van de familie. Men heeft de wens om een duidelijker scheiding te creëren tussen privé erf en de camping. Voor deze aanpassing zal een schuur gesloopt worden ten behoeve van de nieuwe toegangsweg.

1.3 Landschappelijke inpassing

De gemeente Tubbergen stelt voor deze ontwikkeling een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde. In deze onderbouwing 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 Ligging planlocatie in het ontginningslandschap

De planlocatie ligt in het buitengebied van Manderveen. De dorpskern van Manderveen is ten noordoosten van de planlocatie gelegen. Geesteren ligt ten zuidwesten van de planlocatie. Op de historische kaart van 1900 is nog geen bebouwing terug te vinden, maar ligt de planlocatie op een kruispunt van zandwegen. Het zandpad dat aan de westkant van het perceel ligt is nog steeds terug te zien in de huidige situatie. Vanaf de jaren '30 is bebouwing terug te vinden ten zuiden van de planlocatie. De planlocatie bestond vroeger uit heide, die ontgonnen is tussen de jaren '30 en '60 van de vorige eeuw. Omdat deze ontginning pas relatief laat in de tijd heeft plaatsgevonden werd een planmatige en rechtlijnige structuur aangehouden die praktisch was voor de steeds groter wordende landbouwmachines. Rondom de dorpskern van Manderveen is ook duidelijk aan de rechtlijnige verkaveling te zien dat het gaat om een heideontginningsgebied. De planlocatie ligt tussen de hoger gelegen essen van Geesteren aan de westkant en die van Vasse en Mander aan de oostkant. Aan de noordzijde is er sprake van een veenontginning.

2.2 Huidige erfindeling

Het erf aan de Langemaatsweg bestaat uit een woning en opstallen. Het erf is nabij de weg gelegen. Het erf kent een rechtlijnige indeling die passend is in dit landschap. Het erf kent drie toegangswegen: één inrit leidt naar de (in)woning aan de linkerkant, de hoofd toegangsweg leidt naar de (hoofd)woning en de camping. De derde leidt naar de



Plangebied, met planlocatie ten zuidwesten van Manderveen. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

camping en enkele opstallen. Dit betekent dat verkeer dat richting de camping gaat ook de toegangsweg volgt die naar het woongedeelte leidt. Achter de bebouwing is de camping gelegen met standplaatsen voor kampeermiddelen en een verzamelgebouw voor sanitair en een verblijfsruimte. Aan de achterzijde van het campingterrein bevindt zich een weide voor paarden en een open grasveld dat wordt omrand door struweel. Aan de achterzijde van het veld is een doorgang naar het zandpad dat achter het terrein langs ligt.

2.3 Nieuwe elementen

Er is sprake van een half open landschap met robuuste groenstructuren zoals zware houtsingels, laanbeplanting of boscomplexen. De structuren benadrukken het rechte lijnige karakter van het landschap. In een nieuwe situatie moet het landschap niet verder verdichten. Het halfopen karakter is een belangrijk kenmerk dat behouden moet blijven. Het plan moet derhalve voornamelijk van behoud uitgaan.



Locatie plangebied in 1910 (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied in 1975. Bron: topotijdreis.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie. 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 begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) 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. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik 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. Recreatie past in dit ontwikkelingsperspectief en in de nieuwe situatie wordt de karakteristiek van het landschap behouden en waar mogelijk versterkt.

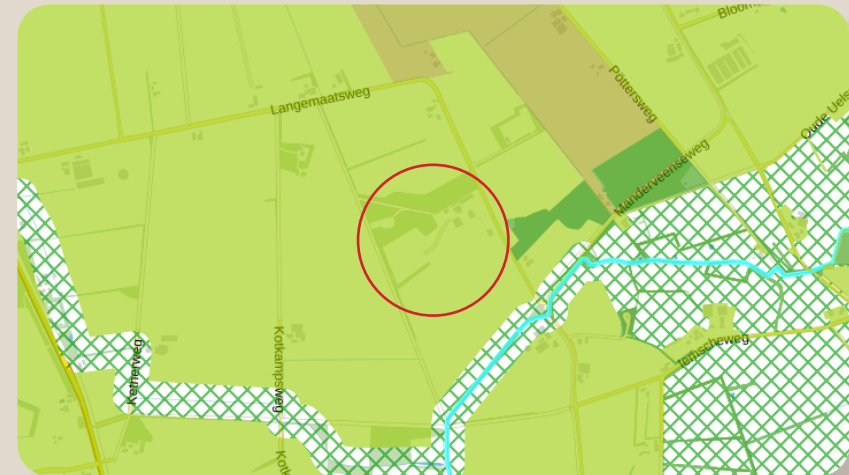
3.5 Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke

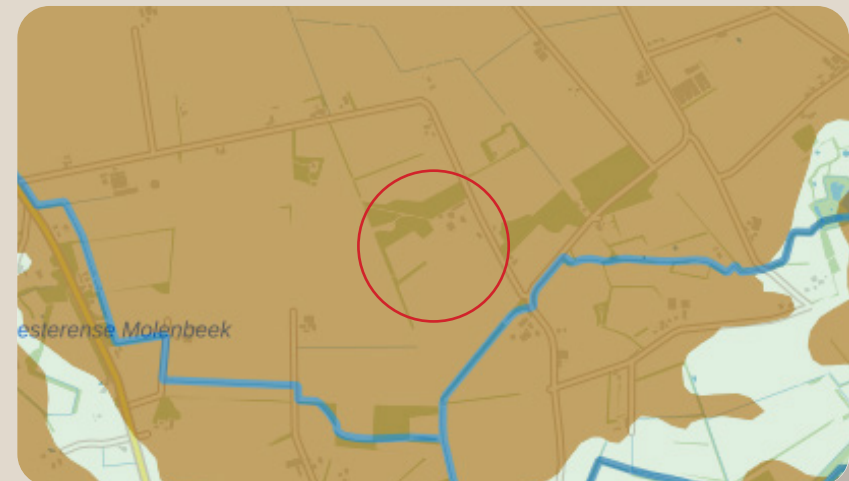
laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen: deze geeft geen specifieke kenmerken voor de projectlocatie.

3.5.1 Natuurlijke laag, dekzand

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie ligt in een dekzandgebied. Onder koude omstandigheden in de laatste ijstijd heeft de wind ervoor gezorgd dat geërodeerd zand op grote delen in het landschap werd afgezet. Er ontstonden daardoor hogere delen zoals denkzandwellingen- en ruggen of -kopjes. Op de hoogtekkaart (p. 8) is ten oosten van het plangebied een stuwwal te vinden. Er is in de omgeving van het plangebied sprake van hoogteverschillen. In de loop der jaren zijn de hoogteverschillen geërodeerd door de wind, soms juist weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik, maar uiteindelijk weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. De hoogteverschillen zijn minimaal geworden, maar nog enigszins wel herkenbaar in de omgeving van de planlocatie.



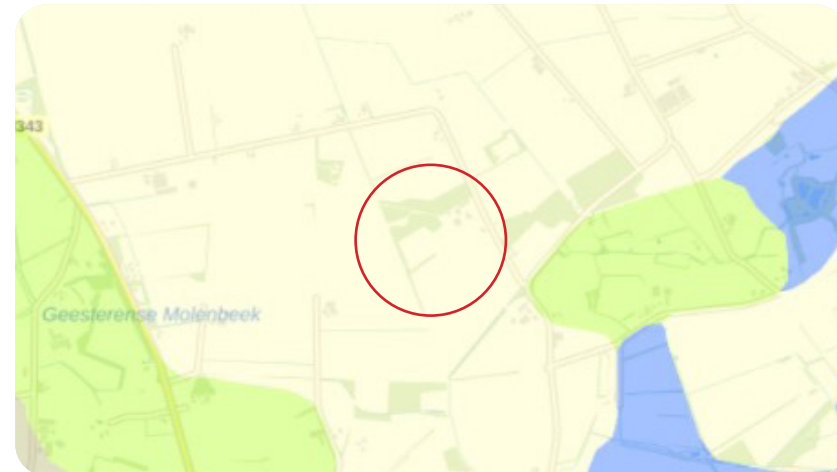
Ontwikkelingsperspectief, 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



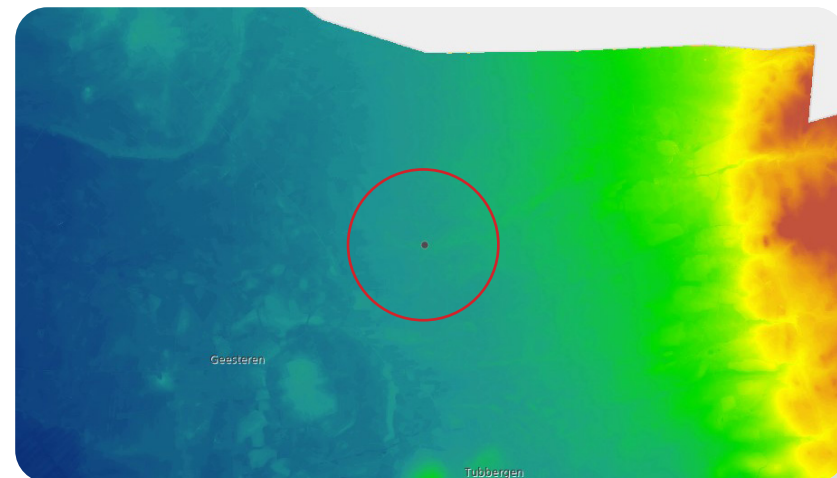
Natuurlijke laag 'dekzand'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

3.5.2 Laag van cultuurlandschap, jonge heideontginning

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden zoals het plangebied. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de grootschalige open heidecomplexen die pas laat zijn ontgonnen door - in eerste instantie - gebrek aan kennis. De planlocatie ligt in een heideontginningsgebied. De heidegebieden waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Op de heidegronden werd geweid en werden plaggen gestoken voor in de stal. Deze plaggen, vermengd met mest, dienden als bemesting voor de akkergronden op de essen. Door ontwikkelingen in de landbouw, met als belangrijkste uitvinding die van kunstmest, konden de heidevelden ook ingezet worden als akkergrond. De ontginning werd planmatig en grootschalig aangepakt wat zorgde voor relatief grote, open ruimtes. Erven lagen in blokken aan de weg en de wegen kennen een rechtlijnige structuur. Beplantingen vinden we hier terug in de vorm van lanen en bosjes.



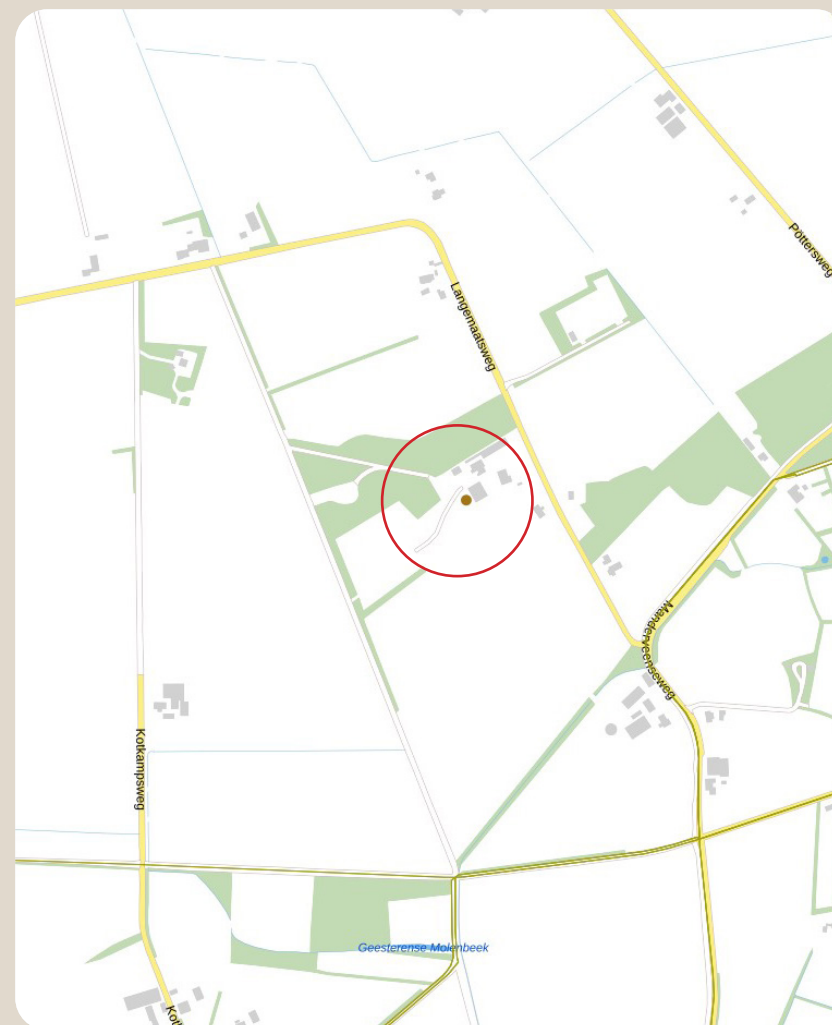
Laag van het cultuurlandschap, 'jonge heide- en broekontginningslandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Hoogtekaart (Bron: ahn.arcgisonline.nl)

3.5.3 Laag van de beleving

Het plangebied is omschreven als “verblijfsrecreatie”. Deze gebieden liggen veelal in aantrekkelijke natuurlijke landschappen en/of agrarische cultuurlandschappen. Het bebouwingstype is vaak uniformer. De betreffende gebieden zijn verbonden met de kwaliteiten van het omliggende landschap. De ambitie is de verblijfsrecreatie sterker te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en onderdeel uit te laten maken van het hele recreatieve netwerk. Het aanbod wordt hierdoor specifiek en sterker verbonden met de Overijsselse kenmerken. Op de planlocatie wordt voor de uitbreiding in principe uitsluitend gebruik gemaakt van het bestaande perceel. Daarnaast zal de nieuwe situatie sterk verbonden worden met de omgeving, wat bijvoorbeeld betekent dat de openheid van het ontginningslandschap duidelijk terug te zien zal zijn en dat het geheel verbinding heeft met het omliggende landschap. De voorgenomen ontwikkeling past goed bij de gestelde ambities.



Laag van de beleving, 'verblijfsrecreatie'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

3.6 Omgevingsvisie Tubbergen 2021

In 2021 is de omgevingsvisie “Mijn Omgevingsvisie Tubbergen” vastgesteld. De visie geeft de hoofdlijnen voor het langetermijnbeleid. De visie kent een waardenkaart. In de waardenkaart valt de locatie onder ‘gebied gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek’.

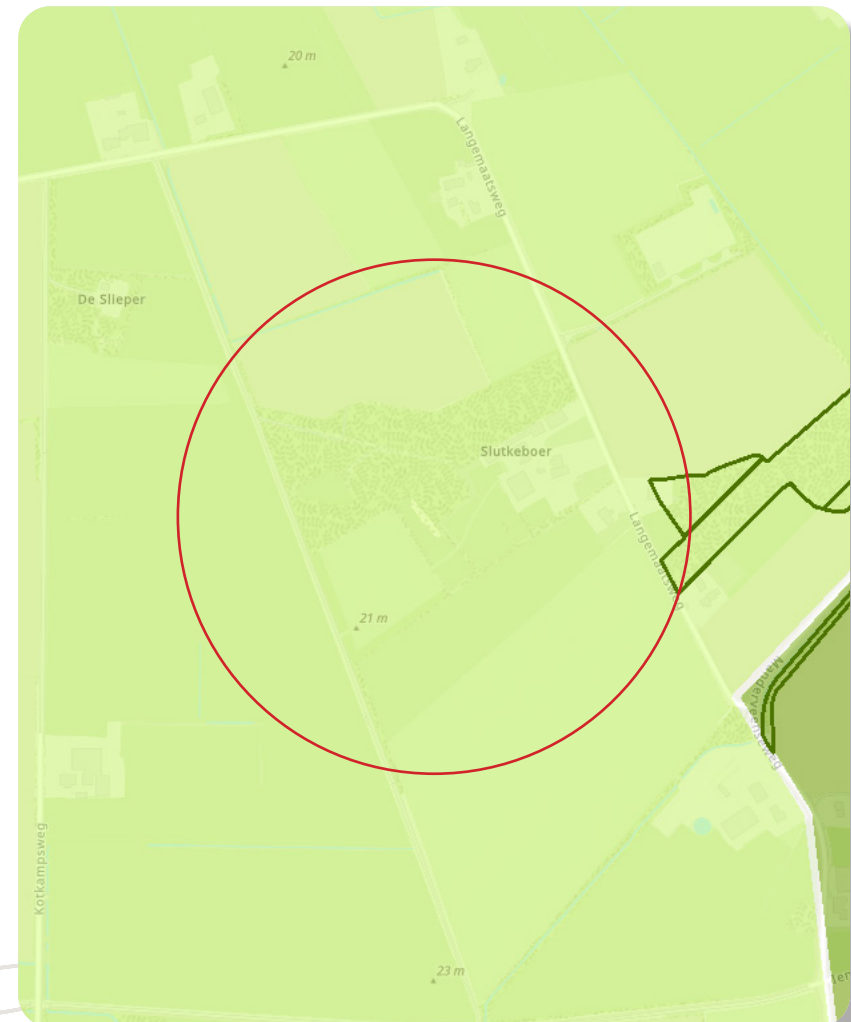
In de omgevingsvisie zijn vier kernprincipes opgenomen:

- we doen het samen, de gemeente met haar inwoners, instellingen en ondernemers;
- we geven het goede voorbeeld; wat we belangrijk vinden laten we zien in de praktijk;
- we combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt;
- we wentelen geen problemen af op volgende generaties.

Volgens de waardenkaart zijn de volgende waarden van belang:

- open met vergezichten;
- efficiënt agrarisch landschap;
- kavelsloten;
- wegen met bomenrijen;
- moderne erfopzet.

Hierbij dient onder andere ingespeeld worden op: de schaal van het



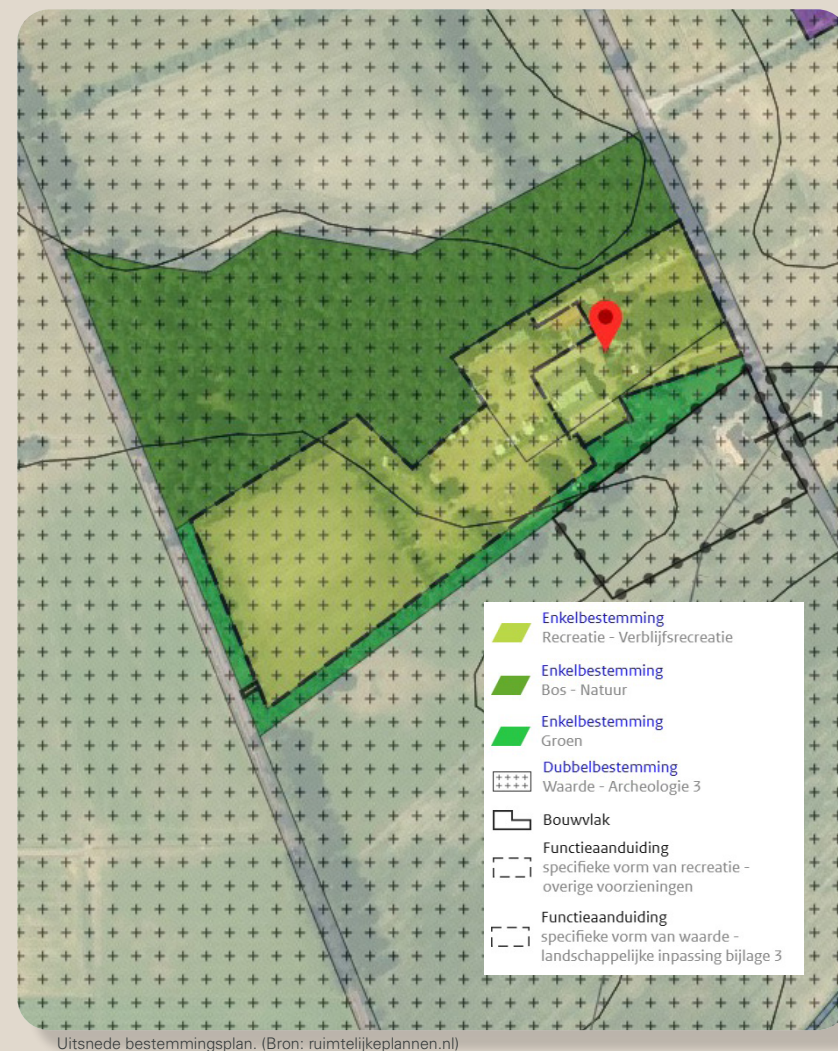
Waardenkaart, lichtgroen: gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek.
(Bron: omgevingsvisietubbergen.nl)

landschap, het agrarische karakter, gemengde functies, bouwwijze en inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is, opgeruimd landschap, heldere structuren, het verbeteren van de biodiversiteit en het vasthouden van water. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt hier rekening mee gehouden, doordat de openheid van het landschap wordt behouden en waar mogelijk terug wordt gebracht, gemengde functies blijven behouden en de bouwwijze en inrichting passen in het landschap. De gemeente Tubbergen ziet hier graag goed toegankelijke fiets- en wandelpaden. In de nieuwe situatie zal een verbinding met het bestaande wandelpad worden gecreëerd. Daarnaast zal hier de kleinschalige recreatie blijven bestaan, omdat het plangebied in omvang niet wordt uitgebreid. Daarnaast is deze vorm van recreatie aanvullend op het huidige aanbod en wordt beter op de markt en de verwachtingen ingespeeld.

3.7 Planologische situatie

Voor het plangebied is het omgevingsplan van rechtswege, met de onderdelen "Zondermansweg 8 Albergen / Langemaatsweg 16 Manderveen", "Tubbergen Buitengebied 2016" en "Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan" van toepassing.

Op basis van dit plan heeft het projectgebied de enkelbestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. De ontwikkeling van de camping zal binnen dit functiegebied plaatsvinden. Er is geen sprake van uitbreiding.



3.8 Buitengebied met kwaliteit

Dit beleidsstuk bundelt en vervangt diverse beleidsregelingen binnen de gemeenten Tubbergen en Dinkelland zoals bijvoorbeeld Rood voor Rood, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Schuur voor Schuur en het VAB+ beleid. Mede vanwege de opgaven in het buitengebied zijn bepaalde onderdelen geactualiseerd en aangevuld. Het doel van deze beleidsregel is meervoudig. Enerzijds is deze beleidsregeling bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel van deze beleidsregeling om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied. De volgende passages uit het beleid zijn naast de algemene voorwaarden relevant:

- *6.5 Wijzigen verblijfsrecreatieve accommodaties*

Het relevante artikel wordt onderstaand behandeld.

6.5 Wijzigen verblijfsrecreatieve accommodaties

Voor het toestaan van een ander type verblijfsrecreatieve accommodaties passend binnen de functie 'Verblijfsrecreatie' is sprake van maatwerk. Niet elk ander type verblijfsrecreatieve accommodatie wordt wenselijk en/of aanvaardbaar gevonden. Dit zal van geval tot geval beoordeeld moeten worden en hierbij kan een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist zijn. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering uit te voeren op basis van het bepaalde in paragraaf 8.1 van de

beleidsnota. Indien uitbreiding van bebouwing of het bedrijfsperceel gewenst is, gelden de regels uit respectievelijk paragraaf 6.3 of 6.6 van de beleidsnota.

3.8.1 Buitengebied met kwaliteit - KGO

Om te bepalen of een KGO investering nodig is, is een taxatie gemaakt van de huidige waarde en de waarde na de ontwikkeling. Hieruit blijkt dat de huidige waarde € 447.500,- is en de waarde na de ontwikkeling bedraagt € 444.985,-. Dit betekent derhalve een waardedaling van € 2.515,-. Daaruit kan geconcludeerd worden dat een KGO investering niet nodig is. Het leveren van een basisinspanning is voldoende. Hieraan wordt voldaan.

3.9 Cascobenadering 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 (groene lijnen/vlakken op de kaart). Op de planlocatie is sprake van een meerdere elementen die staan beschreven als casco elementen. Aan de noordkant ligt een donkergroen element dat bos betreft en niet verwijderd mag worden. Echter bestaat dit element uit meer dan 0,5 ha, waardoor dit onder het provinciale beleid (WNB) valt. Het plan heeft op voorhand geen gevolgen voor de WNB.

Daarnaast wordt geconstateerd dat er een blauwe cascolijn ligt in het zuidwestelijke deel van de planlocatie. De houtopstand is door initiatiefnemer aangelegd. Deze lijn wordt gerespecteerd als landschapselement, maar er wordt gekozen om kleine doorbraken realiseren ter hoogte van de zichtlijnen, waardoor doorkijkjes ontstaan die de openheid van het landschap deels weer terug brengen. Hierbij zal er aandacht zijn voor de ecologische en landschapswaarde van deze struweelrand. Op deze locaties zijn geen bomen te vinden.



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

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

De locatie is gelegen in het heideontginningslandschap in het buitengebied van Manderveen. Het landschap kenmerkt zich door openheid en rechtlijnige verkaveling. Op de planlocatie is (ten behoeve van de camping) groen aangelegd in de vorm van de struweel en aan de noordkant is de camping besloten door een bosperceel. De camping wordt beheerd door de familie die woonachtig is in woning A op de tekening. Rondom de woning bevinden zich enkele bijgebouwen (B). Achter de woning bevindt zich een camping die plaats kan bieden aan 80 campers of caravans. Ten behoeve van de camping is aan de noordkant een trefpunt (D) gesitueerd waarin de sanitaire voorzieningen zich bevinden en waar kampeerders kunnen samenkomen of recreëren, bijvoorbeeld in geval van slechte weersomstandigheden.

4.2 Nieuwe situatie camping

De wens van de initiatiefnemer is een wijziging naar een camping met 25 standplaatsen en 8 recreatiewoningen en het realiseren van een (deels) nieuwe toegangsweg naar de camping zodat het privéterrein wat meer gescheiden ligt van het camping-/recreatieterrein. De bedoeling is dat het meest noordelijke (bestaande) oprit gebruikt zal worden als toegangsweg naar de camping. Deze bestaande oprit zal worden verlengd (E) middels half-verharding. Er zal één van de schuren (C) gesloopt worden, zodat deze toegangsweg kan worden gerealiseerd. Er zal een nieuw sanitairgebouw (O) gerealiseerd worden.

4.3 Nieuwe situatie ten behoeve van recreatiewoningen

Op het achterste gedeelte (westelijke deel) van het perceel zullen 8 nieuwe recreatie woningen (F) worden gerealiseerd. De woningen worden gefaseerd gebouwd. De half-verharde toegangsweg zal vanaf de camping ook worden doorgetrokken naar de recreatiewoningen. Vanaf de recreatiewoningen wordt een half-verhard wandelpad aangelegd (G) dat verbonden wordt met het bestaande wandelpad over het zandpad aan de westkant van het terrein. In het midden van het recreatieterrein wordt een natuurlijke speeltuin (H) aangelegd met een bloemenweide (I). In de huidige struweelrand die het terrein omzoomd zullen openingen worden gemaakt (op drie plekken en maximaal 10 meter breed) om de kenmerkende openheid van het landschap terug te brengen en zichtlijnen te creëren vanuit de recreatiewoningen. Tussen de camping en het terrein met de recreatiewoningen is een overgangsdeel dat wordt aangeplant met fruitbomen (K) wat ervoor zorgt dat beide delen (camping en terrein met recreatiewoningen) aan elkaar worden verbonden. In de fruitgaard worden bankjes geplaatst die gebruikt kunnen worden door zowel de gasten van de camping als de gasten van de recreatiewoningen. De recreatiewoningen hebben elk een eigen parkeerplaats en voor gasten worden parkeerplaatsen gerealiseerd op grasklinkers (N).

In de nieuwe situatie zal de camping een harmonieus en groen geheel vormen dat past in het landschap. Met de voorgestelde ontwikkeling zal worden voldaan aan het gestelde beleid.



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

- A Bestaande woning.
- B Bestaande bijgebouwen.
- C Te slopen schuur.
- D "Het trefpunt" de woonkamer/sanitair voor de camping gasten.
- E Nieuw te realiseren halfverharde weg naar de camping en de recreatiewoningen.
- F Nieuw te plaatsen recreatiewoningen voor 2 tot 4 personen. Per huisje 1 parkeerplek.
- G Nieuw te realiseren halfverharde wandelpaden.
- H Nieuw in te zaaien bloemenmengsel.
- I Nieuw te plaatsen natuurlijke speelelementen.
- J Bestaande struweelranden. Op drie plekken wordt de houtopstand aangepast over een breedte van 10 meter breed. In deze 10 meter brede stukken wordt de onderbeplanting verwijderd. Hier blijven enkele boomvormers behouden. Hierdoor ontstaan enkele zichtlijnen het landschap in.
- K Nieuw aan te planten hoogstam fruitgaard, 8 stuks met hierin de soorten kers, appel, peer en/of pruim. Aanplanten in de maat 10-12 (stamdiameter in cm) voorzien van twee boompalen. Tussen de fruitbomen worden drie picknickbankjes geplaatst.
- L Bestaande paardenwei.
- M Nieuw aan te planten houtopstand. Nieuwe aanplant bedraagt 280 m² met de soorten: 25% zomereik, 20% ruwe berk, 15% hazelaar, 10% lijsterbes, 10% krent 10% hulst en 10% vuilboom. Hierbij 1 plant per 1,5 m², totaal aanplanten van 185 stuks. Bomen aanplanten als veren in de maat 150-200 (hoogte in centimeters) en bosplantsoen aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters).
- N Nieuw te realiseren parkeerplaatsen op grasklinkers, 9 stuks.
- O Nieuw te realiseren sanitair gebouw.

The background of the entire page is a dark gray color, overlaid with numerous thin, light gray wavy lines that flow from the top left towards the bottom right, creating a sense of movement and depth.

l a n d s c h a p s o n t w e r p e r s

Oldenzaalseweg 38 • 7651 KC Tubbergen • info@nl-landschaps.nl • www.nl-landschap.nl