



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

• Kupersweg 14 - Tubbergen •

Tubbergen, 27 november 2025 - Definitief

Ruimtelijke onderbouwing

Datum: 27 november 2025, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

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

Auteur: ing. NH

Getekend: BM

Gecontroleerd: NH

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



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

In het buitengebied van Tubbergen is het erf van de initiatiefnemer gelegen. Het erf ligt op de samenkomst van de voormalige heidevelden, het matenlandschap en het kampenlandschap. Het erf is gelegen in een uitloper van het laatstgenoemde landschap. Net als de essenlandschappen, waren de kampenlandschappen één van de oudste landschappen van Nederland. Nadat de grotere essen in gebruik waren genomen, ging men de kleinere essen (eenmansesjes of kampen) in gebruik nemen. Die esjes waren kleiner, derhalve waren ook de boerderijtjes die er stonden kleiner. De naam keuterboertje kwam naar voren. De boerderij, ook wel keuterij genoemd, werd in deze streken ook wel omschreven als 'Köttelboertje'. De gronden waren soms in bezit, maar het kwam ook voor dat de gronden in pacht waren. In veel gevallen voerde het köttelboertje ook een ambacht uit om inkomsten te genereren naast het houden van het vee.

Dat de plek oud is wordt onder meer duidelijk uit historische kaartbeelden. Reeds op kaarten van 1850 komt het erf voor. In de praktijk blijkt dit ook het geval: het boerderijtje vertoont kenmerken van rondom die tijd. Onder meer is door een bouwhistoricus de oude originele achtergevel opgevallend met kenmerken waaruit doet blijken dat de muur ooit aangesmeerd is met leem. Ook de sporen in de boerderij verraden de oudheid. De boerderij is enkele keren verbouwd, maar belangrijk is dat de voor- en achtergevel in zoverre nog origineel zijn gebleven net als de constructie van het gebouw.

In de voorgevel zijn weliswaar nieuwe kozijnen geplaatst in de jaren, maar de originele steen is nog aanwezig, waardoor herstel goed mogelijk. Vanwege de inhoud en de omvang van de boerderij werd het gebruik van dergelijke boerderijtjes vaak van wonen volledig omgezet naar het houden van dieren. Helaas werd daarna in de meeste gevallen gekozen voor sloop van het object. Herstel was te duur in verhouding met de inhoud ervan. Dergelijke boerderijen komen derhalve bijna niet meer voor. De initiatiefnemer is trots bezitter van deze boerderij en wil de boerderij en het verhaal van het ontstaan van het Twents landschap behouden.

1.2 Wens initiatiefnemer

De boerderij heeft de absolute kenmerken van de oorspronkelijke boerderij, maar is ook in de jaren op sommige punten negatief aangepast. Initiatiefnemer is voornemens om de boerderij in oude staat te herstellen mét behoud van bestaande karakteristieken. Zo moet de achtergevel zonder meer behouden blijven.

1.3 Karakteristieke bebouwing (pilot)

De gemeente Tubbergen is bezig met het opstellen van een nieuw beleid voor behoud van karakteristieke panden. Onder voorwaarden kan een initiatiefnemer een extra woonrecht verkrijgen. Om de voorwaarden in de praktijk uitvoerbaar te maken vormt dit erf een pilot. Op basis daarvan kan het beleid gestuurd worden. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een onderdeel van de aanvraag.

2. Huidige situatie

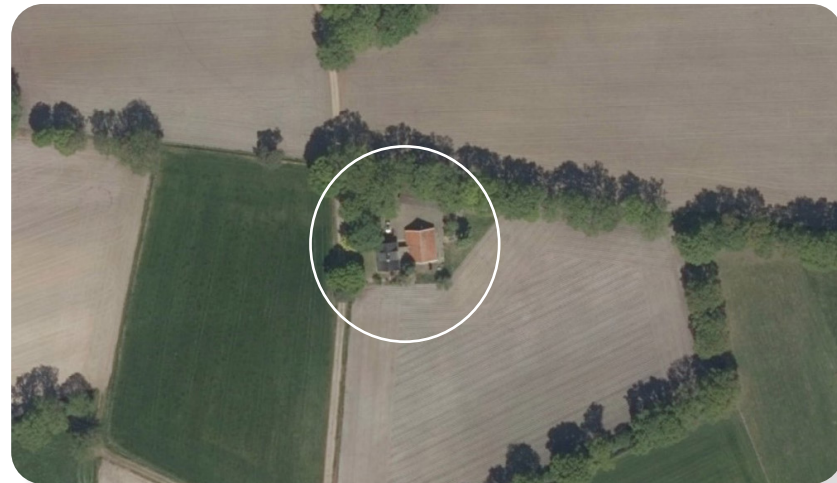
Het plangebied ligt op de samenkomst van meerdere landschappen. Er is zowel sprake van de voormalige heidevelden, het matenlandschap als het kampenlandschap. Het is dan ook geen verrassing dat er sprake is van een afwisseling van dekzandgebieden en beekdalen. Derhalve zijn er hoogteverschillen waar te nemen in het landschap (zie ook hoogtekaart op pagina 8). Het erf ligt zelf in het oude kampenlandschap. De heide, ten noorden en westen ervan, is rond de jaren '30 en '40 ontgonnen voor het agrarisch gebruik.

2.1 Samenkomst van meerdere landschappen

De boeren gingen vroeger niet zonder reden op een bepaalde plek bouwen en verbouwen. De samenkomst van de genoemde landschappen kent een zeer sterke functionele verbinding: de plaggen van de heidevelden werden gebruikt in de stallen. Deze werd na vermenging met mest uitgereden op de kampen (eenmansesjes). Op deze wijze werden de hoger gelegen kampen vruchtbaarder en waren zij zeer geschikt voor het verbouwen van granen. Het nabijgelegen matenlandschap (of überhaupt lager gelegen delen) waren vervolgens zeer geschikt voor gras- of hooilanden. De boer had op deze manier eigenlijk alles voorhanden om te kunnen boeren. Door de uitvinding van kunstmest konden later pas (jaren '30 / '40) de, minder vruchtbare, heidegronden ook gebruikt worden als landbouwgrond. Vanaf dat moment is dan ook te zien dat de verkaveling veelal functioneler en rechtlijniiger werd.



Planlocatie ten noorden van Tubbergen (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

2.2 Het landschap

Het landschap rondom het plangebied is aanvankelijk erg kleinschalig / gesloten geweest. De kampen waren vanzelfsprekend open, maar rondom was er een aaneenschakeling van houtwallen en houtsingels met daaraan gekoppeld de verspreid liggende erven. Het kenmerkende coulissenlandschap rondom het plangebied is ten dele gesneuveld door de jaren heen, maar desondanks is het gebied nog redelijk goed herkenbaar door belangrijke landschappelijke dragers. Vooral de meer robuuste elementen al dan niet langs wegen of met een functie zijn bewaard gebleven. Het landschap is daardoor vooral wat grootschaliger geworden.

2.3 Huidige indeling

Het erf is volgens topografische kaarten ontstaan in 1850 of eerder. Er is sprake van een cultuurhistorische opzet: de boerderij staat nog altijd op dezelfde plek en is zaken als brand of sloop bespaard gebleven. De boerderij is in de jaren ten dele verbouwd, maar belangrijke karakteristieken zijn bewaard gebleven. Onder meer is de achtergevel nog grotendeels origineel, met die uitzondering dat er kenmerken zijn dat de muren aangesmeerd zijn geweest met leem. Later is het erf aangevuld met enkele schuren en een woning. Deze hebben geen binding met het verleden, maar vormen wel een compact erfensemble. Er liggen kansen om het erf deels te herstellen.



Fragment uit 1850 (Bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 1905 (Bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 1970 (Bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 2005 (Bron: topotijdreis.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere beleidsdocumenten. De belangrijkste is de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel. 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. De doelstellingen uit de visie zijn doorvertaald in de omgevingsverordening, waarbij regels zijn gesteld onder welke voorwaarden ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

3.1.1 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.

3.1.2 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 en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3 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 aangemerkt als “wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft agrarisch, 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.

3.1.4 Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de

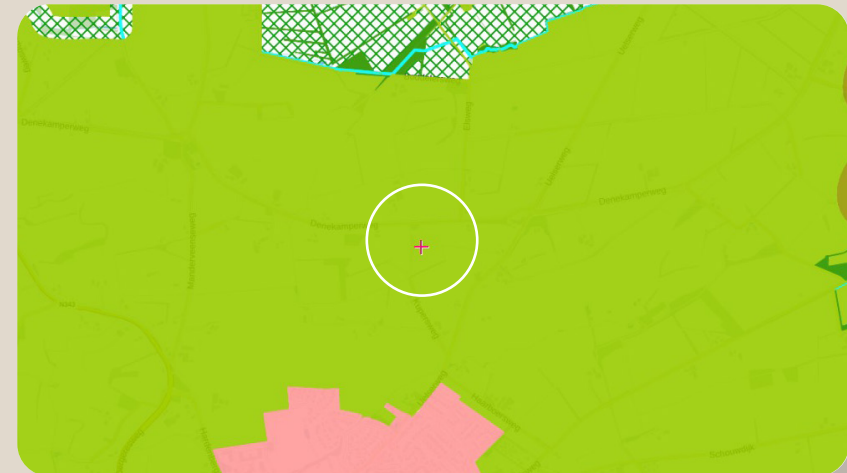
gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke 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 en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.5 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 locatie is gelegen in een beekdalgebied nabij dekzandgebieden. Er is sprake van reliëf. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. Hoogteverschillen zijn in de omgeving redelijk herkenbaar.

3.1.6 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



Ontwikkelingsperspectief. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



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

en/of 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. Dit gebeurde onder meer in de kleinschalige kampenlandschappen. In de lagere (beekdal) gebieden waren de gronden onder meer geschikt voor hooilanden. Het kampenlandschap, maar ook het matenlandschap was van oorsprong zeer kleinschalig. Door de schaalvergroting is dat sterk afgenomen, maar nog altijd zorgen belangrijke landschappelijke dragers in het gebied voor de herkenning van het gebied. Het plangebied is gelegen op de overgang van het kampenlandschap naar de ontginning. Kenmerkend zijn daarom hier de rechte wegen, open tot half open landschap en robuuste beplantingsstructuren. De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. In dit geval houdt dat vooral behoud van het bestaande in, maar er liggen ook kansen voor versterking.

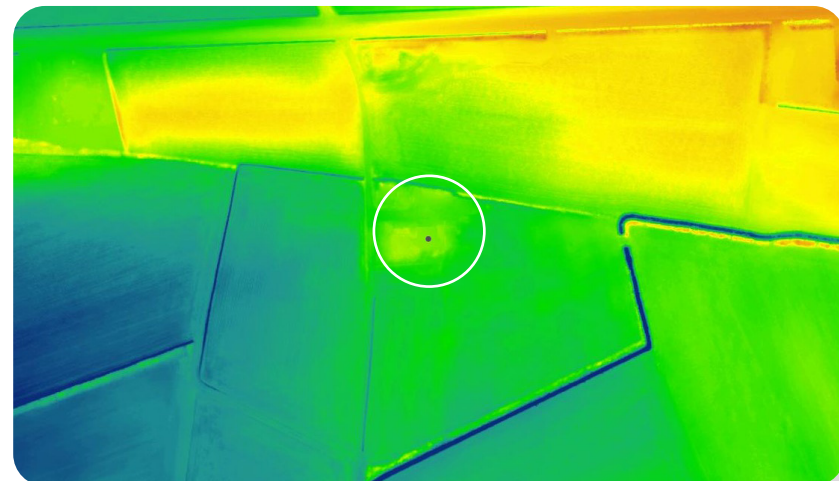
3.2 Bestemmingsplan buitengebied Tubbergen

In het bestemmingsplan buitengebied blijkt dat de bestemming 'Wonen' op het perceel rust. Ter plaatse is één woning toegestaan met daarbij de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen (tot 350 m² 1:1). Er is derhalve geen extra woning bij recht toegestaan.

Daarnaast is sprake van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4'. Er zijn consequenties voor vergravingen van meer dan 5.000 m² en dieper dan 0,40 mtr. Dat is hier niet aan de orde.



Laag van het cultuurlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Hoogtekaart (Bron: ahn.arcgisonline.nl).

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

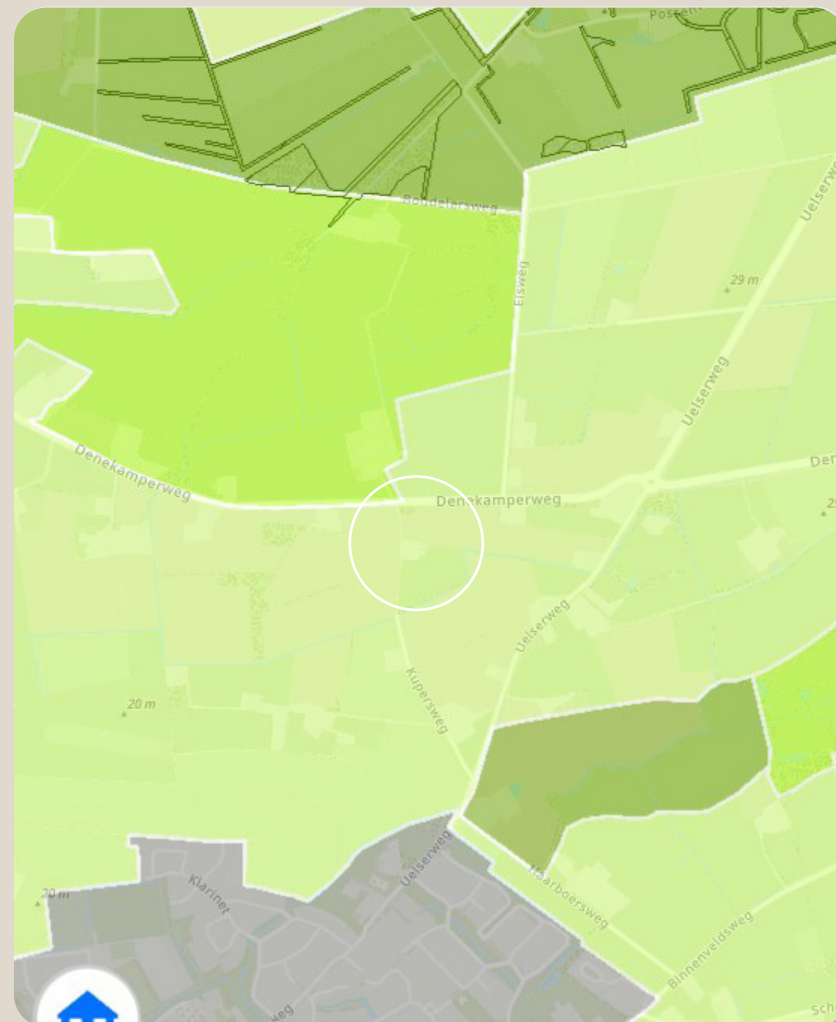
De gemeente Tubbergen hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de casco zijn in principe niet te verwijderen (groene lijnen/vlakken op de kaart). De casco elementen die zijn aangegeven zullen behouden blijven. De ontwikkeling heeft dus geen gevolgen voor bestaande casco elementen.

3.4 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 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;



Uitsnede waardenkaart (Bron: omgevingsvisiedinkelland.nl)

- we wentelen geen problemen af op volgende generaties.

Volgens de waardenkaart zijn de volgende waarden van belang:

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

Inspelen op:

- de schaal van het landschap
- het agrarisch karakter
- gemengde functies
- bouwwijze en inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is
- opgeruimd landschap
- geclusterde bebouwing
- heldere structuren
- verbeteren van de biodiversiteit
- vasthouden van water

Volgens de waardenkaart wordt iets voorbij gegaan aan de bijzondere karakteristiek van het kampenlandschap. Er is vooral aansluiting gezocht bij de heideontginning. Desondanks houdt de voorgenomen ontwikkeling rekening met de gestelde waarden. Op voorhand lijken er geen beperkingen te zijn voor de ontwikkeling.



Uitsnede bestemmingsplan. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.5 Buitengebied met kwaliteit - karakteristieke bebouwing

Ook de gemeente Tubbergen kent karakteristieke agrarisch bebouwing die in verval is geraakt of mogelijk in verval raakt.

Aanleiding is vaak dat een vervangende nieuwere woning is gerealiseerd in het verleden. De woon- en bedrijfsfunctie verdwijnt daardoor uit het oorspronkelijke, karakteristieke pand waardoor verwaarlozing optreedt. Juist daardoor verdwijnt langzaam de karakteristieke agrarische bebouwing en daarmee een deel van onze cultuurhistorie. De gemeente Tubbergen heeft samen met Dinkelland een regeling uitgewerkt om het agrarisch erfgoed waar mogelijk te behouden. De boerderij van de initiatiefnemer is voor een deel in verval geraakt, echter zijn er voldoende aanknopingspunten om de karakteristieke kenmerken te behouden c.q. te herstellen. In ruil voor een (extra) woontitel kan een initiatiefnemer een karakteristiek pand onder voorwaarden renoveren/herstellen om deze weer geschikt te maken voor wonen. De voorwaarden die worden gesteld zijn:

Door de gemeente wordt bepaald of een gebouw valt in de categorie karakteristiek of de categorie monumentaal;

Er wordt een cultuurhistorische waarde stelling aangeleverd die bestaat uit een bouwhistorische verkenning en een technische bepaling. Dit rapport moet door een deskundige zijn opgesteld en wordt getoetst door Het Oversticht namens de gemeente;

Er wordt een renovatieplan aangeleverd waarbij de bouwhistorische verkenning en de technische waardebeoordeling als uitgangspunt dienen voor renovatie van het gebouw tot woning;



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

Indien planologisch een woonfunctie kan worden toegekend om het gebouw te bewonen dient daarnaast aan de volgende voorwaarden te worden voldaan: de minimale inhoud bedraagt 450 m³; bij een inhoud van minimaal 1.000 m³ zijn maximaal 2 woningen toegestaan. Bij een inhoud van minimaal 1.500 m³ zijn maximaal 3 woningen toegestaan, met dien verstande dat het passend is in de erfopzet; per erf worden niet meer dan drie wooneenheden gerealiseerd;

Het gebouw dat in aanmerking komt voor de regeling in deze paragraaf mag nadien niet worden gesloopt;

Overig aanwezige karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen worden zoveel mogelijk ingepast in de nieuwe erfopzet, waarbij in de nieuwe erfopzet aandacht is voor het historisch erfensemble;

Per erf moet worden gekeken of er mogelijk andere maatregelen nodig zijn ten behoeve van het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit; De karakteristiek van een gebouw wordt niet enkel bepaald door materiaalgebruik, bouwvolumes en/of uitstraling van het gebouw, maar zeker ook door de oriëntatie en door de plek waar het gebouw is gesitueerd. Veranderen van de locatie van een gebouw is niet mogelijk;

De regeling in deze paragraaf kan niet worden toegepast op een gebouw waarvan op of na 1 juli 2024 de woonfunctie planologisch is verwijderd of middels een omgevingsvergunning het verboden is geworden het betreffende gebouw te gebruiken voor een woonfunctie; In het gemeentelijk woningbouwprogramma moet voldoende ruimte

beschikbaar zijn voor de te bouwen woningen in het buitengebied.

Een beoordeling van het kwaliteitsteam van de gemeente Tubbergen heeft reeds aangetoond dat het hier gaat om karakteristieke dan wel monumentale bebouwing. Bouwhistorisch verkennend onderzoek heeft inmiddels aangetoond dat de staat van het gebouw voldoende is voor herstel, waardoor de historie en karakter van de plek teruggebracht kan worden. De karakteristieke boerderij heeft een inhoud van circa 600m³ waarmee het aan de voorwaarde voldoet van minimaal 450m³ waarmee het een woonrecht kan verkrijgen. Het erf heeft een compact erfensemble passend bij de cultuurhistorie. De cultuurhistorische opzet van het erf wordt versterkt door de aanplant van een nieuwe walnoot en winterlinde, de aanleg van een moestuin met een haag en enkele fruitbomen. Ten slotte wordt het erf op middellange termijn voorzien van een karrespoor en gebakken klinkers

Verder beschikt de boerderij over oude, eiken gebinten en de sporen die de boerderij karakteristiek maken.



Schets achterzijde boerder met erf (Bron: N+L Landschapsonwerpers).

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een erf met een woonhuis (A) en een oude boerderij (B). De gebouwen zijn onderling met elkaar verbonden met een corridor. De boerderij is van ver voor 1900 en heeft nog altijd originele delen daarvan. Het gaat dan om de kap- en gebintconstructie, de achtergevel met originele niendeur en de voorgevel met muizentand. Wel zijn de kozijnen in het verleden vervangen c.q. gewijzigd aan de voorzijde. De boerderij is dan ook nooit verplaatst en er is sprake van een compact erfensemble met de achtergelegen bijgebouwen. De planlocatie kent een kleinschalige structuur die herkenningpunten laten zien van de heideontginning (rechtlijnig) als ook het kampenlandschap (grillige weg). Het gaat om een landschapsgerichte boerderij.

4.2 Nieuwe situatie boerderij

Er is reeds sprake van een zeer acceptabele compacte erfopzet. Er is geen reden om dat aan te passen. In het verleden heeft men een nieuwe woning gebouwd en is het woonrecht verplaatst van de boerderij naar de nieuwe woning. De woning is vervolgens als schuur in gebruik genomen voor vee. Dat gebeurde overigens op grote schaal. Daardoor zijn veel boerderijen verloren gegaan. Men zag de waarde er niet meer van in en vooral opknappen is een kostbaar gegeven als niet langer de woonfunctie eraan toegekend is. Maar met de sloop gaat onze cultuurhistorie langzaam verloren. Oude karakteristieke gebouwen maken plaats voor nieuwe gebouwen. Over het algemeen

zijn de grotere boerderijen voorzien van een nieuwe invulling, maar de zogeheten keuterboerderijtjes zijn nagenoeg allemaal verdwenen. De inhoud c.q. de omvang was te klein en/of de staat te slecht. De Kupersweg 14 herbergt nog zo'n keuterboerderijtje in redelijke staat. Om het verhaal van het oorspronkelijke landschap te kunnen blijven vertellen wil de gemeente karakteristieke panden behouden. De deal die gemaakt wordt met de initiatiefnemer: als de karakteristiek blijft behouden bij het omvormen naar een woning wordt een (extra) woonrecht toegekend.

Derhalve wordt minimaal de achtergevel met niendeur van de boerderij behouden c.q. waar nodig hersteld. Aan de binnenzijde van de boerderij wordt onder andere isolatie geplaatst waardoor de gehele gevel behouden kan blijven. De initiatiefnemer plaatst een glazen pui als 'onderschoer'. De goten verdwijnen en maken plaats voor een natuurlijke afloop in een grindkoffer. Het damwand aan de gevels wordt vervangen voor eiken en de zijgevels worden vervangen om de originele kwaliteit te verkrijgen.

De inhoud van de boerderij is beperkt. De totale inhoud is circa 650 m². Rekening houdend met isolerende maatregelen zal de inhoud nog verder afnemen. Dat is inherent aan de omvang van het gebouw. Echter, om het gebouw volledig in haar waarde te laten wordt voorgesteld om met een verbinding in de vorm van een glazen corridor een zwaar ondergeschikt (zowel in materiaal als formaat) bijgebouw te realiseren



- A: Bestaande woning (koppeling te saneren).
- B: Vrijstaande karakteristieke keuterboerderij. Er komen geen goten aan de boerderij (zoals oorspronkelijk het geval). Daartoe worden grindkoffers aangelegd.
- C: Bestaande bijgebouwen.
- D: Gazon/gras/tuin.
- E: Verruiming woning met behoud van karakteristieke waarde. Naastgelegen zwaar ondergeschikt bijgebouw bereikbaar via volledig glazen corridor.
- F: Op middellange termijn opnieuw in te vullen voorerf met gebakken klinkers en karresporen.
- G: Aan te brengen moestuin (haag en enkele fruitbomen). Haag bestaande uit meidoorn en eventueel haagbeuk. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeter) met 5 stuks per strekkende meter, 160 stuks aan te planten op een totale lengte van 32 meter. Aanplant van 3 fruitbomen in de maat 8-10 (stamomtrek in centimeters).
- H: Bestaande, te behouden knotlinde.
- I: Bestaande, te behouden paardenkastanje.
- J: Nieuw aan te planten walnoot (op oost) en winterlinde (op erf). Aanplant, minimaal in de maat 20-25 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van drie kniepalen en aarden gietrand.
- K: Bestaande, te behouden houtopstanden. Al dan niet wordt de bomenrij aangevuld met heestersoorten voor meer biodiversiteit (flora en fauna).
- L: Weilanden.



voor extra slaapvertrekken. De totale inhoud van de boerderij is dan nog altijd beperkt, maar op verantwoorde wijze opgehaald. De wens voor een groter gebouw is ook niet aanwezig. In een bepaalde levensfase is meer ruimte gewenst, in een bepaalde levensfase juist minder. In dat geval is het aanhangende bijgebouw multifunctioneel en dus ook in te zetten als extra kantoor- of bergruimte. Op de rechterpagina zijn referentiebeelden opgenomen, eveneens bij kleine boerderijen met exact hetzelfde probleem c.q. uitgangspunt.

4.3 Nieuwe situatie erf

Om de erfsituatie kwalitatief te verbeteren worden meerdere verbeteringen doorgevoerd. Aan de achterzijde van de boerderij (kant van de niendeur) wordt een winterlinde aangeplant. Deze boom moet op termijn het achtererf karakter geven. Aan de voorzijde van de boerderij wordt een 'moestuin' aangebracht met haagelement en een drietal fruitbomen die op informele wijze worden aangeplant. Aan de oostzijde van de boerderij wordt een walnoot aangeplant relatief kort bij een paardenkastanje. De laatstgenoemde heeft veel last van de kastanjabloedingsziekte. Omdat de kans op termijn hierop reëel is, wordt voorgesteld om zijn vervanger al aan te planten. Daardoor kan de nieuwe boom, een walnoot, alvast op sterkte komen om op termijn de beeldbepalende en karakteristieke waarde over te nemen.

Rondom de woning worden gebakken waalformaten aangebracht. Tot slot wordt op de middellange termijn het beton op het erf vervangen

door een gebakken product. Daarin worden accenten van een karrespoor gelegd om de cultuurhistorie nog verder te benadrukken.

4.4 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

De volgende maatregelen worden genomen t.b.v. de ruimtelijke kwaliteit:

- Behoud en herstel van de boerderij (B);
- Aanleg van een moestuin (G);
- Behoud van een linde (H);
- Aanplant van een walnoot en winterlinde (J).



The background of the entire page is a dark gray color with a pattern of 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