



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Detertweg 4 - Weerselo •

Tubbergen, 5 december 2025 - Definitief

RKP Detertweg 4

Datum: 5 december 2025, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

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

Auteur: BM

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 Weerselo c.q. Lemselo ligt aan de Detertweg 4 de planlocatie van de initiatiefnemer, op de overgang van het kleinschalige kampenlandschap naar het grootschaliger essenlandschap ten oosten van het erf. De historische waarde van het erf, ook wel bekend als 'erve Lammertman' blijkt duidelijk uit zowel oude kaartbeelden als verhalen uit het verleden. Al op minuutplankaarten van 1832 wordt het erf vermeld en getoond. Door de jaren heen heeft het erf veranderingen ondergaan. Diverse bebouwing is verloren gegaan en de boerderij is ook aan vernieuwing en verandering onderhevig geweest. Inmiddels is de boerderij sinds het overlijden van de laatste bewoners jaren geleden leegstaand. Een vervangende woning is daarbij omstreeks 2013 op het erf gerealiseerd, waardoor de historische boerderij formeel enkel nog als bijgebouw te boek staat.

1.2 Wens initiatiefnemer

Initiatiefnemers hebben overeenstemming bereikt om de boerderij aan te kunnen kopen en willen daarbij het karakteristieke gebouw in ere herstellen/renoveren en deze gaan bewonen. Derhalve vraagt de initiatiefnemer om het toekennen van een bouwrecht volgens de karakteristieke regeling die de gemeente Dinkelland kent in het beleid voor het buitengebied. De gemeente heeft op 3 juli 2025 op het ingediende principeverzoek een positief besluit afgegeven.

1.3 Ruimtelijk kwaliteitsplan

De gemeente Dinkelland stelt een landschappelijke inpassing als voorwaarde voor de voorgenomen ontwikkeling. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

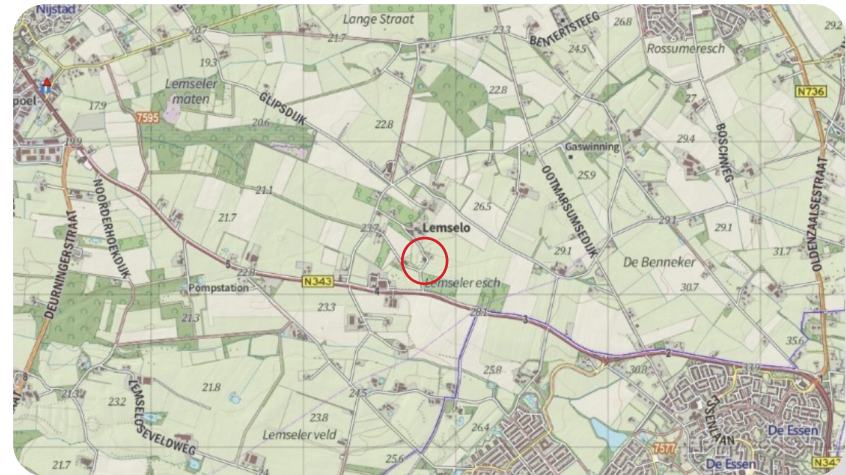
2. Huidige situatie

2.1 Natuurlijke laag

Het plangebied bevindt zich in Lemselo tussen Oldenzaal en Weerselo. Het is gelegen in een grootschalig dekzandgebied, hier en daar afgewisseld met beekdalen. De beekdalen voerden van vroeger uit het water af van de hogere delen. De dekzandvlaktes en -ruggen liggen hoger in het gebied, hier werden dan ook de boerderijen gesticht, zodat met geen natte voeten kreeg. Het geheel had hoogteverschillen tot gevolg die nog altijd goed zichtbaar zijn (zie hoogtekaart, pagina 5).

2.1 Samenkomst van meerdere landschappen

De boeren gingen vroeger niet zonder reden op een bepaalde plek bouwen en verbouwen. Het plangebied bevindt zich op de samenkomst van verschillende landschappen: de voormalige heidevelden, het kampenlandschap en het essenlandschap. Hierdoor ontstaat een afwisselend landschap. Het erf zelf ligt in het kampenlandschap op de flank van een grootschalig essencomplex. De samenkomst van de landschappen kent een zeer sterke functionele verbinding: de plaggen van de heidevelden werden gebruikt in de stallen en werden, na vermenging met mest, uitgereden op de kampen en essen. Op deze wijze werden de hoger gelegen kampen vruchtbaarder en waren zij zeer geschikt voor het verbouwen van granen. De boer had op deze manier eigenlijk alles voorhanden om te kunnen boeren. Door de uitvinding van kunstmest konden later pas (jaren '30) de arme heidegronden ook gebruikt worden als landbouwgrond. Vanaf dat moment is dan ook te zien dat de verkaveling functioneler en rechtlijner werd.



Plangebied in Lemselo, tussen Weerselo en Oldenzaal (bron: geo.overijssel.nl)

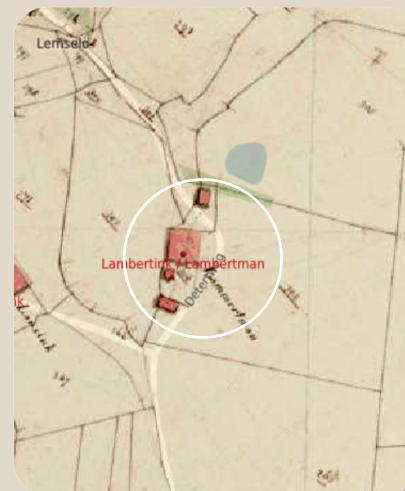


Planlocatie in recente luchtfoto (bron: geo.overijssel.nl)

Het kampenlandschap rondom het plangebied is aanvankelijk aan de westzijde erg kleinschalig/gesloten geweest met open 'kamers' en coulissen. Het contrast met het grootschaligere essenlandschap aan de oostzijde was groot. Het kenmerkende coulissenlandschap rondom het plangebied is ten dele gesneuveld door de jaren heen, maar het gebied is nog redelijk goed herkenbaar door belangrijke landschappelijke dragers. Vooral de meer robuuste elementen veelal langs wegen of met een functie zijn bewaard gebleven. Het landschap is daarom enigszins grootschaliger geworden.

2.3 Huidige indeling

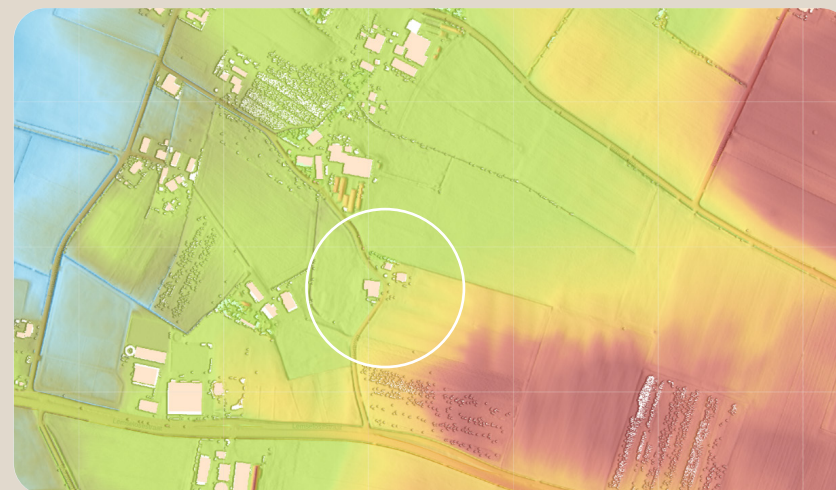
Het Erve Lambertman dateert op basis van bekende geschriften van voor 1385 en is ook zichtbaar op oud kaartmateriaal. Het erf toont hiermee een rijke geschiedenis, op het kadastrale minuutplan van 1832 is een boerderij vergelijkbaar met de huidige footprint reeds zichtbaar. Om deze boerderij stonden drie gebouwen, waarin mogelijk een bakhuis 'bakhoes', een lemenschuur 'heuschöppe' en een wagenschuur herkend worden. Later werden meer moderne agrarische bedrijfsgebouwen toegevoegd waarvan één schuur uit omstreeks 1970 tegenwoordig nog aanwezig is. In 2013 is een nieuwe woning gebouwd aan de overzijde van de Detertweg. Qua historische bebouwing is daarmee enkel de boerderij behouden gebleven, maar ook hiervoor geldt dat de woonfunctie en agrarische functie verloren is. Enig verval is dan ook zeker zichtbaar. Er liggen kansen voor behoud en herstel van de historische waarde.



Kadastrale minuutplan, omstreeks 1832 (bron: hisgis.nl)



Fragment uit 1925 (bron: topotijdreis.nl)



Hoogtekaart (bron: viewer.ahn.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 begrenzungen als Nationale Landschappen en NNN-gebieden 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

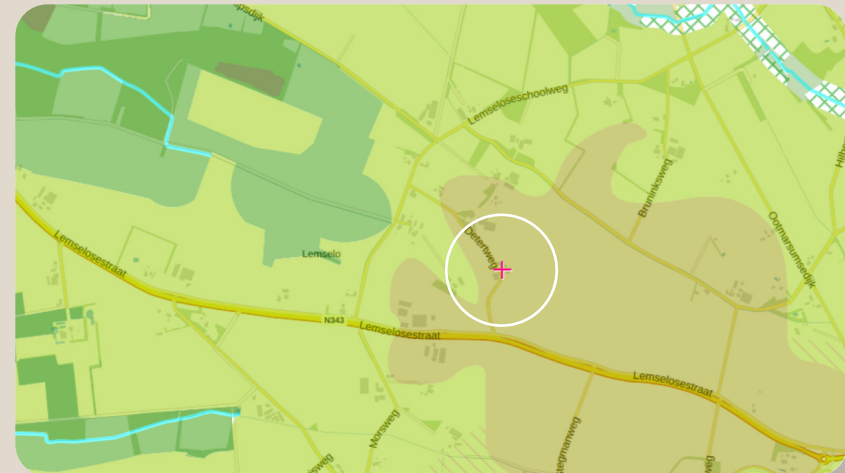
gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke 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

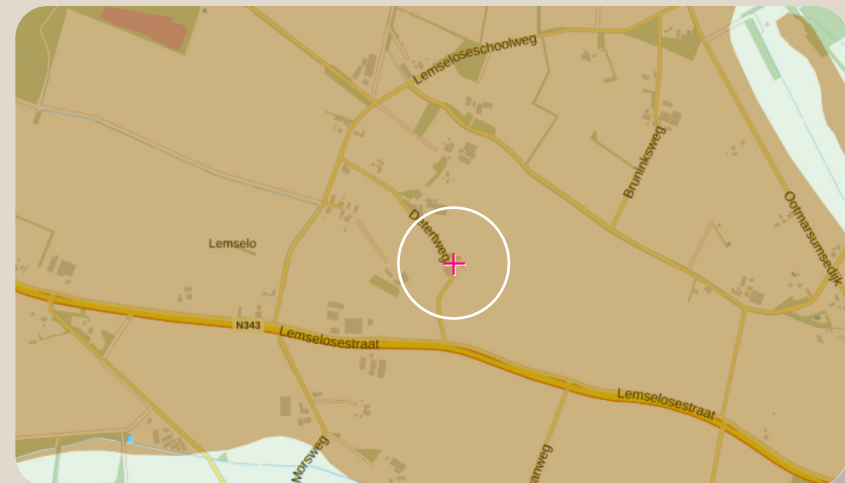
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen aan de zuidelijke voet van de stuwwal van Ootmarsum (zie ook de hoogtekaart op pagina 8). Het gebied is omgeven door een grootschalig dekzandgebied dat plaatselijk wordt doorsneden voor beekdalen. 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 nog zichtbaar.

3.1.6 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat



ontwikkelingsperspectief ((bron: overijssel.tercera-ro.nl)).

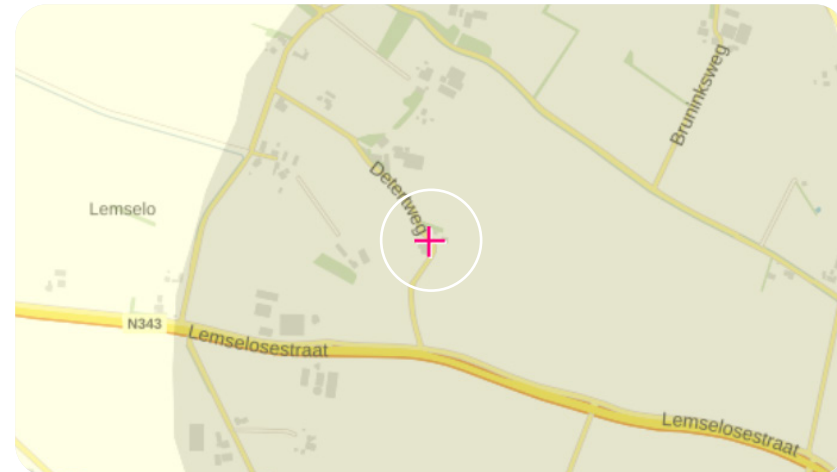


natuurlijke laag ((bron: overijssel.tercera-ro.nl)).

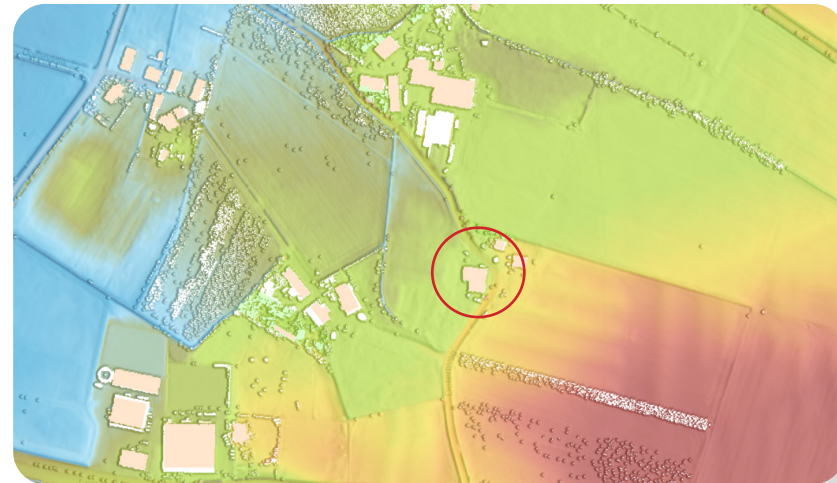
er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en/of dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. 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 in het kampenlandschap tussen het essenlandschap en de heideontginningen. Kenmerkend is hier de overgang van kleinschaligheid naar het grootschaligere open essenlandschap. 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 Planologisch kader

Volgens het omgevingsplan van rechtswege (bestemmingsplan Buitengebied 2010) kent de planlocatie de functie 'Wonen' met omliggend de functie 'Agrarisch - 1'. In 2012 is een zgn. projectafwijkingbesluit verleend voor de bouw van een nieuwe woning en in het gebruik nemen van de voormalige boerderij als bijgebouw. De wens voor het opnieuw in gebruik nemen van de woning



laag van het cultuurlandschap. (bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Hoogtekaart (bron: viewer.ahn.nl)

voor bewoning is daarmee niet toegestaan. Voor deze aanvraag wordt de beleidsregel voor karakteristieke bebouwing gebruikt.

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Dinkelland 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 Dinkelland 2021

In 2021 is de omgevingsvisie "Mijn Omgevingsvisie Dinkelland" vastgesteld. De visie geeft de hoofdlijnen voor het lange termijn beleid. De visie kent een waardenkaart. In de waardenkaart valt de locatie onder middelgroen 'gericht op beperkte ontwikkeling door gemiddelde waarde en 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;



uitsnede verbeelding van het omgevingsplan van rechtswege (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



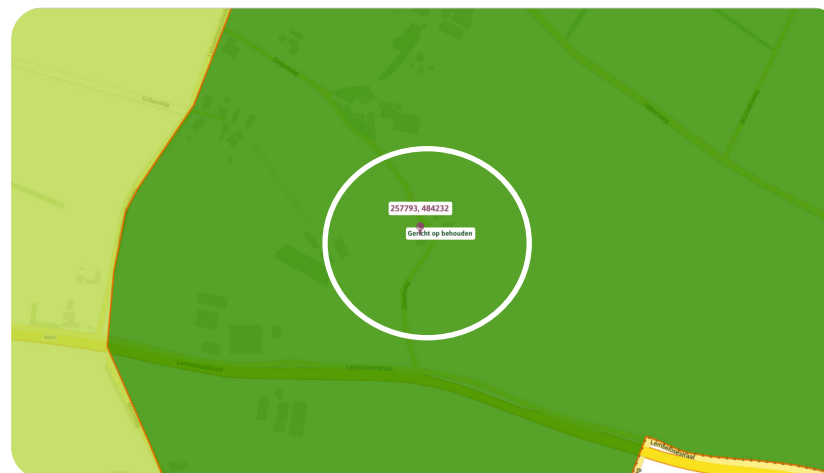
fragment van de cascokaart behorende bij de cascobenadering. (bron: geo.overijssel.nl)

- 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 waarden van belang zoals weergegeven in de afbeelding op deze pagina. Daarnaast wordt ook aangegeven waarop ingespeeld kan worden. De voorgenomen ontwikkeling houdt op goede wijze rekening met de gestelde waarden. Op voorhand lijken er geen beperkingen te zijn voor de ontwikkeling

3.5 Buitengebied met kwaliteit - karakteristieke bebouwing

Ook de gemeente Dinkelland kent karakteristieke agrarische 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 Dinkelland heeft samen met Tubbergen 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



uitsnede waardenkaart (bron: omgevingswet.overheid.nl)



Waarden

- passend in de schaal van het landschap;;
- veel variatie in beplanting;
- open – gesloten;
- licht-donker;
- hoge ecologische waarde;
- hoge biodiversiteit;
- veel beleefbare cultuurhistorie:
 - landgoederen;
 - kleinschalig agrarisch landschap;
 - essen;
 - oude boerderijtjes;
 - schuivenhuisje;
 - watermolens;
- hoge belevingswaarde.

Speel in op

- de oorspronkelijke schaal van het landschap;
- het versterken van natuurwaarden;
- behoud van cultuurhistorie en erfkenmerken;
- het vasthouden van water;
- het verbeteren van biodiversiteit;
- natuurinclusieve bouwwijze;
- inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is;
- belevingswaarde gericht op natuur en cultuurhistorie.

uitleg kenmerk 'gericht op behouden' (bron: omgevingswet.overheid.nl)

voor wonen. De voorwaarden die worden gesteld zijn:

1. Door de gemeente wordt bepaald of een gebouw valt in de categorie karakteristiek of de categorie monumentaal;
2. 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;
3. Er wordt een renovatieplan aangeleverd waarbij de bouwhistorische verkenning en de technische waardebepaling als uitgangspunt dienen voor renovatie van het gebouw tot woning;
4. 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;
5. Het gebouw dat in aanmerking komt voor de regeling in deze paragraaf mag nadien niet worden gesloopt;
6. 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;
7. Per erf moet worden gekeken of er mogelijk andere maatregelen

nodig zijn ten behoeve van het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit;

8. 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;
9. 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;
10. 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 Dinkelland heeft aangetoond dat het hier gaat om karakteristieke bebouwing in categorie 4. De te herstellen boerderij voldoet ruimschoots aan de minimale inhoudsmaat van 450 m³ en in voorliggend plan wordt er 1 wooneenheid toegekend aan de boerderij. Recent bouwhistorisch onderzoek heeft aangetoond dat de boerderij een bijzonder rijke geschiedenis kent. Rond 1781 is de oorspronkelijke boerderij door brand verwoest en vervolgens volledig herbouwd als vakwerkboerderij. Van dit vakwerk is tegenwoordig niets meer zichtbaar, vermoedelijk

omdat de gevels rond 1911 zijn vervangen door de huidige gemetselde gevels. De complete eiken sporenkap uit 1781 is echter nog altijd intact. Onlangs is er een renovatieplan opgesteld. Hierin is onder meer opgenomen dat de grote, oude baandeuren worden verwijderd en dat de gevel wordt voorzien van een verdiept onderschoer, zoals dat oorspronkelijk aanwezig was (zie pagina 13).

De cultuurhistorische structuur van het erf is grotendeels behouden gebleven. Deze bestaat uit de boerderij met dubbele kap, gelegen in een erfensemble dat door de Detertweg wordt doorsneden. De historische waarde van het erf kan verder worden versterkt, bijvoorbeeld door het herstel van de fruitgaard aan de voorzijde van de boerderij.

Daarnaast beschikt de boerderij over oude eiken gebinten en sporen, die samen het karakteristieke beeld van het gebouw bepalen. Op deze en de volgende pagina's zijn enkele foto's opgenomen die deze karakteristieke elementen illustreren.



Eiken gebinten en sporen aan de binnenkant van de boerderij



Foto met onderschoer plm. 1939



Foto plm. 1939 met oorspronkelijke zijgevel voorhuis incl. uitbouw rechts



close up gevel voorkant boerderij met sierelementen



aanzicht vanaf overzijde Detertweg en ook de blauwe en oranje dakpannen zichtbaar

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

Het Erve Lambertman wordt al vóór 1385 genoemd en staat op oud kaartmateriaal. Op het kadastrale minuutplan van 1832 is al een boerderij zichtbaar met een vergelijkbare footprint als de huidige. Oorspronkelijk bood zo'n boerderij onderdak aan meerdere generaties, vee en oogst, en vonden er allerlei werkzaamheden plaats. Het erf functioneerde als zelfvoorzienende economische eenheid, wat ook op de domeinkaart te zien is. Later werd een deel van de oorspronkelijke bebouwing vervangen door modernere agrarische gebouwen, waaronder een schuur uit ca. 1970 die nog aanwezig is (B). In 2013 is een nieuwe woning (A) gebouwd aan de overzijde van de Detertweg. Van de historische bebouwing is alleen de boerderij (C) behouden, al zijn de woon- en agrarische functies verdwenen en is verval zichtbaar. Toch liggen er kansen voor behoud en herstel van de historische waarde.

4.2 Nieuwe situatie

In het verleden is een nieuwe woning gebouwd en werd het woonrecht van de boerderij (C) naar de nieuwe woning verplaatst. De boerderij verkeert in een zodanige staat dat het gerenoveerd gaat worden om het gebouw opnieuw bewoonbaar te krijgen. De huidige erfopzet is compact en functioneel, wel bestaat de wens om op de locatie van een voormalige stal/schuur een bijgebouw (D, 100 m²) bij de karakteristieke boerderij te realiseren, dit om weer een herkenbare erfopzet te genereren met een compact erfensemble. Aan de voorzijde

van de boerderij zal het oorspronkelijke aanzicht worden hersteld door de aanleg van een fruitgaard (L) bestaande uit 5 fruitbomen en een walnoot (M). De tuin zal omsloten worden door hagen (J), waartussen een landhek geplaatst zal worden (P). Aan de noordwestzijde van de boerderij is ruimte voor een solitaire erfboom in de vorm van een koningslinde (I). De erfverharding zal bestaan uit authentiek ogende bestrating (E), er wordt een onderschoer teruggebracht en hieronder zal Bentheimer zandsteen worden toegepast. De route naar de twee niendeuren wordt geaccentueerd door een ander bestratingspatroon (O). Door voorgenoemde maatregelen wordt de historische erfsituatie in ere hersteld.

4.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

De volgende maatregelen worden genomen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit:

- Behoud en herstel van de boerderij (C);
- Behoud van hagen en houtopstanden (G en H);
- Aanplant van twee solitaire bomen (I,M);
- Aanplant van hagen (J);
- Herstel van fruitboomgaard (L);
- Nieuw te plaatsen landhek (P);

Met voorgenoemde inpassing geeft het plan invulling aan een instandhouding van ruimtelijke kwaliteit. Er wordt voldaan aan de gestelde eisen vanuit de gemeente en provincie.



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

- A: Bestaande woning.
- B: Bestaand bijgebouw.
- C: Bestaande karakteristieke boerderij.
- D: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- E: Erfverharding, voorkeur voor authentiek ogende bestrating (gebakken klinkers).
- F: Tuin/gazon.
- G: Bestaande haag.
- H: Bestaande robuuste houtopstanden.
- I: Nieuw aan te planten solitaire koningslinde, aan te planten in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Bij aanplant elk voorzien van twee boompalen.
- J: Nieuw aan te planten beukenhaag. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters), met 5 stuks per strekkende meter. Totale aanplant 575 stuks op een totale lengte van 115meter.
- K: Bouwvlak.
- L: Te herstellen fruitgaard. Aanplanten met oud Hollandse hoogstam fruitbomen in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters). Totaal 5 stuks aan te planten en elk voorzien van twee boompalen bij aanplant.
- M: Nieuw aan te planten beeldbepalende walnootboom. Aan te planten in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Bij aanplant voorzien van twee boompalen.
- N: Erfensemble.
- O: Niendeuren te accentueren door onderschoer te voorzien van benthemerzandsteen en ander bestratingspatroon richting beide niendeuren.
- P: Nieuw te plaatsen landhek.
- Q: Weiland/grasland.



Fragment uit 1920 (bron: topografisch.nl)

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

Kupersweg 14 • 7651 LA Tubbergen • info@nl-landschap.nl • www.nl-landschap.nl