



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Spölmanweg 2 - Oud Ootmarsum •

Tubbergen, 13 augustus 2025 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan



Datum: 13 augustus 2025, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

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

Auteur: BM

Getekend: DA

Gecontroleerd: NH

Inhoudsopgave:

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



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Net buiten de kern van Oud-Ootmarsum, aan de Spölmanweg 2, is sprake van een voormalig agrarische bedrijf. Er is sprake van een woning, een voormalige boerderij, enkele karakteristieke schuren en een werktuigenberging. Het ligt net naast de doorgaande weg richting Duitsland. Het erf ligt op de flank van stuwwal waar ook onder meer de Kuiperberg gelegen is. Door de hoogteverschillen is er sprake van het essen- en kampenlandschap op de overgang naar de grootschaligere heideontginning. Daarnaast is er sprake van enkele maten langs de beek. Kenmerkend voor het geheel zijn de meer dan behoorlijke hoogteverschillen (zelfs op het erf zelf) en de ietwat verstrooide opzet van het erf. Er lijkt willekeurig en naar behoefte gebouwd te zijn. Dit heeft geresulteerd in een compact erf. 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.

Het erf is al oud en lijkt al zichtbaar op kaarten van voor 1900. De bebouwing op het erf vertoont ook zeker aanknopingspunten uit die tijd. De boerderij zelf is enkele keren verbouwd waarbij, niet geheel ongebruikelijk, de boerderij dienst uitmaakte als schuur. Daardoor zijn er wel behoorlijk veel karakteristieke verloren gegaan. Feitelijk is enkel de achtergevel nog karakteristiek te noemen. De

oorspronkelijke voorgevel, de zijgevels en het gehele dak zijn dat al niet meer. De naastgelegen schuur én de achtergelegen schuur zijn wel zeer karakteristiek.

1.2 Wens initiatiefnemer

De bestaande woning gaat gesloopt worden. Daarvoor wordt een nieuwe woning gebouwd. De oude boerderij is helaas onherstelbaar verbouwd. Dat geldt echter niet voor de naastgelegen karakteristieke schuur. Zonder meer vertoont dit gebouw karakteristieke die het behouden waard zijn. De initiatiefnemer is trots bezitter van dit erfgoed en wenst het deels te behouden. In combinatie met de regeling karakteristiek wordt er een tweede woonrecht toegevoegd op het erf.

1.3 Karakteristieke bebouwing en ruimtelijk kwaliteitsplan

De gemeente Dinkelland heeft onlangs de derde wijziging van het 'Buitengebied met kwaliteit' beleid vastgesteld. Hierin is nieuw beleid opgenomen voor behoud van karakteristieke panden. Onder voorwaarden kan een initiatiefnemer hierbij een woonrecht verweven. De landschappelijke inpassing vormt een belangrijke voorwaarde voor de gemeente Dinkelland. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is verder uitleg gegeven aan de invulling van het plan waaronder de situatie, de landschappelijke analyse, het beleid en de uitwerking van het plan. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie

2.1 Historie planlocatie

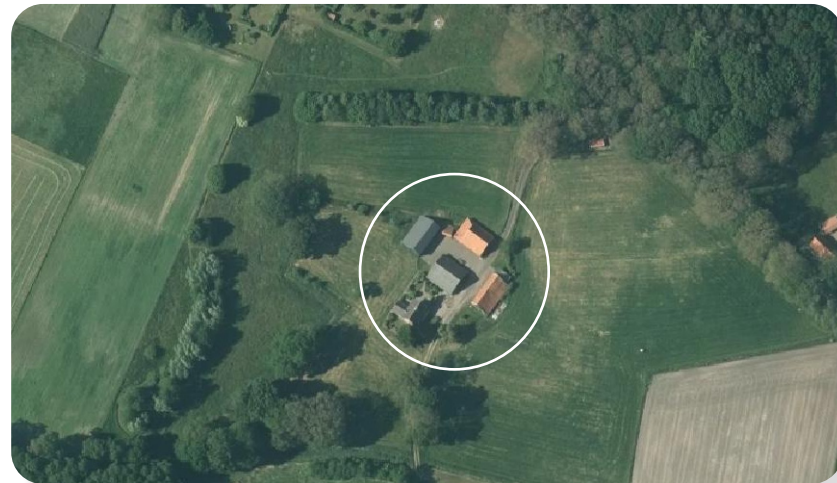
In het buitengebied van Oud Ootmarsum is het erf van de initiatiefnemer gelegen. Het erf is gelegen nabij het beekdal van de Poelbeek op de stuwwal in het essen- en kampenlandschap. Om die reden zijn er forse hoogteverschillen waar te nemen (zie ook de hoogtekaart). In de meest westelijk gelegen schuur is in pandig het hoogteverschil van het maaiveld circa 1 meter. Het erf ligt op de samenkomst met de voormalige heide en de maten. De essen- en kampenlandschappen zijn 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'. Reeds op kaarten van 1900 komt het erf al voor. Op het erf zijn nog 3 karakteristieke opstallen van die tijd aanwezig. Vanwege de inhoud en de staat van de boerderij werd het gebruik van dergelijke boerderijtjes vaak van wonen volledig omgezet naar het houden van dieren en/of voor opslag.

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 heide werden gebruikt in de stallen. Deze werd na vermenging



Plangebied ten noorden van Oud Ootmarsum (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

met mest uitgereden op de kampen. Op deze wijze werden de hoger gelegen kampen vruchtbaarder en waren zij zeer geschikt voor het verbouwen van granen. De nabijgelegen maten waren zeer geschikt voor grasland. De boer had op deze manier eigenlijk alles voorhanden om te kunnen boeren. Door de uitvinding van kunstmest konden in de jaren '30 / '40, de minder vruchtbare heidegronden ook gebruikt worden als landbouwgrond.

2.2 Het landschap

Het landschap rondom het plangebied is aanvankelijk erg kleinschalig geweest. De kampen waren vanzelfsprekend open, maar rondom was er een aaneenschakeling van houtwallen en -singels 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 herkenbaar door belangrijke landschappelijke dragers. Vooral de meer robuuste elementen langs wegen of met een functie zijn bewaard gebleven.

2.3 Huidige indeling

Het erf is van voor 1900. De cultuurhistorische opzet van het oorspronkelijke erf is door de nieuwbouw van schuren en de woning enigszins verloren gegaan. Echter, doordat de oorspronkelijke schuren nog behouden zijn gebleven, vertegenwoordigen zij belangrijke karakteristieke elementen die bijdragen aan de herkenning van het erf.



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

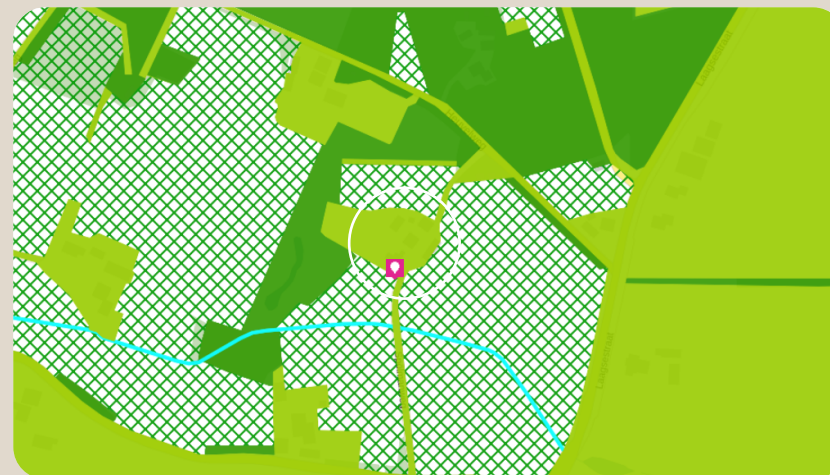
In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De planlocatie is aangemerkt als "wonen 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 ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

3.1.4 Gebiedskenmerken

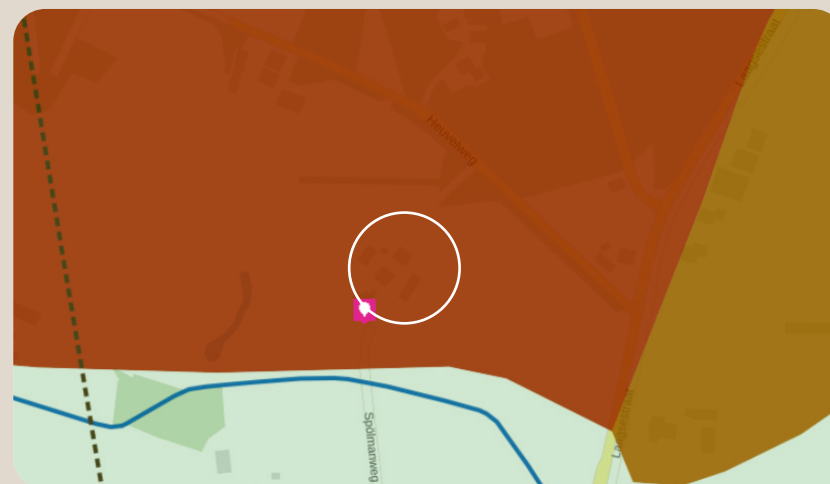
Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. 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 op de flank van de stuwwal direct ten noorden van het 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 eenmangesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. Hoogteverschillen zijn in de omgeving en op het erf goed herkenbaar.



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



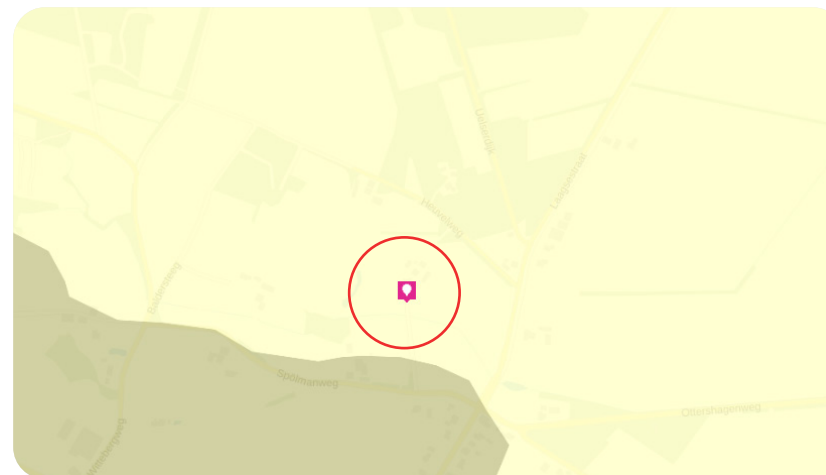
Natuurlijke laag. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

3.1.6 Laag van cultuurlandschap

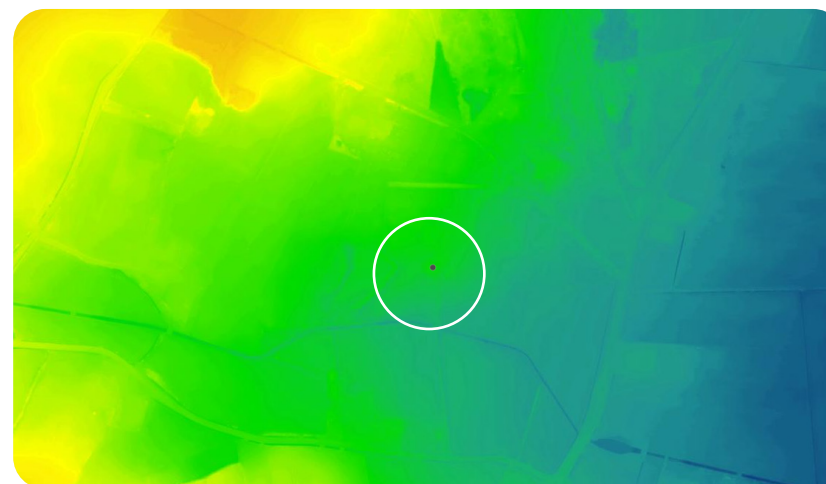
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en/of dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief 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 was van oorsprong zeer kleinschalig. Ondanks de schaalvergroting zorgen belangrijke landschappelijke dragers in het gebied nog altijd voor de herkenning van het gebied. Het plangebied is gelegen in het kampenlandschap. Kenmerkend zijn daarom hier de grillige wegen, gesloten landschap en robuuste en grillige 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 Omgevingsplan “buitengebied Dinkelland 2010”

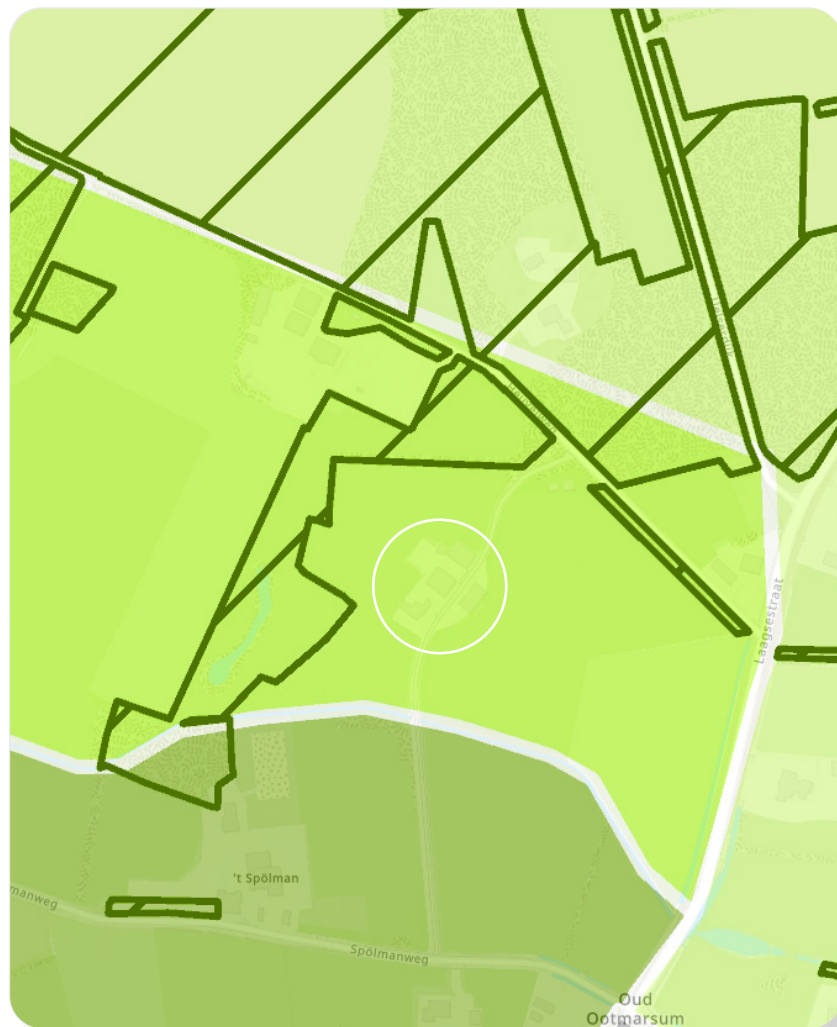
Het omgevingsplan Dinkelland is van rechtswege van toepassing. De functie ‘Agrarisch - 2’ rust op het perceel. Ter plaatse is het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering mogelijk. Omdat er geen sprake is van een agrarisch bedrijf wordt de functie gewijzigd naar de functie wonen. Daarnaast is sprake van de dubbelfunctie ‘Waarde - Ecologie’. De gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het



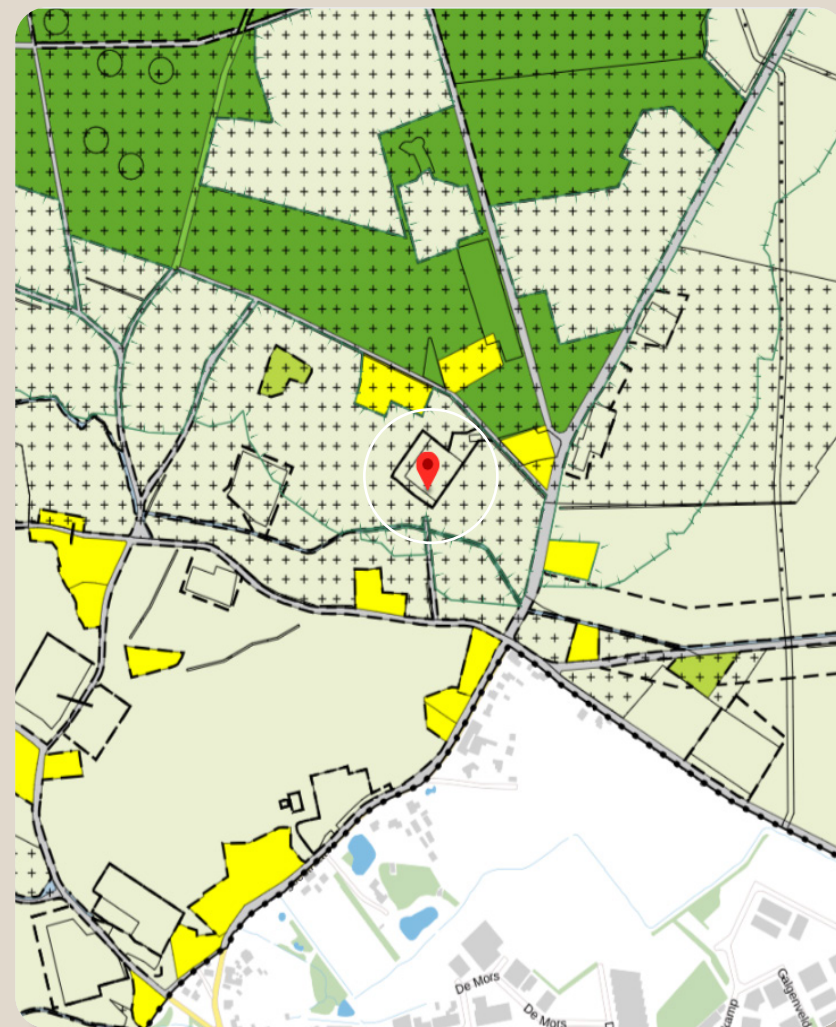
Laag van het cultuurlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Hoogtekaart (Bron: ahn.arcgisonline.nl).



Uitsnede waardenkaart (Bron: omgevingsvisiedinkelland.nl)



Uitsnede bestemmingsplan. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

herstel en de ontwikkeling ten behoeve van de instandhouding en realisatie van de EHS. Een tweede (bedrijfs)woning is niet toegestaan. De aanvrager maakt gebruik van het beleid voor karakteristieke bebouwing om een extra woning toe te staan.

In het omgevingsplan onderdeel 36.3, lid e de mogelijkheid opgenomen tot het toestaan van meer dan 350 m² aan bijgebouwen. e. het bepaalde in lid 36.2.2. onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw meer bedraagt dan 350 m², mits:

1. bij vervanging boven de in lid 36.2.2. onder c toegestane 350 m² ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd;
2. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

In de huidige situatie staat er in totaal 734,41 m² aan bijgebouwen. De karakteristieke schuur wordt als woning benut (142,51 m²), het schuurtje achter de karakteristieke schuur wordt herbouwd en bij de woning aangetrokken (27,33 m²). De kippenschuurtjes worden veldschuren (61,55 m²). De overblijvende schuurmeters zijn: $734,41 \text{ m}^2 - 142,51 \text{ m}^2 - 27,33 \text{ m}^2 - 61,55 \text{ m}^2 = 503,02 \text{ m}^2$, wat over blijft

voor bijgebouwen. De karakteristieke kapschuur blijft staan (135,07 m²).

Hierdoor blijven er $503,02 - 135,07 = 367 \text{ m}^2$ overblijvende schuurmeters die gesaneerd worden. Aangezien tot 350 m² 1:1 behouden mag blijven en daarboven 1:2 kan er in de nieuwe situatie $350 + (17,95:2) = 359 \text{ m}^2$ aan bijgebouwen worden herbouwd op het erf. Daarnaast blijft de kapschuur behouden (135,07 m²). Wat dus uitkomt op een totaal van 495 m² aan bijgebouwen op het erf.

Hiermee voldoet de ontwikkeling aan het gestelde beleid.

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 zoals in de nabijheid gelegen blijven intact. De ontwikkeling heeft dus geen gevolgen voor het casco beleid.

3.4 Omgevingsvisie Dinkelland 2021

In 2021 is de omgevingsvisie "Mijn Omgevingsvisie Dinkelland" vastgesteld. De visie geeft de hoofdlijnen voor het langetermijn

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:

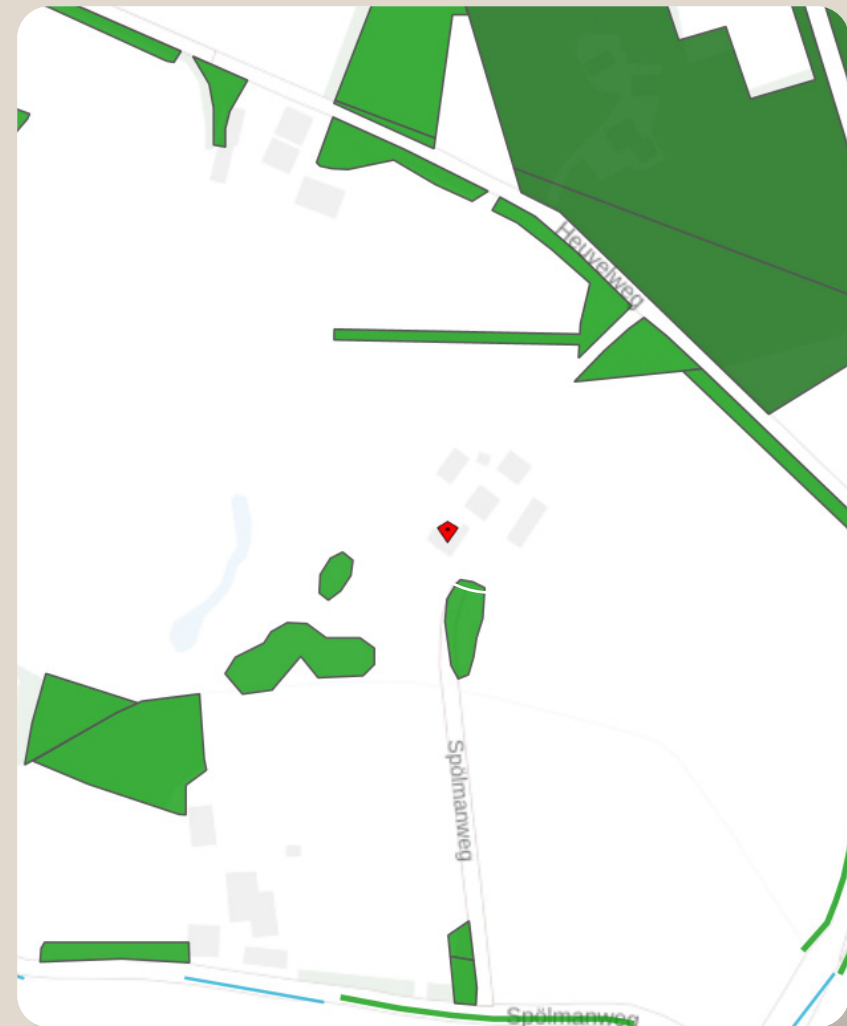
- we doen het samen, de gemeente met inwoners, instellingen en ondernemers;
- we geven het goede voorbeeld; wat we belangrijk vinden laten we zien in de praktijk;
- we combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt;
- we wentelen geen problemen af op volgende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

Volgens de waardenkaart zijn de volgende waarden van belang:

- afwisseling van openheid en beslotenheid;
- landschap met historisch herkenbare vormen van percelen, wegen en paden en een verspreid bebouwingspatroon;
- veel variatie in beplanting en grondgebruik;
- recreatieve belevingswaarde.

En moeten we inspelen op:

- de schaal van het landschap en het afwisselende karakter;
- behoud van natuurwaarden en cultuurhistorie;
- versterken van de biodiversiteit;
- vasthouden van water;



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

- bouwwijze en inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is;
- belevingswaarde gericht op recreatie.

De voorgenomen ontwikkeling houdt 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 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;

- 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 Dinkelland heeft reeds aangetoond dat het gebouw valt in categorie 4 Karakteristieke bebouwing, daarmee komt het in aanmerking op basis van haar eigenschappen. Inmiddels is door een deskundige een cultuurhistorische waardestelling en renovatieplan opgesteld die aangeleverd zal worden als onderdeel van het TAM-Omgevingsplan. De karakteristieke schuur heeft een inhoud van circa 600m³, waarmee

één woonfunctie kan worden toegekend op het de karakteristieke schuur. Aan de Heuvelweg blijven de twee karakteristieke veldschuurtjes behouden, ook blijft de karakteristieke kapschuur behouden en wordt gerestaureerd. In hoofdstuk 4 (nieuwe situatie), wordt verder uiteengezet hoe de erfinrichting vorm wordt gegeven. Er wordt voldaan aan voorgesteld beleid.

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een erf met een oude boerderij, een oude kapschuur en een oude stal. Samen is er sprake van een cultuurhistorische opzet. In latere instantie is een nieuwe woning en een stal gebouwd. Het erf is gelegen op de flank van de stuwwal waar ook de Kuiperberg onderdeel vanuit maakt en ligt nabij een beekdal met de Poelbeek. De compacte, toevallige erf opzet is passend bij het essen- en kampenlandschap. Een kleinschalig landschap met hoogteverschillen dat nog altijd erg goed herkenbaar is. Rondom is er sprake van houtwallen en -singels met oude bomen waarbij er sprake is van een herkenbaar landschap.

De oude boerderij lag met de voorgevel richting het noordwesten, centraal op het erf (nu als te slopen aangegeven rondom “G” op tekening). Daarmee was er sprake van een landschapsgerichte boerderij. De achterkant van de boerderij lag richting de weg waar ook de kapschuur (D op tekening) is gelegen. Rondom het erf aan de achterzijde was dan ook nog sprake van een tweede schuur (B op tekening). Samen vormen zij het oude erf. De later gebouwde woning en schuur hebben wat afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, maar het erf is nog altijd herkenbaar.

4.2 Nieuwe situatie erf

De oude boerderij is technisch verloren gegaan en is niet te behouden. Ook de later gebouwde woning en de schuur zijn gedateert en worden

gesloopt (A op tekening). De karakteristieke schuur (B) is het behouden waard in combinatie met de kapschuur (D). De karakteristieke schuur wordt omgevormd naar woning (B op tekening). Vanuit deze basis wordt het nieuwe erf weer vorm gegeven. Dat gebeurt enerzijds door de nieuwe woning (C op tekening), welke het hoofdgebouw op het erf zal vormen. Anderzijds wordt er een nieuwe schuur gebouwd (E). De karakteristieke veldschuren in de noordelijke hoek (N op tekening) blijven behouden en maken onderdeel uit van het erf. De veldschuurtjes zijn een hele duidelijke verwijzing naar de historie. Het erf wordt zorgvuldig ingepast door de tuin te begrenzen met haagfragmenten (Q), door de aanplant van 4 zomereiken (P) en een solitaire erfboom (O). Daarnaast wordt er een geleidelijke overgang gecreëerd door ruig grasland (L).

4.3 Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

- Restauratie kapschuur en schuur (B,D);
- Nieuw aan te planten solitaire erfboom (O);
- Nieuw aan te planten zomereiken (P);
- Aanplant van hagen (Q);
- Behoud bestaande houtopstanden (H,I);
- Behoud ruig grasland (L);

In de nieuwe situatie is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



- A: Te slopen bebouwing (witte stippellijn).
- B: Te behouden karakteristieke schuur en omzetten naar woning.
- C: Nieuw te bouwen woning.
- D: Te verlengen en restaureren kapschuur. Uitbreiding weergegeven met blauwe stippellijn.
- E: Nieuw te bouwen schuur.
- F: Bestaande erfweg.
- G: Nieuw aan te brengen erfverharding.
- H: Bestaande omliggende houtopstanden.
- I: Bestaande aanwezige solitaire bomen.
- J: Gras-/ weiland.
- K: Karrenspoor.
- L: Ruig grasland.
- M: Tuin / gazon.
- N: Karakteristieke kippenschuurtjes.
- O: Nieuw aan te planten solitaire erfboom. Aan te planten met de soort: Walhooft of Koningslinde in de maat 16-18 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen bij aanplant.
- P: Nieuw aan te planten zomereiken in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Totaal 4 stuks aan te planten en elk voorzien van twee boompalen bij aanplant.
- Q: Nieuw aan te planten beuk, haagbeuk of meidoornhaag in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Aan planten met 5 stuks per strekkende meter. Totaal 375 stuks aan te planten op een totale lengte van 75 meter.



Fragment uit 1910 (bron: topotijdreis.nl)

Landschappelijke inpassing niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

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