

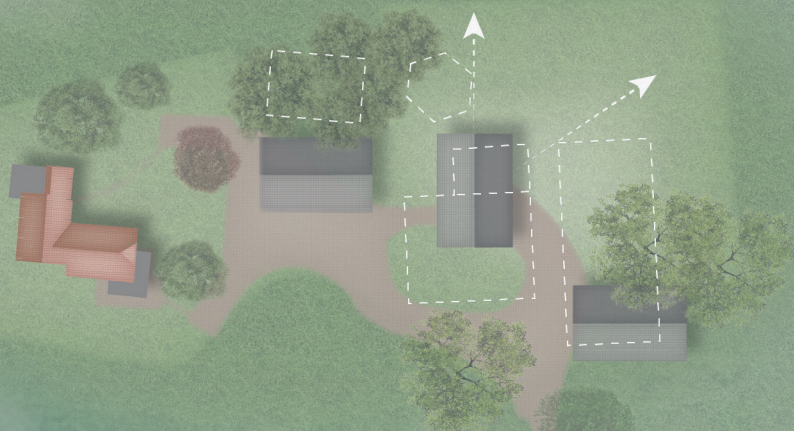


BEELDKWALITEITSPLAN

• Postweg 124 - Holten •

Tubbergen, 15 november 2025 - Definitief

Beeldkwaliteitsplan Postweg 124



Datum: 15 november 2025, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

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

Auteur: RV

Getekend: RV

Gecontroleerd: NH

Inhoudsopgave:	1. Aanleiding	03
	2. Situatie en landschap	04
	3. Beeldkwaliteitsplan	06
	4. Referentiebeelden	11



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Het plangebied is ten oosten van Holten in een dekzandgebied direct nabij een stuwwallengebied gelegen. Holten is ontstaan nabij de stuwwal met de overgang naar een grootschalig dekzandgebied. Het overgangsgebied was goed geschikt om hoog en droog te wonen en om gebruik te maken van de kwaliteiten van het landschap voor het agrarisch gebruik. De hoge gronden werden ingezet voor het verbouwen van graansoorten, de lage beekdalgebieden werden ingezet als gras- en hooilanden en de heidevelden werden benut om de plaggen te gebruiken in de stallen. De plaggen werden, vermengd met mest, weer uitgereden op de hoge gronden.

Op de hoge gronden ontstonden de essen en/of enken genoemd. Buiten het dorp vestigden zich tal van boeren rondom de enk. Er was sprake van een gezamenlijk gebruik van de enk. Er ontstond een beeld van verspreide bebouwing rondom de enk met een grillig patroon van wegen die van erf naar erf liepen. De wegen en de erven waren voorzien van vaak robuuste beplantingen in de vorm van houtwallen, houtsingels of bosjes met daar binnen de open es. Nadat de grotere essen 'bezet' waren ging een nieuwe generatie boeren gebruik maken van de kleinere essen/ enken, ook wel kampen genoemd. Het plangebied ligt in het kampen-/ enkenlandschap met de overgang naar de voormalige heidevelden.

1.2 Wens initiatiefnemer

Op de locatie is sprake van een voormalig melkveehouderij. De bebouwing bestaat uit een woning met inwoning met een aantal opstallen. De bebouwing heeft na bedrijfsbeëindiging geen agrarische vervolgfunctie. De bijbehorende gronden blijven in eigendom. Het plan is om de bestaande woning te behouden, maar de overige opstallen te saneren. In het kader van deelname aan de rood voor rood regeling wordt een extra woning toegevoegd. De bestaande woning en de nieuwe woning krijgen bovendien de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen. Het plan is voorzien van een erfinpassingsplan zodat het geheel landschappelijk is ingepast.

1.3 Beeldkwaliteitsplan

Naast een erfinrichtingsplan wordt er een beeldkwaliteitsplan gevraagd. In deze onderbouwing wordt ingegaan op de beeldkwaliteit. 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. Situatie en landschap

2.1 Natuurlijk landschap

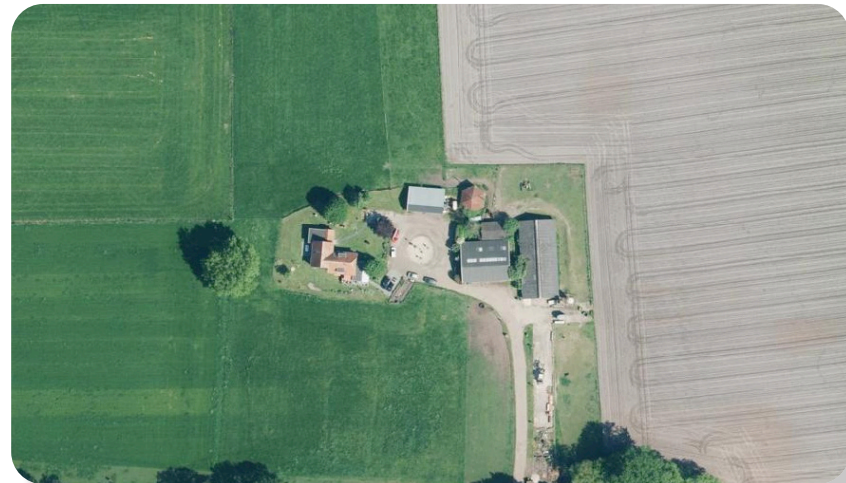
De planlocatie is gelegen ten oosten van Holten. Holten is ontstaan aan de flank van een stuwwal, die gevormd is in de voorlaatste ijstijd. In de laatste ijstijd bestond Nederland uit een kaal landschap met weinig begroeiing, waardoor de wind vrij spel had. De overheersende zuidwesten wind heeft dekzand afgezet in grote delen van Nederland, waaronder het stuwwallengebied in Twente en Salland. Op de hoger gelegen delen ontstonden de enken. De lager gelegen beekdalgebieden werden in gebruik genomen als wei- en hooilanden. De planlocatie is gelegen in een dekzandgebied op de overgang naar een stuwwal, zie ook het hoogtekartaarbeeld op pagina 5.

2.2 Kampen-/ enkenlandschap

De boeren gingen vroeger niet zonder reden op een bepaalde plek bouwen en verbouwen. Het plangebied bevindt zich op de samenkomst van een tweetal landschappen: het plangebied ligt op de grens van het kampen- enkenlandschap naar de heideontginning. Kenmerken van het enken- en heidelandschap zijn terug te zien in het plangebied. Enkele robuuste groenstructuren markeren nog altijd de voormalige omlijsting van de enken. Een deel is door de jaren verdwenen. Veelal lagen daar ruilverkavelingen aan ten grondslag en/ of is er sprake van de modernisering van de landbouw. Direct ten zuiden van het erf is de overgang naar de voormalige heidevelden. Een deel van de heide is rond de jaren '30 ontgonnen en in gebruik genomen als agrarische grond. Dit heeft te maken met de ontwikkeling van kunstmest in de



Plangebied, met planlocatie ten oosten van Holten. (Bron: pdok.nl).



Planlocatie. (Bron: pdok.nl).

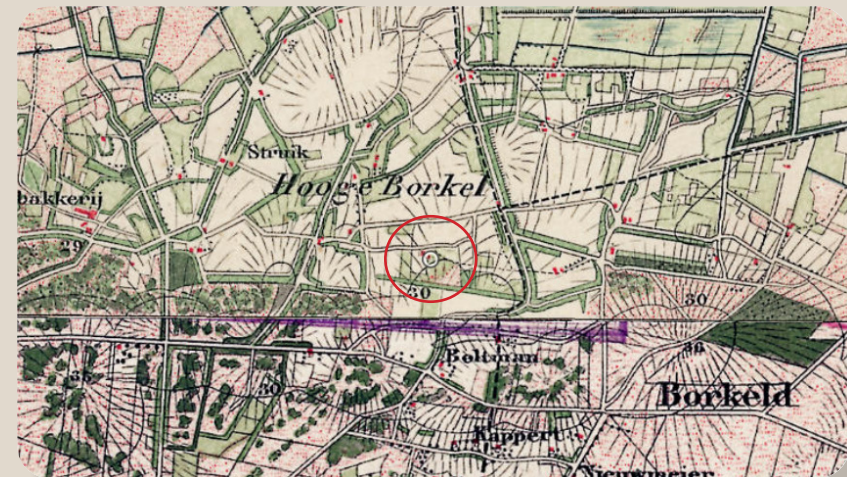
jaren '30 waardoor de arme gronden in gebruik genomen konden worden. Andere delen van de heide zijn niet ontgonnen. Hier is sprake van bossencomplexen. Voor het ontstaan van de bossencomplexen was er al langere tijd sprake van successie.

2.3 Erfopzet

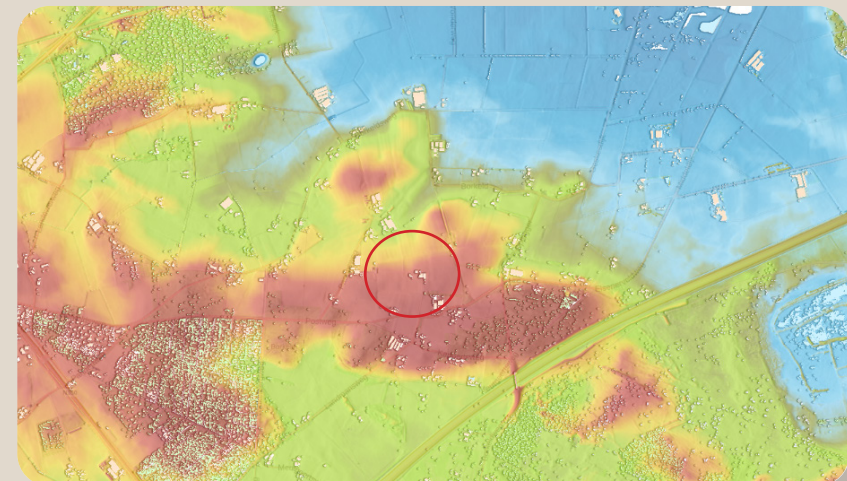
Op historische kaarten van 1900 is op de planlocatie al bebouwing terug te vinden. Aanvankelijk bestond de bebouwing op de planlocatie uit een boerderij met bijgebouw. De oorspronkelijke boerderij is niet meer aanwezig op de locatie. In de loop van de tijd is het aantal bedrijfsgebouwen verder toegenomen. De schaal van het erf en de ontstane opzet past echter in de korrelgrootte van het huidige landschap. In de bestaande opzet mist enigszins de relatie tussen de bijgebouwen en het hoofdgebouw door de afstand. Wel is de rechtlijnige erfopzet kenmerkend voor dit enkenlandschap in Holten.

2.4 Nieuwe elementen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet aangesloten worden bij de herkenning van het landschap. Waar mogelijk moet er sprake zijn van de versterking ervan. Belangrijk is om de relatie tussen de bijgebouwen weer te versterken.



Locatie plangebied in 1900. (Bron: topotijdreis.nl)



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

3. Beeldkwaliteitsplan

Op basis van de voorgaande analyse is er een erfinrichtingsplan gemaakt. In de nieuwe situatie is er sprake van de sloop van nagenoeg alle opstallen (B op tekening). De bestaande woning blijft behouden (A). De nieuwe (schuur)woning krijgt een positie midden op het erf (D). De twee bijgebouwen (C) zorgen ervoor dat het erf logisch met elkaar verbonden is en er sprake is van een compacte erfopzet. Nieuwe groenstructuren zorgen ervoor dat het erf weer verankert is met het landschap. De bolacacia's langs de oprijlaan worden daarom vervangen voor lindes (I), aan de noordzijde komt een klein erfbosje die de compacte opzet benadrukt (L) en omarmen enkele solitaire bomen de randen van het erf (G en H).

Welstandsnota Rijssen-Holten

De gemeente Rijssen-Holten heeft in 2021 een welstandsnota opgesteld. De welstandsnota is opgesteld als beleidsplan voor de gemeenteraad. In de nota worden de belangrijkste uitgangspunten voor het welstandsbeleid en de procedures uiteengezet. Het belangrijkste onderdeel van het algemene deel van de welstandsnota zijn de welstandscriteria. Er zijn gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen, zo ook voor het buitengebied. De Postweg valt onder deelgebied 2: het kampen- en hoevelandschap, specifiek Beuseberg-Look-Borkveld. Het landschappelijke deel is onder hoofdstuk 2 van deze onderbouwing beschreven. Er wordt daarom vanuit de beeldkwaliteit alleen nog ingegaan op de bebouwing.

Het deelgebied wordt landschappelijk gekenmerkt door de stuwwal, een aangrenzende smeltwaterplateau, de uitlopers van de Sallandse heuvelrug en de bossen. Het is een kleinschalig en glooiend gebied dat tot de hogere delen van de gemeente behoort. In het gebied komen veel cultuurhistorische waarden voor in de vorm van oude enken, holle wegen, historische beplantingen en vele historische erven. Op de erven staan veelal grote en kleine bijgebouwen rond het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw kenmerkt zich door een heldere hoofdvorm, is rechthoekig en had voorheen een woongedeelte en een deel. Er zijn overwegend grote dakvlakken met lage goten en hebben overwegend een zadeldak met wolfseinden. Dat is in het plangebied het geval.

Nieuwere woningen worden gekenmerkt door een meer eigentijdse bouwvorm. De overheersende hoofdvorm is één bouwlaag met een grote kap. De woningen bestaan vaak uit meerdere volumes van één bouwlaag met een kap. De meest opvallende kenmerken van de nieuwere woningen zijn de grote aan- en uitbouwen zoals erkers, serres, grote dakkapellen en garages. Op de erven komen vaak meerdere bijgebouwen voor met variatie van bijgebouwen door de verschillende functies.

Nieuwere woningen worden gekenmerkt door een traditionele, soms historiserende architectuur. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel, veelal passend bij de oudere bebouwing in de omgeving.



- A: Bestaande woning.
- B: Te slopen bebouwing.
- C: Nieuw te realiseren bijgebouwen.
- D: Nieuw te realiseren (schuur)woning.
- E: Erfverharding.
- F: Bestaande houtopstanden.
- G: Nieuw aan te planten walnoot (*Juglans regia*). Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen bij aanplant.
- H: Twee nieuw aan te planten solitaire lindes (*Tilia cordata*) of zomereik (*Quercus robur*). Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters), elk voorzien van twee boompalen bij aanplant.
- I: De bolacacia's worden vervangen voor Lindes (*Tilia cordata*). 5 Lindes aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in cm), elk voorzien van twee boompalen bij aanplant.
- J: Weide.
- K: Tuin.
- L: Nieuw aan te planten erfbos bestaande uit: twee zomereiken (*Quercus robur*), vier Lindes (*Tilia cordata*) en twee berken (*Betula pendula*). Aanplanten op ongeveer 5 meter uit elkaar. Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters), elk voorzien van twee boompalen bij aanplant.
- M: Nieuw aan te planten walnoot (*Juglans regia*). Aanplanten in de maat 40-45 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen bij aanplant.



Fragment uit 1900 (bron: topotijdreis.nl)

Belangrijke verschillen met de oudere bebouwing: afwijkende hoofdvorm, de geleding van de gevels en de grovere moderne detaillering. Vernieuwende woningbouw is mogelijk, mits bestaande waardevolle karakteristieken worden gerespecteerd en er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Het beleid:

1. De bebouwingskarakteristieken van de oorspronkelijke boerderijen en de oorspronkelijke erven dienen te worden behouden en/ of versterkt.
2. Bij nieuwe woningen en schuren is naast een traditionele ook een passende en vernieuwende aanpak mogelijk.
3. Schaalvergroting van agrarische bebouwing is onder voorwaarden van een goede landschappelijke inpassing mogelijk.

Aan het beleid kan worden voldaan. De bestaande boerderij aan de Postweg blijft behouden.

Welstandcriteria Kampen- en hoevenlandschap

1. Toevoegingen of wijzigingen aan of bij een oorspronkelijke boerderij dienen gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken. Traditionele bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw gesitueerd zoals in de gebiedsbeschrijving is beschreven.
2. Een nieuwe woning en/ of bijgebouw is ondergeschikt aan het bestaande hoofdgebouw.

3. Nieuwe bijgebouwen moeten op het oorspronkelijke erf gesitueerd worden. De vorm en grootte worden afgestemd op de verkavelingsstructuur. Het erf dient landschappelijke ingepast te worden.

Vormgeving

4. Toevoegingen of wijzigingen aan of bij een oorspronkelijke boerderij afstemmen op de bebouwingskarakteristieken. Het boerderijtype, de dakvorm, de schaal en de maat zijn relevant.
5. Bij toevoegingen of wijzigingen aan of bij een oorspronkelijke boerderij dient het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgebouwen herkenbaar te zijn.
6. Bij de overige bebouwing is vernieuwing mogelijk, mits respect getoond wordt voor de omgeving, de maat, de schaal, de kapvorm en de gevelindeling van de bestaande bebouwing.
7. Uitbreidingen dienen te worden afgestemd op het bestaande gebouw en daarmee te harmoniëren.
8. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.

Detaillering, kleuren en materialen

9. Bij toevoegingen of wijzigingen aan of bij een oorspronkelijke boerderij zijn de kleuren en materialen gelijk aan het bestaande kleur- en materiaalgebruik, of aansluitend bij de in de gebiedsbeschrijving benoemde materialen.

10. Bij de overige bebouwing dient de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik de karakteristieken van de directe omgeving te respecteren. Er dienen gedekte kleuren en niet reflecterende materialen te worden toegepast conform de gebiedsbeschrijving. Een afwijkende kleur- en materiaalgebruik en een afwijkende detaillering zijn echter mogelijk, mits sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing.

De aspecten landschappelijke inpassing en overige criteria zijn niet opgenomen. Enkel wordt benoemd: een erker of toegangspartij is een kleine uitbouw aan de gevel van een gebouw die open rechtstreekse verbinding heeft met het gebouw. De uitstraling van deze uitbouw is overwegend transparant in de zin dat tenminste 70 % van de bouwmaterialen uit glas of andere doorzichtige materialen bestaat. De maatvoering is afgestemd op de maatvoering van de gevel en de overige gevelopeningen waartegen de erker/ toegangspartij wordt geplaatst. De vormgeving het materiaal, het kleurgebruik en de detaillering zijn eveneens afgestemd op het bijbehorende bouwwerk.

In het nieuwe concept is met het ontwerp vooral gekeken om het omliggende landschap te versterken en waar mogelijk te omarmen. De nieuwe woning komt aan de oostkant van het erf te staan. De rechtlijnigheid van de originele erfopzet dient herkenbaar te blijven.

Criteria (Schuur)woning

De (schuur)woning mag herkenbaar zijn als nieuwe toevoeging in de ontwikkeling van het erf. De woning kan in een traditionele stijl al dan niet gecombineerd met een moderne stijl gebouwd worden. De (schuur)woning straalt uit dat het tot één van de bijgebouwen op het erf behoort en ondergeschikt is aan de hoofdboerderij.

Bouwmassa

1. De bouwmassa heeft een eenvoudige vorm op basis van een rechthoekige plattegrond.
2. De kapvorm is een eenvoudig vormgegeven zadeldak.
3. Er mag sprake zijn van een overstek.
4. Dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn met architectuur van de hoofdbouwmassa.
5. De goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter.

Gevelopbouw

1. De voorgevel van het gebouw bestaat uit één geheel en is eventueel te onderscheiden in boven- en onderstuk.
2. De architectuur mag modern zijn, mits deze past in het agrarische karakter van het buitengebied en daar positief aan bijdraagt.
3. Nieuwe invullingen mogen modern zijn, mits ze respect tonen voor de bestaande of omliggende kwaliteiten.

Materiaal en kleurgebruik

1. Dakbedekking bestaat uit gebakken pannen in de kleur rood, grijs, zwart of een rieten dak. Geglazuurde pannen en pannen met edelengobe zijn uitgesloten vanwege hun glanzende oppervlak.
2. Gevels met bakstenen (aardtinten) en/of elementen van hout.
3. Kozijnen zijn van hout of goed lijkende andere materialen.
4. Het is van belang om in de omgeving passende kleuren toe te passen. Passend zijn de aardtinten rood, bruin en zwart. Gebruik van contrasterende kleuren is niet toegestaan.
5. Toepassen van windveren is toegestaan.

Vrijstaande bijgebouwen

1. Situering ondergeschikt aan het hoofdgebouw en passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.
2. Eenvoudige bouwvolumes op basis van een rechthoekige plattegrond.
3. De kapvorm is een eenvoudig vormgegeven zadeldak.
4. Aanbouwen en dakkapellen zijn niet toegestaan.
5. Vormgeving, kleur- en materiaalgebruik ondersteunen het agrarische karakter van het ensemble in het buitengebied.

Erfinrichting

Voor de bestrating van het gehele erfensemble wordt een hardgebakken steen of een goed lijkend alternatief gebruikt om een authentieke uitstraling te verkrijgen. Er kan gevarieerd worden in

klinker-, dik- en keiformaat. De centrale erfverharding, de terrassen en de padenstructuur rondom de woningen is vooral functioneel en daarmee niet meer dan noodzakelijk. Qua structuurbeplanting wordt de opgestelde landschappelijke inpassing aangehouden. Nabij de woning heeft de bewoner de vrijheid om een tuin aan te leggen naar eigen smaak en wens. Er worden geen schuttingen geplaatst.

4. Referentiebeelden architectuur



Referentiebeelden woning, bijgebouw en bestrating (Bron: Google.nl of Pinterest).

The background of the entire page is a dark gray color with a series of light gray, wavy, horizontal lines that flow across the frame, 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