



BEELDKWALITEITSPLAN

• Kwintenweg 10 - Holten •

Tubbergen, 7 oktober 2025 - Definitief

Beeldkwaliteitsplan Kwintenweg 10

Datum: 7 oktober 2025, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

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

Auteur: LK

Getekend: DA

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 zuidoosten van Holten in 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. Het plangebied ligt aan de "Lokerenk" op de overgang naar de voormalige heidevelden, thans herkenbaar als grootschalig bossencomplex.

1.2 Wens initiatiefnemer

Op de locatie is een gemengd veehouderijbedrijf gelegen, bestaande uit een melkveetak en vleesvarkenstak. De bebouwing bestaat uit

twee bedrijfswoningen met tal van opstallen. De ondernemer is voornemens de veehouderij activiteiten te beëindigen. De vrijgekomen agrarische bebouwing heeft na bedrijfsbeëindiging geen agrarische vervolgfunctie. De bijbehorende gronden blijven in eigendom en de bedrijfsactiviteit zal worden omgezet naar akkerbouw. De bedoeling is gras-, mais- en graangewassen te verbouwen.

Het plan is de bestaande (bedrijfs-) woningen te behouden, en de overige opstallen te saneren. De bedrijfswoning Kwintenvweg 8 wordt een "twee-woningen-aaneen" situatie. Daarnaast wordt een woning terug gebouwd, ter compensatie van de sloop, wordt er een loods teruggebouwd en blijft de mestsilo behouden. Het geheel is voorzien van een erfinpassingsplan zodat het geheel landschappelijk is ingepast.

1.3 Beeldkwaliteitsplan

Op 27 augustus 2024 heeft de gemeente besloten om in principe medewerking te verlenen aan het ingediende verzoek. 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 zuidoosten 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, zoals de 'Lokerenk'. De lager gelegen beekdalgebieden werden in gebruik genomen als wei- en hooilanden. De planlocatie is gelegen op de stuwwal, zie ook het hoogtekartaarbeeld op pagina 5.

2.2 Essen/enkenlandschap

De boeren gingen vroeger niet zonder reden op een bepaalde plek bouwen en verbouwen. Het plangebied bevindt zich op de samenkomst van verschillende landschappen: het plangebied ligt op de stuwwal op de grens van het essen of enkenlandschap naar de heideontginning. Kenmerken van het enken en heidelandschap zijn terug te zien in het plangebied. Ten noorden van de boerderij is de open enk gelegen. Het hoogteverschil is nog altijd zeer kenmerkend. Enkele robuuste groenstructuren markeren nog altijd de voormalige omlijsting van de enk die bestond uit een patroon met grillige wegen en houtopstanden. 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



Plangebied, met planlocatie ten noorden van Wierden. (Bron: pdok.nl).



Planlocatie. (Bron: pdok.nl).

overgang naar de voormalige heidevelden. Heide werd in de jaren '30 veelal ontgonnen. Dat is hier niet het geval: er is hier sprake van een bossencomplex. Voor het ontstaan van het bossencomplex was er al langere tijd sprake van successie.

2.3 Erfopzet

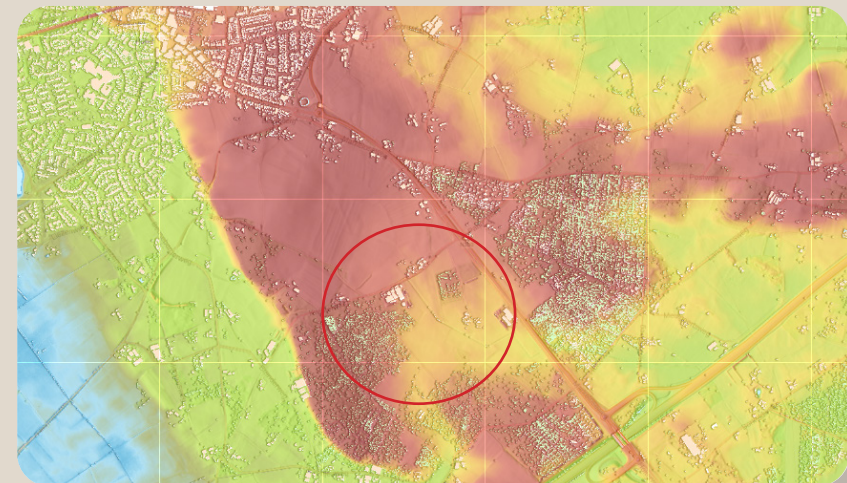
Op historische kaarten van 1900 is op de planlocatie al bebouwing te vinden. Aanvankelijk bestond de bebouwing op de planlocatie uit een boerderij. De boerderij is nog altijd aanwezig en is haaks op de weg gelegen met de kopgevel richting de enk. In de loop van de tijd zijn er tal van gebouwen bijgebouwd, zowel haaks als parallel op de weg gelegen. De schaal van het erf en de ontstane opzet past in de korrelgrootte van het landschap en de overgang van enken naar heide.

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 overgang tussen de enk en de voormalige heidevelden te benadrukken. In de nieuwe situatie is daar aandacht voor. Onder meer worden open ruimtes gerespecteerd en is er sprake van een duidelijke verbinding met het enkenlandschap.



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 (G op tekening). De bestaande (woon)boerderij blijft behouden (C). Er is rekening gehouden met het bouwen van bijgebouwen (D). Ook de bestaande bedrijfswoning (A) blijft behouden met bijbehorende bijgebouwen (B). Ter voortzetting en uitvoering van de akkerbouw component wordt een nieuwe loods gebouwd (I). Er is gekozen voor een positie parallel op de Kwintenweg. Door de situering is de schuur aan de achterzijde reeds ingepast gelet op de ligging tegen het bossencomplex aan. Dit geldt ook voor de mestsilos (K).

Te midden van de bedrijfswoning en de woonboerderij is ruimte gereserveerd voor een nieuwe (compensatie)woning. Voor deze woning stelt de gemeente een beeldkwaliteit als voorwaarde.

Welstandnota 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 Kwintenweg 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.



Fragment uit 1920 (bron: topotijdreis.nl)

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

- A: Bestaande bedrijfswoning.
- B: Nieuw te bouwen bijgebouw behorend bij (A).
- C: Te behouden boerderijwoning.
- D: Bijgebouwen t.b.v. (C).
- E: Nieuw te bouwen compensatiewoning.
- F: Nieuw te bouwen bijgebouw t.b.v. (E).
- G: Te slopen opstallen (rode stippellijn).
- H: Te verwijderen kuilvoerplaten (witte stippellijn).
- I: Nieuw te bouwen opslagloods t.b.v. voortzetting akkerbouwbedrijf.
- J: Nieuw aan te leggen sleufsilo's t.b.v. opslag gewasteelt.
- K: Te behouden mestsilo.
- L: Opslag ten behoeve van gewasresten.
- M: Tuin / gazon.
- N: Nieuw te planten houtopstand. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met de soorten: hazelaar, lijsterbes, Gelderse roos, gele kornoelje en meidoorn. Aanplanten in gelijke verhouding met de plantafstand van 1,5 x 1,5 meter. Totaal: 160 stuks op een oppervlakte van 367 m².
- O: Reeds aangeplante tamme kastanje, aangeplant in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen.
- P: Nieuw te planten haag, aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) in enkele rij met de soort: meidoorn of veldesdoorn. Totaal: 400 stuks op een lengte van 80 meter, 5 stuks per m¹.
- Q: Nieuw te planten hoogstam fruitgaard. Aanplanten in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters) met de soorten: appel, peer, pruim. Totaal: 10 stuks en elk voorzien van twee boompalen.
- R: Milieuf afstand van 30 meter t.o.v. akkerbouwbedrijf naar naastgelegen woningen (A en C).
- S: Wasplaats ten behoeve van akkerbouwbedrijf.
- T: Erfverharding.
- U: Bouw- / weiland.
- V: Nieuw aan te leggen inrit voor akkerbouwbedrijf. Voor het inrit dienen 6 eiken met een DBH kleiner dan 30 cm gekapt te worden.
- W: Hooiberg voor dieren.

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. 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 historische boerderij aan de Kwintenvweg wordt gerespecteerd en de nieuwe opslagloods evenals de nieuwe woning zijn zorgvuldig overwogen voor de optimale landschappelijke inpassing.

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 tussen twee bestaande woningen te staan. Vanaf de Kwinteweg is de huidige bebouwingsrij beeldbepalend door zijn rechthoekige erven met bij elkaar passende gebouwen door de rode steen. Dit kenmerk moet behouden blijven door de juiste keuze van materiaal. De rechtlijnigheid van het ontginningslandschap 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 en staat loodrecht of parallel aan de Kwinteweg.
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, 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