



BEELDKWALITEITSPLAN

• Bergvennenweg 23 - Lattrop-Breklenkamp •

Tubbergen, 5 december 2025 - definitief

BKP Bergvennenweg 23



Datum: 5 december 2025, Tubbergen

Gewijzigd:

Status: Definitief

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

Auteur: Ing. MB
Getekend: Ing. DA
Gecontroleerd: Ing. NH

Inhoudsopgave:

1. Aanleiding	03
2. Huidige situatie	04
3. Nieuwe situatie	06
4. Beeldkwaliteitsplan	08
5. Referentiebeelden	



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Het erf van de initiatiefnemer is gelegen aan de Bergvennenweg 23 in Lattrop-Breklenkamp. De locatie ligt te midden van een gebied met dekzandvlakten en -ruggen. Nabij zijn beekdalgebieden gelegen. De planlocatie ligt in een lager gelegen gebied waar zowel heide- als kleinschalige veengebieden zijn ontgonnen. Het erf is in de jaren '60 ontstaan, in de tijd van de grootschalige ruilverkaveling. In die tijd konden de minder vruchtbare gebieden worden ontgonnen door met name de verbeterde afwateringstechnieken. De ontginningsgebieden waren grootschalig en open en door de ruilverkaveling ontstonden boerderijen met grote, aaneengesloten percelen, zoals ook op de planlocatie. De boerderij en varkensschuur aan de voorkant van het erf zijn karakteristiek voor de periode waarin ze zijn ontstaan in het betreffende landschap. De rechtlijnige opzet, grootschaligheid en het open karakter zijn te herkennen op de planlocatie.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer neemt deel aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij (LBV-regeling). In combinatie met de regeling wordt ook gebruik gemaakt van het beleid voor extra woningen. De gemeente heeft een positief besluit genomen op het ingediende principeverzoek. In het kader van de LBV-regeling worden de agrarische opstallen gesloopt. In ruil daarvoor worden, op basis van de rood voor rood regeling, drie (extra) woonrechten toegekend op het erf. Op het perceel zullen daarom drie compensatiewoningen met bijbehorende

bijgebouwen worden gerealiseerd. De bestaande (woon)boerderij wordt ook gesloopt en vervangen door een nieuwe (woon)boerderij. De nog overgebleven sloopmeters worden ingezet om de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken te vergroten. Het gehele erf wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast, wat resulteert in een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit die recht doet aan het karakter van het veen- en heideontginningslandschap.

1.3 Beeldkwaliteitsplan

De gemeente Dinkelland eist voor de ontwikkeling van het nieuwe erf met de drie nieuwe woningen een beeldkwaliteitsplan om deze op een verantwoorde wijze in te kunnen passen. In dit document wordt dit plan uitgewerkt in concrete kaders om de kwaliteit van de plek te behouden en waar mogelijk te verbeteren.

2. Huidige situatie

2.1 Natuurlijk landschap

De planlocatie ligt in een gebied met dekzandvlakten en -ruggen. Deze gebieden werden vaak doorsneden door beekdalen. De beekdalen voeren het water van de hogere delen af. De overgangsgebieden van hoog naar laag bleken geschikt als landbouwgronden en om erven te stichten. De grond was er vruchtbaar en mensen konden hier veilig en droog wonen. Beekdalen waren essentieel om als gras- en hooiland te dienen. Het perceel ligt op de overgang van de dekzandvlakte naar lager gelegen gronden (zie hoogtekaart, pagina 5).

2.2 Ontginningslandschap

De planlocatie ligt midden in het ontginningslandschap met diverse zandwelvingen. Aan de zuidwestzijde is er sprake van een overgang naar het hoger gelegen kampen- en essenlandschap. Aan de noorden oostkant van de planlocatie zijn de Bergvennen te vinden. De Bergvennen liggen op een dekzandrug, dus ze liggen relatief hoog in het landschap. Dit maakt dat de vennen vooral werden gevoed door regenwater. Naast deze vennen is de overgang naar de heide te zien. De combinatie van essen/kampen en heideontginning was uiterst functioneel, aangezien heideplaggen vroeger werden gebruikt in het potstalsysteem. Na vermenging met uitwerpselen van het vee werd het ter bemesting naar de essen of kampen gebracht. Vanaf de jaren '30 van de vorige eeuw werden de heidevelden en ten dele ook de veengebieden interessant als landbouwgebied. De reden daarvoor waren de verbeterde afwateringstechnieken en de uitvinding van



Plangebied (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie (Bron: geo.overijssel.nl)

kunstmest. Vanaf dat moment is dan ook te zien dat er sprake is van een grootschalige ontginning met een functionele en rechtlijnige verkaveling. Beplanting bestaat vooral uit boscomplexen of structuren langs wegen of watergangen.

2.3 Huidige indeling

Op de planlocatie is een zogenaamde ontginningsboerderij te vinden. In de jaren '60 is de boerderij van de initiatiefnemer verplaatst van de rand van Lattrop naar de Bergvennenweg. In die jaren was het niet langer gebruikelijk om een woning te combineren met het houden van dieren. Daarom is in dit geval sprake van een woning voor de schuur. De woning is relatief eenvoudig en heeft weinig verbinding met de karakteristiek van de jaren ervoor en daarmee ook met de schuur die eraan gekoppeld is. De woning staat parallel aan de weg, maar haaks op de schuur. Het erf kent een grootschalige en rechtlijnige structuur met een openheid richting het landschap. Het erf heeft een kenmerkende structuur voor het ontginningslandschap.

2.4 Nieuwe elementen

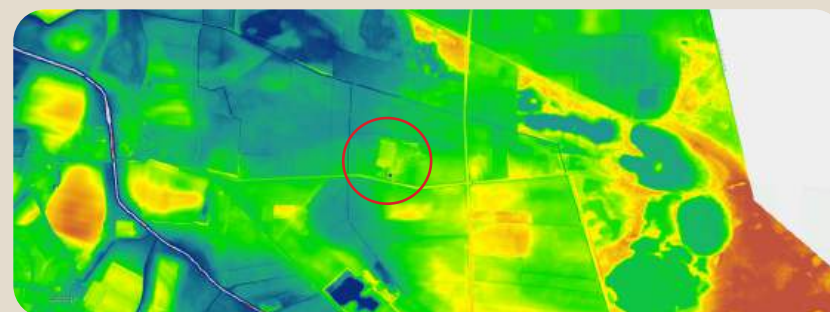
In het ontginningslandschap dient de grootschalige openheid behouden te blijven. Daarnaast moet bij ontwikkelingen de rechtlijnige structuur behouden blijven en de ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenbaarheid van het landschap. Er moet terughoudend omgegaan worden met het toevoegen van landschapselementen, maar vooral worden ingezet op behoud van bestaande structuren.



Planlocatie omstreeks 1900. (Bron: topotijdreis.nl)



Planlocatie omstreeks 1960. (Bron: topotijdreis.nl)



Hoogtekaart (Bron: ahn.nl)

3. Nieuwe situatie

3.1 Samenvatting huidige situatie

Het erf van de initiatiefnemer is gelegen in het ontginningslandschap, in de buurt van het natuurgebied 'de Bergvennen'. Er is zowel sprake van voormalige heide- als veengebieden in een overwegend dekzandgebied met verderop wat beekdalen. Het erf is grootschalig en rechtlijnig van opzet en georiënteerd op de Bergvennenweg, met een grote openheid richting het landschap. Aan de voorzijde van het erf is een woning met een karakteristieke schuur en idem varkensschuur gesitueerd. De overige opstallen hebben dienst gedaan ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Er is sprake van een kenmerkende opzet.

3.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden de agrarische opstallen, inclusief de bestaande woning (E, witte stippellijnen) en de kuilvoerplaten (F) gesloopt en/ of verwijderd. Het huidige woonhuis wordt gesloopt en op een andere locatie op het erf vervangen door een nieuwe (woon) boerderij (A) dat kenmerken van de ontginning vertoont. De nieuwe (woon)boerderij moet qua formaat en positie het hoofdgebouw op het erf zijn. Het kan daarom maximaal 1.800 m³ groot worden gebouwd. Het naastgelegen bijgebouw (D) mag 200 m² groot worden.

Op basis van de regeling mogen drie woningen worden gerealiseerd. Naast de hoofd woning worden een vrijstaande woning (C op tekening) en een 2^{de}1 woning (B) met geïntegreerde bijgebouwen gerealiseerd. Elke wooneenheid heeft een inhoud van 750 m³. Door deze opzet

wordt het aantal afzonderlijke gebouwen beperkt gehouden. Het erf krijgt daarmee een compacte, maar robuuste inrichting die aansluit bij het open en rechtlijnige landschap. Om de ruimtelijke kwaliteit te versterken en de openheid van het landschap te behouden, worden op diverse plekken fragmenten haag aangeplant (G). Ook worden enkele bomen toegevoegd, waaronder zomereiken (I) en zomerlinden (J), die bijdragen aan een passende landschappelijke structuur.

De bestaande fruitbomen (H) worden verplaatst naar de voorzijde van de schuur waardoor de boerderij vrij komt te liggen. De herplant geschiedt in een lossere, boomgaardachtige opstelling. Op het erf wordt nieuwe verharding aangebracht (K), waarbij een open zicht op het achterliggende landschap behouden blijft. De buitenzijde van het erf blijft hierdoor vrij van verhardingen, wat zorgt voor een natuurlijke inpassing in de omgeving.

3.3 Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

- Compact erf met een herkenbare opzet, passend in het landschap;
- Nieuw aan te planten hagen (G);
- Te verplanten fruitbomen (H);
- Nieuw aan te planten zomereiken en zomerlinden (I en J);
- Verwijderen agrarische bebouwing (E) en erfverharding.

Met deze landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Nieuw te bouwen hoofdboerderij.
- B: Nieuw te bouwen 2 ^1 kap woning met inpandig bijgebouw.
- C: Nieuw te bouwen woning met inpandig bijgebouw.
- D: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- E: Te slopen opstallen (witte stippellijn).
- F: Te verwijderen kuilvoerplaten (rode stippellijn).
- G: Nieuw aan te planten beuk, meidoorn of haagbeuken.
Aan te planten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters).
Aan te planten met 5 stuks per strekkende meter. Totaal 1.150 stuks aan te planten op een totale lengte van 230 meter.
- H: Nieuw aan te planten hoogstamfruitboomgaard.
Aanplanten met oud-Hollandse rassen, totaal 8 stuks aan te planten in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters).
Elk voorzien bij twee boompalen bij aanplant.
- I: Nieuw aan te planten zomereiken in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Totaal 3 stuks aan te planten en elk voorzien van twee boompalen bij aanplant.
- J: Nieuw aan te planten zomerlinden, in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Totaal 6 stuks aan te planten en elk voorzien van twee boompalen bij aanplant.
- K: Erfverharding.
- L: Grasland/bouwland.
- M: Parkeerplaatsen.



Fragment uit 1970 (bron: topotijdreis.nl)

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

4. Beeldkwaliteitsplan

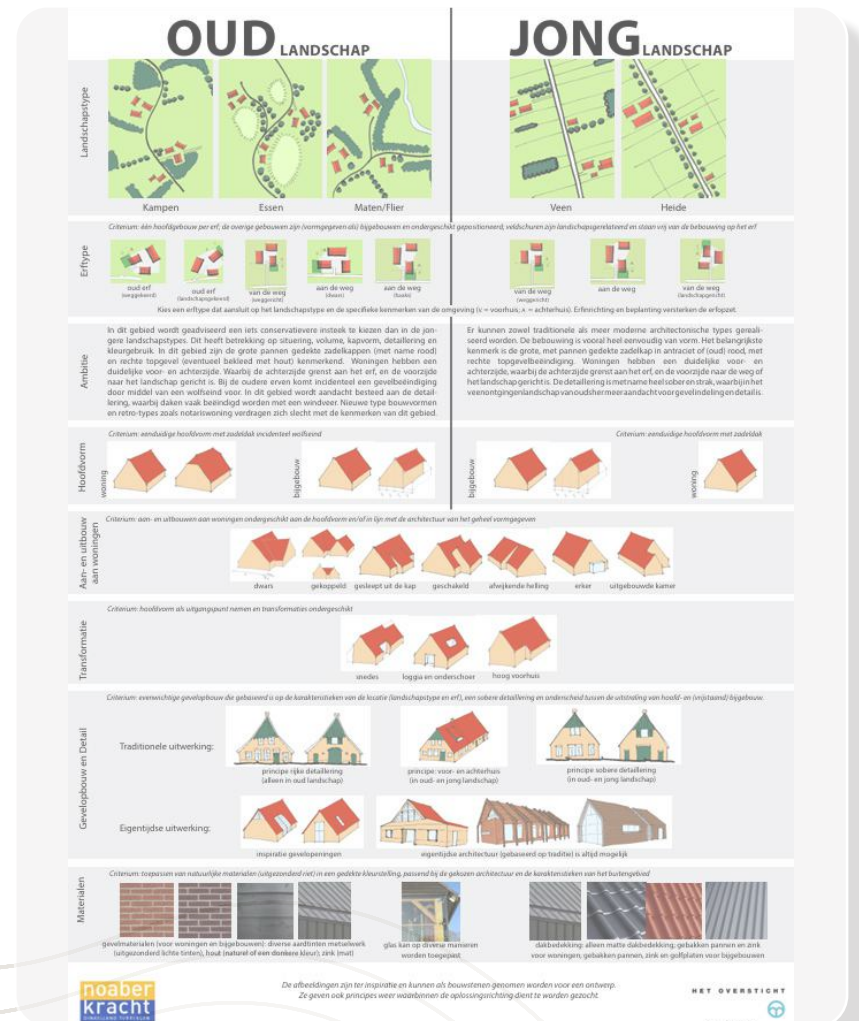
Inspiratiefolder van als handvat

In 2014 heeft stichting Het Oversticht in opdracht van de gemeenten Dinkelland en Tubbergen een inspiratiefolder voor erfontwikkelingen in het kader van de Rood voor Rood regeling gemaakt. De gemeente drukt de mogelijkheden van nieuwbouw op een erf in criteria uit. De welstandstoets vindt plaats op grond van deze criteria. Als het bouw- en erfinrichtingsplan voldoet aan de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit wordt de vergunning verleend. In uitzonderlijke gevallen kan het college van Burgemeester en Wethouders afwijken van het advies van de stadsbouwmeester door de toepassing van de hardheidsclausule in de welstandsnota van de gemeente.

In het buitengebied van de gemeentes Dinkelland en Tubbergen komen verschillende landschapstypen en erftypen voor. De gemeentes maken bij de nieuwe ontwikkelingen van de rood voor rood regeling onderscheid tussen:

- Oud landschap: kampenlandschap, essenlandschap en maten- en flierenlandschap;
- Jong landschap: heide en veenontginningslandschap.

De folder geeft zowel voor het oude als het jonge landschap in woord en beeld weer welke erftypen daar voorkomen, wat de bedoeling (ambitie) van de gemeente is en hoe de bebouwing eruit mag zien. Voor planlocatie geldt dat het is gelegen een overgangsgebied van het jongere heideontginningslandschap naar het matenlandschap en



Inspiratiefolder van stichting Het Oversticht voor ontwikkelingen in het kader van Rood voor Rood (Bron: Noaber kracht Dinkelland, Tubbergen)

dat het kenmerken vertoont van de beide landschappen.

Erf type

Erven in een ontginningslandschap hebben doorgaans een rechtlijnige en orthogonale structuur. In de nieuwe situatie bestaat het erf van initiatiefnemer uit een hoofdboerderij en een twee-aan-één schuurwoning en vrijstaande schuurwoning met inpandige bijgebouwen. Door deze opzet wordt het aantal afzonderlijke gebouwen beperkt gehouden. Het erf krijgt daarmee een compacte, maar robuuste inrichting die aansluit bij het open en rechtlijnige landschap. Op het erf wordt daarnaast nieuwe verharding aangebracht waarbij een open zicht op het achterliggende landschap behouden blijft. Omdat de verharding centraal is gelegen blijft de buitenzijde van het erf vrij van verhardingen, wat zorgt voor een natuurlijke inpassing in de omgeving.

Ambitie

Op het erf kunnen zowel traditionele als meer moderne architectonische types gerealiseerd worden. De bebouwing is vooral heel eenvoudig van vorm. Het belangrijkste kenmerk is de grote, met pannen gedekte zadeldak in antraciet of (oud) rood, met rechte topgevelbeëindiging. Woningen hebben een duidelijke voor- en achterzijde, waarbij de achterzijde grenst aan het erf, en de voorzijde naar de weg of het landschap gericht is. De detaillering is met name heel sober en strak.

De nieuw te bouwen woonboerderij ligt enigszins van de weg en is georiënteerd op de Bergvennenweg, met de achterzijde naar het erf met daar rondom de ondergeschikte bijgebouwen in een orthogonale opzet.

Criteria die voor de bebouwing worden gehanteerd zijn:

- één hoofdgebouw per erf met een boerderijuitstraling (ontginning); de overige gebouwen zijn (vormgegeven als) bijgebouwen en ondergeschikt gepositioneerd; veldschuren zijn landschapsgerelateerd en staan vrij van de bebouwing op het erf
- eenduidige hoofdvorm met zadeldak voor woning en voor bijgebouwen
- aan- en uitbouw zijn ondergeschikt aan hoofdvorm
- hoofdvorm als uitgangspunt nemen, transformaties zijn ondergeschikt
- evenwichtige gevelopbouw gebaseerd op de karakteristieken van de locatie (landschapstype en erf), sobere detaillering en onderscheid tussen de uitstraling van hoofd- en (vrijstaand) bijgebouw
- toepassen van natuurlijke materialen (uitgezonderd riet) in een gedekte kleurstelling, passend bij de gekozen architectuur en de karakteristieken van het buitengebied.

Bouwmassa (hoofdgebouw)

1. Op het erf is er één duidelijke hoofdbouwmassa.
2. De hoofdbouwmassa heeft een eenvoudige vorm op basis van een rechthoekige plattegrond.
3. Aan en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn met architectuur van de hoofdbouwmassa.
4. Er is sprake van een eenduidige hoofdvorm met zadeldak.
5. De goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter.

Gevelopbouw (hoofdgebouw)

1. De voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk.
2. De architectuur mag modern en eigentijds zijn, mits deze past in het agrarische karakter van het buitengebied en daar positief aan bijdraagt (gebaseerd op traditie).
3. Principe: voor - en achterhuis en sobere detaillering.

Materiaal en kleurgebruik (hoofdgebouw)

1. Toepassen van natuurlijke materialen (uitgezonderd riet).
2. Dakbedekking: alleen matte dakbedekking; gebakken pannen en zink voor woningen; gebakken pannen, zink en golfplaten voor bijgebouwen.
3. Gevelmaterialen (voor woningen en bijgebouwen): diverse aardtinten metselwerk (uitgezonderd lichte tinten), hout (naturel of een donkere kleur); zink (mat)

4. Glas kan op diverse manieren worden toegepast.

Vrijstaande schuurwoningen en bijgebouw

Hiervoor geldt dat de situering ondergeschikt is aan het hoofdgebouw (typologie ontginningsboerderij) en passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf. De overige gebouwen krijgen de typologie van een schuur.

Criteria erfinrichting

Voor de bestrating van het erfensemble wordt een hardgebakken steen of een goed likkend alternatief gebruikt om waar mogelijk 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 aangebracht.

Hiermee toont het beeldkwaliteitsplan aan dat de erfopzet passend is in het ontginningslandschap en dat aan het gestelde beleid wordt voldaan.

4. Referentiebeelden architectuur



Referentiebeelden woning, schuurwoning, bijgebouw en erf (Bron: Google.nl of Pinterest. com).

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