



BEELDKWALITEITSPLAN

• Stempelsdijk 5 - Saasveld •

Tubbergen, 9 december 2025 - definitief

BKP Stempelsdijk 5

Datum:	9 december 2025, Tubbergen										
Gewijzigd:	-										
Status:	Definitief										
Opgesteld:	N+L Landschapsonwerpers nl-landschap.nl info@nl-landschap.nl										
Auteur:	Ing. MB										
Getekend:	Ing. DA										
Gecontroleerd:	Ing. NH										
Inhoudsopgave:	<table><tr><td>1. Aanleiding</td><td>03</td></tr><tr><td>2. Huidige situatie</td><td>04</td></tr><tr><td>3. Nieuwe situatie</td><td>06</td></tr><tr><td>4. Beeldkwaliteitsplan</td><td>08</td></tr><tr><td>5. Referentiebeelden</td><td>11</td></tr></table>	1. Aanleiding	03	2. Huidige situatie	04	3. Nieuwe situatie	06	4. Beeldkwaliteitsplan	08	5. Referentiebeelden	11
1. Aanleiding	03										
2. Huidige situatie	04										
3. Nieuwe situatie	06										
4. Beeldkwaliteitsplan	08										
5. Referentiebeelden	11										



landschapsonwerpers

1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Op de planlocatie aan de Stempelsdijk 5 is het agrarisch varkensbedrijf van de initiatiefnemer gelegen. Het erf bestaat uit twee bedrijfswoningen met bijgebouwen en opstallen die gebruikt worden ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Het erf is terug te zien op historische kaarten van rond 1900. De schaal van het erf is in de loop van de jaren vergroot tot de huidige omvang. Het erf is ontstaan op de overgang van de heide naar het lager gelegen matenlandschap. Verder ten zuiden gaat het landschap over in het kampen- en essenlandschap. Het landschap op de planlocatie kent een kleinschalig karakter, met perceel afscheidingen in de vorm van houtwallen en houtsingels. In de loop van de jaren is de kleinschaligheid afgenomen doordat houtwallen en -singels verdwenen zijn ten gunste van de landbouw. De voorgenomen ontwikkeling is een uitgelezen kans om de kleinschaligheid weer terug te brengen, zowel in bebouwing als in groenstructuren.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer heeft de kans om deel te nemen aan de landelijke beëindigingsregeling veehouderij (LBV). Vanwege de sloop van de agrarische bebouwing wenst hij gebruik te maken van de gemeentelijke rood voor rood regeling. Aan de Stempelsdijk staakt het bedrijf definitief en is daarmee niet meer afhankelijk geworden van de bestemming agrarisch. Bij de rood voor rood regeling is het immers een voorwaarde dat de agrarische bestemming op wordt geheven

en plaats maakt voor de woonbestemming. In voorliggend geval is dat niet anders. Echter, het betreffende agrarisch bedrijf heeft nog agrarische gronden in eigendom, wat maakt dat de initiatiefnemer de akkerbouwtak door wenst te zetten. Voor LBV deelnemers is daarvoor een uitzondering gemaakt. Op de locatie wordt circa 12.000 m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Een deel van de bebouwing kan niet meegenomen worden omdat deze schuren niet conform vergunning zijn gebouwd (5.917 m²). Voor de sloopmeters die wel meegerekend mogen worden wenst de initiatiefnemer drie woningen te realiseren op de planlocatie (3.600 m²). Daarnaast is de wens om bijbehorende bouwwerken uit te kunnen breiden (op basis van 2.320 m²) met 697 m².

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 daarom het 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 is gelegen in het buitengebied van Saasveld, ten westen van Weerselo. Het plangebied is een dekzandgebied afgewisseld met beekdalen. De waterlopen die door het beekdal stromen voeren het water af van de hoger gelegen delen, zoals van de stuwwallen in de omgeving van de planlocatie. Deze stuwwallen zijn gevormd in de voorlaatste ijstijd, toen het ijs vanuit Scandinavië zich uitbreidde naar Nederland. In de laatste ijstijd zijn de hoger gelegen delen bedekt met dekzand. Deze dekzandgebieden werden later gebruikt voor bebouwing en als landbouwgrond.

2.2 Heideontginning en matenlandschap

Het plangebied is gelegen in de jonge heideontginning, maar vertoont ook de karakteristieken van een matenlandschap. Het erf ligt dus op de overgang van deze twee landschappen waarbij de akkers in de directe omgeving op de wat hogere delen lagen. Aanvankelijk waren gronden rondom het plangebied in gebruik genomen als gras- en hooiland, maar bleef het plangebied zelf grotendeels heide. Nadat men meer technieken had ontdekt werden ook hier de gronden ontgonnen. Het landschap is van oorsprong erg kleinschalig geweest. Er was sprake van talloze houtwallen. Vanaf de jaren '70 gaat het landschap er echter op achteruit, mogelijk door ruilverkavelingen. De modernisering van de landbouw heeft geleid tot het verdwijnen van een deel van de houtwallen. De landschapselementen langs functionele grenzen en/of infrastructuur zijn over het algemeen behouden gebleven.



Plangebied, met planlocatie ten westen van Weerselo. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

2.3 Huidige indeling

Het erf aan de Stempelsdijk is terug te zien op historische kaarten van rond 1900. Het erf op de planlocatie is georiënteerd op een oude groenstructuur die haaks op de Stempelsdijk richting het zuiden lag. Ook deze groenstructuur is verdwenen op het moment dat de heidegebieden ontgonnen. De voorgenomen ontwikkeling is een uitgelezen kans om de kleinschaligheid weer terug te brengen, zowel in bebouwing als in groenstructuren. Ondanks de grootschaligheid van het erf is er wel sprake van hiërarchie. De meest zuidelijke woning is de hoofdwoning op het erf en ook de oorspronkelijke basis. De opstallen zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. Door de laatste uitbreidingen is de structuur van het erf enigszins verloren gegaan.

2.4 Nieuwe elementen

Een deel van groenstructuren is verloren gegaan. Behoud en waar mogelijk versterken van nog bestaande groenstructuren zou het uitgangspunt moeten zijn. Ook zijn er kansen voor het terugbrengen van de kleinschaligheid door de aanleg van nieuwe landschapselementen. Daarmee verbetert ook de herkenbaarheid van het landschap.



Planlocatie omstreeks 1900. (Bron: topotijdreis.nl)



Planlocatie omstreeks 1960. (Bron: topotijdreis.nl)



Hoogtekaart (Bron: ahn.nl)

3. Nieuwe situatie

3.1 Samenvatting huidige situatie

De planlocatie is gelegen in de heideontginning, maar vertoont ook de karakteristieken van een matenlandschap. Het erf is georiënteerd op een oude groenstructuur die haaks op de Stempelsdijk richting het zuiden lag. Deze groenstructuur is verdwenen op het moment dat de heidegebieden ontgonnen werden en in gebruik werden genomen als landbouwgrond. Het huidige erf bestaat uit een tweetal woningen met opstallen die grotendeels gesloopt worden (rode stippellijnen). Een deel van de bestaande opstallen blijft behouden als bijgebouw voor de bestaande woningen en als de stalling van machines ten behoeve van de akkerbouwtaak van het bedrijf.

3.2 Nieuwe situatie

Aanvankelijk is onderzocht of de extra woningen samengevoegd kunnen worden met de bestaande bedrijfswoningen en de te behouden schuren. Door de structuur van het bestaande erf in combinatie met het onderhavige landschap is dit echter niet mogelijk. Er zou dan weliswaar sprake zijn van één erfensemble, maar door de veelvoud aan gebouwen zou er sprake zijn van een onduidelijke erfstructuur. De schaal van het landschap laat dit niet toe. Na de sloop van de schuren (K, rode stippellijnen) wordt er daarom een geheel nieuw erf gerealiseerd.

Het nieuwe erf zal bestaan uit een nieuw woonhuis (als hoofdgebouw) met geïntegreerd bijgebouw (A) en twee nieuwe woningen (B)

met een weliswaar separaat, maar gezamenlijk bijgebouw (C). Het nieuwe erf is herkenbaar als een erf in de ontginning en is derhalve georiënteerd op de Stempelsdijk. Het zorgt ervoor dat er geen sprake is van een binding c.q. overgang tussen de erven. Er is geen sprake van één erfensemble. De nieuwe woningen worden ontsloten via een volledig eigen oprit ten westen van de bestaande oprit.

3.3 Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

- Hoogwaardige nieuwe erfopzet (A, B en C);
- Nieuw aan te planten boomgaard (D);
- Nieuw aan te planten solitaire bomen (E);
- Nieuw aan te planten hagen (F);
- Behoud bestaande houtopstanden (G);
- Nieuw aan te leggen houtsingels (P en Q).

Met de voorgestelde ontwikkeling wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld in het beleid.



- A: Nieuw te bouwen woning met inpandig bijgebouw.
- B: Nieuw te bouwen woningen.
- C: Nieuw te bouwen bijgebouw, te splitsen in twee gedeelten, voor de twee woningen (B).
- D: Nieuw aan te planten boomgaard. Totaal 7 stuks aan te planten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters). Aan te planten met de soorten: linde (4) en eik (3). Bij aanplant elk voorzien van twee boompalen.
- E: Nieuw aan te planten solitaire bomen, aanplanten in de maat 16-18 (stamomtrek in centimeters), voorzien van twee boompalen. Totaal 5 stuks met de soorten: zomerlinde (1), eik (2) en fladderiep (2).
- F: Nieuw aan te planten hagen. Aanplant met beuk of meidoorn, in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Aanplant met 5 stuks per strekkende meter. Totaal 1.375 stuks aan te planten op een totale lengte van 275 meter.
- G: Bestaande houtopstanden.
- H: Tuin/gazon.
- I: Erfverharding.
- J: Parkeerplaatsen 2 stuks per wooneenheid, totaal 6 stuks.
- K: Te slopen opstallen.
- L: Weiland/grasland.
- M: Bestaande opstallen.
- N: Uitbreiding bestaande schuur.
- O: Te slopen opstallen.
- P: Nieuw aan te leggen houtsingels. De breedte bedraagt 8 meter voor P1, en 15 meter voor P2. Aanplant met de onderstaande soorten in een gelijke verhouding: zwarte els, zomerlinde, krent, zachte berk, meidoorn, vuilboom, wilde liguster, egelantier en zoete kers. Aanplant met 1,5 meter tussen en in de rij. Totaal 1.510 stuks aan te planten op een totale oppervlakte van 3.400 m². Aan te vullen met 25 zomereiken in de maat 14-16 (stamomtrek in cm). Bij aanplant elk voorzien van twee boompalen.
- Q: Nieuw aan te planten struweel. De breedte bedraagt 8 meter voor Q1, en 6 meter voor Q2. Aanplant met de onderstaande soorten in een gelijke verhouding: zwarte els, zomerlinde, Amerikaans krentenboompje, zachte berk, meidoorn, vuilboom, wilde liguster, egelantier en zoete kers. Aanplant met 1,5 meter tussen en in de rij. Totaal 1.155 stuks aan te planten op een totale oppervlakte van 2500 m². Aan te vullen met 16 zomereiken in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Bij aanplant elk voorzien van twee boompalen.
- R: Bestaande bedrijfswoningen.



Fragment uit 1920 (bron: topotijdreis.nl)

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

4. Beeldkwaliteitsplan

Standaard beeldkwaliteitsplan

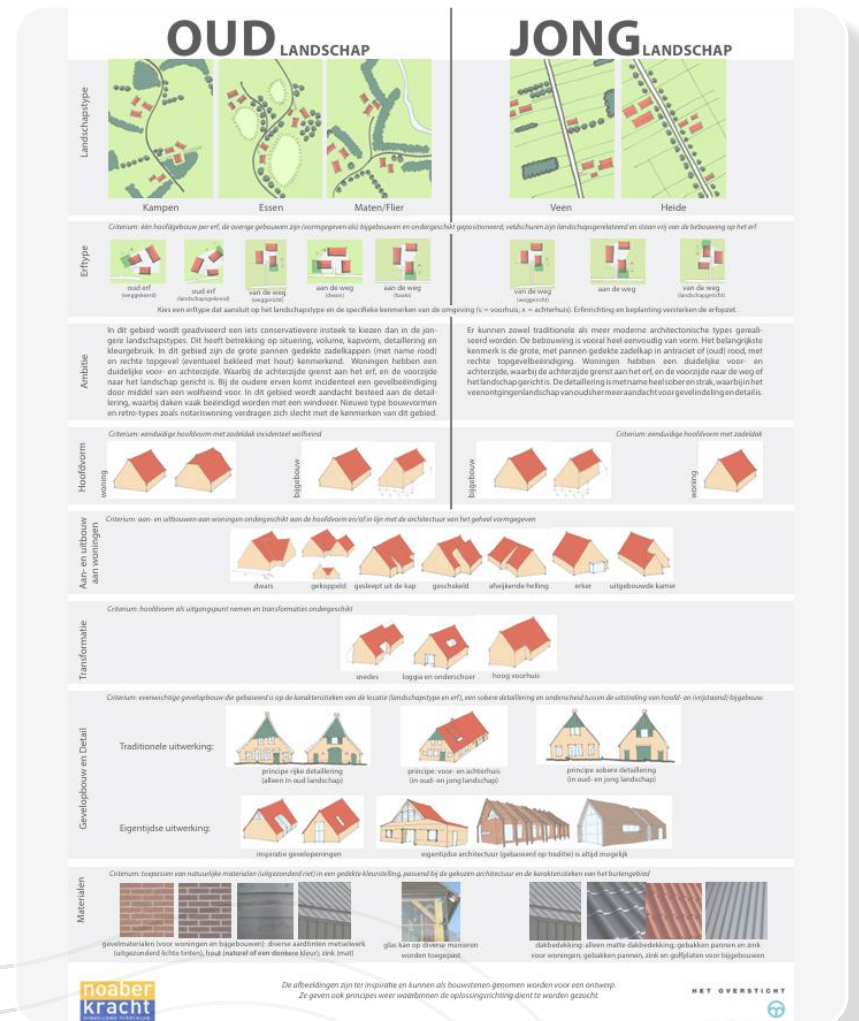
In 2014 heeft stichting Het Oversticht in opdracht van de gemeenten Dinkelland en Tubbergen een inspiratiefolder voor erfontwikkelingen in het kader van de Rood voor Rood regeling gemaakt. De gemeente drukt de mogelijkheden van nieuwbouw op een erf in criteria uit. De welstandstoets vindt plaats op grond 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 dat het kenmerken vertoont van de beide landschappen.



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

Erf type

Het nieuwe erf heeft in opzet een rechtlijnige en orthogonale structuur die past bij het heideontginningslandschap. De hoofdwoning ligt enigszins van de weg en is georiënteerd op de Stempelsdijk, waarbij de achterzijde zich richt naar het erf en de bijgebouwen. Doordat het hoofdgebouw een in pandig bijgebouw heeft, is er min of meer sprake van een voorhuis en een achterhuis. De ondergeschikte bijgebouwen, zijnde de schuurwoningen met het bijbehorende bijgebouw zijn aan de achterkant van de hoofdwoning gesitueerd en staan rond het erf. Ze zullen zich in vorm ondergeschikt tonen.

Ambitie

Op het erf kunnen zowel traditionele als wat 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.

Voor de nieuwe woningen op planlocatie geldt dat de hoofdwoning op de weg is georiënteerd is op de Stempelsdijk. Eén van de woningen kent eenzelfde oriëntatie. De andere schuurwoning en het bijgebouw zijn gericht op het landschap.

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 landschapsgelateerd 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.

5. 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