



erfontwikkelaar

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Spenkelinksweg 4 te Ambt-Delden

Colofon

Door: De Erfontwikkelaar b.v.
Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Auteur: E. Meijer

Laatst gewijzigd: 28 november 2025

Project: 1888-RKP-V2.indd

Contact

☎ 0523 33 82 00

✉ info@erfontwikkelaar.nl

🌐 erfontwikkelaar.nl

Inhoudsopgave

1	Introductie	1
2	Bestaande situatie	2
3	Vigerend beleid	6
3.1.	Omgevingsvisie Overijssel	6
3.2.	Gemeente Hof van Twente	6
4	Toelichting	7
5	Beoordeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	11

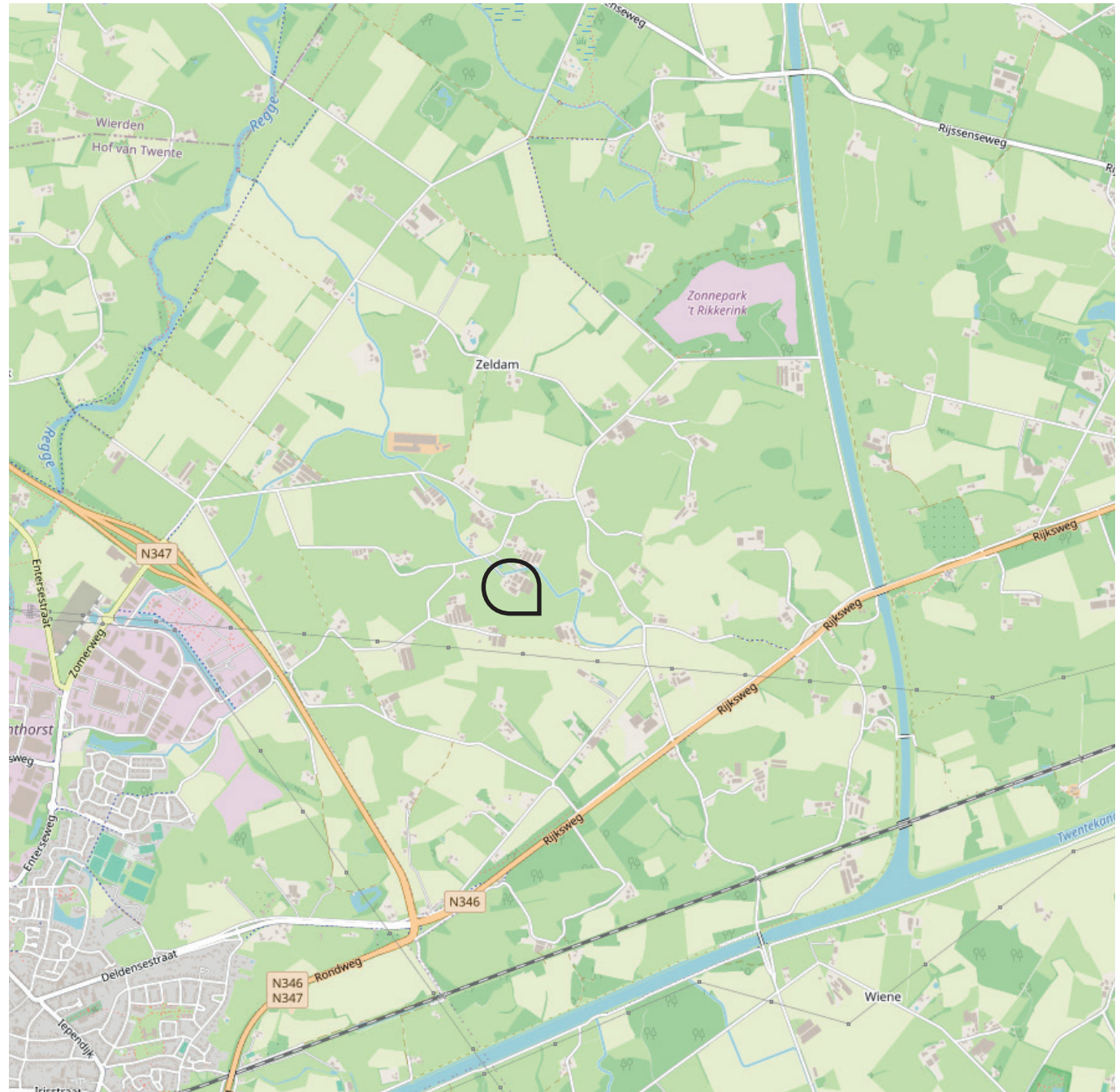


1 Introductie

Dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Spenkelinksweg 4 te Ambt-Delden. De initiatiefnemer wil op deze locatie middels de LBV-regeling zijn erf transformeren. Daarbij worden 6.123m² landschapsontsierende opstallen gesloopt. Het voornemen is het agrarische bedrijf in ontmengde vorm door te zetten, waarbij gericht wordt op akkerbouw in combinatie met hobbymatig houden van vee en een recreatieve tak.

De gemeente Hof van Twente wil hier in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Middels een Ruimtelijk kwaliteitsplan moet aangetoond worden dat de ontwikkeling landschappelijk verantwoord is.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschapsontwikkelplan en de structuurvisie landelijk gebied. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied

2 Bestaande situatie

Het betreffende erf ligt in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente, tussen de kernen Delden ten oosten en Goor ten zuidwesten. De omgeving kenmerkt zich door verscheidene (intensieve) agrarische bedrijven. Het gebied is dan ook aangemerkt als een landbouwontwikkelingsgebied.

Het betreft een intensieve varkenshouderij. Het erf bestaat uit een woning (1) met mantelzorgwoning (2). Er zijn twee wagenbergingen (3) in gebruik; de nieuwste is reeds gebouwd, maar nog niet zichtbaar op de luchtfoto. In totaal is er circa 6.123 m² aan landschapsontsierende opstallen (4) aanwezig, die voorheen in gebruik waren als varkensstallen.

Het erf wordt ontsloten via een twee aparte opritten (5 & 6) richting de Spinkelinksweg. Op het erf is voldoende ruimte om te keren en te parkeren (7).

Het erf wordt omgeven door landbouwgrond (8) en is aan de noordzijde visueel begrensd door een bomenrij van het aangrenzende perceel dat het pluimveebedrijf van de burens afschermd (9).





bestaande woning en voorerf (2024)

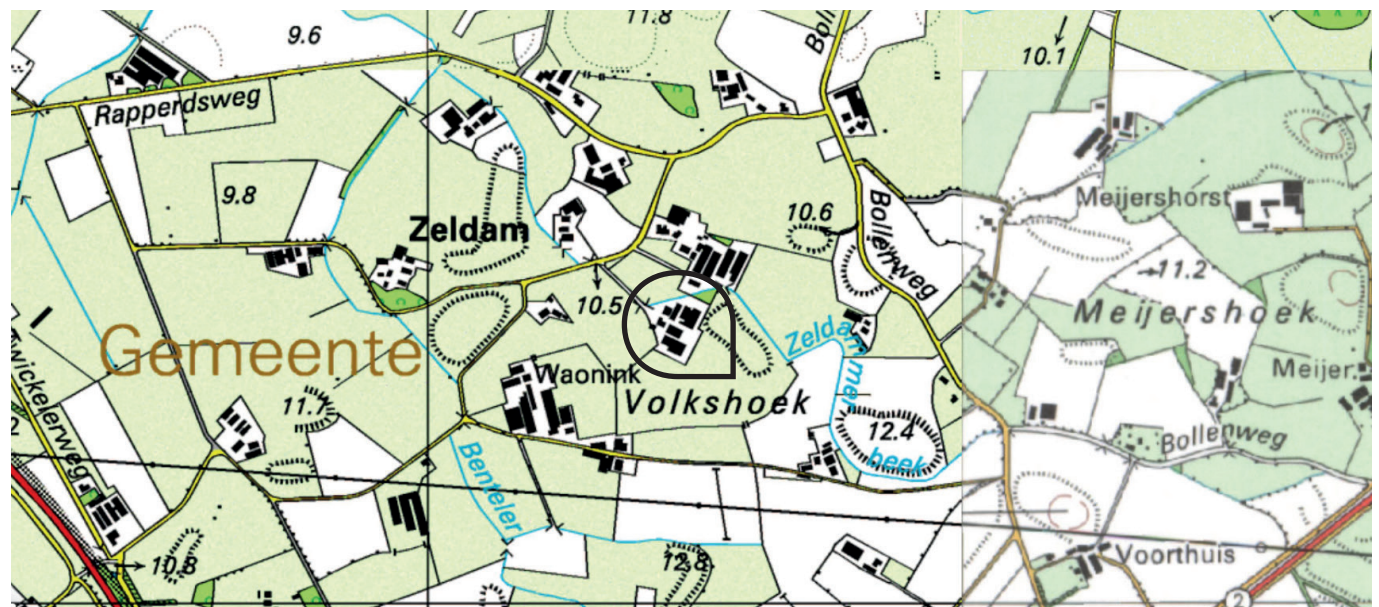


bestaand erf vanaf de Spinkelinksweg (2024)

Het kampenlandschap van Ambt-Delden groeide eeuwenlang uit tot een fijnmazig geheel van kleine essen, houtwallen, singels en bosjes. In de 20ste eeuw veranderde dit sterk: beplanting maakte plaats voor grotere percelen en meer rationele landbouw. Toch blijft het historische patroon herkenbaar in het slingerende wegen- en kavelverloop en de verspreide ligging van de erven.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 2024

Legenda

1. Te slopen varkenstallen (totaal 6.123 m²)



3 Vigerend beleid

3.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De omgevingsvisie vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied ligt in de **natuurlijke laag van 'Beekdalen en natte laagtes' en 'Dekzandvlakte en rugen'**. In de laag van het agrarisch cultuurlandschap ligt het gebied in de 'Oude hoevenlandschap'.

Het oude hoevenlandschap in Noordoost-Overijssel is ontstaan vanaf circa 1200 op kleine dekzandkopjes. Nadat de grote essencomplexen 'bezet' waren, vonden boeren hier nieuwe ontwikkelingsruimte. Het landschap groeide organisch vanuit verspreid liggende erven, met kleinschalige afwisseling van hoog en laag, nat en droog. De natuurlijke reliëfverschillen tussen dekzandruggen en beekdalen bepalen nog steeds het landschap.

3.2. GEMEENTE HOF VAN TWENTE Structuurvisie

In de 'Structuurvisie Landelijk gebied' (2010) van de gemeente Hof van Twente staat de ontwikkeling van het landelijk gebied voor de komende 10 jaar centraal.

Beleidspunten

sterke agrarische structuur die ook hun risico's spreiden door diensten te verlenen op het gebied van natuur en landschap en recreatieve functies of andere bedrijvigheid aan het bedrijf toe te voegen; nevenactiviteit zal worden toegezien op het behoud van de agrarische uitstraling en een goede inpassing van het erf
sterk ontwikkelde recreatieve (infra)structuur; ruimte voor kwalitatief hoogstaand kampeerterreinen

Landschapsontwikkelplan

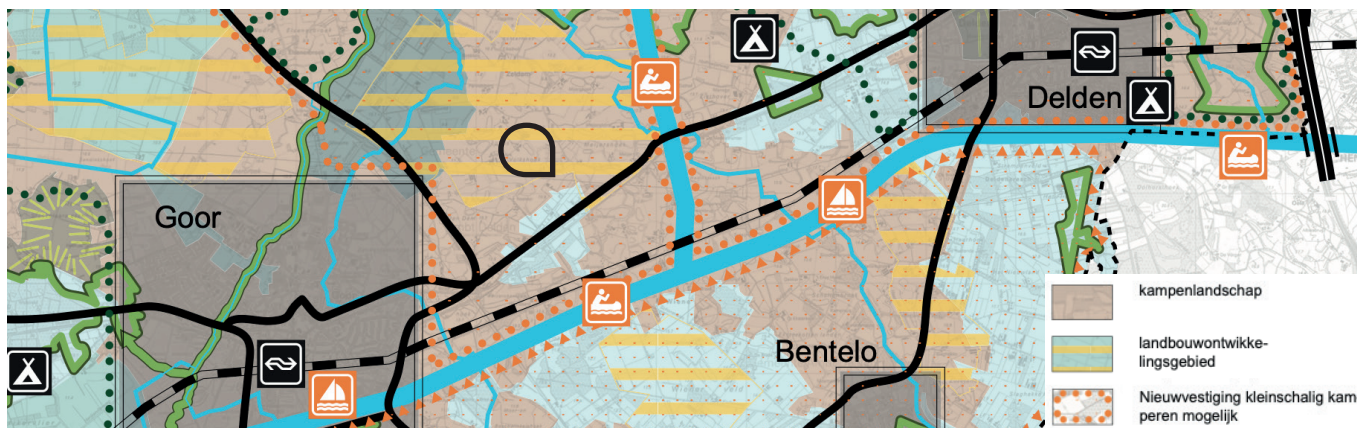
In 2005 hebben de gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente samen een landschapsontwikkelplan

(LOP) opgesteld. Deze geeft een samenhangende visie op het behouden en bewaren van de landschapskwaliteit.

Het kampenlandschap kenmerkt zich door een kleinschalig patroon van onregelmatige kavels, omzoomd door houtwallen, singels en bosjes. Wegen volgen vaak een slingerend verloop. De erven liggen verspreid in het landschap en zijn omgeven door beplanting die bescherming biedt tegen wind en inkijk. De structuur van lanen en beplanting versterkt de beslotenheid en historische gelaagdheid van het landschap.

Kenmerken

half open landschap;
reliëfstructuur van kampen als beeldbepalend element
kleinschalige verkavelingspatroon met karakteristieke houtwallen;
besloten karakter door erfbeplanting en houtsingels.



Structuurvisie Landelijk gebied

4 Toelichting

Uitgangspunten initiatiefnemer:

slopen landschapsontsierende opstallen;
transformeren erf tot akkerbouwbedrijf in
combinatie met hobbymatig houden van vee en
recreatie;

realiseren luxe camping, boerderijkamers en
een voormalige varkensstal wordt hergebouwd
en getransformeerd naar een schuur t.b.v. het
akkerbouwbedrijf.

Uitgangspunten gemeente:

middels een ruimtelijk kwaliteitsplan moet
aangetoond worden dat de ontwikkeling past in het
landschap;

aansluiten op de gebiedskenmerken van het
kampenlandschap zoals is omschreven in de LOP.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken
Oude hoevenlandschap volgens de Omgevingsvisie
Overijssel;

de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van
toepassing.



het erfinrichtingsplan

Legenda

1. Bestaande bedrijfswoning
2. Reeds vergunde tweede bedrijfswoning
3. Bestaand tuinhuisje
4. Bestaande wagenberging
5. Her te bouwen schuur (1.575 m²) die getransformeerd wordt naar een stal voor het hobbymatig houden van vee, overdekte wasplaats en opslag t.b.v. akkerbouwbedrijf
6. Nieuw te bouwen schuur voor boerderijkamers
7. Nieuw te bouwen multifunctioneel gebouw t.b.v. recreatie en privéstelling auto
8. Bestaande accu's
9. Aanleg toegang tot erf
10. Keren en parkeren
11. Aanleg rijpad van halfverharding met keerlus
12. Aanleg kampeerplekken 25 stuks, de plekken zijn verhard en worden afgeschermd middels een gemengde haag van max. 1,5 (m) hoog
13. Aanleg trekkershut
14. Aanleg overdekte ontmoetingplek (hooimijt)
15. Aanleg wellness weide met sauna's
16. Aanleg natuurlijk zwembad
17. Bestaande bomenrij behouden
18. Tuin met bomen (als fruit- notenbomen)
19. Aanplant struweel
20. Aanplant boomrij met aan de rand van het erf bloemrijk grasland en struweel met doorkijken
21. Aanplant erfbosje (deels bestaand)
22. Aanplant grootbladige linde's
23. Aanplant solitaire notenboom
24. Aanplant eikenrij volgens historische structuur



Het erf aan de Spenkelinksweg 4 te Ambt-Delden is landschappelijk goed ingepast en sluit aan bij de gebiedskenmerken van het Oude hoevenlandschap. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door het slopen van landschapsontsierende bebouwing, die plaatsmaakt voor een toekomstbestendig erf en bedrijf. Deze aanpassing draagt bij aan een betere inpassing in het landschap, waarbij zorgvuldig rekening wordt gehouden met de omgeving.

Het bedrijf richt zich op akkerbouw, gecombineerd met het hobbymatig houden van vee en recreatie. In totaal wordt 6.123 m² aan bebouwing gesloopt. Twee wagenbergingen blijven behouden. Daarnaast worden een aantal nieuwe gebouwen gerealiseerd, waaronder de reeds vergunde tweede bedrijfswoning (2), een grotere schuur (5) voor het hobbymatig houden van vee, een wasplaats en opslag ten behoeve van het akkerbouwbedrijf, een gebouw met zes boerderijkamers (6) en een multifunctioneel gebouw (7) voor recreatieve doeleinden en parkeergelegenheid.

De recreatieve tak wordt uitgebreid met een luxe camping met 25 ruime plaatsen, geschikt voor stacaravans, campers en andere vormen van kamperen. Daarnaast worden twee trekkershutten gebouwd. Hiermee wordt het kampeerseizoen verlengd en kan het terrein jaarrond worden gebruikt. Ten behoeve van de recreatie wordt ook een wellnessplek gere-

aliseerd, met een natuurlijk zwembad en sauna's. Dit versterkt het luxe karakter van het concept en biedt een onderscheid ten opzichte van reguliere minicampings. Centraal op het kampeerterrein wordt een ontmoetingsplek ingericht, vormgegeven als een hooimijt.

Het geheel wordt landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken. Er is bewust gekozen voor een sobere uitstraling die eenheid biedt binnen het gebied en tussen de verschillende onderdelen van het erf. Tegelijkertijd versterkt de losse opzet van de bomen het natuurlijke karakter van het terrein. De gekozen boom- en struiksoorten dragen bij aan de biodiversiteit door het aanbod van bloemen en vruchten.

De voortuin wordt versterkt met de aanplant van noten- en fruitbomen. De kampeerplaatsen worden afgeschermd met een gemengde haag en struweel. Tussen en rond de kampeerplaatsen worden rijen met esdoorns, berk en lindes geplant, zo wordt de rand van de es versterkt. Daarnaast wordt de rand van het erf versterkt met plaatselijk struweel en een bloemrijke strook van 8 meter breed. Centraal op het terrein komen lindes en notenbomen als solitaire bomen. Ten noorden van de wagenberging wordt een bestaand erfbosje uitgebreid, waarmee een natuurlijke buffer ontstaat richting het noordelijk gelegen

agrarische bedrijf. Rond het natuurlijke zwembad wordt struweel aangeplant.

Samenvatting maatregelen

besloten erfbos als afscheiding tot burens;
inheemse boomrijen benadrukken de rand van de es, vormen zachte overgang naar open landschap en zorgen voor schaduw voor de kampeergasten;
bestaande waardevolle bomen blijven behouden;
landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.

Legenda

- Bestaand bos versterken en vergroten met:
Quercus robur - Zomereik 15%
Betula pendula - Ruwe berk 15%
Crateagus monogyna - Meidoorn 15%
Acer campestre-Veldesdoorn 15%
Sambucus nigra - Vlier 15%
Corylus avellana - Hazelaar 10%
Aan de zonzijde: Rosa rubiginosa - Wilde roos 15%

Aanplantmaat 60-80 cm
Aanplanten met 1 st/m² in groepen van min. 5 stuks
Eindbeeld is een gesloten erfbos

- Aanplant hoogstam fruitbomen bestaande uit de volgende soorten:
Malus/Pyrus/Prunus bij voorkeur oud Hollandse soorten

Aanplantmaat 12-14 Totaal 9 stuks (met een minimale afstand van 10 (m))
Eindbeeld is een fruitgaard op het voorerf

- Aanplant gemengde haag bestaande uit:
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 30%
Sorbus aucuparia - Wilde lijsterbes 20%
Sambucus nigra - Gewone vlier 20%
Acer campestre - Veldesdoorn 20%
Rosa canina - Hondsroos 10%

Aanplantmaat 80-100 met 6 st/m¹ in driehoeksverband
Eindbeeld is een gemengde geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog

- Aanplant struweel bestaande uit:
Sambucus nigra - Vlier 10%
Viburnum opulus - Gelderse roos 20%
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 25%
Rhamnus frangula - Sporkhout 20%
Sorbus aucuparia - Wilde lijsterbes 20%
Euonymus europaeus - Wilde kardinaalsmuts 5%

Aanplantmaat 60- 80 met 1 st/m² in minimaal 2 stroken
Eindbeeld is een struweel van min. 5 (m)

- Aanplant struweel bestaande uit:
Rhamnus frangula - Sporkhout 20%
Euonymus europaeus - Kardinaalsmuts 20%
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 20%
Sambucus nigra - Vlier 20%
Viburnum opulus - Gelderse roos 20%

Aanplantmaat 60-80 met 1 st/m² in wildverband
Eindbeeld is een gesloten struweel dat uit kan groeien

- Aanplant bomenrij bestaande uit:
Acer campestre - Veldesdoorn
Betula pendula - Ruwe berk
Tilia cordata - Winterlinde

Aanplantmaat 10-12 Totaal 41 stuks
Eindbeeld is een losse bomenrij met opgaand struweel, een glooiende rand rond de camping.

- Aanplant notenbomen:
Juglans regia - Walnoot
Castanea sativa - Tanne kastanje

Aanplantmaat 12-14 Totaal 5 stuks
Eindbeeld zijn solitaire bomen

- Aanplant Grootbladige linde - Tilia platyphyllos

Aanplantmaat 14-16 Totaal 3 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom

- Aanplant meidoorn - Crateagus monogyna

Aanplantmaat 80-100 met 10 st/m¹ (driehoeksverband)
Eindbeeld is een meidoornhaag

- Aanplant Betula pendula - Ruwe berk

Aanplantmaat 14-16 Totaal 3 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom

- Strook uit kruidenrijke vegetatie op rand van het erf

Bloemenmengsel afstemmen op ondergrond. Totaal 8 (m) breed
Na aanleg inzaaien met een bloemenmengsel en extensief beheren (max. 1/jr maaien)

- Aanplant Zomereik - Quercus robur

Aanplantmaat 12-14 Totaal 6 stuks
Eindbeeld is een bomenrij volgens historische structuur



5 Beoordeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Ter beoordeling van het plan volgt een reflectie aan de hand van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Daarbij zijn er drie onderdelen die bepalen of de ontwikkeling in ballans is en er gesproken kan worden van een goede investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Nader wordt ingegaan op:

de ontwikkeling gebiedseigen of -vreemd te noemen is;

de schaal en impact op de omgeving;

er sprake is van eigen of/en maatschappelijk belang.

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In voorliggend geval is dan ook sprake van een **gebiedseigen functie**. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

De activiteiten zullen plaatsvinden aansluitend op de plek waar ook gesloopt wordt. De landschapsontsierende bebouwing zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt.

De totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied van Hof van Twente neemt af. De **schaal van de ontwikkeling is klein**. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van de oude opstallen.

In dit geval is er voor de herontwikkeling van het agrarisch bedrijf een sociaaleconomische reden. Door deelname aan de LBV-regeling is immers een transformatie nodig, waarbij de intensieve tak wordt afgestoten. Er is een nieuw verdienmodel nodig om het erf duurzaam te transformeren naar een passende vervolgfunctie. Die is gevonden met het beoogde plan. Het opheffen van een piekbelaster is daarnaast een maatschappelijke reden. Er is dan ook sprake van een **sociaaleconomische en maatschappelijke noodzaak en reden** voor deze ontwikkeling

Aanvullende kwaliteitsprestaties

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en structuurvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 6.123 m² landschapsontsierende bebouwing. Er is geen sprake van verlies van landschappelijke of ecologische waarden, maar juist een versterking

daarvan. Dit geldt niet alleen voor het erf zelf, maar tevens voor omliggende Natura 2000-gebieden, door het verdwijnen van een piekbelaster

Conclusie

Dit erfinrichtingsplan voorziet in een integrale kwaliteitsverbetering van het erf aan de Spenkelinksweg 4 te Ambt-Delden. De ruimtelijke ingrepen, waaronder de sloop van verouderde en ontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van nieuwbouw en erfbeplanting, versterken de karakteristieke structuur van Oude hoevenlandschap. De ontwikkeling draagt bij aan een duurzame en landschappelijk ingepaste inrichting van het gebied.



erf

www.erfontwikkelaar.nl