



Participatie

erfontwikkelaar

Radewijkkerweg 9, 7791 RJ Radewijk
0523 33 82 00
info@erfontwikkelaar.nl
www.erfontwikkelaar.nl

erfontwikkelaar

PARTICIPATIE

AMBT DELDEN, SPENKELINKSWEG 4

Naam: Participatie 'Ambt Delden, Spenkelinksweg 4'
Datum: November 2025
Versie: Definitief

HOOFDSTUK 1 BESCHRIJVING ONTWIKKELING

Het plan betreft een ontwikkeling van het agrarisch bedrijf aan de Spenkelinksweg 4 te Ambt Delden. Dit erf was tot voor kort in gebruik als agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij. De initiatiefnemer doet mee aan de LBV-regeling en stopt daarom met de intensieve tak. Het plan is om het bedrijf voort te zetten op kleinere schaal, met hobbymatige veehouderij, akkerbouw en een kleinschalige recreatieve functie.

Op het perceel staan bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning en twee wagenbergingen. Er is al een vergunning verleend voor een tweede bedrijfswoning. Voor de boerderijkamers is ook een vergunning verleend. Echter is een wijziging op de bestaande vergunning aangevraagd, omdat de oppervlakte van de boerderijkamers groter wordt dan in de vergunning is opgenomen. De extra oppervlakte past bij het concept om het luxe segment te bedienen. Deze vergunning is inmiddels verleend/

De varkensstallen met in totaal 6.000 m² worden gesloopt. Eén schuur wordt teruggebouwd, met een oppervlakte van 1.500 m². Per saldo verdwijnt er dus 4.500 m² aan bebouwing. De nieuwe schuur is bedoeld voor het hobbymatig houden van vee, een wasplaats en opslag voor het akkerbouwbedrijf.

Daarnaast worden er nog een paar nieuwe gebouwen toegevoegd: twee trekkershutten (ter compensatie van de mantelzorgwoning), de al vergunde tweede bedrijfswoning en het gebouw met zes boerderijkamers. Ook komt er een multifunctioneel gebouw voor recreatie en parkeerruimte voor auto's.

De twee bestaande wagenbergingen blijven staan.

Er is een wens om de recreatieve tak uit te breiden met een luxe camping van 25 ruime plekken, geschikt voor campers, safaritenten of stacaravans. Het idee is om het terrein jaarrond te kunnen gebruiken.

Daarnaast wil men een wellness met sauna's realiseren, als onderscheidend element ten opzichte van een reguliere minicamping. Hierna is een uitsnede van het plan weergegeven.



HOOFDSTUK 2 AANPAK PARTICIPATIE

Initiatiefnemer heeft de stukken zoals hierboven omschreven met de directe omwonenden gedeeld. Dit betroffen de volgende burens:

- Bollenweg 4;
- Bollenweg 10;
- Mossendamsweg 4a;
- Mossendamsweg 4b;
- Mossendamsweg 6;
- Mossendamsweg 8/8a;
- Rapperdsweg 2;
- Rapperdsweg 3;
- Rapperdsweg 4;
- Rapperdsweg 6;
- Rouwelerweg 3;
- Spengelinksweg 3;
- Spengelinksweg 6;
- Spengelinksweg 6a;
- Spengelinksweg 8;

HOOFDSTUK 3 VERSLAG PARTICIPATIE

ALGEMENE REACTIE

De meeste buren zijn overwegend positief over de plannen. De meesten buren geven aan het een goed plan te vinden en het fijn te vinden betrokken te worden in de participatie. Een keer is benoemd dat het niet wenselijk is als er stacaravans zouden komen. Initiatiefnemer heeft bevestigd dat daar geen sprake van is.

De buren geven aan dat ze het van belang vinden hun agrarisch bedrijf, zonder beperking goed te kunnen voortzetten. Het betreft immers een landbouwontwikkelingsgebied. Initiatiefnemer kan bevestigen dat daar sprake van is. Er worden immers geen nieuwe woningen (geen nieuwe geurgevoelige objecten) gerealiseerd. Ook is genoemd dat er actief op wordt toegezien dat er geen sprake is van overlast en afval van recreanten, in verband met dierziektes bij koeien. Initiatiefnemer geeft aan hierop toe te willen zien.

Ook hechten de buren waarde aan blijvende communicatie met de initiatiefnemer, ook na realisatie van het plan.

Vanuit de directe buren kwamen wat meerdere vragen naar voren. Initiatiefnemer is hier een aantal keer geweest, en heeft de plannen in overleg, aangepast. Buren gaven aan overlast te hebben van de noordelijke ontsluiting van het erf. Daarom is afgesproken dat deze ontsluiting verwijderd wordt.

Er komt een nieuwe ontsluiting, langs de watergang, die het noordelijk deel van het erf ontsluit. Deze ontsluiting wordt langs de watergang aangesloten op de bestaande (zuidelijke) ontsluiting. Opgemerkt wordt dat er nog wel een akkoord vanuit het waterschap verkregen moet worden. Hier is al wel contact over geweest.

De buren geven aan dat de afwatering van zijn erf niet verstoord mag worden. Hier zal door initiatiefnemer rekening mee gehouden worden. Verder geeft initiatiefnemer aan dat deze weg zal worden verhard, tegelijk met de andere paden op het erf.

Verder zijn er opmerkingen gemaakt over het gebruik van de schuren en het landschapstype. Initiatiefnemer kan bevestigen dat de schuren niet voor industriële opslag gebruikt zullen worden. Het omgevingsplan zal dit ook borgen.

HOOFDSTUK 4 VERVOLG

Het plan heeft geleid tot de aanpassing in het ruimtelijk kwaliteitsplan, waarbij de noordelijke ontsluiting komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuwe ontsluiting. Het vervolg betreft het als ontwerp ter inzage leggen van het omgevingsplan in december 2025.