

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Torendijk 16 te Ambt Delden
Datum: 28-11-25



Inleiding

Inleiding

Voor u ligt het ruimtelijk kwaliteitsplan voor het perceel aan de Torendijk 16 te Ambt Delden. Dit document is opgesteld in het kader van een Rood-voor-Roodontwikkeling, waarbij landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en vervangen door zorgvuldig ingepaste nieuwbouw. Het doel is een landschappelijke en ruimtelijke onderbouwing te geven bij de beoogde ontwikkeling.

Het erfinrichtingsplan is reeds beoordeeld en akkoord bevonden door de gemeente; dit document vormt de toelichtende tekst waarin beleidscontext, landschapstype en keuzes voor erfstructuur en beplanting worden toegelicht.

Inhoudsopgave

1. Aanleiding
2. Huidige situatie / landschapstype
3. Beleid
4. Structuurvisie en landschapsontwikkelingsplan (LOP)
5. Uitgangspunten – Erfinrichting Torendijk 16
6. Beplantingslijst
7. Conclusie

1. Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Torendijk 16 te Ambt Delden heeft van de gemeente Hof van Twente medewerking gekregen voor de ontwikkeling van een woning en bijgebouw via de Rood-voor-Roodregeling. Voor deze ontwikkeling is een wijziging van het bestemmingsplan vereist, waarvoor een ruimtelijk kwaliteitsplan onderdeel van de procedure vormt.

Het plan omvat een analyse van de landschappelijke context en een concreet voorstel voor herinrichting van het erf. De ontwikkeling betreft de sloop van een voormalige pluimveeschuur (ca. 1.200 m²) en een schuur (ca. 156 m²), waarna een nieuwe woning en een bijgebouw worden gerealiseerd.

2. Huidige situatie / Verspreide ontginningen

Het perceel bevindt zich in het buitengebied van Ambt Delden, nabij Landgoed Twickel. Landschappelijk maakt het gebied deel uit van het landschapstype Verspreide Ontginningen. Dit landschap is ontstaan uit losse, kleinschalige agrarische ontginningen op hogere zandgronden. Het wordt gekenmerkt door afwisseling van open agrarische percelen, boomgroepen, houtwallen en singels, en verspreide erven langs oude zandwegen.

Historisch bestond het gebied uit gemengde agrarische bedrijven met zowel akkerbouw als grasland. De structuur is opener geworden, maar waardevolle landschapselementen zoals houtwallen en bosjes zijn nog aanwezig. De ligging nabij Twickel maakt zorgvuldig omgaan met beplanting, erfstructuur en zichtlijnen essentieel.

3. Beleid

Voor het opstellen van een erfinrichtingsplan en de landschappelijke inpassing van een nieuwe woning is het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Haaksbergen & Hof van Twente het leidende beleidskader. Dit plan, vastgesteld in 2005, vormt samen met de gemeentelijke structuurvisie de basis voor het beoordelen van ruimtelijke initiatieven in het buitengebied.

Daarnaast is ook de welstandsnota van de gemeente van toepassing. Deze stelt eisen aan vormgeving, situering en materialisering van nieuwbouw op erven, met als doel de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en het karakter van het landschap te behouden.

De Rood-voor-Roodregeling is bedoeld om landschapsontsierende bebouwing te saneren in ruil voor de realisatie van een woning, mits er een aantoonbare kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt. Dit plan voorziet daarin.

4. Structuurvisie en landschapsontwikkelingsplan (LOP)

De structuurvisie voor het buitengebied van de gemeente Hof van Twente richt zich op het behoud en herstel van kleinschalige landschappen, het versterken van ruimtelijke kwaliteit en het combineren van functies als landbouw, natuur, recreatie en wonen. In het LOP worden vier hoofdthema's gehanteerd:

- Behoud en versterking van waardevolle elementen
- Landschappelijke versterking van het watersysteem
- Zorg voor het agrarisch werklandschap
- Inpassing van kernen en routes

Voor Verspreide Ontginningen gelden specifiek:

- Behoud en herstel van houtwallen en singels
- Aanvulling van erfbepanting met boomgroepen en solitaire bomen
- Behoud van halfopen karakter: afwisseling van zichtlijnen en groenstructuren
- Gebruik van gemengde hagen of streekeigen erfafscheidingen
- Natuurlijke overgang van erf naar omliggende percelen

Deze uitgangspunten vormen de basis voor het erfinrichtingsplan van de Torendijk 16 te Ambt Delden.

5. Uitgangspunten – Erfinrichting Torendijk 16

De voorgestelde erfinrichting is afgestemd op de bestaande erfstructuur en versterkt de landschappelijke kenmerken van het perceel. De beplanting en inrichting dragen bij aan ecologische meerwaarde, erfbeleving en de visuele inpassing in het omliggende landschap.

Sloop van opstallen:

- Pluimveeschuur ca. 1.200 m²
- Schuur ca. 156 m²

Behouden elementen:

- Bestaande woning Torendijk 16
- Een deel van de bestaande bebouwing naast de schuur

Nieuwbouw:

- Nieuwe woning en bijgebouw in passende architectuur

Beplanting:

Gemengde hagen (strak geschoren) langs erfgrenzen en oprijlanen — maat 60-80 cm bij aanplant:

- Haagbeuk
- Veldesdoorn
- Wilde liguster

Houtsingels (maat 80-120 cm bij aanplant):

- Meidoorn
- Sleedoorn
- Veldesdoorn
- Vuilboom
- Hazelaar

Boomgroep (maat 16-18 cm stamomtrek):

- Zomereik
- Linde
- Walnoot

Bomenlaan:

- Zomereik (*Quercus robur*), maat 16-18 cm stamomtrek langs de inrit

Bos- en houtsingelbeheer:

- Verwijderen van laurier uit bestaande bosstroken

Erfverharding:

- Gebakken klinkers voor paden en rijlijnen

De erfbeplanting is afgestemd op de kenmerken van het ontginningslandschap en draagt bij aan de ecologische en visuele kwaliteit van het buitengebied.

Conclusie

De voorgestelde herontwikkeling van het erf aan de Torendijk 16 te Ambt Delden leidt tot een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing. Door de sloop van verouderde bebouwing en de toevoeging van zorgvuldig ingepaste nieuwbouw met passende erfbeplanting wordt aangesloten bij het karakter van het ontginningslandschap. Het plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten van de gemeente Hof van Twente en sluit aan bij de doelstellingen van de Rood-voor-Roodregeling. De inrichting versterkt het landschap, draagt bij aan biodiversiteit en zorgt voor een erf dat toekomstbestendig is én past bij de omgeving