



erfontwikkelaar

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Torendijk 4 te Ambt Delden

Colofon

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

Laatst gewijzigd: 9 juli 2026

Project: 3167-RKP-V5.indd

Contact

☎ 0523 33 82 00

✉ info@erfontwikkelaar.nl

🌐 erfontwikkelaar.nl

Inhoudsopgave

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

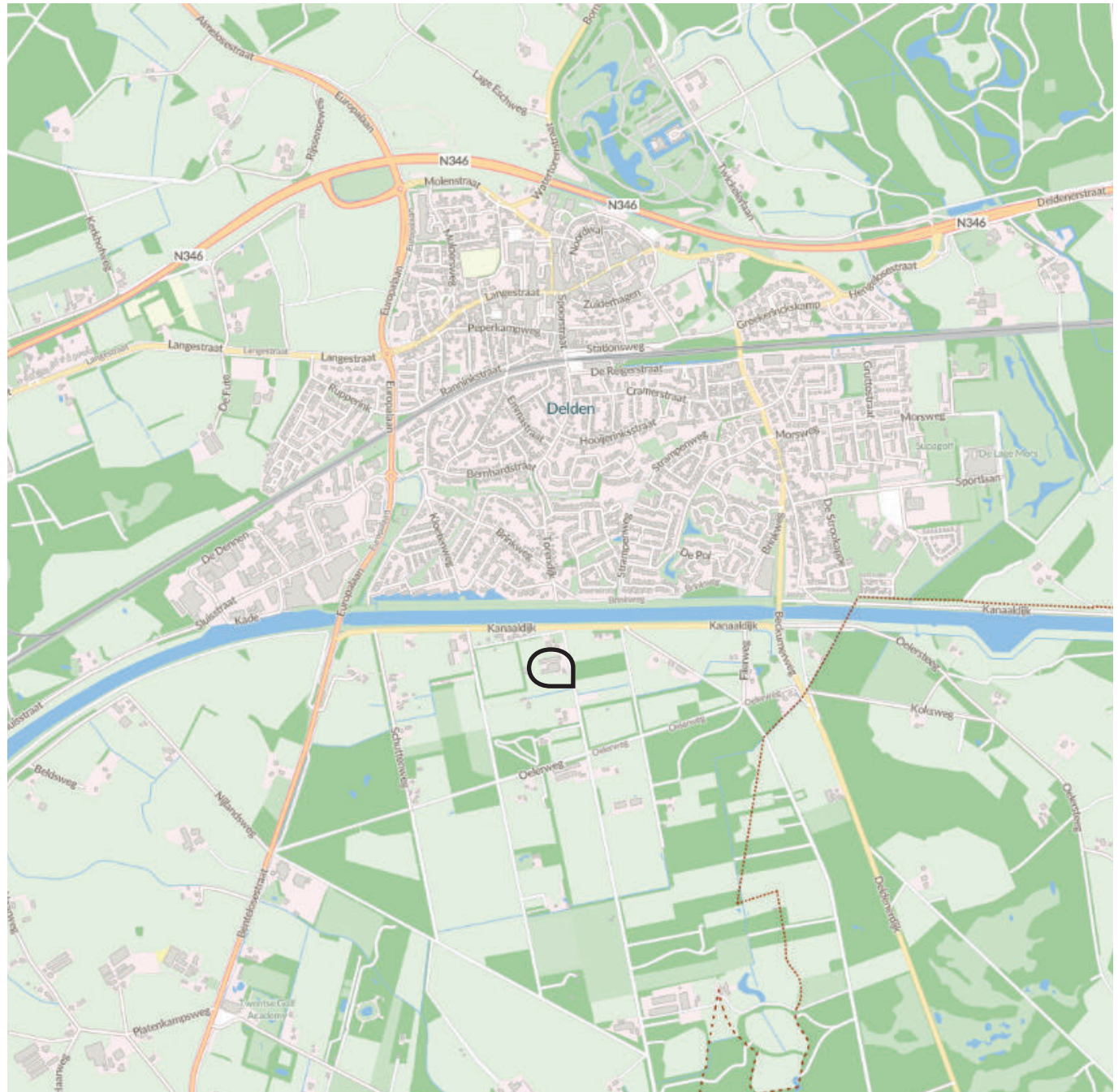


1 Introductie

Dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Torendijk 4 te Ambt Delden. De initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie gebruik te maken van de Rood-voor-rood-regeling en het erf te transformeren. In dit kader wordt in totaal 1.352 m² aan landschapsontsierende varkensstallen gesloopt. Ter compensatie worden twee woningen gerealiseerd. Voor de tweede compensatiewoning wordt aanvullend 1.000 m² aan woonmeters van elders aangekocht.

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 de Omgevingsvisie Overijssel en de Structuurvisie Hof van Twente. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in



locatie plangebied

2 Bestaande situatie

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Ambt Delden, ten zuiden van de kern Delden.

Het erf bestaat uit een bedrijfswoning (1) met drie (deels geschakelde) stallen (2). Het erf wordt via twee inritten ontsloten op de Torendijk (3). Op het erf is voldoende ruimte aanwezig om te keren en te parkeren.

Het erf is sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het voorerf, met enige sierbeplanting (4), en het achtererf. Het achtererf is doelmatig ingericht en in gebruik als weiland (5), met daarnaast een bijgebouw (6).

Het erf wordt omzoomd door bomenrijen. Aan de oostzijde bevindt zich een bosperceel (7) en aan de noordzijde een woonerf (8).



bestaand erf



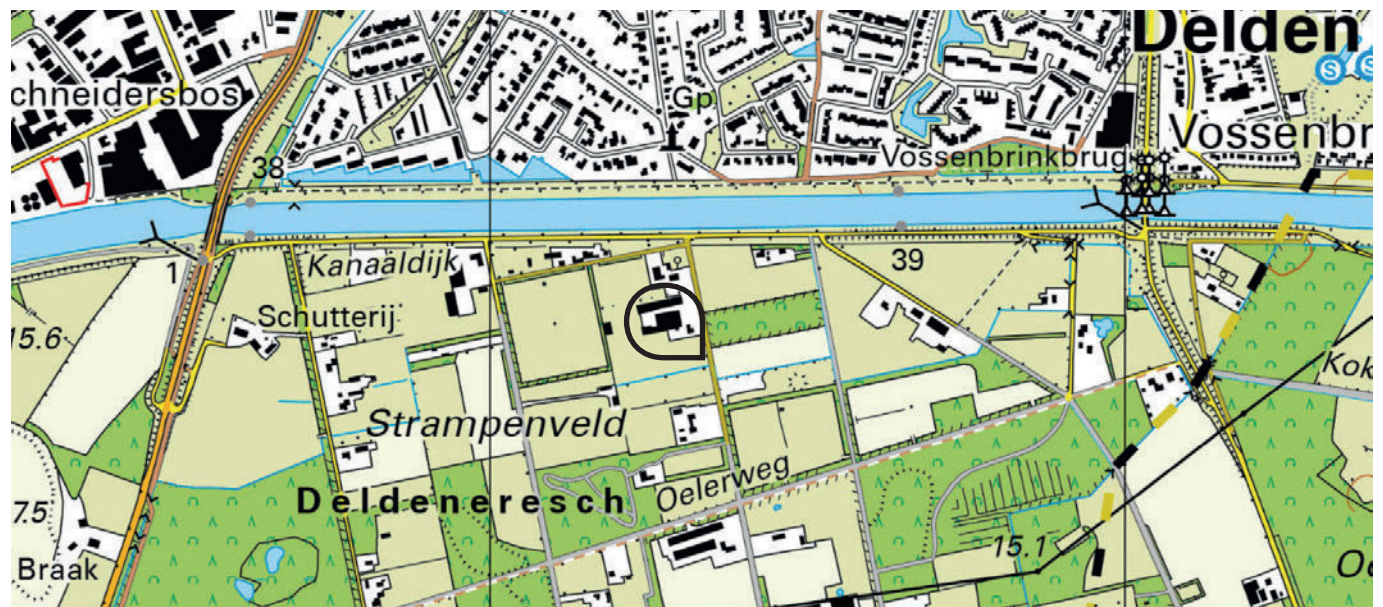
bestaand erf



bestaand erf



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 2024

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 **‘Dekzandvlakten en ruggen’** en in de laag van het agrarisch cultuurlandschap in het **‘Jong heide- en broekontginningslandschap’**.

Vanaf circa 1820 zijn voormalige heidevelden en natte gronden ontgonnen tot landbouwgebied. Dit gebeurde planmatig in de dekzandvlakten, met rechte lanen, sloten en beplantingsstructuren. De natuurlijke afwisseling van ruggen en dalen werd deels geëgaliseerd voor agrarisch gebruik. De huidige inrichting weerspiegelt deze rechtlijnige verkaveling en het contrast tussen open akkers en bosstroken.

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.

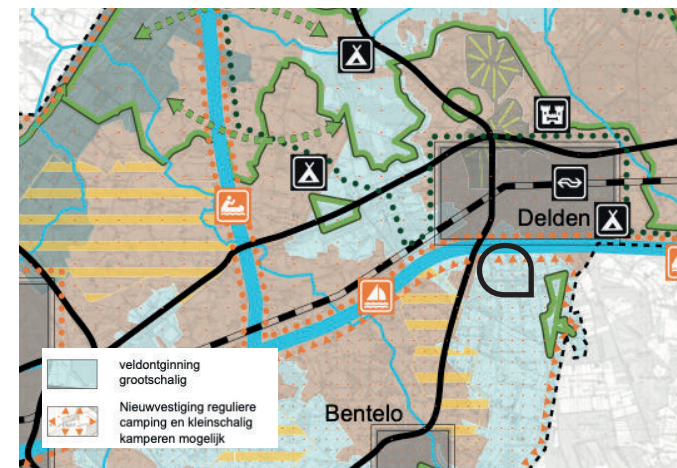
Beleidspunten

Behoud en versterking van het landschap: Ontwikkelingen in de grootschalige veldontginningen moeten aansluiten bij de openheid, blokverkaveling en agrarische structuur, met een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Rood-voor-rood als kwaliteitsinstrument: Nieuwe woningen zijn mogelijk in ruil voor sloop van landschapsontsierende bebouwing, waarbij verbetering van de ruimtelijke kwaliteit centraal staat.

Voorkeur voor bouwen op bestaande erven: Nieuwe woningen worden bij voorkeur gerealiseerd op bestaande erven of binnen bestaande bebouwingsclusters, om versnippering van het landschap te voorkomen.

Beperkte ruimte voor wonen in het buitengebied: Toevoeging van woningen is mogelijk, maar alleen als dit bijdraagt aan de leefbaarheid en gepaard gaat met erftransformatie en landschappelijke versterking.



structuurvisie Hof van Twente

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.

De grootschalige veldontginningen zijn relatief jonge ontginningen, ontstaan uit voormalige heide- en veengebieden. Door systematische ontginning en ruilverkaveling zijn deze gebieden ingericht voor grootschalige landbouw, met een sterke nadruk op efficiënt gebruik en rechte verkavelingsstructuren. Dit landschapstype vormt daarmee een rationeel ingericht agrarisch werklandschap, waarin openheid, schaal en structuur de belangrijkste ruimtelijke dragers zijn.

Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Hof van Twente (2012) beschrijft de criteria waaraan bouwplannen worden getoetst, met als doel het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt per landschapstype gestuurd op het respecteren en voortbouwen op bestaande gebiedskenmerken.

De **verspreide ontginningen** zijn ontstaan in de 19e en het begin van de 20e eeuw, toen woeste gronden zoals heidevelden en natte of schrale gebieden systematisch in cultuur werden gebracht. Deze ontginningen liggen verspreid tussen de oudere landschapstypen en vormen daardoor vaak een overgangsgebied.

Kenmerkend is dat de inrichting rationeler en planmatiger is opgezet, met een meer functionele verkaveling en minder historisch gegroeide structuren. Tegelijkertijd zijn nog elementen van de omliggende landschappen aanwezig, waardoor de ontginningen qua karakter soms een gemengd beeld laten zien.

Belangrijkste kenmerken

Relatief open en vlak landschap;
Rationele verkaveling met rechte lijnen en duidelijke structuur;
Verspreide erven die zich voegen naar de verkaveling;
Erven zijn zakelijk en functioneel ingericht;
Minder beplanting, maar lokaal nog houtwallen aanwezig;
Mix van boerderijtypen (zowel traditioneel als moderner), waardoor onderscheid met kampen soms subtiel is;
Bebouwing vaak losser en minder historisch gegroeid dan in oudere landschappen.

Criteria

De organisatie en inrichting van de erven versterkt de landschappelijke karakteristieken van de ontginningen. De huizen zijn op de weg gericht, nieuwe bedrijfsgebouwen worden eenvoudig en sober gehouden.

Plaatsing

- De erven zijn rechthoekig van opzet.
- Het huis is op de weg georiënteerd.
- De stal en schuur staan niet aan de weg, maar schuin achter of achter het huis.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke architectuur van het gebied
- Het huis, de stal en de schuur hebben een kap.
- De stal en de schuur hebben een eenvoudige hoofdvorm.

Gevel

- Huizen worden in baksteen en/of in hout gebouwd.
- De gevels van alle gebouwen zijn bescheiden en evenwichtig, harmonisch van opzet.
- De stal en de schuur kunnen in alle, mits deugdelijke, materialen worden uitgevoerd.

Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen

- De toevoegingen ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw.
- Aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Geen dakkapel op bijgebouw.

Detailering

- De gevels en daken van het huis en de boerderij worden in gedekte kleuren gehouden.
- Bij de stallen en schuren worden gedekte kleuren toegepast.
- De daken van stallen en schuren worden rood of donkergrijs gehouden.

criteria verspreide ontginningen (welstandsnota)

4 Toelichting

Uitgangspunten initiatiefnemer:

slopen landschapsontsierende opstallen;
twee compensatiewoningen bouwen op het erf.

Uitgangspunten gemeente:

middels een ruimtelijk kwaliteitsplan moet
aangetoond worden dat de ontwikkeling past in het
landschap;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het
(verspreide) ontginningen zoals is omschreven in de
structuurvisie en welstandsnota.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken
(Jong heide- en broekontginningslandschap)
volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van
toepassing.



het erfinrichtingsplan



Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur
3. Bestaande zonnepanelen
4. Bestaand schuilhok
5. Te slopen schuur
6. Nieuwe schuurwoning met inpendig bijgebouw en veranda
7. Nieuwe schuurwoning
8. Nieuw bijgebouw
9. Nieuw aan te leggen verharding
10. Nieuw aan te leggen verharding (8m)
11. Nieuw aan te leggen oprit en verharding
12. In en uitgangen dieren
13. Bestaande boom
14. Bestaande moestuin
15. Bestaande leilindes als begrenzing tuin
16. Aanplant esdoornhaag
17. Aanplant wilde ligusterhaag
18. Aanplant hoogstam boomgaard
19. Aanplant solitaire boom
20. Versterken wegbeplanting met solitaire linde
21. Aanplant houtsingel
22. Aan te leggen wadi tbv hemelwaterinfiltratie

De initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie gebruik te maken van de RvR-regeling en het erf toekomstbestendig te transformeren. Aanleiding hiervoor is het beëindigen van de varkenshouderij. In dat kader wordt in totaal 1.352 m² aan landschapsonsierende varkensstallen gesloopt. Deze bebouwing is verouderd en doet afbreuk aan de kwaliteit van het buitengebied. De bestaande loods (circa 831 m²) met zonnepanelen ten behoeve van akkerbouwactiviteiten blijft behouden.

Als tegenprestatie voor de sloop worden twee compensatiewoningen gerealiseerd. Voor de tweede woning wordt aanvullend 1.000 m² aan woonmeters van elders aangekocht, conform de voorwaarden van de Rood-voor-rood-regeling. Hiermee wordt niet alleen op deze locatie, maar ook elders in de regio bijgedragen aan het terugdringen van verouderde agrarische bebouwing. De twee nieuwe woningen worden uitgevoerd als schuurwoningen, waarmee wordt aangesloten bij de agrarische typologie en het landelijke karakter van de omgeving. De woningen worden gesitueerd in dezelfde lengterichting als de bestaande en voormalige schuren, namelijk haaks op de weg. Deze positionering sluit aan bij het kenmerkende ontginningspatroon en zorgt voor een rustige en herkenbare erfstructuur.

Bij de situering van de woningen is nadrukkelijk rekening gehouden met de hiërarchie op het erf. De nieuwe woningen worden achter de bestaande

bedrijfswoning geplaatst, waardoor deze visueel en ruimtelijk het hoofdgebouw blijft. De nieuwe bebouwing voegt zich daarmee ondergeschikt in het geheel en voorkomt versnippering van het erfbeeld.

De woningen krijgen ieder een eigen karakter binnen een samenhangende vormgeving. Eén woning wordt uitgevoerd met een inpandig bijgebouw, waardoor een compact bouwvolume ontstaat. De andere woning krijgt een vrijstaand bijgebouw achter de woning, passend binnen de traditionele opzet van een erf met losse bebouwingselementen.

De ontsluiting van het erf blijft grotendeels ongewijzigd. Er wordt gebruikgemaakt van de bestaande inritten. Overtollige verharding op het erf wordt verwijderd, waardoor het verharde oppervlak afneemt en het erf een groener en rustiger karakter krijgt. Alleen waar functioneel noodzakelijk wordt nieuwe verharding aangelegd, waaronder een nieuwe oprit voor de zuidelijke woning.

Landschappelijke inpassing

Het erf wordt momenteel al omsloten door boomrijen en -singels, die zorgen voor een duidelijke landschappelijke begrenzing en inpassing in het omliggende landschap. Deze bestaande groenstructuren vormen een belangrijke drager van het plan en worden behouden.

Aanvullend worden enkele gerichte landschappelijke maatregelen getroffen om de kwaliteit verder te verhogen. Het voorerf krijgt een heldere en samenhangende uitstraling door de aanplant van hagen, een fruitboomgaard en een solitaire linde. Daarnaast worden op strategische plekken solitaire bomen aangeplant, die bijdragen aan de ruimtelijke structuur en de herkenbaarheid van het erf. Rond het nieuwe bijgebouw wordt een houtsingel aangebracht, waardoor het bijgebouw en de bestaande stal op een natuurlijke wijze worden ingepast en visueel worden afgeschermd. De houtsingel is bewust aan de noordzijde van het nieuwe bijgebouw geplaatst, zodat de in- en uitgangen toegankelijk blijven en de zonnepanelen optimaal kunnen worden benut. Aan de westzijde van het erf wordt een houtsingel toegevoegd die zorgt voor een zachte overgang naar het naastgelegen perceel.

Waterberging

In het kader van de watertoets moet er een waterberging gemaakt worden van 95 mm per m²

- 485 m² nieuwe gebouwen
- 265 m² extra verharding
- 71,25 m³ waterbergingsvermogen

Op de volgende pagina is dit ingetekend onder nummer 10.

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 balans is en er gesproken kan worden van een goede investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Nader wordt ingegaan op:

of de ontwikkeling als gebiedseigen of -vreemd kan worden beschouwd;
de schaal en impact op de omgeving;
er sprake is van eigen en/of 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 grotendeels plaatsvinden aansluitend op de plek waar ook gesloopt wordt. De landschapsontsierende bebouwing is niet meer in gebruik en is daarmee als landschapsontsierend

aan te merken. De totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied van Hof van Twente neemt af. De **schaal van de ontwikkeling is klein**, mede door de zorgvuldige positionering van de gebouwen. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief worden ervaren door het opruimen van de verouderde opstallen.

Er is deels sprake van een **eigen belang**. Het vergroot het woongenot en er kunnen middelen worden gegenereerd voor de sloop van de schuren. **Daarnaast is er sprake van een maatschappelijk belang**. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing die geen vervolgfunctie meer kent. Door de sloop van deze bebouwing zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele buitengebied verbeteren. Dit komt ten goede aan de leefomgeving en het landschap.

Aanvullende kwaliteitsprestaties

Al met al worden er bovenop de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Deze tegenprestatie bestaat uit het slopen van 1.352m² landschapsontsierende bebouwing. Het slopen op twee locaties en het uitsluitend bouwen aan de Torendijk sluit aan op de wens van de gemeente om versnippering in het buitengebied te voorkomen.

Conclusie

Dit erfinrichtingsplan voorziet in een integrale kwaliteitsverbetering van het erf aan de Torendijk 4 te Ambt Delden. Door de sloop van verouderde en landschapsontsierende bebouwing, de herstructurering van het erf en de zorgvuldige landschappelijke inpassing van de nieuwbouw ontstaat een logisch ingericht erf dat beter aansluit op de omgeving. De ontwikkeling versterkt de karakteristieke structuur van het verspreid ontginningslandschap, vermindert de hoeveelheid bebouwing en draagt bij aan een duurzame, toekomstbestendige inrichting van het erf. Daarmee levert het plan een aantoonbare bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.



erf

www.erfontwikkelaar.nl