

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Dijkerhoek, Dijkerhoekseweg ongenummerd



Ruimtelijk kwaliteitsplan
Dijkerhoek, Dijkerhoekseweg ongenummerd



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Omgevingsanalyse	9
2.1 Natuurlijke ondergrond	10
2.2 Landschapstype	12
2.3 Huidige situatie	13
3. Beleid	15
3.1 Provinciaal beleid	16
3.2 gemeentelijk beleid	17
4 Onderbouwing landschapsplan	19
4.1 Uitgangspunten	20
4.2 Groenstructuren en inrichting	22
Colofon	23



1.

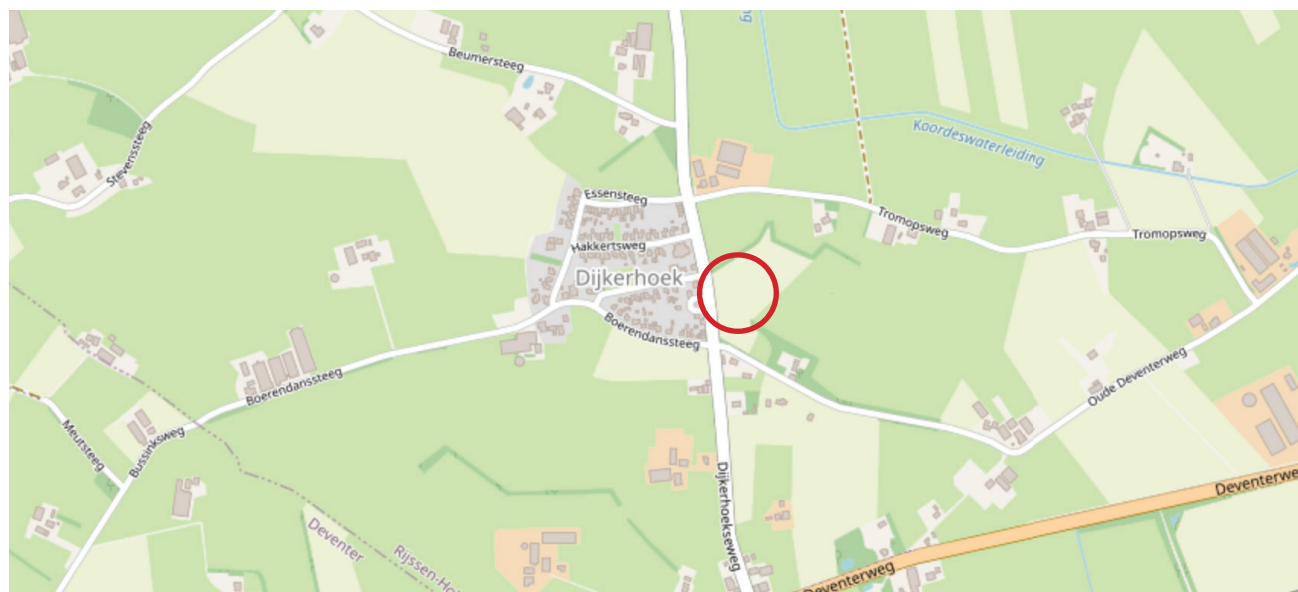
Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het projectgebied geïntroduceerd en een toelichting over het plan gegeven.

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan de Dijkerhoekseweg ongenummerd in de kern Dijkerhoek. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Holten, Sectie H en perceelnummer 1405. Aan de Dijkerhoekseweg, tegenover de molen aan de Dijkerhoekseweg 22, bevindt zich een voor agrarische functie bestemd perceel. De gronden zijn in de huidige situatie onbebouwd. Het voornemen bestaat om een kulturhus te realiseren.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van de voorgenomen ontwikkeling, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en beleid. Daarnaast zijn de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Afbeelding 1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van Dijkerhoek (Bron: Plattekaart.nl (bewerkt))



Afbeelding 2 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Plattekaart.nl (bewerkt))



Afbeelding 3 Luchtfoto projectgebied (bron Google maps)



2.

Omgevingsanalyse

In dit hoofdstuk wordt de omgeving geanalyseerd. Hierbij wordt ingegaan op de natuurlijke ondergrond van het gebied. Daarnaast wordt het landschapstype en de huidige situatie togelicht.

2. Omgevingsanalyse

2.1 Natuurlijke ondergrond

Om een goede keuze te kunnen maken in het type beplanting is het van belang om in beeld te hebben wat de natuurlijke ondergrond is. Door in het projectgebied gebruik te maken van de plantensoorten die passen bij deze natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen. Ook wordt met natuurlijke vegetatie een grotere bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.

Geomorfologie

Geomorfologie valt in te delen in verschillende landvormen. In dit geval ligt het projectgebied in de landvorm dekzandwelingen. De dekzandwelingen zijn ontstaan door windafzettingen, waardoor een zwak golvend oppervlak voorkomt. Plaatselijk zijn zwak golvende dekzanden in de loop van het Holoceen door veen bedekt. Dit veen is later voor het grootste deel afgegraven, zodat nu nog slechts resten ervan aanwezig zijn.

Hoogteligging

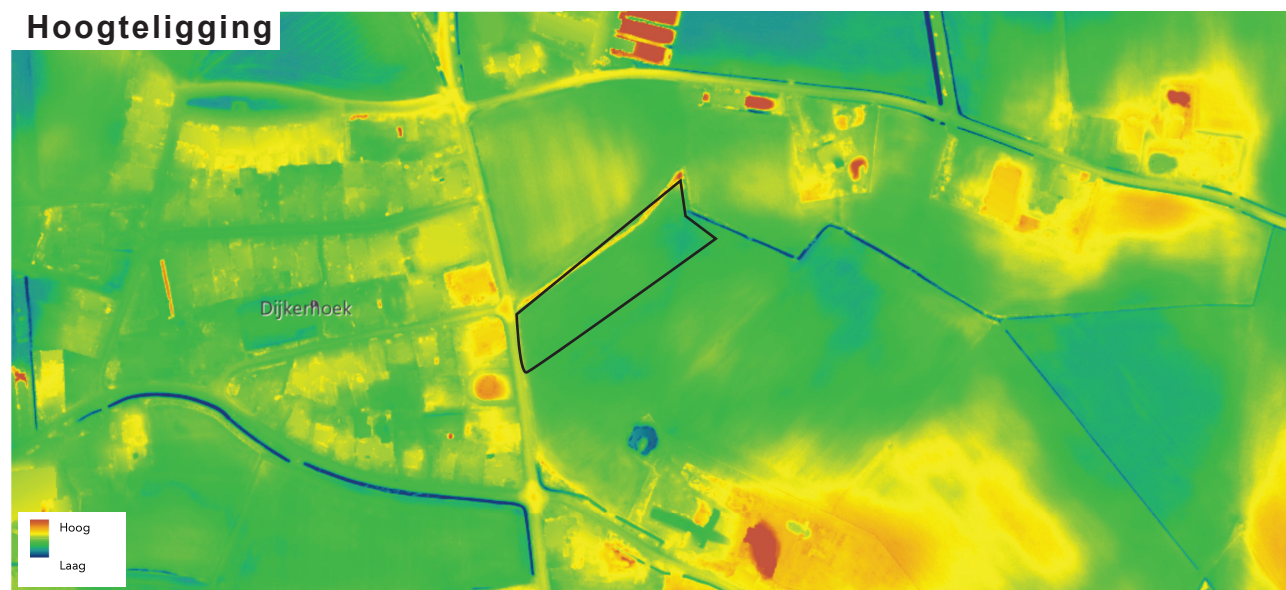
De hoogte ter plaatse van het projectgebied bedraagt gemiddeld circa 9,80 meter boven NAP. Dit is vergelijkbaar met de rest van het landschap in de omgeving. Op de kaart is te zien dat het terrein vanaf de kern Dijkerhoek richting het buitengebied licht afloopt.

Geomorfologie



Afbeelding 4 Geomorfologie (bron Gisonline)

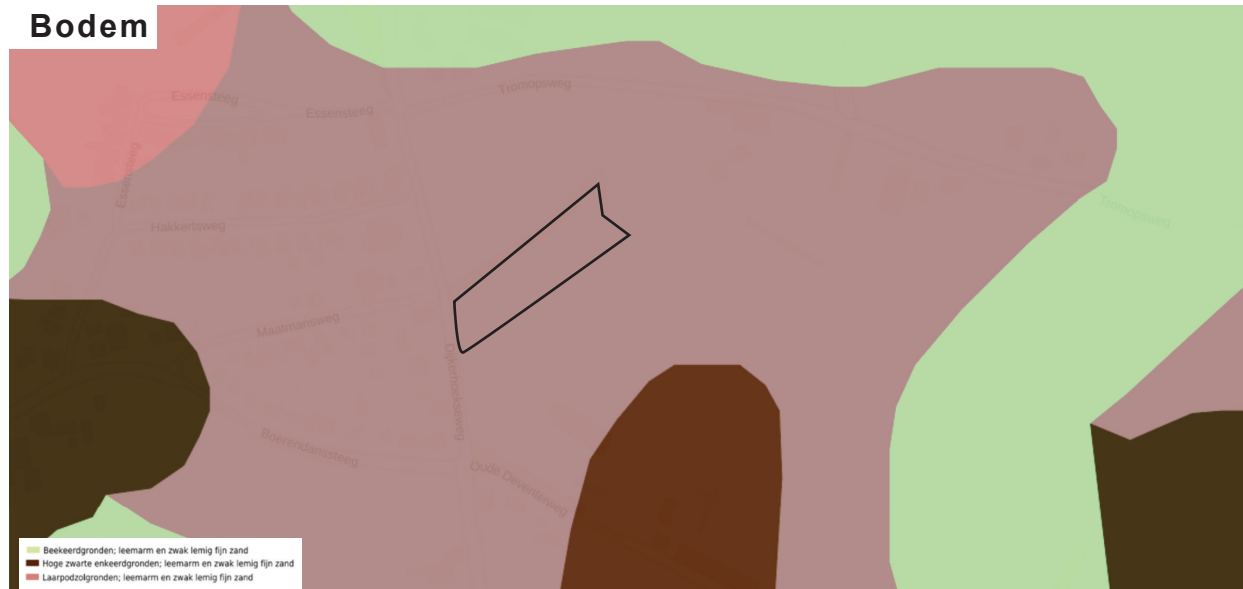
Hoogteligging



Afbeelding 5 Hoogteligging (bron AHNviewer)

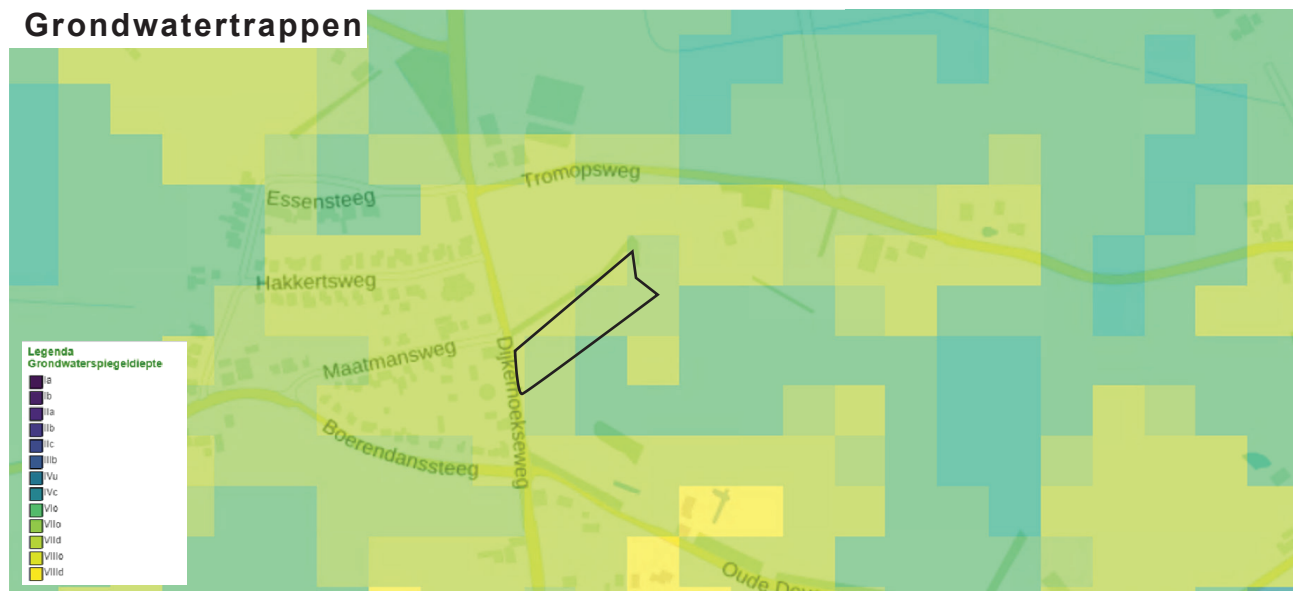
2. Omgevingsanalyse

Bodem



Afbeelding 6 Bodem (bron Gisonline)

Grondwatertrappen



Afbeelding 7 Hillshade (bron GISONline)

Bodem

Het ontstaan van een bepaalde bodem wordt beïnvloed door het materiaal van de ondergrond, de hoogteligging en de vochtigheid van de grond. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van een laarpodzolgrond. Laarpodzolen komen vrij veel voor in de Pleistocene zandgebieden van Nederland. Ze worden aangetroffen in oudere ontginningen waar door pluggenbemesting een matig dikke donkere bovengrond van 30 tot 50 cm dik is ontstaan. Het gaat in sommige gevallen om oude bouwlandgronden, maar ook lage 'oude graslanden', waarop door bemesting een matig dikke humusrijke bovenlaag is ontstaan, vallen hieronder. Het oorspronkelijke profiel was een veldpodzolgrond.

Grondwatertrappen

De grondwaterstand ligt tussen de gemiddeld kleinste diepte 86 cm en gemiddeld grootste diepte 168 cm ten opzichte van het maaiveld. De grondwatertrap is geclassificeerd als 'grondwater- trap 7'. Dit betekent dat het een relatief droog gebied is.

Beplanting

De gronden rondom het projectgebied bieden van nature een goede basis voor onder andere de volgende beplantingssoorten: zomereik, winter-eik, ruwe berk, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, vuilboom, gelderse roos, beuk, linde, tamme kastanje, paardenkastanje, kers, pruim en wlanoot. Dit wordt ook wel potentiële natuurlijke vegetatie genoemd.

2. Omgevingsanalyse

2.2 Landschapstype

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten ten oosten van de kern Dijkerhoek. In afbeelding 8 is de ontwikkeling van dit landschap in de omgeving van het projectgebied tussen 1900 en 2023 te zien. Het projectgebied ligt in een Kampen- en hoevenlandschap.

Dit landschapstype is ontstaan door agrarisch gebruik. De hoge gronden (de essen) werden als bouwland gebruikt, de lagere gronden om het vee te laten grazen. Op de grens van lagere en hogere gronden werden de boerderijen gebouwd en ontstonden de nederzettingen. Vooral de essen zijn open gebieden in een verder kleinschalig landschap met grote variatie in beplanting. Het Kampen- en hoevenlandschap wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van bomen, houtwallen en bospercelen. Kenmerkend voor dit gebiedstype is willekeurige plaatsing van de gebouwen op het erf. De situering en oriëntatie van de hoofdgebouwen op het erf varieert sterk. De oorspronkelijke schuur staat soms parallel aan het hoofdgebouw, soms haaks erop, soms iets naar achteren. Als de schuren en hallen zich direct aan de weg bevinden, (in het Kampen- en hoevenlandschap betekent dit dus achter op het erf) wordt de oorspronkelijke boerderij vrijwel geheel aan het oog onttrokken. Naast schuren komen traditionele bijgebouwen zoals houten kapschuren, bakhuisjes en hooibergen voor.



Afbeelding 8 Ontwikkeling van het landschap (bron Topotijdreis)

2. Omgevingsanalyse

2.3 Huidige situatie

Relicten van het cultuurhistorische landschap zijn nog steeds zichtbaar en zijn op de luchtfoto terug te zien in de kenmerkende houtsingels en gestrooide erven. De omgeving van het projectgebied wordt met name gekenmerkt door agrarische gronden en verspreid liggende woon- of agrarische percelen.

Het projectgebied ligt in een overgangsgebied van de het stedelijk gebied naar het buitengebied met open landschappelijke kamers. De groene landschapselementen lopen op verschillende plaatsen door of langs het projectgebied waardoor het een groen en natuurlijk karakter heeft.

De omgeving van het projectgebied wordt ook sterk bepaald door de kern Dijkelhoek met daarin de Hegeman molen en openbare basisschool Dijkelhoek als belangrijke gebouwen. Het projectgebied vormt samen met deze kenmerkende functies in Dijkelhoek de kern van het buurtschap. De gronden in het projectgebied maken deel uit van een onbebouwd perceel dat is ingericht als akkerland. Langs de noordzijde is opgaande beplanting aanwezig in de vorm van een houtsingel met bomen en struweel. Deze houtsingel maakte vroeger onderdeel uit van een raamwerk van houtsingels rondom het projectgebied.



Afbeelding 9 Huidige situatie projectgebied (bron Topotijdreis)





3.

Beleid

*In dit hoofdstuk wordt het huidige beleid beschreven.
Relevante beleidsdocumenten van de provincie Overijssel en de gemeente Rijssen-Holtten worden toegelicht.*

3. Beleid

3.1 Provinciaal beleid Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie 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 ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

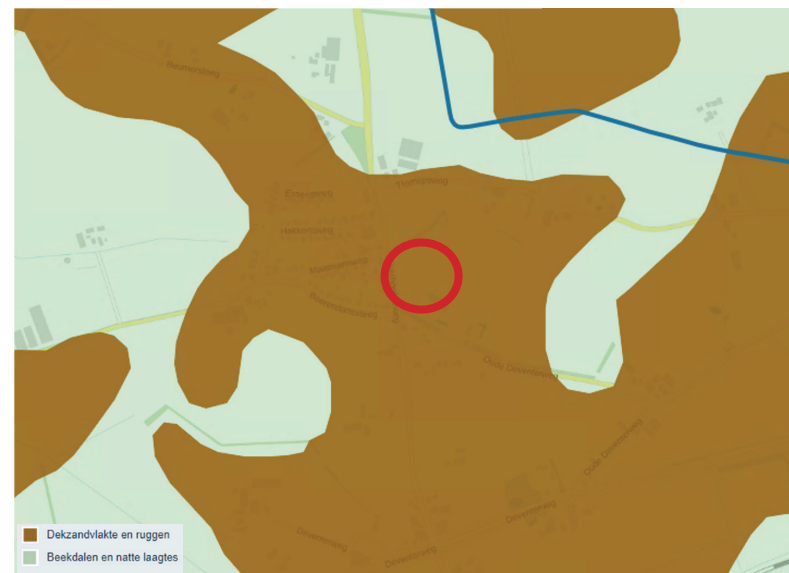
Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en ruggen

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

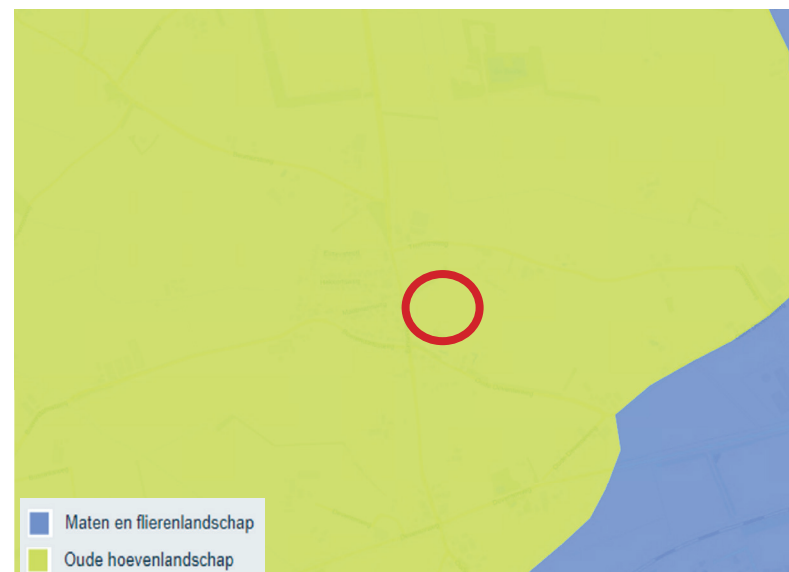
Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Cultuurhistorische laag: Oude hoevenlandschap

Het kampen- en oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.



Afbeelding 10 Natuurlijke ondergrond (bron Provincie Overijssel)



Afbeelding 11 Cultuurhistorische laag (bron: Provincie Overijssel)

3. Beleid

3.2 Gemeentelijk beleid

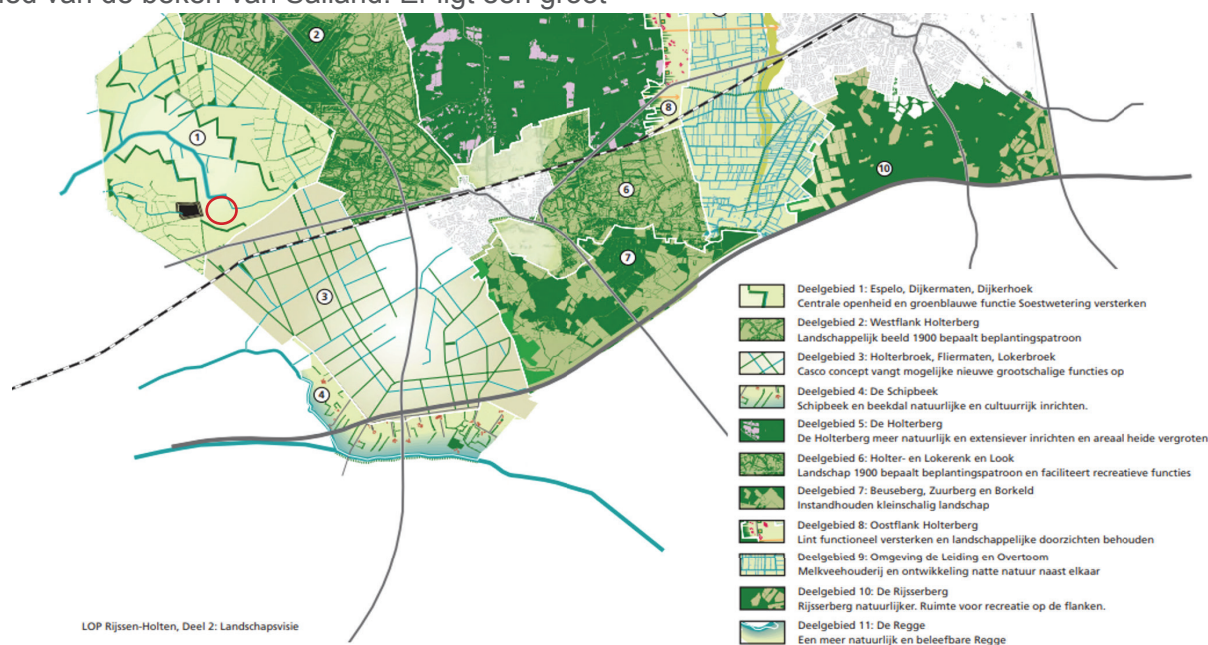
Landschapontwikkelingsplan Rijssen-Holten

De gemeente Rijssen-Holten heeft in december 2007 een landschapsontwikkelingsplan (LOP) op laten stellen. Het LOP bestaat uit een analyse van het landschap en het beleid, een inventarisatie van de landschapselementen, een landschapsontwikkelingsvisie en een uitvoeringsplan. De gemeente behoort zowel tot de regio Salland als tot de regio Twente. Een groot deel van het buitengebied van de gemeente bestaat uit bos- en heide terrein op de Sallandse Heuvelrug.

Op basis van de visiekaart ligt het projectgebied in deelgebied 1: Espelo, Dijkermaten, Dijkerhoek.

Het deelgebied rond Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek is een relatief laag liggend, vlak gebied. In het gebied komt veel kwel voor en de natte ondergrond wordt zichtbaar in sloten en watergangen. Het gebied is belangrijk als bovenstrooms gebied van de beken van Salland. Er ligt een groot

grondwaterbeschermingsgebied en er vindt grondwaterwinning plaats, wat eisen stelt aan het grondgebruik. Het beeld van het gebied wordt bepaald door de Soestwetering en de robuuste begeleidende beplanting die voortkomt uit de Ruilverkaveling Markelo-Holten. Tussen de beplantingstroken liggen tussenruimten met rationele landbouwkavels, overwegend in gebruik als grasland. De natuurwaarden zijn beperkt. Naast het jonge ontginningslandschap langs de Soestwetering is voor dit gebied ook kenmerkend dat er een grillig patroon van hogere delen is waarop al vroeg bewoning is ontstaan. Hier is kampenlandschap aanwezig, wat sterker is verdicht dan het gebied langs de Soestwetering. Langs een onregelmatig raster van wegen ligt verspreide agrarische bebouwing met groene erven; soms van historisch karakter, soms moderne bedrijven. In het gebied ligt de kleine kern Dijkerhoek. Dijkerhoek heeft 'historische' randen die geleidelijk overgaan in het omringende kampenlandschap. Meer recente randen zijn vrij hard en 'onaf'. In de directe omgeving van Dijkerhoek en ook Espelo is de mate van verdichting groter dan in het tussengebied langs de Soestwetering.



An aerial photograph showing a dense forest on the left and a green agricultural field with vertical furrows on the right. A white, curved graphic element is positioned in the bottom right corner, containing text.

4.

Onderbouwing landschapsplan

In dit hoofdstuk wordt het landschapsplan toegelicht aan de hand van een onderbouwing.

4. Onderbouwing landschapsplan

4.1 Uitgangspunten

Het projectgebied ligt aan de rand van de kern van Dijkerhoek in het buitengebied van de gemeente Rijsen-Holten. Het projectgebied ligt in het kampenlandschap (ook wel oude hoevenland-schap genoemd).

De omgeving rondom het projectgebied wordt gekenmerkt door enerzijds stedelijke functies zoals woonwijk en maatschappelijke functies en anderzijds het relatief besloten landelijk gebied. Het projectgebied ligt op de overgang van beide gebieden.

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Bouw van een kulturhus met een groen ingericht erf voor parkeren of evenementen.
- Inpassing van het geheel in de omgeving;

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken van het 'Oude hoevenlandschap' volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- De voorgenomen ontwikkeling moet in balans zijn conform de kwaliteitsimpuls groene omgeving.

Uitgangspunten gemeente Rijsen-Holten:

- Kleinschalige ontwikkelingen gaan gecombineerd met aanleg van landschapselementen;
- De kleinschaligheid van het landschap dient behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt;
- Er dient gebruik te worden gemaakt van streekeigen beplanting met inheemse soorten;
- De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing;
- Aandacht voor het verzachten van de overgang tussen dorp en buitengebied (LOP)
- Aandacht voor de molenbiotoop.



Afbeelding 17 Gewenste inrichting (bron BJZ.nu)

4. Onderbouwing landschapsplan

4.2 Groenstructuren en inrichting

In het landschapsplan wordt op twee aspecten ingegaan, namelijk: de erfinrichting en de groenstructuren. De erfinrichting gaat in op de situering van de bebouwing op het erf en de groenstructuren gaat in op de passende beplanting op het erf.

4.2.1 Kenmerken landschapsplan

Erfinrichting

Bij de erfinrichting is het van belang dat de nieuwe te realiseren kulturhus op een passende locatie wordt gerealiseerd.

De gebouwen op erven in het buitengebied zijn over het algemeen volgens een bepaalde hiërarchie op het terrein gesitueerd. Het woongedeelte (representatieve gedeelte) bevindt zich daarin aan de voorzijde van het erf en het werkgedeelte (bijvoorbeeld schuren) ondergeschikt daarachter. Daarbij liggen gebouwen niet verspreid van elkaar, maar altijd geclusterd.

Het nieuwe erf aan de Dijkerhoekseweg voldoet aan deze karakteristieke opbouw. Er is geen sprake van een harde scheiding tussen het voor- en achtererf. De entree van het erf gemarkeerd door een hoogstam fruitboomgaard en representatieve open gevels van het kulturhus bevinden zich aan de voorzijde van het nieuwe erf. Daarachter bevindt zich het werkgedeelte wat in voorliggend geval is ingericht als multifunctioneel terrein voor zowel parkeren als buiten evenementen. Qua materialisatie wordt

gekozen voor een halfverharding. Dat maakt het terrein geschikt voor meerdere doeleinden zoals parkeren of een evenemententerrein. Door de halfverharding is het vrijwel altijd beschikbaar en past het goed in de landelijke uitstraling van het terrein. De parkeergelegenheden kunnen worden afgebakend met een rijtje klinkers.

Het gebouw bestaat uit een lang gestrekt volume die meegaan met de contouren en groenstructuren van het landschap waardoor zichtlijnen en -assen behouden blijven. Voor de ontsluiting van het erf wordt een bestaande inrit op de Dijkerhoekseweg gebruikt. Deze inrit is de hoofdentree van het erf worden en is als zodanig duidelijk te herkennen. De keuze voor verharding en materialen van het kulturhus moet in gedekte kleurstelling sober worden toegepast en in afstemming met elkaar. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal het kulturhus worden getoetst aan de welstandsnota. Qua materialisatie is gekozen voor rauwe materialen van 'boeren schuren', houten gevelbekleding, houten spanten, betonplinten, baksteen metselwerk e.d. afwisselend met moderne toepassingen zoals grote grasvlakten en stalen felsplaten. Voor de inrichting van het terrein is gekozen voor materialen die ook terug te vinden zijn op boerenerven; gebakken klinkers in keperverband en halfsteensverband, kinderkopjes en halfverharding grind en gravel.

Landschappelijk

Voor de landschappelijke inpassing is het van belang om aan te sluiten bij de structuur rondom het projectgebied. Het betreft een kleinschalig

besloten landschap waarin houtwallen, houtsingels, bosjes en bomenrijen het beeld langs de wegen en kavelgrenzen bepalen. Ook komt een divers assortiment aan erfbeplantingen voor.

In voorliggend geval moet rekening worden gehouden met een molenbiotoop, dit betekent dat hoog opgroeiende beplanting moet worden beperkt.

In de huidige situatie is ten noorden van het erf een belangrijke groenstructuur en landschapselement aanwezig, namelijk de houtsingel met opgaande bomen en struweelbeplanting. Deze groenstructuur dient behouden te blijven en geeft tevens richting aan de invulling van het nieuwe erf.

Aanvullend wordt het voorerf van het erf voorzien van een hoogstam fruitboomgaard met een streekeigen haag, bestaande uit meidoorn. Hiermee wordt het woongedeelte van het erf duidelijker geaccentueerd. Het gewenste eindbeeld is een hoogstam fruitboomgaard met gestrooide hoogstam fruitbomen. Het eindbeeld is een groep van acht hoogstam fruitbomen. Het gewenste eindbeeld van de meidoornhaag bestaat uit een geschoren haag van circa 1 meter hoog.

De nieuwe bebouwing wordt tevens ingepast door middel van struweelbeplanting langs de randen van het perceel. De aanplant van struweel langs de perceelsrand draagt bij aan een groene en landschappelijk verantwoorde inpassing van het project. Door het gebruik van streekeigen

4. Onderbouwing landschapsplan

heesters ontstaat een geleidelijke overgang tussen het perceel en het omliggende landschap. Het struweel biedt bovendien ecologische meerwaarde door schuil- en nestgelegenheid voor vogels en kleine fauna. Daarnaast zorgt de beplanting voor een natuurlijke afscherming, waardoor het project minder zichtbaar is vanaf de omgeving en beter aansluit bij het groene karakter van het landschap.

Met de voorgestelde maatregelen wordt het erf goed ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe.

Aanvullend op de basisinspanning is een extra kwaliteitsimpuls benodigd als gevolg van de kwaliteitsimpuls groene omgeving. Ten behoeve van de waardering van deze kwaliteitsimpuls is een KGO-plan gemaakt. Voor de nadere onderbouwing van de kwaliteitsinvestering wordt verwezen naar het KGO-plan. Als extra kwaliteitsimpuls wordt het achtererf voorzien van een openbare beweeg- en fitnessplek. Daarnaast wordt tussen de Hegeman molen, het Kulturhus en de basisschool een wandel- en fietspad aangelegd welke wordt afgescheiden van de rijbaan door een beukenhaag. Het eindbeeld van deze beukenhaag is een geschoren haag van 1 meter hoog.



Colofon

Project:	Dijkerhoek, Dijkerhoekseweg ongenummerd
Auteur:	BJZ.nu
Datum:	November 2025
Status:	Definitief



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Nieuwegein
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu





Legenda

1 Kulturhus

2 Achtererfgebied met parkeerplaatsen of evenemententerrein
Basisinspanning

3 Hoogstam fruitboomgaard

Pyrus communis Conference handpeer

Malus Sylvestris Wilde appel

Aanplantmaat 18/20 (stamomtrek), onderlinge afstand 7 meter

Aantal: acht stuks.

4 Meidoornheg

Lengte van de haag: 50 m1 = 200 st

Plantwijze: enkele planrij, 4 stuks/m1

Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment: *Crataegus laevigata Tweestijlige Meidoorn*

5 Gemengde struweel (bloemen en bessen)

Plantverband: Vrije keus

Aanplantmaat: bosplantsoen 80-120 cm, plantafstand 125x125 cm

Sortiment:

20% Crataegus laevigata Meidoorn

20% Prunus spinosa Sleedoorn

20% Cornus mas Gele kornoelje

20% Ligustrum vulgare Wilde liguster

20% Rosa canina Hondсроos

6 Aan te leggen wadi

Oppervlakte circa 442 m2.

Kwaliteitsimpuls groene investering

7 Beukenhaag

Lengte van de haag: 140 m1 = 565 st

Plantwijze: enkele planrij, 4 stuks/m1

Plantafstand in de rij: 25 cm

Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment: *Fagus sylvatica Beukenhaag*

8 Wandel- en fietsroute (585 m2)

9 Buiten beweeg- en fitness

Dijkerhoek, Dijkerhoekseweg ong.

Formaat: A3

Schaal: 1:500

Datum: November 2025



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@biz.nu | www.biz.nu