

KGO-plan
Dijkerhoekseweg ong., Dijkerhoek

KGO-plan

Dijkerhoekseweg ong., Dijkerhoek

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	4
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	5
HOOFDSTUK 4	BELEID	8
4.1	BELEID RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN IN HET BUITENGEBIED GEMEENTE RIJSSEN-HOLTEN 2022	8
HOOFDSTUK 5	FINANCIËLE VERANTWOORDING.....	10
5.1	WAARDE ONTWIKKELING	10
5.2	KOSTEN (ADVIES, ONDERZOEKS- EN BESTEMMINGSPANKOSTEN EN LEGES).....	10
5.3	MEERWAARDE	10
5.4	WEGINGSFACTOREN	10
5.5	DAADWERKELIJKE INVESTERING KGO.....	12
HOOFDSTUK 6	CONCLUSIE	14
BIJLAGEN BIJ HET KGO-PLAN	15	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	16
BIJLAGE 2	FINANCIËLE BALANS.....	17
BIJLAGE 3	TAXATIERRAPPORT.....	18

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Dit Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)-plan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van een gemeenschappelijk gebouw voor de kern Dijkerhoek (hierna: Kulturhus) aan de Dijkerhoekseweg in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. Hierna wordt kort ingegaan op de situatie.

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.

Initiatiefnemer heeft BJZ.nu gevraagd om een KGO-plan op te stellen waarin het initiatief nader wordt toegelicht. Het voornemen ziet toe op de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) conform hoofdstuk 6 van het Beleid Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gemeente Rijssen-Holten 2022. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.

Zoals aangeven is KGO van toepassing. Kort gezegd houdt KGO in dat in het buitengebied nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. Met voorliggend KGO-plan wordt het evenwicht aangetoond. Ten behoeve van het voornemen heeft Regtervoort Rentmeesters een taxatie verricht van de bestaande gronden en het voorgenomen Kulturhus.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van het tijdelijke omgevingsplan zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024.

Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de “Welstandsnota Rijssen-Holten” (vastgesteld op 31 mei 2012) en de bestemmingsplannen “Buitengebied Rijssen-Holten” (vastgesteld op 1 november 2012), “Parapluplan parkeernormen” (vastgesteld op 18 oktober 2018), “Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten” (vastgesteld op 24 juni 2021), “Parapluplan risicobronnen in de vorm van opslagtanks” (vastgesteld op 3 oktober 2022) en “Chw parapluplan implementatie Omgevingswet Rijssen-Holten” (vastgesteld op 21 december 2023).

Voor de duiding van het planologische regime zijn met name het bestemmingsplan ‘Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten’ van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat.

Het hiervoor genoemde plan gaat niet meer uit van bestemmingen, maar van functielagen. De gronden binnen het projectgebied raken de volgende functielagen:

- Agrarisch landschap – gemengde functies.

Daarnaast zijn de volgende zoneringen van belang:

- Aandachtsgebied buisleidingen;
- Grondwaterbeschermingsgebied;
- Molenbiotoop;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van diverse werken of werkzaamheden;
- Waterwingebied;
- Waterintrekgebied;
- Parkeernormen;
- Veiligheidszone wegen;
- Veiligheidszone aardgasleiding;
- Zonering aanwijzing gebied buiten bebouwde kom Wet natuurbescherming;
- Zonering geurhinderdend – buitengebied;
- Zonering grondgebonden zonnepanelen ‘nee, zone (beperkt) kwetsbare objecten’.

Gronden binnen de functielaag ‘Agrarisch landschap – gemengde functies’ mogen worden gebruikt voor onder andere bestaande agrarische bedrijven, bestaande niet-agrarische bedrijven en bestaande (bedrijfs)woningen.

Voor het vernieuwen, onderhouden of nieuw bouwen van bouwwerken bij toegelaten bestaand gebruik of toegelaten bestaande functies zijn de regels opgenomen in de algemene of locatie specifieke artikelen, horend bij dat bestaand gebruik of die bestaande functie.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

Het projectgebied ligt nabij de kern Dijkerhoek en betreft in de huidige situatie een onbebouwd perceel dat is ingericht als grasland. Langs de noordzijde is opgaande beplanting aanwezig in de vorm van een houtsingel met bomen en struweel. In afbeelding 3.1 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie.



Afbeelding 3.1 Luchtfoto huidige situatie projectgebied (Bron: topotijdreis.nl)

Het voornemen bestaat uit het ter plaatse realiseren van een Kulturhus met gemeenschappelijke ruimten zoals ontvangtzalen, bergingen en kantoren een en ander met bijbehorende ontsluitingen, parkeer- en groenvoorzieningen. Het gebouw bestaat uit een lang gestrekt volume die meegaan met de contouren en groenstructuren van het landschap waardoor zichtlijnen en -assen behouden blijven.

De footprint van het gebouw is circa 50 meter bij 25 meter. Daarnaast wordt op het voorerf een informele parkeergelegenheid gerealiseerd en op het achtererf een multifunctioneel grondvlak voor bijvoorbeeld parkeren of evenementen. Het dak bestaat uit drie zadeldaken. De voorgevel is georiënteerd op de Dijkerhoekseweg. In afbeelding 3.3 is een impressiebeeld opgenomen van het gewenste Kulturhus.

3D massa materialisering



Afbeelding 3.2

Impressie gewenste Kulturhus (Bron: Palazzo)

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal het perceel landschappelijk worden ingepast. BJZ.nu heeft een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. De landschappelijke inpassing bestaat uit het aanplanten van robuuste hagen, hoogstam fruitboomgaard, solitaire bomen en het inzaaien van kruidenrijk grasland. In afbeelding 3.4 is het landschapsplan opgenomen en bijlage 1 is het volledige ruimtelijke kwaliteitsplan opgenomen.



Afbeelding 3.4 Landschapsplan (Bron: BJZ.nu)

HOOFDSTUK 4 BELEID

4.1 Beleid Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gemeente Rijssen-Holten 2022

4.1.1 Algemeen

Op 10 maart 2022 is het beleid 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied Rijssen-Holten 2022' vastgesteld. Het doel van dit beleidsstuk is het komen tot een actueel en toekomstbestendig beleid, waar ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied via rood-voor-rood, hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing (VAB) en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar buitengebied van de gemeente.

In voorliggend geval zijn de beleidsuitgangspunten ten aanzien van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Deze worden hierna beschreven.

4.1.2 Richtlijn investeren Kwaliteit Groene Omgeving

Het KGO beleid heeft betrekking op nieuwe functies en (grootschalige) uitbreidingen in het buitengebied. Het gaat daarbij zowel om agrarische als niet-agrarische ontwikkelingen. Bij een niet-agrarisch bedrijf of niet agrarische bebouwing wordt gesproken van een grootschalige uitbreiding als de uitbreiding meer dan 15% van de bestaande bebouwing of het bestaande bestemmings- of functievak tot gevolg heeft en waarbij de uitbreiding minimaal 250 m² betreft.

De KGO is in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel geïntroduceerd als algemene regeling waarbij ontwikkelingen/uitbreidingen in het buitengebied 'in balans' moeten zijn met de verbetering in ruimtelijke kwaliteit. De gemeente Rijssen-Holten heeft de behoefte om de investering in de ruimtelijke kwaliteit meetbaar te maken om (schijn van) rechtsongelijkheid te voorkomen. Om die reden is een rekenmethode opgesteld. Plannen moeten in beginsel voldoen aan de uitgangspunten van de provincie Overijssel en het landschapsontwikkelingsplan. Daarin is omschreven waaraan ontwikkelingen in het buitengebied moeten voldoen.

Bij een nieuwe ontwikkeling moet altijd zorggedragen worden voor een adequate landschappelijke inpassing, dit wordt de basisinspanning genoemd. Om een evenwicht te krijgen tussen een ontwikkeling in het buitengebied en de (verbetering van de) kwaliteit van de omgeving wordt middels de rekenmethode inzichtelijk gemaakt of de verkregen meerwaarde voldoende aantoonbaar geïnvesteerd wordt in ruimtelijke kwaliteit. Dit kan op de locatie zelf of ergens in de omgeving. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan is afstorten in het landschapsfonds ook een mogelijkheid.

Rekenmethode

Om tot een bedrag te komen van de totaalinvestering voor de initiatiefnemer, is er een rekenmethode opgesteld. Uitgangspunt voor deze rekenmethode is de oude waarde en de nieuwe waarde van de functie. In de bijlage bij het beleidsstuk is het taxatierapport opgenomen met de onderbouwing van de verschillende normwaarden. Voor agrarische grond geldt een waarde van €7,60 per m², met een totaal van € 38.000. Voor de toekomstige functie is eveneens een taxatie verricht. Hiervoor geldt een totaal bedrag van € 87.000. Het bedrag dat wordt gebruikt voor de berekening is de uitkomst van de opbrengsten minus de kosten, oftewel: meerwaarde = totale opbrengsten – totale kosten. Aan de hoogte van de advies-, onderzoek-, leges en omgevingsplankosten is een maximum gesteld van €25.000,-. Aan de hoogte voor de kosten voor het bouwrijp maken is een maximum gesteld van €10.000,-.

Wegingsfactoren

De meerwaarde alleen geeft geen afdoende beeld van de benodigde compensatie. Er zijn een aantal (wegings)factoren die invloed hebben op de aanvullende kwaliteitsprestaties. Door toepassing van deze

wegingsfactoren kan het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld. De getallen achter de wegingsfactoren die op het initiatief van toepassing zijn worden bij elkaar opgeteld en vormen op deze wijze het percentage waarmee het bedrag van de meerwaarde wordt aangepast. Het bedrag van de meerwaarde dat is aangepast met de wegingsfactoren is de kwaliteitsbijdrage om het initiatief ruimtelijk in te passen.

Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen	20
	Beetje gebiedsvreemd	30
	Gebiedsvreemd	40
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving?	Klein	20
	Middel	30
	Groot	40
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijk belang?	Groot maatschappelijk belang	20
	Beetje maatschappelijk belang	30
	Eigen belang	40
Conclusie	Maak een optelsom van de waardering	

Totaalinvestering KGO

Voor de verdeling van de totaalinvestering over het betreffende perceel geldt dat de landschappelijke inpassing op het perceel in ieder geval moet plaatsvinden (basisinspanning). Wanneer de landschappelijke inpassing kan worden gerealiseerd voor minder dan de totaalinvestering, dan wordt het resterende bedrag geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving. Wanneer de landschappelijke inpassing duurder is dan de totaalinvestering, dan dienen deze meerkosten door de initiatiefnemer zelf te worden betaald bovenop de totaalinvestering.

Er wordt samen met initiatiefnemer bekeken hoe de landschappelijke inpassing (basisinspanning) plaats moet vinden. Naast de gemeentelijke visies en beleidsnota's kunnen de gebiedskenmerken en de daarbij omschreven ambities in de Omgevingsvisie dienen als inspiratiebron. In ieder geval moet de nieuwe bebouwing een kwaliteitsbijdrage leveren aan de omgeving qua vormgeving, architectuur en duurzaamheid en het moet passend zijn in het landschap.

4.2.3 Situatie projectgebied

In voorliggend geval kan aan de gestelde voorwaarden worden voldaan. De ontwikkeling gaat gepaard met een goede landschappelijke inpassing.

In hoofdstuk 5 vindt de financiële verantwoording van het KGO plaats.

HOOFDSTUK 5 FINANCIËLE VERANTWOORDING

De gemeente Rijssen-Holten heeft de toepassing van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uitgewerkt in het Beleid ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Rijssen-Holten. Om (de schijn van) rechtsongelijkheid te voorkomen, is een rekenmethode ontwikkeld aan de hand waarvan de investering in de ruimtelijke kwaliteit volgens de KGO wordt bepaald.

Hierna wordt ingegaan op de waardeontwikkeling, de kosten, de KGO investering en de wegingsfactoren. Hieruit volgt hoe de te verkrijgen ontwikkelingsruimte zich verhoudt tot de KGO investering in de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

5.1 Waarde ontwikkeling

Bij het bepalen van de hoogte van waardeontwikkeling wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. De waardevermeerdering is gebaseerd op het taxatierapport van Regtervoort Rentmeesters. De waardeontwikkeling wordt ingeschat op €49.000,-.

Waarde huidige functie

Het projectgebied heeft een omvang van circa 5.000 m². De gronden binnen het projectgebied kennen in de huidige situatie een agrarische functie. Op basis van de kencijfers ligt de waarde van agrarische cultuurgronden op €7,60 per m². De totale waarde van de gronden ligt daarmee op €38.000.--.

Waarde toekomstige functie

In de toekomstige situatie krijgen de gronden een nieuwe functie. In de taxatie is er vanuit gegaan dat het gehele projectgebied een maatschappelijke functie zal krijgen. De gronden die bestemd zijn als bouwkvakel zijn gewaardeerd op €30,00 per m² en gronden zonder bouwkvakel op €12,00 per m². Zodoende bedraagt de toekomstige waarde €87.000.-- (1.500 m² bouwkvakel).

5.2 Kosten (Advies, onderzoeks- en bestemmingsplankosten en leges)

Zoals in paragraaf 4.2 is aangegeven kunnen advies-, onderzoeks-, leges en omgevingssplankosten worden ingebracht als gemaakte kosten. Het bedrag voor de advieskosten is gemaximeerd op maximaal € 25.000,-.

Daarnaast kunnen de kosten voor het bouwrijp maken tot een maximum van € 10.000,- worden ingebracht.

In dit geval worden de advies-, onderzoeks-, leges en omgevingssplankosten (opstellen TAM-omgevingsplan, akoestisch onderzoek, stikstofonderzoek, participatieplan, opstellen KGO-plan, opstellen ruimtelijk kwaliteitsplan en legeskosten) op circa € 25.000. geraamd. Daarnaast bedragen de kosten voor het bouwrijp maken minimaal €10.000.--.

De totale kosten bedragen hiermee € 35.000.-.

5.3 Meerwaarde

De meerwaarde bestaat uit de totale waardeontwikkeling minus de totale kosten zoals hiervoor beschreven. In dit geval is de meerwaarde €14.000,-.

5.4 Wegingsfactoren

In de Omgevingsvisie Overijssel en het gemeentelijk beleid worden een aantal (wegings)factoren genoemd die van invloed zijn op de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties. Door toepassing van deze

wegingsfactoren kan het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld. De wegingsfactoren zijn meegenomen in een waardering in percentages, conform onderstaande tabel. Ansluitend wordt een onderbouwing gegeven waarom uitgegaan is van de betreffende percentages.

Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen	20%
	Beetje gebiedsvreemd	30%
	Gebiedsvreemd	40%
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving?	Klein	20%
	Middel	30%
	Groot	40%
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen?	Groot maatschappelijk belang	20%
	Beetje maatschappelijk belang	30%
	Eigen belang	40%
Conclusie (optelsom van de waardering)		100%

Meerwaarde x percentageberekening = € 14.000,- x 100% = **€ 14.000,-**.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

In dit geval wordt een maatschappelijke functie gerealiseerd in het buitengebied, grenzend aan de kern Dijkerhoek. Het Kulturhus is bestemd voor de bewoners van Dijkerhoek en heeft een maatschappelijke functie. Echter is de beoogde locatie een onbebouwd agrarisch perceel waardoor het Kulturhus wordt gezien als 'gebiedsvreemd'. De weging is daarom op 40% gezet.

Impact & schaal op de omgeving

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op gronden waar op dit moment nog geen bouwrechten aanwezig zijn. Daarmee is sprake van een zekere impact op de omgeving. Het nieuwe gebouw zal qua bouw- en goothoogte en architectuur aansluiten bij de omgeving. Daarnaast wordt het perceel landschappelijke ingepast. De impact wordt ingeschaald op groot (40%).

Eigen belang of maatschappelijk belang

Er is sprake van een groot maatschappelijk belang. Het Kulturhus wordt namelijk gerealiseerd als maatschappelijke voorziening voor de bewoners van Dijkerhoek. De weging wordt daarom op 20% gezet.

5.5 Daadwerkelijke investering KGO

Voor een initiatief waarop de KGO van toepassing is, komt de basisinspanning (landschappelijke inpassing) voor rekening van de initiatiefnemer. De basisinspanning bestaat uit het op een passende locatie binnen het erf realiseren van het Kulturhus en de realisatie van een robuuste landschappelijke haag, waarmee het erf een passende afscheiding krijgt die aansluit bij de karakteristieken van de omgeving. Verder wordt er een hoogstam fruitboomgaard aangelegd op het voorerf. Tot slot wordt er struweel aangeplant aan de randen van het perceel. De aanplant van struweel langs de randen van het perceel draagt bij aan een groene en landschappelijk verantwoorde inpassing van het project. Door het gebruik van streekeigen 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.

Aanvullend worden diverse maatregelen genomen om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren. Deze maatregelen dienen zowel een maatschappelijke of landschappelijke bijdrage aan de omgeving van de Dijkerhoekseweg.

In historisch perspectief wordt een kern van een buurtschap meestal gevormd door één of meer belangrijke gebouwen. Wanneer dit principe op Dijkerhoek wordt geprojecteerd dan vormt molen 'De Hegeman', 'Openbare basisschool Dijkerhoek' en het nieuwe Kulturhus een driehoek welke de kern Dijkerhoek bepaald. Hier ligt de kans om de doorgaande Dijkerhoekseweg binnen deze driehoek nadrukkelijk onderscheidend in te richten. Samen met streekeigen landschappelijke elementen als een robuuste haag, begeleidt door een semi-verhard voetpad, een boomgaard en dergelijke kan de kern nog meer herkenbaar maken. En belangrijker nog het krijgt hiermee een vanzelfsprekende landschappelijke inpassing. De nauwkeurige positionering van het nieuwe Kulturhus is hierbij ook van groot belang. Door het langgerekte volume parallel aan de bestaande bomenrij te positioneren wordt het gebouw in het landschap opgenomen. Bestaande zichtassen blijven hiermee gespaard en ook op de molenbiotop zal het nieuwe gebouw hierdoor geen negatieve invloed hebben.

Verder wordt op het nieuwe erf van het Kulturhus een duidelijke scheiding gemaakt tussen het voorerf en het achtererf. Op het voorerf is gekozen om een robuuste haag aan te planten om te komen tot een passende afscheiding van de omliggende gronden.

Het achtererf kent een meer praktische en soberder karakter. Het erf moet aansluiten op het omliggende landschap. Dit wordt deels gerealiseerd door het erf niet helemaal dicht te planten met hagen en singels zodat het open landschap behouden blijft. Vanaf het erf blijft zicht op het fraaie landschap behouden. De structuur van het open landschap sluit hierdoor goed aan op de grenzen van het erf.

Als onderdeel van het erf wordt tevens een buiten fitnessplek gerealiseerd. Deze voorziening is vrij toegankelijk en stimuleert beweging en ontmoeting in de buitenruimte. Daarmee draagt de buiten fitnessplek op laagdrempelige wijze bij aan de maatschappelijke kwaliteit van Dijkerhoek. Juist in een kleine kern is het belangrijk om plekken te creëren waar gezondheid, samenzijn en recreatie samenkomen. De positionering nabij het Kulturhus zorgt bovendien voor een logische koppeling met andere activiteiten en vergroot het dagelijks gebruik van de openbare ruimte.

In de onderstaande tabel zijn de diverse maatregelen opgenomen inclusief de geschatte kostprijs. Op basis daarvan blijkt het te investeren bedrag volledig benut te worden.

Hiermee is sprake van evenwicht in de geboden ontwikkelruimte en bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

Landschapsmaatregel	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
Beweeg- en fitness				
Outdoor fitnessparcours compleet, incl. montage	st	1	€ 12.500	€ 12.500
Aanbrengen beplanting				
Leveren en planten beukenhaag	St	565	€ 2,75,-	€ 1.553,75
Inboet 10% over totaal	st	67	€ 2,75	€ 156,75
Aanbrengen pad t.b.v. verbinding molen en school				
Aanbrengen fiets- en wandelpad met gebroken puin met minikraan	Uren	16	€ 87,50	€ 1.400,-
Aanbrengen fiets- en wandelpad met gebroken puin aan- en afvoer grond	Uren	16	€ 87,50	€ 1.400,-
Leveren gebroken puin	M ³	100	€ 40	€ 4.000,-
Trillen puin	Uren	€ 55	8	€ 440,-
Totaal				€ 21.450,50

Om te verzekeren dat de maatregelen daadwerkelijk worden uitgevoerd en vervolgens in stand gehouden worden gehouden, worden aan de omgevingsvergunning danwel wijziging van het omgevingsplan voorwaarden verbonden.

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een balans tussen de economische ontwikkeling en het te investeren bedrag in de groene omgeving. Verzocht wordt om medewerking te verlenen aan onderhavig initiatief.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

BIJLAGEN BIJ HET KGO-PLAN

Bijlage 1 Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Dijkerhoek, Dijkerhoekseweg ongenummerd



Ruimtelijk kwaliteitsplan
Dijkerhoek, Dijkerhoekseweg ongenummerd



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

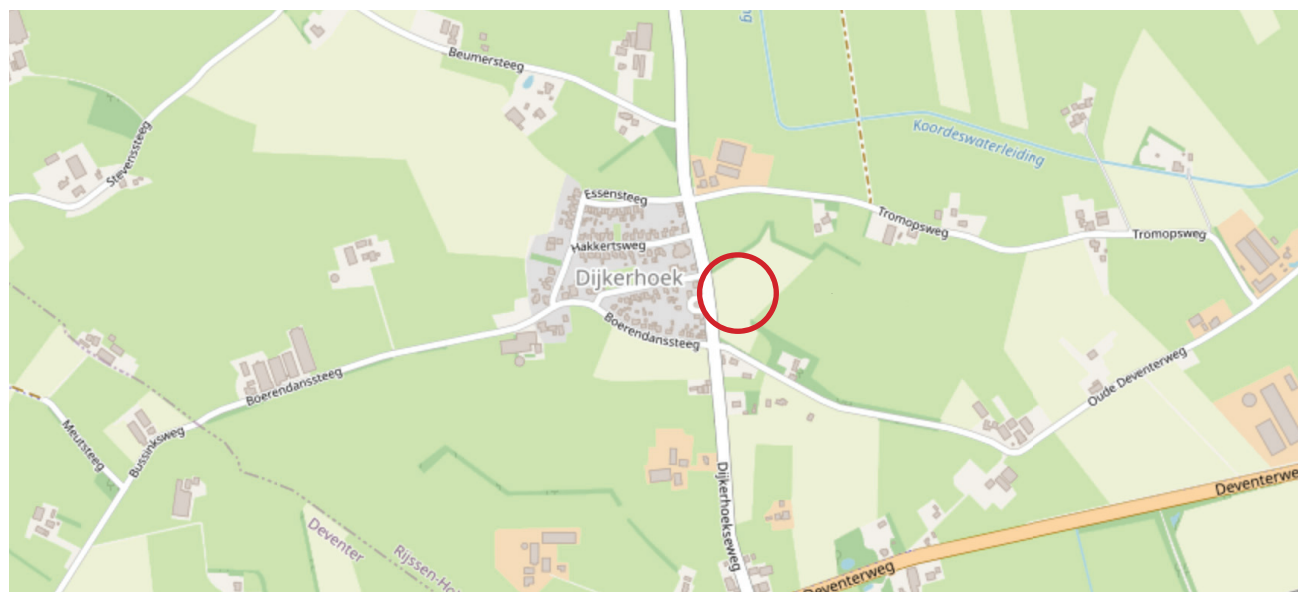
Inleiding

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 toelicht.

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

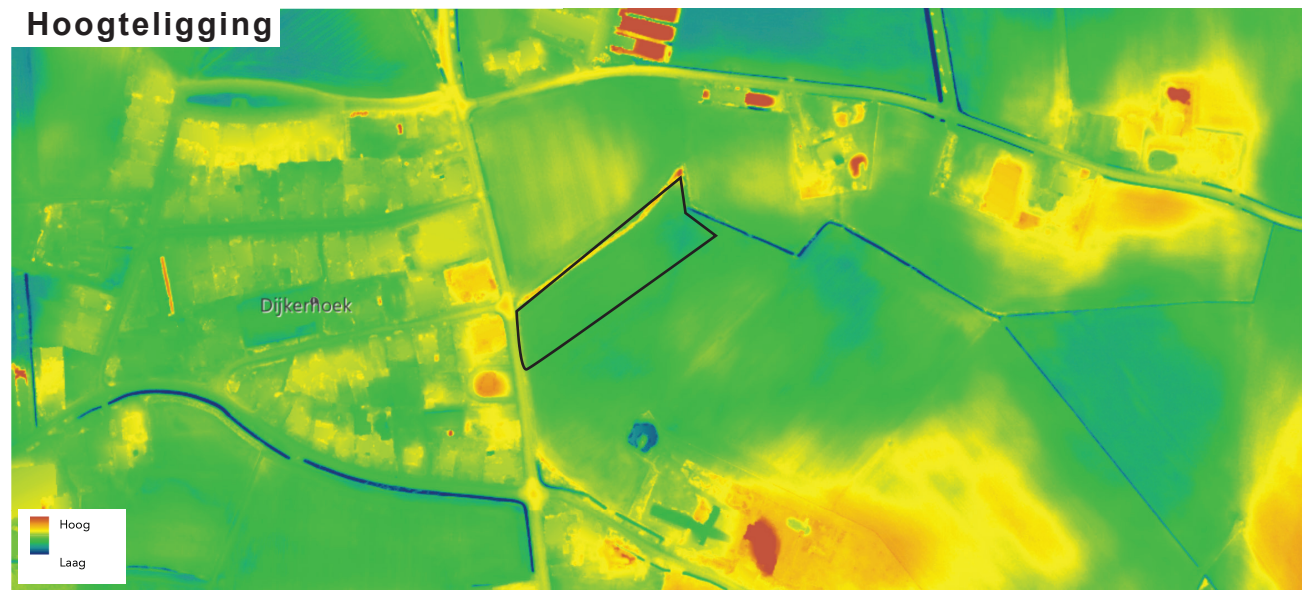
De hoogte ter plaatse van het projectgebied bedraagt gemiddeld circa 9,80 meter boven NAP. Dit is vergelijkbaar met de rest van het landschap in de omgeving. Op de kaart is te zien dat het terrein vanaf de kern Dijkerhoek richting het buitengebied licht afloopt.

Geomorfologie



Afbeelding 4 Geomorfologie (bron Gisonline)

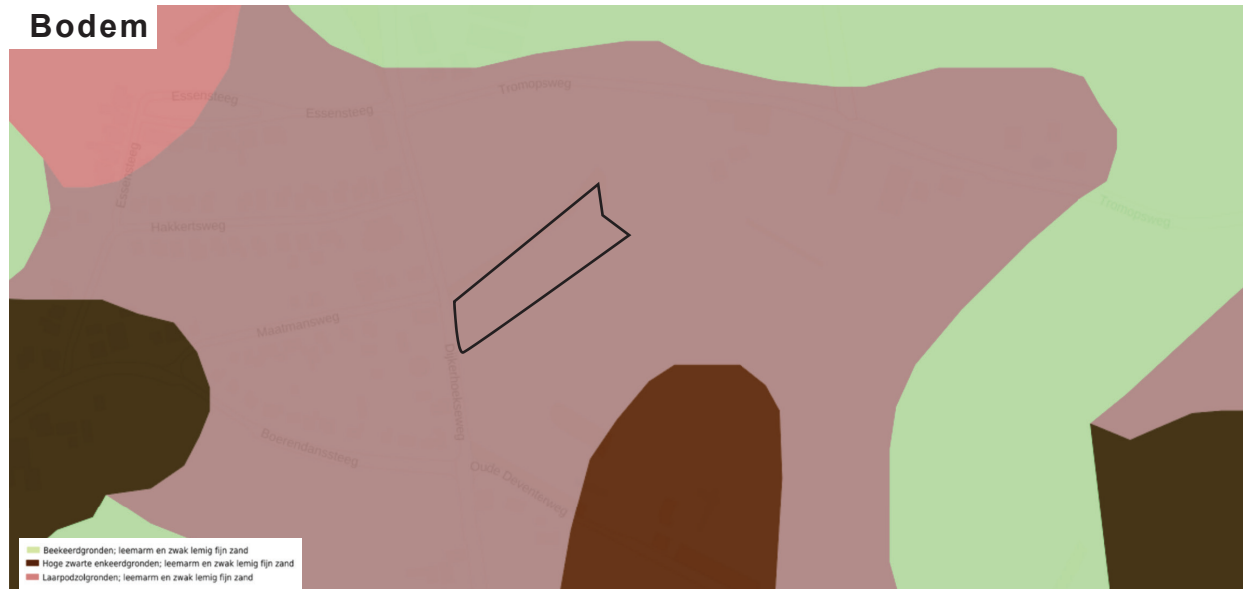
Hoogteligging



Afbeelding 5 Hoogteligging (bron AHNviewer)

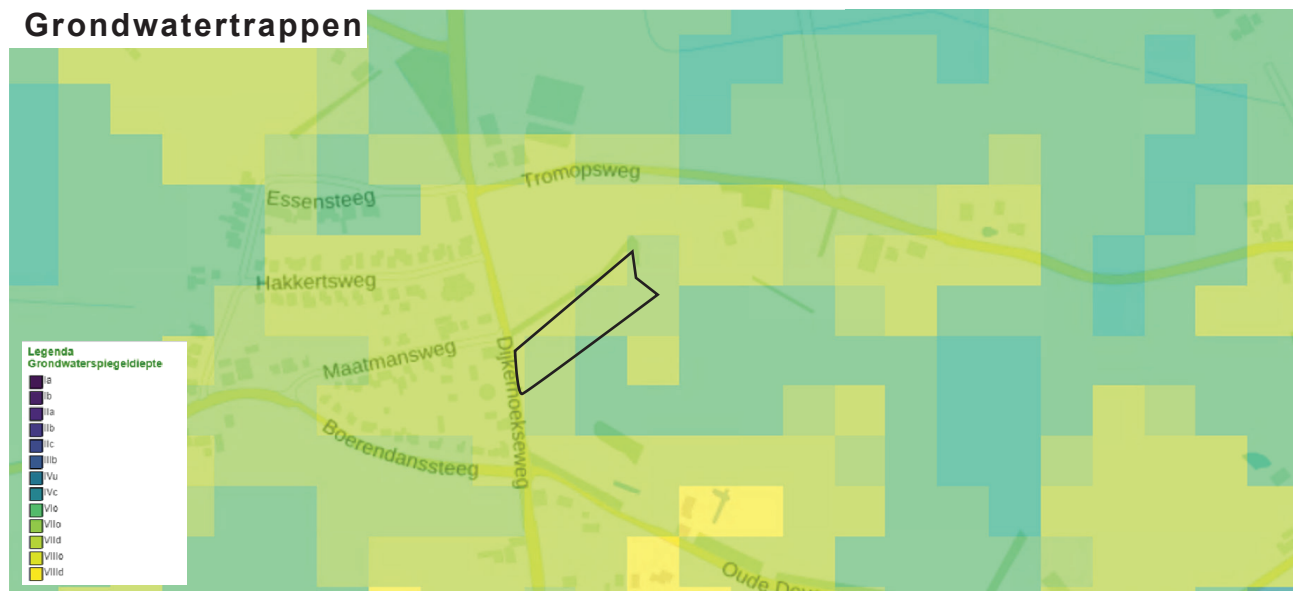
2. Omgevingsanalyse

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 Dijkerhoek met daarin de Hegeman molen en openbare basisschool Dijkerhoek als belangrijke gebouwen. Het projectgebied vormt samen met deze kenmerkende functies in Dijkerhoek 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.

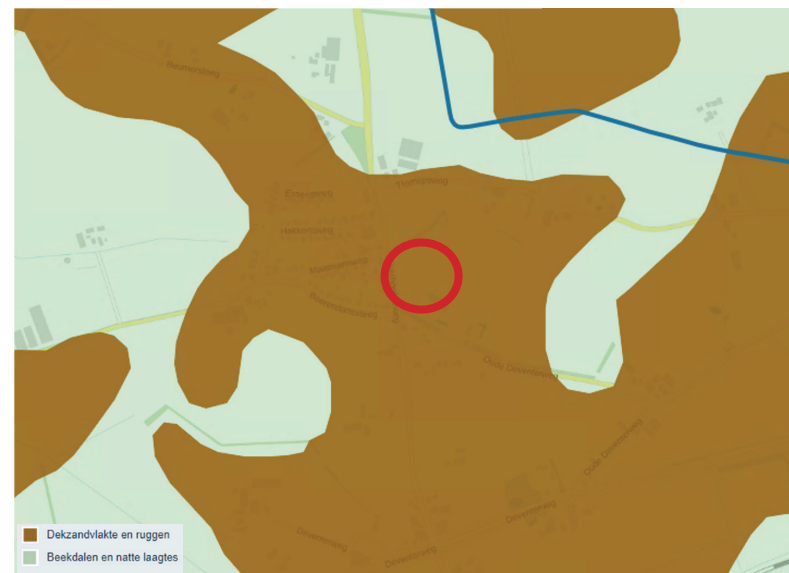
Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en ruggen

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.

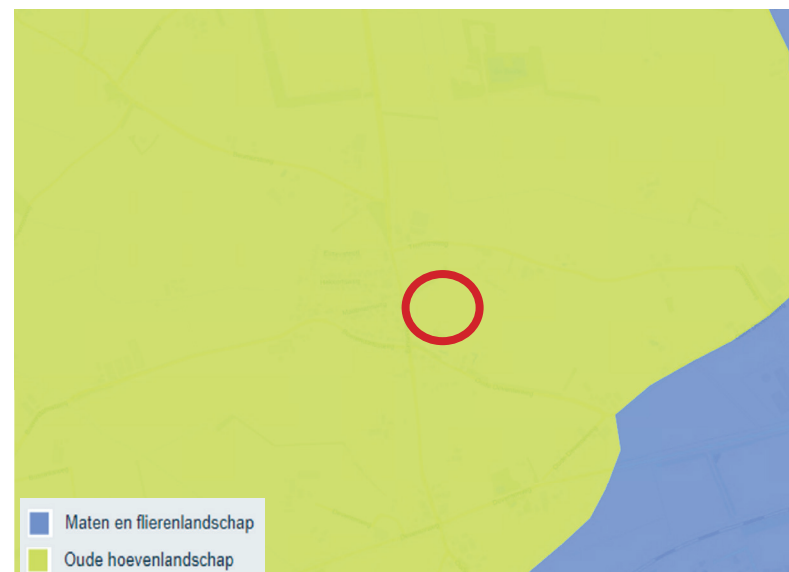
Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen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

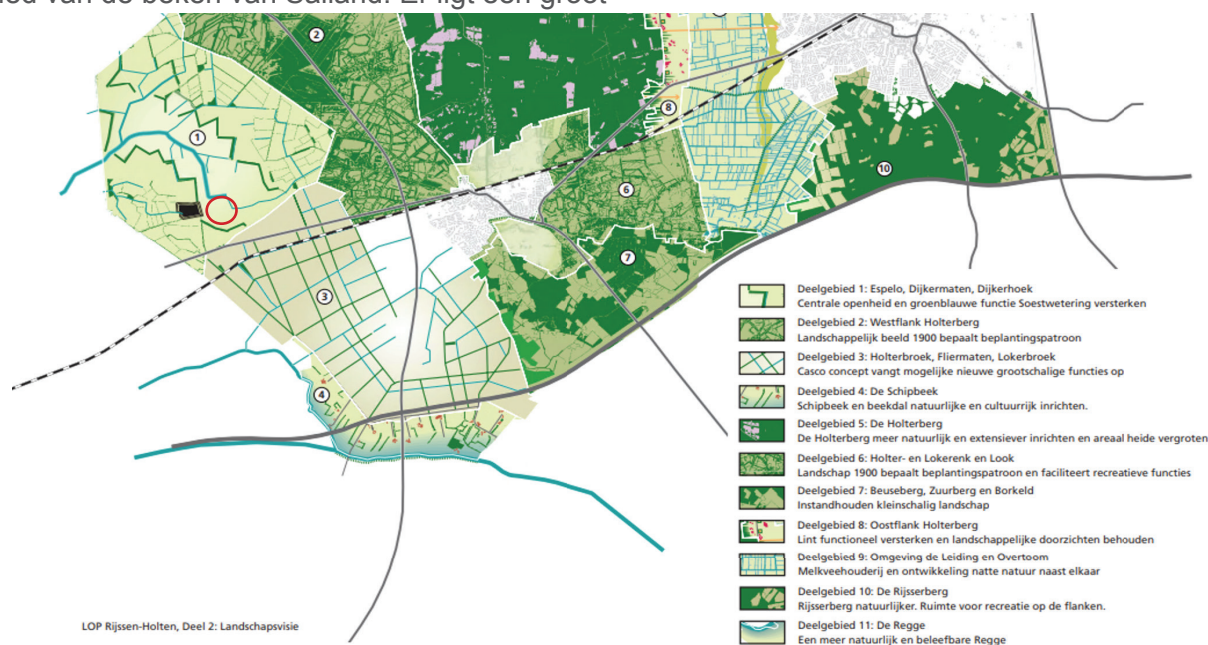
3.2 Gemeentelijk beleid Landschapontwikkelingsplan Rijssen-Holten

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 agricultural fields on the right, separated by a narrow path. The forest has a mix of green and brownish-yellow trees, while the fields are bright green with visible furrows. A large, dark blue number '4.' is positioned in the upper right corner, partially overlapping a white, curved graphic element.

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

Bijlage 2 Financiële balans

Kulturhus Dijkerhoekseweg ongenummerd te Dijkerhoek

	m2	€/m2	bedrag	totaal
Waarde huidige bestemmingen				
Agrarisch zonder bouwvlak	5000	7,6	38.000,00	
	5000		-	38.000,00
Waarde nieuwe bestemmingen				
Maatschappelijk	5000	17,4	87.000,00	
			-	
	5000		-	87.000,00
Waarde ontwikkeling				€ 49.000,00

Waarde bestemmingen totaal

Waarde verschil			plus €	49.000,00
-----------------	--	--	--------	-----------

Overige kosten

				Totaal
Overige kosten			€	35.000
Totaal overige kosten			€	35.000

Weging bijdrage KGO

Gebiedseigen / gebiedsvreemd			
gebiedseigen	20%		20%
beetje gebiedsvreemd	30%		
gebiedsvreemd	40%		
Impact / schaal			
klein	20%		
middel	30%		30%
groot	40%		
Maatschappelijk belang / eigen belang			
groot maatschappelijk belang	20%		20%
beetje maatschappelijk belang	30%		
eigen belang	40%		
			70%

Investing KGO

Totale waarde bestemmingsvoorstel			€	49.000,00
Totaal overige kosten			- €	35.000,00
Meerwaarde			€	14.000,00
Totale meerwaarde x % weging				70%
Investing KGO			€	9.800,00
Slopen bebouwing, verwijderen verharding	0	0		0,00
Gecorrigeerde vervangingswaarde	0	0		-
Landschaps- en kwaliteitsmaatregelen			€	13.485,50
Restant KGO			€	-3.685,50

Bijlage 3 Taxatierapport

Regtervoort Rentmeesters

Waarde van de bestemming in kader kwaliteits impuls groene omgeving (KGO)

“Kulturhus Dijkerhoek”, Dijkerhoekseweg ongen. Dijkerhoek,
gemeente Rijssen-Holten.



Regtervoort Rentmeesters
Enterstraat 220 A
7461 PE Rijssen

G.J.(Jan) Harbers
Telefoon 06 - 3035 5268

Jan.harbers@regtervoort.nl
www.regtervoort.nl

KVK : 65331141
IBAN : NL25INGB
0007976268
BTW : NL194567151B01



Ondergetekende

De heer G.J.(Jan) Harbers, Rentmeester NVR, taxateur Landelijk & Agrarisch vastgoed, verbonden aan Regtervoort Rentmeesters heeft op verzoek een adviesrapport uitgebracht voor het bepalen van de waarde van het perceel plaatselijk bekend aan en nabij de Dijkerhoekseweg te Dijkerhoek, gemeente Rijssen-Holten. Een en ander voor vaststelling van de planologische waardeverandering binnen de kaders van het KGO beleid.

Opdrachtgever

BJZ.NU, ruimtelijke plannen en advies, contactpersoon dhr. R. Pielman, Twentepoort Oost 16A, 7609 RG, Almelo

Stukken

In onderhavige taxatie is o.a. uitgegaan van de door/namens opdrachtgever overlegde stukken, ontvangen per e-mail bericht d.d. 18-07-2024, welke tevens als bijlage zijn aangehecht:

- a) Situatie (tekening) ruimtelijk concept.pdf, palazzo 04 april 2024
- b) Mail met inhoudelijke info van het plan.

Planologische informatie met betrekking tot het huidig vigerend planologisch regime voor het onderhavig perceel:

- Omgevingsplan buitengebied – Rijssen-Holten (27-11-2012).

Onderzoekskader

De waardering van de gronden is bedoeld om bij te dragen aan het inzichtelijk maken van de kwaliteitsprestatie in het kader van KGO. Elke beoogde ontwikkeling in het buitengebied dient gepaard te gaan met een investering tot verhoging van de Ruimtelijke kwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een nieuwbouwrealisatie van een Kulturhus te Dijkerhoek. Het beoogde perceel kent een totale oppervlakte van ca. 5.000 m² met een bouwvlak van ca. 1.500 m². De resterende oppervlakte van 3.500 m² is bedoeld voor parkeerruimte en 'groen beplantingen'. De planologische bestemming zal naar verwachting 'maatschappelijk' zijn.

Het betrokken perceel, kadastraal bekend als Gemeente Holten, Sectie H, nummer 1405, is gelegen aan de oostzijde van de Dijkerhoekseweg te Dijkerhoek, nabij de molen.

Het perceel is in het geldende bestemmingsplan bestemd als "agrarisch landschap-gemengde functies". De beoogde ontwikkeling past niet binnen deze bestemming. Voor de realisatie van het initiatief is dan ook een bestemmingsplan-herziening nodig.

Omschrijving van de opdracht:

- 1) Bepalen van de waardeverandering van het perceel ten gevolge van de voorgenomen planologische bestemmingswijziging.



Peildatum

De gehanteerde peildatum voor het vaststellen van de waarde is de waarde per ondertekening van dit rapport.

Feitelijke gegevens object

Gerechtigde tot het object

Eigenaar / gebruiker	Bronsvort, S.D., J.W. en H.B. (zie bijlage voor uittreksel)	Volle eigendom
Adres object	Dijkerhoekseweg ongen.	
Postcode en woonplaats	Voor nadere adresgegevens eigenaren zie bijgevoegd uittreksel Kadaster.	

Kadastrale situatie (gehele perceel)

Na recherche van de eigendomsgegevens, blijkt uit de gegevens van het kadaster de eigendom van het perceel:

Gemeente	Holten
Sectie	H
Nummer	1405
Oppervlakte	13 ha. 61 are en 80 ca.

Zakelijke rechten

Er heeft geen titelonderzoek plaatsgevonden. Er zijn geen andere rechten bekend dan die blijken uit de kadastrale eigendomsinformatie. Deze informatie is als bijlage aangehecht.

- Er is een zakelijk recht gevestigd. Inhoudende een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht. Dit ten behoeve van de Gasunie Transport Services B.V. Naar verwachting voor het hebben, houden en onderhouden van een gastransportleiding.

Omschrijving van het getaxeerde

De taxatie beperkt zich tot een deel van voornoemd kadastraal perceel. De in de waardering betrokken perceeloppervlakte betreft een oppervlakte van ca. 5.000 m², en krijgt naar verwachting de (enkel)bestemming "Maatschappelijk". Deze oppervlakte betreft het gehele plangebied. Het (toekomstig) te bebouwen (bouwvlak) betreft ca. 1.500 m². Op de situatietekening, welke als bijlage is ingesloten, zijn de specifieke terreindelen met bijbehorende oppervlaktes nader aangeduid.

Planologische bestemming (vigerend)

Voor wat betreft bebouwingsmogelijkheden geeft het geldende bestemmingsplan geen bouw mogelijkheden ter plaatse van het plangebied.



Zie artikel 46.2:

46.2 Toegestaan gebruik of functies

Toegestaan is het gebruik van de gronden voor:

- a. *bestaande agrarische bedrijven en de uitoefening van het agrarische bedrijf;*
- b. *bestaande niet-agrarische bedrijven;*
- c. *bestaande woningen;*
- d. *bestaande bedrijfswoningen;*
- e. *bestaande tuin, erf, erfonthouding en parkeervoorzieningen;*
- f. *het aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen, met uitzondering van:*
 - 1. *aardgasleidingen met een diameter van meer dan 4" of een druk van meer dan 40 bar;*
 - 2. *transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2-, en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";*
 - 3. *hoogspanningsleidingen;*
 - 4. *buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 m of meer en een lengte van 10 km of meer;*
- g. *transformatorstations ten dienste van nutsvoorzieningen;*
- h. *bestaande veldschuren;*
- i. *bestaande recreatieverblijven;*
- j. *bestaande sportactiviteiten;*
- k. *hobbymatig agrarisch grondgebruik, waaronder mede begrepen het hobbymatig houden van dieren, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf;*
- l. *bestaande dagrecreatie;*
- m. *bestaande druiventeelt of;*
- n. *het weiden van vee.*

Voor een meer duidelijke en volledige omschrijving van de planologische regimes wordt verwezen naar de beschikbare vigerende bestemmingsplannen met alle bijbehorende voorschriften en bepalingen.

Kort samengevat als volgt:

- o Het bestemmingsplan laat de beoogde situatie niet toe.

Planologische bestemming (toekomstig plan)

De huidige bestemming zal naar verwachting worden gewijzigd in 'Maatschappelijk', danwel een vergelijkbare bestemming waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Ten tijde van opmaak van dit rapport was dit (nog) niet bekend.

Onderbouwing en overweging

- a) De beoogde bestemming kent geen woonfunctie. Er is sprake van een beperkt bouwblok, vanwege omvang en bouwhoogtebeperking, en een zeer specifiek gebruik. Voor wat betreft de waardering van de gronden met daarop het bouwblok (ca. 1.500 m²) is aansluiting gezocht bij gronden met een recreatieve bestemming



ten behoeve van kampeerterreinen en groepsaccommodaties met bijbehorende voorzieningen. Derhalve een waarde van € 30,- per vierkante meter.

- b) Het plangebied is opgedeeld in twee delen; een deel met bebouwingsmogelijkheid en een deel ten behoeve van parkeren en groenaanplant. De exploitatie van gronden ten behoeve van parkeren en groenaanplant in onderhavige situatie is immers niet opzichzelfstaand en winstgevend, maar dienstbaar aan de bestemming en het gebruik van het overige perceeldeel. De waarde van die gronden is gewaardeerd op € 12,- per vierkante meter.
- c) Aan deze waardering heeft onder andere het beleidsstuk 'Ruimtelijke Ontwikkelingen in het buitengebied 2022' van de Gemeente Rijssen-Holten ten grondslag gelegen.

Uitgangspunten

Aan de taxatie liggen –onder meer- de volgende uitgangspunten te grondslag:

- a) Locatie is gelegen in het buitengebied grenzend aan de buurtschap. De locatie kent een zonering ten behoeve van de molenbiotoop. Binnen deze zonering geldt een beperking geldt voor de bouwhoogtes van omliggende bouwwerken. Deze zonering voorkomt belemmering van de windgang van de molen. Uitgangspunt in dit rapport is dat m.b.t de beoogde ontwikkeling hiermee rekening is gehouden.
- b) Het perceel kent thans de bestemming 'agrarisch landschap – gemengde functies' zonder bouw mogelijkheden.
- c) De nieuwe planologische bestemming is 'Maatschappelijk'.
- d) De oppervlakte van de in deze taxatie betrokken gronden bedraagt in beide situaties, vóór en ná bestemmingswijziging 5.000 m².
- e) De betrokken oppervlakte is beschouwd als separaat gelegen, en zelfstandig perceel. Er is geen rekening gehouden met een synergiewaarde voortvloeiend uit aangrenzende gronden en/of exploitatie.
- f) Omdat er voor wat betreft het getaxeerde in feite maar sprake is van zeer schaars koperspubliek, gelet op het specifieke karakter van het perceel na bestemmingsplan wijziging is -naar analogie van artikel 40b Onteigeningswet- gerekend met een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper.
- g) Voor wat betreft de waarde van de gronden in de huidige situatie (agrarisch) zijn transactiereferenties opgenomen van cultuurgronden in de omgeving.
- h) Op basis van bovenstaande zijn geen passende referentiegegevens voorhanden van de gronden in de nieuwe situatie. Daarom is aansluiting gezocht bij andere typen vastgoed en hetgeen daaromtrent is opgenomen in genoemd gemeentelijk beleidsstuk.
- i) Dit adviesrapport betreft geen professionele taxatiedienst als bedoeld in de Algemene gedrags- en beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVt en kan niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening
- j) Als uitgangspunt geldt dat de bodem schoon en niet verontreinigt is, en geschikt is voor zowel het huidige als beoogde gebruik.



Taxatie van de waardeverandering

Door de wijziging van het planologische regime zal een economisch voordeliger situatie ontstaan. De waarde zal vermeerderen.

Naar het oordeel van ondergetekende is de waarde van het perceel (5.000 m²) uitgaande van de vigerende planologische situatie, als volgt getaxeerd:

Per peildatum € 38.000,-
zegge: acht-en-dertig-duizend-euro.

Naar het oordeel van ondergetekende is de waarde van het perceel (5.000 m²) uitgaande van de nieuwe, nog te wijzigen, planologische situatie als volgt getaxeerd:

Peildatum € 87.000,-
zegge: Zeven-en-tachtig-duizend euro.

Wat de waardevermeerdering aangaat, die het gevolg is van deze planologische wijziging, wordt door ondergetekende derhalve getaxeerd op: € 49.000,-

zegge: Negen-en-veertig-duizend-euro.

Ondertekening

Aldus gedaan naar beste kennis en wetenschap,

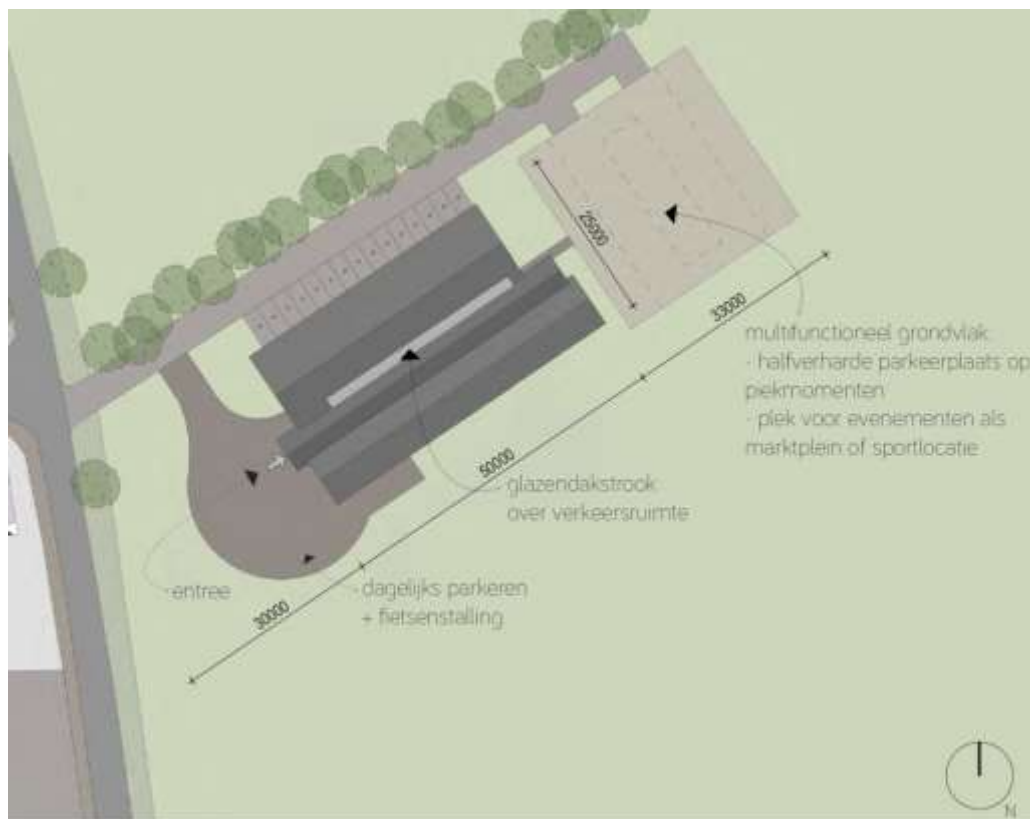
Rijssen, 25 juli 2024

Regtervoort Rentmeesters

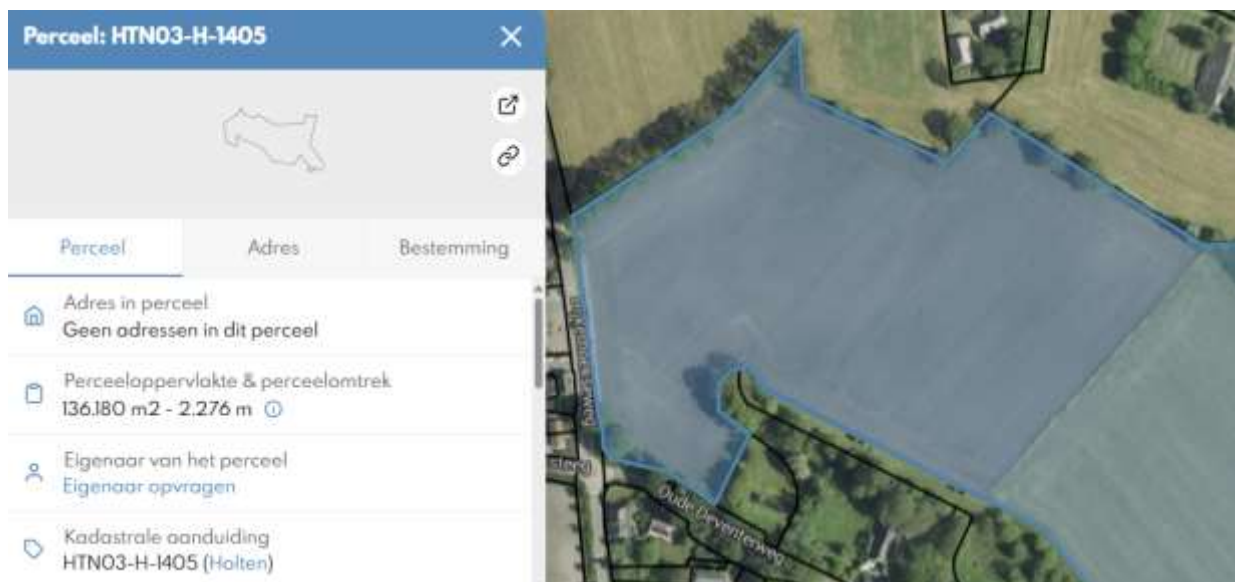

G.J.(Jan) Harbers
Rentmeester NVR
taxateur

Bijlage(n):

- 1) Situatieschets
- 2) Luchtfoto met kadastrale kaart
- 3) Referenties / transacties ter onderbouwing van de waarde
- 4) Kadastrale uittreksel van het betrokken perceel
- 5) Kadastrale kaart



Situatieschets (bebouwing en gebruik)



Aanduiding van (deel) kadastraal perceel

Referentie transacties Kadaster; cultuurgronden rondom Dijkerhoek



BestelAkte	Datum	Deelnnummer	Perceelnummer	Oppervlakte	Koopsom_Akte	Ind_Meer_Onroerend_Gr	Herber_Perceelkoopsom	Grondprijs_ha	Grondgebruik
https://kadaster-on-line.	20220321	NL4 8386100103	HTN03G 01036G0000	90702	0				GRASLAND
https://kadaster-on-line.	20220321	NL4 8386100103	HTN03H 00235G0000	19820	0				GRASLAND
https://kadaster-on-line.	20221223	NL4 8570600023	BMN02E 00036G0000	30350	365000	J			GRASLAND
https://kadaster-on-line.	20221223	NL4 8570600023	BMN02E 00038G0000	23136	365000	J			GRASLAND
https://kadaster-on-line.	20221223	NL4 8570600023	HTN03H 00769G0000	7	365000	J			
https://kadaster-on-line.	20230428	NL4 8643300133	HTN03H 02073G0000	15500	100750	N	100750	65000	SNIJMAIS
https://kadaster-on-line.	20231208	NL4 8773900158	HTN03H 02099G0000	53145	356968	N	356968	67169	GRASLAND
https://kadaster-on-line.	20231228	NL4 8789900054	HTN03H 00200G0000	25460	367353	J	187131	73500	GRASLAND
https://kadaster-on-line.	20231228	NL4 8789900054	HTN03H 00211G0000	24520	367353	J	180222	73500	GRASLAND

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Holten H 1405](#)

Kadastrale objectidentificatie: 065910140570000

Kadastrale grootte 136.180 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 221181 - 477229

Omschrijving Bedrijvigheid (agrarisch)
Terrein (akkerbouw)

Ontstaan uit [Holten H 1366](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken
Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stukken [Hyp4 88599/97](#)

Verklaring van erfrecht

[Hyp4 10213/9 Zwolle](#)

Ingeschreven op 25-04-2024 om 09:00

Ingeschreven op 22-10-1998

Naam gerechtigde [Mevrouw Silvie Doree Bronsvoord](#)

Adres Maatmansweg 18
7451 LS HOLTEN

Geboren 15-11-1977

te HOLTEN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stukken [Hyp4 88599/97](#)

Ingeschreven op 25-04-2024 om 09:00

Verklaring van erfrecht

[Hyp4 10213/9 Zwolle](#)

Ingeschreven op 22-10-1998

Naam gerechtigde [Mevrouw Jeannette Wilma Bronsvoot](#)

Adres Oude Deventerweg 55 A
7451 LT HOLTEN

Geboren 08-12-1979

te HOLTEN

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stukken [Hyp4 88599/97](#)

Ingeschreven op 25-04-2024 om 09:00

Verklaring van erfrecht

[Hyp4 10213/9 Zwolle](#)

Ingeschreven op 22-10-1998

Naam gerechtigde [Mevrouw Henrieke Beryl Bronsvoot](#)

Adres Espelodijk 13 A
7451 KS HOLTEN

Geboren 18-02-1982

te HOLTEN

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

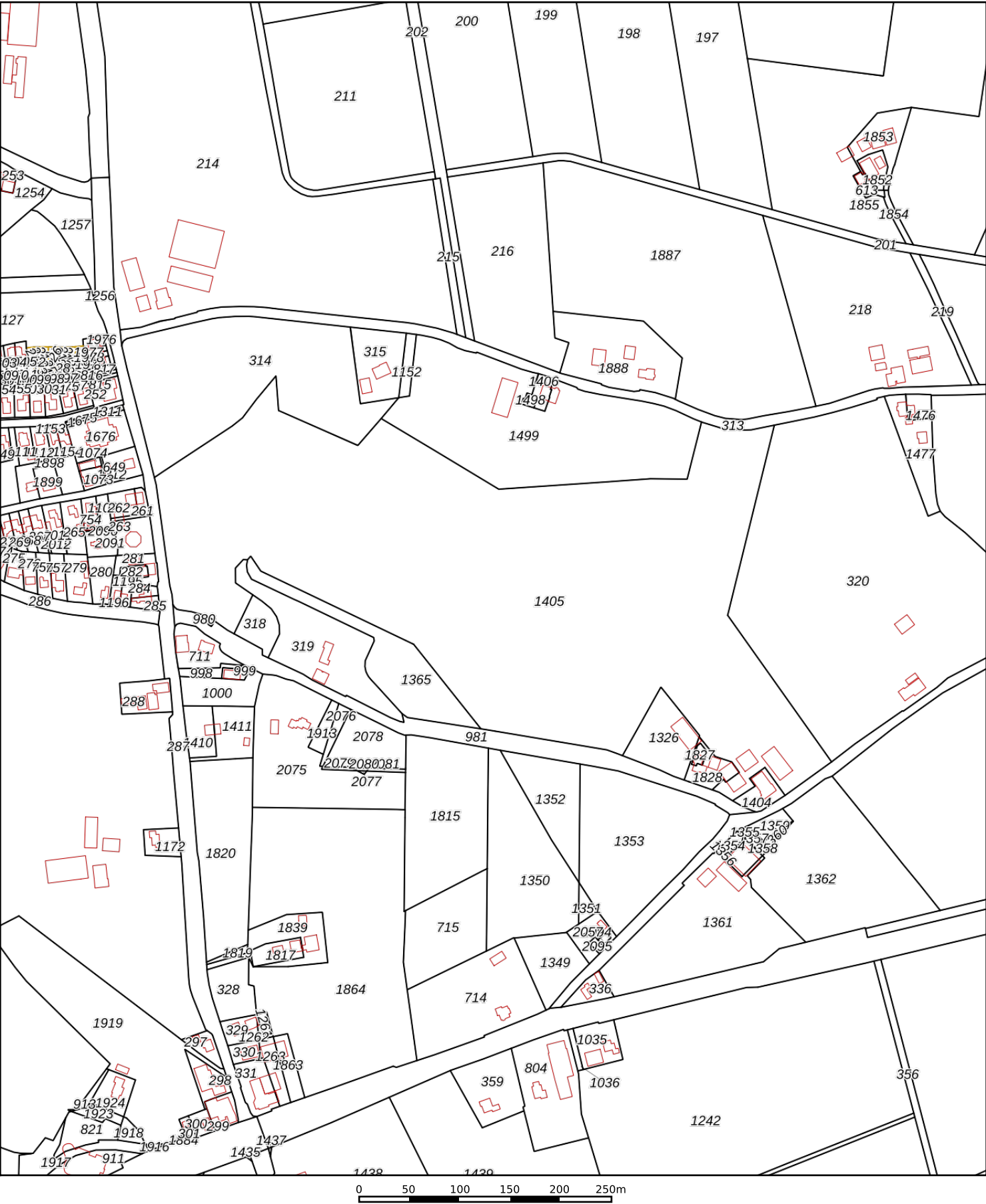
Burgerlijke staat Zie akte(n)



BETREFT	
Holten H 1405	
UW REFERENTIE	
kultuurhus dijkelhoek	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
18-07-2024 - 09:32	S11182712664
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-07-2024 - 14:59	17-07-2024 - 14:59
BLAD	
3 van 3	

**1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht**

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167 Hyp4 1821/15 Almelo	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 5000

Kadastrale gemeente Holten

Sectie H

Perceel 1405

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 juli 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers