

Toelichting landschappelijke inpassing erf Het Anem 26 te Wijhe

Boerderij “De grote Opberg”



3 September 2018

Oprichtgever:
Rientjes Raalte BV
Hofmeijersweg 18
8102 PB Raalte
0572-362735
rientjesraalte@outlook.com

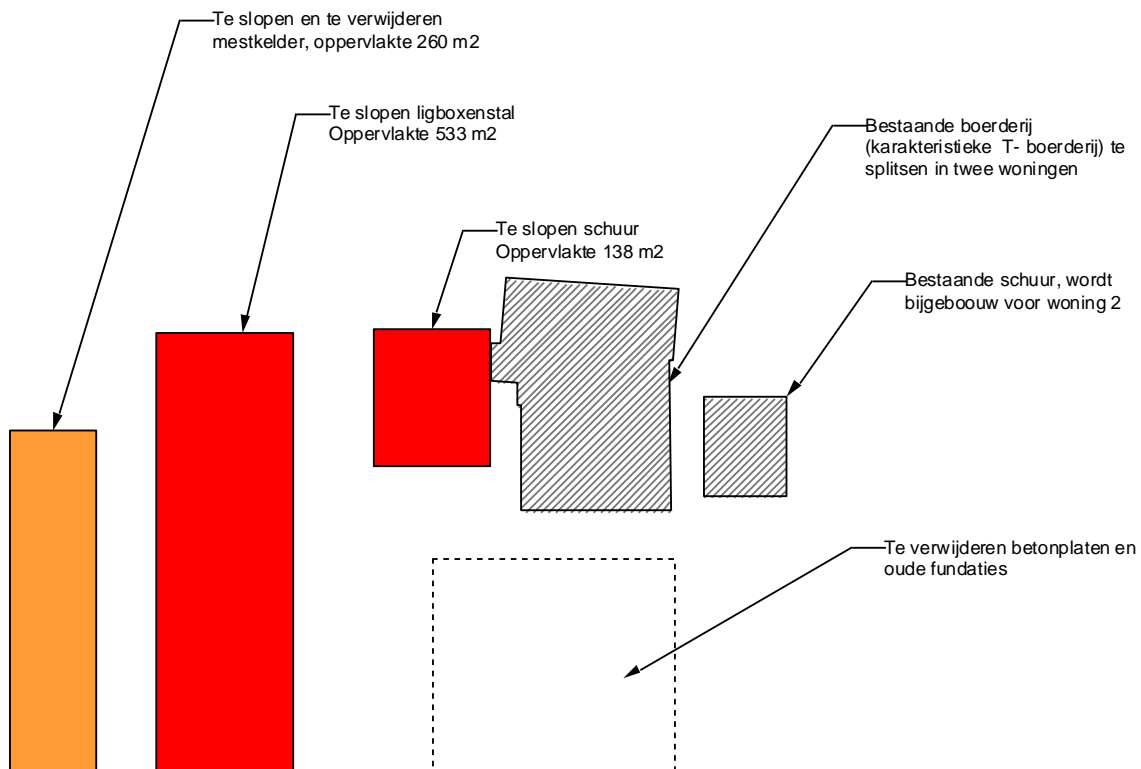
Gemachtigde:
Harry ten Have
Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
E-mail: info@harrytenhave.nl
Website: www.harrytenhave.nl
Telefoon: 0570-532000
Mobiel: 06-51346628 2

Het bedrijf van de familie Rientjes aan het Anem 26 omvat een verouderd melkvee bedrijf. Rientjes heeft dit bedrijf, inclusief gronden, gekocht in 2014. Rientjes exploiteert een varkenshouderij in Raalte. De gronden behorend bij het bedrijf aan het Anem 26 worden gebruikt ten behoeve van akkerbouw (mais en graanteelt ten behoeve van het varkensbedrijf in Raalte). De eigenaar is voornemens om de aanwezige, sterk verouderde en vervallen bedrijfsgebouwen te slopen, de aanwezige asbest zal worden gesaneerd. Dit alles met toepassing van de KGO-regeling (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). In het kader van deze regeling zal de bestemming gewijzigd worden en het mogelijk worden om op het perceel een woning met bijgebouw toe te voegen. De bestaande erg grote boerderij zal worden gesplitst in maximaal twee wooneenheden. Deze ontwikkeling draagt bij aan het leefbaar houden van het platteland. De extra wooneenheden geven het buitengebied een extra impuls, er ontstaat woonruimte voor drie gezinnen dit geeft een buurtschap, de school en overige voorzieningen meer kans op voortbestaan.

Beschrijving huidige situatie het Anem 26 8131PA Wijhe

Het erf, ook genoemd de Grote Opberg, is markant gelegen in het landschap. Op het bouwblok staat een grote karakteristieke boerderij met een schuur, dubbele garage, ligboxenstal en een onderkelderde kuilplaat. De kelder wordt gebruikt voor de opslag van drijfmest. Ook de ligboxenstal is onderkelderd ten behoeve van drijfmestopslag. Achter de boerderij is een fundering van een door brand verwoeste schuur aanwezig.

Het betreft hier een oud erf, deze wordt al vroeg onder de naam Grote Opberg genoemd. De boerderij is verhuurd, de bedrijfsgebouwen staan leeg. Er vinden geen agrarische activiteiten meer plaats. De boerderij heeft een oppervlakte van 321 m² met een inhoud van 1987 m³ (blijft gehandhaafd). De ligboxenstal heeft een oppervlakte van circa 533 m² met een inhoud van 1812 m³ (sloop) De schuur naast de woning heeft een oppervlakte van circa 138 m² met een inhoud van 580m³ (sloop). De te slopen kuilvoer- en mestopslag heeft een oppervlakte van 260 m² (399m³). (sloop). Totaal zal er 931m² inclusief kelder en 671 m² exclusief kelder aan oppervlak gesloopt worden. Ook de fundering van de afgebrande schuur zal verwijderd worden.



Overzicht te slopen gebouwen



Foto, te slopen ligboxen stal



Foto, te slopen en her te bouwen schuur

Landschapsanalyse

Ligging van de ontwikkellocatie



Topografische situatie, Atlas van Overijssel

De boerderij de Grote Opberg aan het Anem 26 in Wijhe is gelegen op een hoge kop van de Sallandse oeverwallen. In het rivieren landschap. De grond heeft een fijnzandige bodem. Het is niet duidelijk of deze kop door wind of door rivierafzetting is ontstaan. De meesten hadden in het verleden een naam die eindigde op -berg. Voorbeelden zijn de Schaesberg, Horzelberg en de Opberg. De boerderij de Grote Opberg dank zijn naam naar alle waarschijnlijkheid aan deze hoger gelegen kop.



Uitsnede historische kaart Salland 1757

Het landschap ter plaatse kenmerkt zich door openheid. In de jaren vijftig tot zeventig van de vorige eeuw waren veel percelen in gebruik voor fruitteelt. Tegenwoordig zijn er afwisselend melkvee houderijen en burgerwoningen. Waarschijnlijk heeft er voor de boerderij een formele omhaagde tuin gelegen. De typische erfelementen zoals de moestuin siertuin en fruitgaard zijn niet meer aanwezig. Aan de oostzijde bevindt zich een aantal (knot)wilgen welke mogelijk zijn voortgekomen uit de teelt van wilgentenen welke werden gebruikt voor het maken van manden en korven. De boerderij bevindt zich op een natuurlijk ontstane terp. Het is een open gebied met prachtige vergezichten. De hoge ligging met relatief weinig hoge beplanting benadrukt dit.

Uitgangspunten bij de landschappelijke inpassing

- Behoud van de openheid
- Behoud zichtlijnen
- Herstel typisch erfelementen
- Compact erf behouden
- Op het erf staan aan de oostzijde enkele solitaire bomen (populieren). Verder bevindt zich naast de ligboxenstal een solitaire boom (inlandse eik).

Toelichting op het landschapsplan

Algemeen

Belangrijk is om de grote hoogte verschillen, de terp, te respecteren en waar mogelijk te versterken en het bestaande ensemble, de boerderij en de naastgelegen oude schuur, te behouden danwel te herstellen.

Groene kwaliteitsimpulsen:

Bijlage: ontwerpplan landschappelijke inpassing De Grote Opberg

1. Aanplant van robuuste landschappelijke elementen waardoor een sterke, ecologische en landschappelijke, verbetering ontstaat. Aanplant van meidoornhagen met gestrooid geplante eikenbomen. Hierdoor wordt het erf verbonden met het omringende landschap.
2. Erf en erfstructuur. Aanplant van solitaire erfbomen, behouden van bestaande erfbomen en de aanplant van hoogstam fruitbomen. Hierdoor een sterke verbetering van de herkenbaarheid en beleefbaarheid van het boerenerf. Herkenbare inrichting van een IJsselhoeve.
3. Versterken van natte laagtes en versterken van de flora en fauna door herstel van een oude kavelgrenssloot aan de zuidzijde van het erf en aanleg van een kikkerpoel. Door deze aanleg wordt het regenwater van de daken en het erf geïnfiltreerd in de bodem.
4. Versterken van het reliëf. De boerderij ligt op een oude oeverwal en hierdoor ongeveer twee meter hoger dan de omringende weilanden en akkers. Dit reliëf wordt hersteld naar de situatie van in ten tijde van de bouwperiode, rond 1900.
5. Akkerranden beheer. De randen van het erf, de berm langs de toegangsweg en de groene ruimte op het nieuwe erf worden ingezaaid met een akkerrandbloemen.



Landschapsplan

Behoud van een historische IJsselhoeve

Het erfensemble heeft een streekeigen uiterlijk met een markante IJsselhoeve en een stenen schuur. De opzet is streekeigen en blijft behouden.

Om het krachtige ensemble te behouden wordt de schuur naast de boerderij herbouwd en krijgt de functie van een bijgebouw voor woning 1 (voorhuis van de boerderij).

Het landschapsplan en het bouwplan is op verzoek van de gemeente beoordeeld door Het Oversticht en Stichting Monumentenwacht Overijssel Flevoland.

Haar bevindingen en conclusies zijn weergegeven in een brief met advies, datum 26 juli 2018, kenmerk: 018 2447. De adviezen zijn verwerkt in het landschapsplan en het bouwplan

Bijlagen:

- *Landschapsplan; Groenadviesbureau H.A. ten Have Schalkhaar*
- *Bouwplan; Marten Jansen Broekland*
- *Brief 018.2447; Het Oversticht Zwolle*