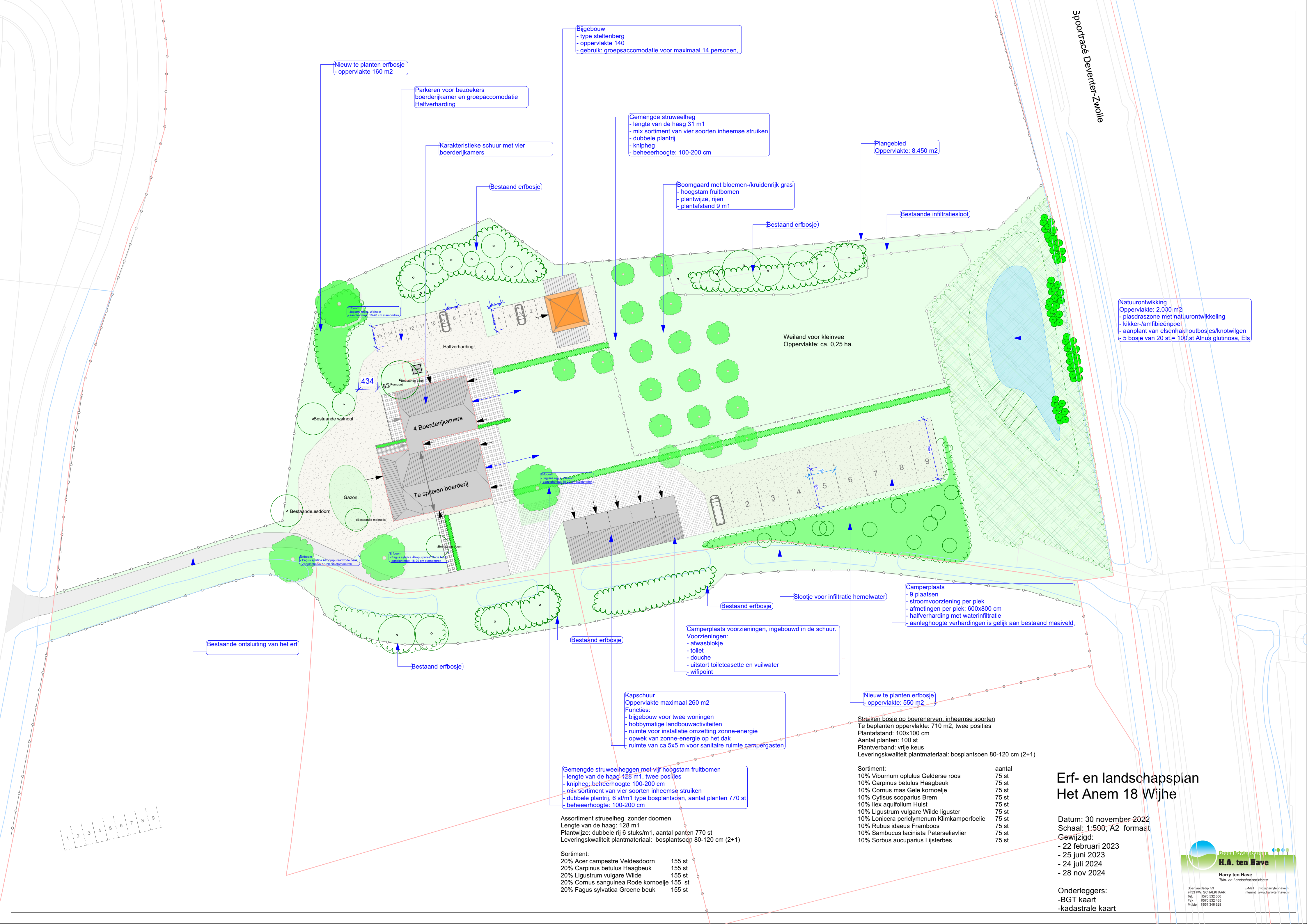




Bijgebouw
- type stellenberg
- oppervlakte 140
- gebruik: groepsaccomodatie voor maximaal 14 personen,

Nieuw te planten erfbosje
- oppervlakte 160 m2

Parkeren voor bezoekers
boerderijkamer en groepaccomodatie
Halfverharding

Karakteristieke schuur met vier
boerderijkamers

Bestaand erfbosje

Gemengde struweelheg
- lengte van de haag 31 m1
- mix sortiment van vier soorten inheemse struiken
- dubbele planrij
- knipheg
- beheerhoogte: 100-200 cm

Plangebied
Oppervlakte: 8.450 m2

Bestaande infiltratiesloot

Boomgaard met bloemen-/kruidenrijk gras
- hoogstam fruitbomen
- plantwijze, rijen
- plantafstand 9 m1

Bestaand erfbosje

Natuurontwikking
Oppervlakte: 2.000 m2
- plasdraszone met natuurontwikkeling
- kikker-/amfibieënpoel
- aanplant van elsenhakhoutbosjes/knotwilgen
- 5 bosje van 20 st.= 100 st *Alnus glutinosa*, Els

Weiland voor kleinvee
Oppervlakte: ca. 0,25 ha.

4 Boerderijkamers

Te splitsen boerderij

Gazon

Bestaande esdoorn

Bestaande magnolia

Bestaande walnoot

Bestaande esdoorn

Bestaande magnolia

Bestaande walnoot

Bestaande ontsluiting van het erf

Bestaand erfbosje

Bestaand erfbosje

Camperplaats voorzieningen, ingebouwd in de schuur.
Voorzieningen:
- afwasblokje
- toilet
- douche
- uitstort toiletcassette en vuilwater
wifipoint

Camperplaats
- 9 plaatsen
- stroomvoorziening per plek
- afmetingen per plek: 600x800 cm
- halfverharding met waterinfiltratie
- aanleghoogte verhardingen is gelijk aan bestaand maaiveld

Nieuw te planten erfbosje
- oppervlakte: 550 m2

Struiken bosje op boerenerven, inheemse soorten
Te beplanten oppervlakte: 710 m2, twee posities
Plantafstand: 100x100 cm
Aantal planten: 100 st
Plantverband: vrije keus
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment:	aantal
10% Viburnum opulus Gelderse roos	75 st
10% Carpinus betulus Haagbeuk	75 st
10% Cornus mas Gele kornoelje	75 st
10% Cytisus scoparius Brem	75 st
10% Ilex aquifolium Hulst	75 st
10% Ligustrum vulgare Wilde liguster	75 st
10% Lonicera periclymenum Klimkamperfoelie	75 st
10% Rubus idaeus Framboos	75 st
10% Sambucus lacinata Peterselievlier	75 st
10% Sorbus aucuparius Lijsterbes	75 st

Gemengde struweelheggen met vijf hoogstam fruitbomen
- lengte van de haag 128 m1, twee posities
- knipheg; beheerhoogte 100-200 cm
- mix sortiment van vier soorten inheemse struiken
- dubbele planrij, 6 st/m1 type bosplantsoen, aantal planten 770 st
- beheerhoogte: 100-200 cm

Assortiment struweelheg, zonder doornen
Lengte van de haag: 128 m1
Plantwijze: dubbele rij 6 stuks/m1, aantal planten 770 st
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment:	aantal
20% Acer campestre Veldesdoorn	155 st
20% Carpinus betulus Haagbeuk	155 st
20% Ligustrum vulgare Wilde	155 st
20% Cornus sanguinea Rode kornoelje	155 st
20% Fagus sylvatica Groene beuk	155 st

Erf- en landschapsplan Het Anem 18 Wijhe

Datum: 30 november 2022
Schaal: 1:500, A2 formaat
Gewijzigd:
- 22 februari 2023
- 25 juni 2023
- 24 juli 2024
- 28 nov 2024

Onderleggers:
-BGT kaart
-kadastrale kaart

Toelichting landschappelijke inpassingsplan Het Anem 18 Wijhe

Van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en boerderijsplitsing



Inleiding

De melkveehouderij aan Het Anem 18 te Wijhe is gestopt. De eigenaren hebben zich georiënteerd op een nieuwe toekomst. Het voornemen is om de stallen te slopen, de karakteristieke boerderij te splitsen en zich te gaan richten op een woonerf met recreatieve nevenactiviteiten.

Sloop en sanering

Op het erf staan diverse schuren die werden gebruikt voor de melkveehouderij. De totale oppervlakte van de te slopen en saneren schuren is 1.465 m². Oppervlak asbesthoudend daken is 1.772 m². Op het erf staat ook een bovengrondse mestsilo met een oppervlakte van 269 m². Achter de schuren liggen diverse verhardingen die in gebruik waren voor voeropslag. De oppervlakte is ca. 3.000 m². Het sloopoverzicht is als bijlage bijgevoegd.

Het plan

Verschuiven van sloopmeters

Het erf wordt ingericht voor recreatieve nevenfunctie. De eerste stap, het realiseren van vier luxe boerderijkamers, is inmiddels gerealiseerd. Ter compensatie van sloop kan middels het KGO beleid Gemeente Olst-Wijhe een woning worden toegevoegd. Gezien de ontwikkelwens en alsmede het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van deze prachtige karakteristieke IJsselhoeve is het wenselijk om geen compensatie woning toe te voegen. De sloopmeters worden ingezet voor het realiseren van een steltenberg voor groepsaccommodatie, extra oppervlakte bijgebouw op Het Anem 18 en 1.000 m² sloopmeters worden ingezet voor het toevoegen van een woning op het erf aan Rietbergweg 12 te Wijhe.

Ontwikkelpunten Het Anem 18

Gebouwen

Boerderijsplitsing

Om de fraaie IJsselhoeve te behouden is het plan deze te splitsen in twee wooneenheden. Door het Oversticht is de Boerderij beoordeeld op karakteristiek. Het Oversticht heeft in haar adviesrapport nummer 2660 OW een positief advies gegeven. Voor het behoud van het karakteristiek is voor het achterhuis een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Het adviesrapport van Het Oversticht en beeldkwaliteitsplan zijn als bijlagen bijgevoegd.

Boerderij kamers

In de karakteristieke schuur aan de linkerzijde van de boerderij staat een karakteristieke schuur. Deze blijft behouden. In de schuur zijn met een vergunning vier boerderijkamers gerealiseerd.

Groepsaccommodatie

Het plan is het realiseren van een kleine groepsaccommodatie. In het inpassingsplan is hiervoor een steltenberg opgenomen. De accommodatie is voor maximaal 14 personen en heeft een oppervlakte 140 m².

Camperopstelplek

In het plan is een camperopstelplek voor 9 campers gesitueerd.

Bijgebouwen

Bij het erf liggen meerdere hectares agrarische grond. Deze zijn eigendom van de initiatiefnemer. Hierdoor kan de 'hobbyboer' regeling, oppervlakte bijgebouw 150 m², van het bestemmingsplan worden ingezet. Door de boerderijsplitsing en het toepassen van de 'hobbyboer regeling' kan maximaal 350 m² bijgebouwen worden gerealiseerd. (250m² +100 m²). In het plan zijn twee bijgebouwen opgenomen, een steltenberg en een kapschuur. Gezamenlijk hebben zij een oppervlakte van 400 m². Dit normatief 50 m² teveel. Doordat er meer dan 1.000 m² wordt gesloopt (1.465) kan het veel worden ingezet voor iets maar oppervlak bijgebouw dan normatief is toegestaan.

Landschappelijke inpassing

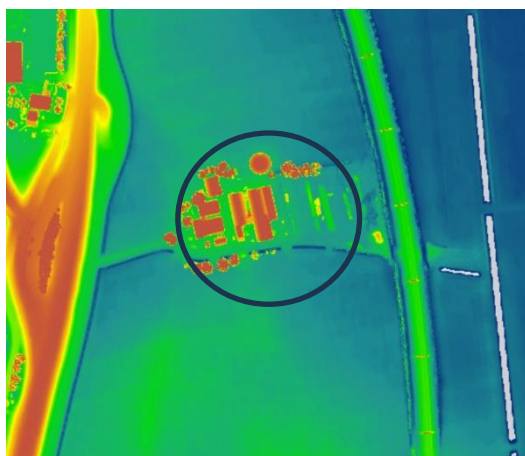
Omgevingsanalyse

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 valt in te delen in verschillende landvormen. In dit geval ligt het projectgebied voor het overgrote deel in de landvorm rivieren landschap met sterk lemige enkeerd gronden.

Dekzandruggen zijn terreinverheffingen met flauwe hellingen, die in het Weichselien door de wind zijn gevormd. Veel dekzandruggen hebben een duidelijke paraboolvorm. De hoogte van de rug bepaalt het verschil tussen een dekzandrug en een dekzandwelling. Een deel ligt ook in de landvorm dekzandwellingen. Bij windafzettingen en in het bijzonder bij die met flauwe hellingen (dekzand) komt vaak een zwak golvend oppervlak voor, waarvan de terreinverheffingen niet afzonderlijk kunnen worden aangegeven, dit worden dekzandwellingen genoemd.



Hoogteligging

Uitsnede hoogte kaart, bron AHN viewer

Het erf ligt nabij de IJsseldijk en ligt op ongeveer 2.90 +NAP. De IJsseldijk ligt op 8.40 + NAP. De uitwaarden liggen op ongeveer 3.40 + NAP. De agrarische percelen rondom het erf liggen op gelijke hoogte met de uiterwaarden. In het plan blijft de hoogteligging van het erf onveranderd.

Bodem

De bodemopbouw houdt voornamelijk verband met het gebruik van de grond in de afgelopen eeuwen. Daarnaast spelen het plaatselijk reliëf, de geomorfologie en de grondwatertrappen een rol. Het projectgebied ligt in leemhoudende enkeerd gronden. Deze gronden zijn kenmerkend voor deze plek in de overgang van uitwaarden naar het hoevelandschap.

Grondwatertrappen

De grondwaterstand ligt tussen de gemiddeld laagste grondwaterstand -180 cm en gemiddeld hoogste grondwaterstand kleiner dan 140 cm ten opzichte van het maaiveld. De grondwatertrap is geclassificeerd als 'grondwatertrap VIId'. Dit betekent dat het een nat gebied is.

Beplanting in oud hoeve landschap

De gronden rondom het projectgebied bieden van nature een goede basis voor de volgende beplanting: Paardenkastanje, Zwarte els, Zomereik, Ruwe berk, Meidoorn, Veldesdoorn, Beuk, Schietwilg, Sleedoorn, Gelderse roos, Vogelkers, Boswilg, Liguster, Haagbeuk en fruitbomen. Dit wordt ook wel de potentiële natuurlijke vegetatie genoemd. Door in het projectgebied gebruik te maken van de plantensoorten die passen bij deze natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen.

Heggen en hagen

Heggen of hagen kunnen voorkomen rondom de voortuin, moestuin of boomgaard. Rondom de boomgaard of moestuin kwam van oudsher meidoorn of een gemengde doornhaag voor. Rondom de voortuin gaat de voorkeur uit naar beuk of veldesdoorn.

Hoogstamboomgaard

In dit landschapstype zijn boerenboomgaardjes een waardevolle aanvulling. In zo'n boomgaardje stonden fruitbomen voor de eigen voorziening. Denk daarbij aan een handappel, moesappel, stoofpeer, handpeer, pruim en kers.

Knotbomen

Knotbomen vormen al eeuwenlang een vertrouwd beeld in het Nederlandse cultuurlandschap. Bepaalde boomsoorten werden vroeger geknot om gebruikshout te leveren. Echter deze wijze van houtproductie is niet meer rendabel en hierdoor dreigen deze markante knotbomen uit het landschap te verdwijnen. Knotbomen staan vaak in rijen en vormen groene linten in het landschap. Oudere noestige knotbomen bieden een schuil- en nestplaats voor allerlei diersoorten. Een voorbeeld hiervan is de steenuil. Diverse soorten planten, mossen en paddenstoelen vinden een goede humusrijke voedingsbodem in vermolmden delen van oude knotbomen. Knotbomen van schietwilg en gewone es komen in dit landschapstype voor langs (voormalige) perceelsranden, watergangen, wegen en rond eendenkooien. Essen en wilgen wortelen behoorlijk diep en verstevigen hierdoor de oevers van watergangen.

Solitaire bomen

Op het erf staat vaak een solitaire boom, zoals een walnoot, kastanje of gewone es.

Landschapstype

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe ten noorden van Wijhe. De ontwikkeling van dit landschap in de omgeving van het projectgebied tussen 1850 en 2022 te zien in topotijdreis. Het projectgebied ligt in een oude hoeve landschap aan de rand van een rivierlandschap (IJssel). Het hoeve landschap 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 rivierlandschap is een openlandschap gekenmerkt met weiden, sloten struweel en knotwilgen langs de randen. 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. In het rivierlandschap is de boerderij meestal aan de rand van een dijk en weg. De bedrijfsgebouwen bevinden zich achter de boerderij en liggen meestal iets lager dan de boerderij.

Beleid

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. Hierna wordt ingegaan op de gebiedskenmerken in de omgeving van het projectgebied. 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 plaatsvinden, dan dienen deze bij te dragen 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.

Ontwikkelingen

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenland- schap, oude hoevenland- schap en heide- ontginningsland- schap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

Ambitie

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleef- baar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebieds- ontwerpen.

Sturing

- Norm
 - Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmings- regeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.
- Richting
 - 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.

Met de transformatie voldoet het plan aan het provinciaal beleid. Het plan draagt bij aan behoud en versterken van de beleefbaarheid van het landschap. Door nieuwe aanplant wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie.

Gemeentelijk beleid Landschapsontwikkelingsplan Salland

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is opgesteld door de gemeenten Deventer, Raalte en Olst- Wijhe en dient een ruimtelijk kader te bieden om ideeën te laten leven. De visie gaat uit van de kracht van de streek. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de versterking van het landschap. De landbouw is hierbij een belangrijke functie in het buitengebied. Daarnaast worden natuur en water als belangrijke ruimtelijke opgaven gezien. In het Landschapsontwikkelingsplan is Salland ingedeeld in zeven deelgebieden. Het projectgebied ligt in het deelgebied 'Dekzandruggen'. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. Hierna worden de verschillende landschappelijke karakteristieken opgesomd:

- Rug verdicht met landschapselementen zoals bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van hogere gronden zoals eik en beuk);
- afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend bij open karakter;
- wegen veelal kronkelend, zich voegend naar erven, soms over erf;
- wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- knoopen; • erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen);
- kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen.

Het plan draag bij aan het gemeentelijk beleid t.a.v. landschapsontwikkeling; met name het verdichten van het landschap met robuuste landschapselementen.

Ruimtelijk Kwaliteit 'de kunst van het verleiden'

In 2014 is door de Raad Gemeente Olst-Wijhe de nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. In samenspraak met de initiatienemers wordt gekeken hoe de vereiste balans tussen geboden ontwikkelruimte en investeringen in ruimtelijke kwaliteit het beste ingevuld kan worden. Concrete afspraken over investeringen in ruimtelijke kwaliteit worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De uitvoering wordt publiekrechtelijk geborgd door het opnemen van voorwaardelijke bestemmingen.

Het voorliggende plan is besproken met Gemeente Olst-Wijhe en ambtelijk akkoord bevonden.

Op erfniveau zijn drie factoren bepalend voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap:

- de ontwikkelingsrichting van het erf;
- de bouwrichting;
- de erfbeplanting.

De opbouw van het nieuwe erf is compact. De bouwrichting sluit aan bij de te behouden boerderij en schuur. De erfbeplanting en landschapselementen passen het erf in het omringend landschap.

Landschappelijke inpassing

Gebouwen

Op basis van de kenmerken van het landschap is een erf- en landschapsplan gemaakt. Er zijn twee nieuwe gebouwen gesitueerd op het achtererf. Eveneens is een camper opstelplek gesitueerd. Het plan geeft de bouwplek en bouwrichting aan alsmede de afmetingen van de footprint.

Het erf is compact en er wordt veel bouwblok 'teruggegeven' aan agrarische- en natuurfuncties. De ontsluiting van het erf blijft bestaan zoals het nu is.

Landschapselementen

Alle bestaande erfbeplanting, alle bomen en de struiken, blijven behouden. Ook de bestaande sloten/greppels (het waterinfiltratie systeem) blijven behouden.

De volgende landschappelijke elementen worden toegevoegd:

- Boomgaard met 18 stuks hoogstam fruitbomen;
- Een kikkerpoel met rondom veel ruimte voor natuurontwikkeling;
- Struweelheggen met een totale lengte van 128 m1
- Erfbosje met inheemse bomen en struiken, oppervlakte 710 m2;
- Solitaire erfbomen, 4 st.

Datum: juli 2024

Bijlagen:

- erf- en landschapsplan
- overzicht te slopen gebouwen