

BETREFT:

Preadvies betreffende boerderij en erf gelegen aan de Oosterhofweg, nr. 244 in Rijssen, bekend als melkveehouderij Vosman.

Dit preadvies is opgesteld op verzoek van de wethouder de heer Wessels. Het advies is geschreven zonder uitgebreid onderzoek en dus als voorlopig te beschouwen.

De nu nog in bedrijf zijnde melkveehouderij wordt in 2023 beëindigd, gebouwen en grond zijn verkocht. De nieuwe eigenaar is voornemens de opstallen te slopen. Hij heeft voor het slopen van het hoofdgebouw op 13 september 2022 een melding gedaan. Voor het slopen van het gebouw geldt geen vergunningsplicht.



PREADVIES:

Overwegingen:

- Als laatst-overgebleven boerderij in het groene gebied rond de Oosterhof heeft *Vosman* in cultuurhistorisch opzicht waarde. Oorspronkelijk was het een combinatie van twee vlak naast elkaar staande boerderijen. De oudste (*Hakkert*, later *Ter Keurs*) is gesloopt. De geschiedenis van beide boerderijen vertelt een bijzonder verhaal.

Het ensemble – het hoofdhuis en de paar kleinere bijgebouwen – toont zich nog als redelijk authentiek boerenerf. De later toegevoegde ligboxenstal completeert het erf, maar representeert daarmee natuurlijk vooral de schaalvergroting van de laatste decennia. Sloop van dat bedrijfsgebouw misstaat niet.

- De weilanden rond De Oosterhof worden nog altijd begraasd. Samen met de boerderij bieden ze het landelijke karakter dat ook in het in 2017 opgestelde *Masterplan voor de oostelijke groene lob van Rijssen* (Strootman-Landschapsarchitecten) bepleit wordt als ‘landschappelijke sfeer’., zelfs met verbinding aan het Hollands Schwarzwald.
Helaas is er in de afgelopen jaren naast *Vosman* een grote villa verrezen, en wordt er een tweede gebouwd. Dit type villa doet door haar ‘welstandige’ uitstraling afbreuk aan de landschappelijkheid. Agrarische activiteiten en privé woongenot zijn om meerdere redenen lastig met elkaar te combineren. De kwaliteit van het bijzondere landschap rond De Oosterhof is door de beide villa’s aangetast. Dat geldt overigens niet voor de goed passende, als landgoed ontwikkelde *Itta Hoeve* aan de Kasteellaan.
- Mede in het licht van voorgaande is het een flinke opgave om voor het traditionele erf een economisch haalbare functie te bedenken (anders dan wonen). Maar het is zeker niet onmogelijk.
Zouden er op het erf inclusieve, agrarische activiteiten kunnen worden ontwikkeld (denk aan een kinderboerderij, een boerderijwinkel, een agrarisch museum, of zelfs een kleinschalige boerderij met vee dat de weilanden kan begrazen), dan biedt dat een aantrekkelijke ontwikkelrichting. Wel met de ‘mits’ dat zo’n nieuwe functie niet gaat ‘schuren’ met de privé-woonfunctie van de aanpalende villa(s). Denkbaar is een verbinding met landgoed van de *Itta Hoeve* waardoor ruimte in noordwestelijke richting ontstaat. Nog verder reikend is een optie de samenwerking te zoeken met De Oosterhof.
- Het is uitermate belangrijk dat er draagvlak bestaat voor de instandhouding van *Vosman*. Het al langer levende voornemen om het hele gebied vanaf de Pelmolen, via het Volkspark en De Oosterhof, te verbinden met het Hollands Schwarzwald, levert een zeer aantrekkelijk en kansrijk gebied op dat ongetwijfeld kan rekenen op het enthousiasme van de Rijssense bevolking en van de toenemende stroom recreanten. Het zou jammer zijn als delen van dit kostbare gebied worden opgeofferd aan privébelangen.

Concluderend:

De preadvies van de EAr luidt: maak met de eigenaar goede afspraken over herbestemming. Het adagium luidt: behoud de boerderij, gebouwen, erf en omliggend land, door ontwikkeling.