

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Oostermaatsdijk 3

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 24-10-2023
Notanummer	: 2023-870
Datum	: 24-10-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Beeldkwaliteitsplan, Oostermaatsdijk 3a Lettele dd. 09-10-2023..pdf, Definitief AOK Oostermaatsdijk 3 Lettele.docx, Landschapsplan-Oostermaatsdijk-3 en 3a-V6_09-10-2023.pdf

Parafering

16-10-2023: Wethouder19-10-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 18-10-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

25-10-2023

B & W d.d.: 24-10-2023

Besluit

1. De anterieure overeenkomst ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Oostermaatsdijk 3 te Lettele aan te gaan

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst.

Inleiding

Het perceel aan de Oostermaatsdijk 3 te Lettele heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden'. Ter plaatse is geen sprake meer van een actief agrarisch bedrijf. De bedrijfswoning is aan te merken als karakteristiek. Door de bestemming te wijzigen in wonen kan het karakteristieke pand behouden blijven. Landschap ontsierende schuren worden gesloopt, hier wordt een schuurwoning voor terug gebouwd. Het erf wordt landschappelijk ingepast waarbij wordt uitgegaan van een herkenbaar Sallands erf. Om de afspraken over de benodigde ruimtelijke procedure en de uitvoering van de plannen vast te leggen, is het wenselijk een anterieure overeenkomst te sluiten.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een anterieure overeenkomst ten behoeve van een nieuw bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor het perceel Oostermaatsdijk 3 te

Lettele, zodat de ruimtelijke kwaliteit verbetert door:

* het slopen van voormalige agrarische bebouwing;

* het herstellen en verbeteren van landschappelijke waarden en;

* het realiseren van een nieuwe schuurwoning in bestaande en nieuwe bebouwing;

met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Kader

Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel 2017

Betrokken partijen en participatie

De provincie heeft laten weten dat de planvorming voldoet aan het provinciaal beleid. In het kader van de ruimtelijke procedure wordt een wateradvies van het waterschap ingewonnen. Bij de voorbereiding van het project zijn direct omwonenden betrokken. Zij hebben zich positief uitgelaten over de plannen. Een deel van het agrarische bouwvlak, dat door de ontwikkeling moet verdwijnen, is gelegen op gronden van Stichting IJssellandschap. Zij hebben toestemming gegeven voor het laten vervallen van het totale agrarische bouwvlak.

Argumenten voor en tegen

Aan de Oostermaatsdijk 3 te Lettele is sprake van een voormalig actief agrarisch bedrijf. De bedrijfswoning is aan te merken als karakteristiek. De eigenaren wensen de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning. Daarnaast worden landschap ontsierende schuren gesloopt. Hier wordt een schuurwoning van maximaal 1.100 m³ (zonder de mogelijkheid om bijgebouwen en overkappingen op te richten) voor terug gebouwd. Het erf wordt landschappelijk ingepast waarbij wordt uitgegaan van een herkenbaar Sallands erf. Belangrijke elementen hierin zijn:

- * De inrichting van het totale erf zal sober zijn. Streekeigen beplanting wordt gebruikt zodat de biodiversiteit weer afgestemd wordt op de in deze omgeving voorkomende flora en fauna. Niet inheemse beplanting wordt verwijderd.
- * Het voormalige "karrespoor" over het erf wordt meer gevisualiseerd door de inrit door te trekken langs de nieuwe woning en over te laten gaan in een pad doorlopend tot aan de kavelgrens. Het pad wordt aan het eind afgesloten door een loophek.
- * Aan de voorzijde wordt een wadi aangelegd. Al het hemelwater van de bebouwing en verhardingen van de nieuwe woning wordt hier naar toe geleid zodat het kan infiltreren in de bodem.
- * Er wordt een nieuwe doorgang naar het achterliggende weidegebied gecreëerd.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen de plannen, en ook niet vanuit andere aspecten. Er is een natuurtoets opgesteld en is akkoord bevonden door de afdeling ecologie. Uit het onderzoek komt naar voren dat er geen nadelige effecten zullen zijn voor beschermde soorten.

Financiële consequenties en dekking

De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemers. In deze overeenkomst wordt het verhaal van gemeentelijke kosten geregeld. Alle gemeentelijke kosten, inclusief eventuele planschade, komen voor rekening van exploitanten. De initiatiefnemers hebben ingestemd met de overeenkomst maar nog niet ondertekend. In verband met de voortgang, om dit jaar nog een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen (voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet), wordt afgeweken van de normale gang van zaken dat er een



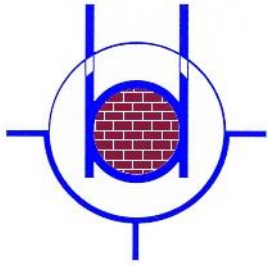
ondertekende versie voorligt. Hier zijn geen substantiële risico's aan verbonden.

Openbaarmaking en communicatie

Na het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeentebblad en op de website geplaatst.

Aanpak en uitvoering

De initiatiefnemers laten in eigen beheer een bestemmingsplan opstellen. Wanneer de gemeente dit bestemmingsplan akkoord heeft bevonden, brengen we het in procedure.



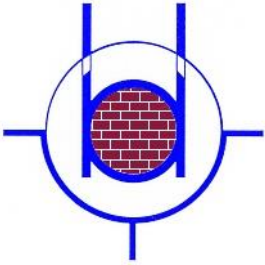
**Bouwkundig advies & Tekenbureau
A. Daggenvoorde**

Beeldkwaliteitsplan 'Erve 't Gooierveld', Oostermaatsdijk 3 en 3a te Lettele.



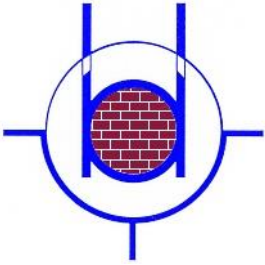
Impressie/ indicatief

Datum:09-10-2023.



Inhoudsopgave:..... Blz. 2

- 1) Geschiedenis ,..... Blz. 3 t/m 6**
- 2) Het landschapsplan,..... Blz. 6 t/m 9**
- 3) Nieuwe woning,..... Blz. 9 t/m 11**



1. Geschiedenis (bron IJssellandschap)

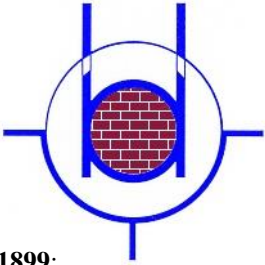
Tot de 19e eeuw bestond het gebied rond de Oostermaatsdijk 3 voor een belangrijk deel uit woeste gronden. De Hottingerkaart uit ca. 1785 toont het gebied als de 'Bathmenerheyde', een nog niet in cultuur gebracht gebied. De kaart van 1882 laat al een grotendeels in cultuur gebracht gebied zien, met naast heide ook bossen en landbouwgronden. Er is hier dus sprake van een jong ontginningslandschap. Het gebied was vooral bedoeld voor de (konijnen)jacht. Er werden een tweetal jachthuizen geplaatst en vele Rododendron planten geplant om het wild een goede schuilgelegenheid te bieden. De jachthuizen worden nu als bijzondere (groep)accommodatie verhuurd en de rododendrons zijn nu in de maanden mei en juni een bezienswaardigheid. Rond 1980 wordt de Verenigde Gestichten onverdeeld eigenaar. De Verenigde Gestichten is later overgegaan/opgegaan in of overgedragen aan Stichting IJssellandschap te Olst.

Op het huidige perceel van Oostermaatsdijk nr. 3 is de eerste bewoner gevestigd in 1839. De twee monumentale eiken zijn toen geplant en zijn nog een zichtbare herinnering aan die tijd. De huidige boerderij stamt uit 1931.

Een reis door de geschiedenis laat de diverse ontwikkelingen zien (bron Topotijdreis);

1839:





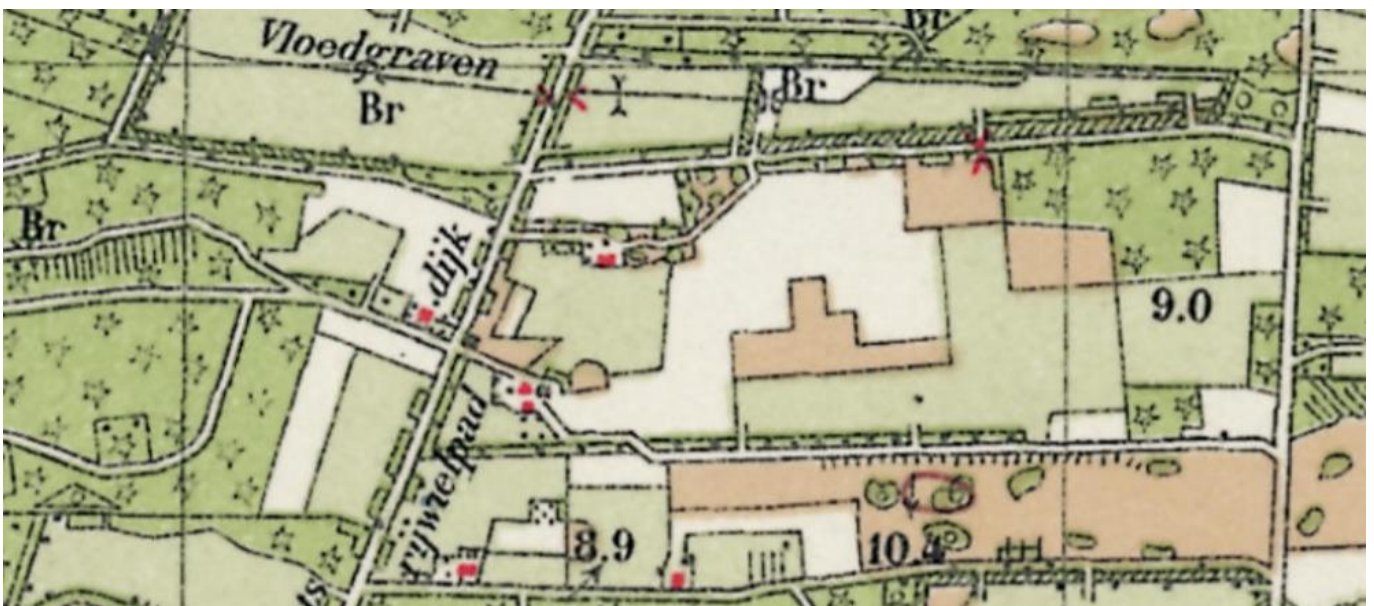
1899:

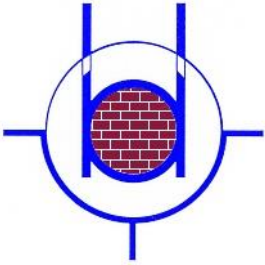
Voorheen liep er een karrespoor ontsluitingsweg van het achterliggende bos over het betreffende perceel. De contouren daarvan zijn nog terug te vinden in de huidige oprijlaan en het pad naar achteren. Zie ook topotijdreis kaart uit 1899. Het rode blok op deze kaart is de woning die in 1939 is gesloopt toen de huidige boerderij/woning is gebouwd.



1935: In de loop van de 20^e eeuw is de omliggende grond steeds meer in cultuur gebracht en is de heide grotendeels uit het landschap verdwenen. De ruimte is door de gebruikers ten behoeve van de economische ontwikkeling en efficiënt gebruik functioneel gemaakt waardoor ook delen van het bosgebied zijn verdwenen om een groot stuk akkerland –weiland te krijgen. Rond 1935 is de ontsluitingsweg vanuit het bos in oostelijke richting doorgetrokken en aangesloten op de (huidige) Marsweg.

1956





Rond 1956 is de doorgaande route richting Marsweg weer komen te vervallen. Rond 1975 is een deel van deze weg weer als ontsluitingsweg van kavel 8.7 in gebruik genomen. (Zie kaart onder aan deze pagina.)

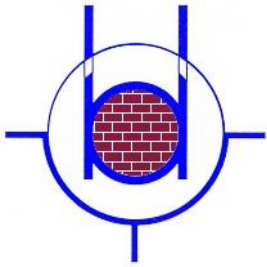


1998:

Rond 1998 is het boerenerf in zijn huidige vorm ontstaan. De ontsluitingsweg richting het westelijke deel van het bos is in 1980 al vervallen en het omliggende agrarisch gebied is aaneengesloten. Door herverkaveling zijn de grondpercelen groter geworden en is het landschap gevormd anno 2022 naar een gevarieerd coulissenlandschap met bos, akkers, weiden en de natuurlijk herontwikkelde Letteler Leide (langs de weg over het Sandbergsveld).

De ligboxenstal en de mestsilo zijn in die periode gebouwd. Als compensatie voor de afbreken van de doorgang richting het bos is een nieuw bospad ontgonnen wat door de bosrand loopt aan de noordelijke kant van de omliggende weide. Dit pad sluit bij de Oostermaatsdijk aan op de weg over het Sandbergsveld. Zie *rode stippellijn op kaart*.





2011:

Sinds 2011 is de oostelijke ontsluitingsweg van peceel 8.7 weer vervallen en stopt de weg op het erf van de woonboerderij aan de oostelijke kant van de Oostermaatsdijk. De doorgaande route van het karrenspoor is daarmee aan de oostelijke kant van de weg komen te vervallen.

2. Het Landschapsplan.

Rood voor Rood:

De opdrachtgevers willen op de huidige locatie van Oostermaatsdijk 3 een nieuwe woning oprichten. Deze zal ter bewoning van één van de opdrachtgevers komen.

Er zal een nieuwe woning met een inpandige berging bijgebouwd worden. Het landschapsplan is opgesteld door Grip en Groen.

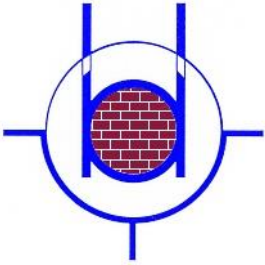
Landschappelijke inpassing:

Het landschapsplan voor het te her-ontwikkelen boerenerf is ingepast in de omgeving waar het ligt, het Sallands landschap. Er is aansluiting gezocht bij omliggende natuur en cultuur van het landgoed de Oostermaat. Soberheid in gebouwen en natuurversterkende elementen zijn verwerkt in dit plan. Er is rekening gehouden met biodiversiteit en klimaat. In dit coulisselandschap gelegen beuken-eikenlaan, de Oostermaatsdijk, ontstaat op deze manier een woongebied met toegevoegde natuurlijke waarde.

Huidige ligging en situatie Oostermaatsdijk 3:

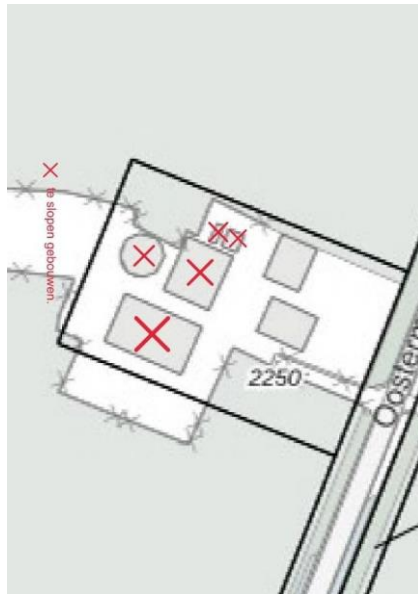


de
en



Sloopplan:

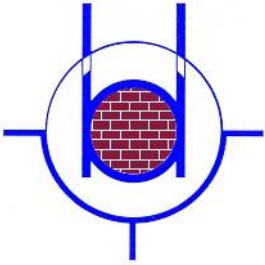
Een deel van de agrarische bebouwing wordt gesloopt.
De bestaande boerderij en blijvende bijgebouw (schuur) worden vanaf de weg aan het oog onttrokken door niet inheemse struiken en coniferen. Door de struiken te verwijderen wordt meer zichtbaar gemaakt vanaf de weg waardoor het karakter van deze plek meer toonbaar wordt. Op kavel 2 zal een schuurwoning zonder extra bijgebouwen worden opgericht. Door zijn sobere materiaalgebruik en uitstraling zal deze moeten passen in het landschap en op een boeren erf.



Herverkaveling:

In de nieuwe situatie wordt het kadastrale perceel opgesplitst in twee delen. De rode lijn is de nieuwe kadastrale grens.





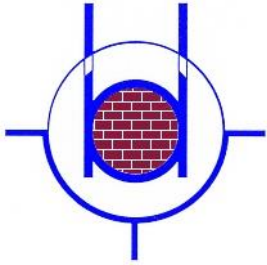
De (her)inrichting van het boerenerf:

De inrichting van het totale erf zal sober zijn. Streekeigen beplanting wordt gebruikt voor de groenstroken zodat ook de biodiversiteit weer afgestemd wordt op de in deze omgeving voorkomende flora en fauna. Nu aanwezige “gecultiveerde” planten worden verwijderd en vervangen door streekeigen soorten. Oude inheemse en waardevolle bomen worden gespaard en nieuwe ook inheemse bomen zorgen voor meer biodiversiteit en aanvulling in het landschap.

De erfverharding voor de inrit/oprit en het erf zal vanuit praktische redenen bestaan uit het hergebruik van de aanwezige verharding, voornamelijk betonklinkers. Het gebied onder de bestaande eiken achter de kapschuur zal worden teruggebracht in



een halfverharding. Dit om deze eeuwenoude bomen van een optimale bewortelbare ruimte te voorzien. Ook het struinpadje zal worden verhard als halfverharding, dit vanwege het karrenspoor karakter.



Karrenspoor:

De bewoners hebben aangegeven het historische karakter van het karrenspoor op deze plek waar mogelijk terug te willen brengen. Zij zien echter een wandelroute over het erf niet als gewenst. Deze zal teveel inbreuk geven op de privacy en bestaat de kans dat er “wild” geparkeerd gaat worden op het erf omdat parkeervoorzieningen langs de Oostermaatsdijk niet aanwezig zijn.

Er is mede hierom gekozen om het voormalige “karrenspoor” over het erf meer te visualiseren door de inrit door te trekken langs de nieuwe woning en over te laten gaan in een pad doorlopend tot aan de kavelgrens. Het pad wordt aan het eind afgesloten door een loophek. Verder wordt er een rij bomen geplant aan de zuidkant van de oprit en verder langs het struinpad. De boomkronen, de verharding van oprit, erf en het pad visualiseren het oude karrenspoor.

Aanbevelingen:

- Om toch een doorgaande wandelroute te kunnen creëren naar het achterliggende bosgebied zou het eerder genoemde aangelegde wandelpad (zie rode stippels op kaart 1998), weer begaanbaar gemaakt kunnen worden. Dit pad komt dan recht tegenover “de Weg Over Sandbergsveld” uit waardoor de verbinding tussen oost en west Oostermaat wordt gemaakt. Dit is echter niet ter verantwoordelijkheid van de bewoners van Oostermaatsdijk 3.
- Het aanbrengen van een aantal bomen in de weide liggend in het verlengde van het struinpad, zou het karrenspoor nog meer in beeld brengen. Deze grond is echter van Stichting IJsselland en wordt verpacht. Wellicht dat dit in de toekomst overwogen kan worden.

3: Nieuwe Bebouwing

De Nieuwe schuur woning.

De nieuwe toe te voegen woning moet niet alleen qua vormgeving maar ook qua materialisering ondergeschikt zijn aan de bestaande boerderij.

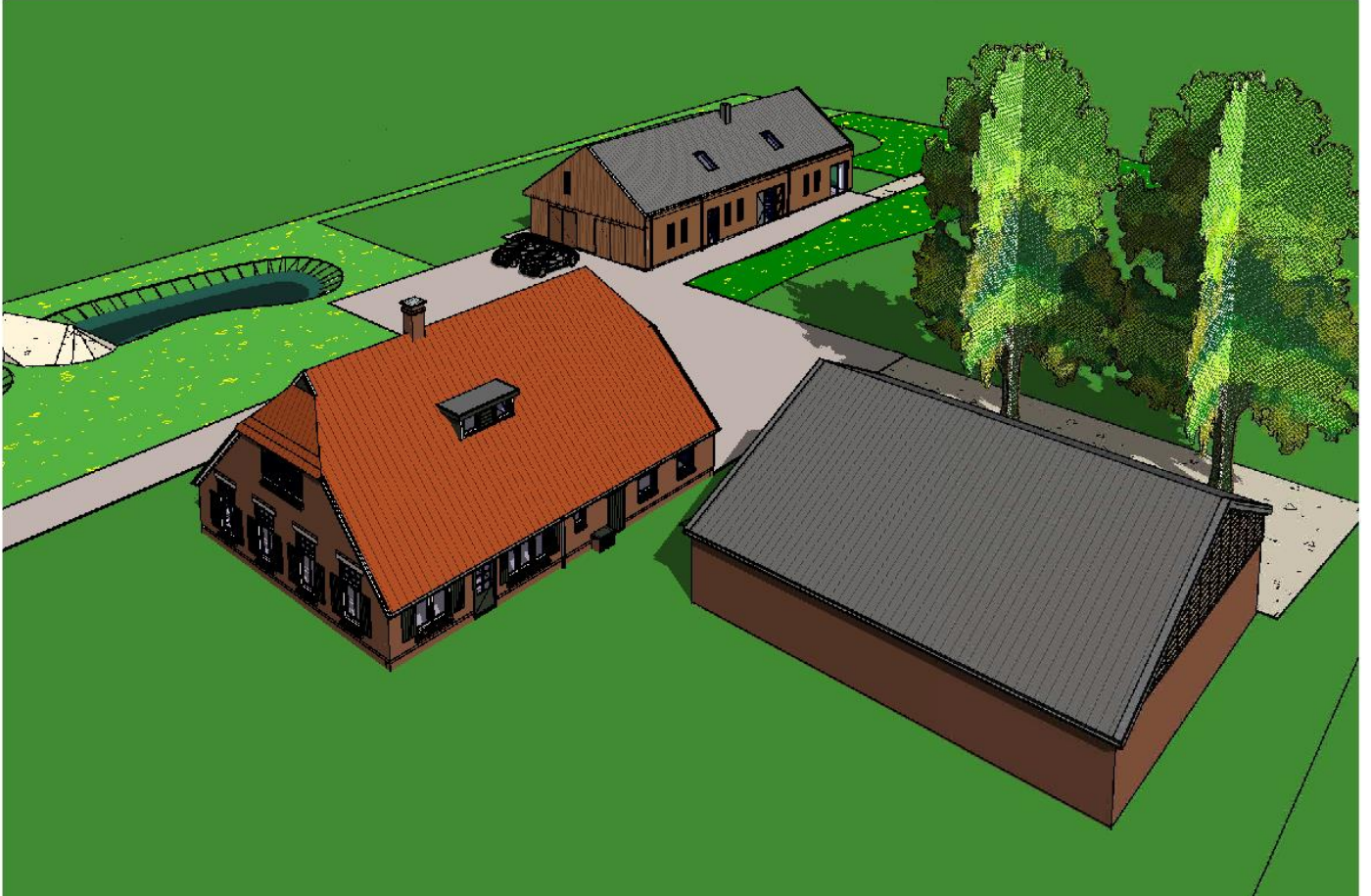
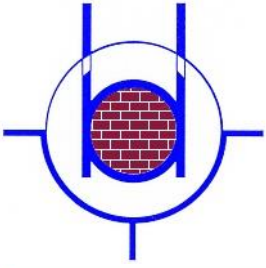
De type welke hier het beste past is die van een schuurwoning. Onderstaand 3-D tekening geeft een impressie/ indicatie.

De nieuwe woning zal naar de wegzijde zoveel mogelijk gesloten aanvoelen.

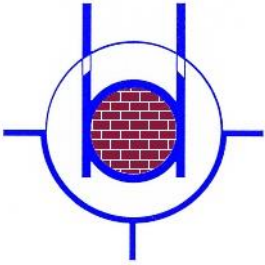
Naar de achterzijde/ boszijde ofwel „De Oostermaats bos,, zijde zal de woning zich meer openen. Ondanks dit zal de woning vanaf grote afstand laten voelen als een schuur.

In de nieuwe woning moet binnen de eenduidige hoofdvorm ook het bijgebouw opgenomen worden.

Onderstaand referentie beeld: zie volgende bladzijde.



Impressie/ indicatief



De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- Eenduidige hoofdvorm. (geen aan- en of uitbouwen)
- Kapvorm symmetrisch of kapschuur (a-symmetrisch)
- Oriëntatie op het erf conform landschapsplan,
- Volume nieuwe woning/ berging maximaal 1100 m³.
- Sobere detaillering, passend bij een schuur.

Materialen:

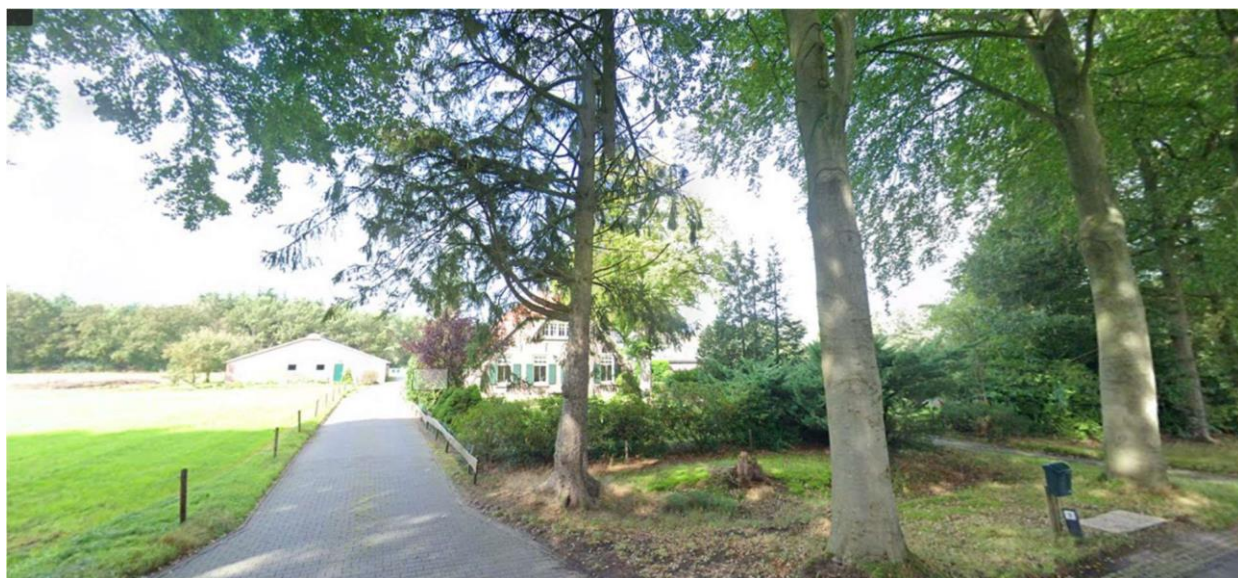
- Gevels uitvoeren in bruin/grijs/zwart naturel hout,
- Dakpannen uitvoeren in grijs/zwarte vlakke pannen.
- Houten gebinten in licht houten kleuren/ naturel
- Geen kunststof kozijnen, Kozijnen uitvoeren in hout en gedekte kleuren,
- Goten en Hemelwaterafvoeren uitvoeren in zink.

Schoorsteen:

- Geen gemetselde schoorsteen op het dak, rookkanaal kan bovendaks toegepast worden, alleen in zwarte/ antraciet kleur, zoveel mogelijk de kleur van de dakbedekking.
- Situeren op het dakvlak welke niet naar het erf is gericht. Zodanig dat de schoorsteen vanaf het erf zo gering mogelijk te zien is.

Bouwkundig advies en tekenbureau A. Daggenvoorde,

Landschapsplan voor Oostermaatsdijk 3 en 3A te Lettele



Inhoud:	blz.
1. Geschiedenis het Oostermaet, voorheen Bathmenerheyde.	3
2. Het Landschapsplan:	
Landschappelijke inpassing	6
Sloopplan	7
Herverkaveling	7
De (her)inrichting van het boerenerf	8
Karrenspoor	9
Groene inrichting op kavel 1	9
Groene inrichting op kavel 2	10
Nieuwe doorgang weidegebied	11
3. Bijlagen:	
Sortimentslijst bosplantsoen Oostermaatsdijk kavel 3 en 3A	12
Sortimentsoverzicht Oostermaatsdijk 3.	12
Sortimentsomschrijving bomen, Fruitrassen, en bosplantsoen Oostermaatsdijk 3a.	13
Kaart Natuur Inclusief Bouwen Oostermaatsdijk 3.	14
NIB maatregelen lijst	15

Bijlagen:

- Situatietekening huidige situatie.
- Verkavelingstekening nieuwe situatie.
- Ontwerptekening landschapsplan.
- Situatietekening nieuwe doorgang weidegebied.
- Omschrijving en beheer ecologische kruidenweide.

1. Geschiedenis (bron IJssellandschap)

Tot de 19e eeuw bestond het gebied rond de Oostermaatsdijk 3 voor een belangrijk deel uit woeste gronden. De Hottingerkaart uit ca. 1785 toont het gebied als de 'Bathmenerheyde', een nog niet in cultuur gebracht gebied. De kaart van 1882 laat al een grotendeels in cultuur gebracht gebied zien, met naast heide ook bossen en landbouwgronden. Er is hier dus sprake van een jong ontginningslandschap. Het gebied was vooral bedoeld voor de (konijnen)jacht. Er werden een tweetal jachthuizen geplaatst en vele Rhododendrons geplant om het wild een goede schuilgelegenheid te bieden. De jachthuizen worden nu als bijzondere (groep)accommodatie verhuurd en de rododendrons zijn nu in de maanden mei en juni een bezienswaardigheid. Rond 1980 wordt de Verenigde Gestichten onverdeeld eigenaar.

Op het huidige perceel van Oostermaatsdijk nr. 3 is de eerste bewoner gevestigd in 1839. De twee monumentale eiken zijn toen geplant en zijn nog steeds een zichtbare herinnering aan die tijd. De huidige boerderij stamt uit 1931.

Een reis door de geschiedenis laat de diverse ontwikkelingen zien (bron Topotijdreis);

1839:



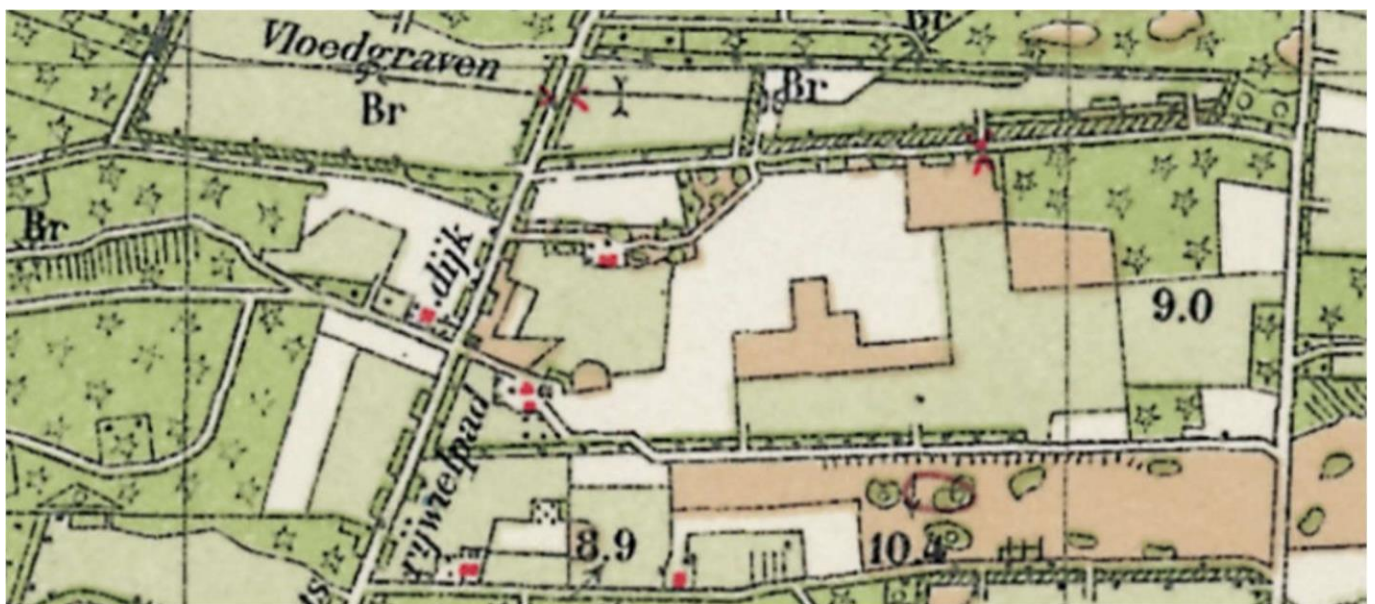
1899:

Voorheen liep er een karrespoor ontsluitingsweg van het achterliggende bos over het betreffende perceel. De contouren daarvan zijn nog terug te vinden in de huidige oprijlaan en het pad naar achteren. Zie ook topotijdreis kaart uit 1899. Het rode blok op deze kaart is de woning die in 1939 is gesloopt toen de huidige woning is gebouwd.



1935:

In de loop van de 20^e eeuw is de omliggende grond steeds meer in cultuur gebracht en is de heide grotendeels uit het landschap verdwenen. De ruimte is door de gebruikers ten behoeve van de economische ontwikkeling en efficiënt gebruik functioneel gemaakt waardoor ook delen van het bosgebied zijn verdwenen om een groot stuk akkerland – weiland te krijgen. Rond 1935 is de ontsluitingsweg vanuit het bos in oostelijke richting doorgetrokken en aangesloten op de (huidige) Marsweg.



1956:



Rond 1956 is de doorgaande route richting Marsweg weer komen te vervallen. Rond 1975 is een deel van deze weg weer als ontsluitingsweg van kavel 8.7 in gebruik genomen.

1998:

Rond 1998 is het boerenerf in zijn huidige vorm ontstaan. De ontsluitingsweg richting het westelijke deel van het bos is in 1980 al vervallen en het omliggende agrarisch gebied is aaneengesloten. Door herverkaveling zijn de grondpercelen groter geworden en is het landschap gevormd anno 2022 gevormd naar een gevarieerd coulisenlandschap met bos, akkers, weiden en de natuurlijk herontwikkelde Letteler Leide (langs de weg over het Sandbergsveld).

De ligboxenstal en de mestsilo zijn in die periode gebouwd. Als compensatie voor de afbreken van de doorgang richting het bos is een nieuw bospad ontgonnen wat door de bosrand loopt aan de noordelijke kant van de omliggende weide. Dit pad sluit bij de Oostermaatsdijk aan op de weg over het Sandbergsveld. *Zie blauwe stippellijn op kaart.*



2011:

Sinds 2011 is de oostelijke ontsluitingsweg van perceel 8.7 weer vervallen en stopt de weg op het erf van de woonboerderij aan de oostelijke kant van de Oostermaatsdijk. De doorgaande route van het karrenspoor is daarmee aan de oostelijke kant vervallen.



2. Het Landschapsplan.

Rood voor Rood:

De opdrachtgevers willen op de huidige locatie van Oostermaatsdijk 3/ 3a bij de boerderij een nieuwe woning oprichten. Boerderij en nieuwe woning zal tot bewoning van de opdrachtgevers komen. Het landschapsplan is opgesteld voor per perceel aan de Oostermaatsdijk 3/ 3a.

Landschappelijke inpassing:

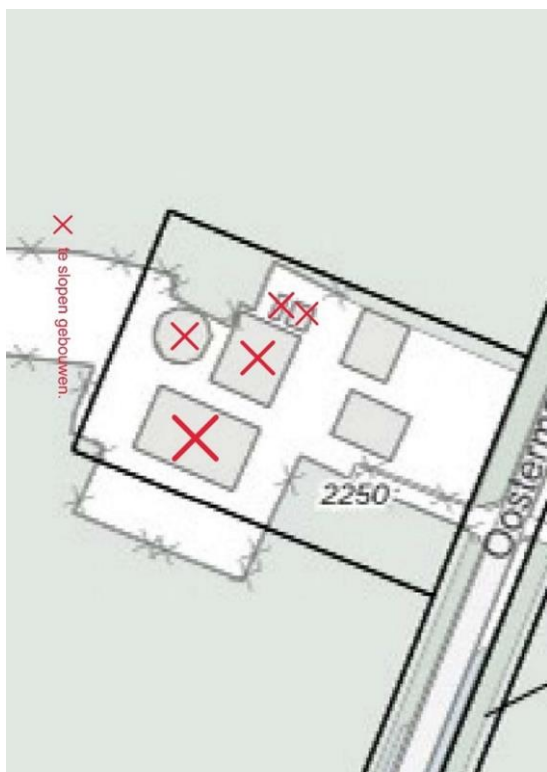
Het landschapsplan voor het te her-ontwikkelen boerenerf is ingepast in de omgeving waar het ligt, het Sallands landschap. Er is aansluiting gezocht bij de omliggende natuur en cultuur van het landgoed de Oostermaat. Soberheid in gebouwen en natuurversterkende elementen zijn verwerkt in dit plan. Er is rekening gehouden met biodiversiteit en klimaat. In dit coulisselandschap gelegen aan de majestueuze en beuken- en eikenlaan, de Oostermaatsdijk, ontstaat op deze manier een woongebied met toegevoegde natuurlijke waarde.

Huidige ligging en situatie



Oostermaatsdijk 3:

Sloopplan:



Een deel van de agrarische bebouwing wordt gesloopt. De bestaande boerderij en blijvende bijgebouw (schuur) worden vanaf de weg aan het oog onttrokken door niet inheemse struiken en coniferen. Door de struiken te verwijderen wordt meer zichtbaar gemaakt vanaf de weg waardoor het karakter van deze plek meer toonbaar wordt.

Op kavel 2 zal een woning zonder extra bijgebouwen worden opgericht. Door zijn sobere materiaalgebruik en uitstraling zal deze moeten passen in het landschap en op een boeren erf.

Herverkaveling:

In de nieuwe situatie wordt het kadastrale perceel opgesplitst in twee delen. De rode lijn is de nieuwe kadastrale grens.



De (her)inrichting van het boerenerf:

De inrichting van het totale erf zal sober zijn. Streekeigen beplanting wordt gebruikt voor de groenstroken zodat ook de biodiversiteit weer afgestemd wordt op de in deze omgeving voorkomende flora en fauna. Nu aanwezige “gecultiveerde” planten worden verwijderd en vervangen door streekeigen soorten. Oude inheemse en waardevolle bomen worden gespaard en nieuwe ook inheemse bomen zorgen voor meer biodiversiteit en aanvulling in het landschap. De erfverharding voor de inrit/oprit en het erf zal vanuit praktische redenen bestaan uit het hergebruik van de aanwezige verharding, voornamelijk betonklinkers. Het gebied onder de bestaande eiken nr. 22 en nr. 23 zal worden teruggebracht in een halfverharding. Dit om deze eeuwenoude bomen van een optimale bewortelbare ruimte te voorzien. Ook het struinpaadje zal worden verhard als halfverharding, dit vanwege het karrenspoor karakter.

Het landschapsplan:



Karrenspoor:

De bewoners hebben aangegeven het historische karakter van het karrenspoor op deze plek waar mogelijk terug te willen brengen. Zij zien echter een wandelroute over het erf niet als gewenst. Deze zal teveel inbreuk geven op de privacy en bestaat de kans dat er “wild” geparkeerd gaat worden op het erf omdat parkeervoorzieningen langs de Oostermaatsdijk niet aanwezig zijn.

Er is mede hierom gekozen om het voormalige “karrenspoor” over het erf meer te visualiseren door de inrit door te trekken langs de nieuwe woning en over te laten gaan in een pad doorlopend tot aan de kavelgrens. Het pad wordt aan het eind afgesloten door een loophek. Verder wordt er een rij bomen geplant aan de zuidkant van de oprit en verder langs het struinp pad. De boomkronen, de verharding van oprit, erf en het pad visualiseren het oude karrenspoor.

Aanbevelingen:

- *Om toch een doorgaande wandelroute te kunnen creëren naar het achterliggende bosgebied zou het eerder genoemde aangelegde wandelpad (zie blauwe stippels op kaart 1998), weer begaanbaar gemaakt kunnen worden. Dit pad komt dan recht tegenover “de Weg Over Sandbergsveld” uit waardoor de verbinding tussen oost en west Oostermaat wordt gemaakt. Dit is echter niet ter verantwoordelijkheid van de bewoners van Oostermaatsdijk 3.*
- *Het aanbrengen van een aantal bomen in de weide liggend in het verlengde van het struinp pad, zou het karrenspoor nog meer in beeld brengen. Deze grond is echter van Stichting IJsselland en wordt verpacht. Wellicht dat dit in de toekomst overwogen kan worden.*

Groene inrichting op kavel 1.

De huidige kavel 1 met het nieuwe achterliggende erf en grond wordt heringericht volgens bovengenoemde eerder aangegeven wensen. Aan de voorzijde is de boerderij onzichtbaar geworden door Laurieren, Coniferen en Rhododendrons. Het zichtbaar maken van het front van deze boerderij is beeldversterkend voor het Oostermaat. De Rhododendrons aan de voorzijde zijn terugkerend in de Oostermaatsdijk en zullen hergroepeerd worden als hoekpunten van het perceel, eventueel aangevuld met inheems bosplantsoen als achtergrond. De overige, vooral niet inheemse beplanting wordt verwijderd. Voor de oude schuur zal een groep fruitbomen geplant worden, een mix van oude rassen appel, peer en kers. Een Notenboom mag niet ontbreken en staat solitair in het gras aan de voorkant. Tussen schuur en erf, alsmede op de hoek van de oprit naar het erf zal beplanting aangebracht worden om de verstening te camoufleren en ten behoeve van privacy t.o.v. woning 2. Het vrijkomende veld achter op kavel 1 wordt ingericht met een groenstrook van inheems bosplantsoen en een kleine (speel)weide. Het centrale middelpunt van het nieuwe erf zal gevormd worden door de nieuw te planten *Carpinus Betulus* (Haagbeuk).

De gehele afwatering van het hemelwater van de huidige boerderij en schuur vindt plaats op de sloot langs de Oostermaatsdijk. Deze voorziening blijft op deze manier intact.

Groene inrichting op kavel 2.

De nieuwe woning markeert het achtererf aan de zuidkant en is bereikbaar via de bestaande oprit, het oude karrenspoor. Ruimtelijk komt de woning vanaf de zuidkant gezien open in het weide gebied voor de bosrand te staan. Het uitzicht is aan de zuid- en westkant vrij en onbelemmerd. Het royale grasveld rond de woning sluit aan bij de omliggende weide.

Een groep van drie Zomerlinden (*Tilia platyphyllos*) markeren de kavel aan de Zuidwest kant en vormen de brug tussen het bestaande bos en het boerenerf.

In de achtertuin aan de noordwestkant komt een rij van 3 nieuwe bomen. Deze vormen de afbakening van de kavel en visualiseren het vervolg van het oude karrenspoor, nu het struinpad. Daaronder ligt een strook van inheems bosplantsoen, voorheen nuts- of geriefhout genoemd omdat hier het hout voor de kachel en gereedschap uit werd geoogst. De nieuwe bomen zorgen voor schaduw en natuurbeleving in de tuin en een overgang naar het bosgebied. De houtwallen zullen het coulissen landschap van weleer weer terug brengen en dienen als schuil- en nestelplaats voor vogels en kleine dieren.

Om het Karrenspoor aan de voorkant te visualiseren worden langs de oprit ook 3 bomen geplant, dezelfde soort als achter de woning langs het pad. Om de natuurwaarde extra te versterken wordt aan de voorzijde van de woning een ecologische kruidenweide met een wadi en een steilwandig Beijjennest aangelegd. Een groep van nieuwe bomen van oude fruitrassen komt voor de woning te staan en completeert de huidige 2 bestaande fruitbomen. Een sobere weideafrastering zorgt voor de afbakening van de kavel.

Om de verbinding te maken met het achterliggende bosgebied is een ecologische kruidenstrook doorgetrokken langs de weide naar de westzijde van de kavel. De kruidenbeplanting omkaderd op deze manier de woning en verblijfstuin op een natuurlijke wijze. Insecten kunnen via deze strook ook de verbinding met het bosgebied maken.

Wadi: in het midden van de kruidenweide wordt een Wadi aangelegd. Hierin worden alle hemelwater afvoeren van de bebouwing en verhardingen van woning 2 naar toe geleid zodat het kan infiltreren in de bodem. De Wadi wordt in twee delen aangelegd met een dam in het midden. De hoogte van de grondwaterstand en de waterdoorlatendheid van de grond is zodanig dat het water snel zal infiltreren. De wadi's worden aan elkaar verbonden door een duiker doorsnede 20 cm. De Wadi's worden ingezaaid met het Ecologische kruidenweide mengsel. De meer vochtminnende soorten zullen hier op de verschillende hoogtes en afhankelijk van de vochtigheid in het talud vestigen.

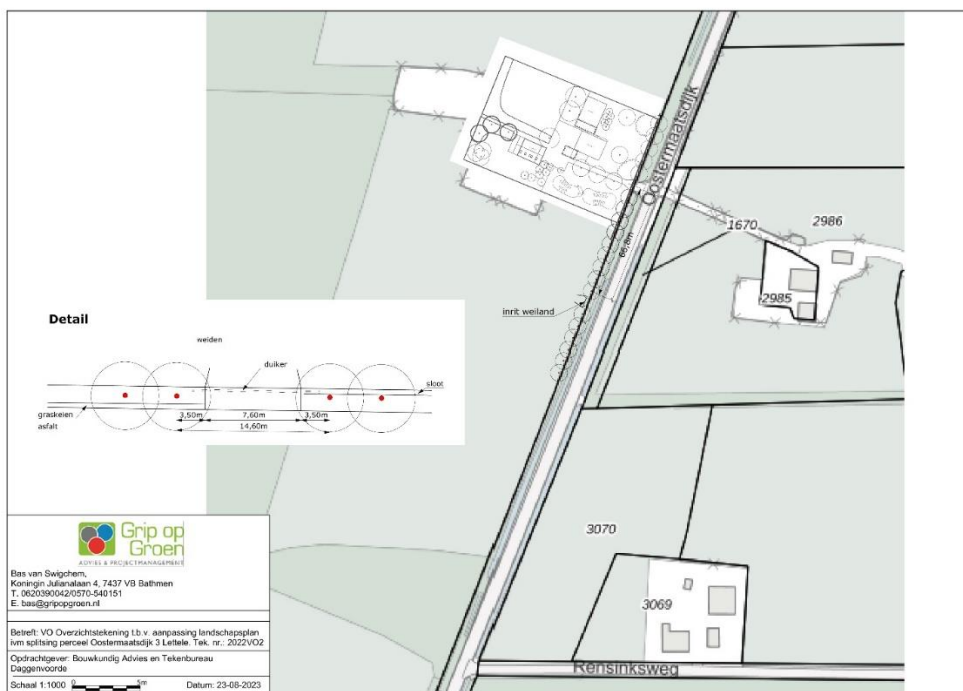
Steile wand Bijjennest: boven op de dam in de Wadi wordt een verhoging gecreëerd van ca. 30 cm, aan beide zijden aflopend naar maaiveldhoogte. Aan de zuidkant van de verhoging wordt een steile wand gecreëerd van leemrijk zand. Deze steile wand wordt zodanig geprepareerd dat dit kan dienen als een bijjennest voor de wilde bij. De dam blijft kaal of met maximaal bodembedekkende kruiden begroeid liggen. De dam wordt dusdanig breed aangelegd dat er ruimte voldoende is om aan de oostkant een smal paadje te creëren om over heen te lopen.

Nieuwe doorgang naar weidegebied:

De ontsluitingsweg van het westelijk gelegen bosperceel is in 1980 (aankoop boerderij) als algemene toegangsweg vervallen. Het "IJssellandschap" had het recht van overpad voor aan- en afvoer van bosproducten. Hiervan doen ze in de nieuwe situatie afstand.

De ontsluiting van de achterliggende weide is nu via het erf van de Oostermaatsdijk 3. In de nieuwe situatie is dit niet gewenst. Met stichting IJssellandschap is afgesproken dat in een nieuwe doorgang zal worden voorzien. In zuidelijke richting gerekend vanaf de huidige inrit is een onderbreking van de bomenrij die het mogelijk maakt een goede doorgang voor landbouw verkeer te creëren zonder dat de bomen daar last van hebben. Ook is dit deel van het weide gebied ook in natte tijden redelijk goed betreedbaar. Deze opening in de bomenrij bevindt zich op 74,10 meter, hart op hart, vanaf inrit tot opening in bomenrij. De ruimte tussen de twee bomen aan weerszijden van de opening is 14,60 meter. Zie voor meer details de overzicht tekening met detail nieuwe weide doorgang. De bomen aan beide zijden van de doorgang bestaan uit monumentale beuken. Om deze Beuken niet te belasten met de nieuwe doorgang zullen daar extra maatregelen voor worden aangebracht. Deze bestaan uit het aanbrengen van een duiker in de sloot, zal de stabiele onderlaag zodanig aangelegd moeten worden dat er geen verdichting plaats vindt van het bewortelbare deel van de ondergrond en dient een open, waterpasserende verharding te worden aangebracht.

Nieuwe doorgang weidegebied:



Bijlagen op de volgende pagina's:

- Sortimentsomschrijving bomen, fruitrassen, Rhododendrons en bosplantsoen.
- Overzicht natuur inclusief bouwen Oostermaatsdijk 3.

Sortimentslijst bosplantsoen beplanting Oostermaatsdijk 3 en 3A

Locatie:	Bosplantsoen beplanting	
	Soortnaam	percentage
1,6,15,21	Amelanchier krentenstruik.	10%
1,6,15,21	Acer Campester vederesdoorn	10%
1,6,15,21	Crataegus laevigata, tweestijlige meidoorn.	10%
1,6,15,21	Corylus avellana, hazelaar.	5%
1,6,15,21	Ilex aquifolium, hulst.	10%
1,6,15,21	Lonicera europeus, wilde kamperfoelie.	10%
1,6,15,21	Prunus padus, gewone vogelkers.	5%
1,6,15,21	Prunus spinosa, sleedoorn.	6%
1,6,15,21	Ribes nigrum, zwarte bes.	10%
1,6,15,21	Rosa rubiginosa, egelantier.	7%
1,6,15,21	Rhamnus frangula, vuilboom.	7%
1,6,15,21	Sambucus nigra, gewone vlier.	5%
1,6,15,21	Sorbus aucuparia, lijsterbes.	5%
	Totaal	100%

Bepanting Oostermaatsdijk 3

Locatie:	Soortnaam	
	Rhododendrons voorzijde perceel Oostermaatsdijk 3:	
16,18	Rhododendron ponticum 'Roseum' (rose/witte variëteit bosrhododendron).	In groepen in rhododendronvakken.
16,18	Rhododendron ponticum (paarse bosrhododendron).	In groepen in Rhododendronvakken.
	Bomen	
17	Bestaand: Tilia × europaea,	Hollandse Linde
2	Nieuw: Fagus sylvatica	Beuk
22,23	Bestaand: Quercus robur	Hollandse eik
	Sortiment hoogstam fruitbomen (oude rassen):	
19	Juglans Regia	okkernoot
20 (plaats ntb)	Brabantse Bellefleur	hand en keukenappel
20 (plaats ntb)	Schone van Boskoop	hand en moesappel
20 (plaats ntb)	Zoete Brederode	stoofpeer
20 (plaats ntb)	Rode Jonathan	handappel
20 (plaats ntb)	Dubbele Meikers	Licht Zoete kers
20 (plaats ntb)	Mierlose Zwarte	zoete kers
20 (plaats ntb)	Reine Claude Verte	handpruim

Beplanting Oostermaatsdijk 3A

Locatie:	Soortnaam	
	Bomen	
3,4,5,12,13,14	Carpinus betulus (geen eik i.v.m. eikenprocessierups)	haagbeuk, boomvorm
7 (groep 3x)	Tilia platyphyllos	zomerlinde
	Blijvende aanwezige fruitbomen:	
8	Appelboom halfstam soort onbekend	
8	Pereboom halfstam soort onbekend	
	Sortiment hoogstam fruitbomen (oude rassen):	
9 (plaats ntb)	Brabantse Bellefleur (appel)	hand en keukenappel
9 (plaats ntb)	Schone van Boskoop (appel)	hand en moesappel
9 (plaats ntb)	Groninger Kroon (appel)	handappel
9 (plaats ntb)	Geser Wildeman (Stoofpeer)	hand en stoofpeer
9 (plaats ntb)	Kwets	Pruim voor jam of drogen
9 (plaats ntb)	Reine Claude d'Althan	handpruim
10	Juglans Regia (okkernoot)	

NIB maatregelen voor het Natuur inclusief bouwen op de Locatie Oostermaatsdijk 3 te Lettele.

Op onderstaande kaart staan de locaties aangegeven waar de NIB maatregelen volgens de NIB lijst zijn gepland. De gehele lijst staat op de volgende bladzijde.



Categorie	Maatregel	Punten	Keuze / score
	Letters corresponderend met plaats op NIB aanduidingen tekening.		
Nest en verblijfplaatsen	Minimaal drie nestgelegenheden voor Huismus realiseren per nieuwe woning (invliegopening aan de noordoostzijde), mits deze hoger dan twee meter geplaatst kunnen worden. (Maximaal 2 punten)	2	
A	Nestkast plaatsen voor Steenuil. Plaatsen op een dikke boomtak minimaal twee meter hoog en met vrije aanvliegroete. Liefst nabij paardenweide of boomgaard (geen verplichting). (Maximaal 2 punten)	2	2
	Nestkast plaatsen voor Kerkuil mits deze in een schuur, stal of zolder geplaatst kan worden op een rustige plek. Opening van de nestkast naar de binnenruimte of met de opening naar een gat in de gevel. (Maximaal 2 punten)	2	
B	Minimaal drie nestkommen voor Huiszwaluw realiseren. Direct onder dakgoot of dakoversteek vlak bij elkaar op 4 à 5 m. hoogte. Invliegopening naar oost- of noordoostzijde. (Maximaal 2 punten)	2	2
	Nestplaats creëren voor Spreeuw d.m.v. nestkasten of zogenaamde spreuwenpotten. Minimaal 2 meter hoog met de invlieg opening naar het noordoosten. (Maximaal 1 punt)	1	
	Inbouwkasten plaatsen voor vleermuizen op zuidwestzijde gevel en minimaal vier meter hoogte. In-/uitvliegopening mag niet verlicht worden. (5 punten per kast mits geschikt als zomer-, paar- en kraamverblijf)	5	
C	Losse vleermuiskast aan gevel op zuidwestzijde gevel en minimaal vier meter hoogte. In-/uitvliegopening mag niet verlicht worden. (1 punt per kast minimaal geschikt als zomerverblijfplaats) (2 st.)	1	2
	Voorzieningen voor Bunzing, Hermelijn en Wezel zoals <u>marterhopen</u> , takkenrillen of rommelhoekjes. (2 punten per voorziening van ca.6 m2)	2	
D	Voorzieningen voor Egels zoals takkenhopen en rommelhoekjes. Bijvoorbeeld takken, snoeiafval en blad. (1 punt per voorziening/hoop van ca. 1m2.) (2 st.)	1	2
Groendak (c.q. ondergronds bouwen) en andere beplantingen. E	Groen dak minimaal 50% van het dakoppervlak aanwenden, extensief (streekeigen soorten, grondlaag 4-7 cm.) toepassen. (Zowel plat als hellend dak mogelijk, maximaal 5 punten)	5	
	Toepassen streekeigen soorten bomen, struiken en vaste planten waarbij vlinders, wilde bijen en vogels gestimuleerd worden (noot- en bes dragende bomen/struiken). (set van minimaal 2 bomen, 5 struiken en 25 vaste planten – 2 punten per set)	2	4
F	Aanplant van een geriefhout bosje met streekeigen soorten, minimaal 100 m2. (3 punten per 100m2)	3	3
	Aanplant van een knotwilgen rij (minimaal 5 stuks, maximaal 3 punten)	3	
G	Aanplant van een hoogstam fruit boomgaard (minimaal 6 stuks, maximaal 3 punten)	3	3
Amfibieën en insecten	Poel voor amfibieën aanleggen volgens <u>voorbeeld</u> . In extensief beheerd grasland in de buurt van houtwal of singel. Minimaal wateroppervlakte 200 m2 (maximaal 5 punten)	5	
H	Vlinder en bijen strook (<u>Idylle</u>) van minimaal 100 m2. Minimaal 5 jaar instant houden na eerste bloei na aanleg. (maximaal 5 punten)	3	5
	Insectenhotel van minimaal 1x1 meter. (Maximaal 1 punt)	1	
Categorie n.t.b. I	Steile wand wilde bijennest	(n.t.b.)	3

	Minimaal vijftien punten benodigd waarbij in ieder geval uit elke categorie 1 onderdeel gekozen moet worden. Totaal aantal punten:		26
--	--	--	-----------