

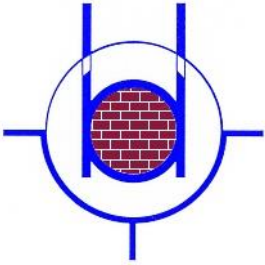
**Bouwkundig advies & Tekenbureau
A. Daggenvoorde**

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

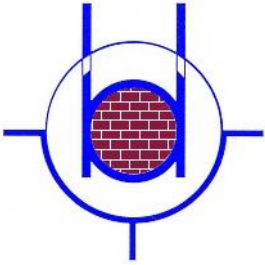


Impressie/ indicatief

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)

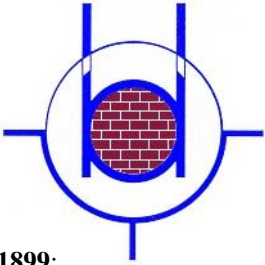
Tot de 19e eeuw bestond het gebied rond de Oostermaatsdijk 3 voor een belangrijk deel uit woeste gronden. De Hottingerkaart uit ca. 1785 toont het gebied als de 'Bathmenerheyde', een nog niet in cultuur gebracht gebied. De kaart van 1882 laat al een grotendeels in cultuur gebracht gebied zien, met naast 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:





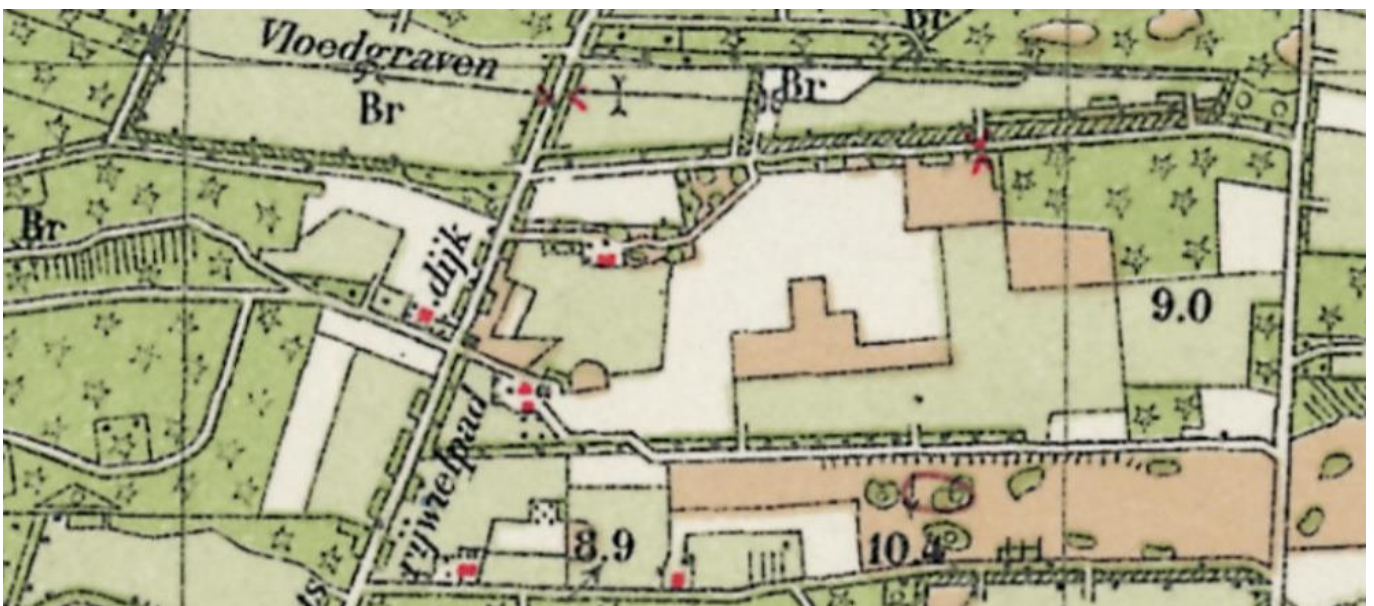
1899:

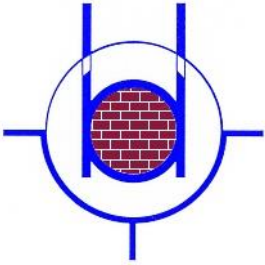
Voorheen liep er een karrespoor ontsluitingsweg van het achterliggende bos over het betreffende perceel. De contouren daarvan zijn nog terug te vinden in de huidige oprijlaan en het pad naar achteren. Zie ook topotijdreis kaart uit 1899. Het rode blok op deze kaart is de woning die in 1939 is gesloopt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

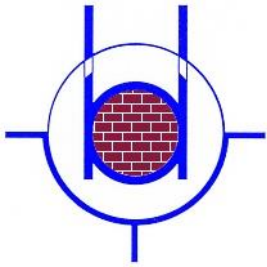


1998:

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.

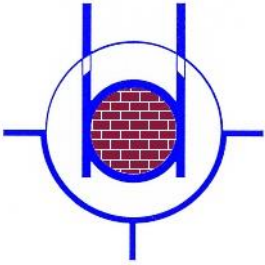
Landschappelijke inpassing:

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



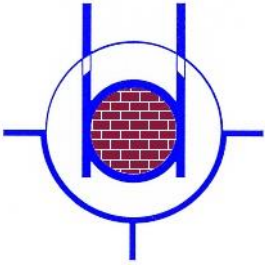
De (her)inrichting van het boerenerf:

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.

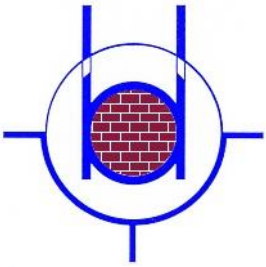
De type welke hier het beste past is die van een schuurwoning. Onderstaand 3-D tekening geeft een impressie/ indicatie.

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

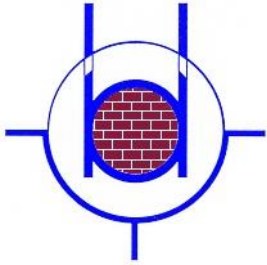
Naar de achterzijde/ boszijde ofwel „De Oostermaats bos„ zijde zal de woning zich meer openen. Ondanks dit zal de woning vanaf grote afstand laten voelen als een schuur.

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,