

HET OVERSTICHT



Wijngaard de Tappenmars in Den Ham



**Inzet Cultuur en Ruimte voucher
Opdrachtgever: gemeente Twenterand
September 2009
Projectstatus: definitief**

Aanleiding

Door middel van de inzet van een Cultuur en Ruimte voucher is Het Oversticht gevraagd om te adviseren over de inrichting van de locatie van de wijngaard in verband met de geplande bouw van een winkelder/productieruimte/ontvangstruimte en een berging/veestal. Doel is middels een schetsontwerp voor de locatie, waarbij rekening gehouden wordt met provinciaal beleid (omgevingsvisie Overijssel) en gemeentelijk beleid (Welstandsnota), de eigenaar/ondernemer voldoende handvatten te bieden om vervolgens de schets uit te laten werken tot een bouwplan en landschapsplan.

Locatie

Het plangebied betreft een perceel aan de Leertendijk te Den Ham, gemeente Twenterand, kadastraal bekend Den Ham, sectie M, perceel 206. Het plangebied ligt op circa 400 m ten westen van Den Ham. Nabij het plangebied zijn twee beken gelegen, de Hammerwetering en de Oude Wetering.

Werkwijze

Op 29 juni is de wijngaard bezocht en een oriënterend gesprek over de opgave gevoerd. Hierbij waren aanwezig: Rikus Poel (eigenaar), Elma Haakmeester (gebiedscoördinator Twenterand), Ingrid van Herel en Gesien van Altena (adviseurs ruimtelijke kwaliteit landschap en erfgoed bij Het Oversticht).

Vervolgens heeft Het Oversticht een schetsbijeenkomst voorbereid, die plaatsvond op 16 september bij de gemeente Twenterand. Hierbij waren (een deel van de tijd) aanwezig: Debby Stevens (contactpersoon gemeente Twenterand), Herman Dasselaar (stedenbouwkundige gemeente Twenterand), Jannie van Beesten, (behandelaar Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Twenterand) Rikus Poel en Tineke de Vries (eigenaren de Tappenmars), Gesien van Altena, Ingrid van Herel, Marieke ten Hove en Endrie Nijhuis (adviseurs ruimtelijke kwaliteit Het Oversticht).

De uitgewerkte resultaten van de schetsbijeenkomst zijn opgenomen in de bijlagen. Ook de relevante beleidsvereisten uit de Omgevingsvisie en de gemeentelijke Welstandsnota en kaarten zijn in de bijlagen opgenomen.

Toelichting op het schetsontwerp landschap en erfstructuur

Voor de transformatie van dit landschap, de (door)ontwikkeling van een wijngaard en een erf, geeft de huidige landschappelijke structuur aanknopingspunten: de afwisseling van de kleinschalige weidepercelen en open akkers, de 'losse strooiing' van gebouwen op de erven, de informele routing. Het ontwerp gaat uit van het versterken van deze structuren.

Landschap en erfstructuur

Het perceel van de Tappenmars is gelegen in een van oorsprong meer besloten weidelandschap. Het perceel grenst aan de zuidzijde aan een open akker (kamp). Enkele bomenrijen en losse bomen resteren: aan de noordzijde de rij met eiken en enkele losse elzen langs de sloot, ten zuiden staat een populier (niet op eigen terrein).

Voor het inpassen van de nieuwe bebouwing wordt gebruik gemaakt van de resterende beplanting en worden de oude lijnen versterkt door de aanplant van nieuwe losse bomen, bomenrijen en singelbeplanting. Het gaat om beplanting 'met maat':

- ten zuiden van de ontvangstruimte worden losse bomen in een rij aangeplant: elzen of eik, die zorgen voor de inpassing van de parkeerplaats en de gebouwen. Deze lijn is een historische lijn (oude perceelsgrens).
- ten zuiden van de koeienstal en berging enkele losse bomen (eik) en een elzenrij langs de sloot: de eiken en elzen zorgen voor de inpassing van het gebouw en markeren de overgang naar de kamp. De losse eiken markeren een oude route.

- o er moet worden nagegaan of de populier kaprijp is (overleg met buureigenaar).
- bij de ingang aan de noordzijde worden, waar nodig, enkele nieuwe elzen aangeplant (singel). Hiermee wordt de oude structuur hersteld. Van belang is doorzicht te behouden op de gebouwen.
 - o er moet worden nagegaan of de huidige elzen bij het creëren van de nieuwe ingang behouden kunnen worden.

De nieuwe bebouwing is 'los gestrooid', in aansluiting op de karakteristiek van de omliggende erven. Hierdoor ontstaan ook mooie zichtlijnen van en naar het erf en het landschap. De aanplant maakt het zicht op de gebouwen meer bijzonder. Voor het behoud van het zicht op het landschap adviseren wij de huidige beukenhaag om het perceel laag te houden waar dat functioneel mogelijk is. Een haag van elzen (geschoren) is meer passend in dit gebied als perceelsscheiding.

Vanwege het 'losse erfkarakter' is ervoor gekozen de ingang niet in het verlengde te leggen van de nieuwe brug over de wetering. Het gebouw is zo ontworpen dat er vanaf de Hammerweg wel voldoende zicht is op de ontvangstruimte (dit nodigt de klant uit). De voorruimte is ingevuld als een groene landschappelijke ruimte, de ontvangstruimte staat in de weide. Dit alles geeft een meerwaarde aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en het erfensemble. Een verharde toegang zou deze landelijke kwaliteit teniet doen. Enkele fruitbomen zouden aangeplant kunnen worden op het voorerf, echter niet in plaats van de al benoemde eiken en elzen. De fruitbomen zijn ter aanvulling wanneer de initiatiefnemer dit wenselijk vindt.

De verharding op het erf bestaat uit een halfverharding in afwisseling met bestrating rond de gebouwen.

Toelichting op het schetsontwerp voor het gebouw

Voor de gebouwen – de wijnkelder/productieruimte/ontvangstruimte en een berging/veestal is de streekeigen, traditionele schuur als uitgangspunt genomen. De schetsen laten zien dat deze hoofdvorm met de grote omhullende kap en de lage goot vele mogelijkheden biedt tot variatie. Zo kan in het ontwerp op eigentijdse wijze uitdrukking worden gegeven (in locatie, vormgeving en details) aan de vereisten van de specifieke plek, de gevraagde functies en de wensen van de eigenaar.

Beide schetsontwerpen bieden, in samenhang ontworpen, volop kansen voor het versterken en toevoegen van ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Den Ham.

Bijlagen



kaart 1900



kaart 1935



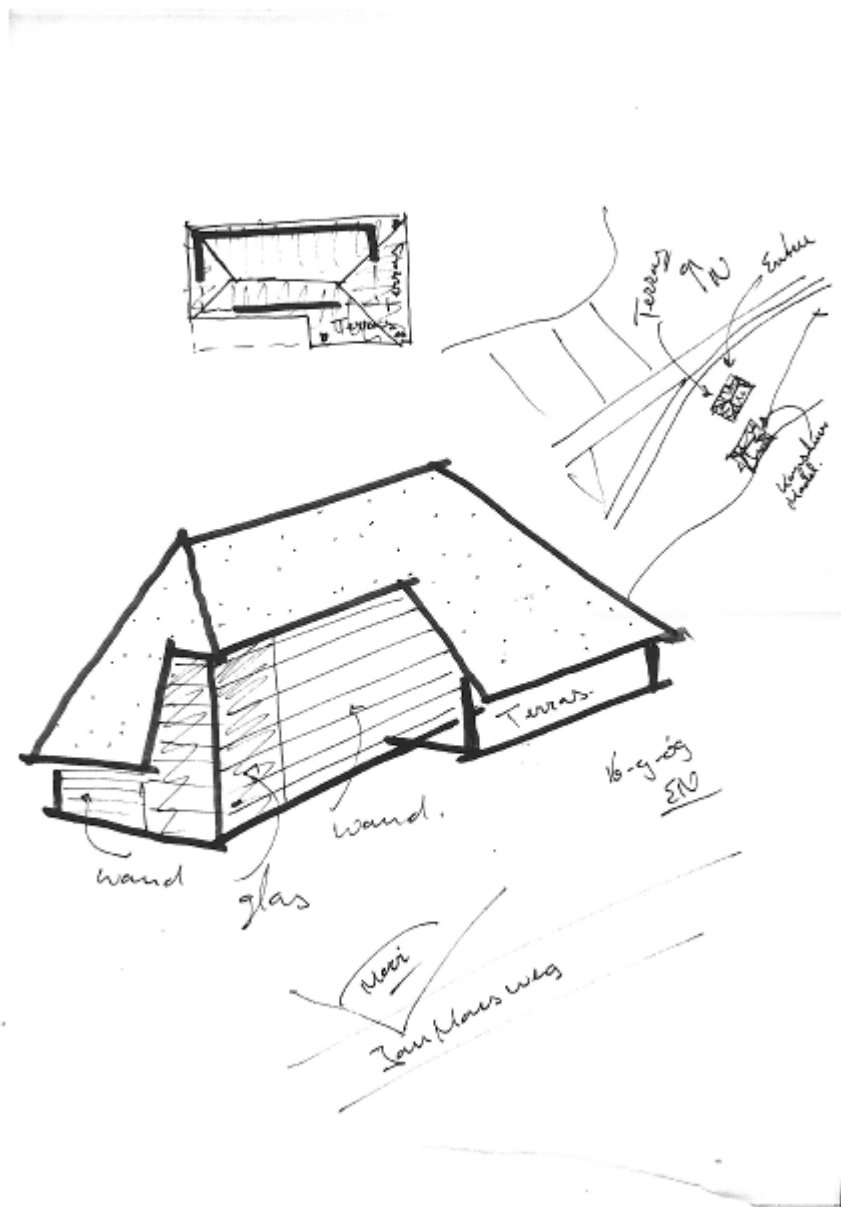
kaart 2000



2009



De gebouwen: de streekeigen, traditionele schuur als uitgangspunt



Omgevingsvisie Overijssel: behouden en versterken van ruimtelijke kwaliteit

de goede functie
op de goede plek
op de goede manier ingepast in de
omgeving

2.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap • Oude Maasvallelandschap



Eenheid

Gezicht op de Maasvallelandschap

Kennmerken

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'leezen' waren en een vrijliggende gebieden ruieren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden uitgewerkt. Dit landbouw- en landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinschalige en jongere variant is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van eskamp, erf op de flank, natuurelementen en voormalige hardheidskern. Ordening van de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt. Spiraalvormige vorm van de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

Contrasterende landschappen met veel variatie op de korte afstand. Noen es, kleinschalige flank met erf (zie § 2.3), kleinschalige natuurelementen met veel houtwallen (zie § 2.3), open heidevelden en veldstronken (zie § 2.4). Daartussen kleinere bovenkopen van baken (zie § 2.3).

Ondergrond: kleinschalige dekzandgronden.
Ontstaat: vanaf ± 1200.
Structuur: organisch, routes van erf tot erf.

Nedervechting: Verspreide individuele erven, geen dopen.
Schaal: erven: middelgrote erven, met verschillende vormen en zware beslattingen.

Beplantingen: eiken, houtwallen.

Beeld: oude Maasvallelandschap.

Omgevingsvisie Overijssel: oude hoevenlandschap

Ambitie:

- Kleinschalig hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls geven: ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie
- Met oog voor ruimtelijke kwaliteit, dus voortbouwen op kenmerkende structuren landschap: open esjes, routes over de erven, erf- en landschapsbeplantingen

Sturing (norm):

- Esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding karakteristieke openheid, bodemkwaliteit en relief

Sturing (richting):

- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de dragende structuren (groenstructuur en routes)
- Ontwikkelingen dragen bij aan de samenhang en karakteristieke verschillen tussen de landschapelementen: de erven met erfbeplanting, open esje, beekdal, voormalige heidevelden, mate van openheid en kleinschaligheid
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes (denk aan relatie met kern Den Ham)

Omgevingsvisie Overijssel: gebiedskenmerken zijn het uitgangspunt

De ruimtelijke
kwaliteit versterken
door deze
gebiedskenmerken
te verbinden aan
nieuwe
ontwikkelingen

Welstandsbeleid gemeente Twenterand

Welstandsnota: kampen- en essenlandschap

In de welstandsnota van de gemeente Twenterand valt het plangebied binnen het deelgebied “kampen- en essenlandschap”. Dit gebied kenmerkt zich onder andere door:

- glooiend landschap, verspreide bebouwing, onregelmatig wegenpatroon
- kleinschalig met kleine essen, bosjes, singels, houtwallen, losse bomen, weg- en erfbeplanting
- kleine kavels, onregelmatig van vorm
- sterk wisselend reliëf: hoge dekzandruggen en beekdalen
- donkere bakstenen gebouwen met eenvoudige hoofdvorm, gevels weinig gedetailleerd
- goede opname van bebouwing in landschap door donkere kleuren en zware kap
- bijgebouwen veelal zadeldak
- staande ramen
- bomen verspreid op erf, veel solitaire bomen
- erven onderdeel van landschap: vaak geen erfafscheiding
- landschap speelt hoofdrol, bebouwing visueel van ondergeschikte betekenis

Beleid gemeente Twenterand

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Twenterand is gericht op de volgende punten:

- behoud van cultuurhistorische kenmerken van het landschap
- erfinrichting draagt bij aan de versterking van de landschappelijke karakteristieken
- essentiële architectonische kenmerken behouden of eigentijds interpreteren
- architectonische kenmerken van de oorspronkelijke bebouwing zijn uitgangspunt voor de vormgeving en het materiaalgebruik van nieuwe gebouwen

Welstandscriteria

Het beleid van de gemeente Twenterand is vertaald in de volgende welstandscriteria:

- de bebouwing voegt zich in het bestaande landschap
- de gebouwen hebben een eenduidige hoofdvorm
- er is samenhang tussen de architectuur van hoofd- en bijgebouwen
- de hoofdgebouwen kennen een ‘omhullende’ kap, de bijgebouwen een kap
- de gevel van het hoofdgebouw kent een opbouw met verticale elementen
- voor gevel en dak worden gedekte, donkere kleuren gebruikt
- er zijn geen scherpe erfafscheidingen, het erf is onderdeel van het omliggende landschap

Colofon

Opdrachtgever: gemeente Twenterand
Mevrouw D. Stevens
Inzet Cultuur en Ruimte voucher
Wijngaard de Tappenmars, Den Ham

HET OVERSTICHT



Tekst: Drs. G.M. van Altena, I.M. Nij Bijvank-van Herel
Schetsbijeenkomst: Drs. G.M. van Altena, ir. M.T. ten Hove, ir. I.M. Nij Bijvank-van Herel, ir. E.H.G. Nijhuis

Aan de schetsbijeenkomst werkten ook mee: de heer H. Dasselaar en mevrouw J. van Beesten (gemeente Twenterand) en de heer R. Poel en mevrouw T. de Vries (eigenaren de Tappenmars).

September 2009