

Erfgoed Bossem

De inpassing van een nieuwe bedrijfswoning

Tuin- en landschapsarchitecten

Versie 17 november 2017

Onderbouwing van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van een nieuw te bouwen bedrijfswoning op erfgoed Bossem te Lattrop.

INHOUDSOPGAVE	
1 INLEIDING	3
2 LANDSCHAPSANALYSE	4
2.1 Geomorfologie en bodem	4
2.2 Landschapstypologie	4
2.3 Ervenstrooiing en omgeving	5
2.4 Gebieden	6
2.4.1 De es	6
2.4.2 De watergang	6
2.4.3 De natte laagtes en recreatieterrein	6
2.4.4 Beleving open ruimte	6
4 UITGANGSPUNTEN Q-TEAM	7
4.1 Compactheid van het erf behouden.	7
4.2 Voorkom lintbebouwing.	7
4.3 De landschappelijke kwaliteiten	7
4.4 Leesbaarheid van het erf	7
5 LOCATIESTUDIE, DE OVERWEGING	8
A. 'De es op'	8
B. Langs de weg noord	8
C1 en 2. 'De oversteek'	8
D. Tussengebied	8
6 NAAR EEN NIEUW ENSEMBLE	9

COLOFON

Opdrachtgever,
Erfgoed Bossem

ONTWERP

Ing. André Bijkerk, tuin- en landschapsarchitect BNT.
Hengelsestraat 791
7521 PA Enschede
T 053 4359956
E andre@bijkerkcs.eu
www.bijkerkcs.eu

bijkerk c.s.
Tuin- en Landschapsarchitecten



1 INLEIDING

In 2016 is op erfgoed Bossem een plan gerealiseerd dat recht doet aan het in 2007 en 2008 opgestelde plan in het kader van reanimatie agrarisch erfgoed. In dat plan is al enigszins vooruitgekeken naar een locatie voor een bedrijfswoning voor de familie Reerink

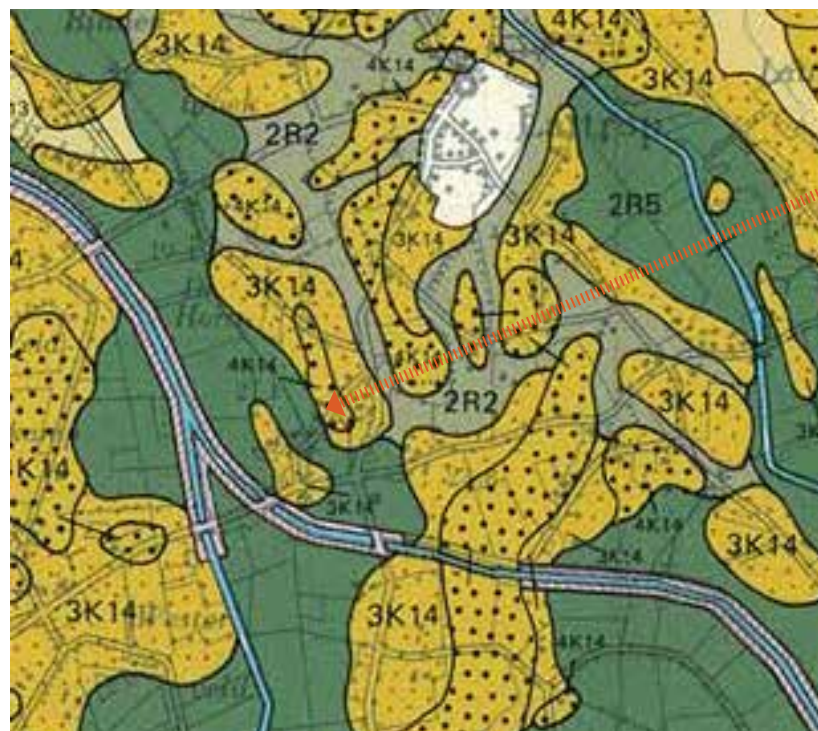
In 2016 is deze wens nader uitgewerkt in de vorm van een locatiekeuze van een nieuwe bedrijfswoning. Rekening houdend met het begrenzend aspect van het bestemmingsplan is voor het vinden van een goede locatie voor een bedrijfswoning dit onderzoek gedaan. Het voorliggende onderzoek beschrijft waar mogelijk een nieuwe bedrijfswoning ruimtelijk verantwoord kan worden ingepast. Daarbij kan de huidige woning opgaan in de sfeer van het recreatieterrein.



Topografie eind 19e eeuw



Topografie rond 1936



Geomorfologie

2 LANDSCHAPSANALYSE

2.1 Geomorfologie en bodem

- De geomorfologie geeft aan dat het erf op de overgang tussen een zandopduiking en een natte laagte is gebouwd. Dat is nu nog voelbaar tussen het hoofdhuis Bossem en het erf nr. 9 aan de andere zijde van de watergang ten westen.

2.2 Landschapstypologie

De vroegere landschappelijke structuur wordt gevormd door de noord-zuid gerichte gordel van Essen ten zuiden van Lattrop. Erfgoed Bossem bevond zich in de westzijde van deze gordel op de overgang naar de natte maten aan de oostelijke oever en vloeiakkers van de Dinkel. Het landschap in deze relatief vlakke laagte bestond uit natte weilanden met elzenhakhoutsingels en wallen er omheen. Ten zuiden van de locatie is destijds het omleidingskanaal van de Dinkel aangetakt op de oorspronkelijk loop van de Dinkel waardoor de relatie beek en oeverstroken is verdwenen. De Dinkel is ook al in een vroeg stadium gekanaliseerd. De vlakke oeversgebieden zijn min of meer geegaliseerd en het beekje dat langs het plan loopt is een nieuwe ontwatering gaan vormen van deze natte vlaktes. De elzensingels en wallen zijn bijna allemaal verdwenen. Het erf bevindt zich op de zuidrand van de es. De es aan de zuidkant is alleen nog als vage verhoging aanwezig.

De es, aan de rand waarvan erfgoed Bossem is gebouwd, is destijds afgevlakt maar is in het nieuwe plan weer van een stijlere rand met begroeiing en een begeleidend pad uitgevoerd. De beplanting op de nieuwe camping verwijst naar de natte laagte die daar ook altijd is geweest. De watergang wordt hiermee op een meer natuurlijke wijze geïntegreerd. Het nieuwe ontwerp vormt een verwijzing naar de oorspronkelijke situatie.



Hoogte kaart

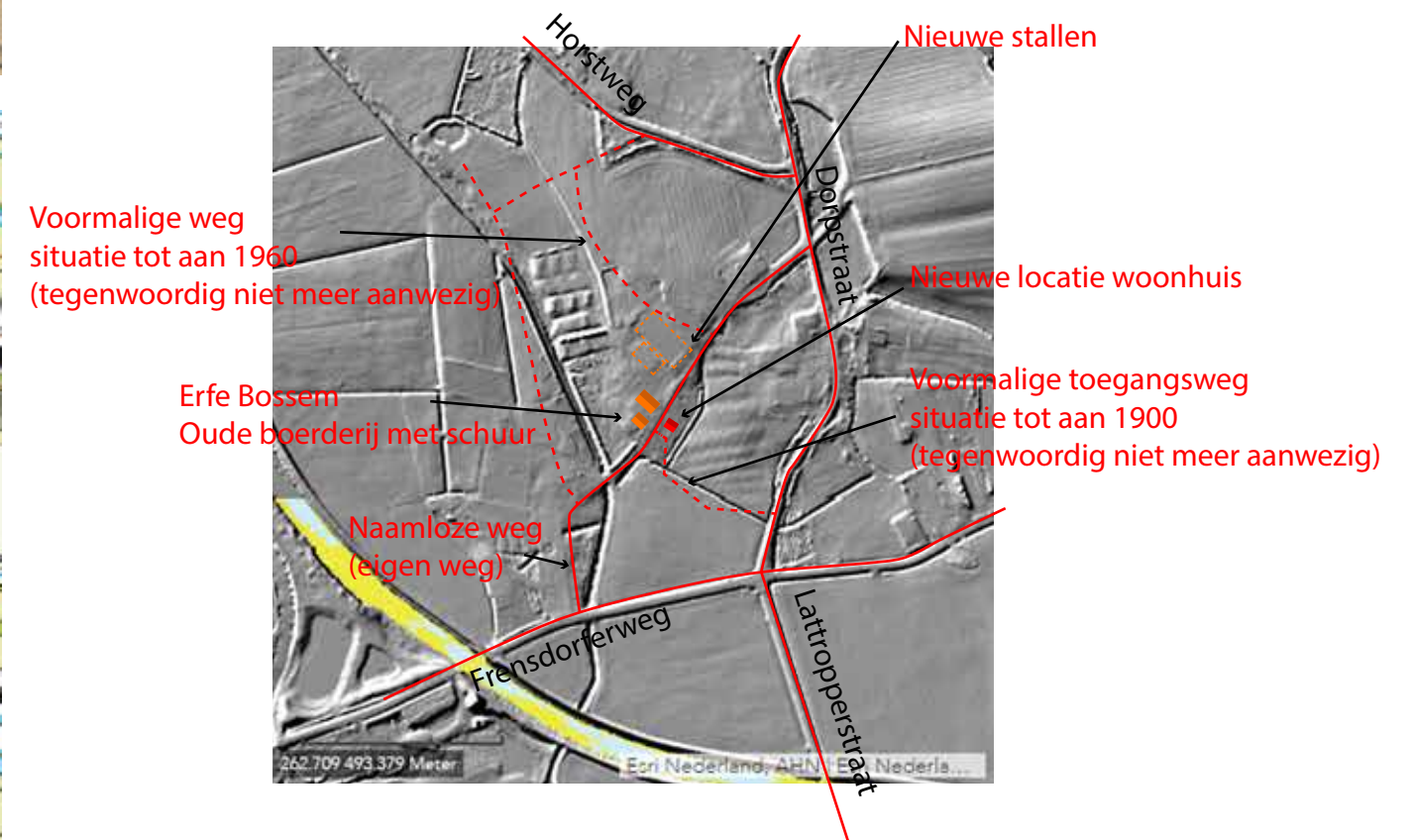
Situatie rond 1888



Situatie heden

2.3 Ervenstrooiing en omgeving

Erfgoed Bossem en de omliggende erfensembles hebben min of meer hun oorspronkelijke locatie behouden maar zijn uiteraard gegroeid. In de meeste gevallen is dat rond de hoofdboerderij gebeurd zoals ook op erfgoed Bossem. Zeker is dat in de meeste gevallen aan één zijde van de weg gebeurd. Wat opvalt, is het feit dat de weg waaraan erfgoed Bossem is gelegen feitelijk nooit een doorgaande weg is geweest. Opvallend is dat in het buurtschap van Erfgoed Bossem het juist ook aan de andere kant van de weg is voorgevallen, (Scholtelubberink, erve Hofstee, familie Tijscholte). De ontsluiting van het erf heeft in verleden zelfs vanaf de noordzijde gelegen. Omdat de erven éénzijdig langs de weg groeiden is hier de situatie ontstaan dat het aanpalende erf (Hofstee) en erfgoed Bossem elkaar zijn genaderd en de oorspronkelijke natte laagte ertussen lijkt te worden ingeklemd.





2.4 Gebieden

De landschappelijke kwaliteiten worden op bijgaande figuur en op basis van het huidige inrichtingsplan weergegeven.

1. De es
2. De watergang
3. De natte laagtes, ontgonnen
4. De beleving van de open ruimte

2.4.1 De es

De es is een intacte open ruimte die begrensd wordt door opgaand groen. Het erf is destijds aan de rand ontstaan en is na het slopen van een fraaie oorspronkelijke schuur enigszins de es opgeschoven.

2.4.2 De watergang

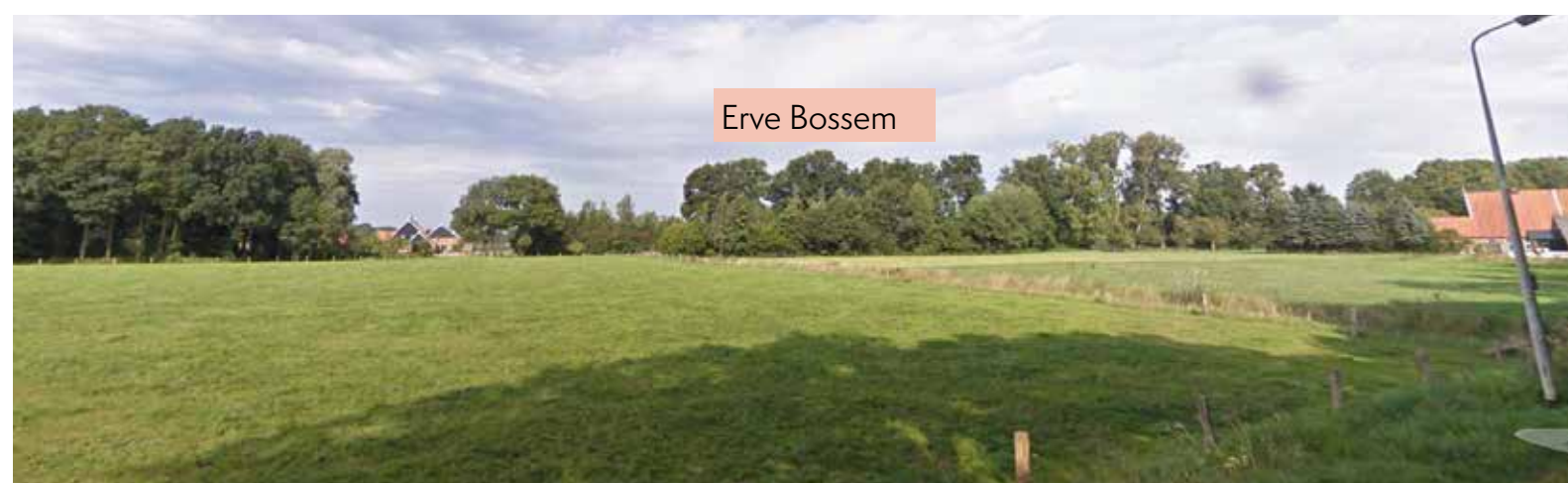
De watergang is de drager van de voormalige natte laagte in de periferie van het Dinkeldal. Het is een watergang die in de 'uiterwaarden' van de Dinkel is gelegd om het land hier droog te leggen.

2.4.3 De natte laagtes en recreatieterrein

Aan de watergang is destijds, onder leiding van Bas Slatman, een natuurontwikkeling uitgevoerd. Tussen de esrand en de watergang is een gebied ontstaan dat een zekere natuurlijkheid geeft die bijdraagt in de groene omsluiting van de es.

2.4.4 Beleving open ruimte

Aan de zuidzijde van het erf bestaat een open ruimte waarin drie erven een rol in het landschap spelen. Erfgoed Bossem is daarvan het minst nadrukkelijk aanwezig als gevolg van een houtwal/singel. De open ruimte vormt de inzet van een ontginningslandschapje naar het zuiden.



4 UITGANGSPUNTEN Q-TEAM

4.1 Compactheid van het erf behouden.

Een compact erfcluster (1-erfgedachte) is voor het Q-team hierin het uitgangspunt. Bij de positionering van de woning, maar ook van een eventueel bijgebouw dient hiermee rekening te worden gehouden om zo dicht mogelijk bij het erf te blijven. Dit dient ook in het straatmateriaal/verharding en beplanting zichtbaar te zijn.

4.2 Voorkom lintbebouwing.

4.3 De landschappelijke kwaliteiten

Deze waarden door de essen/kampen te ontzien.

4.4 Leesbaarheid van het erf

Leesbaarheid van het erf mag duidelijk zichtbaar zijn/worden gemaakt door de verschillende "tijdslagen" van de bebouwing te respecteren in aanwezigheid.



5 LOCATIESTUDIE, DE OVERWEGING

Uit de eerder opgestelde analyse mag blijken dat er vijf groeiscenario's van het erf in overweging zijn. Hieronder worden deze van overwegingen voorzien.

A. 'De es op'

Deze locatie betekent dat er een langerekt erf, noord-zuid, ontstaat en dat dit erf een wig drijft tussen de destijds aangelegde groene inpassing van de camping aan de esrand. Ook levert dat problemen op voor de agrarische bedrijfsvoering. Ook het vestigen van meer rood in de esrand is ongewenst.

B. Langs de weg noord

Deze locatie betekent dat er feitelijk een lintbebouwing zal ontstaan. Ook hier is het vestigen van meer rood in de esrand is ongewenst.

C1 en 2. 'De oversteek'

Deze locaties maken het erf compacter. Zeker de C1-variant draagt daaraan bij. Deze locatie is wat betreft de milieuzonering echter onmogelijk gebieden. De C2-variant is wel mogelijk maar heeft als nadeel dat de woning netwel-net-niet in de voorgevelijn van de oude boerderij komt te staan. Omdat dat de in de zeventiger-jaren voor de oude voorgevel gebouwde woning wordt gehandhaafd moet naar een ruimtelijke samenhang tussen de oude boerderij, de zeventigerjaren-woning en een nieuw te bouwen huis worden gezocht.

D. Tussengebied

Deze locatie zou betekenen dat het aanpalende erve Hofstee en erfgoed Bossem, ook hier, bijdragen aan een lintbebeuwingsachtige structuur. Daarnaast is het ongewenst om nog een woning voor de oude gevel te positioneren.

De conclusie is dat de locatie C2 de meest aannemelijke situatie is waarbij het eerder genoemde 'nieuwe' ensemble veel aandacht en detaillering wat betreft landschap en architectuur behoeft.



6 NAAR EEN NIEUW ENSEMBLE

De volgende basale keuzes zouden onderdeel van een verdere uitwerking kunnen zijn.

De bedrijfswoning zal op een gewogen afstand van het ensemble van boerderij en voorbouw moeten worden geplaatst zodat een 'driehoeks-verhouding' ontstaat. De oude bomen vormen de 'kit' tussen oud, ouder en nieuw. Indien mogelijk kan de watergang wat natuurlijke in het landschap worden vormgegeven.

De nieuwe bedrijfswoning zal in elk geval niet vóór de voorgevel van de aanbouw geplaatst moeten worden. Plaatsing in lijn met de oude voorgevel is planologisch net niet mogelijk maar wellicht ook ongewenst omdat de voorbouw dan weer belangrijker in het beeld dreigt te worden.

De voorbouw kan mogelijk in de sfeer van een folly-achtig bouwwerk worden uitgewerkt waardoor deze ondergeschikter in het beeld wordt.

Een nieuwe bedrijfswoning kan een moderne vertaling van de hoofdvorm van de oude boerderij zijn die ook al de nodige verwijzingen naar een nieuwe tijd kent. De nieuwe bedrijfswoning maakt een kleine draaiing ten opzichte van de weg, zodat het pand meer opgaat in het landschap. De mistschuur die ooit op het erf heeft gestaan vormt het uitgangspunt voor het ontwerp. De eenvoudige vormen hiervan en het inheemse materiaalgebruik komen terug in een eigentijds ontwerp.



Ontwerp Maas Architecten, Lochem