

BOUWTECHNISCHE VERKENNING SCHUUR bij ERVE 'PLASHINNE'



PLASDIJK 12 - MARKELO

Project : 17-066

Opdrachtgever : dhr. L. Broens
Plasdijk 12
7475 TD MARKELO

Datum : 26-11-2017

00. INHOUDSOPGAVE

Hfdst.	nr.	INHOUDSOPGAVE	BLZ.
			02
	01.	INLEIDING	03
	02.	BESCHRIJVING ERF EN SCHUUR	04
	03.	BESTAANDE TOESTAND	06
	04.	NIEUWE TOESTAND	11
	05.	PRINCIPEDetails	15

01. INLEIDING

In het beleid uit de gemeentelijke nota 'Grond voor gebruik: Ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst' is de schuur bij Plasdijk 12 aangemeld voor het 'veegplan' ten behoeve het op te stellen ontwerpbestemmingsplan.

Doel van de deelname is het hergebruik van deze monumentale schuur door herbestemming voor woondoeleinden.

Hiertoe is op verzoek van de gemeente Hof van Twente en in opdracht van de eigenaar, dhr. L. Broens, dit bouwtechnisch rapport opgesteld.

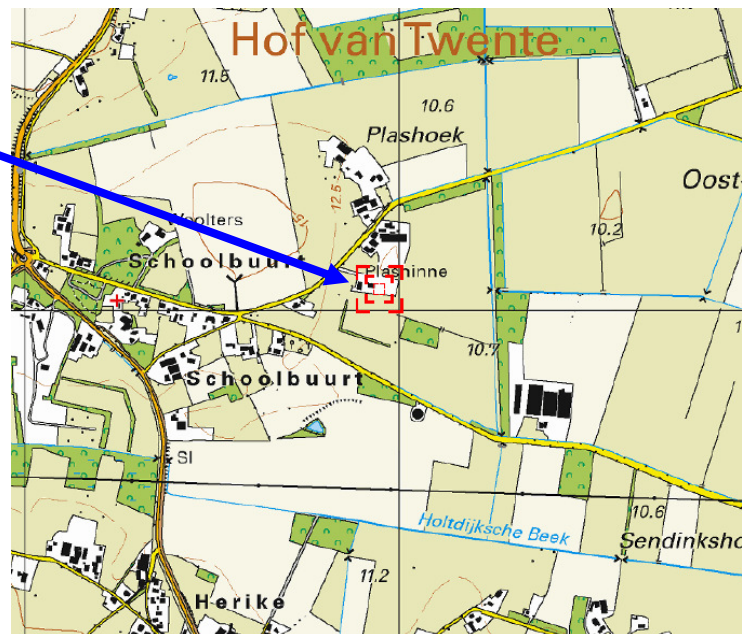
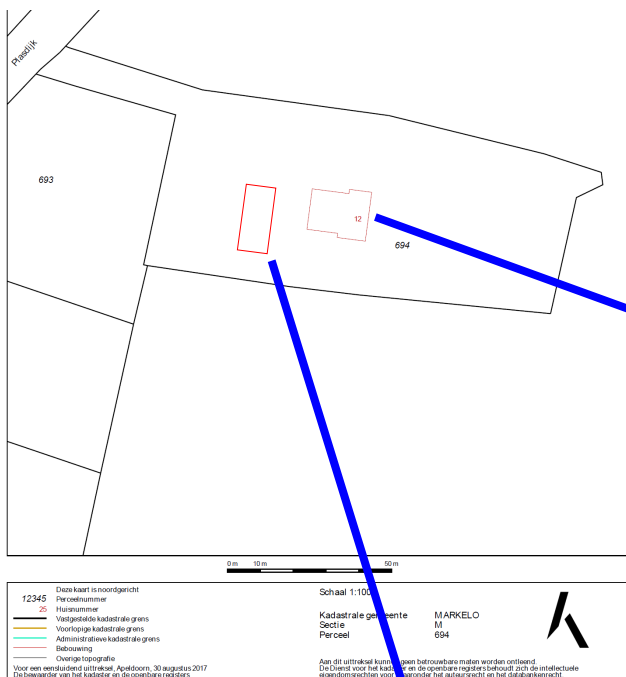
Met dit rapport wordt beoogd aan te tonen dat de staat van het gebouw nog dusdanig is dat bij hergebruik als woning het karakteristieke gebouw behouden kan blijven.

Archiefonderzoek leert ons dat zowel de boederij als de schuur beiden opgenomen zijn op de rijksmonumentenlijst (resp. onder nummer [507973](#) en [507974](#))

De status als rijksmonument biedt enkele vrijstellingen in het Bouwbesluit waardoor een omgevingsvergunning eenvoudiger te verkrijgen is en de bestaande karakteristiek van het pand beter bewaard kan worden.

02. BESCHRIJVING ERF EN SCHUUR

Deze schuur bevindt bij 'erve Plashinne' aan de Plasdijk 12, 7475 TD te Markelo, kadastraal bekend M694 gelegen in de buurtschap Elsen nabij de Schoolbuurt.



In het rijksmonumentenregister is de schuur als volgt omschreven:

Omschrijving:

Schuur met dubbele doorrit (type) onder schilddak waarvan de onderkant met Muldenpannen en de bovenkant met riet gedekt is. Gerolde nokvorst. De lange gevel naar het erf vormt met de twee hoge dubbele deuren de hoofdgevel. De deuren, die deels voor het dakvlak liggen, worden bekroond door twee met riet gedekte steekkappen met gerolde vorst. De bakstenen gevel is nagenoeg symmetrisch geleed. In het midden is een liggend zesruits ijzeren venster aangebracht, dan volgen zowel naar links als naar rechts, een deurtje naar de varkensstal, een half rond stalraam met ijzeren kozijn en een hoge doorrit. Links volgt dan een staldeurtje en tenslotte een vierruits rondboogvenster met ijzeren kozijn met radiale roedenverdeling in het boogveld. Rechts volgt na de doorrit een grotere staldeur, die door de daklijst steekt en ten slotte een halfrond stalraam met ijzeren kozijn. Tussen de rechter doorrit en de grotere staldeur is een gevelsteen aangebracht net onder de daklijst met het opschrift: "BJM JHB 1923".

De kopse gevel aan de noordzijde is deels uitgevoerd in baksteen, deels als palissade zodat opgeslagen goederen konden luchten.

In de lange gevel aan de straatzijde zijn de doorritten dichtgezet. Ook hier een palissadegevel.

In de kopse gevel aan de zuidzijde zijn om en om vier deuren en vijf halfronde ramen met ijzeren kozijn aangebracht die licht en toegang verschaffen aan de varkensstallen. Deze fungeren thans deels als hondehok.

Waardering:

Schuur van architectonisch en stedenbouwkundig belang wegens:

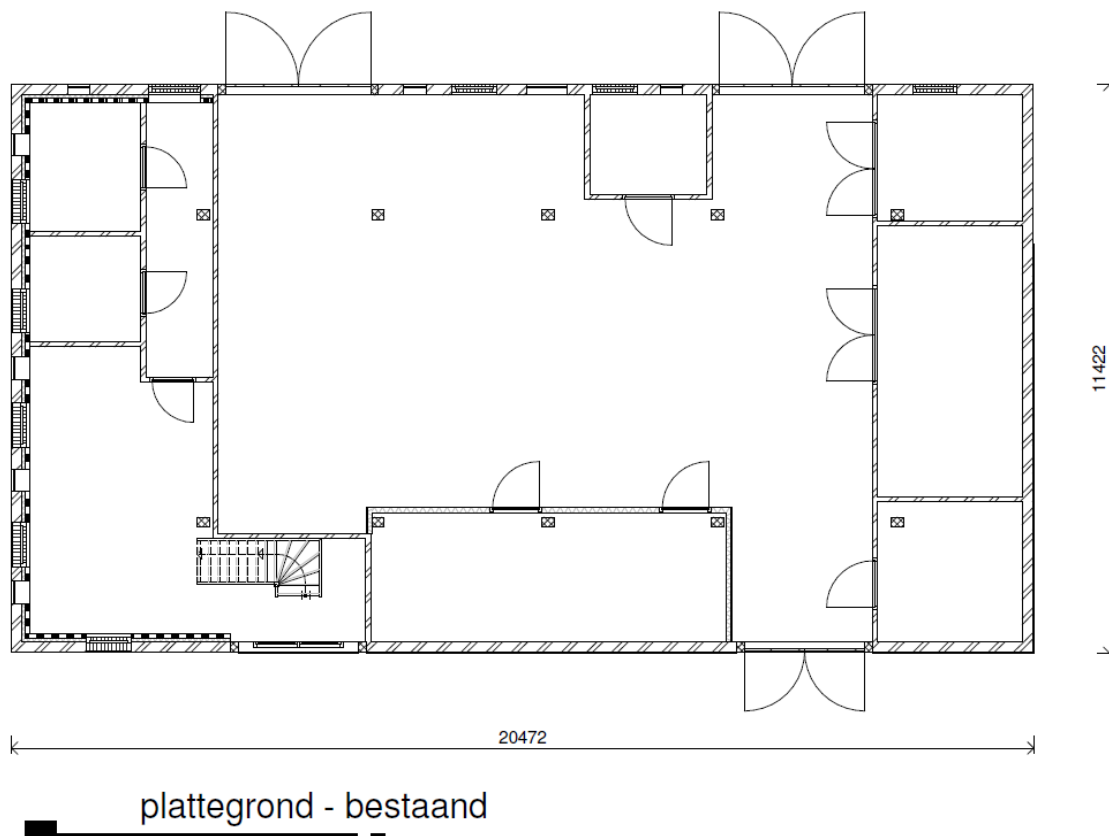
- de functionele en ruimtelijke relatie van de schuur met de boerderij en de straat.
- de gaafheid van de schuur.

[Zie monumentenregister : 507974](#)

De monumentale waarde van de schuur ligt met name op de positie op het erf, alsmede de gaafheid van de schuur. Bij hergebruik zal derhalve aandacht moeten worden gegeven aan het behoud en zo mogelijk het versterken van de karakteristieken zoals hierboven beschreven.

03. BESTAANDE TOESTAND

Medio 2017 werd de bestaande schuur opgemeten en geïnventariseerd teneinde een schetsontwerp te maken voor de herbestemming tot woondoeleinden.



Uit deze inmetingen kwam naar voren dat er ten opzichte van de beschrijving in het monumentenregister al wat wijzigingen aan de schuur waren aangebracht. Het meest opvallende is dat de dichtgezette doorritten inmiddels weer hersteld zijn. Uit archieftekeningen van de eigenaar is gebleken dat deze wijzigingen omstreeks 2011 middels een bouwvergunning zijn uitgevoerd.

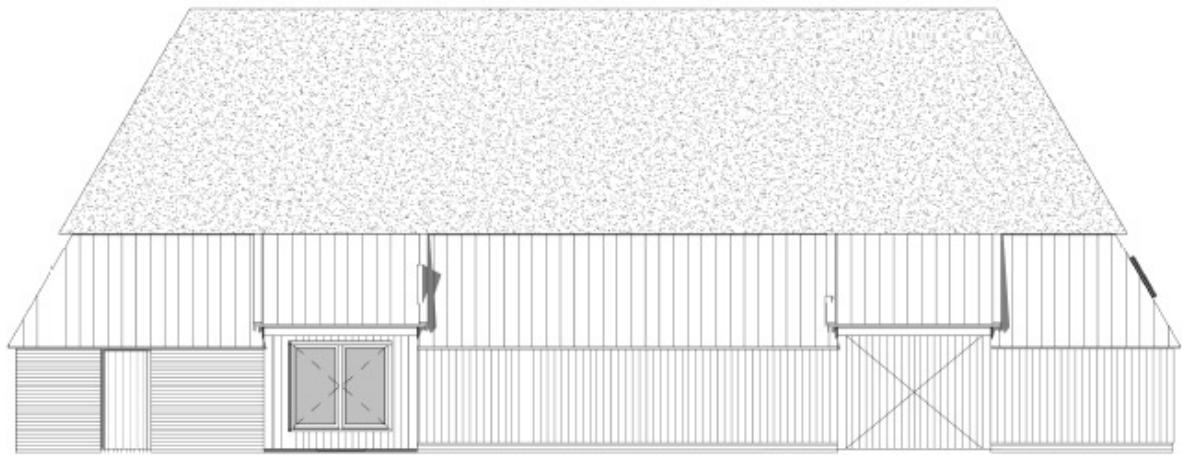
De bestaande gevels zijn ook in beeld gebracht, zowel fotografisch als in het schetsontwerp.



voorgevel bestaand

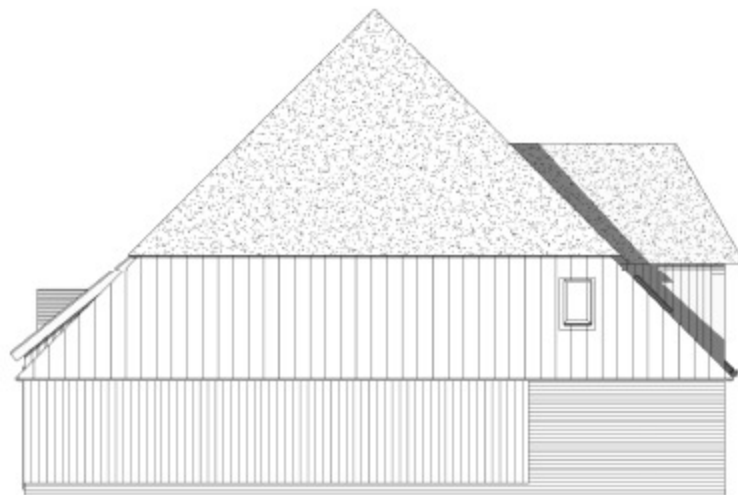






achtergevel bestaand



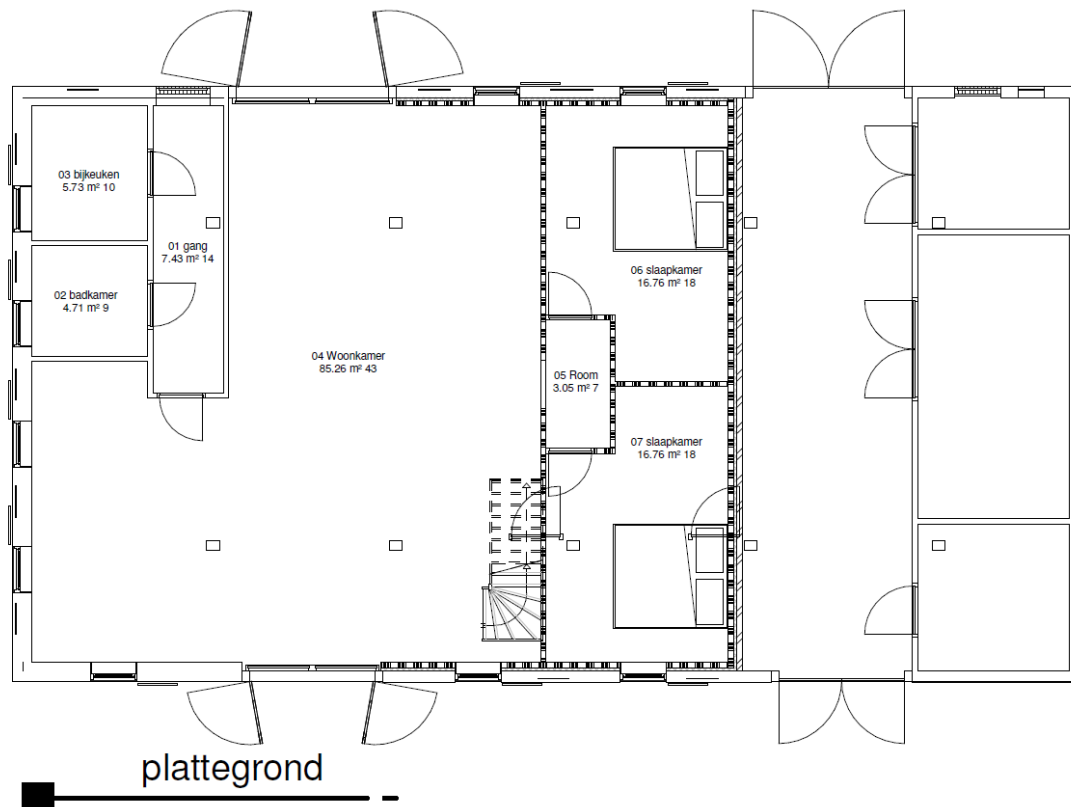


linkerzijgevel bestaand



04. NIEUWE TOESTAND

Het schetsontwerp geeft een beeld van de voorgenomen verbouwing. Uitgangspunt bij het tot stand komen is dat de karakteristieke buitenzijde behouden blijft.

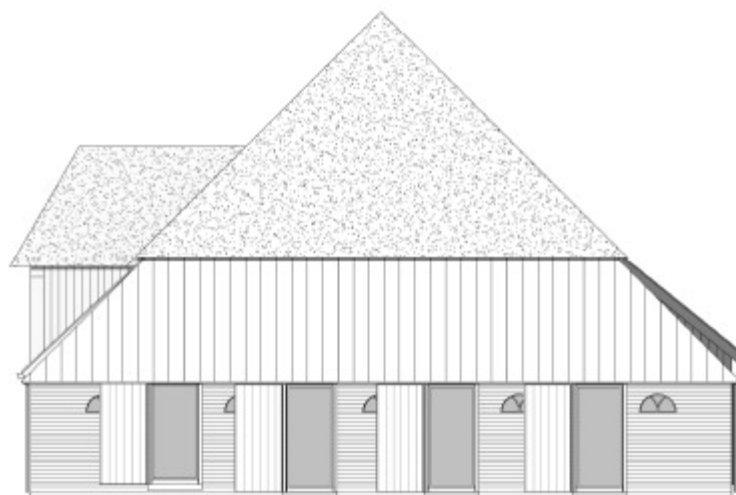


BESCHRIJVING VOORGENOMEN VERBOUWING:

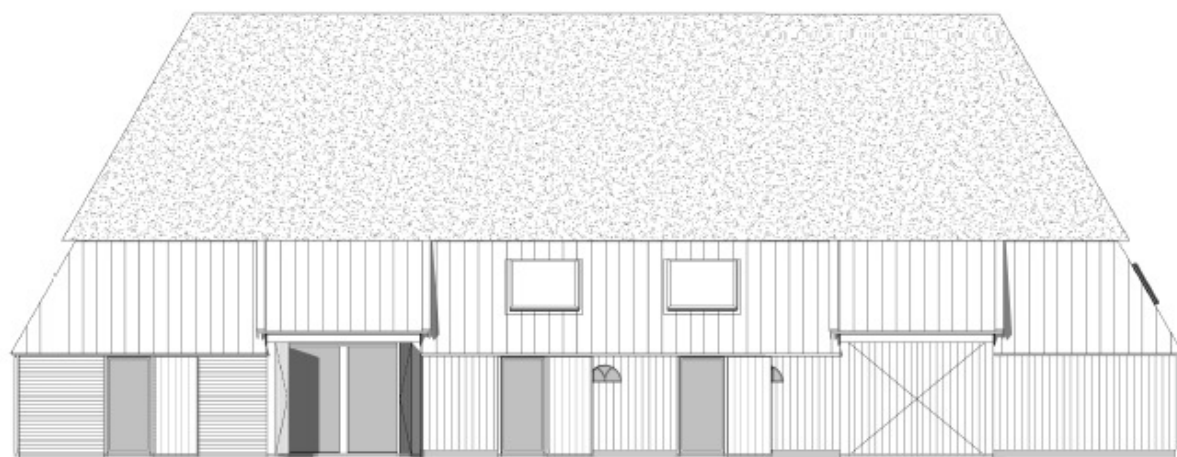
- een deel van de bestaande schuur wordt ingericht voor bewoning, met twee slaapkamers op de begane grond;
- in twee bestaande ruimtes worden badkamer/toilet en de bijkeuken ingericht;
- achter de grote toegangsdeuren (boerderij-zijde) wordt een glaspui (brede middenstijl, smalle tussendorpel) geplaatst, het kozijnhout achter de bestaande eiken deurposten te plaatsen, zodat dit van buiten uit het zicht blijft;
- het aanwezige kozijn in de linker doorrit (straatzijde) wordt verwijderd. Hiervoor komt ook een glaspui achter de bestaande eiken deurposten;
- de bestaande roedeverdeling op de staldeuren zal worden verwijderd en vervangen voor zo groot mogelijke daglichtopeningen;
- de reeds aanwezige geïsoleerde betonvloer is deels al voorzien van vloerverwarming. Het overige deel zal ook van vloerverwarming worden voorzien;
- in de vereiste isolatie van de buitenwanden kan worden voorzien door het toepassen van dampopen, luchtdichte houtvezelisolatie, afgewerkt met een kalkmortel en kalkverf;
- het is de wens de bestaande sporenconstructie van het dak in het zicht te laten. Hierin kan worden voorzien door een nieuw isolatiepakket op de bestaande dakconstructie aan te brengen. De eventuele benodigde versterking van de dakconstructie kan binnen dit pakket opgenomen worden.



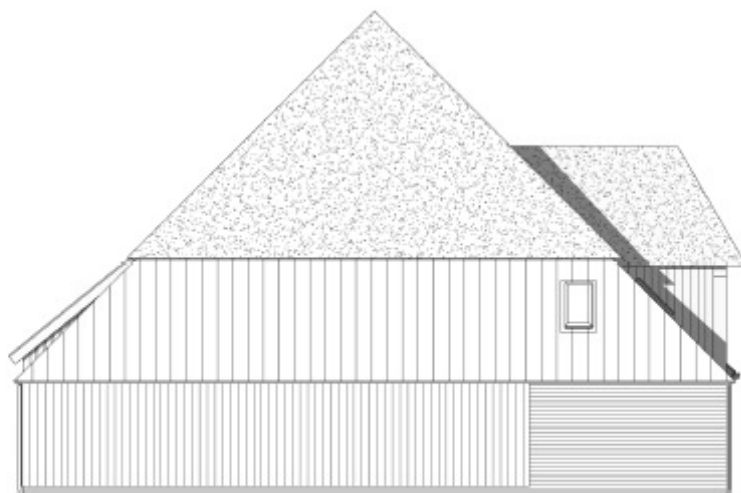
voorgevel NIEUW



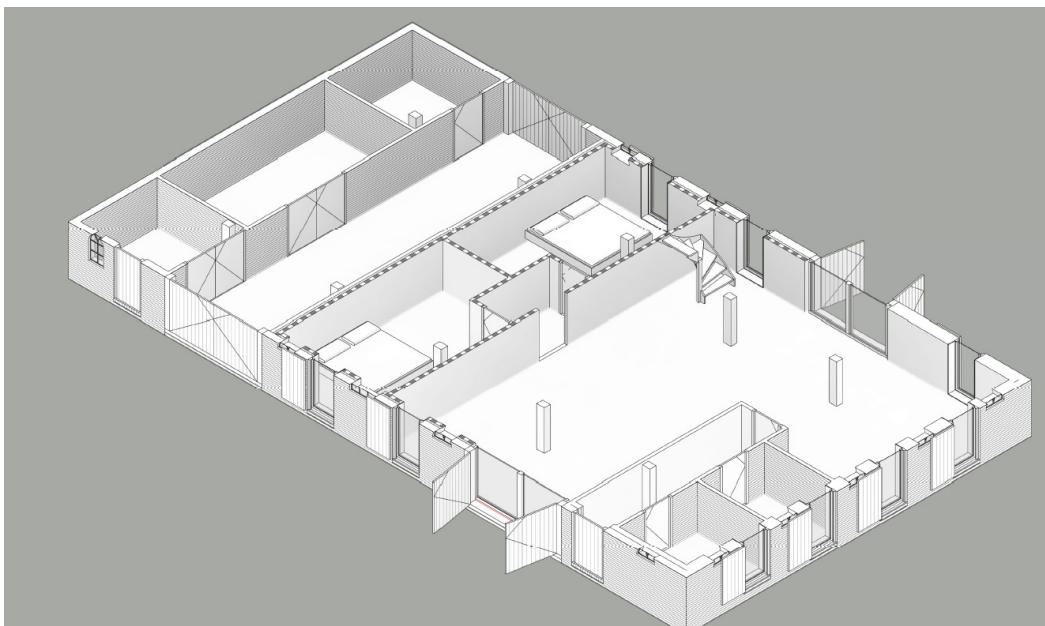
rechterzijgevel NIEUW



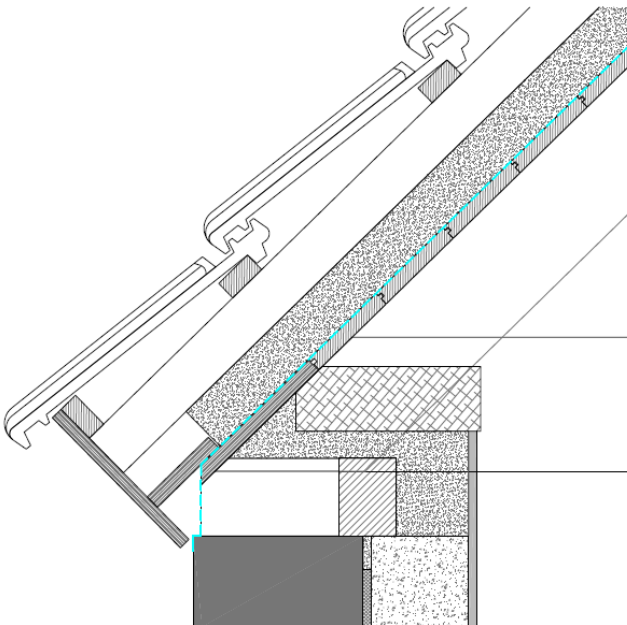
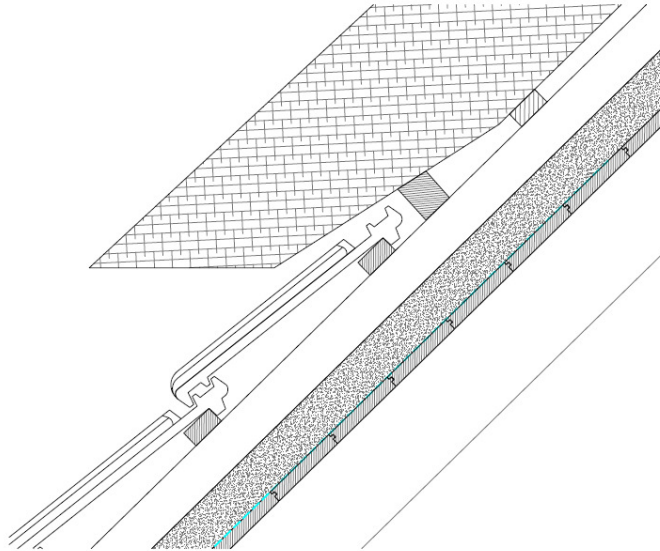
achtergevel NIEUW



linkerzijgevel NIEUW



05. PRINCIPEDETAILS



Erfinrichtingsplan

Plashinne 2017



PLASDIJK 12 – MARKELO (Hof van Twente)

November 2017

Eigenaar L. Broens
Plasdijk 12
7475 TD Markelo

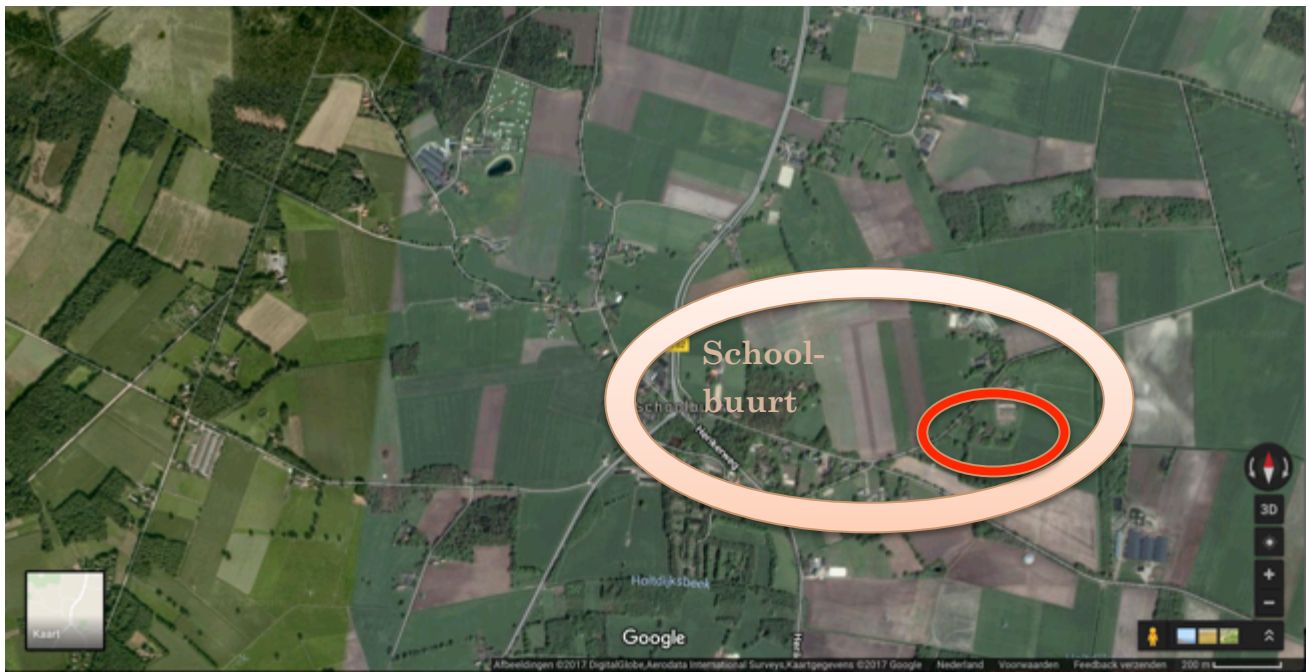
Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Beschrijving van het erf	4
3	Erfinrichting	5
3.1	<i>Landschappelijke inrichting</i>	<i>6</i>
3.2	<i>Flora en Fauna</i>	<i>8</i>

1 Inleiding

Dit document beschrijft de voorgenomen herinrichting van het erf Plashinne, Plasdijk 12 te Markelo. Kadastraal bekend M694 gelegen in de buurtschap Elsen nabij de Schoolbuurt.

Het erfinrichtingsplan is opgesteld in het kader van aanmelding voor het zgn. veegplan en daaraan gerelateerde ontwerpbestemmingsplan, als onderdeel van het beleid van de gemeente Hof van Twente (nota 'Grond voor gebruik: Ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst'). Doel van deelname is het hergebruik van de monumentale schuur aan Plasdijk 12 door herbestemming voor woondoeleinden.



2 Beschrijving van het erf

Het erf bestaat uit een woonboerderij van het hallenhuistype onder rieten zadeldak (zie foto, I) en een schuur met dubbele doorrit onder schilddak (zie foto, II). Beiden gebouwen zijn opgenomen op de Rijksmonumentenlijst, respectievelijk nummer 507973 en 507974. Waardering gelden zowel voor woonboerderij als schuur van architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang onder andere wegens: de functionele en ruimtelijke relatie van de boerderij met de schuur en de straat. Voor de schuur geldt verder de 'gaafheid' van het gebouw. *Bron: Rijksdienst voor het Cultuur Erfgoed.*

Het erf bevindt zich op een landschappelijke overgang met enerzijds doorkijk naar het glooiende essenlandschap en de hoger gelegen Friezenberg en Herikerberg (richting west/zuidwest) en anderzijds de lager gelegen natte delen broeklanden van Elsenerbroek (richting noord oost).

De huidige eigenaar heeft het pand aangekocht in 2003. De foto rechts geeft een bovenaanzicht van die periode. Sindsdien is het terrein landschappelijk verder ontwikkeld, beeldbepalende elementen zoals de markante eiken op de erfscheiding met het naast gelegen agrarische land zijn behouden. Het hof aan noordzijde van de woonboerderij (I) is inmiddels ingericht als een siertuin.

Verharding van het terrein is landschappelijk ingepast, zo is de oprijlaan verhard met grind. De verharding tussen woonboerderij en schuur, met oude waaltjes, is in dezelfde stijl overgenomen voor de looppaden rondom de woonboerderij en schuur en naar het hofje.

Bij het typerende hallenhuis is als bijgebouw een 1-roedige houten hooiberg gebouwd. Deze is gebouwd zoals men gewoon was te doen in vroeger tijden, het beweegbare dak bestaat uit liggers, daarop zijn de sporen gemonteerd en bedekt met riet (zie foto onder). Het erf is verder sober gebleven qua bijgebouwen.



Foto: Stichting Heemkunde Markelo

Eigenaar overweegt op termijn een 4-roedige hooiberg te plaatsen, mits voldoende ruimte en

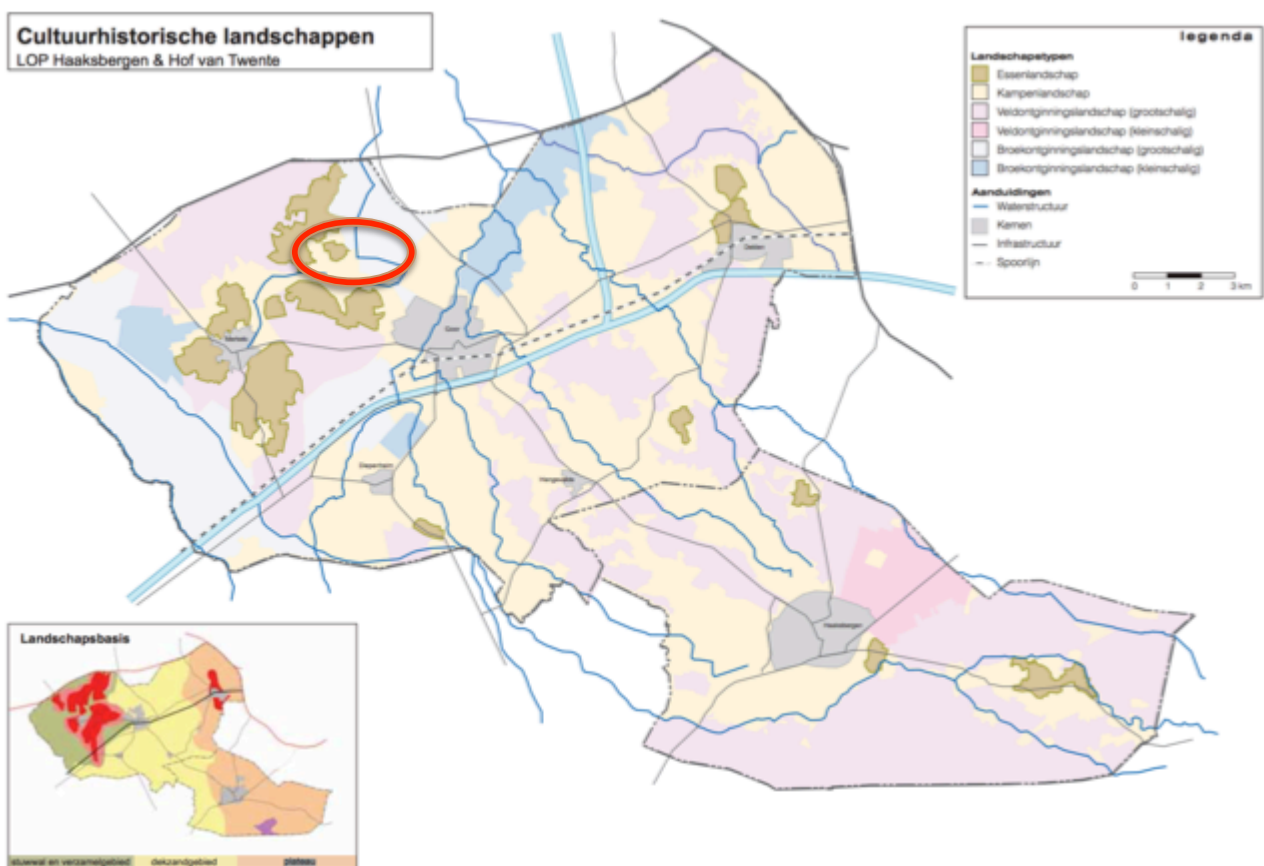


landschappelijk goed in te passen en in samenspraak met een erfgoedconsulent om landschappelijke kwaliteit te behouden.

3 Erfinrichting

Erve Plashinne bevindt zich aan de rand van de zgn. landschapstypen Essenlandschap, Kampenlandschap en grootschalig Broekontginningslandschap. Op de kaart is de indeling van landschapstypen zoals vastgelegd in het 'Landschaps-ontwikkelingsplan Haaksbergen en Hof van Twente' (mei 2005). De foto onder is een prachtig vergezicht vanaf het naast gelegen agrarische perceel op het glooiende landschap met op de achtergrond es en stuwwal van de Friezenberg.

In de loop van de jaren zijn diverse elementen aangebracht, zowel op het erf als naastgelegen agrarische percelen ter versterking van de landschappelijke kwaliteit, een mooi beeld en een prettige leefomgeving.



3.1 Landschappelijke inrichting

Landschappelijk zijn op en om Erve Plashinne de afgelopen jaren (sinds 2003) uiteenlopende elementen toegevoegd. Bij de erfinrichting is ingespeeld op het type landschap waarin het erf zich bevindt, open om het vergezicht over de es te behouden en met hagen als erfafscheiding naar het achterliggende broek-ontginningslandschap.

Voorbeelden van elementen die zijn toegevoegd zijn onder andere:

- Aanplanten van hagen (beuk, mei- en esdoorn) en bosjes rondom en achter in de tuin en aan de zuidzijde van de schuur. Dit biedt veel ruimte en beschutting voor ervvogels zoals mus, mees, boomkruiper en boomklever en bijvoorbeeld ook egels.

Foto rechts: bosje en overhoekjes aan zuidzijde schuur.

- Kloofpalen en hekwerken zijn geplaatst als onderdeel van de omheining van het erf en naastgelegen agrarisch perceel.

Foto links-midden – oostzijde: blik op achterliggende broekontginningslandschap met landschappelijk hekwerk.

Foto rechts-midden - westzijde: omheining van agrarisch perceel met kloofpalen en toegangshek voor landbouw.



- Om het kenmerkende beeld van een oprit naar het erf beplant met eikenbomen, op korte onderlinge plantafstand te behouden, zijn jonge eiken geplaatst, waar de natuur gaten had laten ontstaan.

Foto rechtsonder: oprit direct aan straat met jonge aanplant van eikenbomen en typische landschapsherken.



- De streekeigen leilindes, die in het verre verleden al dienst deden als zonwering aan de voorzijde van de woonboerderij, zijn opnieuw aangeplant en hebben inmiddels weer hun herkenbare karakter gekregen (horizontaal opgebonden).

Foto's direct hieronder: linksboven voorzijde zoals het vroeger was; rechtsboven nieuw geplaatste leilindes; midden zijn inmiddels volwassen leilindes te zien met op voorgrond (midden) een karakteristieke, solitaire notenboom en links vooraan een deel van een eikenboom die onderdeel uitmaakt van een eikengaard (in lijn met naastgelegen agrarisch perceel).



3.2 Flora en Fauna

Voor het behoud en versterken van flora en fauna zijn verschillende soorten nestkasten voor vogels opgehangen op het erf. De aangeplante hagen zijn een goede plek voor onder andere mussen, evenals verschillende bosjes en overhoekjes.



Foto van nok van schuur (zuidzijde) waarin een uilenkast is geplaatst.



Foto waarop diverse nestkasten zichtbaar zijn. Op het erf zijn onder andere geplaatst:

- uilenkast
- mussenkast
- vleermuiskasten (2)
- holenduivenkast
- egelkast.

Het hofje aan de noordzijde van de woonboerderij was bij aankoop een grasveld omgeven door een beukhaag. Dit hofje is omgevormd tot een siertuin met een jonge pruimenboom in het midden. De looppaden zijn voorzien van oude waaltjes. Zomers is het een heerlijk hofje voor onder andere bijen en vlinders en vogels in de beukhaag.



Aanplant in de loop der jaren:

- Vlier
- Eik
- Krent
- Mispel
- Acacia
- Kastanjeboom
- Wilg
- Hulst
- Vruchtbomen oa peren- en pruimenbomen
- (Boeren-)hortensia's
- Wilde bosanemoon
- Seringen
- Hagen: meidoorn, esdoorn, beuk.