

Renovatieplan

voor het toevoegen van 2 wooneenheden in een karakteristieke schuur

Kerkweg 6 - 7482 NS - Haaksbergen

26-06-2023

t.a.v Dhr. E. te Lintelo

Voorwoord

In het plangebied, gelegen aan de Kerkweg te Haaksbergen is de heer te Lintelo voornemens de overvloedige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en de locatie gereed te maken voor een bestemmingswijziging. Op deze projectlocatie is een karakteristieke schuur aanwezig. De wens van initiatiefnemer is deze karakteristieke schuur te splitsen in twee wooneenheden door toepassing van het VAB-beleid van de gemeente Haaksbergen. Om de karakteristieke bebouwing te behouden is het volgende renovatieplan opgesteld.

Inhoudsopgave

Voorwoord	02
Planlocatie	05
Tijdreis erfbebouwing	06
Tekening 1932	07
Beoordeling erfensemble “het oversticht”	08
Landschappelijk inpassing	09
Foto analyse	10
	11
Kenmerken	12
Plattegrond	13
Animatiebeelden	14-21
Bronnen	22
Bijlagen	23
1- Bijlage advies waardering karakteristieke panden Haaksbergen	
2- Bijlage landschappelijke inpassing	
3- Tekening So-1 bestaande situatie	
4 - Tekening SO-2 gewijzigde situatie	

Planlocatie

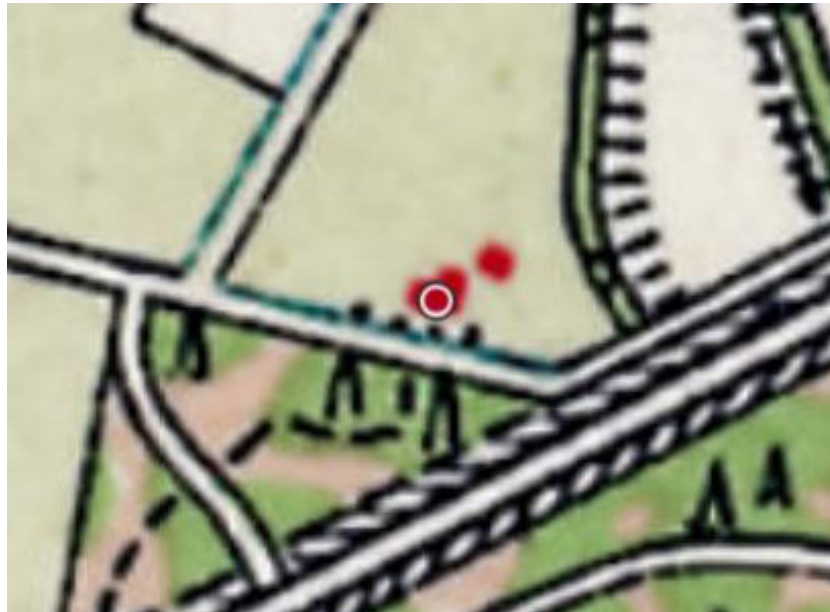
bestemmingsplan - kadastrale aanduiding

De locatie ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Haaksbergen. En heeft de kadastrale kenmerken gemeente Haaksbergen, sectie N, nummer 1191 met een omvang van ca 1,1 ha.



Tijdreis erfbebauwing

1937

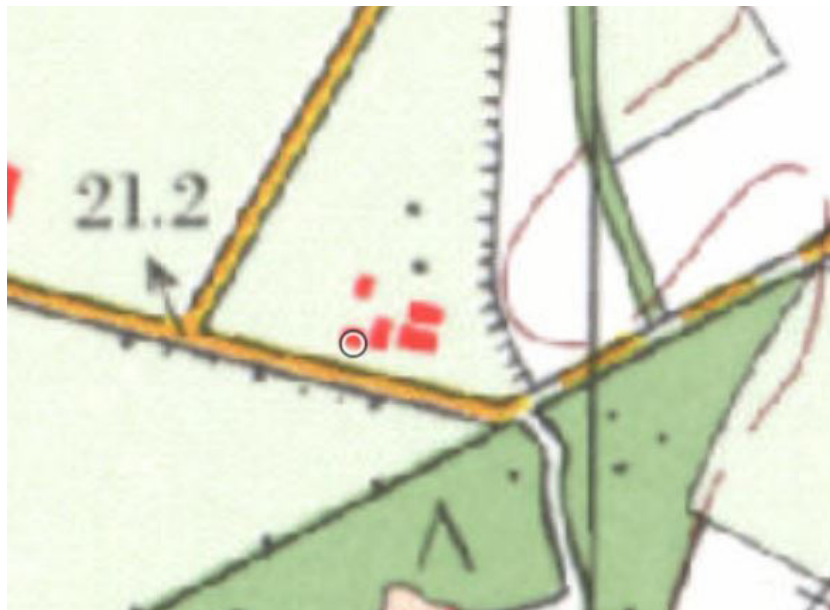


1955



Wanneer we teruggaan in de tijd is de eerste bebouwing binnen de planlocatie opgericht in de jaren 30. Dit betreft de oorspronkelijk woning en schuren. Deze bebouwing is nog aanwezig in de vorm van het woonhuis met de aangebouwde voormalige bedrijfsgebouwen. Op de kaart van 1955 zijn enkele losse veldschuren aanwezig. In de jaren 70 en 80 nemen de aanwezige bedrijfsgebouwen op het perceel toe. Dit versterkt zich in de jaren 90 en rest tot aan heden.

1980

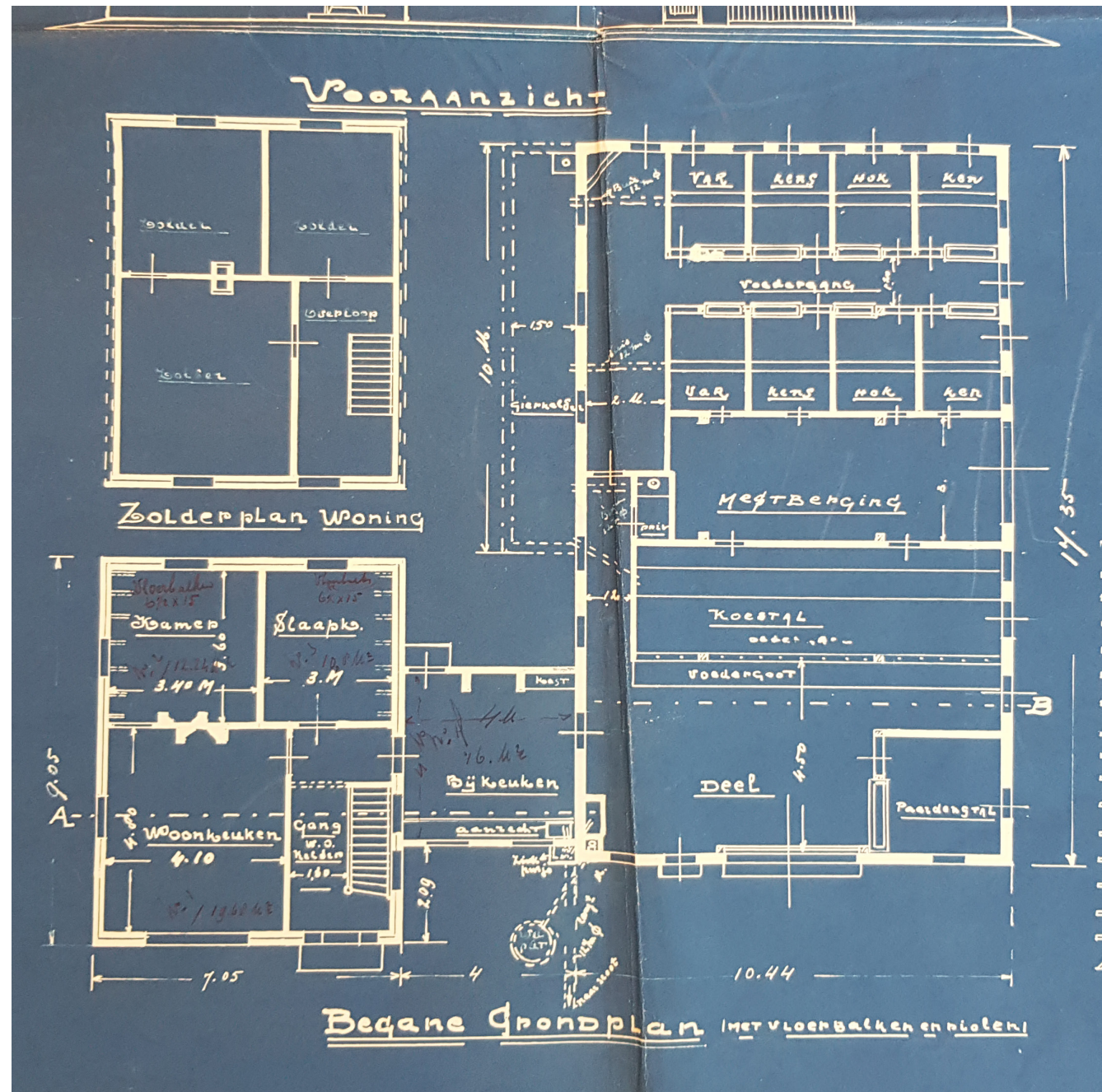


1990



Tekening

1932



De oorspronkelijke bouwtekening dateert uit het jaar 1932. Op de hiernaast en onder getoonde afbeeldingen enkele aanzichten van deze tekening. In de jaren 70 is het woonhuis grotendeels gewijzigd. De kapconstructie is hierbij vervangen. In de jaren 80 is hierbij een bijkeuken geplaatst. Gezien de huidige bebouwing als omschreven in de verderop besproken fotoanalyse lijkt de uitvoering niet geheel overeen te komen met de aanwezige tekening. Met name de positie van de gevelopeningen wijken hierin af. Wel zijn op de tekening de kenmerkende elementen aanwezig. Denk hierbij aan het ensemble (3 bouwvolumes) en het siermetselwerk.



Beoordeling erfensemble “het oversticht”

Het Oversticht heeft in opdracht van de gemeente Haaksbergen het erfensemble gewardeerd. Voor de waardering zijn een aantal vooraf vastgestelde criteria gebruikt. De beoordeling betreft niet de boerderij op zichzelf, maar de relatie tot het gehele erfensemble en het omringende landschap. De hiernaast getoonde en de onderstaand afbeeldingen zijn knipsels uit het adviesrapport. Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd aan dit renovatieplan..



Drie erfensembles

Kerkweg 6



Boerderij met melklokaal en schuur in drie parallelle en verbonden bouwvolumes, gesitueerd met voorzijde aan de weg. Bouwwerken zorgvuldig gedetailleerd met siermetselwerk. Voortuin en boomgaard aan de weg. Aan de westzijde bomenrij (lindebomen). Terrein achter geplaveid met betonklinkers. Karakteristiek voor het jonge landschap na de heideontginningen in de jaren 30 van de 20^{ste} eeuw.

De later toegevoegde schuren doen af aan de oorspronkelijk open structuur door afdichting door dwarssituering.



Voor de onderzochte erfensembles leverde dit het volgende resultaat op:

Adres	1	2	3	4	5
Kerkweg 6	**		**		**
Olthuisweg 9	*	*		*	
Rosinkweg 5	**	*	*	**	

Dit betekent dat Kerkweg 6 en Rosinkweg 5 in aanmerking komen om als karakteristiek pand te worden benoemd. Olthuisweg 9 valt er net buiten.

Landschappelijke inpassing



Voor de planlocatie is een landschappelijke inpassing opgesteld door Borgerink Groendesign.

Wanneer we naar dit plan kijken zien we de relatie van het erfensemble tot het landschap en is te zien dat door de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen de oorspronkelijk open structuur in het landschap terugkomt. Het verplaatsen van het inrit draagt hieraan bij, waarbij de verplaatsing eveneens zorgt voor meer privacy in de toe te voegen wooneenheden

kanttekening

Door de toekomstige nog te realiseren bijgebouwen een gedekte kleurstelling te geven en deze qua materialisatie ondergeschikt te maken aan de bestaande aanwezige bebouwing, komt deze laatste nog beter tot zijn recht. Mogelijk kan dezelfde handtekening worden doorgetrokken in de nog te bouwen RvR-woning, waarbij gedacht kan worden aan een 1 laagse bouw + dak. Dit is verbeeld in een animatie op pagina 21.

Fotoanalyse

De volgende fotoreeks geeft een beeld van de huidige bouwkundige staat van de bebouwing. Daarnaast zijn kenmerkende architectuur- cultuurhistorische waarden en de indentiteit van het pand aangegeven.

De cijfers op de hiernaast geplaatste afbeelding tonen de positie van de foto's



Bouwkundige staat bebouwing



foto 1 :
De voorgevel geeft een duidelijk beeld van een geschakelde bebouwing. De mansardekap is in de jaren 70 vervangen voor een zadeldak. Hierbij is het metselwerk op de verdieping opgetrokken. De voorgevel van het woonhuis is nog gemetseld in vlaams verband, deze is in de overige gevels niet terug te zien. In de topgevels van de bouwwerken is indentiek siermetselwerk aangebracht. De kozijnen van het woonhuis zijn reeds vervangen voor kunststof kozijnen met passende verdeling en roeden. De muurankers van de balklaag zijn terug te zien in de gevel.



foto 2:
Voorgevel woonhuis met aangebouwde bedrijfsgebouwen

Bouwkundige staat bebouwing



foto 3 :
Karakteristieke voorgevel voormalig bedrijfsgebouw / schuur. Het metselwerk in steensverband komt duidelijk naar voren. De voormalige toegdeuren zijn dichtgezet met achterliggend metselwerk. Diverse deur - raamopeningen zijn in het verleden vervangen. In het metselwerk is het trasraam en rollaag nog zichtbaar evenals de togen boven de ramen en (voormalige) deuren. Daarnaast komt het siermetselwerk terug in de topgevel.



foto 4 :
Het tussenlid tussen de bestaande schuur en het woonhuis, voor beoogd en oorspronkelijk gebruik als bijkeuken. In het verleden is een wooneenheid toegevoegd in het tussenlid en is de oorspronkelijke gevel gewijzigd. Hierbij is een groot raamkozijn geplaatst. In de topgevel is nog het oorspronkelijke siermetselwerk te zien. Het overige metselwerk in vlaams verband is nog deels aanwezig. De tussendakse goot tegen de woning is verhoogd ten behoeve van een doorloop tussen de woningen.



foto 5 :
Rechterzijgevel met aan de voorzijde houten raamkozijnen en aan de achterzijde de voormalige staldeuren van de grupstal. Het dakvlak hangt op grote delen door. Vermoedelijk door het wegvallen van de gebintconstructie. Aan de voorzijde zijn enkele waarschijnlijke deuropeningen en vervangen voor raamkozijnen.



foto 6 :
Achtergevel voormalig bedrijfsgebouw. In de achtergevel zijn de contouren van de oude deel / endeur nog zichtbaar, waarin een terugliggende muur is gemetseld. De originele positionering van de gevelopeningen is nog intact.



foto 7:
Linkerzijgevel met de oude stalramen en staldeuren. Eveneens als het rechterdakvlak vertoont ook het linkerdakvlak vormen van doorbuiging. De zijgevel loopt over in een plat dak.



foto 8 :
Achtergevel woonhuis en tussenlid met plat dak en achteringang. Het platte dak aan het tussenlid is later aangebouwd evenals de bijkeuken aan de woning. In de achtergevel van de woning is het halfsteensverband duidelijk herkenbaar.

Kenmerken

De wens van initiatiefnemer is om 2 wooneenheden in de karakteristieke schuur te realiseren. Door functieverandering, namelijk van schuur naar woonhuis, zullen er andere eisen aan het gebouw worden gesteld. Eisen op gebied van woongenot, levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Dit zal op een eigentijdse manier, maar met behoud van de karakteristieke elementen worden ingepast.

Wanneer we kijken naar de herkenbaarheid en gaafheid van de bouwwerken, dan zien we deze terug in het ensemble. De 3 bouwvolumes welke samen 1 geheel vormen. Daarnaast kennen de 3 bouwvolumes allen een identiek terugkomend siermetselwerk in de topgevel (foto).

In het aangebouwde tussenlid en de karakteristieke schuur zijn niet alle raam en deuropening van origine, maar de contouren hiervan zijn zichtbaar in het metselwerk. Het metselwerk is hier op diverse plekken aangeheeld. Het tussenlid kent op dit moment een fors kozijn. Dit heeft net als het metselwerk van het tussenlid verandering nodig. Door het terugbrengen van authentieke gevelopeningen in alle gevels zal ook de herkenbaarheid van de gevels worden teruggebracht. De zijgevels kennen een repetitie van ramen en deuren. Deze kunnen net als het metselwerk gehandhaafd blijven, maar met aandacht voor lichtinval en achterliggend functiegebruik. De voorkeur geniet om de schuur van binnenuit te verduurzamen, met behoud van de gevels.

De constructie van de schuur is grotendeels vervallen. In de voormalige grupstal (achterzijde schuur) zijn de gebintpalen nog deels aanwezig, maar in zeer slechte staat. Vermoedelijk door het in het verleden aanwezig vee. Aan de voorzijde is de houten gebint constructie niet meer aanwezig. Het dak toont verzakking in de langsgevels. Gezien de huidige staat en de toekomstige functie is het aanbevolen het dak alsmede de constructie te vervangen en deze toekomstbestendig te maken, waarbij direct gekozen wordt voor geïsoleerd dak, welke geschikt is voor de woonfunctie.

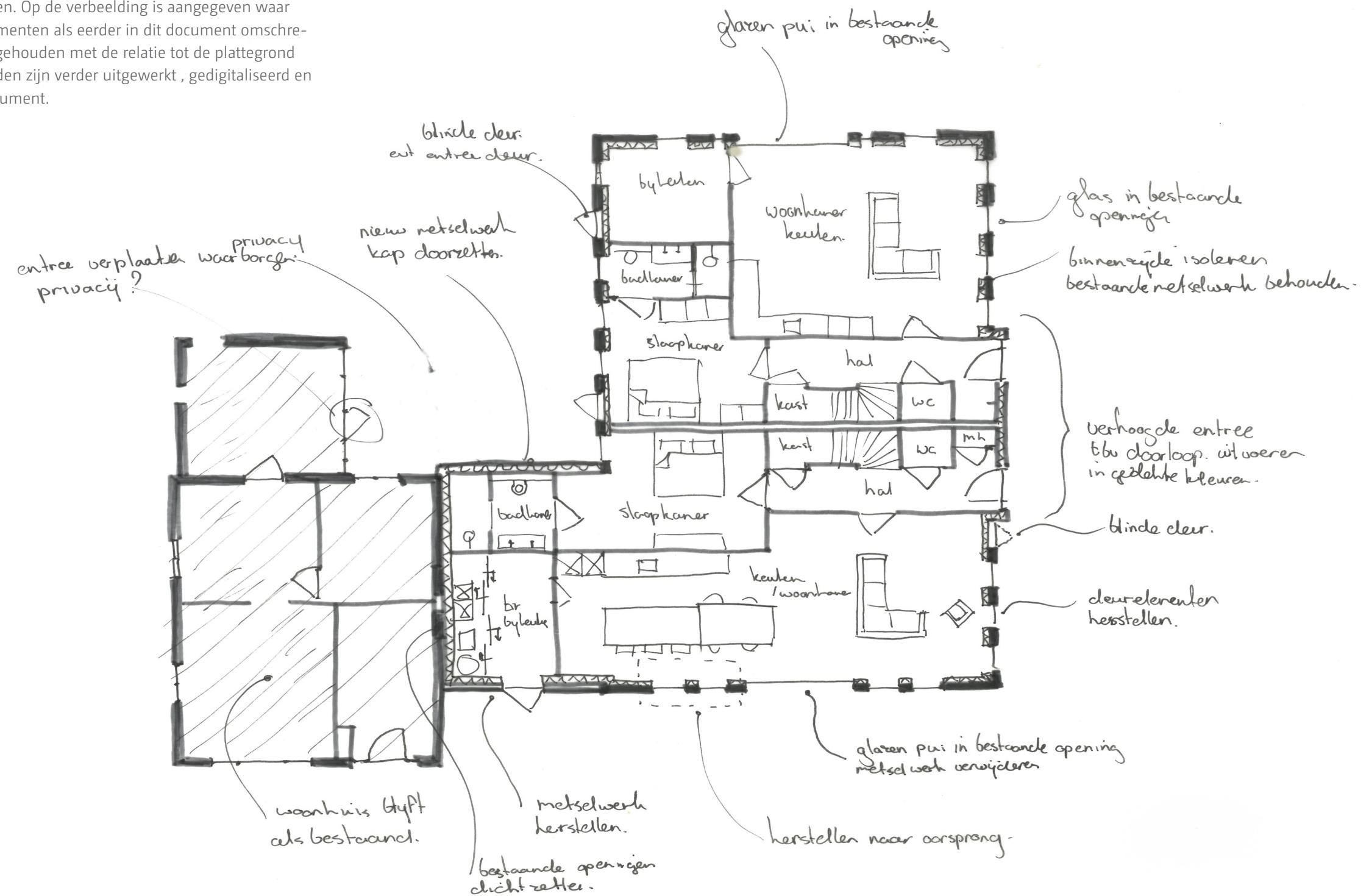
Mogelijkheden en herkenbaarheid



Plattegrond

Toelichting

De hiernaast getoonde schets toont de mogelijkheden met betrekking tot het toevoegen van de 2 wooneenheden. Op de verbeelding is aangegeven waar herstel van de kenmerkende elementen als eerder in dit document omschreven mogelijk is. Daarbij rekening gehouden met de relatie tot de plattegrond en de erfinrichting. De plattegronden zijn verder uitgewerkt, gedigitaliseerd en toegevoegd als bijlage van dit document.



Animatie

Voorgevel

De volgende animatiebeelden geven een impressie van de uitstraling van de schuur na inpassing van de 2 wooneenheden en renovatie.

1. Nieuw te plaatsen deurkozijn t.b.v. bijkeuken. Bestaand metselwerk tussenlid herstellen in vlaams verband. Siermetselwerk behouden.
2. Vervangen bestaand kozijn en nieuwe gevelopeningen aanbrengen in lijn met rechterzijde.
3. Achterliggend metselwerk in toog verwijderen. Nieuw te plaatsen kozijn t.b.v. woonkamer en keuken.
4. Bestaande raamopening vervangen. Voormalige staldeuren benutten als luiken.



Rechterzijgevel

1. Bestaande raamkozijnen vervangen en voormalige deuropening terugbrengen in de vorm van een raamkozijn.
2. Verhoogde entree voor beide woningen. Uitvoering in gedekte kleurstelling.
3. Bestaande staldeuren vervangen voor raamkozijnen. Openingen handhaven.
4. Dakramen ten behoeve van daglicht op slaapkamer. Bij vervanging van het dak oordelen of bestaande dakpannen herbruikbaar zijn. Indien voor nieuwe pannen gekozen wordt, deze in kleurstelling en vormgeving als bestaand.



Achtergevel

1. Nieuw te plaatsen raamkozijn in bestaande gevelopening. Bestaande staldeuren behouden als zijnde luik.
2. Achterliggend metselwerk in toog verwijderen. Nieuw te plaatsen kozijn t.b.v. woonkamer en keuken.
3. Bestaande achteruitbouw met plat dak verwijderen. Kap tussenlid doortrekken na achterzijde.
4. Nieuw raamopening in nieuw achtergevel. Kozijn uitvoeren met roedeverdeling. Achterliggende functie is badkamer.



Linkerzijgevel

1. Bestaande gevel handhaven.
2. Dakraam t.b.v. daglicht en ventilatie in badkamer



Perspectief



Perspectief



Perspectief



Totaalbeeld erf na transformatie



Bronnen

LUCHTFOTO

www.ruimtelijkeplannen.nl
www.pdokviewer.nl

TIJDREIS

www.topotijdreis.nl

TEKENING

Archief gemeente Haaksbergen

BEOORDELING ERFENSEMBLE

Advies waardering karakteristieke panden Haaksbergen “Het Oversticht”

LANDSCHAPPELIJK INPASSING

Borgerink Groendesign

Bijlagen

1- ADVIES WAARDERING KARAKTERISTIEKE PANDEN HAAKSBERGEN

2- LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

3- SO - 101 PLATTEGRONDEN BESTAAND

4- SO - 102 PLATTEGROND GEWIJZIGD



Kerkweg 6, Olthuisweg 9, Rosinkweg 5

Advies waardering karakteristieke panden Haaksbergen

Marjanne Statema
Zwolle, 27 januari 2022

Inhoud

Inleiding.....	4
Drie erfensembles	5
Kerkweg 6.....	5
Olthuisweg 9.....	6
Rosinkweg 5	7
Waardering.....	8
Bibliografie	8
Colofon	9

Inleiding

In de laatste jaren zijn er verschuivingen in het gebruik van de agrarische erven in het buitengebied. Erven en karakteristieke agrarische bebouwing zijn onderhevig aan transformatie voor een nieuw gebruik. Gebouwen krijgen andere functies of verliezen soms hun functie helemaal.

De gemeente Haaksbergen hecht waarde aan de voor de streek kenmerkende agrarische bebouwing in het buitengebied en wil daar zorgvuldig mee omgaan. Daarom heeft Het Oversticht in opdracht van de gemeente eerder al in 2008 een inventarisatie uitgevoerd waarbij karakteristieke panden in het buitengebied zijn benoemd. Het uitgangspunt is het behoud van cultuurhistorisch erfgoed, maar tegelijkertijd vindt de gemeente het van belang dat nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier een plek krijgen in het landschap en aansluiten bij de karakteristiek van de erven en gebouwen.

Nu heeft de gemeente Het Oversticht gevraagd drie panden te beoordelen die bij de inventarisatie in 2008 niet zijn meegenomen. Het betreft: Kerkweg 6, Olthuisweg 9 en Rosinkweg 5. Mogelijk zijn deze erven niet gewaardeerd omdat ze niet op de lijst van te waarderen erven stonden. Bij al deze drie adressen staan veranderingen op stapel, zoals splitsing van de woning of de realisatie van nieuwe bebouwing. Wij hanteren voor deze beoordelingen dezelfde eenduidige systematiek als in 2008. Bij de waarderingen gebruiken we een aantal vooraf vastgestelde criteria. Wij beoordelen de boerderijen niet op zichzelf, maar in relatie tot het gehele erfensemble en het omringende landschap. Ook wegen we deze boerderijen en erven in relatie tot de andere gewaardeerde erven in de gemeente.

Anneke Coops en Marjanne Statema
27 januari 2022

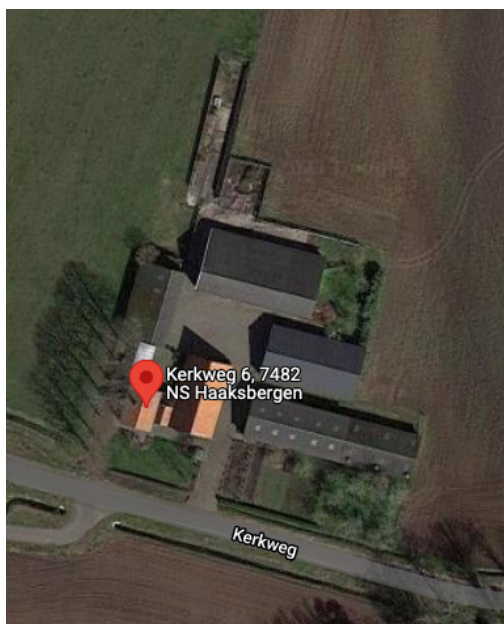
Drie erfensembles

Kerkweg 6



Boerderij met melklokaal en schuur in drie parallelle en verbonden bouwvolumes, gesitueerd met voorzijde aan de weg. Bouwwerken zorgvuldig gedetailleerd met siermetselwerk. Voortuin en boomgaard aan de weg. Aan de westzijde bomenrij (lindebomen). Terrein achter geplaveid met betonklinkers. Karakteristiek voor het jonge landschap na de heideontginningen in de jaren 30 van de 20^{ste} eeuw.

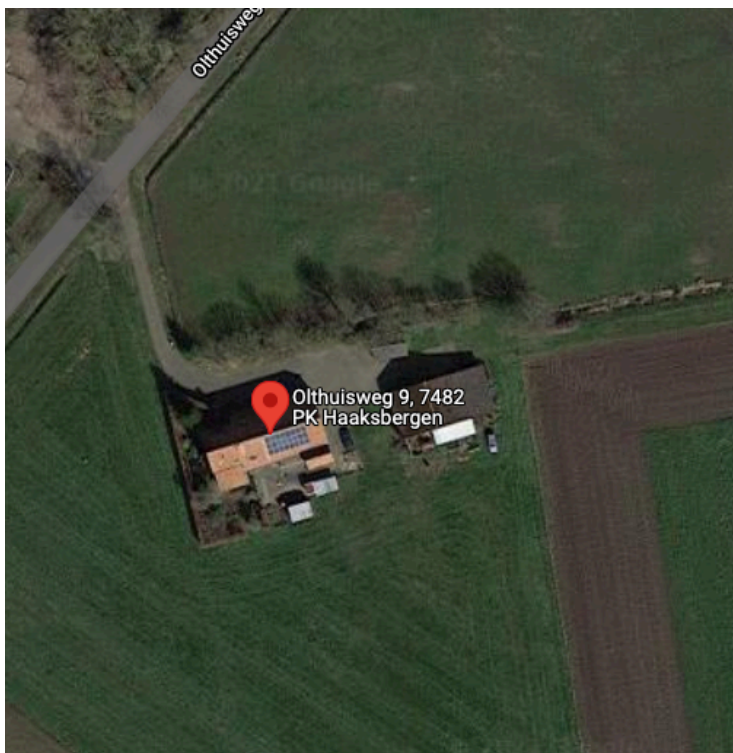
De later toegevoegde schuren doen af aan de oorspronkelijk open structuur door afdichting door dwarssituering.



Olthuisweg 9



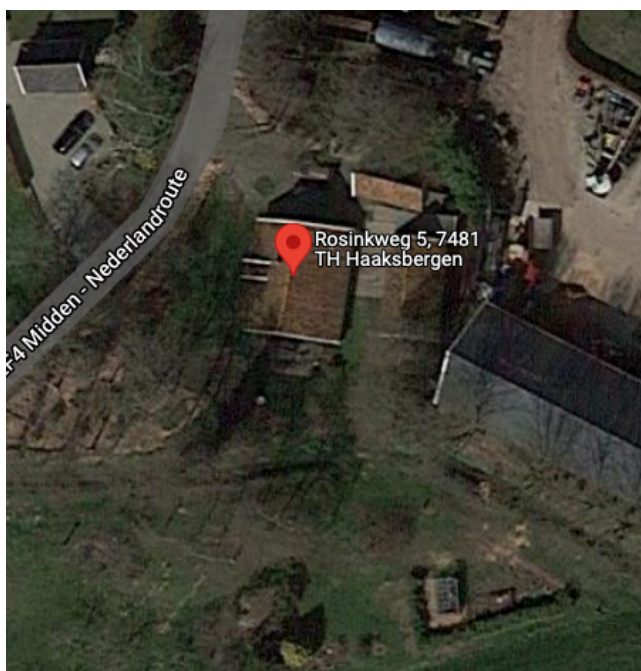
Oorspronkelijk was het bos aan de noordoostzijde uitgebreider en lag het complex aan de bosrand. Vanouds hallenhuistype met kleine schuur en open wagenschuur. Woonhuis aangebouwd in 1956. Jonge windsingel aan de noordzijde.



Rosinkweg 5



Besloten erf, onderdeel van cluster van oude erven vlak buiten de bebouwde kom van Haaksbergen. Losse strooiing en streekeigen. Twee schuren en boerderij van hallenhuistype, verbouwd tot woning in 1972. Tuin met parkachtige aanleg met moestuingedeelte en oude knotbomen.



Waardering

Bij de waardering in 2008 werden de volgende vijf criteria gehanteerd:

1. relatie met landschap
2. erfstructuur/erfinrichting
3. herkenbaarheid/gaafheid
4. streekeigenheid
5. niet-streekeigen, wel architectuur- en cultuurhistorische waarden

Per criterium kan onderstaande waardering worden toegekend:

[leeg] negatief/ niet aanwezig

* aanwezig

** positief

? niet goed zichtbaar, niet met zekerheid te zeggen

Een object kan maximaal 8 punten halen. Om in aanmerking te komen voor het kenmerk 'karakteristiek' is een minimaal aantal van 4 ** nodig. Daaronder is het pand van onvoldoende waarde om opgenomen te worden.

Voor de onderzochte erfensembles leverde dit het volgende resultaat op:

Adres	1	2	3	4	5
Kerkweg 6	**		**		**
Olthuisweg 9	*	*		*	
Rosinkweg 5	**	*	*	**	

Dit betekent dat Kerkweg 6 en Rosinkweg 5 in aanmerking komen om als karakteristiek pand te worden benoemd. Olthuisweg 9 valt er net buiten.

Bibliografie

2014-02 Achtergronddocument BKP Buitengebied Gemeente Haaksbergen

Bouwdossier Gemeente Haaksbergen

BAG viewer - <https://bagviewer.kadaster.nl/>

Google Maps – <https://maps.google.com/>

HisGIS - <https://www.hisgis.nl/>

Topo Tijdreis - <https://www.topotijdreis.nl/>

Colofon

Titel

Kerkweg 6, Olthuisweg 9, Rosinkweg 5. Advies waardering karakteristieke panden Haaksbergen

Opdrachtgever

Thorben Scholten, gemeente Haaksbergen

Uitvoerder

Het Oversticht

Samenstelling

Marjanne Statema

Contactgegevens

Marjanne Statema

marjanne.statema@hetoversticht.nl

Anneke Coops

anneke.coops@hetoversticht.nl

Datum

27 januari 2022



Overzicht beplantingsplan

1: Haag - 28 meter
Beuk - Fagus sylvatica > 140 stuks
Plantmaat 80-100, 5st/m1, enkele planrij

2: Bomenrij
Winterlinde - Tilia cordata 'Greenspire' > 4 stuks
Plantmaat 14-16, tussenafstand 10 meter

3: Haag - 9 meter
Beuk - Fagus sylvatica > 45 stuks
Plantmaat 80-100, 5st/m1, enkele planrij

4: Solitaire boom
Walnoot - Juglans regia > 1 stuks
Plantmaat 14-16, solitaire aanplant

5: Bomenrij
Winterlinde - Tilia cordata 'Greenspire' > 4 stuks
Plantmaat 14-16, tussenafstand 8 meter

Overzicht sloop schuren / verwijderen groen/grijs
A: Behoud 120 m2 schuur, sloop 58 m2
B: Sloop schuur 379 m2
C: Sloop schuur 267 m2
D: Sloop schuur 408 m2
Totale sloop bijgebouwen 1.112m2 en nieuwbouw 470m2 aan bijgebouwen
E: Verwijderen kuilvoerplaat - 320 m2
F: Verwijderen kuilvoerplaat - 158 m2
G: Totaal aan verharding huidige situatie: 1415m2 en toekomstig 800m2 verharding
H: Verwijderen 3 fruitbomen en laurierhaag

LEGENDA

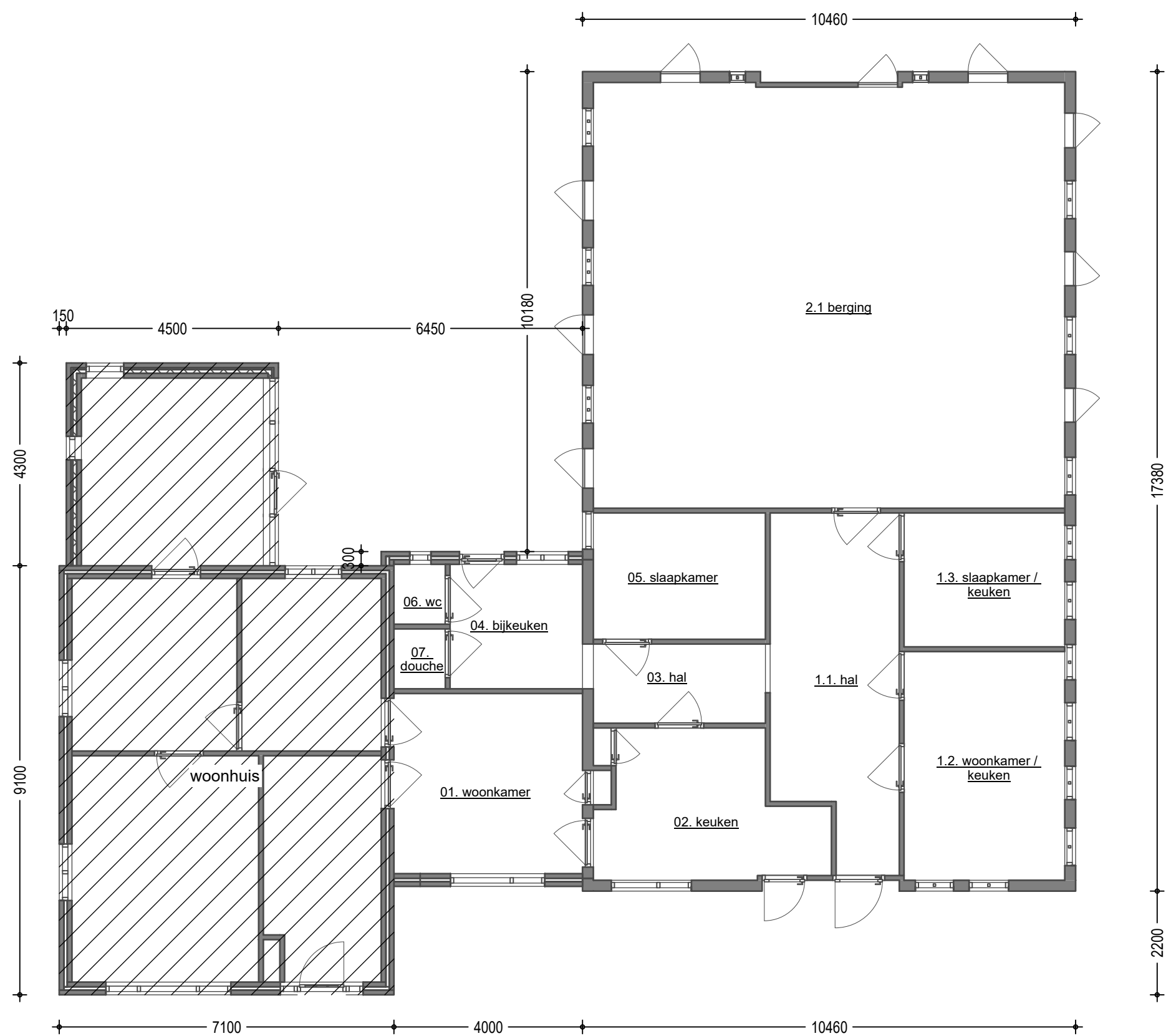
- Bestaande boom
- Bestaande haag
- Nieuwe bomen
- Nieuwe haag

DEFINITIEF

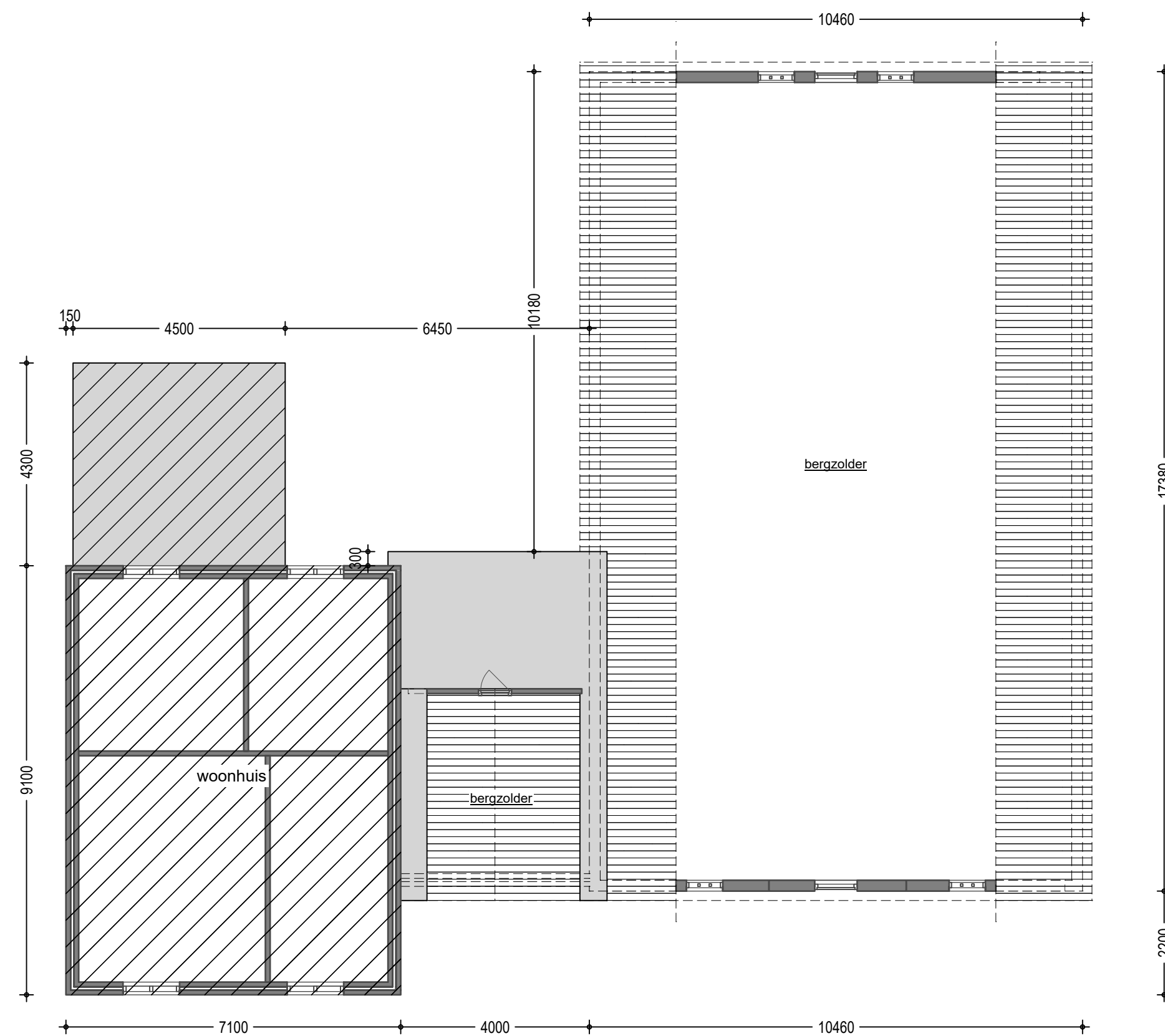
Landschapstype: Jonge ontginningen /veldontginningslandschap

	Getekend door	Niels Borgerink
	Laatste gewijzigd op	25-04-2022
	Datum	14-02-2022
	Paginaformaat	A3 liggend
	Schaal	1 : 500

Project	Uitwerking erfinrichting rood voor rood
Planlocatie	Kerkweg 6 - Haaksbergen
Bezoekadres/Postadres: Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte	
Contact: Telefoon: (0541) 725 005 Mobiel: (06) - 531 988 54 E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl www.borgerinkgroendesign.nl	



Beganegrond bestand



Verdieping bestand



Pit bouwadvies
Voslaan 7
7156 MN Beltrum
0544 - 725925

info@pitbouwadvies.nl
www.pitbouwadvies.nl

Tekeningen en adviezen van Pit bouwadvies zijn gemaakt op basis van de meest actuele kennis en ervaringen uit onderzoek en praktijk. Pit bouwadvies is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat door toepassing en uitvoering van deze tekeningen en adviezen.

© Copyright Pit bouwadvies

Gegevens:

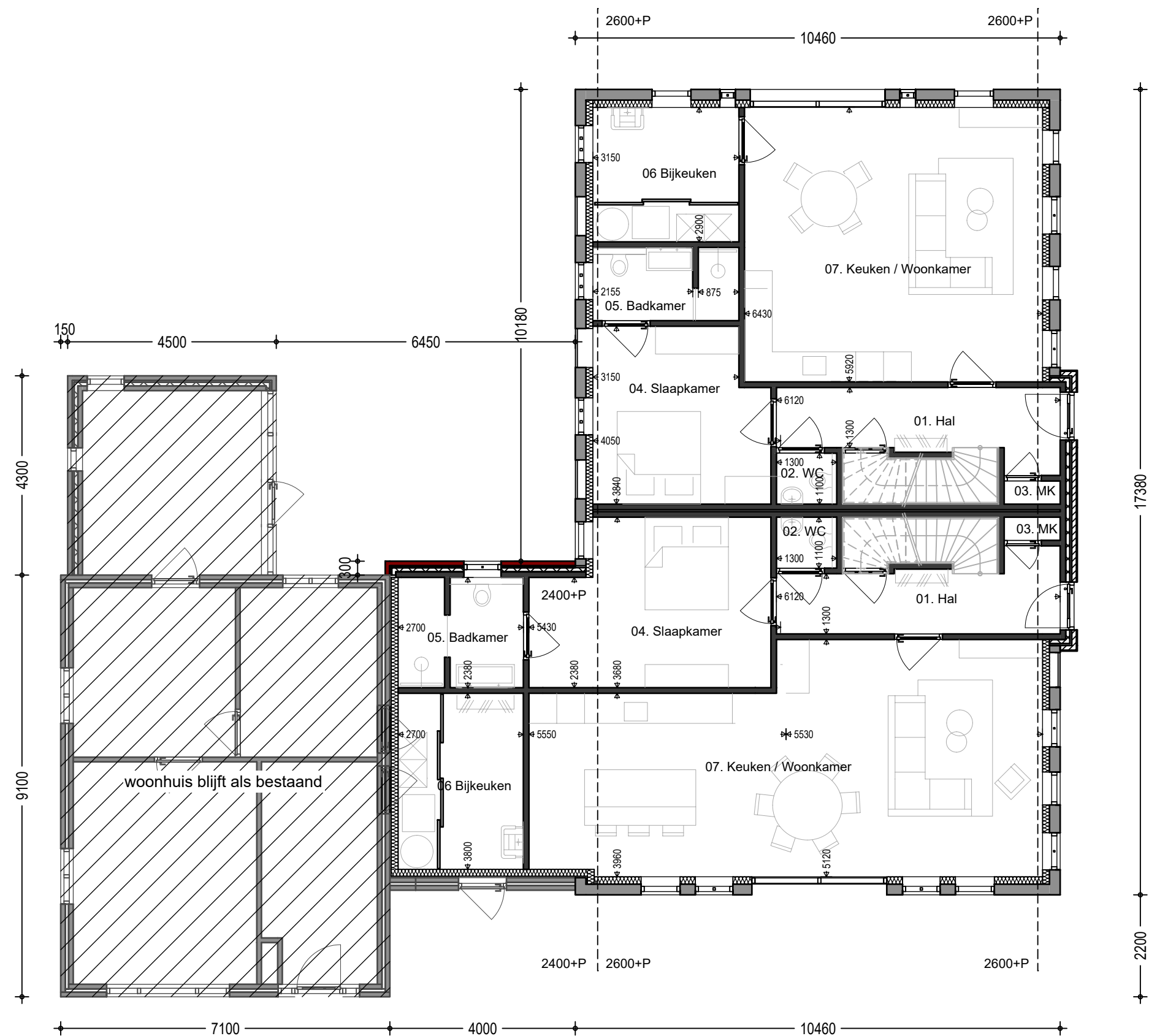
Projectnr.: 2023-062
Tekeningnr.: So-101
Schaal: 1:100
Gewijzigd:

Formaat: A3
Getekend: Harm ter Maat
Datum: 2023-07-03

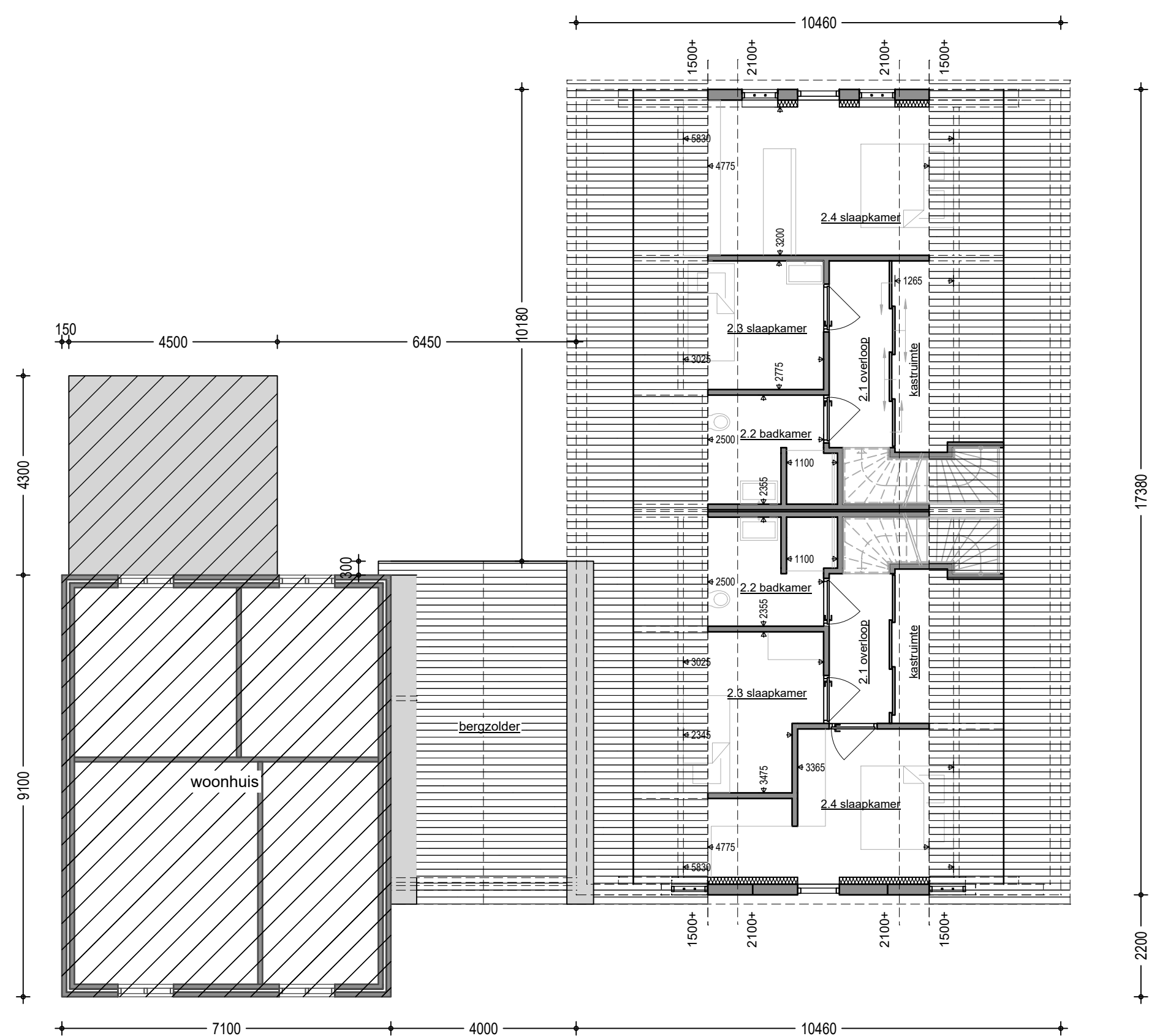
Betreft: Schetsontwerp plattegronden bestand

Opdrachtgever: Dhr E. te Lintelo

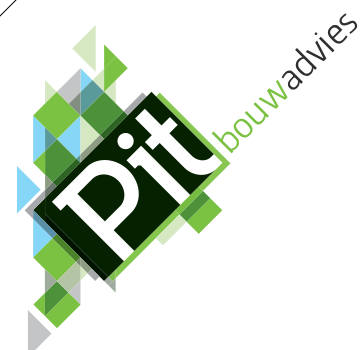
Locatie: Kerkweg 6
7482 NS Haaksbergen



Beganeground gewijzigd



Verdieping gewijzigd



Pit bouwadvies
Voslaan 7
7156 MN Beltrum
0544 - 725925

info@pitbouwadvies.nl
www.pitbouwadvies.nl

Tekeningen en adviezen van Pit bouwadvies zijn gemaakt op basis van de meest actuele kennis en ervaringen uit onderzoek en praktijk. Pit bouwadvies is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat door toepassing en uitvoering van deze tekeningen en adviezen.

© Copyright Pit bouwadvies

Gegevens:

Projectnr.: 2023-062
Tekeningnr.: So-102
Schaal: 1:100
Gewijzigd:

Formaat: A3
Getekend: Harm ter Maat
Datum: 2023-07-03

Betreft: Schetsontwerp plattegronden gewijzigd

Opdrachtgever: Dhr E. te Lintelo

Locatie: Kerkweg 6
7482 NS Haaksbergen

