

## **587 HKS: Beckumerweg 39/41, gemeente Haaksbergen**

Datum : 17 november 2008  
Fase : Initiatieffase  
Kader : Rood voor Rood, VAB

### **Advies**

**In principe kan meegewerkt worden aan rood voor rood, met inachtneming van enkele randvoorwaarden. Het ensemble van boerderij en schuur is behoudenswaardig en restauratie/herstel van beide gebouwen is een goede zaak. Onder randvoorwaarden kan meegewerkt worden aan verplaatsing van de schuur. De compensatiewoning kan binnen het erf gerealiseerd worden.**

### **Situatieschets**

Maatschap Lubbers heeft een varkensbedrijf met zeugen en mestvarkens aan de Beckumerweg 39. Op het erf bevinden zich de oorspronkelijke boerderij (nummer 41) met een evenwijdig daaraan gelegen schuur, meerdere modernere varkensstallen en een moderne tweede bedrijfswoning (nummer 39).

### **Vraag**

De familie wil stoppen met de bedrijfsvoering.

Aan de ervenconsulent wordt gevraagd te adviseren over het principeverzoek van de maatschap Lubbers (citaat uit principeverzoek 28 april 2008),

"voor het realiseren van:

1. het herbouwen van een karakteristieke schuur tot een recreatiewoning (gebouw 1)
2. het splitsen van gebouw 2 tot twee wooneenheden
3. het toepassen van rood voor rood, het bouwen van een woning ter compensatie van het afbreken van ongeveer 1200 m<sup>2</sup> varkensschuren."

ad 1: Vanwege privacy redenen wil men de schuur verder van de boerderij plaatsen

ad 3: Wens is om de nieuwe woning in de uiterste noordpunt van het bouwblok te plaatsen.

### **Uitwerking advies**

#### **Het erf**

Het erf moet, ook na sloop, nieuw- en verbouw, nog steeds als eenheid beschouwd kunnen worden. Dat betekent dat zeer zorgvuldig moet worden bekeken hoe de verschillende gebouwen ten opzichte van elkaar geplaatst moeten worden, waarbij voldoende aandacht aan privacywensen wordt geschonken.

De kern van het erf wordt gevormd door de twee oorspronkelijke gebouwen, die zeer dicht naast elkaar staan. Verplaatsing van de schuur hoeft geen aantasting van de kern te betekenen als goed wordt nagedacht over de nieuwe locatie. De schuur moet bij voorkeur weer evenwijdig aan de boerderij worden geplaatst. Een locatie dichtbij de weg is daarbij geen optie vanwege de nabijheid van deze weg. Aan de achterzijde van de boerderij staat een aantal bijgebouwen waarvan in ieder geval de kapschuur zal blijven staan.

Uitgaande van een erfopbouw met voorzijde (siertuin) en achterzijde (erf, functioneel) kan hier toegewerkt worden naar een moderne variant op dit thema.

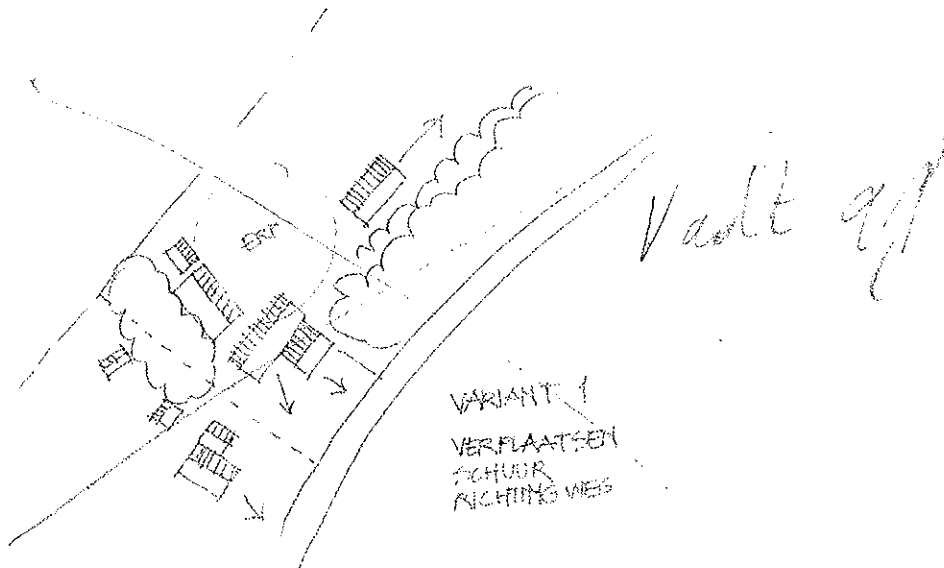
De toegangsweg blijft liggen op huidige locatie. Deze leidt naar een –ook al aanwezig – gezamenlijk achtererf waarop de verschillende gebouwen uitkomen. Voor de locatie van de gebouwen is de huidige opzet leidend. Zie bijgaande schets.

#### **De gebouwen**

De boerderij is het hoofdgebouw op het erf. De overige gebouwen zijn daaraan ondergeschikt. Voor de te behouden kapschuur en de te herbouwen schuur is dit logisch; het moet ook gelden voor de nieuwe woning.

Bij de boerderij zelf geldt dat een onderscheid tussen voor- en achterkant duidelijk moet blijven. Voor het erf betekent dit dat alle daarop gerichte gevels eenvoudig in materiaal- en kleurgebruik moeten zijn. Voor de van het erf afgewende gevels (die zich in het geval van de schuur en de nieuwe woning richten naar het omringende landschap) kan met een iets rijkere vormtaal gewerkt worden. Indien gewenst kunnen wij voorbeelden aanreiken van geslaagde erftransformaties.

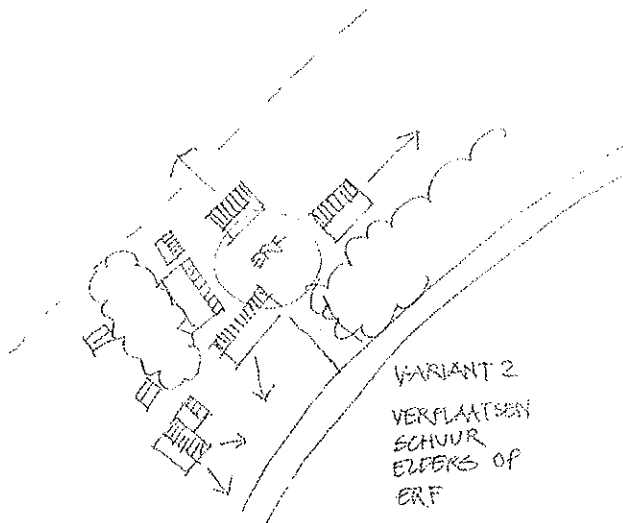
Schetsvoorstellen, twee varianten



Nieuwe woning wordt gebouwd op locatie af te breken schuur  
Schuur wordt een meter verplaatst richting weg  
Voordeel: oorspronkelijk ensemble van twee naast elkaar staande gebouwen blijft intact

Nadelen:

- voor recreatief gebruik van de schuur is een locatie pal naast de weg niet erg aantrekkelijk.
- er is weinig buitenruimte naast de schuur
- achtererf heeft verdere invulling nodig, logische verbinding met nieuwe woning



Schuur wordt verplaatst naar het achtererf, ongeveer op locatie af te breken schuur  
Nieuwe woning wordt gebouwd op locatie af te breken schuur

Nadeel: de relatie boerderij - schuur is niet meer aanwezig, het ensemble is 'uit elkaar getrokken'  
Voordelen:

- meer mogelijkheden om een (achter)erf te creëren
- duidelijke scheiding van privé – recreatie; het achtererf is voor gezamenlijk gebruik en beheer, iedere gebruiker heeft eigen ruimte