



Haaksbergen, Kop Parallelweg

**pakhuis en silo van de
Coöperatieve Vereeniging
'Landbouwersbelang'**

transformatieplan

september 2010

Colofon



MAS architectuur bv

Beukweg 73
7556 DD Hengelo
074 250 54 53
hengelo@masarchitectuur.nl

www.masarchitectuur.nl

W 9101 | september 2010

opdrachtgever:

Domijn Enschede
Postbus 1345
7500 BH Enschede

Boulevard 1945 - 324 A
088 111 6111

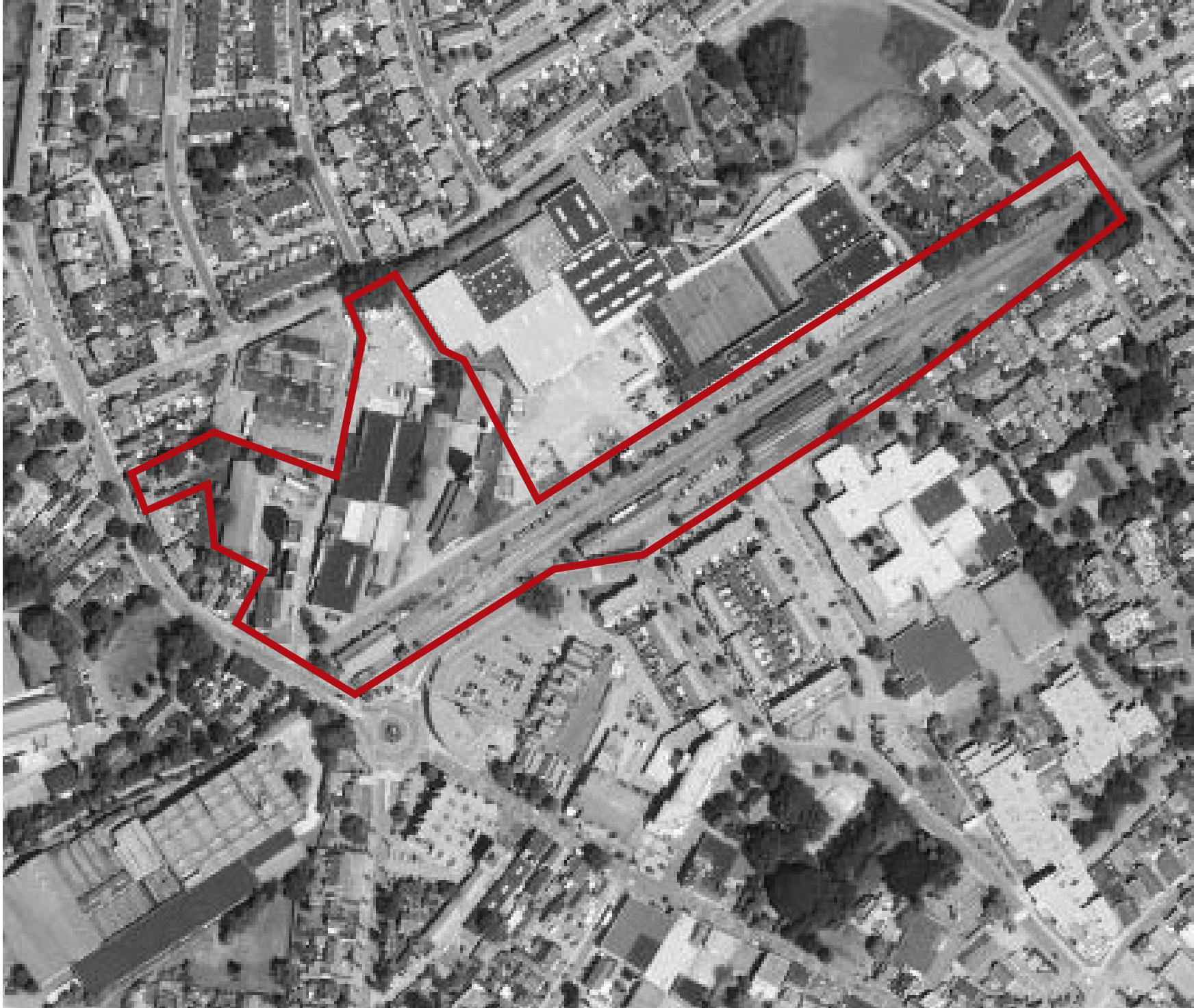


in samenwerking met:



Inhoud

1	Inleiding	blz 5
2	Cultuurhistorie	blz 9
3	Analyse	blz 29
4	Hergebruik	blz 39
5	Buitenruimte	blz 59
6	Uitvoering	blz 61
7	Conclusie	blz 63
8	Bronnen	blz 65



Kop Parallelweg en MBS-terrein

1 Inleiding

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De transformatie van het gebouw van de Coöperatieve Landbouwvereniging (C.L.V.) is onderdeel van de ontwikkeling op het terrein Kop Parallelweg. Dit gebied wordt in het zuiden begrensd door de Parallelweg, in westen door de Goorsestraat, in het noorden door de M.A de Ruyterstraat en ten oosten door het gebouwcomplex van GE.

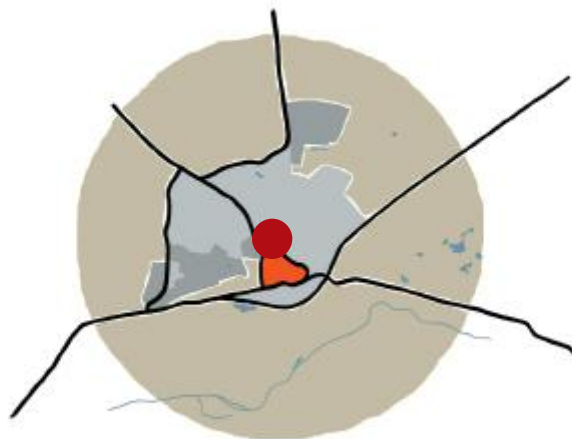
Voor bovenstaande locatie heeft MAS architectuur een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt in opdracht van woningbouwcorporatie Domijn in overleg met verschillende partijen als de gemeente en de provincie. In deze visie vormt oa. de transformatie van het C.L.V.-gebouw een ruimtelijke en cultuurhistorische drager.

Bij de ontwikkeling van dit gebied wordt een belangrijke koppeling gelegd met het terrein van de Museum Buurt Spoorweg (M.B.S.), die een museale dienstregeling onderhoudt tussen Haaksbergen en Boekelo. Deze organisatie is zelf bezig met het ontwikkelen van plannen om hun stationgebied her in te richten.

Bij de planvorming wordt uitdrukkelijk gezocht naar synergie tussen de plannen. Er ligt namelijk een grote kans in dit gebied een zeldzaam ensemble te laten ontstaan, dat een levend beeld laat zien van een belangrijke periode in de ontwikkeling van het Nederlandse platteland: een spoorcomplex en de daaraan gekoppelde (landbouw-) industrie.

MAS architectuur
september 2010

Haaksbergen - locatie Kop Parallelweg



binnenstad - locatie Kop Parallelweg



locatie Kop Parallelweg - C.L.V. gebouw



1 Inleiding

1.2 inleiding op het gebied Kop Parallelweg

Het gebied Kop Parallelweg ligt ten noorden van het centrum. Op dit moment staan er een tweetal silogebouwen, deels met functie, deels leegstaand, een aantal bedrijven en ligt verder grotendeels braak. Met de stedenbouwkundige visie en dit transformatieplan wordt de uitdaging aangegaan om de inbreidingslocatie te herontwikkelen. Deze betekenisvolle plek voor Haaksbergen met een rijke historie wordt reeds te lang onbenut.

Eén van de kansen van het plangebied is de nabijheid tot het centrum. Het cultuurhistorische en toeristisch belangrijke MBS -complex vormt in de huidige situatie eerder een stedenbouwkundige grens dan een verbinding tussen het plangebied en het centrum van Haaksbergen. 'De sprong over het spoor' is één van de uitdagingen binnen een verder uit te werken stedenbouwkundig plan. Een kans hierbij is om de vele bezoekers van de MBS nog meer te bieden in het gebied en hun verblijf in de gemeente te verlengen.

De belangrijkste ontwerppunten voor het plan zijn:

- de rijke cultuurhistorie als drager
- intensivering van reeds aanwezige functies
- functieuitbreiding door oa. woonprogramma toe te voegen
- het revitaliseren van het leegstaande C.L.V. gebouw
- de ontsluiting van het plangebied
- de relatie tussen het C.L.V. gebouw en het MBS-complex versterken.

laden van het hooi



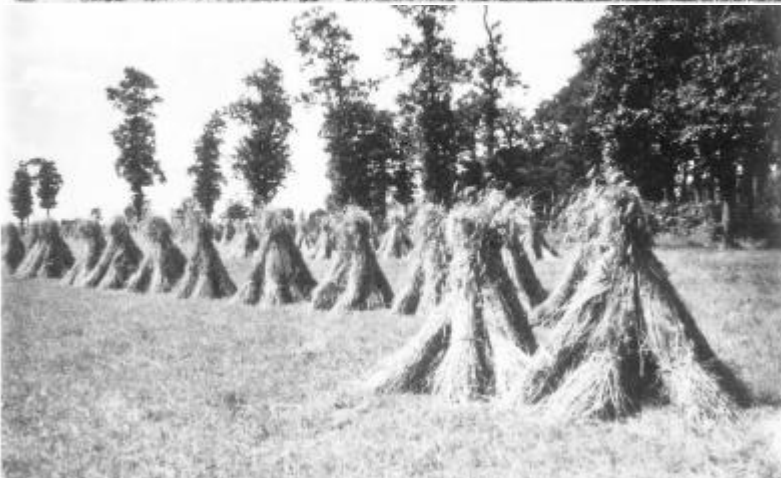
het dorsen



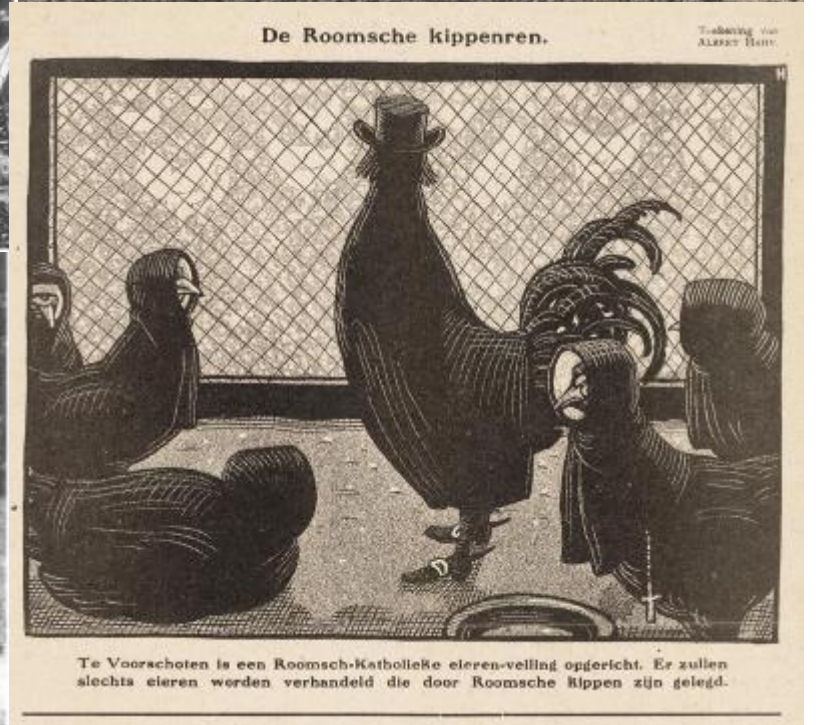
korenschoven op het land



handmatig ploegen



spotprent op de verzuiling van de landbouw door Albert Hahn



2 Cultuurhistorie

2 Cultuurhistorie

Dit hoofdstuk betreft een analyse van de cultuurhistorische waarde van het C.L.V.-gebouw in relatie met het omliggende gebied. Het behandelt zowel de historische ontwikkeling van het complex en het plangebied en plaatst deze in een landelijke en regionale context. Tevens wordt de waardering in termen van cultuurhistorische waarden aangegeven.

2.1 De landbouw

2.1.1 Ontwikkelingen tot eind 19e eeuw

In het gebied rondom Haaksbergen vond tot het midden van de 19e eeuw landbouw plaats op de traditionele manier voor de zandgronden in het oosten van ons land. De veeteelt was daarbij ondergeschikt aan de landbouw. Het op de broekgronden (graslanden bij beken) en heidevelden gehouden vee zorgde voor de mest, die - vermengd met plaggen - ter verbetering van de vruchtbaarheid van de akkers of essen werd opgebracht. Op deze essen werd graan en vooral rogge verbouwd. Midden 19e eeuw kwamen er grote veranderingen door het opheffen van de markegenootschappen. Deze uit zogeheten gewaardeerde boeren bestaande genootschappen voerden het beheer over de gemeenschappelijke markegronden. Moderne inzichten, waaronder het gebruik van kunstmest, gekoppeld aan de behoefte naar meer landbouwgrond, leidden tot de keuze om deze gemeenschappelijke gronden te verdelen, wat uiteindelijk werd vastgelegd in de Markewet van 1886. Een andere verstrekkende ontwikkeling in die tijd was het definitief afschaffen van de heerlijke rechten in 1848. Hiertoe behoorde ook het maalrecht en de verplichting bij de molen van de heer te malen. In 1854 werd de Wet op het gemaal opgeheven. Tot dan verbood deze wet het builen van graan (scheiden van zemelen en meel), het zonder toestemming vooraf malen van andere granen dan rogge en tarwe en het aanhouden van een graanvoorraad binnen de molen.

De invoer van grote hoeveelheden, eerst Russisch en later Amerikaans graan leidde tot de grote landbouwcrisis van 1878 waarvan de malaise tot 1895 duurde. Dit goedkope buitenlandse graan verstoortte de wereldmarkt en haalde de Nederlandse landbouw uit zijn zelfverzorgende gesloten wereldje binnen in het internationale economische patroon van vraag en aanbod. Door de import van buitenlandse granen nam de betekenis van de veehouderij toe en kwamen de akkerbouwgewassen in de voertrog voor varkens, kippen, schapen en melkvee terecht. Deze ontwikkeling deed zich vooral voor op de zandgronden in het oosten van Nederland.

2.1.2 Coöperaties en organisaties

Particulier initiatief stond aan de basis van de handel in kunstmest. Deze nieuwe meststof werd in Twente vanaf circa 1880 vrij algemeen toegepast. Kunstmest bestond in die tijd voornamelijk uit een mengsel van kalkmergel en kalizouten. Door het gebruik van kunstmest nam de gemiddelde opbrengst van de tarweoogst toe van twintig hectoliter per hectare in 1851-1860 tot ruim dertig hectoliter in 1913-1918. De handelaren waren echter niet altijd even betrouwbaar en gevallen van bedrog kwamen niet zelden voor. Dit leidde ertoe dat de boeren zelf het heft in handen namen en coöperaties gingen vormen, verenigingen die de aankoop en afzet van landbouwproducten in eigen beheer hadden.

Een parallelle ontwikkeling was de vorming van belangenverenigingen die de ontwikkeling van de boer voor ogen had middels onderwijs etc. In eerste instantie waren dat algemene verenigingen, maar richting de eerste wereldoorlog ontwikkelde Nederland zich naar een verzuilde maatschappij met het zelfbewuster worden van de protestantse 'kleine luyden' en rooms-katholieken. Daarom richtten in 1895 de Nederlandse Boerenbond (N.B.B.) op. Deze belangenverenigingen verzorgden onderwijs, tentoonstellingen, gaven ledenbladen uit, met oa. prijsgegevens. Verder gaande verzuiling in het begin van de 20ste eeuw maakte dat in 1917 katholieken enkel nog lid mochten zijn van katholieke standsorganisaties. Zo werd de N.B.B. dat jaar omgevormd tot de Katholieke Nederlandse Boeren- en Tuindersbond (K.N.B.T.B.) die in Overijssel de Aartsdiocesane Rooms-Katholieke Boeren- en Tuindersbond (A.B.T.B.) ging heten. In 1918 werd een aparte protestantse bond opgericht, de Christelijke Boeren- en Tuindersbond (C.B.T.B.). Vanuit deze bonden werden veel initiatieven ontplooid als het oprichten van Boerenleenbanken en dus ook de coöperaties, die actief waren in de handel en later de productie van kunstmest en veevoer.

De rooms-katholieke en protestantse standsorganisaties kenden afzonderlijke provinciale organisaties en daarnaast ook meer algemene centrales, ook topcoöperaties genoemd. Deze konden voor hun leden, de plaatselijke ledencoöperaties (waaronder die te Haaksbergen) op grotere schaal en betere voorwaarden kunstmest en later ook veevoeder inkopen.

Voor het silogebouw in Haaksbergen speelde het in 1899 gestichte Centraal Bureau uit het Nederlandsch Landbouw-Comité een rol.



de eerste houten loods van de C.A.V.V. uit 1920

het C.A.V.V. gebouw te Haaksbergen uit 1929



de verschillende bouwfasen van het C.A.V.V. gebouw

DORPSLANDBOUW-VERENIGING DLV	OLM	Coop. Landbouwvereniging "Landbouwersbelang"	ABTB	CAVV
1879 Opheffing Dorpslandbouwvereniging	1911 Afdeling in Baars en Haaksbergen	1896 Eerste landbouwcoöperatie in Loosdrecht	1917 Opheffing ABTB	1917 Opheffing ABTB
1902 Verkoop fusiesamenkomst eigen loods	1921 Rijks-Eig. Iedereenschap van Coop. Landbouwverenigingen	1913 Opheffing Coop. Landbouwvereniging	1919 Opheffing ABTB Haaksbergen	1919 Opheffing ABTB Haaksbergen
1906 Opheffing Iedereenschap	1940 Grondwet door invloed lidstaten	1915 Drie maanden lang met bestuur aan de pasdijweg	1928 Bouw Haaksbergen ABTB Doornweert	1928 Bouw Haaksbergen ABTB Doornweert
1905 Opheffing Afdeling Ruwensmooierwiel	1945 Heroprichting	1953 Directieovername door Van der Wal	1942 Ontroeven (D.A. B)	1942 CAVV heroprichting aan de ABTB
1912 Paging DLV om te zetten naar een coöperatieve maatschappij	1954 Ontkoppeling Iedereenschap en lid zijn Coop. Landbouwvereniging Zelfstandige afdelingen in Baars en Haaksbergen	1956 Reorganisatie door	1945 Deel beperking afkoppeling op aannemersniveau	1945 Deel beperking afkoppeling op aannemersniveau
1922 Opheffing Dorpslandbouwvereniging fusie gaat naar de coöperatie	1960 Plaatselijk samenbrengen OLV en ABTB Raalte	1960 Reorganisatie door	1951 Overlijden coöperatie Jan Hofstra op 60-jarig, opvolger Gerard Doornik	1951 Overlijden coöperatie Jan Hofstra op 60-jarig, opvolger Gerard Doornik
	1997 Opheffing en samenvoeging LTO	1965 Aanwijzen van de metgeestelingsmaatschappij	1928 Uitbreiding opslagcapaciteit	1928 Uitbreiding opslagcapaciteit
		1965 Fusie met een aantal laatste Doornweerters tot VTI	1963-1965 Lidmaatschap Afdeling metgeestelingsmaatschappij	1963-1965 Lidmaatschap Afdeling metgeestelingsmaatschappij
		1990 Fusie met VTI, ingesloten in Coöperatieve Vereniging (Ruwbouwen) coöperatie in eigen maatschappij	1970 Fusie met Doornweert Doornweert, productieve maatschappij uit Haaksbergen	1970 Fusie met Doornweert Doornweert, productieve maatschappij uit Haaksbergen
		1995 Fusie CAVV en ABC Loosdrecht = ABCTA	1990 Fusie met VTI ingesloten in Coöperatieve Vereniging Haaksberger coöperatie in eigen maatschappij	1990 Fusie met VTI ingesloten in Coöperatieve Vereniging Haaksberger coöperatie in eigen maatschappij
		2007 ABCTA heeft voorkeur "DE FARMERS"	1995 Fusie CAVV en ABC Loosdrecht wordt ABCTA	1995 Fusie CAVV en ABC Loosdrecht wordt ABCTA
			1997 Opheffing door fusie in LTO verboden	1997 Opheffing door fusie in LTO verboden
			2007 ABCTA heeft voorkeur "DE FARMERS"	2007 ABCTA heeft voorkeur "DE FARMERS"

tijdslijnen van de 4 landbouworganisaties in Haaksbergen

2 Cultuurhistorie

2.1 de landbouw

In 1963 ging deze toporganisatie Cebeco heten. Met de ontzuiling en schaalvergroting in de landbouw kwam een fusiegolf op gang. Tegenwoordig is de naam Cebeco-Handelsraad en kan zij bogen op activiteiten in de handel, in de productie, advisering, bouw. Welkoopwinkels en OK-tankstations zijn bekend als zichtbare representanten van dit pseudo-agrarisch imperium.

Deze algemene Nederlandse ontwikkeling kon echter sterk per streek en dorp verschillen en door elkaar lopen. In Haaksbergen was in eerste instantie de algemene Dorpslandbouwvereniging (D.L.V.) (1879) van belang, die niet lid was van de Twentse Landbouw Mij noch de Gelderse. Deze actieve vereniging besloot in 1904 een terrein te huren van de spoorwegen om daar een pakhuisje op te bouwen, welke geen lang leven was beschoren. Ondertussen was er ook een lokale afdeling opgezet van de Overijsselse Landbouw Mij (O.L.M.), opvolger van de TLM, maar daar waren weinig boeren lid van. Pogingen om de D.L.V. tot een coöperatie om te vormen stuitten op weerstand van de voorzitter.

Daarom werd los van de D.L.V. in 1913 de Coöperatieve Landbouwvereniging 'Landbouwersbelang' (C.L.V.) opgericht. De C.L.V. bouwde in 1915 op het terrein kop Parallelweg in Haaksbergen een pakhuis. In 1919 werd op aandringen van de kerkelijke overheden een plaatselijke rooms-katholieke afdeling van de A.B.T.B. opgericht. Leden van de C.L.V. werden in 1921 collectief aangemeld bij de O.L.M. en vervolgens werd de D.L.V. uiteindelijk in 1922 ontbonden en was ook Haaksbergen verzuild in een katholieke en een algemene stand. (Overigens bleef ook de particuliere handel bestaan waar de boer terecht kon voor de inkoop van veevoer)

Zo staan er gebouwen van twee coöperaties op het terrein Kop Parallelweg: Een coöperatiepakhuis uit 1929 van de voormalige katholieke C.A.V.V. (Centrale Aan- en Verkoop Vereniging) van de A.B.T.B. aan de Goorsestraat en het gebouw dat onderwerp is van dit transformatieplan welke eigendom was van de C.L.V. 'Landbouwersbelang'. Het eerste deel van gebouw van de C.A.V.V. stamt uit 1929 en is vele malen uitgebreid en tegenwoordig is de Welkoop er nog gevestigd.

2.1.3 Mengvoer

Met het opheffen van het verbod op het maken van mengvoer voor het vee werd dit het standaard veevoer. Door de toepassing van kunstmest was de voedingswaarde van grassen als zomerveer sterk

toegenomen. De productie van de koeien groeide navenant, maar gelijkwaardig wintervoer was niet voorhanden tegen goede prijzen. Voor het bijvoeren van de dieren werden aanvullende veevoerders gebruikt. Het ging daarbij nog om enkelvoudige veevoerders, want tot 1920 was het leveren van mengvoerders verboden. De reden hiervoor was dat mengvoerders 'zijn in den regel slechts een middel om minderwaardige en op zichzelf vaak onverkoopbare grondstoffen aan den man te brengen' of sterker 'mengen werd dus beschouwd als een synoniem van knoeien en bedriegen'. Na 1920 werden mengvoerders echter wel toegestaan, maar ook nu was de controle op de samenstelling een probleem. In 1927 kwam een eerste vorm van controle op deze producten en werden andere vormen van mengvoerders geïntroduceerd, waaronder ochtendvoer voor de pluimveehouderij. Een deugdelijk controlesysteem op de kwaliteit van het veevoer kwam er pas in 1934 toen de landelijke Centrale Landbouworganisatie (CLO) werd opgericht, die sindsdien CLO-controle op mengvoerders uitvoert. Rond 1950 waren er in Nederland al ruim 1800 mengvoederfabrieken of -fabriekjes.

2.1.4 wederopbouwperiode

Na de Tweede Wereldoorlog raakte de landbouwrationalisatie in een steeds grotere stroomversnelling. Ruilverkavelingen en subsidieregelingen vanuit Europa waren een motor achter deze ontwikkelingen. Het aandeel van de mannelijke beroepsbevolking dat in de landbouw werkzaam was daalde enorm. Eén van de belangrijkste redenen was de mechanisatie. *'Door de invoering van de maaidorsers, waarvan er in 1946 nog maar 5 stuks waren, tegen thans rond 2.000 stuks, komt de oogst in enkele weken binnen. In deze korte tijd moet de oogst gereinigd, gedroogd en opgeslagen worden en hiervoor is nu eenmaal ruimte nodig (dit kon niet meer bij de boer op het erf) . Verder heeft de veranderende arbeidsmethode in de fabrieken automatisering en mechanisering het bouwen van opslagsilo's bevorderd'*. Dit is de reden waarom in het eerste decennium na de Tweede Wereldoorlog aan veel coöperatiegebouwen grote rijzige graansilo's verrezen. Ook in Haaksbergen wordt in 1957 een silogebouw aan het bestaande gebouw toegevoegd. Naast de opslag van graan werd op bescheiden schaal een deel van het graan ter plekke gemalen of onder bijmenging van andere producten tot veevoeder verwerkt. Een deel van het inlandse graan zou ook nog zijn weg vinden naar de broodbakkers omdat er tot ver in de jaren zestig een verplichting bestond om een percentage inlands graan in te verwerken.



pakhuis en silo van de C.L.V.
eind jaren '50



2.1.5 Schaalvergroting

Met de door de Marshall-hulp gefinancierde mechanisatie werd de zorg voor de landbouwwerktuigen en hun onderhoud steeds belangrijker. Er kwam er een toename in de werktuigenhandel en in het kielzog van de verkoop van tractoren en andere werktuigen werden hele winkels voor onderdelen en accessoires opgezet. Vele landbouwcoöperaties kregen daarop een winkel, die in de jaren zeventig Welkoopwinkels gingen heten.

In toenemende mate werden veevoerders en kunstmest rechtstreeks bij de boeren bezorgd. Begin jaren zestig zette een steeds verdergaande schaalvergroting door, met als gevolg grotere voederfabrieken en concentratie van productieplaatsen, met achterlating van de kleinere. Zwaardere eisen aan veevoerders maakten het noodzakelijk om de voeders voor verschillende diergroepen in gescheiden locaties te produceren.

In 1965 fuseerde de C.L.V. met andere twentse coöperaties tot de Verenigde Twentse Landbouwcoöperaties (V.T.L.) De V.T.L. fuseerde uiteindelijk met de katholieke C.A.V.V.'s tot de C.T.A. (Coöperatie Twente Achterhoek). Deze fuseerden weer met een andere fusie coöperatie genaamd A.B.C. tot de A.B.C.T.A. Deze A.B.C.T.A. bestaat nog steeds, maar wijzigde in 2005 van naam in For Farmers met de hoofdvestiging in Lochem.

bestuur C.L.V. bij 50-jarig jubileum in 1963

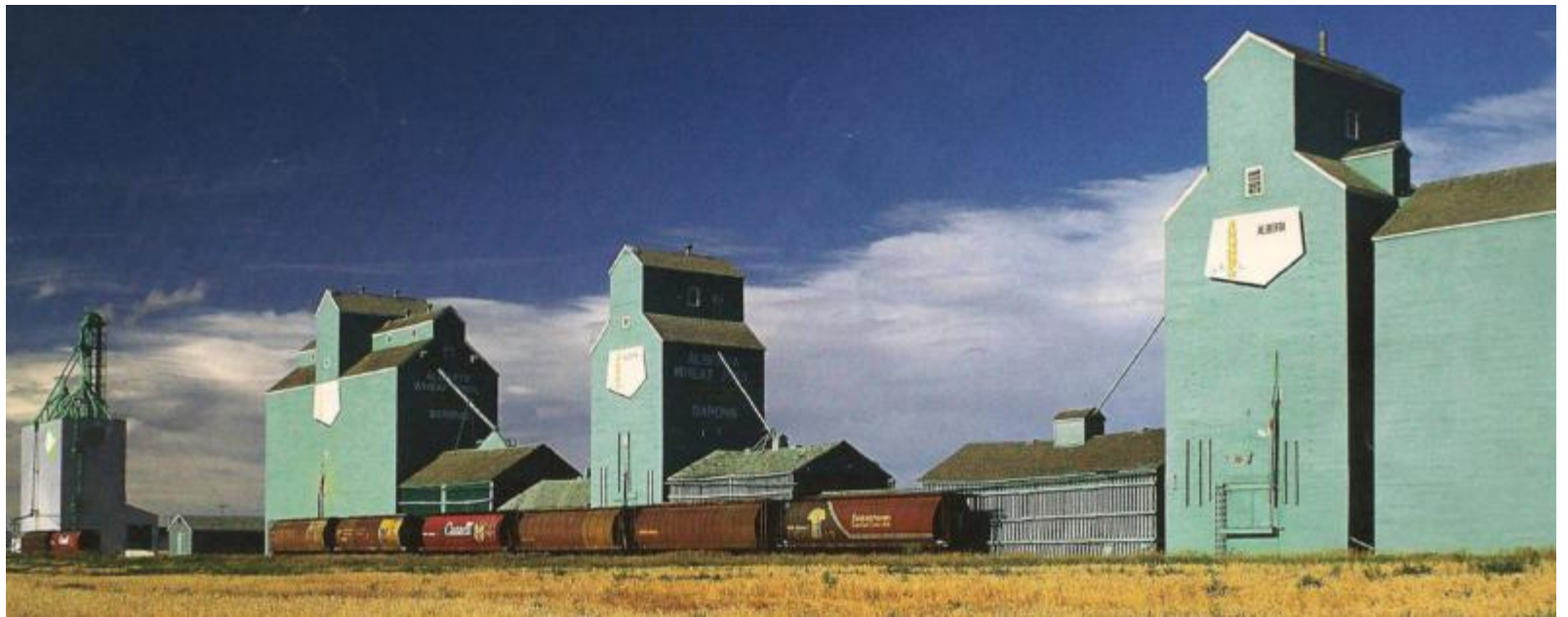
bezorgen van kunstmest

situatie begin jaren '50

paard en wagen op weegbrug

2 Cultuurhistorie

2.1 de landbouw



'Grain Elevators' in de MidWest

Silogebouw in Deventer



pakhuis Korthals Altes

zakken in pakhuis van C.L.V



2 Cultuurhistorie

2.2 het silogebouw

2.2 Het silogebouw

2.2.1 Ontwikkeling

Hoewel ze niet door iedereen als esthetische aanwinst worden beschouwd, zijn de silogebouwen van graan- en veevoedergebouwen in Nederland te zien als de 'kathedralen van het platteland'. In het kader van de Belvédèreprojecten is er daarom in 2002-2004 onderzoek naar gedaan en dat heeft geresulteerd in een algemene studie over de silogebouwen en één specifieke over die in Overijssel.

Silogebouwen komen al duizenden jaren voor als opslagplekken voor graan. Waren het vanaf de middeleeuwen vooral houten zolders waarop het graan in zakken werd opgeslagen, in de 19e eeuw komt daarin, door de industriële revolutie, verandering. In de Verenigde Staten zijn de eerste grootschalige, industriële silo's te vinden. Via zogenaamde trade journals neemt Europa kennis van dit nieuwe bouwtype. Vooral voor de grote akkerbouwbedrijven in Frankrijk is de silo geschikt. In Duitsland legt men zich toe op de techniek, lange tijd zijn de Duitse installaties exportproducten voor bijvoorbeeld Nederland.

In Nederland doet de silo pas eind 19e eeuw zijn intrede. Dit had te maken met de kleinschaligheid van de akkerbouw die een schaalvergroting in de weg stond. De eerste silo's waren bestemd voor overzees graan, dat middels overslag vanuit Amerika in ons land werd verhandeld. De oudste silo's liggen daarom aan het water in de havens van de grote steden.

De meeste silogebouwen op het platteland dateren uit de jaren twintig. In de steden zijn ze soms wat ouder, maar dan vormen ze een onderdeel van een meelfabriek of van een lijnkoekenfabriek. Het meest imposante voorbeeld is de graansilo Korthals Altes aan het Westerdok in Amsterdam, gebouwd in 1896-1898 naar plannen van J.F. Klinkhamer en A.L. van Gendt als constructeur. Dit enorme gebouw is in 1998-'99 omgebouwd tot appartementen door A.J. en J. van Stigt. In Deventer is de silo met pakhuis van de Stoomgrutterij en Lijnkoekenfabriek G. Weijers aan de Bergpoortstraat het oudst. Deze dateert uit 1899 en heeft negen houten karen (vakken). Deze silo werd in 1998-2005 verbouwd tot Archeologisch depot van de provincie Overijssel.

Bij een inventarisatie in 2000 bleken er in Nederland nog een kleine tweehonderd silogebouwen te bestaan, met de grootste concentraties in Overijssel en de Achterhoek.

2.2.2 producten

In silo's werden verschillende typen landbouwproduct opgeslagen, als meststoffen, veevoeders en oogst- en basisstoffenopslag. De veevoeders zijn weer onder te verdelen in veevoer op basis van granen - tot ca. 1930 met name gebruikelijk - en het zgn. mengvoer, waarbij granen met oliën en andere stoffen werden gecombineerd tot krachtvoer.

Naar de aard van het product mengvoer zijn de silo's opgebouwd uit schachten voor verschillende basisproducten of grondstoffen. Die worden apart per as aangevoerd en in de karen gestort. Onder uitstortopeningen vinden we een wormwiel (schroef) of lopende band, die de in wisselende hoeveelheden gestorte grondstoffen naar de menginstallatie voert. Het gemengde product wordt opgeslagen in silo's en later als bulk of in zakken afgevoerd naar de afnemers, de boeren. Een silocomplex heeft dus een ruime infrastructuur voor vrachtauto's en/of schepen en/of treinen, heeft karen voor grondstoffen en eindproducten, heeft een meng- en weeginstallatie en bezit veelal laboratoriumfaciliteiten voor de kwaliteitscontrole. Een 'afzakinstallatie' en ruimte voor zakkenopslag horen ook tot de standaarduitrusting. Tot de stoffen die worden opgeslagen behoren graansoorten, sojaschroot, melasse, meelsoorten zoals beendermeel en lijnmeel, alsmede vitaminen en mineralen. De verschillende samenstellende delen worden in een brokkenmachine geperst (bijvoorbeeld met stoom, vetten en oliën) tot brokken van verschillende afmetingen, afhankelijk van de diersoort die er mee gevoerd wordt.

2.2.3 bouwwijze

De oudste silogebouwen zijn gebouwd van baksteen met daarin houten karen. Hoewel al eerder gewapend beton werd toegepast voor fabrieksgebouwen, komt het gebruik daarvan pas na de Eerste Wereldoorlog voor silogebouwen in zwang. Na de Tweede Wereldoorlog nam de bouw van de gewapend betonnen silogebouwen een grote vlucht. Eind jaren vijftig is er geëxperimenteerd met graanopslagplaatsen van aluminium en van prefab beton-elementen, maar die sloegen niet aan. Vanaf begin jaren zestig worden ook silo's gebouwd van stalen damwanden. Sindsdien worden ook oudere silogebouwen wel voorzien van damwandprofielplaten.

2.2.4 architecten

Met de bouw van silogebouwen hebben zich een aantal architecten bezig gehouden. Zo is de Deventer architect J.D. Postma (1890-



pakhuis en silo te Wehl

2 Cultuurhistorie

2.2 het silogebouw

1961) betrokken bij grote silo's in Weert, Zaandam, Utrecht en de uitbreiding van de genoemde silo Korthals Altes in Amsterdam (1952). Ook de architect H.J. Wegdam uit Enter ontwierp enkele silogebouwen, waaronder de uitbreiding met een pakhuis en graandrooginrichting van het gebouw van B. Navis & Zonen, handel in granen, meel en kunstmeststoffen te Bredevoort in 1955. In de jaren twintig en dertig houden regionale architecten zich bezig met het ontwerp van coöperatiegebouwen met silo's.

Na de Tweede Wereldoorlog ging het Centraal Bureau een voortrekkersrol spelen bij het geven van adviezen over de inrichting, het uitbreiden en het functioneren van de bedrijven. 'Een veel voorkomende fout is dat men eerst het gebouw ontwerpt en bouwt en dat men zich daarna pas realiseert, dat er ook nog een installatie in moet staan.', luidde een van de kritieken op de bestaande praktijk. Om dat te verbeteren richtten ze bij hun hoofdkantoor in Rotterdam een technische dienst op met als chef de in 1923 in Delft afgestudeerde werktuigbouwkundig ingenieur G. van Alphen. Hij zal er voor gezorgd hebben dat de coöperaties voor de nieuwbouw van hun graansilo's met ter zake kundige architecten in contact worden gebracht. Eén daarvan was de in Rotterdam gevestigde architect Cornelis Arie Sparreboom (1894-onbekend) die in samenwerking met het Centraal Bureau een aantal gebouwen ontwierp. Hij was ook verantwoordelijk voor het silogedeelte in Haaksbergen.

Over Sparreboom is niet veel meer bekend dan dat hij zijn opleiding waarschijnlijk heeft gekregen bij de Academie van Beeldende kunsten en Technische Wetenschappen te Rotterdam. Vermoedelijk heeft hij eerst bij een architectenbureau gewerkt en is hij zich na 1945 als zelfstandig architect met opdrachten van het Centraal Bureau gaan bezighouden. Zijn eerste bekende werk is het silogebouw van de Coöp. Boerenleenbank & Handelsvereniging Woudenberg-Maarn (Parallelweg 2 te Woudenberg) uit 1949. Ook het gewapend betonnen silogebouw met een capaciteit van 700 ton van de Coöp. Landbouwvereniging Geesteren-Gelselaar is begin jaren '50 door hem ontworpen. Beide silo's worden door ir. G. van Alphen in een artikel in een vaktijdschrift afgebeeld. Op grond van stilistische vergelijking kunnen ook de silo's in Haaksbergen en die van Vroomshoop (1954) en Wehl van zijn hand zijn. Bovendien is er correspondentie met zijn naam in het bouwarchief van de gemeente Haaksbergen aangetroffen. Zeker door hem ontworpen, maar vooralsnog zonder precieze datering, is het silogebouw in Exel bij Lochem.



pakhuis en silo te Maarn



1886



1958



1974

archieffbeelden van de spoorlijn te Haaksbergen

2 Cultuurhistorie

2.3 historie van het gebied



2.3 Historie van het gebied

Onderstaande omschrijving komt uit de studie van het Oversticht, die is uitgevoerd in mei 2010.

Het CLV-gebouw staat op het gebied dat bekend staat als de Kop Parallelweg. Het gebied kent globaal 5 episoden:

1. Agrarisch gebied
2. Ontwikkeling spoorlijn en eerste coöperatiegebouw
3. Afsplitsing tweede coöperatiegebouw; hoogtepunt van bedrijvige dynamiek tussen 1930 en 1940
4. Verdere groei, woningbouw begin jaren '70
5. Neergang van de economische betekenis van het gebied

2.3.1 Agrarisch gebied

De richting van en de grootte van de kavels zijn bepaald door het oorspronkelijke agrarische verkavelingspatroon. Het toenmalige hoevenlandschap ten noorden van Haaksbergen werd doorsneden door de straatweg richting Goor. Langs deze oude aanvoerweg ontstond de eerste villabeouwing. Het studiegebied bestond uit kavels, direct ontsloten van de weg en aansluitend een bollende huisakker.

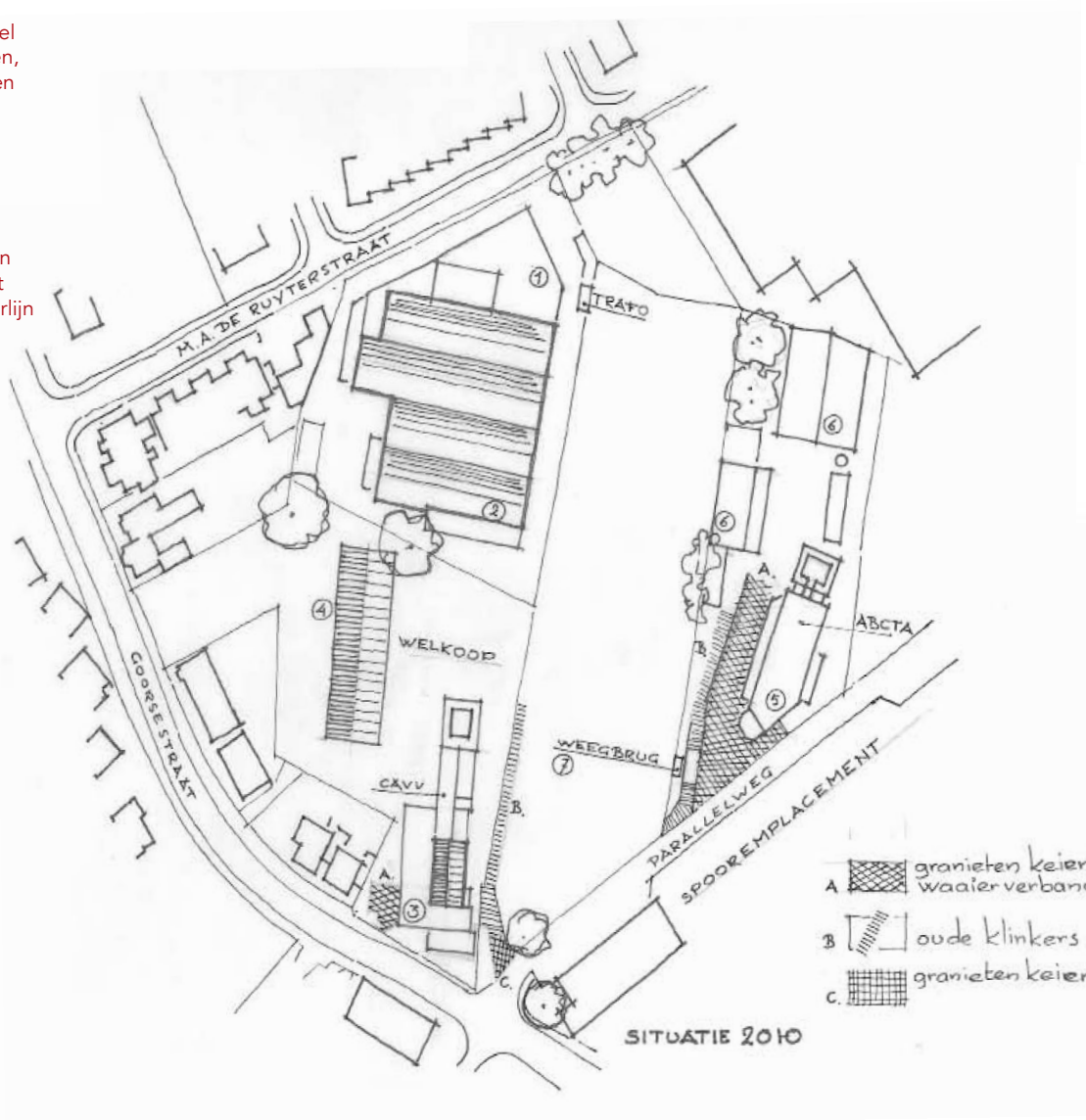
2.3.2 Ontwikkeling spoorlijn

Na een aanvankelijke aarzeling nam de gemeente Haaksbergen in 1880 deel aan de kapitaalvorming voor een op te richten vennootschap voor de bouw en exploitatie van de Gelderse Locaal Spoorweg Mij. Op 7 mei 1881 werd de Geldersch Overijsselsche Locaal spoorweg Mij (G.O.L.S.) opgericht om de spoorlijn aan te leggen. Op 14 oktober 1884 kon het station van Haaksbergen feestelijk worden geopend. In de jaren '30 nam het personenvervoer zodanig af, dat in 1936 het personenvervoer werd gestaakt. Vanaf dat moment was het station Haaksbergen tot 1972 als goederenstation in gebruik. Sinds dat zelfde jaar functioneert de lijn als museumlijn van de Stichting Museum Buurtspoorweg.

Het gebied ten noorden van de kom van Haaksbergen kwam eerst tot ontwikkeling nadat de spoorlijn in 1884 was geopend. Het station lag geheel buiten de kern van het dorp en werd via een doodlopende weg ontsloten vanaf de Goorsestraat. Met de komst van het spoor kregen ook de nijverheid en de landbouw een krachtige impuls. Ter weerszijden van de spoorlijn ontstonden de eerste fabrieken en coöperaties. Doordat het achterliggende terrein lange tijd zijn agrarische functie bleef behouden werd dit gebied op de kop van de Parallelweg uitsluitend vanaf de Parallelweg ontsloten.

gebouwen op het terrein Kop
Parallelweg

1. Schilders- en interieurwinkel
2. Gebouw met 4 schaaldaken, bestemd voor kleine bedrijven
3. Welkoop en voormalige C.A.V.V. gebouw
4. Open kapschuur, stalen spanten en stalen bekleding
5. Voormalige COÖPERATIE "LANDBOUWERSBELANG"
6. Diverse loodsen en schuren
7. Voormalige weegbrug met weegbrughuisje van de spoorlijn



situatie terrein in
1900
1937
1957
1977

bron afbeeldingen
Het Oversticht



Door de schuine ligging t.o.v. het spoor kon in de dertiger jaren van de vorige eeuw het gebied met een soepele bocht ontsloten worden met een goederenspoor.

De richting van de gebouwen, de vormgeving van de naar de weg gekeerde kant en de laadperrons zijn bepaald door de aanleg van het spoor. In die zin waren het dan ook zeer functionele gebouwen, die aan de ene kant werden bevoorrad met de wagen (via de weegbrug) en waar overslag plaats kon vinden op de spoorwagens. Ook het complex met de schaaldaken, dat in de periode tussen 1937 en 1955 tot stand is gekomen, werd via een ontsluitingsweggetje (dat nog gedeeltelijk aanwezig is) ontsloten van de Parallelweg. Daarna eindigt deze, aanvankelijk onverharde weg langs de achterliggende es. Het hoogteverschil in dit gebied herinnert nog aan dat oorspronkelijke reliëf.

2.3.3 Woningbouw begin jaren'70

Eerst in 1972 werd nieuwe woningbouw achter het terrein ontwikkeld. De buurt met straatnamen van Nederlandse zeehelden snijdt dwars door het authentieke landschap. Slechts bij de aanhaking aan het bestaande wegenpatroon is gebruik gemaakt van oorspronkelijke landweggetjes. De diepte van bestaande percelen langs de omsluitende wegen zijn voor een deel bepalend geweest voor de hoofdopzet van het verkavelingsplan, zoals de bocht achter het kavel van landgoed De Pol, naamgever van dit gebied.

Nadat de M.A. de Ruyterstraat was aangelegd kon het industriegebied van twee zijden ontsloten worden, hetgeen een positieve werking had op de vestiging en uitbreiding van de bedrijven. De schilder- en interieurwinkel dateert uit dezelfde periode met een ontsluiting op deze weg. Vanaf dat moment was ook het gebouw met de schaaldaken opnieuw, nu aan de achterkant van het terrein, ontsloten en kreeg het gebruik ervan een nieuwe impuls.

2.3.4. Recente ontwikkelingen in het gebied

In de periode van 2005 tot 2008 is het gebied Kop Parallelweg in verschillende stappen in handen gekomen van woningcorporatie Domijn:

2005 de Welkoop, vml. C.A.V.V. gebouw

2007 het C.L.V. gebouw

2007 Goorsestraat 20

2008 de vml. timmerfabriek Overbeek, gelegen tussen de Welkoop en het C.L.V. gebouw (inmiddels gesloopt)

2.4 Historie van het C.L.V.-gebouw.

De Coöperatieve Landbouwvereniging 'Landbouwersbelang' werd op 25 maart 1913 opgericht. De leden van de vereniging werden automatisch lid van de in 1896 ontstane Overijsselse Landbouw Mij (O.L.M.).

De C.L.V. ontwikkelde zich van een handelscoöperatie naar een zogenaamde coöperatieve mengvoederbedrijf. Dit is een bedrijf dat als coöperatie een maalderij hebben opgericht en die niet uit het molenbedrijf is voortgekomen. Zoals typisch is voor de ontwikkelingen in de landbouw is hier na de WOII de overstap op mengvoer gemaakt.

Het terrein aan de Parallelweg, waar het coöperatie gebouw is gelegen werd al in 1915 door de vereniging aangekocht. Het eerste pakhuis werd hier in augustus van het zelfde jaar geopend. Uit de opname is gebleken dat het zeer waarschijnlijk is dat het pakhuis in twee fasen is gebouwd. Uit de foto op pagina 26 is duidelijk te zien dat de overkappingen van een latere datum zijn. De loge is ook in een latere fase gebouwd, mogelijk in 1951.

In 1957 vond uitbreiding met een nieuwe silo plaats door architect Sparreboom uit Rotterdam. De toegevoegde silo is een vroeg voorbeeld van een betonnen silo die nog volledig ter plaatste uitgekist en gestort is. Het betreft een torensilos met betonskelet en betonnen cellenwanden; betontrap in prefab delen aan de buitenzijde; ampel gebruik van ramen op de onderste en bovenste lagen.

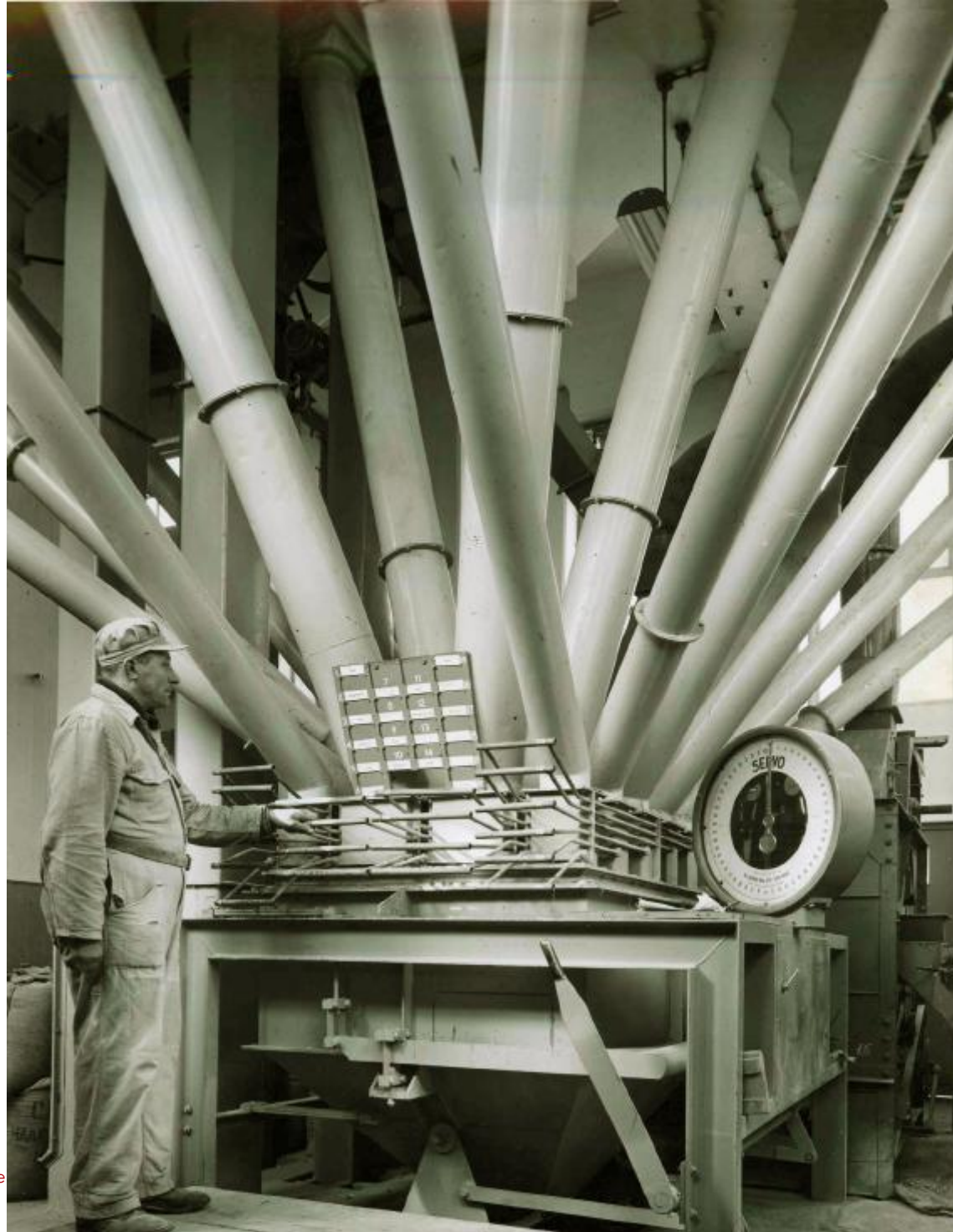
Na de fusie van de CLV met andere verenigingen tot de Verenigde Twentse Landbouw Coöperaties (VTL), bouwde deze een grote mengvoederfabriek in Almelo. De productie werd in Haaksbergen in 1965 stopgezet. Het pakhuis bleef beschikbaar voor afgifte van zakgoed voor de VTL. Op die wijze heeft het gebouw tot 1990 gefunctioneerd voor de verschillende fusie coöperaties. In dat jaar kwam het leeg te staan.

In 2007 kocht woningbouwvereniging Lucht en Licht (nu Domijn) het leegstaande pand van de coöperatie Forfarmers, dat intussen in xxxx een gemeentelijk monument geworden was.

2 Cultuurhistorie

2.3 historie van het gebied

2.4 historie van het C.L.V.-gebouw



bediening van de mengmachine
op de begane grondvloer van de
silo van de C.L.V.

2 Cultuurhistorie

2.5 Cultuurhistorische Waardestelling

2.5 Cultuurhistorische Waardestelling

In de Belvedere studie "Stukken en brokken: silo's in overijssel" krijgt dit complex de maximale score van 3 maal 3 sterren op de respectievelijke gebieden: waarde van de landbouwhistorie, waarde van het type en waarde van de architectuur.

Als type mengvoederfabriek bij oudere coöperatie, betreft het C.L.V.-gebouw een zeer gaaf ensemble met naoorlogse silo waaruit je de ontwikkeling van de coöperatie kan lezen. Het is daarbovenop een fraai en gaaf voorbeeld van een torensilo met betonskelet en betonnen cellenwanden; betontrap in prefab delen aan de buitenzijde; ampel gebruik van ramen op de onderste en bovenste lagen.

Onderstaande tekst is overgenomen uit de studie van Het Oversticht (zie paragraaf 2.3).

2.5.1 waardestelling Het Oversticht

Voor de cultuurhistorische waardestelling van het C.L.V.-gebouw is gebruik gemaakt van bestaande bronnen en publicaties. Voor de historisch stedenbouwkundige ontwikkeling is gebruik gemaakt van historisch kaartmateriaal, o.a. van de website www.watwaswaar.nl en door raadpleging van het boek *Historie van Haaksbergen*, deel III, uitgave *Historische kring Haaksbergen*. De gebouwen en het terrein zijn door ons ter plaatse bekeken. Wij waarderen aan de hand van 5 landelijke vastgestelde criteria.

- Cultuurhistorische waarde
- Stedenbouwkundige waarde
- Architectuurhistorische waarde
- Zeldzaamheid
- Gaafheid (dit is niet de technische staat van de gebouwen, maar de aanwezigheid van authentieke hoofdvorm en materiaal)

2.5.2 Stedenbouwkundige waardestelling van het ensemble Kop Parallelweg

In het terrein bevinden zich een paar opvallende details:

Terrein C.L.V.

1. De omhoog lopende toerit naar de weegbrug in kleine gebakken klinkers
2. Het naastliggende terrein, uitgevoerd in granietkeien in waaierverband

3. Het overige terreindeel in klinkerverband

Terrein Welkoop

1. Naast de welkoop eveneens granietkeien in waaierverband.

Op de hoek Parallelweg/ Goorsestraat ligt nog een restant typische granieten kinderkopjes, zoals die op het spoorwegterrein in gebruik zijn geweest. Dit stukje valt echter buiten de begrenzing van het studiegebied. Door de vorm van de grens is het duidelijk dat hier vroeger ook een aftakking van het spoor heeft gelopen.

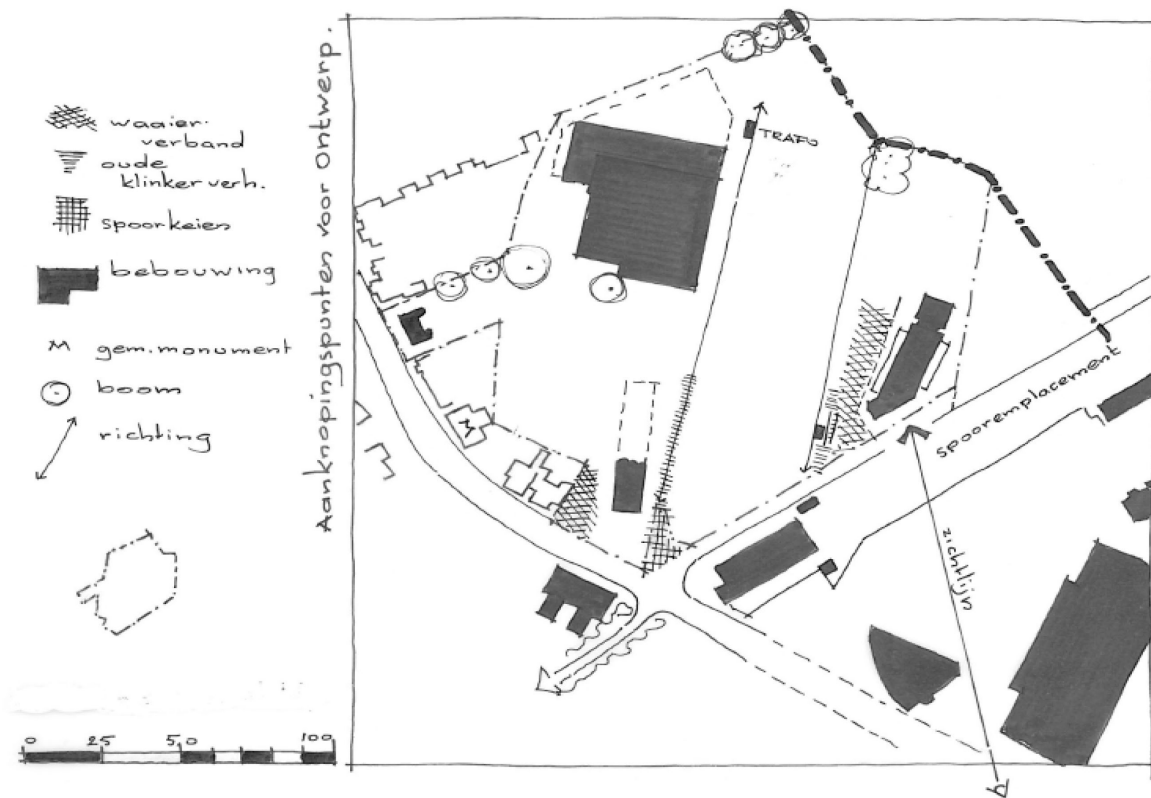
Zicht op het terrein

Vanaf de Goorsestraat wordt het zicht bepaald door de aanwezigheid van de Welkoop. Door de schuine plaatsing presenteert dit gebouw zich aan de Goorsestraat. De oorspronkelijke kopgevel gaf kwaliteit aan het gebouw. Deze is er echter niet meer. Het hoogte accent is een kwaliteit in de 'Skyline' van Haaksbergen. Het gebouw zelf heeft met het verdwijnen van de kopgevel niet meer de kwaliteit om behouden te blijven.

Vanuit de Hoofdstraat vormt het VOORMALIGE COÖPERATIE "LANDBOUWERSBELANG" (C.L.V.) pand een belangrijk zichtpunt vanuit het dorp. Door de afstand lijkt het pand onderdeel te zijn van het spooreplacement, waarvoor het een belangrijke functie heeft als authentiek decor. De relatie met het emplacement wordt nog versterkt door het kruisende voetpad met spoorwegovergangen dat zich richt op de hoofdentree.

Doordat de plattegrond van het C.L.V.-gebouw de verschillende richtingen van het gebied in zich opneemt (de verkavelingsrichting en de richting van de spoorlijn) kan het pand een wezenlijke schakel vormen tussen de toekomstige ontwikkeling van het gebied, de spoorzone en het centrum van Haaksbergen.

Het gebouw vormt een ensemble met de spoorbebouwing. De zichtlijnen op het gebouw en de gebiedsrichting, die ook aan de zuidkant van het spoor herkenbaar is, zijn te gebruiken als dragers voor de toekomstige ontwikkeling. Hierdoor kan er een samenhangend gebied ontstaan, met een herkenbare ruimtelijke kwaliteit: een nieuwe toevoeging aan het centrum van Haaksbergen. Door de voormalige coöperatie ook in functioneel opzicht te koppelen aan de spoorzone kunnen nieuwe impulsen gegenereerd worden, waardoor het museum buurt spoorweg een nieuwe dynamiek krijgt en kan bij dragen aan de verdere ontwikkeling van het centrum.



aanknopingspunten voor ontwerp. bron: Het Overzicht

de weegbrug op het terrein

een overblijfsel van het spoor

klinkerbestrating in waaierverband



2 Cultuurhistorie

2.5 Cultuurhistorische Waardstelling

2.5.3 Voormalige coöperatieve landbouwvereniging (C.L.V.) 'Landbouwersbelang'

Waardering

Het gebouw van de C.L.V. is zowel vanwege cultuurhistorische, architectuurhistorische als stedenbouwkundige aspecten van belang voor de kern van Haaksbergen en het gebied rond het spoor. De architectuur van het lage deel (de loge en het pakhuis) heeft kenmerkende baksteendetails uit het begin van de twintigste eeuw en is een voorbeeld van een vroege toepassing van een betonskelet.

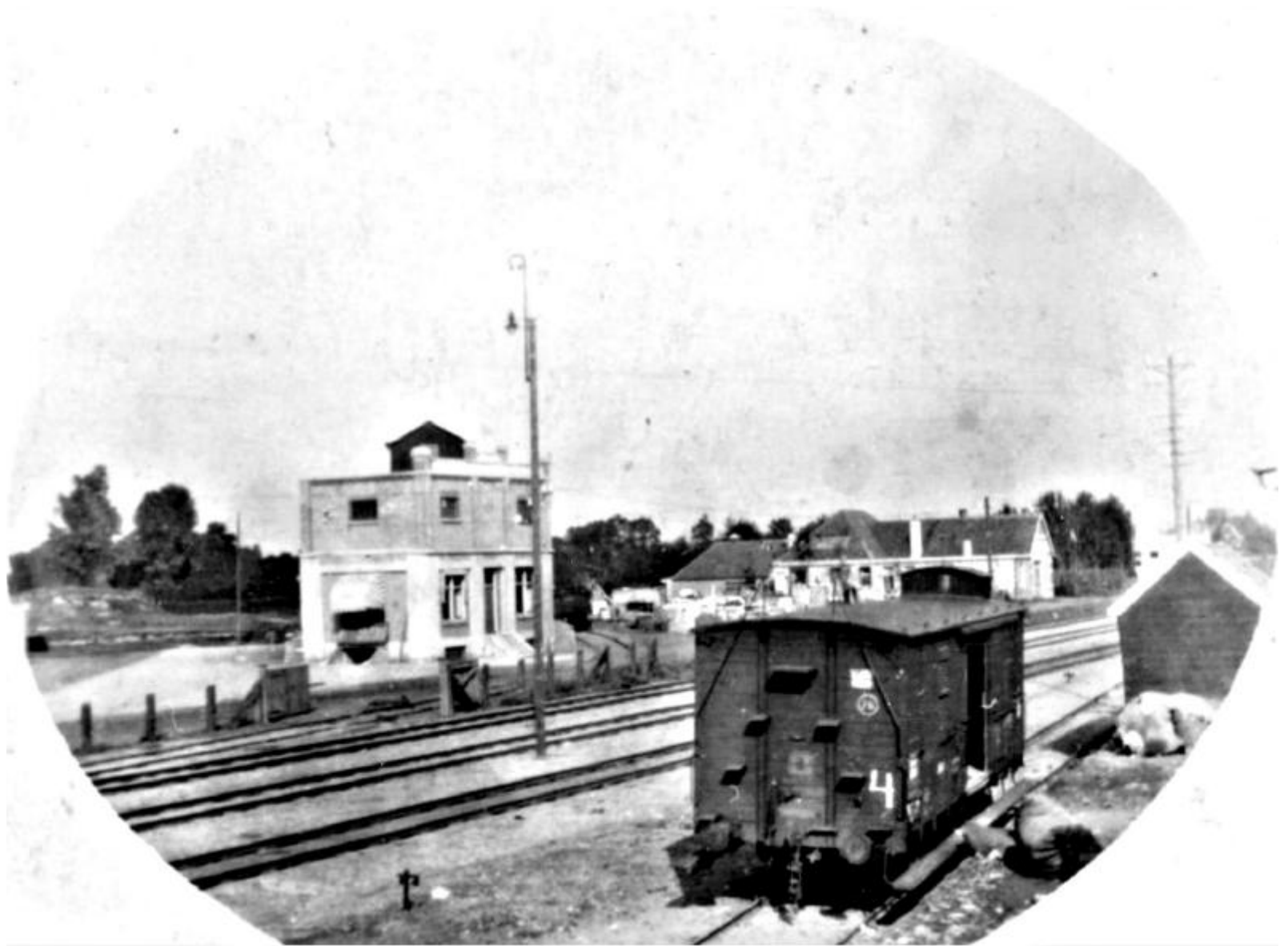
Het complex is weliswaar in vervallen staat maar nog gaaf in zijn verschijningsvorm en compleet met details als laadperrons en overkappingen.

De silo is van belang als voorbeeld van een mengvoeder silo uit de naoorlogse periode. De verschijningsvorm ervan sluit naadloos aan bij het oudere pakhuis ernaast. De silo heeft een belangrijke beeldbepalende functie in de omgeving en is geheel gaaf aanwezig, inclusief bijbehorende techniek (in de silo is een mengsysteem voor veevoer aanwezig - zie afbeelding pagina 22).

Van de bijgebouwen die zich op het terrein bevinden, zijn vooral de weegbrug en het bijbehorende huisje van waarde omdat ze iets specifiek vertellen over het gebruik en de inrichting van het terrein. De overige bijgebouwen (een drietal loodsen, een kleine silo en een laag gemetselde schuur) zijn van weinig belang. Buiten het feit dat zij erg vervallen zijn, hadden ze een minder specifieke functie. Wel vormen ze samen een ensemble aan een besloten binnenterrein.

Advies

In de voorliggende hergebruikstudie ('het transformatieplan') worden voor het pakhuis en silo een aantal functies voorgesteld. Het Oversticht is van mening dat het pakhuis getransformeerd kan worden. Er wordt een toeristisch-recreatieve functie voorgesteld, eventueel aan te sluiten bij het aan de overzijde gelegen spoorwegmuseum. In de silotoren zijn meerdere functies mogelijk, die bij voorkeur de bijzondere eigenschappen van de silo respecteren.



een van de eerste foto's van het
pakhuis van de C.L.V.
De foto is genomen vóór de
overkappingen, de loge en de
silo werden gebouwd

2 Cultuurhistorie

2.6 Monumentenregister

2.6 Redengevende omschrijving Monumenten Register

Onderstaande tekst in de omschrijving van het gebouw als gemeentelijk monument zoals het is opgenomen in het register van de gemeente Haaksbergen.

Datum:

BESCHERMD(E) GEMEENTELIJKE MONUMENT(EN)
opgenomen in het register ingevolge artikel 3 van de Gemeentelijke Monumentenverordening 1996

Provincie : Overijssel
Monumentnr : HKB063
Gemeente : Haaksbergen

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Naam object : CTA gebouw
Plaats : Haaksbergen
Straat : Parallelweg
Oneven straatnummer(s) : 4

OMSCHRIJVING

Het Coöperatiegebouw heeft belangrijke historische waarde voor Haaksbergen, maar ook weerspiegelt het op intrigerende wijze de ontwikkelingsgeschiedenis van de Nederlandse landbouw. De betonconstructie ervan is (niet het minst door de vroege ontstaansdatum) van bijzondere betekenis voor de geschiedenis van de bouwkunst in Twente.

Als bouwtype is het coöperatiegebouw niet uitzonderlijk, maar met deze omvang en met deze constructie heeft de coöperatieve vereniging in Haaksbergen iets bijzonders neergezet. Architectonisch is het gebouw aan de buitenzijde niet van een grote schoonheid, maar elementen zoals bordessen met luifels zijn natuurlijk zeer kenmerkend voor de functie en de gevelopbouw met de ritmering van kolommen en lisenen met spaarvelden is aantrekkelijk. De ruimte op het terrein aan beide kanten van het gebouw maakt de bijzondere richtingen in de verkaveling beleefbaar. De silo is als betonconstructie met zijn bakstenen jas en vensters (beton en staal) eveneens bijzonder fraai.

Het spreekt voor zich dat de voorgevel van veel belang is. De architectonische geleiding ervan is typisch voor die van coöpera-

tiegebouwen in heel Overijssel (al zijn de meeste dan helemaal van baksteen). Bovendien zijn in deze gevel de tekenen van de coöperatie aangebracht, zoals de naam (in reliëf) en de gevelsteen. En ten slotte heeft de gevel een belangrijke historische waarde als beeld van de coöperatie in Haaksbergen.

Bij een eventuele herinrichting van het terrein is het van groot belang dat de historische verkaveling gehandhaafd blijft. Juist de botsing van de richtingen die daaruit voortkomen met die van de later aangelegde spoorlijn wordt zichtbaar dat die spoorlijn een interventie is, die een andere wereld heeft geïntroduceerd. Handhaving van dat gegeven, en het geïnspireerd inzetten daarvan bij een nieuwe planontwikkeling kan de bijzondere betekenis van het MBS benadrukken.

KADASTRALE AANDUIDING EN BIJBEHORENDE KADASTRALE TENAAMSTELLING

Kad. Gemeente : Haaksbergen
Sectie : K
Nummer : 1418
Soort recht : Eigenaar
Gerechtigde : Coöperatieve ABCTA U.A.
Adres : Kwinkweerd 12
Woonplaats : 7241 CW Lochem

de M.A. de Ruyterstraat



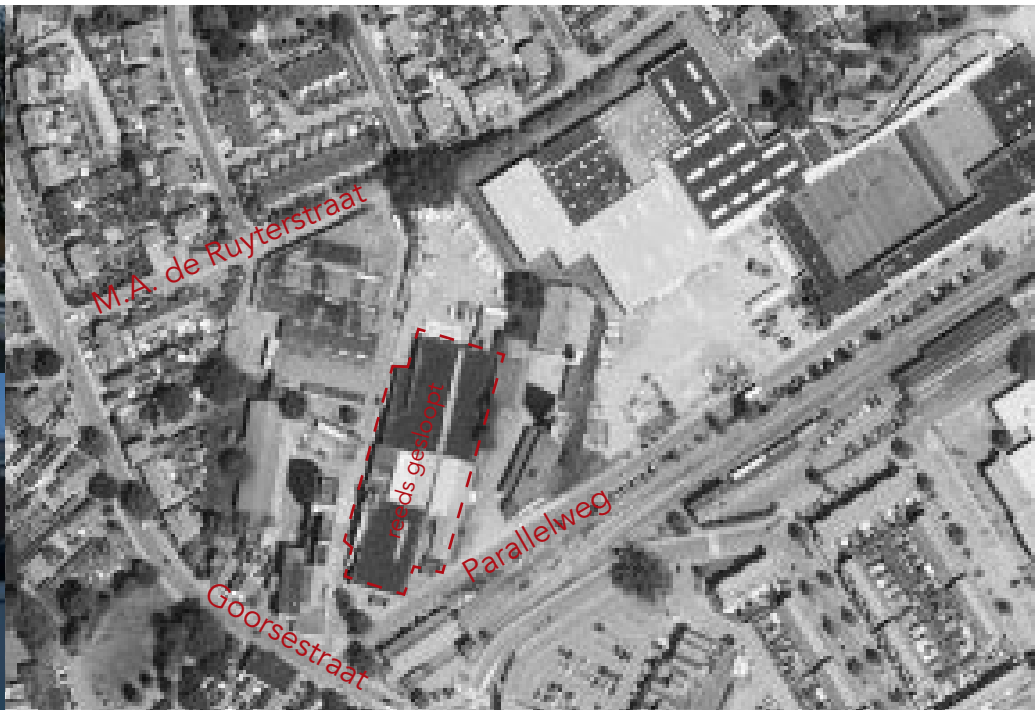
de bollende es richting gebouw met de schaaldaken



de bollende es vanaf de Parallelweg met beide silogebouwen



Goorsestraat



luchtfoto

bestemmingsplankaart

3 Analyse

Dit hoofdstuk bevat een analyse van de bestaande situatie, zowel stedenbouwkundig voor het terrein Kop Parallelweg, alsmede het C.L.V.-gebouw.

3.1 Omschrijving van de stedenbouwkundige situatie

3.1.1 Bestaande situatie

Op het terrein Kop Parallelweg staan meerdere gebouwen. Het gebouw met schaaldaken huisvest een mix van bedrijfjes en kleinschalige publieksfuncties. Het blok is goed ontsloten en biedt voldoende parkeergelegenheid. Het zijn functies die niet direct op een nieuwbouwlocatie tot ontwikkeling zouden kunnen komen maar juist op een dergelijk afzijdige maar toch centraal gelegen locatie prima kunnen gedijen.

3.1.2 Randen en begrenzingen

Aan de westkant grenst het gebied aan de achterkant van woonkavels. De woningen dateren uit het begin van de twintigste eeuw; de tijd, dat de coöperaties hier tot ontwikkeling kwamen. Op de plaats waar nu de M.A. de Ruyterstraat aantakt aan de Goorsestraat, stond voor 1972 een villa. Deze is gesloopt om het nieuwe woonbuurtje te kunnen ontsluiten. Op het resterende terrein is een rijtje woningen gebouwd, dat met een garageblok de nieuwe hoek van het gebied vormt. Aan de Goorsestraat is een lege plek tussen de bebouwing ontstaan. Op het terrein staan nog wel twee markante bomen. Aan de achterkant van het kavel is duidelijk het hoogteverschil herkenbaar. Het terrein grenst aan de achterzijde aan de lange kapschuur.

Behalve de interieurwinkel en kleinschalige bedrijven is het gebied niet aan de noordzijde ontsloten. Een hoog hek en enkele boomgroepen die langs oude kavellijnen staan, markeren de grens.

Aan de oostkant grenst het gebied met een stevige afrastering aan het ernaast gelegen bedrijfskavel. De grens wordt voor een deel bepaald door een belangrijke kavelgrens die reeds in 1832 aanwezig was. Ook wordt de grens door opschot van bomen en onderbegroeiing op de meer onbereikbare plaatsen gemarkeerd. Slechts het laatste deel, dat aansluit op het noordelijke hek heeft een nieuwe richting gekregen, min of meer haaks op de noordelijke afrastering.

Mede door de oorspronkelijke oriëntatie van de bedrijven is de Parallelweg een onlosmakelijk onderdeel van het gebied.

3.2 Bestemmingen

Het terrein Kop Parallelweg heeft als bestemming 'Bedrijfsdoe-

leinden' met de aantekening 'Kantoren toegestaan'. Alleen bedrijven als opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijven zijn toegestaan. De gronden vallen buiten de gebieden waar B&W een wijzigingsbevoegdheid hebben tot bestemmingswijziging.

De reeds bestaande kavels met woningen hebben de bestemming woonhuizen. De gronden van de MBS hebben als bestemming Spoorwegdoeleinden.

Hieruit volgt dat een procedure nodig is om de bestemming van het gebied te wijzigen ten einde het stedenbouwkundige ontwerp van MAS architectuur te kunnen realiseren.

3.3 Hinderzonering en bodemvervuiling

Er heeft onderzoek plaatsgevonden door Alcedo. Gebleken is dat de invloed van de meeste bedrijven op het plangebied gering is. Deze bedrijven vormen (mits de gemeente Haaksbergen waar nodig maatwerkvoorschriften opstelt) geen wezenlijke belemmering. De activiteiten van Ten Hagen, Visexpress en Essent leiden tot het houden van een afstand van 10 meter vanaf de inrichtingsgrens. In het bijzonder de invloed van GE en MBS is relevant voor wat betreft het aspect geluid.

Het wegverkeerslawaaï noopt tot het houden van enige afstand tot de Goorsestraat en de Parallelweg.

Het gezoneerde industrieterrein, de luchtkwaliteit en brandveiligheidsaspecten vormen op voorhand geen belemmering voor de planontwikkeling.

Op diverse plekken in het plangebied is bodemvervuiling geconstateerd. Nader onderzoek hiernaar is noodzakelijk.

3.4 Eigendom

Het terrein en het C.L.V.-gebouw zijn eigendom van Domijn. Het betreft de percelen met de kadastrale nummers: 4031, 694, 1418, 691, 692, 2153. De kadastrale gronden 690, 4513, 4512 zijn eigendom van derden. Er is een ruil voorgesteld tussen een deel van de percelen nummers 1418 en 4572. Voor enkele plattegronden zie pagina 38 en 39.

Het adres van het C.L.V.-gebouw is Parallelweg 4, 7482 CA te Haaksbergen.

3 Analyse

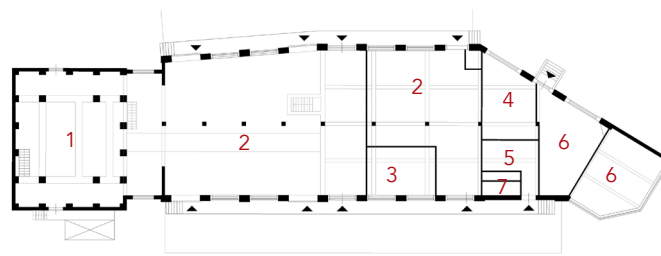
3.1 bestaande situatie

3.2 bestemmingen

3.3 hinderzonering

3.4 eigendom

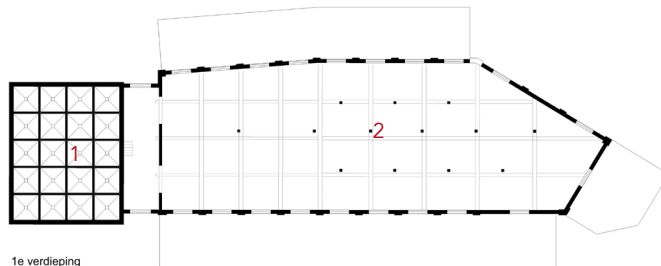
bestaande situatie -
plattegronden, doorsneden en
gevelaanzichten



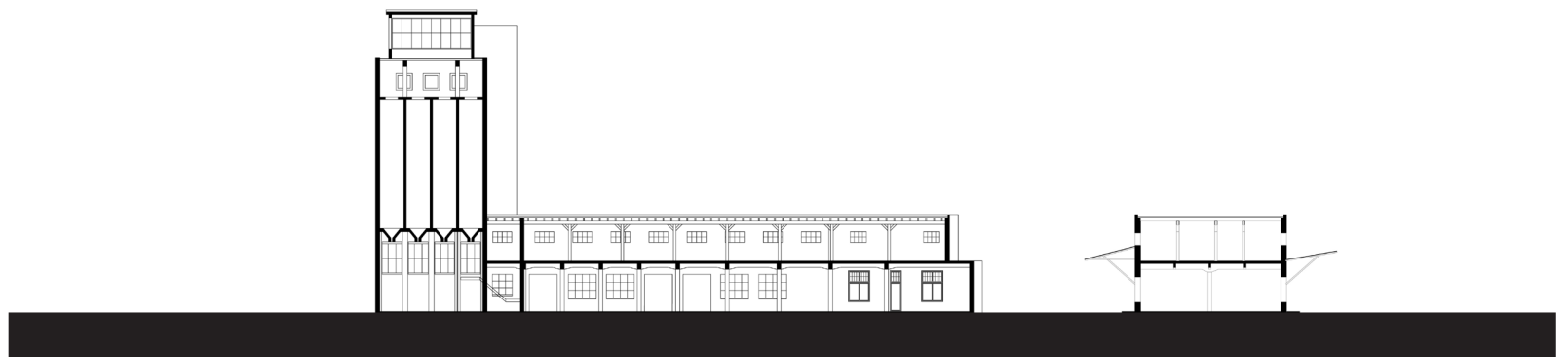
begane grond

legenda

- 1 silo
- 2 opslagruimte
- 3 magazijn
- 4 keuken
- 5 hal
- 6 kantoor
- 7 meterkast



1e verdieping



3.5 Omschrijving van het C.L.V.-gebouw

Het gebouw bestaat uit 2 bouwdelen:

1. Het pakhuis/ opslaggebouw dateert uit 1917. Uit de opname is gebleken dat het zeer waarschijnlijk is dat het pakhuis in twee fasen is gebouwd. Mogelijk is het wel als een geheel ontworpen maar gefaseerd (met mutaties) uitgevoerd. De loge is in een latere fase gebouwd, waarschijnlijk in 1951.
2. De silo is gebouwd in 1957. De architect is naar alle waarschijnlijkheid Cornelis Arie Sparreboom uit Rotterdam.

Alhoewel er tussen de bouwdelen een zekere harmonie in het beeld bestaat, zijn beide delen verschillend van karakter. Het pakhuis is een utilitair gebouw met een klassiek front naar de stad. Ook aan de silo is duidelijk ontworpen, hoewel het een puur utilitaire machine is. Er was duidelijk aandacht voor licht en lucht voor de arbeiders in het gebouw, zoals te zien is aan de hoge ramen op de begane grond, de ramen aan de bovenzijde van de silotoren en de extreem transparante opbouw.

3.5.1 Het pakhuis

Het eerste en oudste deel is het pakhuis uit 1915 met loge ervoor en laadperrons met houten overkapping erboven aan de zijgevels. Het perron aan de buitenzijde (langs de parallelweg) lag langs een spoor. Dit is te zien aan de overkapping die iets schuin omhoog aan de gevel zit. Het laadperron aan de binnenzijde van het terrein is schuin omlaag bevestigd, waardoor paard en wagens en later vrachtwagens erlangs konden rijden.

Het pakhuis bestaat uit twee verdiepingen plus een kelder die enkel onder de helft van het gebouw ligt. Het gebouw heeft een gemiddelde diepte van ca 11 meter en is ca 30 meter lang.

Het pakhuisgedeelte bestaat uit een casco van betonnen kolommen en balken in het systeem Hennebique. Deze structuur is in de gevels te zien door het witte betonskelet. De balken verjongen vanaf de knopen. Een centrale rij kolommen met een hart-op-hart maat van 3m (no-deel) en 4m (zw-deel) is zichtbaar in het interieur (zie foto pagina 34).

De gevel heeft een gemetselde invulling waarover op regelmatige afstanden een serie grote vensteropeningen is verdeeld. Soms is een invulling achterwege gelaten, maar is de gehele opening tussen de betonnen kolommen open gelaten ten behoeve van laden en lossen. Ze worden dan afgesloten met zware schuifdeuren.

De ritmes van de gevelindeling en de kolomstructuur zijn verschillend. Hierdoor staan kolommen soms voor het raam.

De begane grondvloer ligt ca 800mm hoger dan het aansluitende maaiveld. Dit om de goederen via de laadperrons aan weerszijden van het gebouw makkelijk te kunnen laden en lossen. Onder de helft van het pakhuis zit een kelder met een vrije hoogte van ca 2,1m. Aan de westzijde is een oude gemetselde toegangstrap aanwezig. Dit doet vermoeden dat de kelder oorspronkelijk via een buitentrapp toegankelijk is geweest. Nu wordt dit geblokkeerd door het in 1951 aangebouwde kantoortje (de loge).

De verdieping van het pakhuis, dat voor de bouw van de silo werd gebruikt voor de opslag van koren en zaai- en pootgoed heeft een lichte onregelmatige constructie bestaande uit houten kolommen, balken en dakbeschot. (De kolommen van het zuidwest-deel zijn eiken en van het noordoost-deel waarschijnlijk vuren). De rij kolommen aan weerszijde van de centrale rij dienen tbv de bevestiging van takel- en transportsystemen. Kleine vensteropeningen op de verdieping zijn relatief hoog in de gevel (ca 1,3m) aangebracht.

De constructie van het pakhuis is afgestemd op de functie van de onderdelen. De stevige betonconstructie van de begane grond draagt een verdiepingvloer die een zware belasting kan dragen. Het dak heeft een veel lichtere houten constructie.

Het gebouw voegt zich naar de verdraaiing in het terrein. De representatieve kopgevel van het gebouw is een 60-tal graden gedraaid, zodat deze parallel aan het spoor ligt. Deze gevel is symmetrisch ingedeeld met een deur en aan weerszijden daarvan een raam. Boven de tweede verdieping is de tekst 'Coöp Vereeniging Landbouwersbelang' aangebracht en daarboven 'anno 1917' (zie foto pagina 36)

Op de foto's (pagina 26 en 62) is te zien dat reeds vroeg een houten huisje met zadeldak op het dak heeft gestaan, dat nu verdwenen is.

3.5.2 Silo

De silo dateert uit 1957 en is door middel van een smal tussenlid aan het pakhuis bevestigd. Trappen en stortkokers bevinden zich er nog altijd. De torensilo behorend bij een mengvoederbedrijf, heeft een betonskelet en betonnen cellenwanden en een betontrap in prefab-delen aan de buitenzijde.

Karakteristiek voor de silo is de betonconstructie waaromheen een gemetselde gevel is opgetrokken. Op de begane grond en

3 Analyse

3.5 omschrijving CLV-gebouw

links

gevel aan zuidoost zijde

gevel aan noordwest zijde

bordes en schuifdeuren aan noordwest zijde



rechts

voet silogebouw noordwest zijde

logegebouwtje zuidwest zijde

vochtschade in oude keuken

de eerste verdieping is dit een open betonstructuur van balken en kolommen waartussen hoog in de ruimte vensters. Daarboven zijn, in een raster van 2 x 2 m, de ongeveer 11m hoge silo's geplaatst. De twintig (4x5) silokokers zijn rondom volledig gesloten en ontvangen slechts enig daglicht van boven, waar zich in de betonconstructie een vloer bevindt.

Boven op de betonconstructie van ca 20m hoog staat een houten opbouw met vensters. Evenals bij het pakhuis bevindt zich onder de silo een kelder.

3.5.3 Bijgebouwen

Op het terrein staat een aantal bijgebouwen. Naast de weegbrug bevindt zich een weegbrughuisje. Achter de hoofdsilo staat een kleine losstaande silo en een drietal schuren in deplorable staat.

3.6 constructieve situatie en onderhoudstoestand.

MAS architectuur heeft een visuele inspectie gedaan en Schreuders Bouwtechniek een constructieve inspectie. Deze inspecties hebben eind april 2010 plaatsgevonden.

De algemene conclusies is dat het gebouwencomplex duidelijk de uitstraling heeft van leegstand gedurende een langere periode. Echter het gebouwencomplex is in algemene zin goed toegankelijk en geeft een solide indruk.

De belangrijkste constatering zijn dat de kelder onder het pakhuis lek is. Ook de dakbedekking van het pakhuis is lek. Er zijn op verschillende plaatsen schades ten gevolge van deze lekkages.

De belangrijkste maatregelen zijn:

1. Vervangen van enkele balken van de houten balklaag van het dak van het pakhuis en voor het overige herstel.
2. Algemeen herstel van het metselwerk, het voegwerk, het betonwerk, het stucwerk, het schilderwerk en van houten kozijnen en lambriseringen.
3. Structurele vervanging van kozijnen moet op de verdieping van het pakhuis en de opbouw op de silo plaatsvinden.
4. Structurele vervanging van de dakbedekking is nodig.
5. Verder is het raadzaam te overwegen om verticale dilatatievoegen in het metselwerk van de silotoren aan te brengen.
6. reconstructie van de luifel aan de spoorzijde.

De constructieve situatie, zoals beoordeeld door Schreuders Bouw-

techniek, is goed. Er zijn scheuren geconstateerd in betonwerk, af en toe ontbreekt door betonrot de dekking op het wapeningsstaal. Maar al deze situaties kunnen goed hersteld worden.

maatregelen ten behoeve van hergebruik

Ten behoeve van hergebruik zijn nadere maatregelen nodig om aan de eisen die gesteld worden aan de nieuwe functies te kunnen voldoen. Afhankelijk van de nieuwe functies zal de bouwfysische isolatie alsmede de geluidsisolatie van het gebouw verbeterd moeten worden.

Onderhoudstoestand per gebouwdeel

Hieronder volgt per onderdeel de onderhoudstoestand.

Kelder onder silo.

In bouwkundig opzicht ziet de kelder er goed uit. Wel is er sprake van vervuiling en loszittende afwerking. Deze kelder bevat een laag water, maar toch wordt vermoed dat dit niet een gevolg is van lekkage, maar binnengestroomd regenwater.

Kelder onder pakhuis.

Het vermoeden is dat de kelder "behoorlijk" lek is. Dit vermoeden wordt verstrekt door het feit dat er een pompput met daarin nog een "oude" pomp aanwezig is. Eveneens lagen er verspreid over de keldervloer enkele oude pompen.

De onderste trap treden van de toegangstrap, ter plaatse van de keldervloer, zijn weggerot.

In de kelder zijn enkele ruimtes afgetimmerd met houten schotten van houten kraaldelen. Eveneens is er een cv-ruimte en houten dwarsschot. Het onderste gedeelte van de houten schotten met kraaldelen is weggerot. Het houten dwarsscheidingschot is in slechte conditie. Er ligt behoorlijk wat rommel op de keldervloer.

Er zijn een tweetal watermeters aanwezig. De bedrijfsinstallatie is nog (gedeeltelijk) aanwezig.

Afhankelijk van de functie in het kader van herbestemming zal de kelder wel of niet waterdicht gemaakt moeten worden. De afwerking (stucwerk en sauswerk) van de metselwerk wanden zal mede in het kader van de functie wel of niet herstelwerkzaamheden moeten ondergaan.

Aangebouwd kantoor, "de loge", binnenwaarneming.

Het stucplafond heeft ter plaatse van de aangetroffen beschadiging

3 Analyse

3.5 omschrijving CLV- gebouw

3.6 constructieve situatie en onderhoudstoestand



^ de menginstallatie op begane grond silo

baliewanden tussen hal en kantoor

magazijn

kantoorruimte in loge



rechts

opslagruimte begane grond

opslagruimte begane grond

bergruimte eerste verdieping



een ondergrond van houtvezelcementplaat.

De stalen ramen zien er goed uit, sluitwerk functioneert niet op alle draairamen.

Op wand en plafond zitten vochtplekken.

De lambrisering is gedeeltelijk beschadigd.

Er zijn radiatoren aanwezig.

Kantoor tegen aangebouwd logekantoor, personen entreehal, keuken, toilet, c.v., binnenwaarneming.

Puien en kozijnen zijn in goede conditie. Er zijn verlaagde panelen plafonds. Materiaal hardboard? In het kantoor is een lambrisering aanwezig. De kachel/ haard aansluiting is vermoedelijk in onbruik geraakt nadat het logekantoor is aangebouwd. In de betreffende ruimtes zijn radiatoren aanwezig.

Vooraf op wanden aan straatgevel zijde zijn vochtplekken aanwezig. Buitenvandafwerking is in het algemeen in slechte conditie. Buitenkozijnen met ramen en deuren zien er redelijk uit. Buitenvandafwerking is her en der beschadigd.

Begane grond opslagloods, binnenwaarneming.

De betonvloer heeft met name voor het niet onderkelderde gedeelte een aantal behoorlijke scheuren. De vloer wordt in zijn geheel als onvlak ervaren. Bij herbesteding is het logisch om de vloer te vernieuwen, ook vanwege mogelijk isolatie verbeterende maatregelen.

Aan deuren, ramen en kozijnen is herstelwerk nodig. Afwerking van beton en stucwerk is vervuild, gebladerd en bevat diverse scheuren. De bouwkundige scheuren zijn redelijk eenvoudig te herstellen. Een gedeelte van de bedrijfsinstallatie is nog aanwezig.

Verdieping opslagloods, binnenwaarneming.

De vloer is behoorlijk onvlak. Ter plaatse van lager gelegen kelder overgang is in de vloer een onvlakheid van circa 3-5 cm aanwezig. Afhankelijk van herbestedingfunctie is het aan te bevelen om de onvlakheid in te meten.

Vooraf waarneembaar zijn de onderdorpels van de kozijnen in belangrijke mate weggerot. Het is aannemelijk te veronderstellen dat er structureel kozijnvervanging nodig is.

Ook de vandafwerking is structureel aan vervanging toe.

Een gedeelte van de bedrijfsinstallatie is nog aanwezig.

Dak, dakbalklaag, opstanden.

Vanaf onderzijde zijn diverse balkkoppen aangetast c.q. verrot. In het middendeel heeft noodherstel plaats gevonden. De ondergelegen balken zijn grotendeels verrot als gevolg van lekkage.

Ook zijn er op diverse plaatsen lekkages waarneembaar. Vanaf de zolder zijn diverse gaten in het dak waarneembaar. De dakbedekking is in slechte conditie. Eveneens de opstanden. Structurele vernieuwing wordt aanbevolen. Dit geldt ook voor de aansluitingen van het dak met de opgaande gevels.

Aan de gemetselde geveldelen/ ornamenten is bovendaks herstelwerk nodig.

Silogebouw, binnenwaarneming.

Het silogebouw is bouwkundig hoofdzakelijk als goed aan te merken. Van de dakopbouw zijn de buitenwanden geheel in houten delen c.q. als houten puien uitgevoerd. In een latere fase zijn er metalen gevelplaten aan toegevoegd. De kozijnen zijn voor een groot deel slecht, vooral op de verbindingen is er sprake van inrotting.

De wanden op de bovenste verdieping zijn van metselwerk en hebben een kenmerkende horizontale scheur. Het vermoeden is dat hier sprake is van slechte samenhang met de bovengelegen betonnen ringbalk.

De overige wanden zijn van beton.

De afwerking is vuil en plaatselijk loszittend.

Gevels.

Het fotomateriaal van de gevels (zie oa. pagina 32 en 36) geeft een min of meer duidelijk beeld over vooral het achterstallig onderhoud. Het gevelschilderwerk is in slechte staat en het is aan te bevelen om structureel de oude verflagen te verwijderen. Dit geldt vooral voor de stucwerk gevels. De kozijnen zijn van buitenaf vanwege de aangebrachte beplating niet te beoordelen.

In het metselwerk zijn diverse scheuren waargenomen. Deze scheuren zijn met toevoeging van RVS/ fiber wapening prima te herstellen. Het voegwerk heeft over het algemeen plaatselijk herstelwerk nodig. Het buitenmetselwerk van de silo heeft op de hoeken min of meer doorgaande verticale scheuren. Bij deze scheuren is het verstandig om nader uit te zoeken of het niet beter is om hier, bijvoorbeeld, structureel een verticale dilatatie aan te brengen.

3 Analyse

3.6 constructieve situatie en onderhoudstoestand

links

entreegevel met tekst

gevel aan zuidoost zijde

gevel aan zuidoost zijde



rechts

installatie in opbouw silotoren

menger op begane grond silo

installatie op begane grond silo





De betondorpels van trappenhuis silo hebben betonrot. Eveneens zitten er in het betonwerk haarscheurtjes.

De luifel aan spoorzijde/ oostzijde is in zeer slechte conditie en zal in hoofdzaak gereconstrueerd moeten worden. Er is sprake van instortingsgevaar. Men zou moeten overwegen deze luifel spoedig te demonteren en wel zodanig op te slaan en te merken dat deze gereconstrueerd kan worden.

Luifel aan zuidzijde moet hersteld worden.

Schilderwerk is structureel nodig

Asbest.

De dakopbouw van de silo bevat naar verwachting asbesthoudende gevelplaten in de borstwering van de kozijnen. Of er in de bandages van de cv-ketel asbesthoudend materiaal aanwezig is, is niet duidelijk.



3 Analyse

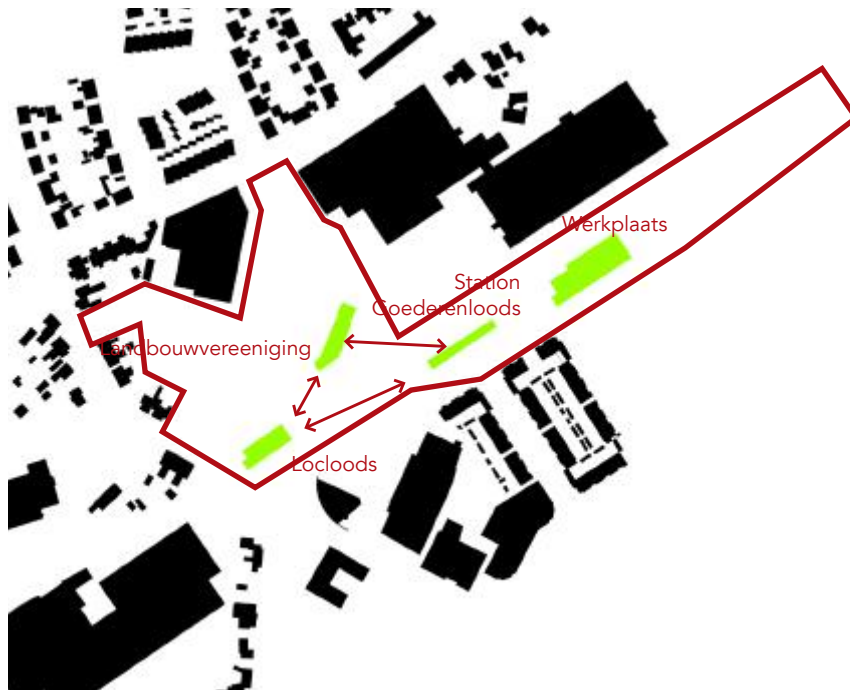
3.6 constructieve situatie en onderhoudstoestand

aanzicht opbouw silotoren

dak pakhuis - positie verdwenen opbouw zichtbaar

detail dakbedekking pakhuis

gedensteen tbv bouw silo



> gewenste relaties tussen
bestaande gebouwen

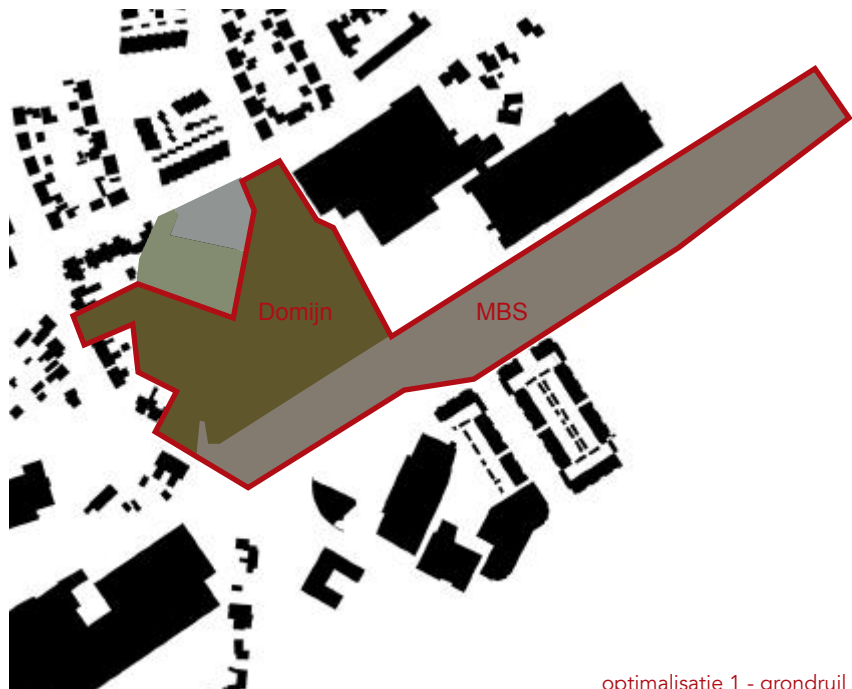
>> functieverdeling



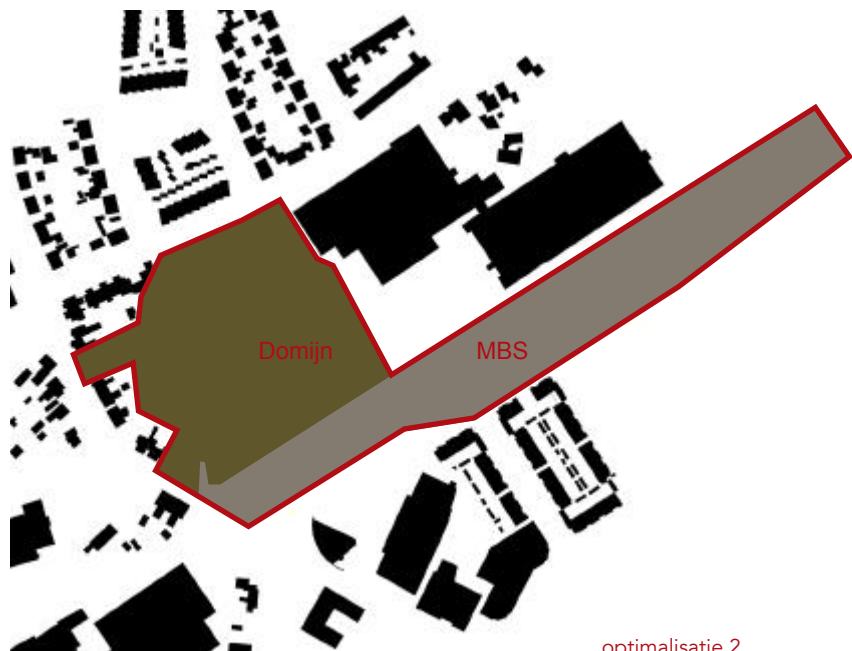
> gebruik van de historische
structuur in het plangebied

>> eigendommen





optimalisatie 1 - grondruil GE



optimalisatie 2

4 Hergebruik

Dit hoofdstuk beschrijft de verkenningen op stedenbouwkundige en architectonische schaal naar de mogelijkheden van functieverandering van het terrein en het gebouw.

4.1 stedenbouwkundig ontwerp

In paragraaf 1.2 geformuleerde ontwerpuitgangspunten stelt dat de aanwezige kwaliteiten geïntensiveerd worden en nieuwe toegevoegd worden. In het stedenbouwkundig ontwerp van MAS architectuur worden het silocomplex van de C.A.V.V. en de vervallen bijgebouwen (oa. van het C.L.V. gebouw) gesloopt. Een uitgangspunt van het plan is het realiseren van een ruil met de naastgelegen gronden van de GE.

Binnen de visie is het C.L.V. gebouw het anker én verbindende knooppunt tussen het terrein Kop Parallelweg en het MBS-complex naar de binnenstad van Haaksbergen.

Het 'gat' in de lintbebouwing aan de Goorsestraat wordt door passende nieuwe bebouwing gedicht.

De oorspronkelijke slagenstructuur vormt het uitgangspunt voor de inrichting en zonerings van het terrein van de Kop Parallelweg. Deze slagenstructuur komt voort uit oa. de richting van de rangeersporen van de treinen. Het C.L.V. gebouw en de oude C.A.V.V.-silo zijn geïntegreerd naar dit functionele principe.

Binnen het stedenbouwkundig ontwerp worden een 3-tal zones voorgesteld. In deze zones zijn de verschillende functies gepositioneerd: wonen, werken, recreëren.

4.1.1. toeristisch-recreatieve zone

In de zone van het C.L.V. gebouw worden toeristisch-recreatieve functies voorgesteld, die aanhaken bij het reeds aanwezige toeristische programma van de MBS.

Het stedenbouwkundige plan voorziet voor het C.L.V. gebouw zelf in programma-onderdelen die een aanvulling zijn op deze functies.

Het verplaatsen van het busstation naar het terrein Kop Parallelweg is een van de belangrijkste nieuwe toevoegingen in fase 1. Zij is belangrijk, niet alleen voor de ontsluiting van het plangebied, maar

4 Hergebruik

4.1 stedenbouwkundig ontwerp

voorlopig stedenbouwkundig ontwerp

fase 1 | schaal 1:1000

Ten Hagen & Borghuis

fase 3
woningbouw

fase 2
bedrijvigheid

fase 1
uitbreiding

Landbouwvereniging

busstation



vooral voor de koppeling van het openbaar vervoer aan de grootste toeristische attractie van Haaksbergen, de MBS.

Het busstation naast het C.L.V. gebouw plaatsen is volledig passend binnen de architectonische karakteristiek van het bestaande gebouw. Het oorspronkelijke overslagpunt van goederen wordt nu een knooppunt in het netwerk van menselijk vervoer.

4.1.2 bedrijvzone

In de strook noordelijk van het C.L.V. gebouw is in een bedrijvzone voorzien. Deze vormt een milieubuffer naar de woonfunctie in de derde zone. In de bedrijvzone is oa. ruimte voor de herplaatsing van bedrijven in het plangebied. Daarnaast wordt gekeken naar een mogelijke verplaatsing van de brandweer. In de architectonische uitwerking is het de visie van MAS dat de gebouwen ook de slagenstructuur volgen, bijvoorbeeld in de hoogteopbouw in lengterichting.

4.1.3 woonzone

In de noordelijke zone zal woningbouw worden ontwikkeld binnen de slagenstructuur. In de visie van MAS is het mogelijk om in deze zone een speciaal woonmilieu te creëren met bijzondere typologiën waarbij de openbare ruimte een integraal onderdeel vormt van de wijk en zorgvuldig wordt vormgegeven. Op de kop van deze strook, op de hoek Parallelweg - Goorsestraat komt een architectonisch ankerpunt, met commerciële plint.

Mocht er door het vertrek van bestaande bedrijvigheid aan de noordrand van het plangebied gronden beschikbaar komen, dan kan er worden ingespeeld op de slagenstructuur en een uitbreiding van het woonprogramma mogelijk zijn.

4.1.4 relatie met MBS

Het C.L.V. gebouw vormt met de Locloods en het stationsgebouw en goederenloods een karakteristiek gebouwensemble. De herinrichting van de Parallelweg zal vanuit de wens om meer verbinding tussen het CLV gebouw en het MBS complex worden vormgegeven. Onderzocht kan worden in hoeverre een fysieke 'verbinding' voor voetgangers/ bezoekers met het terrein van de MBS tot de mogelijkheden behoort. In de verdere uitwerking en afstemming zullen de door de MBS ontwikkelde plannen in samenwerking met de IAA alsmede de door MAS ontwikkelde visie op elkaar moeten worden afgestemd.

4.2 transformatie ontwerp

4.2.1 programma voor de functieverandering

In een aantal workshops met direct en indirect betrokken partijen zijn de volgende functies voor het C.L.V. gebouw naar boven gekomen. Deze functies hebben een toeristisch-recreatief karakter en sluiten aan bij de functie van het spoorwegmuseum en de nabijheid van het busstation:

1. een kleinschalig hotel/ gasterij met een bed and breakfast karakter. Hiermee krijgt Haaksbergen weer een overnachtingsmogelijkheid in het centrum van de stad.
2. Gekoppeld aan het hotel is horeca met terrasfunctie.
3. Een verhuurbare multifunctionele ruimte waar groepen kunnen worden ontvangen.
4. Toeristisch-openbare functie. Te denken valt bijvoorbeeld aan de combinatie van de horecakeuken met een kookstudio, met aandacht voor streekproducten.
5. Een openbare tentoonstellingsruimte waar bijvoorbeeld aandacht wordt besteedt aan de historie van de landbouw in Haaksbergen. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van enkele nog aanwezige elementen uit het CLV-complex. Een andere suggestie die naar voren is gekomen is de herplaatsing van de VVV naar het C.L.V. gebouw.
6. Aan de exporuimte kan een route door de silo naar een uitzichtspunt in de bovenste verdieping van de silotoren worden gekoppeld.
7. Ten slotte is een fietsverhuurbedrijf cq fietsenstalling een functie die een waardevolle toevoeging is voor dit toeristisch-recreatieve knooppunt.

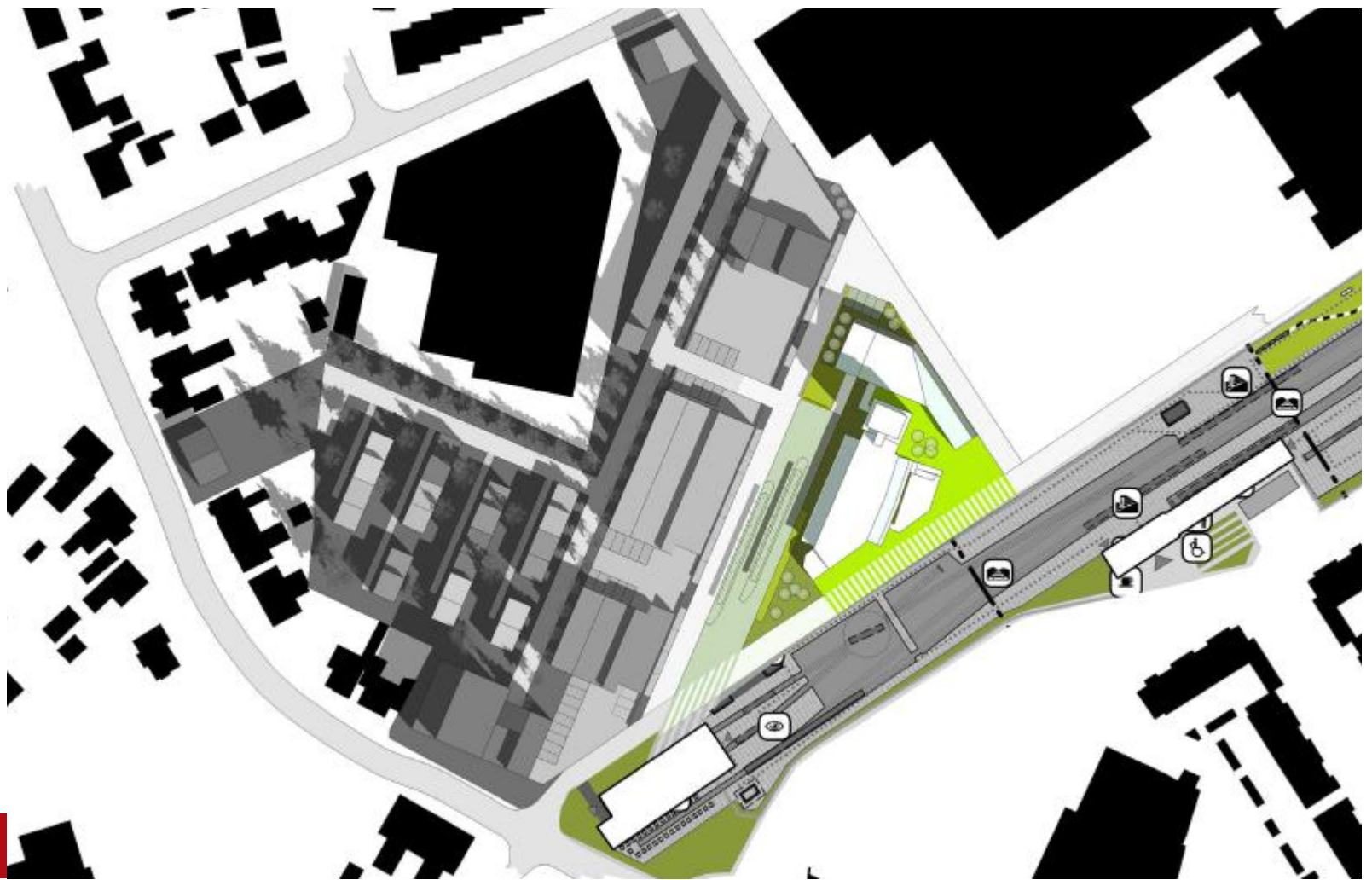
4.2.2 Analyse van restauratie/ renovatiemogelijkheden van gebouwen en installaties

De karakteristieke kenmerken van industriële complexen zijn vaak eerder te vinden in de constructie, de structuur van het complex, de ruimtelijkheid en de verschillende fases in de ontstaansgeschiedenis dan in de gevel. Een voorbeeld is het silocomplex van de C.A.V.V. Echter voor het C.L.V. gebouw geldt dat ook met zorg aan de gevel ontworpen is om de verschillende onderdelen tot een samenhangend geheel te vormen én dat deze elementen behouden zijn gebleven.

4 Hergebruik

4.1 stedenbouwkundig ontwerp

4.2 transformatie ontwerp



positie C.L.V.-gebouw in plan

4 Hergebruik

4.2 transformatie ontwerp

MAS stelt daarom voor die onderdelen van het C.L.V. gebouw te renoveren en in oorspronkelijke staat te herstellen die een drager zijn van de identiteit van het gebouw op stedenbouwkundige schaal, alsmede indien mogelijk de installaties te herstellen die eenduidig inzicht geven in het oorspronkelijk functioneren van het gebouw. Met name de menginstallatie onder de karen is zowel ruimtelijk indrukwekkend als inzichtelijk voor het functioneren van een silo.

In paragraaf 3.6 is geconcludeerd dat het gebouw in redelijke staat is en dat verschillende technische installaties nog aanwezig zijn. De volgende onderdelen kunnen dan ook gerenoveerd worden:

- De gevel waarbij het raster van de betonconstructie van belang is. De verschillende kozijnen zijn invullingen en kunnen worden gewijzigd, zoals in het verleden ook is gebeurd.
- De transparante opbouw op de silotoren herstellen in oorspronkelijke staat en de later aangebrachte metalen beplating verwijderen.
- De kenmerkende overkapping en bordessen herstellen.
- De houten balken van het plafond dragen bij aan het utilitaire karakter van de ruimte. Getracht moet worden om deze zoveel mogelijk in het zicht te laten.
- De menginstallatie van de silo herstellen.
- Van de overige installaties en leidingen in het gebouw kan per ruimte worden bekeken of handhaving mogelijk dan wel wenselijk is.

4.2.3 Analyse van aanpassingsmogelijkheden van gebouwen en installaties

Het pakhuis.

Het pakhuis heeft in de loop der jaren al verschillende wijzigingen in gebruik gekend ten gevolge van de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2. Het gebouw is flexibel gebleken en ook nu nog geschikt voor verschillende functies.

Op de begane grond is dit mogelijk vanwege de volgende kenmerken:

- een ruime dieptemaat van 11 m,
- de zware betonnen constructie (vanwege de opslagfunctie) met één centrale kolommenrij.
- grote vensteropeningen, die aangepast kunnen worden binnen de structuur van het betonraster.

- een grote vrije hoogte waardoor het gebouw flexibel en geschikt te maken is voor de beoogde functies.

De driehoekige kop kan, zoals oorspronkelijk functioneerde, worden afgescheiden van de min of meer rechthoekige opslagruimte. Zij heeft ook een ander karakter door de toepassing van een houten lambrisering aan de binnenzijde.

In de ruimtes van het pakhuis kunnen in principe wanden worden geplaatst. Om de bijzondere betonnen constructie beleefbaar te houden is het goed de wanden zo veel mogelijk los van de kolommen te houden.

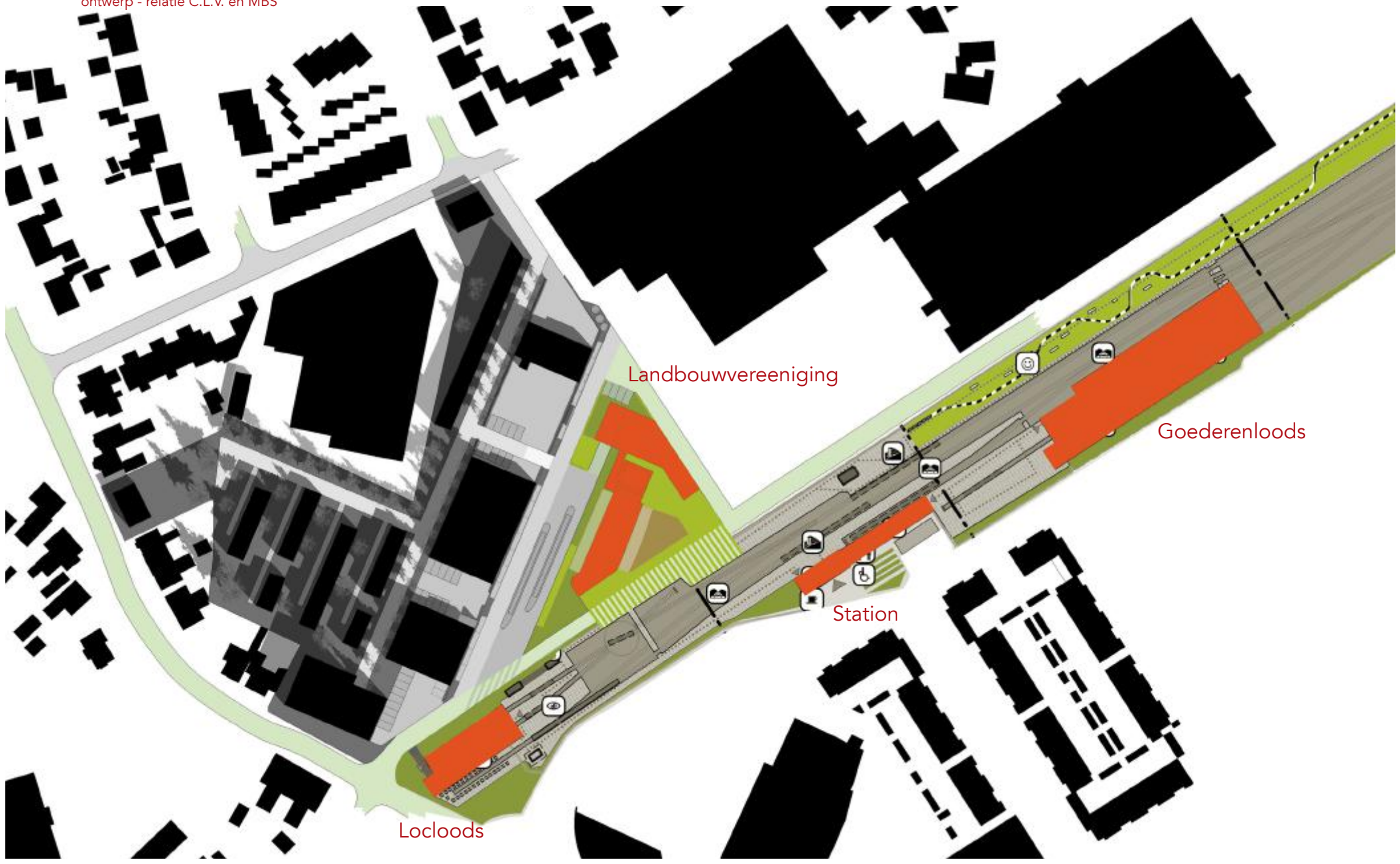
Nader onderzocht moet worden of de bestaande binnenwanden hergebruikt kunnen worden op nieuwe posities (zie afb pg 34).

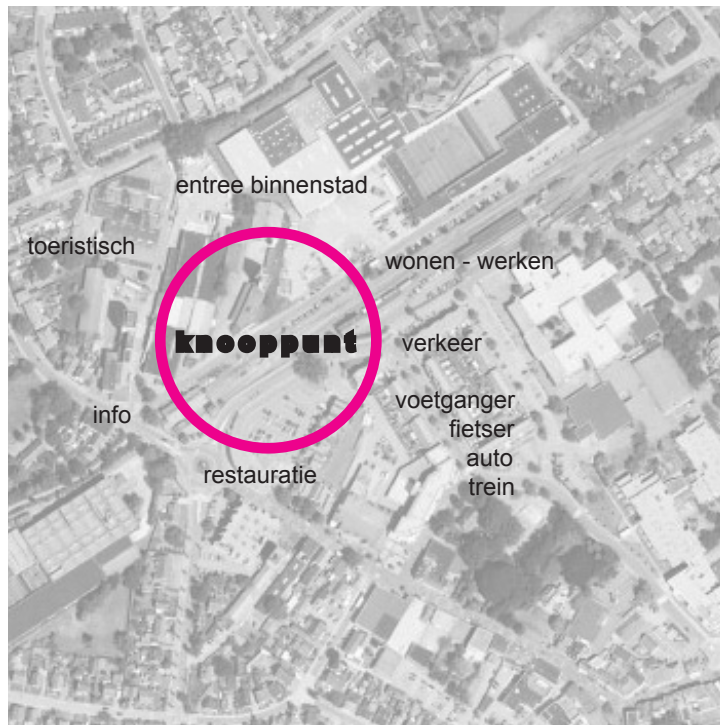
De verdieping van het pakhuis is ook flexibel in te delen ten gevolge van de kolomstructuur. De onderkant van bestaande gevelopeningen zit op ca 1,30 m ten opzichte van de vloer. Er komt wel voldoende daglicht binnen, maar om het uitzicht te verbeteren is het voorstel de vloer plaatselijk op te hogen. Het verlagen van de kozijnen op de eerste verdieping is wellicht een mogelijkheid, maar tast het gevelbeeld behoorlijk aan.

Om nieuwe functies mogelijk te maken zal de er geluidsisolatie op of onder de vloer moeten worden aangebracht. Bouwfysische isolatie kan aan de binnenzijde worden aangebracht en worden afgestuurd.

Silo

De silo functioneert niet meer als zodanig. De structuur was in tegenstelling tot het pakhuis juist heel specifiek voor de functie. Het heeft daarom ook niet makkelijk een functieverandering kunnen ondergaan. De betonconstructie is stevig. De karen hebben een afmeting van 1,87m bij 1,87 bij 11m hoogte. In deze maat karen zijn verschillende functies mogelijk. Vloeren kunnen op verschillende niveaus in de karen worden toegevoegd. Echter er zullen maatregelen nodig zijn om daglicht te krijgen. Het is mogelijk om op ondergeschikte plekken openingen of toevoegingen aan de silo te maken om de ruimte in de silo toegankelijk te maken.





4.2.4 Analyse van mogelijkheden voor toevoegen van gebouwen en installaties

Uitbreidingen zijn altijd in de lengterichting over de as van het gebouw ontwikkeld, nl de loge uit 1951 en de silo uit 1957. De lange zijgevels waren benodigd voor het transport en overslag van goederen. De kopzijde met de loge is een afgerond geheel door de alzijdige vorm van de loge, de functie was toezicht. De kopgevel aan het spoor is vanwege de symmetrische opbouw ook afgerond. Alleen de noordoost-gevel richting de GE kan worden aangepast zonder het karakter van het gebouw aan te tasten. Uit de structuur van het gebouw volgt dat een eventuele uitbreiding aan die zijde kan worden geplaatst.

Het is mogelijk om op het dak van het pakhuis kleine elementen te plaatsen. In het oorspronkelijk gebruik heeft daar een houten 'huisje', dat een technische functie had, gestaan. Belangrijk is dat deze elementen ondergeschikt blijven qua schaal aan de massa van het pakhuis. Zij moeten ruim achter de dakrand van het gebouw geplaatst worden. Ook is het niet wenselijk om hekwerken ed. op de dakrand te plaatsen. Deze moeten altijd geïntegreerd worden met het volume van een evt. opbouw

Elementen die het karakter van transport en opslag kennen, kunnen op een goede wijze worden toegevoegd aan het gebouw. Dit kunnen referenties zijn aan de oorspronkelijke functie en pakhuisen die op het terrein hebben gestaan. Dit kan een verduidelijking van het complex zijn.

Er is voldoende verdiepingshoogte aanwezig in het gebouw om nieuwe installatietechniek toe te voegen. Belangrijk is dat deze een utilitaire uitstraling heeft en duidelijk een latere toevoeging is. Hierbij valt te denken aan bijv. luchtbehandelingskanalen in het zicht. De verschillende installatiemachines kunnen of in de verschillende kelders of op het dak van het pakhuis worden geplaatst als deze worden omkleed en zo laag mogelijk worden uitgevoerd.

4.2.5 nieuwe situatie gebouw

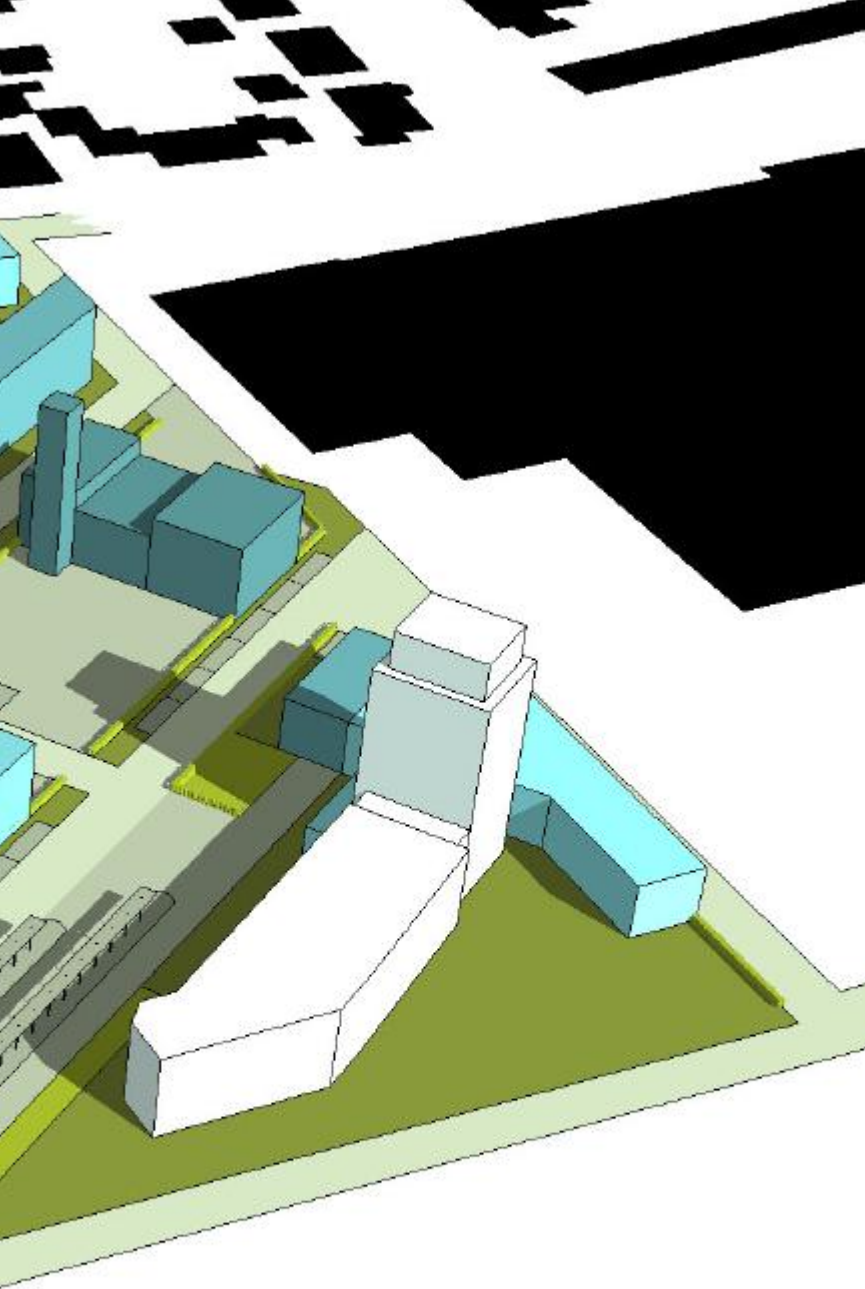
Conceptueel kunnen de maatregelen die MAS voorstelt als volgt worden samengevat:

Een restauratie van de gevel en kenmerkende onderdelen van de installaties, aanpassing van het gebouw aan de voorgestelde toeristisch-recreatieve functies en uitbreiding van het complex in lengte

4 Hergebruik

4.2 transformatie ontwerp





terichting met een volume dat refereert aan de pakhuisarchitectuur van de bijgebouwen die op het terrein hebben gestaan.

In het bestaande gebouw bevinden zich in onze visie een ontvangsthal voor hotelgasten en expobezoekers; een restaurant met bar; een openbare toeristische functie en de begane grondvloer van de silo waar de menginstallatie staat. In het nieuwbouw deel bevinden zich de fietsenverhuur en een grote multifunctionele ruimte/expositiehal. Op de verdieping van het pakhuis bevinden zich de hotelkamers en een zaaltje voor het ontvangen van groepen. In de silotoren 'slingert' een expo-route door de karen naar het uitzichtplatform.

De begane grond van het pakhuis is alzijdig toegankelijk via de bordessen. Middels een hellingbaan, gekoppeld aan het terras, is het complex integraal toegankelijk gemaakt. De kozijnen aan de spoorzijde zijn verlaagd zodat het terras vanuit de restaurantruimte toegankelijk is. De magazijndeuren worden permanent opengezet en de openingen ingevuld met een glazen pui. Middels grafisch goed ontworpen aanduidingen die onder de overkappingen hangen kunnen de verschillende entrees aangeduid worden. Deze borden hebben overigens een ondergeschikt karakter.

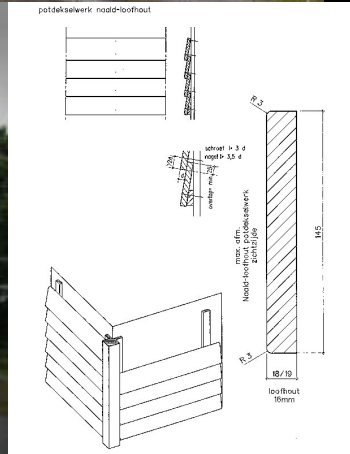
In de centrale entreehal staat een baliemeubel. Bij de balie worden de bezoekers van de tentoonstellingsruimte en silo ontvangen alsmede de gasten voor het hotel/ gasterij. Een klein kantoortje achter de balie vormt één volume met de keuken/ multifunctionele ruimte in het restaurantgedeelte.

In het tussenlid wordt een nieuwe centrale trap geplaatst en een toiletgroep. Vanuit deze hal is er zicht op de spectaculaire ruimte onder de silotrechters waar de tafel van de mengmachine staat. De overige machines worden verwijderd. In hoek van deze hal is een nieuwe lift geplaatst. In de hal op de eerste verdieping is een bordes gehangen met transparante wanden. Hiertoe moeten twee buizen en trechters van karen verwijderd worden voor de benodigde verdiepingshoogte.

De begane grond van het pakhuis is zoveel mogelijk als één ruimte beleefbaar. Het restaurantgedeelte met de bar is met een transparante wand gescheiden van de centrale hal. Het volume met het kantoortje en de keuken is vrij van de kolommen geplaatst. Er wordt geen verlaagd plafond toegepast, maar de installaties blijven in het

4 Hergebruik

4.2 transformatie ontwerp



referentiebeelden nieuwbouw

zicht zodat constructie maximaal beleefd kan worden. De gevelopeningen worden vergroot naar onderen tot op de vloer zodat het bordes vrij toegankelijk is. Aan de zuidoost zijde met uitzicht op het museumspoorweg-complex wordt een terras toegevoegd.

Ter plaatse van de knik in de gevel bevindt zich een scheidingwand tussen het restaurant en de toeristische openbare functie. Op deze plaats heeft in de oorspronkelijke situatie ook een wand gestaan. In de wand is een trap opgenomen naar de bovengelegen verhuurbare zaal. In de loge is een kantoor met pantryfunctie voorzien. De voormalige keuken en kantooruimtes zijn in het voorliggende voorstel vrij gelaten tbv een verkoop- en toonfunctie. Deze ruimte zou verder onderverdeeld kunnen worden, bijvoorbeeld voor een kookstudio met opslagruimte.

Expo-route

Vanuit de centrale hal is de ruimte onder de trechters met de mengmachine de eerste ruimte van de expo-route. Van hieruit is de nieuwe bouw toegankelijk middels een glazen element. Dit element is los gehouden van de grond zoals de bordessen aan het pakhuis. Het heeft een breedte die maakt dat ze meer is dan enkel een gang. Ze kan ook als expositieruimte benut worden.

De expositieruimte is in principe multifunctioneel. In het voorstel van MAS is het een hoge ruimte die verlicht wordt middels smalle sleuven in de gevel en een groot venster op de kop naar het spoor. In het dak zitten grote daklichten, als in een oud industrieel sheddak. In de expositieruimte staat een trappentoren die naar een niveau 6m + peil. De expo-route voert via deze trappentoren over een verbindende transportslurf door de silo naar een niveau boven de trechters. Van daaruit wikkelt een trap zich door de wanden van de verschillende koren. Vanaf de route heeft men doorkijkjes in de schachten, waar te exposeren objecten hangen en staan. Uiteindelijk komt men boven de koren uit. De bovenkant van de koren zijn afgedekt met beloopbaar glazen vloeren, zodat men in de schachten kan kijken. Dit niveau is ook de bovenste stopplaats van de lift. Vanaf dit niveau gaat een rechte steektrap naar het uitzichtplatform in de opbouw op de silotoren.

Het bestaande trappenhuis kan als een vluchtroute functioneel worden gemaakt.

verdieping

Op de verdieping van het pakhuis zijn een achttal hotelkamers voorzien. Er wordt een zwevende dekvloer aangebracht die niveauverschillen in de vloer opvangt en een geluidwerende functie heeft. In de hotelkamers is een verhoogd niveau aangebracht van ca 30cm die het uitzicht door de ramen verbeterd. De badcel wordt als een los doosje in de ruimte geplaatst en krijgt een dakje. De verhoogde vloer biedt ruimte voor alle technisch noodzakelijke installaties en leidingen.

De gang met de kamers is alleen toegankelijk voor de hotelgasten en het personeel. In het tussenlid is tevens een bergruimte voorzien ten behoeve van het hotel/ gasterij. Aan de kop van het gebouw bevindt zich een multifunctionele zaal waar vergaderd kan worden en presentaties gegeven. Deze zaal is separaat te gebruiken.

Referentie opslaggebouwen

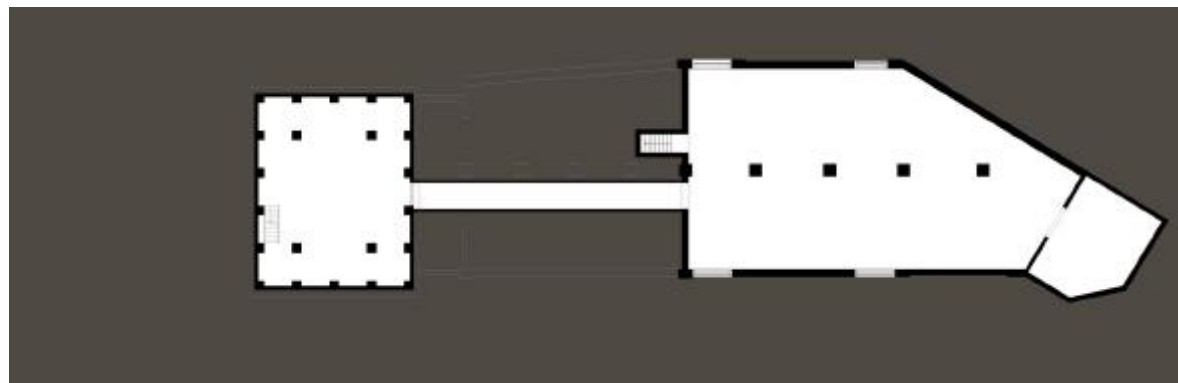
De nieuwbouw refereert in zijn verschijningsvorm aan opslaggebouwen zoals die op het terrein hebben gestaan. Ze is echter op een abstracte wijze uitgewerkt om geen letterlijke kopie te zijn en een neutrale achtergrond van het C.L.V.-gebouw te zijn. De huid is van zwart geteerde delen, die verticaal aangebracht worden in verschillende breedtematen. Er zijn hoge verticale ramen in uitgespaard die een diepe negge hebben. Het dak is van metaal, bijvoorbeeld zink. De transportslurven zijn van glas en staal en refereren aan transportsleuven zoals deze in industriële complexen voorkomen (bijvoorbeeld de Van Nelle fabriek in Rotterdam en Zeche Zollverein in Essen). De fietsverhuurfunctie in de nieuwbouw heeft een grote schuifdeur als toegangsdeur.

Dit transformatieontwerp biedt naar ons inzicht ruimte aan eventuele programmatische wijzigingen.

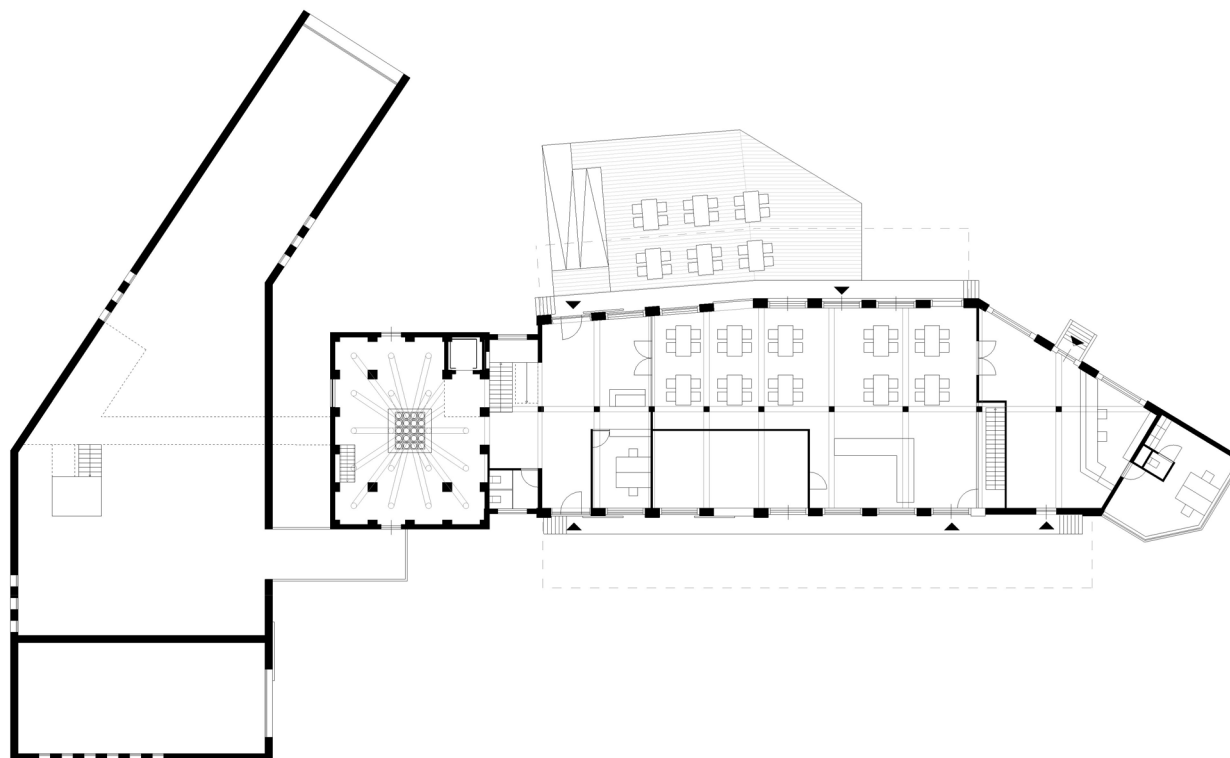
4 Hergebruik

4.2 transformatie ontwerp

principeplattegronden
schaal 1:400



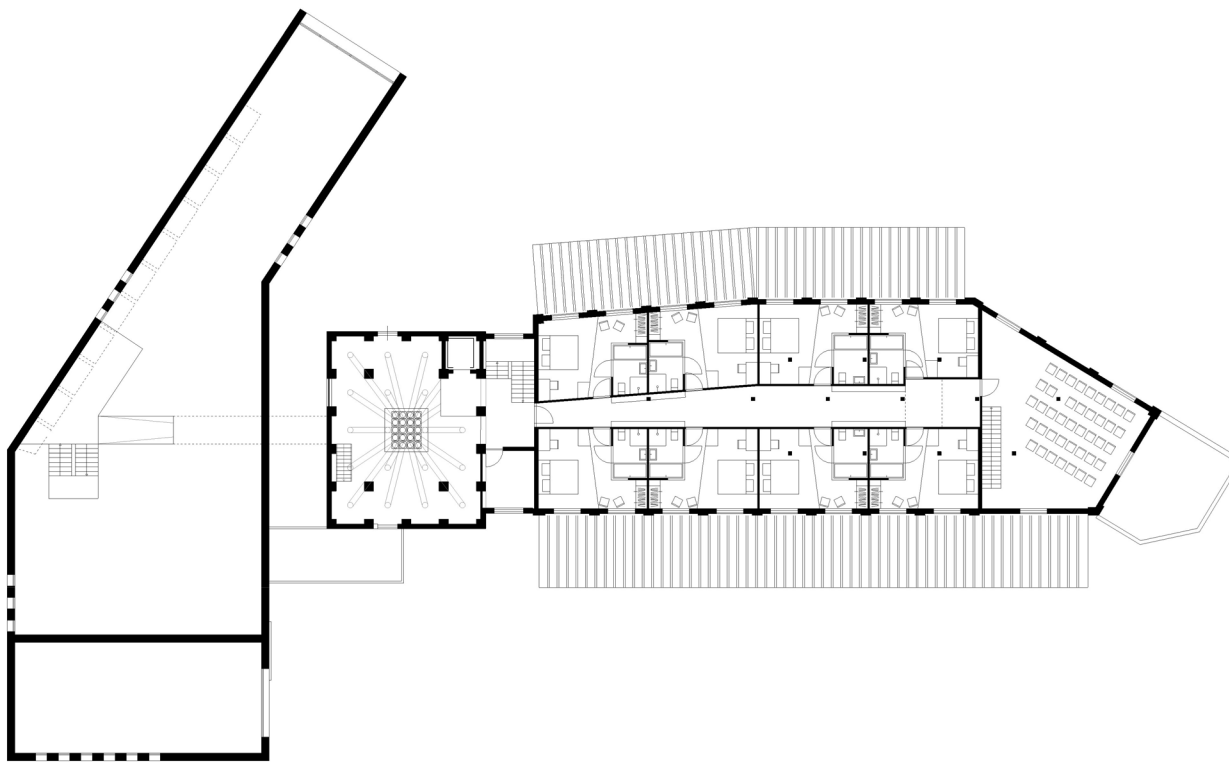
kelder verdieping



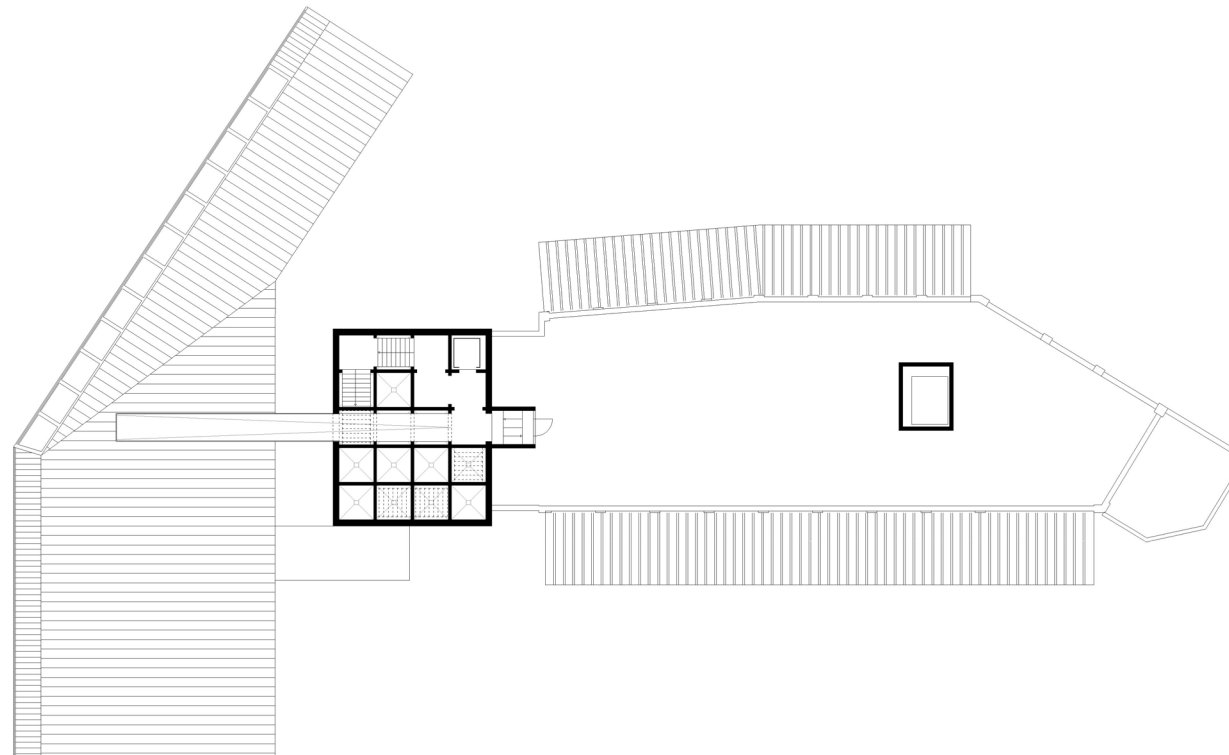
begane grond

4 Hergebruik

4.2 transformatie ontwerp

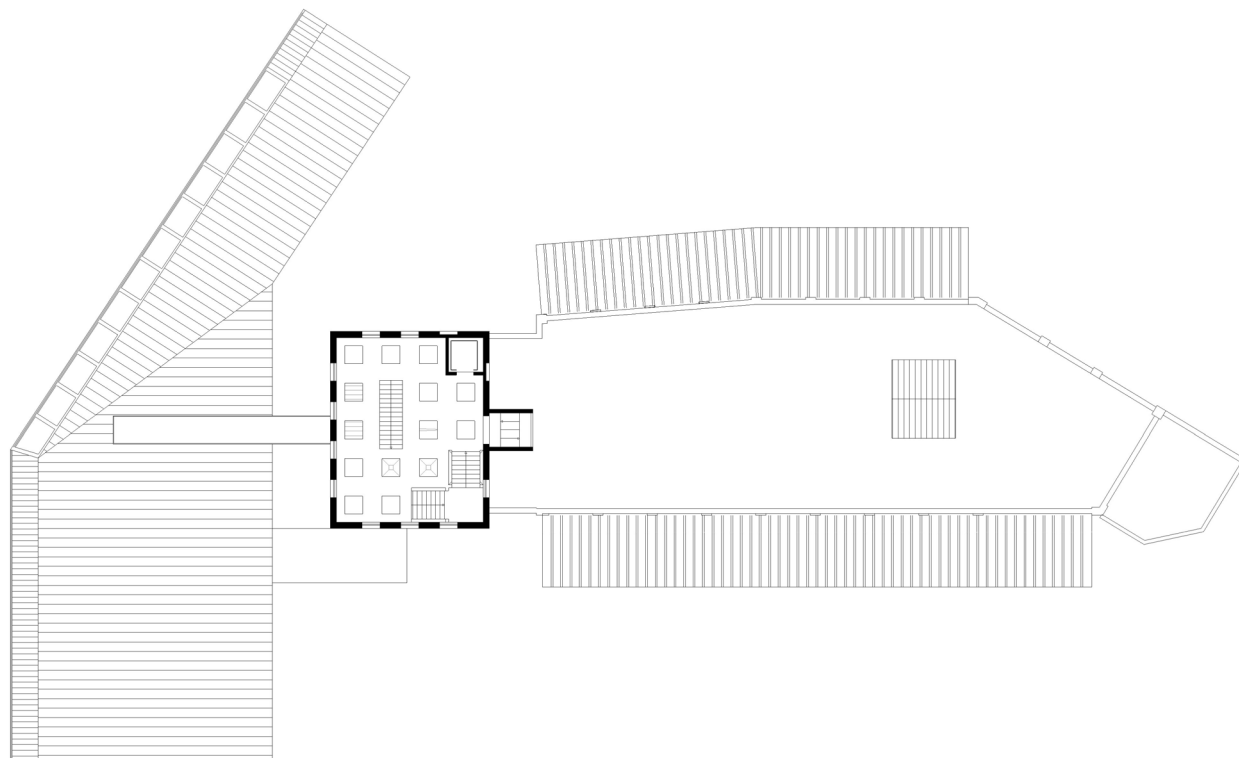


eerste verdieping

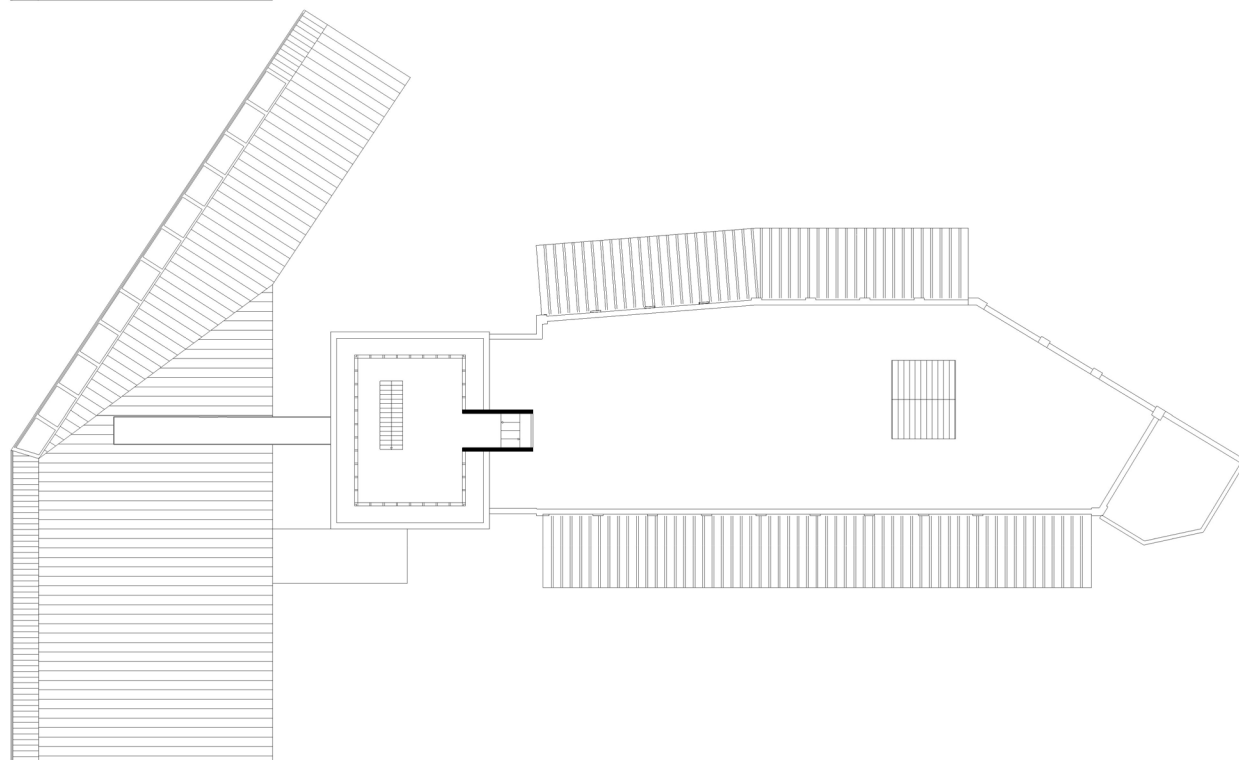


tweede verdieping

principeplattegronden
schaal 1:400



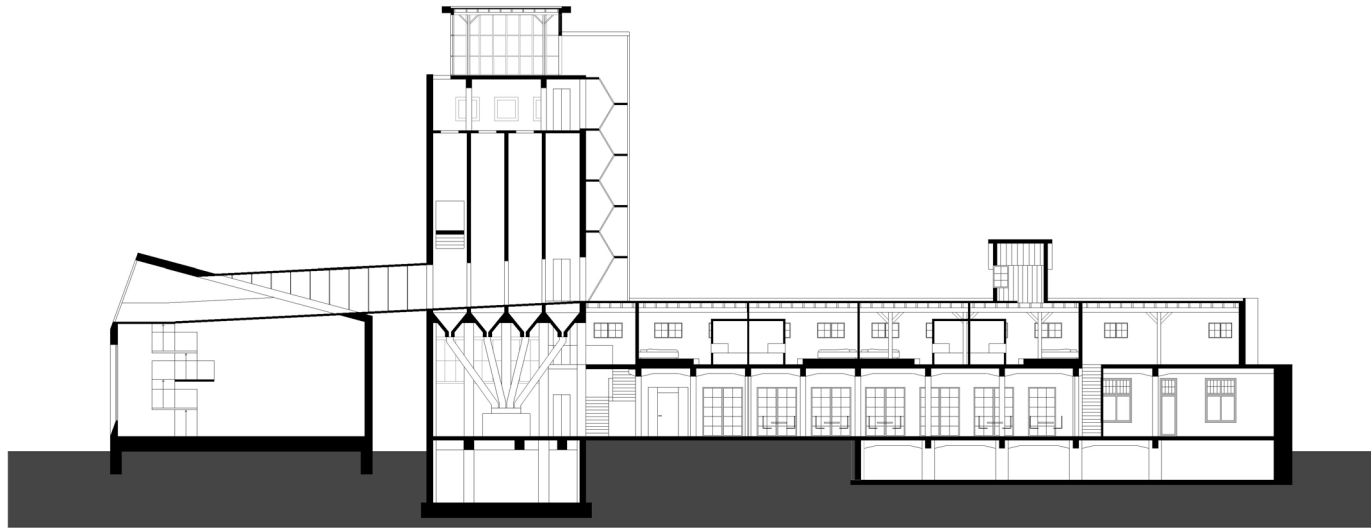
derde verdieping



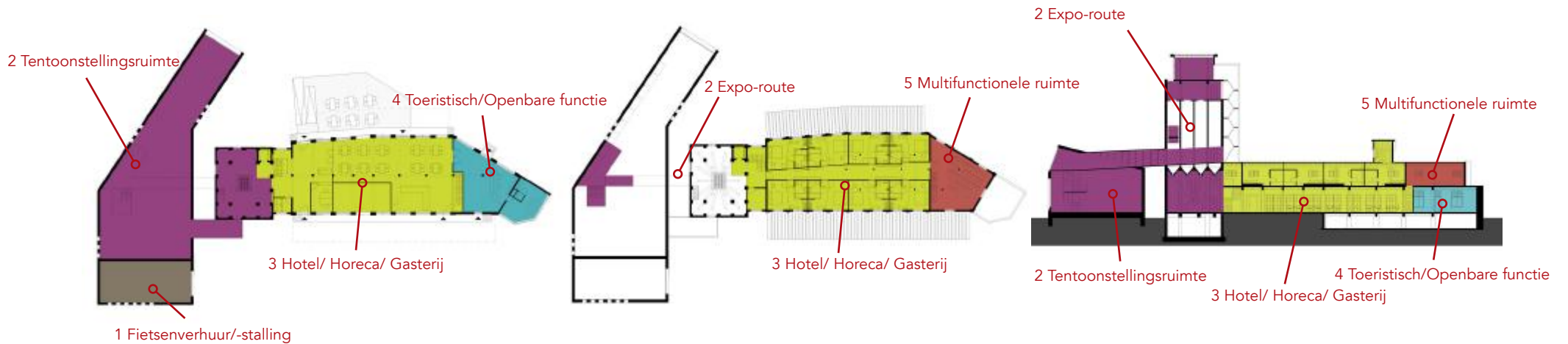
vierde verdieping

4 Hergebruik

4.2 transformatie ontwerp



doorsnede



oppervlaktes begane grond

1 Fietsenverhuur/-stalling	ca. 90 m ²
2 Tentoonstellingsruimte	ca. 390 m ²
3 Hotel/ Horeca/ Gasterij	ca. 304 m ²
4 Toeristisch/Openbare functie	ca. 95 m ²

oppervlaktes overige verdiepingen

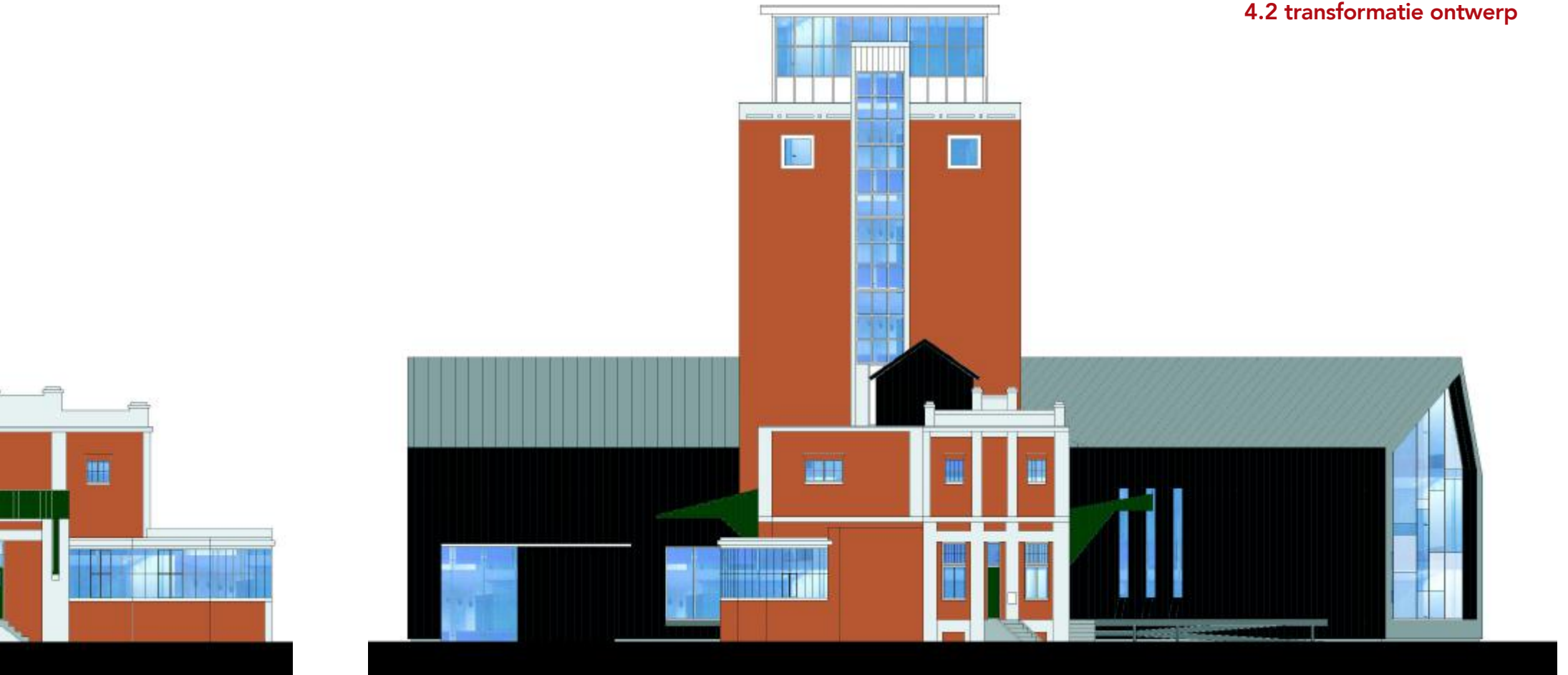
2 Expo-route door silo	ca. 203 m ²
3 Hotel/ Horeca/ Gasterij	ca. 292 m ²
5 Multifunctionele ruimte	ca. 74 m ²



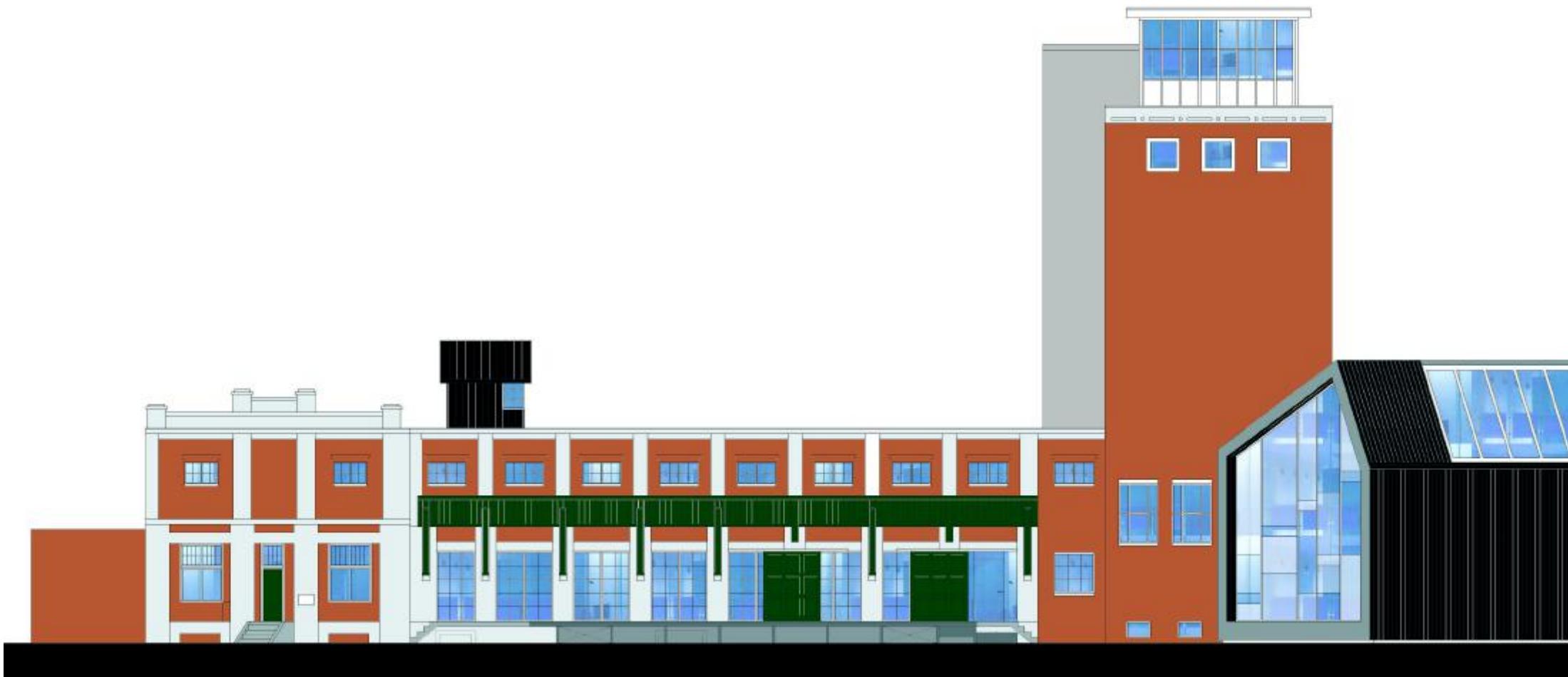
gevel noord westzijde
zijde nieuwe busstation

4 Hergebruik

4.2 transformatie ontwerp



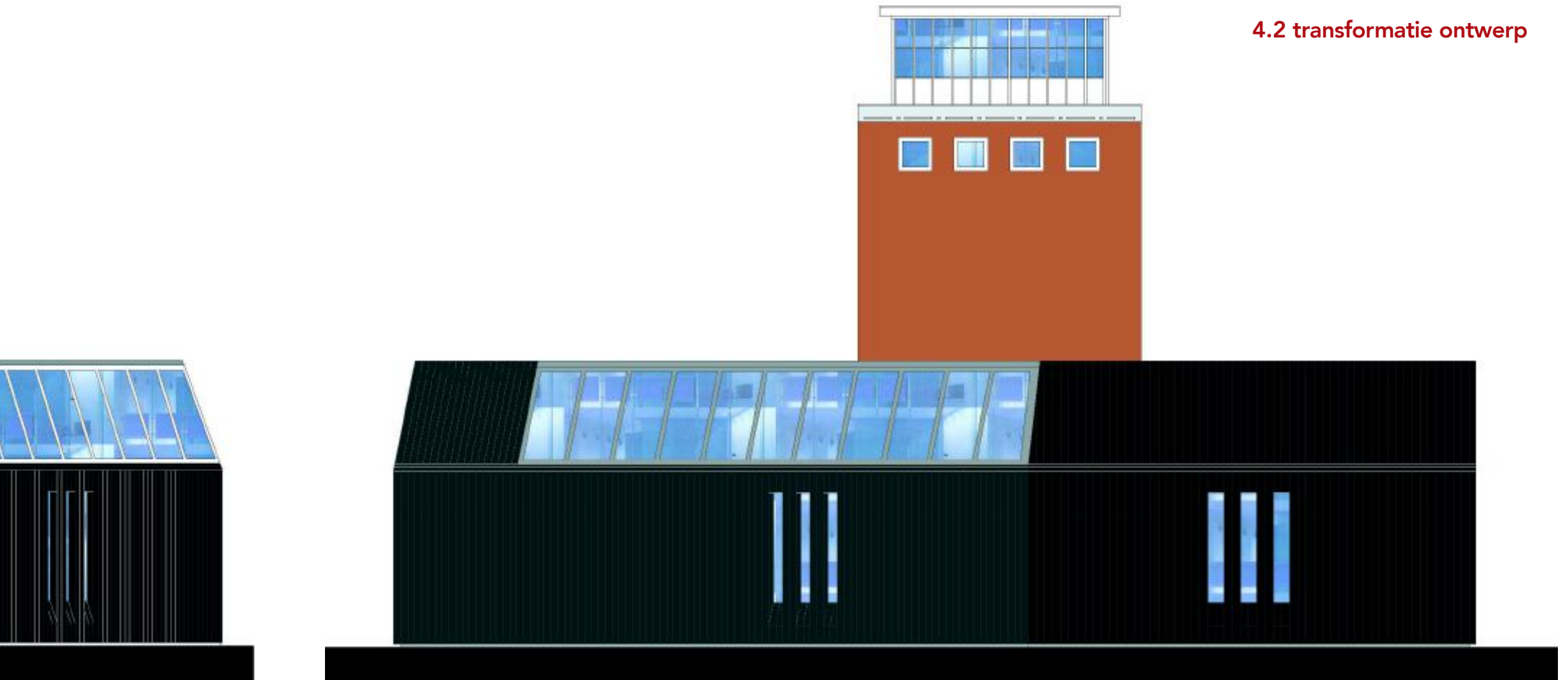
gevel zuid westzijde
zijde Kop Parallelweg



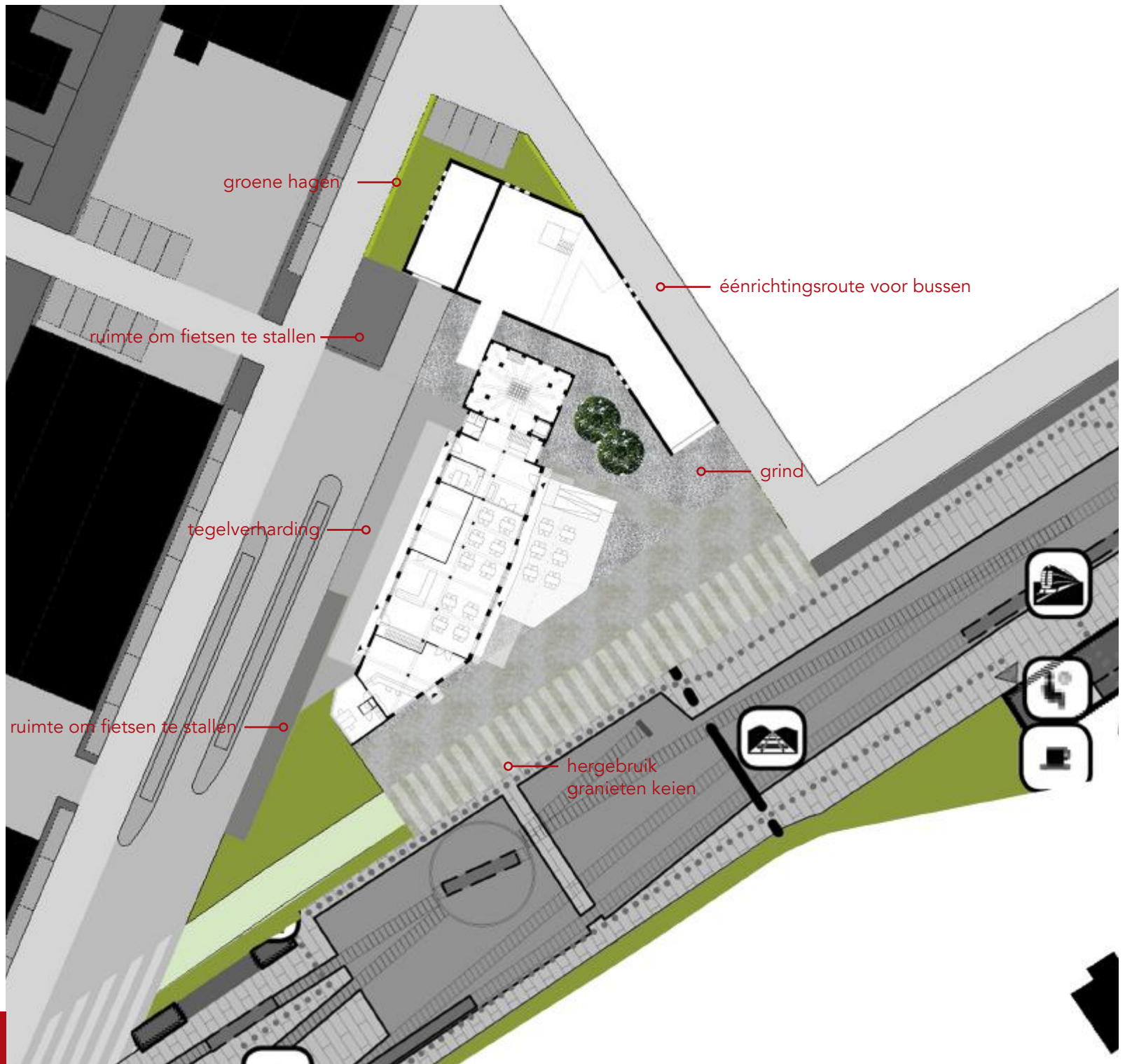
gevel zuid oostzijde
zijde MBS-station

4 Hergebruik

4.2 transformatie ontwerp



gevel noord oostzijde
zijde gebouw GE



5 Buitenruimte

5 Buitenruimte

In dit hoofdstuk wordt het ontwerp van de buitenruimte in kort bestek beschreven.

Het C.L.V. gebouw blijft in de voorliggende visie van drie zijden toegankelijk.

Naast het oorspronkelijke laad- en losperron ten noorden van het gebouw is het nieuwe busstation is gepland. In deze zone is eveneens voorzien in fietsenstallingen. Het perron wordt hergebruikt middels volwaardige entrees naar de nieuwe openbare functies in het gebouw. De toepassing van passende bestrating dient vorm te geven aan het utilitaire karakter van deze zone. Onderzocht dient te worden of inpassing van de weegbrug in de bestrating tot de mogelijkheden behoort. Op een aantal hoeken zal door middel van groen de zoneringsgeaccentueerd worden.

Aan de oorspronkelijke rangeerzijde bevindt zich het gebied tussen het C.L.V. gebouw en de MBS. Op maaiveld niveau wordt uitdrukking gegeven aan het feit dat de verkeersfunctie van de Parallelweg gedevalueerd zal worden ten einde deze koppeling vorm te geven. Nader onderzoek zal moeten bepalen hoe intensief de Parallelweg in de toekomst gebruikt zal worden.

De mogelijkheid van hergebruik van oorspronkelijke bestrating is een serieuze optie bij het verdere ontwerp van deze buitenruimte. De granieten keien kunnen worden hergebruikt als bestrating van de versmalde Parallelweg om de verbinding tussen het C.L.V. gebouw en het MBS-complex vorm te geven.

Het bestaande perron zal worden uitgebreid met een terrasvlonder en een hellingbaan, ten behoeve van de toeristisch-recreatieve functies in het gebouw.

De ruimte tussen het CLV-gebouw en de nieuwbouw wordt bestraat met grind. Er worden een enkele karakteristieke boom geplant.

6 Uitvoering

6 Uitvoering

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsmogelijkheden omschreven. Achtereenvolgens komen de planning, de financiën en de procedurele aandachtspunten aan bod.

6.1 Planning

Het plangebied is ruwweg opgedeeld in een drietal fasen.

Fase 1 (2011-2012)

Fase 1 omvat de volgende deelprojecten:

- Renovatie C.L.V. gebouw (exterieur)
- Uitbreiding C.L.V. gebouw
- Realisatie busstation
- Herstructurering Parallelweg

Fase 2 (2012-2014)

Fase 2 bestaat uit een zone met bedrijfsmatige invulling. Definitieve invulling wordt medebepaald door de input die wordt geleverd vanuit de eindgebruikers.

Fase 3 (2013-2015)

Fase 3 wordt ingevuld met woningbouw. Hiervan zijn de woningtypologieën en het programma nader te bepalen. De slagenstructuur is een kapstok waaraan de uitwerking van het gebied kan worden opgehangen.

Binnen het voorliggende transformatieplan ligt de focus op de fase 1. Dit deelproject bezit de mogelijkheid om een verbinding te zoeken tussen de plannen van de MBS, de gemeente Haaksbergen en Domijn. Daarnaast is het wenselijk om, gezien de matige bouwkundige staat van het monument, deze grondig op te knappen en daarmee verder verval te voorkomen.

6.2 Kostenraming en financieringsopzet

Deze paragraaf geeft de kostenraming en financieringsopzet weer van het opstellen van het voorliggende transformatieplan. Daarnaast geeft het een financiële doorkijk voor de realisatie van fase 1. Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

Transformatieplan C.L.V. gebouw:

Vorbereidingskosten (conform subsidieaanvraag)

Architect	€ 25.375,-
Constructeur	€ 2.800,-
Oversticht	€ 8.000,-
Totaal	€ 36.175,-

Financiering door

Provincie Overijssel	€ 18.087,50
Gemeente Haaksbergen	€ 5.000,-
Domijn	€ 13.087,50
Subtotaal	€ 36.175,-
Extra onvoorziene kosten (voor rekening van Domijn) ca.	€ 10.000,-
Totaal	€ 46.175,-

Uitvoeringskosten fase 1 (verwerving + stichtingskosten)

Renovatie CLV gebouw (conform transformatieplan, in- en exterieur)	€ 2.060.000,-
Nieuwbouw uitbreiding C.L.V. gebouw	€ 1.290.000,-
Realisatie busstation	€ 1.260.000,-
Herstructurering Parallelweg	€ 70.000,-
Totaal	€ 4.680.000,-

Financiering door

Bijdragen gemeente en provincie d.m.v. essentgelden	€ 1.416.777,-
Investing door Domijn	€ 3.263.223,-
Totaal	€ 4.680.000,-

6.3 Procedurele voorwaarden voor uitvoering

Voor de realisatie van fase 1 is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Twee deelprojecten kunnen van start gaan zonder een nieuw bestemmingsplan. Het betreft de volgende projecten:

- Renovatie exterieur C.L.V. gebouw
- Herstructurering Parallelweg

Verwacht wordt dat het concept bestemmingsplan eind 2010/ begin 2011 ter inzage kan worden gelegd.



foto richting het station van
Haaksbergen

7 Conclusies

7 Conclusies

De locatie Kop Parallelweg is een belangrijke inbreidingslocatie van de gemeente Haaksbergen. Het terrein ligt al jaren braak en vormt de verbinding tussen de noordelijke uitleggebieden en het centrum van Haaksbergen. Daarnaast is de locatie gelegen naast dé toeristische attractie van Haaksbergen en omstreken, de MBS. Reden temeer om de locatie van de Kop Parallelweg een flinke boost te geven en samenwerking te zoeken bij de realisatie van wederzijdse plannen. Op deze manier kan men zorgdragen voor de versterking en profilering van Haaksbergen en de regio.

Het C.L.V. gebouw is van grote waarde voor Haaksbergen en omstreken. Mede door de combinatie met de historische spoorlijn schetst het gebied het ontstaan van de landbouwindustrie van Haaksbergen. De locatie heeft een geschiedenis welke tot op heden nog altijd duidelijk zichtbaar is binnen het gebied. Binnen de herontwikkeling van het gebied Kop Parallelweg neemt het C.L.V.-gebouw een belangrijke plaats in. Gezien de historische bebouwing in de omgeving, past de architectuur en oorspronkelijke functie van het gebouw perfect bij het gebouwenensemble van de MBS. In de visie wordt het gebouw voorzien van functies met een openbaar karakter om zodoende het pand en gebied voor iedereen toegankelijk te stellen. Belangrijk is dat de functies van de MBS en Domijn bij elkaar aansluiten.

De start van de ontwikkelingen in fase 1 zullen een aanjaagfunctie hebben voor het achterliggende gebied. Met de restauratie van het monumentale pand, de herstructurering van de Parallelweg en de verplaatsing van het busstation ziet men dat de schop in de grond gaat en begint de gehele ontwikkeling te leven bij de bevolking. Fase 2, de zone met bedrijvigheid, is onder andere gewenst in verband met de herplaatsing van bedrijvigheid in het plangebied, tevens vormt het een overgang tussen de toeristische functies en het woonmilieu van fase 3.

Aandachtspunten

Onderzocht moet worden of busvervoer en/of ander verkeer op de Parallelweg vermeden kan worden. Hierbij zal aandacht moeten worden besteed aan de veiligheid van langzaam verkeer rond de parallelweg. Ook het openbare karakter van het gebied rondom het busstation, de C.L.V. en de MBS behoeft in de uitwerking voldoende aandacht.

Dit transformatieplan mag gezien worden als basisdocument voor verder onderzoek en ontwikkeling van het C.L.V. gebouw en het stedenbouwkundig plan. Vanzelfsprekend zijn de voorgestelde nieuwe functies zoals benoemd in dit document, inwisselbaar met andere functies die dezelfde hoofdkenmerken hebben.

Projectorganisatie

De samenwerking tussen de MBS, gemeente Haaksbergen en Domijn zal worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De eerste stap richting deze overeenkomst is het sluiten van een intentieovereenkomst tussen de drie partijen waarbij het streven is om de intentieovereenkomst eind 2010 te ondertekenen.

8 Bronnen

- Baalman, D., Stukken en brokken: silo's in Overijssel, Zwolle, 2004;
- Loeff. K. Kathedralen van het platteland, Silogebouwen van graan en veevoederbedrijven in Nederland; Zwolle 2004
- Historie van Haaksbergen, deel III;
- Waaijerdink-Mentink M.C., Van marke naar maatschap; 150 jr landbouw in haaksbergen, Historische Kring Haaksbergen, 2009, isbn 978 90 76837 27 7
- BBA, Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis, R. Stenvert en S. van Ginkel-Meester, BOUWHISTORISCHE VERKENNING EN WAARDESTELLING Silogebouw Wehl, oktober 2008
- DAAD Architecten bv, Hergebruikstudie CTA-silocomplex te Haaksbergen, 18 aug 2004,
- DAAD Architecten bv, plattegronden en aanzichten bestaande toestand
- MAS architectuur, Opnamerapport bestaande bebouwing, Kop Parallelweg, ABCTA-gebouw, 12 mei 2010
- Schreuders Bouwtechniek, R. Broeze, Rapport Inspectie ABCTA te Haaksbergen, 12 mei 2010
- Het Oversticht, Cultuurhistorisch onderzoek naar de kop van de Parallelweg - Haaksbergen, mei 2010
- Alcedo, Milieuplanologisch onderzoek, kop van de Parallelweg te Haaksbergen, 7 januari 2009
- IAA Enschede, Masterplan de MBS, september 2008
- IAA Enschede, TOTAAL VISIE MUSEUM BUURT SPOORWEG HAAKSBERGEN, 21 januari 2010

