



# Nieuw leven voor oude boerenerven

Impressie erve  
Groot Hobbelink.  
(LKSVD architecten)

*Samen wonen op en rond een erf. In een boerderijtjewoning of een plattelandsappartement. Met 'boerderijhuizen' wil Twickel vrijkomende agrarische erven ontwikkelen tot levendige woonlocaties.*

Door **MARTIN STEENBEEKE**

Erve Groot Hobbelink op de Deldeneresch was eeuwenlang een agrarisch bedrijf. Maar door bedrijfsbeëindiging staan de stallen en boerderij aan weerszijden van de Lage Eschweg leeg. Niet lang als het aan Twickel ligt. Een architectonische schets laat zien hoe na een grootscheepse verbouwing er in de gebouwen rond het erf achttien huishoudens kunnen wonen. De voormalige varkensschuur in het midden krijgt een functie als gemeenschappelijke ruimte. Een andere schuur is bestemd voor bergingen en parkeren. De energievoorziening is uiteraard duurzaam en het woonensemble krijgt door een boomgaard, hagen, houtwal, poelen, speelweide en moestuin een groene aankleding.

## **Bouwen voor doelgroep**

De transformatie past in het landschapsonwikkelingsplan van Twickel om vrijkomende boerenerven te ontwikkelen tot woonerven. Op verschillende erven zijn leegstaande stallen al vervangen door moderne schuurwoningen. Hierbij is gebruik gemaakt van de rood voor rood-regeling, door de overheid in het leven geroepen om leegstand en verval in het buitengebied tegen te gaan. Zo zijn knoopen met meerdere woningen ontstaan.

“Maar dat zijn relatief grote en dus dure woningen om te bouwen”, verklaart rentmeester Egbert Jaap Mooiweer. De laatste jaren zijn de prijzen van grond en materialen fors gestegen en er is sprake van een lange planologische doorlooptijd. “Eigenlijk bouwen we daardoor niet voor de doelgroep. Starters, gezinnen en doorstromers komen moeilijk aan een woning. Er is een mismatch en ons nieuwe concept kan helpen de wooncrisis op te lossen.”

In het samen met architectenbureau LKSVD ontwikkelde boerderijtjeshuizen-concept blijft de kern van de rood voor rood-regeling overeind. Het verschil is dat het volume van de vrijkomende agrarische gebouwen niet deels maar geheel wordt ingezet voor een woonbestemming. Zo kunnen er meer woningen gerealiseerd worden en zijn de plannen financieel makkelijker realiseerbaar. En komen de woningen ook voor mensen met een smaller budget binnen bereik. “Zo’n ligboxenstal moet bijvoorbeeld 20.000 euro erfpacht opbrengen. Als je die opdeelt in tien appartementen hoeft elke bewoner maar 2000 euro erfpacht te betalen. De erfpacht kun je zien als een aflossingsvrije lening op de grond. Een van onze erfpachters heeft een 21-jarige zoon die zelfstandig wil wonen maar in Delden niets kan vinden. Hij zou hier een studio kunnen krijgen”, geeft Mooiweer als voorbeeld.





Behalve voor erve Groot Hobbelink is er ook voor erve Lonink in Beckum een vergelijkbaar plan in de maak. Ook hier past de architectuur bij de moderne tijd én het karakteristieke Twickel-erf. Als de huidige bewoners zijn verhuisd naar een andere woning op het landgoed, wil Twickel in de gebouwen meerdere woningen realiseren, variërend van appartementen van 63 vierkante meter tot eengezinswoningen van 130 vierkante meter. Indeling en karakter van het Twickel-erf blijven overeind. Zo verrijzen op de plek van twee Twickelschuren moderne Schöppe's, met een galerij waar eens de voergang liep en studio's aan weerszijden daarvan. En ook hier delen de erfbewoners centrale voorzieningen.

Door te variëren met grootte en vorm van de woningen krijgt een erf een gemêleerde groep bewoners. De pachter die

zijn bedrijf beëindigt kan er blijven wonen, naast een gezin in de woonboerderij en de starter in een studio. Twickel is voornemens de woningen in erfpacht uit te geven. “Maar het is ook een optie om het geheel in erfpacht aan een woningbouwvereniging te geven, die vervolgens de woningen verhuurt. Ik merk dat woningbouwverenigingen hier belangstelling voor hebben.” Een jaarlijks terugkerende erfpachtcanon zorgt bij Twickel voor een stabiele inkomstenstroom.

### **Landschap profiteert**

Het is denkbaar dat Twickel een deel van deze inkomsten inzet voor het omliggende landschap. Mooiweer: “Het kan bijvoorbeeld aangewend worden voor strokenteelt, de aanleg van groene landschapselementen of om de agrariërs te betalen voor het beheren van natuur. De overheid doet dat toch niet.”



*Toekomstbeeld erve Groot Hobbelink. Inzet huidige situatie.*



Erve Lonink in Beckum. (foto: Piet Brummer)

Om het concept te realiseren, is Twickel afhankelijk van toestemming van de gemeentelijke overheden.

“De gemeente Hengelo is enthousiast en moedigt ons aan het plan voor erve Lonink verder te ontwikkelen.” Anders ligt dat bij erve Hobbelink. De gemeente Hof van Twente is bevreesd voor een toename van het verkeer van en naar het erf. Maar Twickel wil het plan gewoon ter goedkeuring voorleggen.

Want er moet iets gebeuren om het huisvestingsprobleem op te lossen, stelt Mooiweer. “Het ontwikkelen van nieuwbouwlocaties duurt zo lang en is zo kostbaar dat we op een of andere manier een versnelling moeten aanbrenge(n). Dat kan op agrarische erven die hun bestemming verliezen. In Hof van Twente komt tot 2030 driehonderdduizend vierkante meter agrarische bebouwing vrij en dat zal door de boeren die door de stikstofproblematiek hun bedrijf staken of transformeren alleen maar meer worden. Hoe gaan we die ruimte invullen?”

### **Innovatie**

Mooiweer wijst ook op het pleidooi van het kabinet voor ‘innovatieve woonvormen’, vooral gericht op ouderen die langer thuis blijven wonen. De ‘boerderijhuizen’ van Twickel worden zo gebouwd dat binnen het bestaande casco geschoven kan worden met het aantal wooneenheden. En overheden moeten oog hebben voor het bredere plaatje. Een agrarisch bedrijf dat transformeert tot een landgoed met

woonbestemming, draagt ook bij aan doelen op het gebied van biodiversiteit, water en landschap. Er zijn op Twickel zeker vijf tot tien locaties waar dit ontwikkeld kan worden maar het is de moeite waard om verder te kijken dan het landgoed. “Je kunt dit concept gebruiken op ieder erf met een ligboxstal. Om verrommeling te voorkomen is het belangrijk dat de plannen onder architectuur worden ontwikkeld. De provincie moet garant staan voor de ruimtelijke kwaliteit en voorkomen dat iedereen maar wat doet.”

### **Beckum en Delden**

Elke extra woning op een erf telt in tijden van woningnood maar in en nabij de kleinere kernen zijn grotere slagen denkbaar. In Beckum ziet Twickel mogelijkheden op het terrein van horecagelegenheid Boenders, een naastgelegen weide en een locatie aan de Wolfkaterweg. Het moet aansluiten bij het plan van de gemeente Hengelo tot 2035 130 nieuwe woningen in Beckum te realiseren. In Delden schuift Twickel de sportaccommodatie van voetbalclub Rood Zwart naar voren. “Wij hebben bij de gemeente en het clubbestuur aangekondigd dat we het erfpachtcontract van het sportcomplex pro forma per 2032 beëindigen en nodigen de gemeente uit om met een stedenbouwkundige een plan te maken.”

Hof van Twente zet tot dusver in op inbreiding en woningbouw aan de andere zijde van de stad, in Delden-oost. Het CDA in Hof van Twente stelt voor aan de overzijde van het Twentekanaal of op het Raesfelt bij de rondweg te bouwen, eigendom van Twickel. “Maar het Raesfelt wordt niet bebouwd”, geeft Mooiweer duidelijk aan. Net zoals gemeenten en provincies op ruimtelijke ordeningsgebied richtinggevende keuzes

## **Woningnood is wooncrisis**

Er moeten in Nederland fors meer huizen gebouwd worden dan voorspeld. Het inmiddels demissionaire kabinet ging uit van 900.000 nieuwe woningen tot 2030 maar dit cijfer is recent bijgesteld naar 980.000. Oorzaak: de toenemende bevolkingsgroei, veroorzaakt door migratie. Ook het langer zelfstandig wonen van ouderen en de groei van het aantal alleenstaanden speelt een rol. De woningnood wordt een ‘wooncrisis’ genoemd omdat het niet kunnen vinden van een geschikte huur- of koopwoning het leven van bijvoorbeeld starters, studenten en migranten in de pauzestand zet. Het kabinet heeft met de provincie een ‘woondeal’ gesloten om voor 2030 42.300 woningen in Overijssel te bouwen, waarvan 14.000 in Twente. Maar tot dusver zijn er slechts enkele duizenden vergund. De plannen worden gedwarsboomd door de stikstofcrisis, stroperige procedures, de oplopende hypotheekrente en de stijgende bouwkosten.

maken omtrent wonen, natuur, water en energie doet Twickel dat ook via haar landschapontwikkelingsplan. Door nu duidelijkheid te geven over de locatie en de optie Rood Zwart ontstaat er volgens de stichting een nieuwe politieke werkelijkheid.

Op het sportcomplex kunnen zo’n 130 woningen gebouwd worden. “Je moet wel goed weten voor welke doelgroep en zorgen voor een zorgvuldig ingepaste overgang van stad naar land. Wellicht is er een parkaanleg mogelijk.”