Toekomst Oldambtster boerderijen

Bijlagenrapport

mei 2019

provincie groningen

Libau
adviesorganisatie ruimtelijke kwaliteit
voor Groningen en Drenthe

Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties

Inhoud

Inleiding 4
Bijlage 1 Bevindingen oriënterende gesprekken 4
Bijlage 2 Onderzoek onder boerderijeigenaren 7
1. Vragenlijst boerderijeigenaren 7
2. Resultaten Boerderijeigenaren 8
Bijlage 3 Onderzoek onder omwonenden 13
1. Stellingen workshop bewoners 13
2. Resultaten workshops bewoners 14
Bijlage 4 Onderzoek onder toeristen 18
1. Resultaten onderzoek onder toeristen 18
2. Resultaten foto-voorbeelden boerderijeigenaren/toeristen 20
Bijlage 5 Resultaten overige bewoners en afgehaakte kopers via email 23
1. Resultaten overige bewoners 23
2. Resultaten afgehaakte kopers 24
Bijlage 6 Drempels 24
1. Beschrijving in veldwerk benoemde drempels 24
2. Resultaten bespreking drempels in workshop voor overheden 29

Foto omslag: Willem Friedrich

Inleiding

Dit Bijlagenrapport hoort bij het Hoofdrapport en advies van het onderzoek Toekomst Oldambtster boerderijen in de gemeente Oldambt. In het project is onderzoek gedaan onder met name eigenaren van Oldambtster boerderijen, overige bewoners en bezoekers van het gebied. Het Hoofdrapport bevat de resultaten van het onderzoek op hoofdlijnen en de daaruit voortvloeiende adviezen. Dit Bijlagenrapport bevat de meer uitgebreide verslaglegging van de verschillende projectonderdelen, te weten:

Bijlage 1 bevindingen van de oriënterende gesprekken

Bijlage 2 vragenlijst en resultaten van de interviews met boerderijeigenaren

Bijlage 3 stellingen van de workshops met bewoners en de resultaten daarvan

Bijlage 4 enquête gehouden onder bezoekers en uitkomsten daarvan

Bijlage 5 overige resultaten binnengekomen via email van bewoners en afgehaakte kopers

Bijlage 6 drempels en de uitkomsten van de bespreking ervan tijdens de workshop overheden

Bijlage 1 Bevindingen oriënterende gesprekken.

Om zicht te krijgen op de problematiek rond de Oldambtster boerderijen zijn bij de start van het project open gesprekken gevoerd met experts uit verschillende vakgebieden. Onder andere met medewerkers van de provincie Groningen, de gemeente Oldambt, een architect, experts vanuit Libau, Stichting Groninger Landschap, Heemschut Groningen en boerderijenstichting . Aan de experts is gevraagd hoe zij het verval van de grote Oldambtster boerderijen zien en wat hier naar hun mening de oorzaken van zijn en welke stappen ondernomen zouden moeten worden om verder verval van de boerderijen tegen te gaan.

Resultaten oriënterend onderzoek

Positieve invloeden op boerderijen in het Oldambt die worden genoemd zijn het oorspronkelijke landbouwgebied met haar rijke grond, de vele boerderijen en het overig cultureel erfgoed. De vele boerderijen zijn ook direct een negatieve invloed, het is heel veel erfgoed op een relatief kleine bevolking. Daarnaast geven experts aan dat er zoveel is om trots op te zijn in het Oldambt, haar geschiedenis en de boerderijen die daarin een aanzienlijke rol spelen.

De boerderijen zijn enorm en onderhouds- en restauratiekosten zijn daarmee erg hoog. Er ligt vaak asbest op de daken en het vervangen daarvan is een grote investering. Potentiele eigenaren van boerderijen, vaak rustzoekers, schrikken van de landbouwvoertuigen en besluiten een boerderij niet te kopen, als ze al een boerderij kunnen vinden. Het lijkt namelijk een (deels) gesloten markt te zijn. Niet alle lege boerderijen staan (zichtbaar) te koop. Een Oldambtster boerderij die nog gebruikt wordt door een boer voldoet niet altijd aan de eisen van een modern boeren bedrijf. Ook de huidige staat van het internet in het buitengebied maakt dat boeren niet altijd kunnen mee groeien met moderne innovaties. Boeren zijn vaak

‘Laat mensen volledig vrij met een boerderij. Dat levert nieuwe ruimtelijke kwaliteit en erfgoed op.’

niet bereid te betalen voor advies dus het inschakelen van een architectenbureau bij het uitbreiden van het boeren erf schiet er vaak bij in. Ook zijn boeren afstandelijk tegenover overheden waardoor de communicatie niet altijd vlot verloopt.

Er wordt steeds vaker een sloopvergunning aangevraagd voor boerderijen met achterstallig onderhoud. Afhankelijk vanuit welk oogpunt je dit bekijkt is dat ofwel positief voor de Oldambtster boerderijen ofwel negatief. Boerderijen met achterstallig onderhoud en verval worden hiermee opgeruimd, daartegenover staat dat de hoeveelheid aan cultureel agrarisch erfgoed hiermee afneemt in het gebied. 'Laat mensen volledig vrij met een boerderij. Dat levert nieuwe ruimtelijke kwaliteit en erfgoed op.', werd onder andere gezegd. 'We moeten met de boer in gesprek gaan en boven water halen wat de boer wil, wat zijn kansen en wensen en hoe kunnen we de boer hiermee helpen.', is wat er door experts genoemd wordt. Slopen en iets terugbouwen dat beter bij de huidige boer past is dan ook een kans. Een andere positieve invloed die benoemd wordt is de rust in het gebied. Bezoekers komen voor de rust, en ook steeds meer mensen uit het westen ontdekken de rust van het wonen in het Oldambt. Bezoekers houden over het algemeen van oude dingen, en de boerderijen zijn daarmee een belangrijke bezienswaardigheid in het gebied. De Graanrepubliek 2.0, een bundeling van ondernemers die producten produceren met graan uit de omgeving speelt hier ook op in. Graan maakt een groot onderdeel uit van de geschiedenis van het gebied, en de Graanrepubliek 2.0 stimuleert boeren ook om weer oude gewassen te gaan telen. Hierdoor ontstaat er ook weer meer biodiversiteit in het gebied. Een trend die hierop aansluit is 'citta slow', waarbij de herkomst, verbouw en bereiding van producten centraal staat. Maar ook de cultuurhistorie en identiteit van een gemeente. Wat ook veel genoemd is zijn koppelkansen. Op het moment dat er op een boerderij asbest van het dak wordt verwijderd, kunnen daarvoor in de plaats zonnepanelen geplaatst worden. Educatie en kunst kunnen helpen om de geschiedenis van de boerderijen bekend te maken, en hiermee ook nieuwe trots te ontwikkelen. Subsidies kunnen boeren helpen met het onderhouden van de boerderijen en het waddentoerisme kan een voorbeeld nemen aan Duitsland. Kortom, er zijn erg veel wensen en positieve invloeden te benoemen ten opzichte van de boerderijen in het Oldambt.

'We moeten met de boer in gesprek gaan en boven water halen wat de boer wil, wat zijn kansen en wensen zijn en hoe we de boer hiermee kunnen helpen.'

De lijst met negatieve invloeden waar rekening mee gehouden moet worden en die kansen in de weg staat is lang. Zo wordt er aangegeven dat het probleem van de boerderijen zowel ambtelijk als bestuurlijk binnen de gemeente lang is ontkend. Ook trekt de gemeente geen consequente lijn en is er maar erg weinig fte beschikbaar voor erfgoed en wonen. Bestuurders hebben (vaak) een korte horizon van 4 jaar en een visie op de hoeveelheid boerderijen lijkt dan minder belangrijk. Er ligt geen heldere visie op de boerderijen en eventuele herbestemmingen bij de gemeente. De gemeente schrijft burgers niet aan op het moment dat een boerderij verloedert. Er heerst onder boerderijeigenaren een vooroordeel dat architectuur duur is, en daarnaast stelt de monumentencommissie erg hoge eisen. Regelgeving is belangrijk op plekken waar erg veel druk is, bijvoorbeeld in de randstad. In het Oldambt, een gebied waar relatief weinig druk is, werken regels averechts en houden ze innovatieve ideeën en kansen tegen.

'In het Oldambt, een gebied waar relatief weinig druk is, werken regels averechts en houden ze innovatieve ideeën en kansen tegen.'

Bijlage 2 Onderzoek onder boerderijeigenaren

1. Vragenlijst boerderijeigenaren
2. Resultaten boerderijeigenaren

1. Vragenlijst boerderijeigenaren

1 Algemeen
Leeftijd: Woontijd: Woonplaats:(+ eventueel vorige woonplaats) Bedrijfsvoering:

2 Oldambt
2a Wat maakt het Oldambt voor u bijzonder? 2b Wat zou u niet willen missen in het Oldambt? 2c Wat zou u wel kunnen/willen missen in het Oldambt?

3 Boerderijen algemeen
3a Wat is de eerste gedachte die in u op komt als u denkt aan de vele Oldambtster boerderijen in de omgeving? 3b Welke waarden voegen de Oldambtster boerderijen toe aan het Oldambt? (zo nodig doorvragen, denk aan: (belevings-)waarde in landschap, cultuur-historisch perspectief, architectonische waarde op zich, waarde in structuur, maatschappelijke waarde, symbolische waarde, enz. 3c Wat vindt u van een vervallen boerderij in een dorp? (doorvragen wat er mee zou moeten gebeuren, wie is de probleemeigenaar, enz.) 3d Wat vindt u van een vervallen boerderij buiten het dorp? (doorvragen wat er mee zou moeten gebeuren, wie is de probleemeigenaar, enz.) 3e Welke toekomst ziet u voor de Oldambtster boerderij? 3f Wat zou er moeten gebeuren om leegstand en instorting te voorkomen? Welke zorgen ziet men rond de Oldambster boerderij? Probleemeigenaar? 3g Wat zou er volgens u moeten gebeuren met de boerderijen die toch leeg komen te staan/vervallen? Probleemeigenaar? 3h Stel, we moeten afscheid nemen van de boerderijen, hoe zou u dan een selectie maken van wat er moet blijven staan? Welke gevolgen ziet men voor karakter gebied?

4 Eigen boerderij

4a Past uw boerderij in huidige vorm bij uw bedrijfsvoering/inkomstenbron?

4b Welke waarde hecht u aan de geschiedenis die uw boerderij vertelt? (zo nodig doorvragen, denk aan: (belevings-)waarde in landschap, cultuur-historisch perspectief, architectonische waarde op zich, waarde in structuur, maatschappelijke waarde, symbolische waarde, enz.

4c Wordt u geholpen bij het onderhouden van uw boerderij? Door wie en hoe? (zo nodig doorvragen: welke hulp zou u goed kunnen gebruiken, van wie)

4d Loopt u ergens tegen aan bij het onderhouden van de boerderij? > zo ja wat? (Hier goed doorvragen, waar ligt het eventuele probleem?)

- Had u dat voorzien toen u de boerderij kocht/erfde?
- Ziet u belemmeringen in de regelgeving voor het onderhouden van uw boerderij?
- Heeft uw boerderij een beschermde status, en sinds wanneer, wat zijn voor u de gevolgen?

4e Zoekt u ook samenwerkingen met andere eigenaren van Oldambtster boerderijen wat betreft behoud/bedrijfsvoering?

4f Hoe ziet u de toekomst van u en uw eigen Oldambtster boerderij?

5 Foto's

Bevraag de bewoner per foto wat hij/zij er van vindt. Vraag ook of het nog uit maakt of de boerderij in het buitengebied of in een dorpslint staat.

(bijlage foto's met nummering)

2. Resultaten Boerderijeigenaren

In totaal is er input geleverd door 16 boerderijeigenaren. Negen boerderijeigenaren zijn geïnterviewd en nog eens zeven eigenaren hebben input geleverd met een uitgebreide email. Onder betrokken eigenaren bevonden zich veehouders, akkerbouwers, particulieren en overige bedrijven. De boerderijen waren afwisselend rijksmonumentaal, karakteristiek of hadden geen status. Achtereenvolgens wordt hieronder beschreven wat eigenaren bijzonder vinden aan het Oldambt, welke bedreigingen eigenaren zien voor de boerderijen, wat de status van een gebouw betekend voor de eigenaar, welke kansen er gesignaleerd worden en hoe instorting voorkomen zou kunnen worden. Als laatste wordt er nog een verschil gegeven tussen agrarische eigenaren en particuliere eigenaren.

Oldambt

Het Oldambt is bijzonder vanwege haar ruimte, de openheid, de uitgestrektheid en de rust. Ook leven burgers en agrariërs over het algemeen goed samen in het Oldambt. De karakteristieke sfeer is zo specifiek dat je het nergens anders in Nederland vindt. Deels wordt deze sfeer bepaald door de grote boerderijen en de akkerbouwvelden die elk seizoen nieuwe kleuren laten zien. De directheid van de bewoners en de cultuurgeschiedenis spelen hier ook een grote rol in. Wat het Oldambt ook bijzonder maakt is het feit dat je zo aan de andere kant van Groningen bent. De A7 geeft een hele goede ontsluiting met de rest van Nederland en Duitsland. De lucht is schoon en er is ruimte voor

windmolens en zonnepanelen. Iedereen is het er over eens, de vervallen boerderijen horen hier niet in thuis en hebben een slechte invloed op het imago van het gebied. Het geeft mensen van buitenaf een triest beeld.

Samen met de arbeidershuizen en rentenierswoningen vormt de enorme hoeveelheid Oldambtster boerderijen een groot deel van de identiteit van het Oldambt. Boerderijeigenaren geven aan dat 1/3 van de boerderijen goed onderhouden is. 1/3 van de boerderijen is slecht onderhouden maar nog te redden, het zou mooi zijn als dit ook gebeurd. De overige 1/3 van de boerderijen is niet te redden, ruim ze alsjeblieft op die kunnen we wel missen. Dat is jammer, en je kunt mensen niet dwingen maar die krotten geven wel een nare sfeer af aan de straat. Bij de laatste 1/3 zou de gemeente moeten ingrijpen omdat er onveilige situaties ontstaan of om mensen tegen zichzelf te beschermen. Als gemeente kun je misschien niet verplichten maar het zou goed zijn dat ze wel in gesprek gaan met eigenaren. Laten zien dat ze er belang bij hebben dat het mooi lijkt. De omgeving krijgt er ook last van, niet alleen door het lelijke beeld, maar ook door al het ongedierte dat zich daar ophoopt. Het lelijke beeld zorgt ervoor dat huizen in de omgeving minder waard worden en soms zelfs niet te verkopen zijn. De middelste categorie is nog op te knappen. Een opgeknapte boerderij geeft positieve reacties uit het dorp en werkt inspirerend voor andere boerderijeigenaren. Het stimuleert anderen om ook aan het werk te gaan en de boel netjes te houden.

Over 100 jaar ziet alles er anders uit, dat heeft het altijd al gedaan. Niet alles hoeft in stand gehouden te worden. Laat de gemeente blij zijn met nieuwe plannen die er komen. Geef mensen de ruimte en doe niet zo moeilijk als iemand een timmerbedrijf wil beginnen in een boeren schuur. Vertrouw er op dat de mensen die er wonen het goed doen. Vertrouw ook de vaklui die er aan werken. De bedrijfsvoering vraagt nou eenmaal om uitbereiding of verandering van gebouwen.

Om een Oldambtster boerderij in stand te houden moet je jezelf een bepaalde manier van leven aanmeten. Echt modern wonen gaat niet en als je alles goed wilt hebben moet je aan zoiets niet beginnen. Het is niet goed te isoleren, het zijn grote ruimtes en je moet veel stoken om het warm te houden. Daarnaast komen de investeringskosten die je maakt om het bewoonbaar te maken/houden niet terug in de waarde van het huis.

Bedreigingen

De ondernemingszin lijkt te missen bij de gemeente. Er is aandacht voor mensen die het slecht hebben maar mensen die echt iets willen ondernemen worden niet ondersteund. Slechts een enkeling lukt het om door de bureaucratie heen te komen en zijn weg te vinden richting subsidies en vergunningen. Het is demotiverend om iets te doen aan de boerderij. Men mist het gevoel van waardering vanuit de gemeente en geeft aan dat er een negativiteit hangt bij de gemeente Oldambt. Het draagvlak vanuit de gemeente voor nieuwe bestemmingen, opknappen van boerderijen en slopen van boerderijen die niet meer te redden zijn lijkt nihil. Eigenaren die een vervallen boerderij willen slopen worden tegengewerkt door de gemeente. Laat als gemeente weten dat je het belangrijk vindt.

Particulieren vergissen zich enorm in het onderhoud dat zo'n boerderij kost. Mensen uit het westen kopen een boerderij en starten een project dat maar heel zelden tot een goed einde komt. In de meeste gevallen stort de boerderij na 15 jaar in. Ze zijn dan niet meer te redden. Het is heel moeilijk om als particulier een boerderij overeind te houden met weinig middelen. "Gewoon regulier onderhoud van onze boerderij is 10.000 euro per jaar. Een asbest dak eraf en nieuw dak er op is richting de 70.000 euro".

Het onderhoud van boerderijen staat in de wachtstand omdat er onzekerheid is bij eigenaren/nieuwe kopers over hoe de panden zich op de lange duur houden. Wanneer er scheuren

of verzakkingen ontstaan bij een boerderij is de oorzaak vaak niet bekend. Het kan liggen aan de grondwaterstand, de droogte, de aardbevingen of de constructie van het bouwwerk of de fundering. De schade die aan de boerderijen ontstaat is niet te behapstukken. De beheersing van het grondwaterpeil lijkt alleen gericht te zijn op zoveel mogelijk opbrengst van de akkerbouw, dat de boerderijen gaan scheuren en zakken houdt men geen rekening mee.

Status gebouwen

Boerderijen behouden voor de toekomst is mooi, het moet alleen wel functioneel zijn. Geld moet gaan naar de mensen die het werk uitvoeren, niet naar eindeloze plannen en ontwerpen. Laat de mensen in hun waarde en geef ze de mogelijkheid iets te doen.

Je remt de hele boel af met het feit dat een boerderij karakteristiek teruggebouwd moet worden. Vergunningaanvraag is zeer moeizaam en kan soms wel 10 jaar duren. Een agrarisch ondernemer wil dit niet, maar wil snel door met de ontwikkeling van zijn bedrijf. Veel boerderijeigenaren weten niet dat hun boerderij een karakteristieke status heeft. Men moet daar zelf maar achter komen, maar echt niet iedereen kijkt op de website van de gemeente of op de website van ruimtelijke plannen. Het komt dan ook wel vrijwel uit het niets dat ze karakteristiek terug moeten bouwen. De gemeente heeft daarmee boerderijeigenaren echt wel iets opgelegd. Je moet mensen persoonlijk aanschrijven en de kans geven om bezwaar te maken, zeker als het betekend dat ze bedrijfsontwikkelingen niet kunnen doorzetten vanwege een karakteristieke status. Veel boeren zullen namelijk vanwege de meerkosten, er niet voor kiezen iets moois neer te zetten, het moet vooral functioneel zijn. Als je dan als overheid toch graag wil dat de boerderij blijft zoals hij is, geef dan de mogelijkheid om het bouwblok uit te bereiden en een nieuwe schuur ernaast te bouwen. En op het moment dat een schuur gesloopt moet worden en karakteristiek teruggebouwd moet worden, geef dan subsidie voor de meerwaarde die het kost om er een mooie schuur neer te zetten. Het is niet reëel om van de eigenaar te verlangen dat ze iets in originele/karakteristieke staat terug moeten bouwen of behouden. Doe niet zo moeilijk bij de herbouw van karakteristieke panden, er is ook nieuwe kwaliteit mogelijk.

Kansen voor boerderijen

Fontana in Bad Nieuweschans is enorm druk. Sluit daar op aan en maak verbindingen, zoek die ook als gemeente en zorg dat het hele gebied er van profiteert. Ook zou het gebied meer kunnen profiteren van bijvoorbeeld de Blauwe Stad, of werelderfgoed Waddenzee.

Nieuwe huizen kunnen ook heel mooi zijn en sfeer geven. Bijvoorbeeld de schuurwoning op de Hamdijk, die staat op een goede plek en straalt de goede sfeer uit voor het gebied. Lelijke huizen of schuren zouden voorzien moeten worden van een windsingel, dat is toch het minste dat de gemeente kan eisen.

Vrijwilligers, maatschappelijke stages en scholen kunnen betrokken worden bij onderhoud en behoud van de boerderijen. Vrijwilligers vinden is misschien lastig, maar een samenwerking met bijvoorbeeld een bouwvakopleiding kan wel. Een boerderij kan heel goed dienen als leer-werkplaats, maar wie dit zou moeten ondernemen is onbekend. Je zou boerderijeigenaren subsidies kunnen geven om bouwkundestudenten van de Hanzehogeschool te betrekken in het cultureel erfgoed. Bouwkundestudenten zouden tekeningen kunnen maken die nodig zijn voor de administratieve procedures als vergunningen voor verbouw en sloop. Ook geven tekeningen een inventarisatie van exterieur en interieur zodat selectie beter uitgevoerd kan worden. Een vervallen boerderij aan de

Hamdijk zou, met deskundige ondersteuning, als leerbouwplaats voor studenten van ambachtelijke beroepen kunnen dienen.

Selectie op bouwkundige staat zoals in Oude Pekela. Hier heeft de woningbouwvereniging ingegrepen en mensen voor een laag bedrag huizen laten kopen, de rest is er tussenuit gehaald. Wat er overbleef is opgeknapt en netjes gemaakt. Zo is er van een verpauperd dorp een netjes dorp gemaakt dat leefbaar is. Gemeente zou hier het voortouw moeten nemen en met eigenaren in gesprek moeten gaan.

Door een expertise partner of loket zouden subsidies en fondsen beter vindbaar en benaderbaar worden. Ook zouden hierdoor voorbeeldprojecten inzichtelijk kunnen worden en andere boerderijeigenaren kunnen stimuleren om iets te doen.

Nieuwe samenlevingsvormen zoals meerdere koppels of vrienden vinden juridisch gezien nog weinig erkenning. Hier zou ook een kans kunnen liggen.

Voor Oldambtster boerderijen die Rijksmonument zijn, zou het een oplossing kunnen zijn indien deze boerderijen, door hun formaat, overeenkomstige oppervlaktes en inhoud, de gelijke status zouden kunnen krijgen als ***kerken, buitenplaatsen en kastelen***. Het maakt toegang tot nodige herstel- en instandhouding-subsidies mogelijk.

Instorting voorkomen

Een expertisecentrum en klussendienst. Boerderijeigenaren, zeker eigenaren op leeftijd, lopen er regelmatig tegen aan dat klein onderhoud al te veel is. Een klussendienst zou hierbij een uitkomst zijn voor bijvoorbeeld het recht leggen van een dakpan. Aansluitend hierop zou er een expertisecentrum gevormd kunnen worden waar mensen alle vragen kunnen stellen over hun boerderij. Hierdoor kunnen de regels omtrent de boerderijen inzichtelijker worden en worden de boerderijeigenaren geïnformeerd over de mogelijkheden.

De gemeente als sparringpartner in plaats van de negatieve houding die er nu heerst**.** Het is nu zo negatief. Zelfs als je je paspoort wilt verlengen voelt alles moeizaam en moeilijk. De gemeente zou zich anders moeten opstellen en denken in mogelijkheden, neem een eigenaar aan de hand en vertel hem wat er wel kan met zijn boerderij. Er is nu niemand bij de gemeente die verantwoording neemt of knopen door durft te hakken. Er zou 1 iemand centraal moeten staan binnen de gemeente. Er moet iemand zijn die ook verstand heeft van het boeren bedrijf. Iemand die nieuwkomers kan informeren over wat er bij komt kijken om zo'n grote boerderij in de benen te houden. Elke situatie is anders en past niet in de regelgeving. Het zou per object afgewogen moeten worden, er is niet 1 oplossing voor. Deze centrale persoon zou dan weer heel goed samen kunnen gaan met het expertisecentrum.

Geldstromen kunnen anders ingericht worden. Bijvoorbeeld een andere inrichting van belastinggradatie: 1 Je doet er niets aan, dan betaal je veel belasting. 2 Je doet er iets aan, dan betaal je minder belasting. 3 Je doet er veel aan, dan betaal je weinig tot geen belasting. Ook zou er subsidie voor onderhoud moeten komen. Gebruik het geld voor het opbouwen van een boerderij die niet meer te redden is, voor het restaureren van twee boerderijen die nog wel te redden zijn. Ook zou de overheid geld voor kunnen schieten om een boerderij op te knappen, bij de verkoop kan dit dan afgerekend worden.

Behoud de hoofdvorm maar laat eigenaren verder vrij in wat er wel en niet mag. Maak de regelgeving soepeler en richt het vergunning traject vlot in zodat terugbouwen van karakteristieke

woningen en schuren gemakkelijker wordt. Als de schuur heel slecht is, haal die dan weg. Bij sommige boerderijen kan dit prima en blijft er een mooie villa over.

Dwing mensen de boel water- en winddicht te houden. Als een boerderij toch vervallen is of instort zou de gemeente moeten zeggen sloop die schuur, dan mag je er iets nieuws neer zetten. Zo nodig je de eigenaar uit om de rotzooi op te ruimen en er iets nieuws neer te zetten. De vervallen panden moeten op een nette manier opgeruimd worden. Als daar een goed plan voor terug komt mag iemand daar best financieel mee geholpen worden.

Geef bestemmingsruimte en de mogelijkheid om verder te kijken dan de regels in het boekje. Zie kansen in partijen die de ruimte kunnen gebruiken en werk ze niet weg op een industrieterrein. Het moet gemakkelijk zijn om je als bedrijf in een boerderij te vestigen.

Agrariërs

Boerderijen moeten functioneel blijven. De schuur is een gebruiksvoorwerp en een schuur van toen is nu gewoon niet meer functioneel. Ze zijn door de tand des tijds achterhaald. De gebinten zijn erg onhandig en de hoogte wordt gewoon niet meer gebruikt. Om zo'n schuur op te knappen moet hij uitgevlakt worden, er moeten nieuwe deuren in, nieuwe voegen. Alleen een nieuw dak kost al 100.000 euro. Een nieuwe onderhoudsvrije schuur zou veel goedkoper zijn. Dat is functioneel en rendabel, geeft het agrarisch bedrijf een toekomstperspectief en hiermee help je de volgende generatie boeren ook verder.

Denk als gemeente mee en los het samen met de boeren op door een oriënterend gesprek dat aangeeft wat er wel en niet mogelijk is. Wees blij dat er iemand is die de oude rotzooi op wil ruimen en er iets nieuws voor terug wil bouwen. Als agrariërs niets mogen doen, behalve nagenoeg hetzelfde gebouw terug bouwen, ontstaat er boosheid. Agrariërs willen groei, en daar hoort vernieuwing bij. Hoeveel geld wil je steken in behoud, daar komt geen einde aan. Je kunt niet alles bewaren, zoek naar alternatieven die goed passen bij de boer. Samen plannen maken.

Trajecten zijn slopend en voor subsidies moet je aan zoveel eisen voldoen. Op tijd beginnen is belangrijk anders ben je zo 10 jaar verder. En als je dan een plan hebt moet er nog een archeologisch onderzoek bekostigd worden. Archeologen zijn mensen die zichzelf bezig moeten houden. Wat zoeken ze in vredesnaam? Alles moet onderzocht worden, je weet niet eens wat je tegen gaat komen!

De asbestsanering moet gewoon niet duurder worden. Voor mensen die nu hun best doen is het zuur als er straks een regeling komt.

Als boer zul je er iets bij moeten doen. 40% van de boeren verdient zijn geld op het erf, de overige 60% moet er iets naast doen. (cijfers uit Nederland). Als we de grond verkopen hebben we 5 miljoen, maar dan? We zijn niet meer dan rentmeesters van deze plek, net zoals de generatie voor ons en daar voor. Zes generaties hebben alles bij elkaar gescharreld, het is een manier van leven. Door het kapitaal van de grond kan ik wel goedkoop lenen. Onderhoud doen boeren grotendeels zelf.

Particulieren

Dagelijks onderhoud is erg duur. Als particulier gezin moet je flink in de buidel tasten om alles te onderhouden. Vaak ontbreekt het aan tijd en geld. Ook is materiaal voor grote klussen niet aanwezig zoals steigers, hoogwerkers, dakpanliften enz. Huren is een optie maar kost ook geld en voor grote

klussen is een bedrijf te kostbaar. Het recht leggen van een dakpan moet je een hoogwerker voor huren. ***Bouwkundig*** is het voor zelfs de redelijk geoefende klusser behoorlijk groots. Verbouwen kost veel tijd en geld. Onderlinge relaties kunnen daar onder lijden en ook dreigt een project onder de zwaarheid te bezwijken. ***Uit een salaris k***un je het onderhoud van een boerderij niet bekostigen. Dan moet er al een boer gebruik maken van de schuur wil het uitkunnen. Zelfs met financiële hulp blijft een zo'n project op meerder niveaus uitdagend. Je moet vindingrijk genoeg zijn om de ***subsidies te ontdekken*** en ze correct en tijdig aan te vragen. Het lastige is alleen dat het uitzoeken en regelen veel tijd kost, terwijl ook de verbouwing veel energie kost. ***Verduurzaming*** voor een dergelijk groots object is een bijkomende uitdaging. Gezien de toenemende kosten van gas en een beperkt aantal alternatieven wordt een Oldambtster boerderij steeds minder aanlokkelijk.

Aankoop is complex en vrij lastig in verband met de waardebepaling en eisen van banken. Ook de vergunningen en regels werken vertragend, zijn soms onduidelijk en verhogen de kosten aanzienlijk. Agrariërs krijgen veel meer voor elkaar bij de gemeente dan particulieren. Een boer breekt af en zet de gekste schuren neer en de particulieren moeten zich houden aan het karakteristieke beeld van het geheel.

Asbestverwijdering en bevingsgevaar zijn een serieuze bedreiging. Men wacht af tot er meer inzicht komt in nieuwe technieken voor fundering en restauratie, of men wacht af tot er subsidie komt voor asbestverwijdering. Asbest daken zijn een ramp. Je krijgt een kleine subsidie maar het is waanzin dat een dak dat nog intact is eraf moet.

Selectie

Eigenaren geven aan dat het mooi is als de boerderijen in stand te houden. Je kunt niet alles bewaren. Het is onterecht om een monumentale of karakteristieke status volledig op de schouders van een boer te laten komen. Behoud een stukje (bijvoorbeeld het karakteristieke stuk in Nieuw Beerta) en koester dat, laat de rest van het gebied vrij aan de boer. Af en toe sneuvelt er dan een maar je moet je afvragen of dat erg is. Selecteer op de bouwkundige staat van de gebouwen. De eerste 1/3 zijn goed onderhouden, laat ze staan. De tweede 1/3 is nog te redden, red ze dan ook. De laatste 1/3 platgooien, daar kunnen we wel afscheid van nemen. Als je er niets aan kunt doen, kun je beter direct gaan slopen. Veel oude boeren hebben het idee van: 'Het zal mijn tijd wel uitduren'.

Reactie op foto's (vraag 5)

Deze reacties zijn samengevoegd met de reacties op de foto's van bezoekers (zie Bijlage 4)

Bijlage 3 Onderzoek onder omwonenden

1. Stellingen workshop
2. Resultaten workshops

1. Stellingen workshop bewoners

Stelling 1: 'De Oldambtster boerderijen bepalen in grote mate mijn thuisgevoel.'

Stelling 2: 'Boerderijen met beschermde status moeten bewaard blijven, de rest mag verdwijnen/veranderen.'

Stelling 3: 'Het mogen slopen van een vervallen boerderij vind ik het belonen van slecht onderhoud.'

Stelling 4: ‘Een boerderijeigenaar zou alles met zijn boerderij mogen doen.’

2. Resultaten workshops bewoners

Om ook de overige bewoners van het gebied te betrekken zijn er twee workshops uitgevoerd, een in Beerta en een in Finsterwolde. In Beerta waren 16 deelnemers onder wie veel eigenaren. Een deel van hen was agrariër en een deel was particulier eigenaar. In Finsterwolde waren 15 deelnemers en dit was een gemêleerd gezelschap van voornamelijk overige bewoners. Ook zijn er tijdens de bijeenkomsten een aantal scenario’s voorgelegd door middel van foto’s.

Beerta Er wordt gestart met de (semi-)grap: ‘Het gaat hier om de boerderijen he? Niet om de boeren?’. Hiermee werd bedoeld dat een Oldambtster boerderij voor veel eigenaren een uitzichtloze situatie is. Redenen hiervoor zijn schade door verzakking, de omvang van het gebouw en bijkomend onderhoud waardoor mensen in de knel komen en de kosten voor dit onderhoud.

De boerderijen behoren bij het landschap en de historie en maken onderdeel uit van het thuisgevoel. Een goed onderhouden Oldambtster boerderij heeft uitstraling, maar een nieuwe met kwaliteit gebouwde boerderij kan ook mooi zijn. Rotte appels moeten opgeruimd worden.

Men ziet de boerderij graag in haar ensemble. De arbeiderswoningen hoorden vaak bij de boerderijen en ook andere karakteristieke panden, zoals de rentenierswoningen horen hierbij. De boerderij in zijn context heeft meerwaarde. Het is niet te hopen dat de boerderijen in verkeerde (onwetende en/of niet-draagkrachtige) handen vallen en in verval raken, geef voorlichting aan nieuwe eigenaren. Als particulier een boerderij onderhouden is 2x zo duur omdat je geen BTW terug krijgt en geen bijdrage kan krijgen voor asbestverwijdering. Het verval is niet goed voor het imago van de regio; men wil hier dan niet komen wonen. Andersom werkt het positief als boerderijen worden opgeknapt, help daarom mensen die wat willen, houd ook toezicht en zet zo nodig handhaving in. Er zou een regeling moeten komen voor behoud van monumenten in combinatie met werkgelegenheidsprojecten of met een kenniscentrum (ook voor niet-monumenten). Iets in de richting van het bestaande Monumentenwacht die kennis heeft, mensen begeleidt, praktisch en ook in subsidieland. Het wordt nu ervaren alsof de ene ambtenaar of adviseur (Libau) regels anders uitlegt dan de ander. Veel (oudere) eigenaren zien het niet meer zitten, het groeit ze boven het hoofd. Er zou een maatschappelijk baten-lasten analyse kunnen worden gemaakt; wat levert hulp bij onderhoud op. Status kan averechts werken. Met moderne materialen zijn problemen goedkoper en ook mooi op te lossen. Geef ruimte: wat betreft bouwmogelijkheden en gebruik. Denk mee, heb vertrouwen en leg geen beperkingen op zonder tegemoetkoming.

Alleen behoud van boerderijen met beschermde status wordt niet voldoende geacht om het beeld te behouden. Sloop toestaan omdat dat bedrijfsmatig eenmaal beter uitkomt vindt men over het algemeen niet ok. Sta als dat nodig is wel toe dat er een nieuwe schuur bij komt, eventueel buiten het bouwblok als dat beter uitkomt (bv. Tbv zonnepanelen, die zijn een goed verdienmodel, of wanneer ruimtelijk minder storend). Beschermde status leidt ook tot ongelijkheid: ene boer mag iets niet (wat hem veel kost), de andere boer mag het wel. Vergoed de meerkosten of gederfde inkomsten (kleinere stal, minder inkomsten). Beloon goed onderhoud door lagere belasting.

De boerderijen zijn vrijwel allemaal van eind 19e eeuw. Je bevriest een stukje tijdgeest, voor die tijd stonden er hele andere typen boerderijen die zijn allemaal verdwenen. Er komen nu nieuwe boerderijen, maar zorg dat het gebied herkenbaar blijft als het Oldambt. Het zou jammer zijn als het er hier precies uit zou komen te zien als de Flevopolder.

De boerderijen in de polder moeten ook blijven staan. Die zijn ook karakteristiek voor het gebied. Een vervallen boerderij buiten of binnen de bebouwde kom is ook gevaarlijk want er gaan kinderen op onderzoek uit. Als je iets wilt bewaren, moet je er iets aan doen. Echte bouwvallen zijn een doorn in het oog. Zowel binnen als buiten de bebouwde kom.

Men vindt dat een statusverandering van de monumentale Oldambtster boerderijen op zijn plaats is. Net als kerken, buitenplaatsen en kastelen. Omdat ze in waarde en volume eigenlijk gelijk zijn. Met die nieuwe status kunnen ze in aanmerking komen voor een kanjersubsidie voor bijvoorbeeld het fundament.

Finsterwolde De Oldambtster boerderijen maken onderdeel uit van het landschap en het landschap bepaalt het thuisgevoel. Zonder die boerderijen is Finsterwolde Finsterwolde niet meer. Waar een opgeknapte boerderij een positief effect heeft op de omgeving, is een vervallen boerderij slecht voor het imago van de regio, ook als ze buiten de kern staan en zorgen voor negatieve spiraal in de omgeving. Ruim vervallen boerderijen op, maar probeer te behouden wat er nog is. Eventueel zonder de schuur.

De blikken boerderijen, men snapt het waarom (goedkoop), maar mooi is het niet en ze dragen niet bij aan de identiteit van het gebied (ze staan net zo goed in de Noordoostpolder). Iemand verbaast zich erover dat de Oldambtster boerderijen niet allemaal monumenten zijn. De problematiek van hoge onderhoudskosten en leegstand speelt nu al zo'n 20 a 30 jaar, hopelijk komt er nu een oplossing, men hoopt dat er niet meer boerderijen verkrotten. Hopelijk loopt het niet stuk op gebrek aan geld. Iemand oppert dat het een optie is om een deel van de schuren af te mogen laten breken. En liever een voorerf zonder achtererf, dan een achtererf zonder voorerf.

Als je gaat selecteren doe dat dan niet per object, maar in onderlinge samenhang: pik de landschappelijk mooie stukken eruit en zorg ook voor samenhang in relatie tot de renteniersvilla's, de keuterboerderijtjes en de arbeiderswoningen. Stop daar gemeenschappelijk geld in en laat de rest los. Genoemd worden: bij Drieborg (enkele boerderij in midden en rest langs het lint), bij Nieuw-Beerta, vanuit Beerta en tussen Goldhoorn en Oostwold. Doe op basis van een inventarisatie wat betreft staat, functie en waarde een selectie. Let ook op architectonische details, houtwerk verdwijnt. Nieuw- Beerta is al beschermd dorpsgezicht. Ondersteun (en verleid) eigenaren: met kennis, geld, waardering en regelruimte (je moet ze wel kunnen aanpassen voor de toekomst, kijk 40 jaar verder, maar voorkom een autosloperij in zo'n boerderij en als je ervoor kiest om de boel te laten verruïneren, moet je een plan hebben als boer – gecontroleerde ruïnevorming – eentje in de polder is genoeg. Op het moment dat iemand een meer generatie woonvorm willen creëren, moet je die mensen met open armen ontvangen, idem voor een seniorencomplex, een zorgcomplex, start een nieuw boerderijenproject zoals van het Waddenfonds.

Nieuwbouw zou onder architectuur moeten worden gebouwd en dat zou dan voldoende voor de provincie moeten zijn om bestemmingsplanbeperkingen los te laten: je mag bouwen, mits kwaliteit. Niet puur economisch denken, start het gesprek voor plannen vroeg (niet eerst om een plan vragen en dan als er een uitgewerkt plan ligt nee zeggen). Regels mogen om wildgroei te voorkomen.

Er wordt gevraagd om de visie en het beleid met de bewoners te maken, confronteer ze niet achteraf. De aanwijzing karakteristieke panden is volgens verschillende mensen buiten weten van de eigenaren om gedaan.

Foto's (dit zijn fictieve situaties en verschillen van de foto's die eigenaren en bezoekers zijn voorgelegd)

Er moet heel veel kunnen, als het erf maar mooi is en het er netjes uitziet. Er moet wel een goede reden zijn om zo'n boerderij te slopen. Het kan niet zijn dat eigenaren zeggen, ik vind het niet mooi of niet praktisch, ik zet er een andere woning voor. Dat mag alleen kunnen als de woning of schuur echt heel slecht is. Er moet een goede reden zijn om dingen te vervangen. Om hier een lijn te trekken is heel lastig. Een beschermd dorpsgezicht mag daar haar kracht tonen.

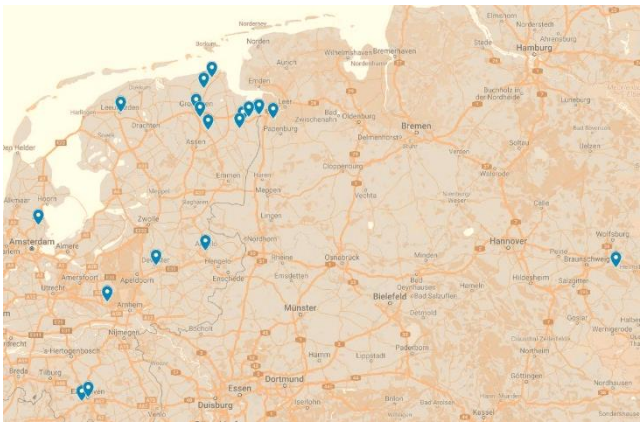
	Dit hoort hier niet, (type bebouwing) past beter op industrieterrein.
	Beter dit dan een krot.
	Geen krotten, dan liever alleen het voorhuis.
	Liever met schuur, maar schuur eraf is beter dan een krot. Als dit het behoud bevordert dan kan dit toegestaan *worden bij een huis waarbij het past. Dat is beter dan dat het hele pand verdwijnt.*

Het is geen gezicht om een deel van de schuur af te halen. Haal hem er dan helemaal af.

Bijlage 4 Onderzoek onder toeristen

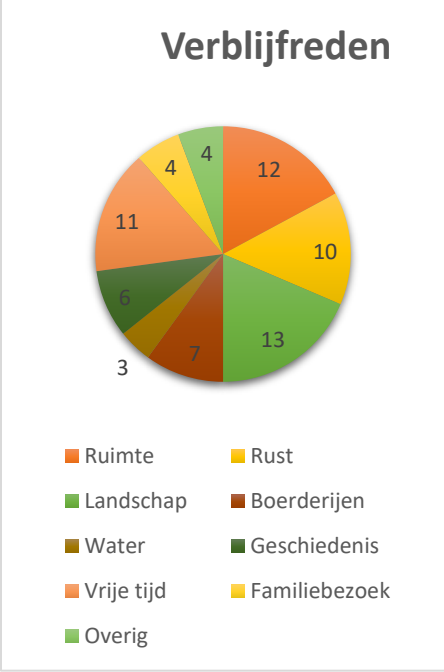
1. Resultaten onderzoek onder toeristen
2. Resultaten foto-voorbeelden boerderijeigenaren/toeristen

1. Resultaten onderzoek onder toeristen



Er zijn specifiek voor dit onderzoek vragenboekjes ontwikkeld. Deze zijn ingevuld door 27 bezoekers met een gemiddelde leeftijd van 57 jaar. De bezoekers verbleven gemiddeld 4,5 dagen in het Oldambt. Bijna alle bezoekers geven aan nog een keer terug te komen naar het Oldambt. In de afbeelding hiernaast is te zien waar de bezoekers vandaan kwamen.

19 van de 27 bezoekers gaf aan dat ze geen informatie hadden gekregen over de Oldambtster boerderijen. 11 van deze 18 gaven aan dat ze dit wel graag hadden willen ontvangen. In onderstaande taartdiagrammen is te zien wat de reden van verblijf in het Oldambt was, en welke rol de Oldambtster boerderijen spelen in de beleving van het gebied.

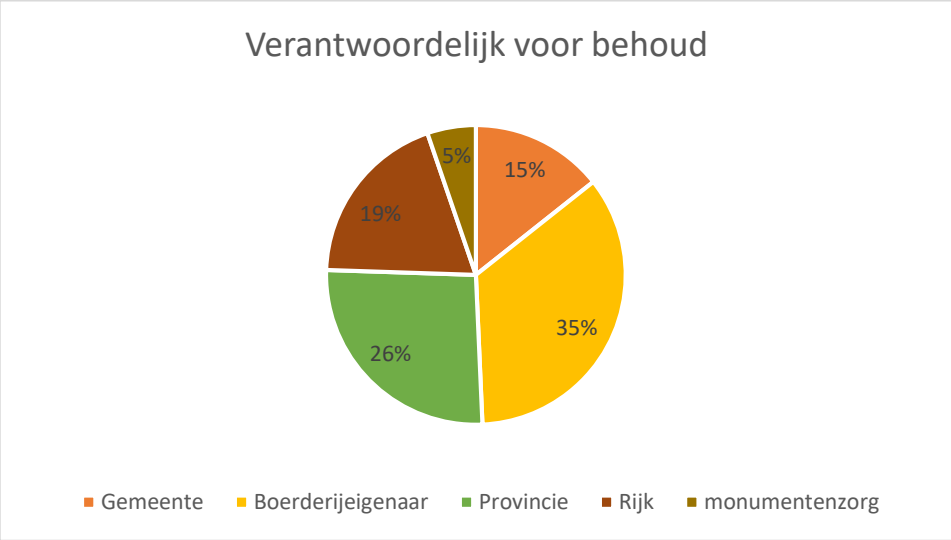


Aan de bezoekers werd gevraagd of het gebied ook interessant zou zijn om te bezoeken als er minder Oldambtster boerderijen stonden. In onderstaande tabel staan de antwoorden en de redenen hiervoor.

Ja (7 bezoekers)	**Minder** (10 bezoekers)	**Nee** (8 bezoekers)
De ruimtelijkheid, rust en het onthaastgevoel worden niet aangetast op het moment dat je boerderijen weg haalt. Er is meer te zien dan alleen boerderijen. Het gaat om de kwaliteit en niet	De leegte en ruimte maakt openingen maar het erfgoed en de typische boerderijen zijn het Oldambt. Jammer als het verloren gaat, maar nog erger als het verloedert. Ze vullen de lege	De boerderijen bepalen de schoonheid van dit landschap. Ze zijn het resultaat van de geschiedenis van deze streek en horen bij het aangezicht van de polder. Ze zijn verweven met het

om de kwaliteit en je kunt niet alles behouden. Tijden/gebieden veranderen nou eenmaal.	ruimte en horen bij het Oldambt. Waar in Nederland vindt je nog van dat oude spul?	landschap, ze horen erbij. Het moet allen wel netjes zijn.

Ook is er aan de bezoekers gevaagd wie er volgens hun verantwoordelijk is voor het behoud van de boerderijen. In onderstaand diagram is te zien dat voornamelijk de eigenaar als verantwoordelijke wordt aangewezen, gevolgd door de provincie.



Voor de boerderijen die leeg komen te staan en verpauperen moet iemand helpen de restauratiekosten op te brengen. Hier is de meerderheid van de bezoekers het mee eens. Ze geven aan dat dit geld uit de verschillende lagen van de overheid zou moeten komen. Ook wordt er aangegeven dat een eigenaar verplicht moet worden om het te verkopen als hij het niet kan onderhouden. Zo komt er plek vrij voor iemand die er wel iets moois van wil maken. Wat er verder nog kan gebeuren om leegstand en instorting te voorkomen werden veel ideeën voor aangedragen:

- Het gebied moet nadenken over het aantrekkelijk maken als economisch gebied voor jongeren. Werk dat niet plaats en tijd afhankelijk is of industrie die hier geld naar toe brengt maar die niet afhankelijk is van bijvoorbeeld meubelshowrooms die veel ruimte nodig hebben.
- Mensen veel eerder helpen als het aan het instorten is.
- Er moet meer aandacht komen voor boerderijen en hoe mooi en belangrijk ze nog zijn.
- Gebruiken voor andere dingen dan leefruimte. Brouwerij, asielzoekerscentrum. Slopen en weghalen zodat er nieuwe ruimte is voor wat anders. Eigenaar moet er voor zorgen en bepalen wat er mee gebeurd.
- Herbestemming, renovatie en pot van het rijk. Cultureel erfgoed mag wat kosten. Kijk naar de oude remise in bad Nieuweschans, schitterend wat daar van gemaakt is met behoud van oorspronkelijke elementen.
- Alternatieve bestemming. Tijdelijke creatieve bewoning, kunstprojecten atelier muziek, flexwerkplek voor denkers schrijvers, workshops, beeld en licht projecten, enz.
- Overheid moet zijn verantwoordelijkheid nemen
- Vroegtijdig renoveren
- Eigenaren delen in de kosten en zo renoveren aantrekkelijker maken dan nieuwbouw met subsidie. Herbouw in oorspronkelijke stijl bevorderen informeren over waarde historie voor meer betrokkenheid.

- Niet eerst de boerderijen laten verpauperen en dan pas aanpakken. Gelijk boerderijen die leeg staan weer opknappen
- Constructie zoals oosterhouw. Maak er iets van, een activiteitencentrum, bibliotheek, museum, de provincie zou wat geld opzij moeten zetten voor renoveren, het geld wat er vervolgens mee verdiend wordt moet gaan naar onderhoud.
- VVE, uitwisselen van informatie, gezamenlijke inkoop bijvoorbeeld architecten, Stichting kan eventueel objecten opkopen en weer verkopen.
- Inventariseren, hoeveel geld is er beschikbaar, en met welk doel behoud je het?
- Maak een overkoepelend plan door overheid op provinciaal niveau.
- Subsidies voor monumenten, Promoties, aantrekkelijker maken voor wonen, nieuwe bestemming geven,
- Blijf kijken of er nieuwe bestemming voor is.
- Gebruik media (met name visueel) om te laten zien welke mogelijkheden deze panden bieden. Denk aan tv programma's (landelijk) waarin panden worden geshowd net als dat dat met campings wordt gedaan. Vergroot je bereik naar particulieren die opknapwoning zoeken en bedrijven die pand zoeken om hun bedrijf een groeispurt te kunnen geven. Leg vooraf cont(r)acten met renovatie/bouw en installatie bedrijven die mee willen doen aan dit project voor minder geld in ruil voor publiciteit. Leg ook cont(r)acten met gemeente die per pand een beschikbaar stelt voor nieuwe eigenaren om de panden te verduurzamen. Denk aan warmtebronnen, energiebesparingstechnieken en zonnepanelen. Zo helpt iedereen mee en worden de kosten verdeeld
- Boerderijen die nog in gebruik zijn worden vaak nog onderhouden. Paar beeldbepalende boerderijen behouden. Verpauperde boerderijen slopen, je kunt niet alles behouden. Hoe jammer ik het persoonlijk ook vind door mijn achtergrond en afkomst.

2. Resultaten foto-voorbeelden boerderijeigenaren/toeristen

Aan de boerderijeigenaren en toeristen zijn dezelfde foto's voorgelegd. Omdat de foto's van boerderijen zijn die echt in het Oldambt staan, en de meningen niet altijd gunstig uitvallen voor de eigenaar is er voor gekozen in dit rapport enkel een beschrijving van de foto op te nemen.

Foto 1

Dit is een afbeelding van een goed onderhouden karakteristiek voorhuis waar een nieuwe grijze damwand loods achter is geplaatst.

Eigenaren: Ziet er netjes uit, maar had wel anders gemogen wat betreft kleuren, de hoge muren, de lage deur, het platte stuk in het midden. Vreemd dat hiervoor een vergunning is gegeven, de boerderij ligt goed zichtbaar op een doorgaande route. Waarom hier geen eisen terwijl een andere boerderij in de polder karakteristiek is en wel de hele schuur in de oude contouren terug moet bouwen. Een eigenaar heeft er geen moeite mee en vindt de schuur mooi en een goeie zaak.

Toeristen: Oninteressant, maar wel behouden

Foto 2

Dit is een oude schuur die deels is ingestort en opgeruimd. Het staat langs een doorgaande weg en het erf ziet er netjes uit.

Eigenaren: Deze mensen moeten hulp krijgen, ze besteden veel tijd aan de boerderij maar weten de weg niet. Het is hun eigen keuze, maar als je het kostenplaatje niet helder hebt. Als er niets gebeurt

stort het in. Sta dan platen met panprofiel toe dan behoud je een en ander. Een eigenaar zegt: slopen, ze hebben al heel veel opgeruimd.

Toeristen: Oninteressant, maar wel behouden

Foto 3
Een ingestort voorhuis waar bomen uitgroeien. Het is nog goed te herkennen als prachtig beeldbepalend pand aan een doorgaande weg.

Eigenaren: Opruimen en er iets nieuws neer zetten. Er waren mensen die het wilden kopen, slopen en er iets nieuws neer zetten. Die mensen had je met open armen moeten ontvangen.

Toeristen: Interessant, renoveren.

Foto 4
Dit is een voorbeeld van ruïnovatie. Binnen een bestaande ruïne wordt een nieuwe woonunit gebouwd die veilig is, maar die de waarde van het oude bouwwerk nog laat zien.

Eigenaren: Moet wel kunnen, mooie verhoudingen tussen oud en nieuw waarborgen. Waarom zou dit wel mogen, en het platgooien en nieuw bouwen van een karakteristieke boerderij niet?

Toeristen: Interessant, renoveren.

Foto 5
Een schuur is volledig ingestort, bomen groeien er door heen en het erf ligt er verlaten bij.

Eigenaren: Laten slopen door eigenaar. Er had eerder gehandhaafd moeten worden, nu een verloren zaak.

Toeristen: Afschrikwekkend, slopen en herbouw

Foto 6
Een voorbeeld waarbij een nieuwe damwand schuur is gebouwd achter een karakteristiek woonhuis. Bij de bouw van de schuur is gekeken naar de oorspronkelijke vorm van de oude schuur.

Eigenaren: Mooi voorhuis met naar mening van een eigenaar de lelijkste schuur die er is. De overige eigenaren vinden de nieuwe schuur niet storend en eentje vindt hem mooi. Hij valt niet zo op, je hebt er niet zo'n zicht op. Er zit een knikje in het dak waardoor het lijkt alsof de stenen wanden lager zijn, maar ze zijn hoger. Meerkosten voorkomen is goede zaak en damwand is er in allerlei kleuren.

Toeristen: Aantrekkelijk, interessant, behouden.

Foto 7
Een relatief kleine maar slecht onderhouden schuur, midden in de polder.

Eigenaren: Het zou niet erg zijn als zoiets zou verdwijnen. Iemand noemt het bijzonder dat er in de tijd van de ontdekking van het kunstmest overal van deze schuren stonden, maar dat ze nu niet meer gebouwd mogen worden. Het gaat de eigenaar nu om het land. Ze slopen het, of ze laten het instorten.

Toeristen: De helft vindt de schuur interessant en zou hem willen behouden en restaureren, de andere helft vindt hem afschrikwekkend en ziet sloop (en eventueel herbouw) als beste optie.

Foto 8
Een nieuwe veestal in de polder, met een chique, groot, modern woonhuis ervoor.

Eigenaren: Mooi om te zien, nette stal, laat vooruitgang in de tijd zien en het bedrijf kan weer jaren vooruit. Ook wordt opgemerkt: plaats je dit op de plek van een oude boerderij die eigenlijk nog te redden was, is het zonde. Ook wordt er door een boer aangegeven dat dit voorhuis een voorbeeld is van nieuwe ruimtelijke kwaliteit.

Toeristen: De meningen zijn sterk verdeeld. Hij wordt als aantrekkelijk, interessant, oninteressant en afschrikwekkend ervaren. Wel behouden.

Foto 9

Een voorhuis van een boerderij die in relatief goede staat verkeerd, maar waarvan het dak slecht onderhouden is en een gat vertoont.

Eigenaren: Zonde, mooi om te zien, was altijd goed onderhouden, geld is op. Staat in de verkoop, er is belangstelling maar verkoop is nog niet gelukt omdat er geen match lijkt met de voorgestelde nieuwe functie. Hij was in goede staat maar nu staat hij te verpauperen.

Toeristen: Interessant, behouden en renoveren

Bijlage 5 Resultaten overige bewoners en afgehaakte kopers via email

1. Resultaten overige bewoners per mail
2. Resultaten afgehaakte kopers

1. Resultaten overige bewoners

Via de email zijn er nog een aantal bewoners die gereageerd hebben op de oproep. Ook tijdens de opening van de Graanrepubliek 2.0 waren er veel bewoners die hun mening met ons deelden.

De boerderijen moeten behouden blijven. Het is een waardevol gebied met een even waardevol landschap. Boerderijen zouden geïnventariseerd moeten worden en dit zou gedeeld moeten worden met de betrokkenen. Vervolgens moeten ze gezamenlijk beoordeeld en geclassificeerd worden. Deze beoordeling zou ook moeten gebeuren op basis van de huidige bouwkundige staat. Zo kunnen er gerichtere keuzes gemaakt worden.

Privé is het bijna niet te doen om zo'n boerderij te herstellen. Financieel is dat niet mogelijk.
Maar Nederland komt bijna om in de subsidies en de regelingen, er moet hiervoor toch geld te krijgen zijn, zelfs voor Oost –Groningen, hebben wij altijd gedacht. Wij Nederland (ers) hebben heel veel geld, ook onze boeren hebben er heel veel van, daarom hebben wij ook nooit begrepen dat boeren hun erfgoed zo maar verloren laten gaan. Er zou ook op Europees niveau geld moeten komen om dit alles te behouden. Er is geen ander landschap in Nederland dat zich kan meten met 'ons' landschap, het Oldambt.

Er is al allerlei onderzoek gedaan, er is een hele goede inventarisatie gemaakt, maar daar is het een beetje bij gebleven. Ondertussen verdampen de karakteristieke boerderijen in een adembenemend tempo. Het zou heel mooi zijn om een werkgroep samen te stellen van bijvoorbeeld asielzoekers, vrijwilligers en mensen die halt-straffen moeten doen om samen de boerderijen te onderhouden.

Behoud een klein stukje en laat de rest los en vernieuw het onder architectuur. Laat mensen vrijer maar zorg ervoor dat het landschap open blijft. Schuttingen, hekjes en gronddijken zouden verboden moeten worden. Bij de gemeente is veel onkunde, onbegrip en ook geen wil aanwezig. De gemeente zou de eigenaar drie reële keuzen moeten geven:

1. Slopen en een nieuw huis bouwen op dezelfde plek of een andere plek
2. Verkopen
3. Opknappen

2. Resultaten afgehaakte kopers

Er is met drie afgehaakte kopers gesproken. Een reden waarom de koop niet door gaat is vaak de financiële druk. Banken willen zeer veel eigen geld zien. De onderhoudstoestand van de boerderijen valt erg tegen. Zowel binnen als buiten is de conditie vaak slecht, en dan is de prijs toch wel aan de hoge kant. Je moet heel veel geld investeren om aangenaam te kunnen wonen, en als er dan weinig mogelijk lijkt qua verbouw en herbestemming moet je al heel veel durf en doorzettingsvermogen hebben om het toch te doen. Op basis van PGB inkomsten is eigenlijk geen exploitatieopzet te maken of financiering te regelen omdat de wetgeving telkens verandert. De overheveling van veel zorggelden en zorgtaken naar de gemeente (PGB, WMO) maakt dat gemeentes liefst zo min mogelijk zorgvragenden van buiten de gemeente aantrekken. Ook al zou hergebruik van het gebouw weinig problemen opleveren of zelfs van meerwaarde zijn voor de omgeving, in de gemeente wordt slechts met de mond support geleverd. De grote zorginstellingen beginnen vaak niet aan een renovatie van een boerderij, maar bouwen liever overzichtelijke, onderhoudsarme met domotica volgestopte nieuwbouw. Ook is het een probleem dat er niet meer adressen toegevoegd mogen worden aan een boerderij. Een vorm van zorgboerderij/instelling levert al gauw meerdere wooneenheden op. Een laatste voorbeeld dat werd genoemd was het feit dat niemand lijkt te weten welke boerderijen er leeg staan en mogelijkheden bieden: '*Tijdens het symposium van Herbestemming Noord over leegstaande agrarische bebouwing heb ik bij diverse organisaties navraag gedaan voor een boerderij die in aanmerking zou kunnen komen. Niemand wist waar dergelijke boerderijen exact stonden en niemand kon mij er een aanwijzen. Ik heb mij afgevraagd of ze het echt niet wisten of dat ze mij niet serieus namen.*'

Bijlage 6 Drempels

1. Beschrijving in veldwerk benoemde drempels
2. Resultaten bespreking drempels in workshop voor overheden

1. Beschrijving in veldwerk benoemde drempels

Drempel 1: Bestemmingsplannen en woonbeleid

Er is in bestemmingsplannen (te) weinig ruimte voor alternatieve invullingen van de boerderijen en als die er wel zijn, zijn die niet al op voorhand bekend. Dit is naast dat het beperkend is voor de huidige eigenaar een beperking in het toch al moeizame verkoopproces. Ook krijgen enthousiastelingen met goedbedoelde plannen hun initiatieven niet van de grond met het risico dat plannen financieel stuk lopen en de boerderij mogelijk vervalt. Men ervaart bijvoorbeeld:

- Het niet kunnen veranderen van de agrarische functie naar de woonfunctie (voor het hele pand of een deel ervan) (er is bv geen ' nieuwbouw' ruimte beschikbaar, woonfunctie conflicteert met agrarische bedrijvigheid op een erf of in de buurt). Ook het terug wijzigen van wonen naar oorspronkelijke functie agrarisch kan niet automatisch.

Casus: Een eigenaar van een boerderij wil graag een timmerbedrijf in de gehele schuur beginnen. Na aanvraag bij de gemeente bleek dat hij maar een klein deel van de schuur mag gebruiken. Dat is niet voldoende voor de timmerman, hij heeft de oppervlakte van de schuur nodig voor zijn machines en houtopslag. Het wordt de man onmogelijk gemaakt de boerderij te onderhouden door de inkomsten uit zijn bedrijf, doordat zijn bedrijf niet kan groeien. Het onderhoud van de schuur blijft liggen en de bouwkundige staat gaat snel achteruit.

- Het niet mogen opdelen in appartementen voor bijvoorbeeld een woongroep, seniorenwoningen of een zorgvoorziening terwijl landelijk gezien de meeste herbestemming naar woonfunctie gaan.
- Het niet mogen gebruiken van grotere ruimten voor bedrijfsfuncties als b.v. een kinderopvang of alternatieve bedrijvigheid in de schuur (grens bij beperkt aantal m2). Men wordt al snel naar het industrieterrein doorverwezen is het idee.
- Op voorhand is niet duidelijk welke functie(s) in een pand zijn toegestaan.

Drempel 2: Overig beleid en vergunningen
Er is als gevolg van monumenten-, ruimtelijk- (bouwblok) en/of welstandsbeleid (te) weinig ruimte voor (betaalbare) aanpassingen aan de boerderijen ten behoeve van de bestaande of een nieuwe functie. Ook stelt de monumentencommissie hoge eisen. Men ervaart:

- Voor monumenten: het niet mogen aanpassen van een monument naar wens vanuit functie en kosten. Bijvoorbeeld:
- Voor monumenten: je moet perse oude dakpannen gebruiken op je schuur, er is goedkoper golfplaat met een prima uitstraling.
- Voor welstand: eisen vanuit Libau die anders worden ervaren en geïnterpreteerd dan dat ze bedoeld zijn.
- Verbouw is altijd duurder dan eraf schuiven en plaats maken voor onderhoudsvrije nieuwbouw.
- Het vergunningentraject wordt ervaren als een onbegrijpelijk, ondoorzichtig bureaucratisch proces. Je moet met een plan komen en dure onderzoeken aanleveren bijvoorbeeld op het gebied van archeologie en flora en fauna. Dan kom je met een plan en dan mag het niet.
- Degene die over de vergunningen gaat zit te ver weg, je dient een plan in en het word afgewezen, in plaats van dat je samen een plan maakt.
- Aan de andere kant: men is begaan met de bijzondere (ruimtelijke) kwaliteit van het Oldambt en de vraag is ook hoe we die onderscheidende kwaliteit kunnen behouden zodat een boerderij in het Oldambt er straks niet precies hetzelfde uitziet als bv in Flevoland?

Casus: Een melkveehouder wil zijn oude schuur slopen en een nieuwe stal voor zijn koeien bouwen. Het woonhuis en de schuur hebben geen beschermde status. Een deel van het woonhuis is gebouwd in de oude schuur en dit moet blijven bestaan. Vanuit het oogpunt van onderhoud en waterafvoer zou de boer hier graag een schuin dak op willen, eventueel met een klein afschot. De man krijgt te horen dat dit deel van het woonhuis een soort 'hals' van de boerderij moet worden en dat er een plat dak op moet. Dit maakt hem boos maar desalniettemin voert hij het uit. Vervolgens gaat het verhaal dat de boer van Libau een plat dak moest bouwen.

Drempel 3: Aankoop en vernieuwing

Beeld omtrent aankoop en vernieuwing:

- Nieuwkomers kopen zo'n boerderij zonder te weten waar ze aan beginnen, kunnen het allemaal niet aan en zo vervalt de een na de andere boerderij.
- Mogelijkheden zijn onbekend en keuzes worden uitgesteld.
- Verbouw is altijd duurder en minder comfortabel dan nieuwbouw.
- Voorbeelden van lange vergunningstrajecten houdt eigenaren tegen om te onderhouden of te vernieuwen.
- De karakteristieke status werkt in sommige gevallen averechts omdat eigenaren vast zitten en denken dat er niets mogelijk is.

Casus: Een melkveehouder koopt land van een andere boer en moet hierbij de op dat land aanwezige gebouwen mee kopen anders gaat de koop niet door. De 'bijvangst' blijkt een boerderij te zijn met een karakteristiek voorhuis. De boer heeft wel behoefte aan de opslag van de schuur en zou wel op het terrein willen gaan wonen, maar de woning is gedateerd. Hij zou hem willen vervangen voor een kleine nieuwbouwwoning met modern comfort en die goed te onderhouden is. Omdat hij een voorbeeld kent van een boerderij waarbij het vergunning traject 7 jaar duurde, ervaart hij een grote drempel om met zijn ideeën naar de gemeente te gaan. De boer twijfelt lang en de staat van het woonhuis wordt slechter.

Drempel 4: Onderhoud

Goed onderhoud moet allemaal worden opgebracht door de eigenaren; zij staan er alleen voor en vooral als ze ouder worden kunnen ze ook kleinere reparaties niet meer zelf uitvoeren. Men raakt ontmoedigd. Ook asbestverwijdering is een slecht behapbare opgave, zeker voor particulieren. Drempels die men ervaart zijn:

- De subsidiewereld (monumenten, zorg, leefbaarheid, agrarische hoek, asbest ….) is een ondoordringbaar doolhof. Dit belemmert onderhoud en/of herbestemming, subsidies bereiken daardoor de mensen niet.
- Subsidies zijn niet toereikend voor die gigantische boerderijen en de eisen, investeringen in de boerderijen leiden al gauw tot een onrendabele top die nooit (bij verkoop) terugverdiend zal worden en geld kan/zal er niet gauw voor geleend worden.
- Goed onderhoud wordt niet beloond, WOZ gaat omhoog
- Als men ouder wordt kan men niet alles meer zelf. Verval begint met een losse dakpan, het gevoel ontstaat: het zal mijn tijd wel duren.
- Ontbreken van subsidie en mogelijkheid voor belastingaftrek bij kosten voor verwijderen asbest dak door particuliere eigenaar boerderij.
- Mensen laten de boel de boel.

Casus: Een particuliere eigenaar van een rijksmonumentale Oldambtster boerderij heeft de boerderij 5 jaar in bezit. Hij is destijds gevallen voor de schoonheid van de boerderij. De aankoopprijs van de boerderij was €455.000 euro. Wel was er een renovatie nodig om de boerderij in goede staat te houden. De eigenaar heeft grote ingrepen gedaan die hem €300.000 kostten. Dit heeft hij gedaan uit liefde voor zijn gebouw want hij zal de boerderij nooit voor 755.000 euro kunnen verkopen. Ook is zijn boerderij in WOZ waarde gestegen en betaalt hij meer belasting dan voorheen. Dit voelt erg onrechtvaardig voor de eigenaar en het weerhoudt andere eigenaren ervan om in hun boerderij te investeren.

Drempel 5 Onduidelijkheid over selectie

Casus: Een agrariër wil zijn schuur vernieuwen. De oude schuur is erg slecht en past niet meer bij de huidige bedrijfsvoering. De agrariër zou hier graag een functionele loods neer willen zetten waar hij zoveel mogelijk oppervlakte heeft voor de opslag van landbouwmachines en graan. Hij vraagt een vergunning voor sloop en nieuwbouw aan bij de gemeente en krijgt te horen dat zijn schuur karakteristiek is en dat het plan om de functionele loods neer te zetten niet vergund kan worden. Wel mag de agrariër een nieuwe schuur neerzetten die voldoet aan regels waardoor de karakteristieke uitstraling geborgd is. De agrariër wordt boos omdat hij niet wist dat hij een karakteristieke schuur had en de nieuwbouw nu een hoop meerkosten met zich meebrengt. Hij kiest ervoor de schuur niet meer te onderhouden en niets te doen.

Het is veel mensen onduidelijk waarom het ene pand wel en het andere pand niet een beschermde status heeft, dit geeft frustratie, boosheid en doet mensen vermoeden dat keuzes op willekeurige basis gemaakt worden. Drempels die men ervaart zijn:

- Adviezen van Libau en besluiten van de gemeente lijken willekeurig omdat men onbekend is met het feit dat de ene boerderij karakteristiek is en de ander niet.
- Er zijn beschermde panden die er inmiddels zo slecht aan toe zijn dat je er beter een ander pand voor in de selectie zou willen opnemen.
- Eigenaren willen betrokken zijn bij het selectieproces en voelen zich niet gehoord. Ook omwonenden willen graag meedenken over aanwijzing.
- Men vindt het niet voldoende wanneer alleen de huidige beschermde boerderijen worden behouden, dat is te weinig, zeker buiten het niet beschermde dorpsgezicht.
- Eigenaren snappen niet welke regels er verbonden zijn aan karakteristieke panden en niet waarom. Zeker eigenaren van een agrarisch bedrijf voelen de karakteristieke status in het bestemmingsplan als een blok aan het been. De mogelijkheden zijn onbekend.
- Maar de eigenaar draait op voor alle (meer)kosten

Drempel 6: Leegstand, verval en handhaving.

Er staat meer leeg dan zo van buiten zichtbaar is, soms het hele pand (mensen zitten vast), soms alleen het voorhuis en soms alleen de schuur. Veel panden staan op de nominatie om leeg te komen staan door gebeurtenissen zoals beschreven in bovenstaande casus. Wanneer een (deel van een) gebouw geen functie heeft is het niet aantrekkelijk/mogelijk om er nog in te investeren en dreigt verval. Ook is het onduidelijk of de gemeente mag/kan handhaven op het moment dat iemand zijn boerderij niet goed onderhoud of laat instorten. Drempels waar men tegen aan loopt:

Casus: Een karakteristieke Oldambtster boerderij in de Carel Coenraadpolder wordt bewoond door een vrouw op leeftijd. Haar man is overleden en haar zoon heeft een boerderij gekocht op het Hogeland. Het land dat bij de boerderij hoort wordt nog door de zoon gebruikt voor akkerbouw. Het bedrijf op het Hogeland levert niet voldoende op om ook de boerderij in de Carel Coenraadpolder te onderhouden. De boerderij is aan het verzakken en moet nodig gerestaureerd worden. De eigenaar (zoon) is niet voornemens dit te gaan doen.

- Voor iemand van buitenaf is het financieel ondoenlijk om een agrarisch bedrijf over te nemen, er wordt geen financiering voor gegeven.

- Het opheffen van de agrarische bestemming voor een betere verkoopbaarheid betekent hoge kosten i.v.m. afrekenen met fiscus die de bestemmingswijziging als bedrijfsbeëindiging beschouwt.
- De boerderij is overbodig en verliest haar functie.
- Het is onduidelijk welke bevoegdheden de gemeente heeft wat betreft handhaving op het moment dat een boerderij of erf slecht onderhouden wordt.
- Er is geen zicht op de ernst van de situatie van zowel de leegstand als van de eigenaren.
- Hoe dan ook, nu zien we overal verval en blijven we zitten met ruïnes die niet opgeruimd worden. Dit schaadt het imago van de regio en de verkoopbaarheid van vastgoed.

2. Resultaten bespreking drempels in workshop voor overheden

Drempel 1 Bestemmingsplannen en woonbeleid

Punt A, Functiewijziging: Het niet kunnen veranderen van de agrarische functie naar de woonfunctie (voor het hele pand of een deel ervan) (er is bv geen ‘ nieuwbouw’ ruimte beschikbaar, woonfunctie (ook nodig voor bijvoorbeeld verhuur) conflicteert met agrarische bedrijvigheid op een erf of in de buurt). Ook het terug wijzigen van wonen naar oorspronkelijke functie agrarisch kan niet automatisch.

Punt B, Meerdere wooneenheden: Het niet mogen opdelen in appartementen voor bijvoorbeeld een woongroep, seniorenwoningen of een zorgvoorziening terwijl landelijk gezien de meeste herbestemming naar woonfuncties gaan.

Punt C, Beperkte oppervlakte: Het niet mogen gebruiken van grotere ruimten voor bedrijfsfuncties als b.v. een kinderopvang of alternatieve bedrijvigheid in de schuur (grens bij beperkt aantal m2). Men wordt al snel naar het industrieterrein doorverwezen is het idee.

Punt D, Onduidelijkheid over mogelijkheden: Op voorhand is niet duidelijk welke functie(s) in een pand zijn toegestaan. Dit belemmert de verkoopmogelijkheden.

Feit of beeld? Waarom?	Feit dat realisatie van meerdere wooneenheden moet passen binnen regionale woonvisie en ook dat er verder beperkingen zijn (A, B) Feit dat er beperkingen zijn en onduidelijkheid is over mogelijkheden (C, D) Zorgelijk dat er zo weinig aanvragen komen voor herontwikkeling; oorzaak = voorzieningen en bereikbaarheid (?) Gebrek aan dynamiek (?)
Oplossingen en denkrichtingen **Wie zijn er bij die oplossingen en denkrichtingen betrokken/wie zou het kunnen oppakken?**	- Geen vrijheid blijheid - Stimulerend beleid **Gemeente, Regio, Provincie** - Neem p.m. post op in woonvisie ikv demografische ontwikkelingen; ruimte voor initiatieven **Gemeente** - Maak visie op ontwikkelingen en herbestemmen boerderijen; heb daarbij ook aandacht voor krimp **Gemeente** - Maak visie op basis van waarde van de boerderijen; rijksmonument – gebruiksmogelijkheden (potentie) – kwaliteit **Rijk, Gemeente** - Herijk lijsten monumenten en karakteristieke panden op basis van huidige situatie **Rijk, Gemeente** - In Zeeland werken ze met classificering A, B, C, D – meer – minder streng **Gemeente** - Als er iemand met een plan komt, ga er in mee; zeker in krimpgebied. Iemand (bedrijf) kiest bewust voor zo’n pand **Gemeente** - VAB – beleid zoals in de Wolden? – daar wordt ten behoeve van behoud bijna alles toegestaan en zijn duidelijke kaders voor wat echt niet kan en wat echt naar het industrieterrein moet (bottom line), zodat dergelijk beleid niet leidt tot gevaar (of verrommeling). **Gemeente, Provincie** - Plattelandswonen invoeren om conflicterende belangen wonen en agrarische bedrijfsvoering te reguleren **Gemeente** - Wil je beleid op gemeentelijk of op regionaal niveau regelen **Gemeente, Regio** - Voer als gemeente duidelijk beleid **Gemeente** - Communiceer over dit beleid en promote het. Mensen weten niet dat ze met hun ideeën naar de gemeente kunnen **Gemeente – wethouder: als je een plan hebt kom in een vroeg stadium naar ons toe** - Vergt houding: wat fijn dat u er bent – experimenteer om vertrouwen te creëren

Drempel 2 Overig beleid en Vergunningen

Punt A, Karakteristieke panden: Het niet mogen slopen, c.q. na sloop verplicht zijn volgens zelfde contouren terug te bouwen maakt dat eigenaren de boel de boel laten met verval tot gevolg.

Feit of beeld? Waarom?	Of het om een beeld of feit gaat is niet duidelijk. Sloop mag als herstel economisch niet rendabel is, dit wordt vaag gevonden. Sloop mag wel, er wordt te strak geïnterpreteerd. Blijft dat het volume vrijwel (tot max 10% kleiner) terug gebouwd moet worden. Voorbeeld 20.000 a 30.000 extra kwijt in kader van ruimtelijke kwaliteit karakteristieke schuur – maatschappelijke wens is voor rekening van eigenaar
Oplossingen, denkrichtingen **Wie zijn er bij die oplossingen en denkrichtingen betrokken/wie zou het kunnen oppakken?**	- Communicatie over waarom karakteristieke panden zijn beschermd, wat ze bijzonder maakt en wat mogelijk is **Gemeente ism opsteller selectie objecten** - Zones opnemen in bestemmingsplan: vergelijk aan Noord-Holland stolpenzones **Provincie, Gemeente** - Minder vasthouden aan hoofdvorm **Provincie, Gemeente** - Sturen op gebiedseigen kwaliteit **Provincie, Gemeente** - Stimuleren verbetering kwaliteit op niveau gebied in plaats van objectgericht **Provincie, Gemeente** - Subsidies niet beperken tot rijksmonumenten **Rijk, Provincie, Gemeente** - **Kennisinstituten**

Punt B, Eisen restauratie rijksmonument: Het niet mogen aanpassen van een rijksmonument naar wens vanuit functie en kosten, je moet bijvoorbeeld perse oude dakpannen gebruiken op je schuur, er is goedkoper golfplaat met een prima uitstraling.

Feit of beeld? Waarom	Feit: provincie voert regel uit, RCE stelt hoge eisen aan subsidieverstrekking. Vb pand met op dit moment asbestdak met gaten, wil eigenaar vervangen met nieuw dak met platen (40.000). Hiervoor is geen subsidie beschikbaar, wel als eigenaar toestand van vroeger zou terug brengen: rieten dak (400.000 – subsidie 50%). Loopt 50% subsidie op 40.000 mis terwijl platen ook zijn om pand wind- en waterdicht te houden en er nergens in de regeling staat dat oorspronkelijke toestand moet worden teruggebracht (terug restauratie). Hier wordt tegenin gebracht dat elke boer die zijn asbest dak moet vervangen zelf voor de kosten zorg draagt. De subsidie is bedoeld als tegemoetkoming in de meerkosten wanneer er sprake is van een beter bij een monument passende oplossing.
Oplossingen en denkrichtingen **Wie zijn er bij die oplossingen en denkrichtingen betrokken/wie zou het kunnen oppakken?**	- Communicatie aan voorkant van het proces nodig met eigenaar **Gemeente/Loket/** voor monumenteigenaren: **Steunpunt Cultureel Erfgoed Groningen/ Monumentencommissie** vooroverleg/spreekuur mogelijk voor wijzigingen bij monumenten, als vooroverleg voor een aanvraag monumentencommissie. - Vergroten deskundigheid **Gemeente/Loket** - Communicatie onderling, vroegtijdig contact **Rijk, Provincie, Gemeente, Monumentencommissie** - Maximale mogelijk maken **Rijk** - Subsidiesysteem meer gericht op combinatie gebruik (eigenaar) en instandhouding **Rijk**

Punt C, Welstand: Eisen vanuit Libau die anders worden ervaren en geïnterpreteerd dan dat ze bedoeld zijn.

Feit of beeld? Waarom?	Beeld - De onafhankelijke welstandscommissie gefaciliteerd door Libau adviseert gemeente op basis van welstandsbeleid gemeente - Gemeente neemt advies mee in afweging maar neemt eigen beslissing (altijd enig maatwerk, maar gemotiveerd)
Oplossingen en denkrichtingen en wie is betrokken	- Agrariër wil vaak niks met het bouwproces te maken hebben en dan vindt alle communicatie plaats met de gemachtigde (aannemer) – agrariër op belang wijzen bij het bouwproces betrokken te blijven **Gemeente, aannemer, LTO?** - Communicatie met agrariër over belang welstand **Gemeente, Welstandscommissie/Libau**

Punt D, Vergunningentraject: Het vergunningentraject wordt ervaren als een onbegrijpelijk, ondoorzichtig bureaucratisch proces en degene die over de vergunningen gaat zit te ver weg. Je moet met een plan komen en dure onderzoeken aanleveren bijvoorbeeld op het gebied van archeologie en flora en fauna. Dan kom je met een plan en dan mag het niet.

Feit of beeld? Waarom?	Feit – hangt samen met inrichting proces door het Rijk en mensen komen niet naar gemeente aan voorkant proces
Oplossingen en denkrichtingen **Wie zijn er bij die oplossingen en denkrichtingen betrokken/wie zou het kunnen oppakken?**	- Straal uit: kom met je plan. Het is belangrijk dat mensen in een vroeg stadium met hun plannen bij de gemeente komen en daar een aanspreekpunt hebben voor alles wat er bij hun aanvraag komt kijken **Gemeente** - Er zou een laagdrempelig loket moeten zijn voor boerderijeigenaren voor alle vragen over benodigdheden voor een vergunning en het kenbaar maken van de regels **Gemeente / Loket (niet de overheid, het is soms handig als een andere organisatie het ook zegt of kop van jut is)?** - Betrekken eigenaar bij bouwproces - **Aannemers en architecten**

Drempel 3 Aankoop en Vernieuwing

Punt A, Nieuwkomers met ideaal*:* Nieuwkomers kopen zo'n boerderij zonder te weten waar ze aan beginnen, kunnen het allemaal niet aan en zo vervalt de een na de andere boerderij.

Feit of beeld? Waarom?	Dit is een **feit.** Mensen kopen een boerderij voor 2 ton en lopen tegen de enorme restauratie en onderhoudskosten aan.

Oplossingen en denkrichtingen **Wie zijn er bij die oplossingen en denkrichtingen betrokken/wie zou het kunnen oppakken?**	Uit het groepsgesprek: - Makelaar kan, mits van juiste kennis voorzien, informeren: je wilt de juiste koper in het juiste pand, maar dan wordt de potentiele koper groep nog kleiner dan dat deze al is. Hoe kan de makelaar dan gemotiveerd worden > eerlijk zijn en niet alleen willen verkopen. Er moet actief gezocht worden naar doelgroepen door te makelen/schakelen. De provincie Zuid-Holland heeft een website voor 'Bijzondere panden', een ander voorbeeld is het nationaal monumentenportaal. Dit 'schakelen' zou de gemeente kunnen doen door zo'n website op te stellen om hier het aanbod overzichtelijk te maken. Google kan worden ingezet voor de zoektermen. **> Gemeente in de lead, provincie kan ondersteunen, Rijk kan makelaarsverenigingen stimuleren tot betere informatievoorziening.** - Het beeld over leegstand is beperkt bij de gemeente. Hier zou kennisopbouw moeten plaatsvinden **> Gemeente** - Wat we weten moet samengevoegd worden en op bepaalde niveaus in kaart gebracht worden zodat je inzichtelijk krijgt hoe het er nu uit ziet, maar ook hoe het er met betrekking tot de trends, er over 10 jaar uit ziet. Zo kun je sturen op de lange termijn. Wat komt er als die oude boer overlijd? Dan komt er wellicht een aannemer in, en als de aannemer eruit gaat, wordt het daarna een ruïne? Door dit in kaart te brengen kun je anders naar de panden gaan kijken en actiever redeneren vanuit doelgroep, programma en product**>Gemeente in de lead, provincie kan ondersteunen.**

Punt B, Geen inzicht in kosten: De indruk leeft dat verbouw altijd duurder is en minder comfortabel dan nieuwbouw

Feit of beeld? Waarom	**Beeld/Feit,** afhankelijk van je levenshouding en de productgroep. Als je in je hoofd hebt dat je weinig onderhoud wilt en comfortabeler woont in een bungalow, dan is het een **feit.**
Oplossingen en denkrichtingen **Wie zijn er bij die oplossingen en denkrichtingen betrokken/wie zou het kunnen oppakken?**	- Vergelijkingen maken, voorbeelden naast elkaar. Als **gemeente** kun je LTO inschakelen om dit te communiceren. Je kunt boeren vanuit de **LTO** bijvoorbeeld benaderen over de mogelijkheden. Bijvoorbeeld via bladen als de Boerderij en Boer en Natuur. Bladen die echt door boeren worden gelezen. - Het blijft Missiewerk. Je moet bewustzijn creëren onder de eigenaren. Wat betekend jou boerderij voor de omgeving? Wat is je toekomstbeeld en hoe past dit in de landschapskwaliteiten en de erfgoedwaarden? Maak er een gezamenlijk proces van en begin bij het idee. Loket > **Libau,** planvorming **Gemeente**. Begin bij de basis, leer toekomstig boeren in het agrarisch onderwijs hart te krijgen voor een pand en de omgeving. **Landbouwschool.** - Vastgoedexploitatie maken met de mogelijkheden. Bijvoorbeeld via de **LTO.** - Vanuit de **gemeente** informatie geven, informatiebijeenkomsten. (Wordt al aan gewerkt) - Voorkomen is beter dan genezen. Wees het feit dat een eigenaar nieuwbouw wil plaatsen voor door onderhoud te stimuleren.

Drempel 4 Onderhoud

Punt A, Subsidies: Subsidiewereld is een ondoordringbaar doolhof en bereiken de mensen niet. Dit belemmert onderhoud en/of herbestemming.

Feit of beeld? Waarom?	**Beeld;** Alles begint met goede communicatie en daar zijn we als overheden niet altijd even goed in.
Oplossingen en denkrichtingen **Wie zijn er bij die oplossingen en denkrichtingen betrokken/wie zou het kunnen oppakken?**	- Het gebrek aan communicatie naar de eigenaar zou opgevangen kunnen worden door een **loket.** Er is goede communicatie nodig en dat loont, want er zijn sinds april al 200 aanvragen bij de provincie binnen voor de subsidie van monumenten in het aardbevingsgebied. - De **overheid** moet standvastig zijn in haar beleid wat betreft het erfgoed. Er moet een langetermijnvisie komen waar iedereen naar handelt. - **Gemeente** moet in de startblokken staan om mensen met een idee te helpen. Hier moet een goede samenwerking ontstaan.

Punt B, Subsidies: Bestaande subsidies zijn niet toereikend voor de gigantische boerderijen en de eisen. Investeringen in de boerderijen leiden al gauw tot een onrendabele top die nooit (bij verkoop) terugverdiend zal worden en geld kan/zal er niet gauw voor geleend worden.

Feit of beeld? Waarom	Beeld; Regelingen zijn best toereikend (zeker op dit moment in het aardbevingsgebied). Alleen op het moment dat de schuur haar functie verliest, wordt het een kasteel en een blok aan het been.
Oplossingen en denkrichtingen **Wie zijn er bij die oplossingen en denkrichtingen betrokken/wie zou het kunnen oppakken?**	- Het subsidiepercentage moet naar een ander niveau. In het aardbevingsgebied (pilot) blijkt dat een subsidie van 70% op de totale kosten voor restauratie of groot onderhoud erg goed werkt. **Rijksdienst en provincie** kunnen hier iets in betekenen. - De omschrijvingen in het monumentenregister zijn erg wisselend. Er is een groot verschil in omschrijvingen en bepaalde zaken vallen er wel onder en andere zaken niet. Rijksdienst geeft aan dat dit niet uitmaakt. De omschrijving bij het monument heeft geen 'waarde' , het hele monument is beschermd. Wel worden subsidieaanvragen nu ook getoetst op de omschrijvingen die in het register staan. De conclusie wordt getrokken dat de omschrijvingen in het monumentenregister niet (meer) functioneel zijn om subsidies op toe te kennen. Ook zou een **erfgoedmonitor** een rol kunnen spelen in de toekenning van subsidies. Ook wordt aangegeven dat de ene boerderij met twee schuren onder 1 monumentnummer valt, en bij de andere boerderij met twee schuren valt het onder 2 monumentnummers. De eerste boerderij mag maar 1 keer subsidie aanvragen, de tweede boerderij mag dit 1 keer doen. Hier lijkt miscommunicatie te bestaan tussen provincie en RCE. RCE en provincie zullen hierover in gesprek gaan. Rijksdiens ten provincie. - Subsidies zouden kunnen worden toegekend op basis van het **grondoppervlakte** van het monument.

Punt C, WOZ: Goed onderhoud wordt niet beloond, WOZ gaat omhoog en daarmee allerlei belastingen

Feit of beeld? Waarom?	Feit, maar dit is bij ieder gebouw in Nederland zo. Het is heel erg kortetermijndenken als je gedemotiveerd wordt door een hoge WOZ.

Oplossingen en denkrichtingen Wie zijn er bij die oplossingen en denkrichtingen betrokken/wie zou het kunnen oppakken?	- Win als **eigenaar** goed financieel advies in. Om deze ervaren drempel toch weg te nemen zou je kunnen zorgen dat de voordelen van een hoge WOZ bekend worden, zodat dit niet meer demotiverend maar juist motiverend werkt voor boerderijeigenaren, met name particulieren (gemeente). - Onderhoud is gewoon essentieel en dat moet je als **overheid** blijven stimuleren. Dit zou je kunnen doen door als **gemeente** een deel van de WOZ belastingen te investeren in de panden die het nodig hebben. Op die manier kan goed gedrag beloont worden. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld om van dat geld een soort Monumentenwacht abonnement te betalen voor de eigenaren. Noot: het is dan wel belangrijk dat ook de eigenaren van karakteristieke panden weten dat ze gebruik kunnen maken van de diensten van de Monumentenwacht.

Drempel 5 Onduidelijkheid over selectie

Punt A, Adviezen en besluiten: Adviezen van Libau en besluiten van de gemeente lijken willekeurig omdat men onbekend is met het feit dat de ene boerderij karakteristiek is en de ander niet.

Feit of beeld? Waarom?	Het is een **beeld** dat het willekeur is, het is een **feit** dat het bij sommige eigenaren zo ervaren wordt. Dat komt ook deels doordat iedere gemeente dit anders afweegt. Ook komt het doordat de status wel vindbaar is, maar zelfs voor professionals is de website ruimtelijkeplannen.nl soms een wirwar. (direct ook punt C)
Oplossingen en denkrichtingen **Wie zijn er bij die oplossingen en denkrichtingen betrokken/wie zou het kunnen oppakken?**	- Communicatie is heel belangrijk, bijvoorbeeld de eigenaren informeren, bij voorkeur voor aanwijzing gebouw tot karakteristiek object in bestemmingsplan, over waarom en met uitleg van de consequenties. Wat zijn de consequenties voor de eigenaar > **Gemeente** - Het zou goed zijn als er iets tegenover staat, het hebben van een karakteristiek pand > voordelen creëren, bijvoorbeeld subsidie of OZB waarde verlagen . > **Gemeente/Provincie** - De aanpak en werkwijze voor de aanwijzing van karakteristieke panden over de gehele provincie gelijk trekken. >**Provincie** - Karakteristieke objecten zijn juist geselecteerd op basis van de waarde van het gebouw voor de gemeente. Provincie zou juist meer moeten sturen op de regels voor karakteristieke en beeldbepalende objecten die in de bestemmingsplannen worden opgenomen, om verschillen in selecte en regels per bestemmingsgebied te voorkomen. >**Provincie**

Punt B, Bouwkundige staat: Er zijn beschermde panden die er inmiddels zo slecht aan toe zijn dat je er beter een ander pand voor in de selectie zou willen opnemen.

Feit of beeld? Waarom?	Feit, maar wel ingewikkeld ook in relatie tot handhaving. Je zou willen uitwisselen maar dan krijg je bijvoorbeeld dat eigenaren hun pand expres laten vervallen. Ook zorgt het voor willekeur in de selectie.

Oplossingen en denkrichtingen **Wie zijn er bij die oplossingen en denkrichtingen betrokken/wie zou het kunnen oppakken?**	- Het is een momentopname en we zouden ons moeten richten op de monumentwaarden die aanwezig zijn, niet op de status van het object. **> Gemeente/provincie** - Je zou moeten kunnen switchen tussen de panden. Maar beloon je hiermee slecht gedrag? De monumentenwet wil monumenten beschermen > **Gemeente/Rijk** - Werken vanuit de bouwkundige en monumentwaarden. Geef ruimte waar kan, wees streng waar dat moet. **Gemeente** (zie punt 1 + handhaving) - OZB verlaging, financiering door de maatschappij. - Faciliteren van een architect, Monumentenwacht abonnement, overige deskundigheid. **Gemeente**

Drempel 6 Leegstand, verval en handhaving

Punt A, Overname agrarisch bedrijf: Voor iemand van buiten de familie is het financieel ondoenlijk om een agrarisch bedrijf over te nemen, er wordt geen financiering voor gegeven.

Punt B, Hoge kosten eindafrekening: Het opheffen van de agrarische bestemming voor een betere verkoopbaarheid betekent hoge kosten ivm afrekenen met fiscus die de bestemmingswijziging als bedrijfsbeëindiging beschouwt. – Niet besproken

Punt C, Functieverlies*:* De boerderij is overbodig en verliest haar functie maar wordt niet verkocht omdat het voor een boer niet altijd voordelig is dat er een particulier vlak naast zijn land woont. Dit door komt door eisen aan geluid en stankoverlast.

Feit of beeld? Waarom?	Feit, zelfs overname binnen een familie is al lastig. Zeker als er meer kinderen zijn. De grootschalige bedrijven zijn erg duur en zijn eigenlijk niet te financieren, tenzij al vroeg een maatschap wordt gestart en er de bereidwilligheid is om het bedrijf op basis van 'verpachte waarde' over te dragen
Oplossingen en denkrichtingen **Wie zijn er bij die oplossingen en denkrichtingen betrokken/wie zou het kunnen oppakken?**	- Onderzoek toekomstperspectief van de agrarische bedrijven (over 50 jaar); zijn de bedrijven dan nog groter en is er dan nog meer leegstand. Zijn de machines dan nog groter, of worden ze juist weer kleiner en zijn de oude schuren dan weer bruikbaar **LTO?** - Bedrijf opsplitsen? **LTO?** - Boerderij loskoppelen van bedrijf; boerderij andere invulling geven – zie drempel 1 t/m 3

Punt D, Handhaving: Het is onduidelijk welke bevoegdheden de gemeente heeft wat betreft handhaving op het moment dat een boerderij of erf slecht onderhouden wordt.

Feit of beeld? Waarom?	Er zijn wel mogelijkheden, excessenregeling uit welstandsbeleid en op grond van Erfgoedwet en Bouwbesluit bv

Oplossingen en denkrichtingen **Wie zijn er bij die oplossingen en denkrichtingen betrokken/wie zou het kunnen oppakken?**	- Opruimbeleid maken (waar is het erger, waar minder erg – losse boerderijen behoud groenwallen eerder een optie dan in lint bv?) **Gemeente** - Handhaving tbv voorkomen nieuw verval door vroeg in gesprek te gaan (gebiedsregisseur en handhaver – wees als gemeente zichtbaar of bv Monumentenwacht vragen voor inspecties) **Gemeente, Monumentenwacht** - Onderscheid ‘ wil niet’ en ‘ kan niet’ en pas daar je toezicht en handhaving op aan en gebruik alle mogelijkheden (gesprek – mogelijkheden tot aanschrijven) **Gemeente, Provincie (IBT)** - Ontwikkel een nieuwe Groningse karakteristiek **Gemeente, Provincie, Libau, Overige kennisinstituten** - Zoek uit of er Europese subsidies zijn, waarschijnlijk wel in projectvorm **Provincie** - Oktober-november – subsidietenders vanuit rijk om wind- en waterdicht te maken, bekend maken door gemeente **Gemeente,**

Punt E, Zicht op leegstand: Er is geen zicht op de ernst van de situatie van zowel de leegstand als van de situatie de eigenaren.

Feit of beeld? Waarom?	Feit – er is geen zicht op de situatie, de agrarische link binnen de gemeente is niet duidelijk
Oplossingen en denkrichtingen **Wie zijn er bij die oplossingen en denkrichtingen betrokken/wie zou het kunnen oppakken?**	- Welke bestuurder neemt dit onderwerp op en welke afdeling **Gemeente, Provincie (IBT)** - Inzicht verwerven **Gemeente** - Imago- en marktverbetering door laten slopen zeer sterk vervallen boerderijen **Gemeente** - Boerderijen aantrekkelijker maken door lage WOZ, goedkope lening etc **Gemeente, Provincie, Rijk** - Ruïnebeleid? Gecontroleerd laten staan, locatie belangrijk (dorp, lint,…)