

herbestemming van uw cultureel erfgoed in Noord-Nederland



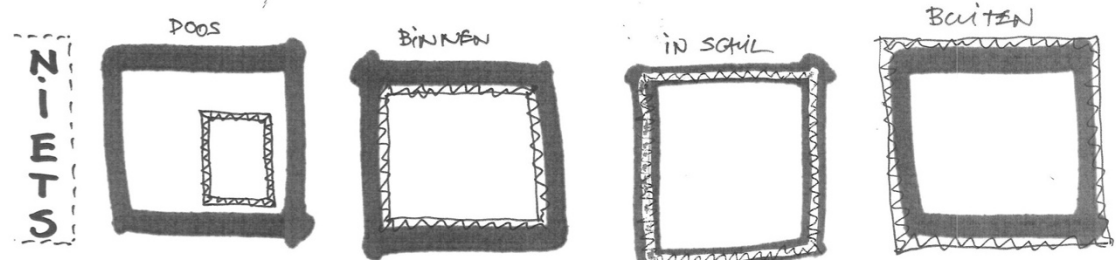
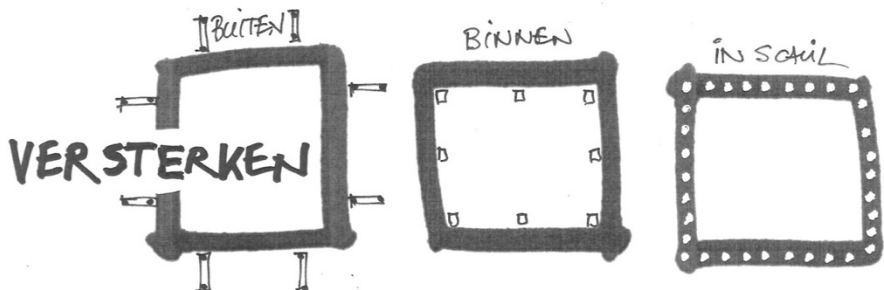
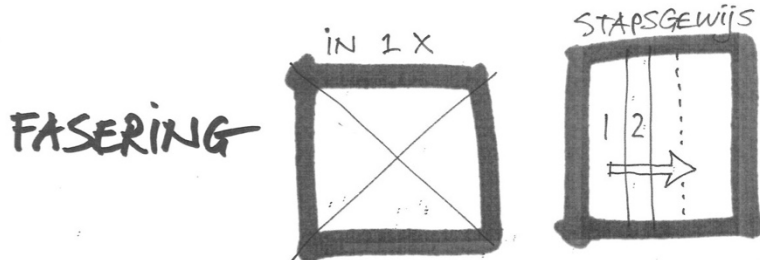
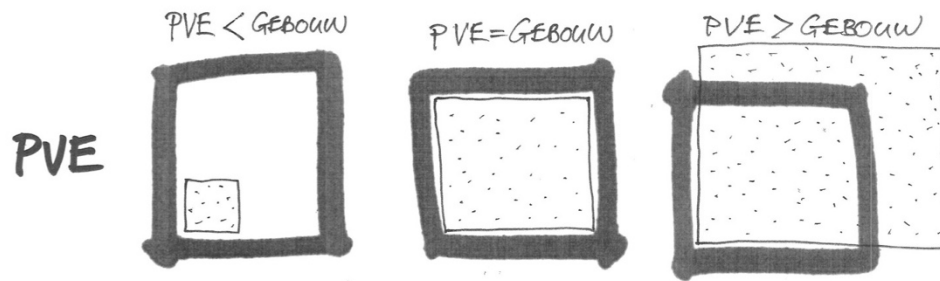




Hoofdstraat 't Zandt met zicht op het gebouwcluster.

LEVENDE MONUMENTEN IN EEN LEEFBARE REGIO





ontwerpopgave

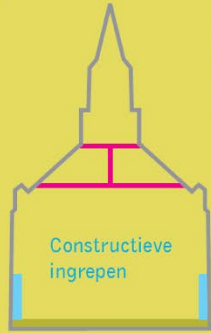
BOUWFYSISCHE VERBETERING



Trussen ten behoeve van verlichting en techniek theater combineren met constructieve versterking



Hydraulische vloer eventueel te combineren met base isolation



Constructieve ingrepen



Verstevingwand combineren met lambrisering en stralingswarmte

Duurzaamheid

- Constructieve ingrepen combineren met gebouwverbetering, zoals isolatie.
- Opwekken energie uit duurzame bronnen
- Samenwerkingsverbanden voor optimaal gebruik ruimte
- Nul op de meter

vanallesmet



FIER

Cultureel programma



Samenwerking met dorps huis de Pompel



Fiets- en wandelrustpunt
Aansluiting natuurgebied

kerk, Overschild

VOORBEELDPROJECT 2
BOERDERIJ DE HAVER, ONDERDENDAM

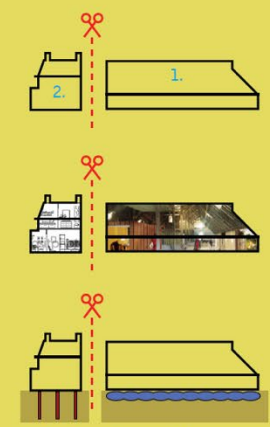
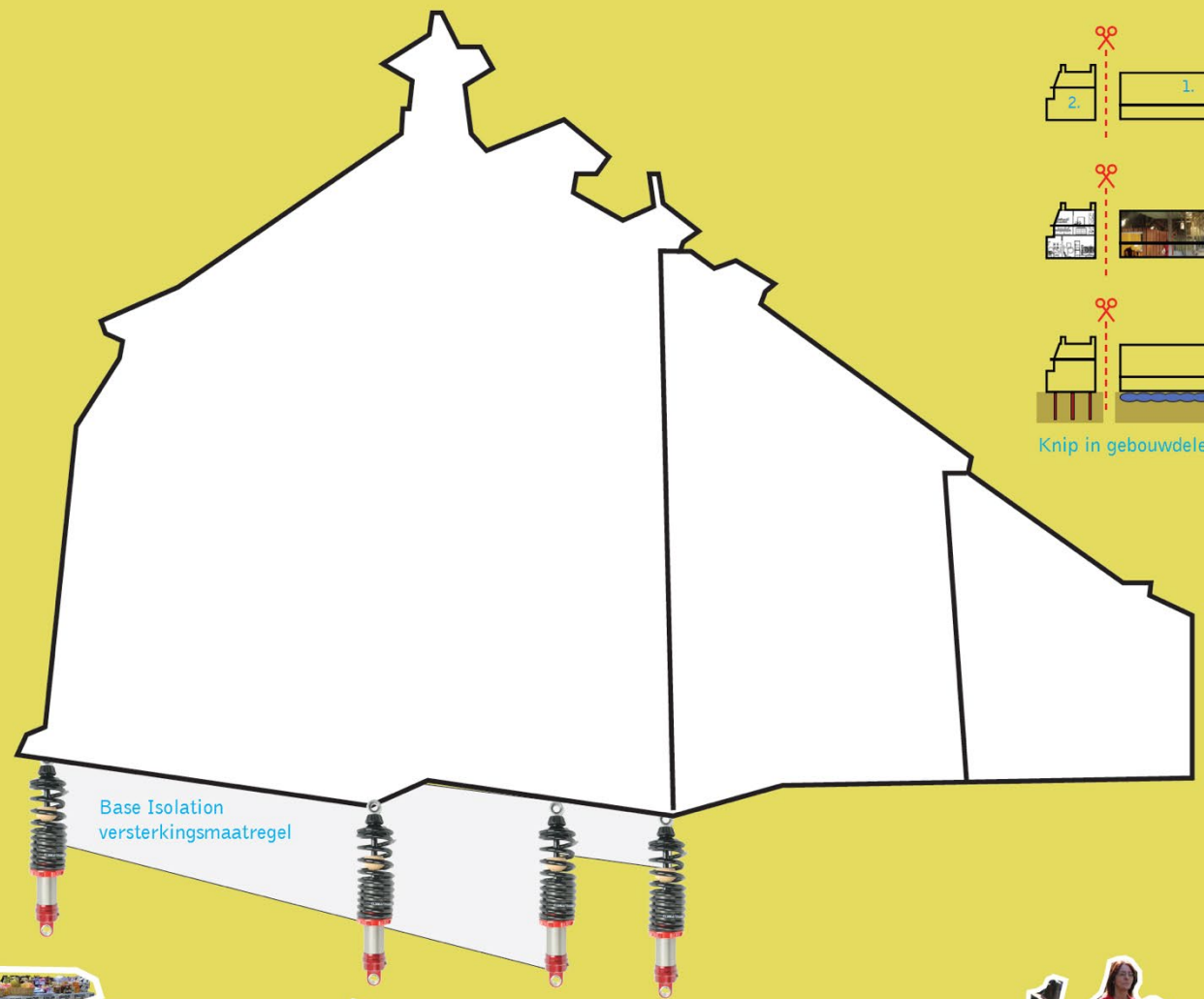


Boerderij De Haver te Onderdendam.

De Haver, Onderdendam



Samenwerken met andere nabij gelegen bedrijven



De Haver, Onderdendam



Verbinden aan toeristisch en recreatief netwerk

OPINIE

Oldambtster erfgoed verdient toekomstplan

Het Oldambt: gouden graanvelden, statige boerderijen en prachtige wolkenluchten. Maar het erfgoed staat onder grote druk. Een andere kijk op herbestemming is nodig.

ANNE GROENENDIJK
MARK SEKUIR
FRED DEN HARING

De gouden tijden van de ooit zo rijke Graanrepubliek in het Oldambt zijn nog goed zichtbaar als je het gebied doorkruist. Vruchtbare landbouwgronden, indrukwekkende slingeruinen en statige herenboerderijen sieren het landschap. De twee laatstgenoemde zijn in de jaren 70 van de vorige eeuw veelal met een erfgoedstatus bekroond.

Dit Oldambtster erfgoed staat echter onder grote druk. Meer dan elders in Nederland heeft schaalvergroting er hier voor gezorgd dat boerenbedrijven zijn gestopt. De agrarische grond van deze bedrijven wordt veelal door agrariërs uit de nabije omgeving overgenomen en de gebouwen worden aan hun lot overgelaten, met leegstand en verval als gevolg. Een traditionele herbestemming als agrarisch bedrijf, woning of recreatieve functie is vaak niet meer mogelijk.

De cijfers zijn veelzeggend: in 2014 was in het Oldambt ongeveer 40 procent van de karakteristieke boerderijen matig tot slecht onderhouden, stond 15 procent leeg en ongeveer 10 procent verkeerde in een vervallen staat. Dat terwijl de Oldambtster boerderij een breed draagvlak heeft in het gebied, getuige ook de website www.deoldambtsterboerderij.nl. Daarvoor verzamelden vrijwilligers alle gegevens van circa 225 boerderijen. De familiegeschiedenis, historische bouwgegevens, bijzonderheden en foto's van ieder pand laten de grote inspanningen zien van vele vrijwilligers.

Een deel van de vrijgekomen karakteristieke boerderijen werd herbestemd tot bed and breakfast, woonhuis met werkruimte of caravanstalling. Het andere deel is, onder andere bij gebrek aan een nieuwe functie, daadkracht, geld, regelgeving en factoren zoals krimp vaak als rotte kies achtergelaten, met verdere verloederings in het vooruitzicht. Voor een enkele boerderij die versholen en achteraf gelegen is, is het wellicht niet zo'n groot probleem, maar in zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de verloederings van negatieve invloed is op de leefbaarheid. Zo daalt de waarde van omliggende panden en het imago van de regio. Een krot op een beeldbepalende locatie, zoals een entree van een dorp, verzorgt nu niet echt een hartelijk en warm welkom voor haar bezoekers.

De situatie in het Oldambt is een voorbeeld van dat het anders moet. Restauratie, met het accent op beeldherstel of conservering, is niet



Voormalige boerderij van de familie Tijdens in Drieborg. FOTO ARCHIEF PETER WASSING

Ook een ruïne kan betekenis krijgen als erfgoed

altijd meer het enig juiste instrument om erfgoed een tweede leven te geven. Anne Groenendijk onderzocht in opdracht van Atelier Flek welke andere vormen van herontwikkeling denkbaar zijn buiten totale sloop en traditionele herbestemming. Zij kwam tot een aantal scenario's:

1. Volledige sloop met informatievoorziening over de geschiedenis van de plek.
2. Het stimuleren van compleet verval met informatievoorziening.
3. Het behouden van een markant onderdeel van de voormalige boerderij dat verwijst naar het verleden.
4. Het begeleiden van het verval zodat er een iconische ruïne ontstaat.
5. Het toevoegen van nieuwe elementen aan de ruïne waarmee het object deels een nieuwe bestemming krijgt.
6. Het op kunstzinnige wijze verwijzen naar het verleden door het plaatsen van een object dat terugrijpt op het verleden.

Door de verkrotte boerderijen te ontwikkelen als een object voor toeristische doeleinden kan een meerwaarde voor de regio op het gebied van toerisme en ecologie ontstaan, zo constateert ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in een recente studie in het Groningse aandebvingsgebied: „Als er niets anders dan sloop opzigt, dan is wellicht het

omvormen tot een ruïne een mogelijkheid. Zodat er toch nog een stukje geschiedenis bewaard blijft voor Groningen.”

„Ruïnevorming” is uiteraard niet het streven. Maar wanneer een ruïne het verhaal van het gebruik uit het verleden kan vertellen en ook ruimtelijk een interessante plek oplevert, dan kan een ruïne ook een betekenis krijgen als erfgoed. Dit kan bijvoorbeeld volgens het concept van de ecoruïne, waarbij het vervallen object in combinatie met de juiste beplanting wordt omgevormd naar een ecologisch, toeristisch interessante plek.

Een aanvullend floraplan bij deze alternatieven werd in een eerder onderzoek ontworpen door ecologisch adviesbureau FaunaX. Dit doelgerichte beplantingsplan met insecten aantrekkende struiken, planten en nestmateriaal geeft dit alternatief een stevige plaats in de bevordering van de ecologische diversiteit in de ruïne omgeving. De huidige verontwaardigende terugloop van insectensoorten zou in het netwerk van de alternatieve ruïne een andere functie kunnen laten ontstaan, die van het behoud van de biodiversiteit.

De schaalgrootte en impact van het probleem van leegstaande en vervallen boerderijen vragen om een gemeentelijk en/of provinciaal meerjarig ontwikkelingsplan voor deze speciale groep vervallen boerderijen zonder haalbare herbestemming. Alleen op deze manier kan er gewerkt worden aan een nieuw hoofdstuk van het steeds verder vallend Oldambtster erfgoed.

Anne Groenendijk uit Zuidhorn en Mark Sekuir uit Eelde-Patervolde zijn verbonden aan Atelier Flek, Fred den Haring uit Aduard aan Stapprojecten.

OPINIE

Oldambtster erfgoed verdient toekomstplan

Het Oldambt: gouden graanvelden, statige boerderijen en prachtige wolkenluchten. Maar het erfgoed staat onder grote druk. Een andere kijk op herbestemming is nodig.

ANNE GROENENDIJK
MARK SEKUIR
FRED DEN HARING

De gouden tijden van de ooit zo rijke Graanrepubliek in het Oldambt zijn nog goed zichtbaar als je het gebied doorkruist. Vruchtbare landbouwgronden, indrukwekkende slingeruinen en statige herenboerderijen sieren het landschap. De twee laatstgenoemde zijn in de jaren 70 van de vorige eeuw veelal met een erfgoedstatus bekroond.

Dit Oldambtster erfgoed staat echter onder grote druk. Meer dan elders in Nederland heeft schaalvergroting er hier voor gezorgd dat boerenbedrijven zijn gestopt. De agrarische grond van deze bedrijven wordt veelal door agrariërs uit de nabije omgeving overgenomen en de gebouwen worden aan hun lot overgelaten, met leegstand en verval als gevolg. Een traditionele herbestemming als agrarisch bedrijf, woning of recreatieve functie is vaak niet meer mogelijk.

De cijfers zijn veelzeggend: in 2014 was in het Oldambt ongeveer 40 procent van de karakteristieke boerderijen matig tot slecht onderhouden, stond 15 procent leeg en ongeveer 10 procent verkeerde in een vervallen staat. Dat terwijl de Oldambtster boerderij een breed draagvlak heeft in het gebied, getuige ook de website www.deoldambtsterboerderij.nl. Daarvoor verzamelden vrijwilligers alle gegevens van circa 225 boerderijen. De familiegeschiedenis, historische bouwgegevens, bijzonderheden en foto's van ieder pand laten de grote inspanningen zien van vele vrijwilligers.

Een deel van de vrijgekomen karakteristieke boerderijen werd herbestemd tot bed and breakfast, woonhuis met werkruimte of caravanstalling. Het andere deel is, onder andere bij gebrek aan een nieuwe functie, daadkracht, geld, regelgeving en factoren zoals krimp vaak als rottie kies achtergelaten, met verdere verloederings in het vooruitzicht. Voor een enkele boerderij die verscholen en achteraf gelegen is, is het wellicht niet zo'n groot probleem, maar in zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de verloederings van negatieve invloed is op de leefbaarheid. Zo daalt de waarde van omliggende panden en het imago van de regio. Een krot op een beeldbepalende locatie, zoals een entree van een dorp, verzorgt nu niet echt een hartelijk en warm welkom voor haar bezoekers.

De situatie in het Oldambt is een voorbeeld van dat het anders moet. Restauratie, met het accent op beeldherstel of conservering, is niet



Voormalige boerderij van de familie Tijdens in Drieborg. FOTO ARCHIEF PETER WASSING

Ook een ruïne kan betekenis krijgen als erfgoed

altijd meer het enig juiste instrument om erfgoed een tweede leven te geven. Anne Groenendijk onderzocht in opdracht van Atelier Plek welke andere vormen van herontwikkeling denkbaar zijn buiten totale sloop en traditionele herbestemming. Zij kwam tot een aantal scenario's:

1. Volledige sloop met informatievoorziening over de geschiedenis van de plek.
2. Het stimuleren van compleet verval met informatievoorziening.
3. Het behouden van een markant onderdeel van de voormalige boerderij dat verwijst naar het verleden.
4. Het begeleiden van het verval zodat er een iconische ruïne ontstaat.
5. Het toevoegen van nieuwe elementen aan de ruïne waarmee het object deels een nieuwe bestemming krijgt.
6. Het op kunstzinnige wijze verwijderen van het verleden door het plaatsen van een object dat terugrijpt op het verleden.

Door de verkrotte boerderijen te ontwikkelen als een object voor toeristische doeleinden kan een meerwaarde voor de regio op het gebied van toerisme en ecologie ontstaan, zo constateert ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in een recente studie in het Groningse aardbevingengebied: „Als er niets anders dan sloop opzigt, dan is wellicht het

omvormen tot een ruïne een mogelijkheid. Zodat er toch nog een stukje geschiedenis bewaard blijft voor Groningen.”

„Ruïnevorming” is uiteraard niet het streven. Maar wanneer een ruïne het verhaal van het gebruik uit het verleden kan vertellen en ook ruimtelijk een interessante plek oplevert, dan kan een ruïne ook een betekenis krijgen als erfgoed. Dit kan bijvoorbeeld volgens het concept van de ecoruïne, waarbij het vervallen object in combinatie met de juiste beplanting wordt omgevormd naar een ecologisch, toeristisch interessante plek.

Een aanvullend voorplan bij deze alternatieven werd in een eerder onderzoek ontworpen door ecologisch adviesbureau FaunaX. Dit doelgerichte beplantingsplan met insecten aantrekkende struiken, planten en nestmateriaal geeft dit alternatief een stevige plaats in de biodiversiteit van de ecologische diversiteit in de ruïne omgeving. De huidige verontwaardigende terugloop van insectensoorten zou in het netwerk van de alternatieve ruïnes een andere functie kunnen laten ontstaan die van het behoud van de biodiversiteit.

De schaalgrootte en impact van het probleem van leegstaande en vervallen boerderijen vragen om een gemeentelijk en/of provinciaal meerjarig ontwikkelingsplan voor deze speciale groep vervallen boerderijen zonder haalbare herbestemming. Alleen op deze manier kan er gewerkt worden aan een nieuw hoofdstuk van het steeds verder vervallend Oldambtster erfgoed.

Anne Groenendijk uit Zuidhorn en Mark Sekuir uit Eelze-Patervolde zijn verbonden aan Atelier Plek, Fred den Haring uit Aduard aan Stapprojecten.

OPINIE

Pleidooi voor ruïnes te kort door de bocht

Een pleidooi om verwaarloosde boerderijen ruïnes te laten worden gaat veel te snel. Een verruimd en soepel beleid kan samen met ontwerpkraft erfgoed redden.

ROB HENDRIKS

Met de kop 'Oldambtster erfgoed verdient toekomstplan' van afgelopen donderdag trokken de schrijvers met hun artikel op de opiniepagina direct mijn aandacht. De situatie die zij beschrijven is herkenbaar. Veel agrarische bedrijven vergroten in schaal, anderen stoppen ermee en daarbij komen boerderijen vrij. In gebieden als het Oldambt, maar ook elders in de provincie, is het lastig om voor de vaak kolossale schuren nieuwe passende invullingen te vinden. Tel daarbij de aardbevingsproblematiek en de verplichte asbestverwijdering nog op en het mag helder zijn dat veel eigenaren van deze beeldbepalende boerderijen moeite hebben hun panden in goede staat van onderhoud te houden. Als gevolg hiervan raakt dit cultureel erfgoed in verval en staat het voortbestaan ervan onder druk.

Vervolgens stellen de schrijvers dat een traditionele herbestemming met een agrarische, recreatieve of woonfunctie vaak niet meer mogelijk is en dat een nieuwe aanpak nodig is. Tot zover volg ik de schrijvers van het artikel. Maar vervolgens gaan ze wat mij betreft wel kort door de bocht door zes scenario's voor te stellen die allemaal uitgaan van de vernieuwing van de boerderijen. Voor toeristen best aardig zo'n ruïne, al dan niet van een kunstzinnige toevoeging of een informatiebord voorzien, voor flora en fauna interessant als ecologisch paleis, maar een toekomstplan voor behoud van het erfgoed kan dit toch niet genoemd worden.

Vernieuwing is juist wat gebeurt als je niets doet en het ingezette verval ongestoord verder laat gaan. Als we zover zijn dat we accepteren dat het cultureel erfgoed verdwijnt, kunnen er vast leuke en nuttige dingen met de erven en de stenen bedacht worden, maar voor het zover is, moeten we eerst alles op alles zetten om dit te voorkomen, lijkt me.

Daarom zijn mijns inziens tenminste drie zaken nodig. De eerste is enige verruiming van bestem-



Een woning en kantoor in een boerderij (ontwerp DAAD). FOTO MARIJANNE BEEKHOF

Laten we alles op alles zetten om ruïnes te voorkomen

mingsplanmogelijkheden. Er mag doorgaans niet veel in de boerderijen en in het buitengebied. Een soepeler beleid ten aanzien van dynamische bestemmingen kan helpen nieuwe wisselende, tijdelijke of permanente combinaties van functies te vinden. Gemeentelijk en provinciaal beleid zijn, vanuit het idee de krimp te beperken, gericht op toevoeging van woningen in de dorpskernen, niet in het buitengebied. Terwijl bijvoorbeeld combinaties van een aantal woningen en werk- of recreatieve functies levendige erven kunnen opleveren, waarvan ook de dorpsvoorzieningen profiteren.

Maar ook op het gebied van mogelijke samenwerking tussen verschillende erven met diverse gedeelde belangen valt nog veel te onderzoeken. In de studie *Open de Tussenruimte* onderzochten wij in 2012, in samenwerking met Peter Kiers, de kansen voor vrijkomende agrarische bebouwing met de erven als

knooppunten in verschillende, overlappende netwerken (energie, programma, bouw, financiering, exploitatie, enzovoort).

Het tweede wat nodig is, is enige souplesse in de kaders ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. De panden moeten, zoals Paul Meurs het tijdens het onderzoek *Levende monumenten in een leefbare regio* noemde, wel 'doorbestemd' kunnen worden. Dat houdt in dat er in het interieur en exterieur wellicht aanpassingen moeten plaatsvinden die niet puur op conservering gericht zullen zijn en mogelijke ook als eigentijdse expressie van het nieuwe programma zichtbaar zullen zijn.

Tenslotte is er ontwerpkraft nodig om, samen met pandeigenaren, nieuwe gebruikers, overheden en erfgoedinstanties, tot vernieuwen van de programma's op de erven te komen, energiehuishouding, asbest en versterking in een integrale oplossing mee te nemen, de mogelijkheden te verbeelden en door te rekenen en ontwerpen te maken die het erfgoed waardig zijn. Lukt dat allemaal niet, dan komt de ruïne vanzelf.

Rob Hendriks, DAAD Architecten



Discussie over Oldambtster boerderijen in een volgepakte schuur (Mellemaheerd) in Bad Nieuweschan. FOTO HUISVAN MEDIA

Misschien is die liefde wel de enige redding

MAAIKE BORST

BAD NIEUWESCHAN Zijn het paret in het landschap of rotte kiezen? Veel Oldambtster boerderijen zijn in verval, en toch houden we ervan, getuige de grote opkomst bij het DvN-debat over de toekomst van de graanpaleizen.

Het probleem is: wat doen we ermee? Te weinig geld om ze te restaureren, te veel monumentenregels en liefde om ze te slopen, te weinig visie of betrokkenheid bij de overheden om een reddingsplan te maken.

Laten we ze vergaan tot de prachtige ruïnes die documentairemaker Tom Tieman inspireerde tot zijn uitverkochte luisterwandeling *Hullende Bruiden*? Of moeten we alles op alles zetten om ze te behouden en in oude luister te herstellen?

Aan de liefde ligt het niet. Neem Boelo ten Have, akkerbouwer en erfgenaam van een verzakende monumentale boerderij in Drieborg, en Annemarie de Groot van erfgoedstichting Libau, die probeert te helpen om de oude graanpaleizen te be-

waren. Allebei liefhebbers van de Oldambtster boerderijen, toch zien ze een andere toekomst.

Ten Have wil vrijheid. Geef eigenaren van de Oldambtster boerderijen vertrouwen, verstik ze niet in regelzucht, verlam ze niet in monumentenzorg, ontnemen ze niet hun motivatie. En zelfs als ze willen slopen, laat ze dat doen. „Maar ik geloof: als je mensen de waarde laat zien, zullen ze het koesteren.”

De regels zijn er ook, zegt De Groot, om die paret juist te behouden. En daarmee de identiteit van het Oldambt. De verantwoordelijkheid om de Oldambtster boerderijen dragen we als overheden samen, vindt zij, die ligt niet alleen bij de eigenaren. Het probleem is alleen krijg al die bestuurlijke neuzen maar eens samen dezelfde kant op. „De lobby voor deze boerderijen is al heel lang gaande. Het gaat alleen immers traag.”

Vooralsnog komt het niet van de overheid. Dat particuliere enthousiasme zou wel eens de enige redding kunnen zijn voor Oldambtster boerderijen, denkt sociaal-histori-

‘Het zijn lege hulzen. Gebouwd voor iets dat niet meer bestaat’

cus Otto Knottnerus. Want je kunt niet alles overeind houden – het regent geen gebraden duifjes – en het Oldambt is misschien uniek maar bij de buren vinden ze zichzelf ook uniek. „Het zijn lege hulzen. Gebouwd voor iets dat niet meer bestaat.”

Mooi als iemand met een goed plan of dikke portemonnee de boel overeind houdt, maar als ze vervallen, dan vervallen ze maar. Documentairemaker Tom Tieman, die de boerderijen in het spotlicht zette met luisterwandeling *Hullende Bruiden*, houdt daar juist van. „Nederland is één aangehakte bunde. Hier zie je verval zoals het echt gaat, zoals het ons allemaal zal treffen. Heel eerlijk.” En wat het succes van zijn wandeling en passant laat zien:

ruïnes kunnen uitgroeien tot toeristische attractie.

Toch is de tegenstelling te simpel, zegt architect Rob Hendriks. „Het is niet of restaureren óf laten vervallen. Daar zit een wereld tussen. Een ruïne is het gevolg van niets doen, van geen visie hebben.” Ook hij pleit ervoor om lucht te geven, om regels los te laten. Voor de eigenaren, voor het Oldambt. „Je moet grootschaliger denken, nieuwe verdienmodellen vinden voor het gebied.”

Aan de liefde – misschien wel de enige redding – ligt het niet. Ook niet aan de locatie van dit debat. De immense schuur van de boerderij van Piet Mellema, uit nood geschonken aan Het Groninger Landschap, vat samen waar het over gaat: liefdevol onderhouden maar uiteindelijk te groot om zelf te dragen. Toch, zegt Boelo ten Have, had dit debat eigenlijk ergens anders gevoerd moeten worden. „In Den Haag. Of Brussel.”

Het hele DvN-debat over de Oldambtster boerderijen is vanaf vanmiddag terug te zien op dvn.nl.



Discussie over Oldambtster boerderijen in een volgepakte schuur (Mellemaheerd) in Bad Nieuweschans. FOTO: HUROVAN MEDIA

Misschien is die liefde wel de enige redding

MAAIKE BORST

BAD NIEUWESCHANS Zijn het parels in het landschap of rotte kiezen? Veel Oldambtster boerderijen zijn in verval, en toch houden we ervan, getuige de grote opkomst bij het DvN-debat over de toekomst van de graanpaleizen.

Het probleem is: wat doen we ermee? Te weinig geld om ze te restaureren, te veel monumentenregels en liefde om ze te slopen, te weinig visie of betrokkenheid bij de overheden om een reddingsplan te maken.

Laten we ze vergaan tot de prachtige ruïnes die documentairemaker Tom Tieman inspireerde tot zijn uitverkochte luisterwandeling *Hullende Bruiden*? Of moeten we alles op alles zetten om ze te behouden en in oude luister te herstellen?

Aan de liefde ligt het niet. Neem Boelo ten Have, akkerbouwer en erfgenaam van een verzakende monumentale boerderij in Drieborg, en Annemarie de Groot van erfgoedstichting Libau, die probeert te helpen om de oude graanpaleizen te be-

waren. Allebei liefhebbers van de Oldambtster boerderijen, toch zien ze een andere toekomst.

Ten Have wil vrijheid. Geef eigenaren van de Oldambtster boerderijen vertrouwen, verstik ze niet in regelzucht, verlam ze niet in monumentenzorg, ontnemen ze niet hun motivatie. En zelfs als ze willen slopen, laat ze dat doen. „Maar ik geloof: als je mensen de waarde laat zien, zullen ze het koesteren.”

De regels zijn er ook, zegt De Groot, om die parels juist te behouden. En daarmee de identiteit van het Oldambt. De verantwoordelijkheid om de Oldambtster boerderijen dragen we als overheden samen, vindt zij, die ligt niet alleen bij de eigenaren. Het probleem is alleen krijg al die bestuurlijke neuzen maar eens samen dezelfde kant op. „De lobby voor deze boerderijen is al heel lang gaande. Het gaat alleen immers trag.”

Vooralsnog komt het niet van de overheid. Dat particuliere enthousiasme zou wel eens de enige redding kunnen zijn voor Oldambtster boerderijen, denkt sociaal-histori-

‘Het zijn lege hulzen. Gebouwd voor iets dat niet meer bestaat’

cus Otto Knottnerus. Want je kunt niet alles overleiden houden – het regent geen gebraden duifjes – en het Oldambt is misschien uniek maar bij de buren vinden ze zichzelf ook uniek. „Het zijn lege hulzen. Gebouwd voor iets dat niet meer bestaat.”

Mooi als iemand met een goed plan of dikke portemonnee de boel overeind houdt, maar als ze vervallen, dan vervallen ze maar. Documentairemaker Tom Tieman, die de boerderijen in het spotlicht zette met luisterwandeling *Hullende Bruiden*, houdt daar juist van. „Nederland is één aangeharde bunde. Hier zie je verval zoals het echt gaat, zoals het ons allemaal zal treffen. Heel eerlijk.” En wat het succes van zijn wandeling en passant laat zien:

ruïnes kunnen uitgroeien tot toeristische attractie.

Toch is de tegenstelling te simpel, zegt architect Rob Hendriks. „Het is niet of restaureren óf laten vervallen. Daar zit een wereld tussen. Een ruïne is het gevolg van niets doen, van geen visie hebben.” Ook hij pleit ervoor om lucht te geven, om regels los te laten. Voor de eigenaren, voor het Oldambt. „Je moet grootschaliger denken, nieuwe verdienmodellen vinden voor het gebied.”

Aan de liefde – misschien wel de enige redding – ligt het niet. Ook niet aan de locatie van dit debat. De immense schuur van de boerderij van Piet Mellema, uit nood geschonken aan Het Groninger Landschap, vat samen waar het over gaat: liefdevol onderhouden maar uiteindelijk te groot om zelf te dragen. Toch, zegt Boelo ten Have, had dit debat eigenlijk ergens anders gevoerd moeten worden. „In Den Haag. Of Brussel.”

Het hele DvN-debat over de Oldambtster boerderijen is vanaf vrijdag terug te zien op dvh.nl.

awd
niet

nt je kunt
n – ‘het re-
es’ – en het
ek maar bij
chzelf ook
ulzen. Ge-
t meer be-

ruïnes kunnen uitgroeien tot toeristische attractie.

Toch is de tegenstelling te simpel, zegt architect Rob Hendriks. „Het is niet of restaureren óf laten vervallen. Daar zit een wereld tussen. Een ruïne is het gevolg van niets doen, van geen visie hebben.” Ook hij pleit ervoor om lucht te geven, om regels los te laten. Voor de eigenaren, voor het Oldambt. „Je moet grootschaliger denken, nieuwe verdienmodellen vinden voor het gebied.”

Aan de liefde – misschien wel de enige redding – ligt het niet. Ook niet aan de locatie van dit debat. De immense schuur van de boerderij

OPINIE

Pleidooi voor ruïnes te kort door de bocht

Een pleidooi om verwaarloosde boerderijen ruïnes te laten staat veel te snel. Een verruimd en soepel beleid met ontwerpkraft erfgoed redden.

ROB HENDRIKS

Op 'Oldambtster' verdient toelating van afgeleide ondergrondse trok... met hun artikel op... pagina's direct mijn aandacht. De situatie die zij beschrijven is herkenbaar. Veel agrarische bedrijven vergroten in schaal, anderen stoppen ermee en daarbij komen boerderijen vrij. In gebieden als het Oldambt, maar ook elders in de provincie, is het lastig om voor de vaak kolossale schuren nieuwe passende invullingen te vinden. Tel daarbij de aanlegproblematiek en de vergoedingsbestemmingen nog op. Het is helder dat veel eigenaren deze beeldbepalende gebouwen niet meer te behouden moeten zijn. Het is de vraag hoe we dit kunnen voorkomen.

Maar vervolgens wat mij betreft wel heel kort door de bocht door zes scenario's voor te stellen die allemaal uitgaan van de verruiming van de boerderijen. Voor toeristen best aardig zo'n ruïne, al dan niet van een kunstzinnige toevoeging of bord voorzien, voor de boerderij interessant als er maar een toekomst van het erfgoed niet genoemd wordt.

Verruiming is juist wat gebeurt als je niets doet en het ingezette verval ongestoord verder laat gaan. Als we zover zijn dat we accepteren dat het cultureel erfgoed verdwijnt, kunnen er vaak nog een paar dingen met de erfenis gedaan worden. Het is niet de moeite waard om dit te onderzoeken. Daartoe zijn mijns inziens tenminste drie zaken nodig. De eerste is de verruiming van bestem-



Een woning en kantoor in een boerderij (ontwerp DAAD). FOTO MARIANNE BENDROFF

Weten we alles op alles zetten om ruïnes te voorkomen

knoponten in verschillende, energie, ering, ex-... is enige bescherming van de cultuurhistorische waarden. De panden moeten, zoals Paul Meus het tjaans het onderzoek Levens... (menten in een... wel d'oe... servering gericht zullen zijn en mogelijke ook als eigentijdse expressie van het nieuwe programma zichtbaar zullen zijn.

Maar ook op het gebied van de krimp te be-... de krimp te be-... van een aantal... nieuwe gebruikers, overheden en erfgoedinstaties, tot vernieuwde programma's op de erven te komen, energiehuishouding, asbest en versterking in een integrale oplossing mee te nemen, de mogelijkheden te verbeelden en door te rekenen en ontwerpen te maken die het beeld wordt van de erfenis. Het is niet de moeite waard om dit te onderzoeken. Daartoe zijn mijns inziens tenminste drie zaken nodig. De eerste is de verruiming van bestem-

Rob Hendriks, DAAD Architecten

Het vigeerde bestemmingsplan biedt hiervoor geen ruimte

Boeren willen geen nieuwe woningbouw in de buurt

De bank wil alleen financieren als er sprake is van aparte adressen

Initiatiefnemer heeft een idee met diverse woningen in de boerderij

Levensloopbestendig bouwen kan alleen in de buurt van voorzieningen



Dorpsvoorzieningen komen onder druk te staan

De bank wil alleen financieren als er sprake is van aparte adressen

Erfgoedorganisaties beschermen erf en boerderij



Eerste Hulp Bij Erftransformatie

Het behoud van veel boerderijen in het Groninger landschap staat onder druk. Met schaalvergroting in de landbouw komen boerenerven vrij, de schuren zijn kolossaal, de asbest moet van het dak, de bodem daalt en met de bevingsschade erbij is het voor velen lastig erf en gebouwen goed te onderhouden. Voor veel beeldbepalende boerderijen in Groningen dreigt dan ook leegstand, verval en zelfs ruïnering als eigenaren niet over een actief handelingsperspectief beschikken.

Sommige boeren of burgers vinden een nieuwe functie voor het erf, anderen besluiten tot sloop en vervangende nieuwbouw, maar velen zitten met voormalige bedrijfsgebouwen waarvoor niet eenvoudig een nieuwe functie te vinden is en die daarmee lastig goed te onderhouden zijn. Als de opbrengsten bij verkoop niet voldoende zijn om een nieuw kavel of huis te kopen blijven de bewoners zitten en dreigt een steeds verder verval van de gebouwen.

Hoe komt het nu dat we zo weinig nieuwe invullingen met nieuwe woon-/werkfuncties als deze zien verschijnen? Veelal hebben eigenaren wel ideeën over nieuw gebruik van erf en opstallen, zoals transformatie van woonfunctie naar meervoudig wonen en het vormen van leefgemeenschappen. In veel gevallen lopen ze echter vast in de verdere planontwikkeling door een voor hun niet te doorgronden stapeling van vraagstukken. Ondanks de diverse loketten die voor deze vraagstukken zijn opgezet merken we dat het de eigenaren niet lukt om alle puzzelstukjes bij elkaar te brengen tot een samenhangende aanpak.

Zo zijn de planologische kaders vaak niet direct passend op de nieuwe functie, staan de boeren in de buurt niet te trappelen bij nieuwe burens, wil de bank slechts financieren indien er sprake is van duidelijke eigen adressen, doen de erfgoedorganisaties hun best de boerderij te houden, heerst er angst bij de overheden dat toestaan van nieuwe bewoning op de erven in het buitengebied zal leiden tot verdere leegloop in de dorpen, waarmee de kwetsbare voorzieningen nog verder onder druk komen te staan en gaan we ervan uit dat levensloopbestendig wonen alleen in de nabijheid van voorzieningen kan.

Helder is dat er niet één partij is aan te merken waardoor de ontwikkeling stagneert, iedereen is immers van goede wil. Veeleer ligt het aan de timing van de gesprekken, de wijze waarop deze gevoerd worden, het ontbreken van zicht op oplossingsrichtingen en de kwaliteit van de informatieoverdracht.

Om initiatiefnemers te helpen de juiste keuzes te maken bij de ontwikkeling en realisatie van hun idee hebben wij met Eerste Hulp Bij Erftransformaties (E.H.B.E.) een laagdrempelig contactpunt in het leven geroepen waar initiatiefnemers terecht kunnen voor ondersteuning bij het oplossen van knelpunten in de planontwikkeling bij herbestemming van boerderijen en een verantwoorde landschappelijke inpassing. In gesprekken met hen bespreken we met hen hoe levensvatbaar hun idee is, welke hobbels er op hun weg kunnen verschijnen, hoe deze te slechten zijn en welke koppelkansen er eventueel in de regio te vinden zijn.

- Middels gespreksrondes met eigenaar, gemeente, financiers en lokale partners zoeken we naar strategische oplossingen en verbinden partijen rond het vraagstuk.
- We bundelen kennis en ervaring op zowel ruimtelijk, planologisch, juridisch en financiële vlak om snel en kortaant de juiste strategie uit te kunnen zetten en tot een realistisch projectplan te komen.
- Vernieuwende inzichten ontsluiten we op een digitaal platform voor zowel de eigenaar als gemeenten ter inspiratie.
- We zetten ons actief in om draagvlak te creëren bij lokale partners die op enigerlei wijze bij kunnen dragen aan het realiseren van het plan.

Met de ondersteuning van E.H.B.E. lukt het de initiatiefnemers om een voldragend plan te ontwikkelen en uit te voeren.

E.H.B.E. is een initiatief van Boer en Bouwen

Contact:
Rob Hendriks (DAAD Architecten) rob@daad.nl 06-55706448
Stieneke van der Wal (NoorderErf) info@hetnoordererf.nl
06-83972103
Peter Kiers (132co) info@peterkiers.com 06-25598568



BOERENBOUWENSPEEKUR.NL



De gemeente denkt mee over wijziging bestemmingsplan



De architect helpt de initiatiefnemer met het maken van een projectplan



Met deelauto's en afspraken tussen de burens kan levensloopbestendig wonen worden gerealiseerd



Nieuwe bewoners accepteren vooraf eventuele hinder van landbouw



De bank biedt alternatieve financieringsvormen



Erfgoedorganisaties denken mee via een maatwerkgesprek

Er komt een slooffonds om leegstand te vermijden



Dorpsvoorzieningen worden goed gebruikt





herbestemming van jouw cultureel erfgoed in Noord-Nederland

Collectief wonen voor ouderen en jongeren, een artistiek-residence of een maatschappelijke bijeenkomstfunctie voor het dorp. Een zorgboerderij of het toevoegen van levensloopbestendige woningen met een duurzame collectieve energievoorziening. Het zijn slechts enkele ideeën waarmee **jouw erf en boerderij toekomstbestendig** zou kunnen worden. Wij geloven dat het voor elk boerderij de moeite waard is om te onderzoeken wat er nog meer mee te doen is. We kijken niet alleen naar de boerderij of het erf, maar ook naar de **behoefte die er speelt in het dorp en de omgeving**. Wat heeft het dorp nodig en wie moeten we betrekken bij het maken van de plannen? Hiermee willen we een breed gedragen nieuwe toekomst bieden aan de boerderij en zorgen voor een passende impuls in de omgeving.

Wat levert het op?

- Waarde toevoegen aan de boerderij
- Het dorp verrijken met een extra maatschappelijke functie op het erf
- Kansen bieden voor mensen uit het dorp / de regio om op een erf te wonen
- Spreiding van onderhoudskosten
- Exploitatieopbrengsten uit de boerderij

Ben je toe aan een nieuwe kijk op jouw erf en boerderij en herken je jezelf in onze geschetste situaties? Lees dan verder over wat en waarom we dit doen en hoe we dit voor jou kunnen realiseren.

DAAD Architecten
contactpersoon
Alex Huisman - alex@daad.nl
www.daad.nl



RIO projects
contactpersoon
Colin Spiegelaar - colin@rioprojects.nl
www.rioprojects.nl

stap ① jouw boerderij de situatie

- Ben jij **boerderijeigenaar**?
- Heb je een **boerderij zonder helder toekomstperspectief**, op een erf in **Noord-Nederland**?
- en heb je de behoefte om het **nieuw leven** in te blazen?
- Wil je **meer uit de boerderij en het erf halen**?
- de **ruimte bieden voor activiteiten in je dorp**?
- en met ons en het dorp **een geschikte nieuwe functie vinden**?

Jouw boerderij ligt bij voorkeur in het Noorden.

Niet alleen boerderijen in redelijke, maar ook in slechte staat, vinden we de moeite waard om te bekijken.

... ga dan naar stap 2



Quickscan

stap ① jouw boerderij de situatie

- Ben jij boerderijeigenaar?
- Heb je een boerderij zonder helder toekomstperspectief, op een erf in Noord-Nederland?
- en heb je de behoefte om het **nieuw leven** in te blazen?
- Wil je **meer uit de boerderij en het erf halen**?
- de **ruimte bieden voor activiteiten in je dorp**?
- en met ons en het dorp een **geschikte nieuwe functie vinden**?

Jouw boerderij ligt bij voorkeur in het Noorden.

Niet alleen boerderijen in redelijke, maar ook in slechte staat, vinden we de moeite waard om te bekijken.

... ga dan naar stap 2



stap ② QuickScan

- Locatieanalyse**
Wensen Om de wensen van de eigenaar helder te krijgen, brengen we een bezoek aan de boerderij.
Technische kwaliteiten ruimtelijke kwaliteit Tevens doen we een bouwtechnische check, om in hoofdlijnen de fysieke staat van de boerderij in kaart te brengen.
- Schetsontwerp (SO)**
Eerste ideeën Na de analyse schetsen we enkele eerste ideeën voor een mogelijke invulling van het erf.
Wat komt er in de boerderij? In principe gaan we uit van wonen, maar afhankelijk van de uitkomsten van de analyse, kunnen ook andere functies voorstellen.
- Haalbaarheid**
Inschatting Aan de hand van de bouwtechnische controle, behoefteanalyse en schetsontwerp, maken we een inschatting van de financiële haalbaarheid.
Resultaat Een bidbook met plan voor vervolgstappen.

ga naar stap 3 en verder



Quickscan

stap ① jouw boerderij de situatie

- Ben jij boerderijeigenaar?
- Heb je een boerderij zonder helder toekomstperspectief, op een erf in Noord-Nederland?
- en heb je de behoefte om het **nieuw leven** in te blazen?
- Wil je **meer uit de boerderij en het erf halen**?
- de **ruimte bieden voor activiteiten in je dorp**?
- en met ons en het dorp een **geschikte nieuwe functie vinden**?

Jouw boerderij ligt bij voorkeur in het Noorden.

Niet alleen boerderijen in redelijke, maar ook in slechte staat, vinden we de moeite waard om te bekijken.

... ga dan naar stap 2 

stap ② QuickScan

- Locatieanalyse**
Wensen Om de wensen van de eigenaar helder te krijgen, brengen we een bezoek aan de boerderij.
Technische kwaliteiten ruimtelijke kwaliteit Tevens doen we een bouwtechnische check, om in hoofdlijnen de fysieke staat van de boerderij in kaart te brengen.
- Schetsontwerp (SO)**
Eerste ideeën Na de analyse schetsen we enkele eerste ideeën voor een mogelijke invulling van het erf.
Wat komt er in de boerderij? In principe gaan we uit van wonen, maar afhankelijk van de uitkomsten van de analyse, kunnen ook andere functies voorstellen.
- Haalbaarheid**
Inschatting Aan de hand van de bouwtechnische controle, behoefteanalyse en schetsontwerp, maken we een inschatting van de financiële haalbaarheid.
Resultaat Een bidbook met plan voor vervolgstappen.

ga naar stap 3 en verder 

stap ③ draagvlak creëren en voorlopig ontwerp (VO)

Draagvlak Nadat je de tijd hebt genomen om — met behulp van de geschetste ideeën — je wensen voor de boerderij helder te krijgen, willen we werken aan het creëren van draagvlak. We presenteren de eerste ideeën aan omwonenden, gemeente, provincie en geïnteresseerden. Samen met de analyse hopen we hiermee zo goed mogelijk te kunnen inschatten wat de behoeften uit de omgeving zijn. Het kan echter zijn dat een andere insteek passender is voor jouw boerderij. In overleg met jou en de gemeente/provincie kijken we naar de juiste methode.

Het ontwerp Met de opgehaalde input gaan we terug naar de tekentafel om de plannen, in overleg met jou, verder vorm te geven. Hieruit volgt het **voorlopig ontwerp (VO)**. Het voorlopig ontwerp geeft in hoofdlijnen aan hoe het erf in de toekomst gebruikt zal gaan worden.

We maken een ontwerp met daarop aangegeven waar woningen en/of andere functies komen. Denk bijvoorbeeld aan een ontmoetingsruimte, parkeerplaatsen of een moestuin. Voor eventuele nieuwe ingrepen maken we een apart ontwerp. De boerderij blijft centraal staan. De plannen worden besproken met de uiteindelijke gebruikers en voorgelegd aan de gemeente en/of provincie.

Financiering Ondertussen gaan we ook aan de slag om een passende financieringsmethode te vinden. Tevens zullen we in deze fase op zoek gaan naar mogelijke bewoners. Mocht u hier ideeën over hebben, dan zijn deze uiteraard welkom!

Quickscan

stap ① jouw boerderij de situatie

- Ben jij boerderijeigenaar?
- Heb je een boerderij zonder helder toekomstperspectief, op een erf in Noord-Nederland?
- en heb je de behoefte om het **nieuw leven** in te blazen?
- Wil je **meer uit de boerderij en het erf halen**?
- de **ruimte bieden voor activiteiten in je dorp**?
- en met ons en het dorp een **geschikte nieuwe functie vinden**?

Jouw boerderij ligt bij voorkeur in het Noorden.

Niet alleen boerderijen in redelijke, maar ook in slechte staat, vinden we de moeite waard om te bekijken.

... ga dan naar stap 2



stap ② QuickScan

- Locatieanalyse**
Wensen Om de wensen van de eigenaar helder te krijgen, brengen we een bezoek aan de boerderij.
Technische kwaliteiten ruimtelijke kwaliteit Tevens doen we een bouwtechnische check, om in hoofdlijnen de fysieke staat van de boerderij in kaart te brengen.
- Schetsontwerp (SO)**
Eerste ideeën Na de analyse schetsen we enkele eerste ideeën voor een mogelijke invulling van het erf.
Wat komt er in de boerderij? In principe gaan we uit van wonen, maar afhankelijk van de uitkomsten van de analyse, kunnen ook andere functies voorstellen.
- Haalbaarheid**
Inschatting Aan de hand van de bouwtechnische controle, behoefteanalyse en schetsontwerp, maken we een inschatting van de financiële haalbaarheid.
Resultaat Een bidbook met plan voor vervolgstappen.

ga naar stap 3 en verder



stap ③ draagvlak creëren en voorlopig ontwerp (VO)

Draagvlak Nadat je de tijd hebt genomen om — met behulp van de geschetste ideeën — je wensen voor de boerderij helder te krijgen, willen we werken aan het creëren van draagvlak. We presenteren de eerste ideeën aan omwonenden, gemeente, provincie en geïnteresseerden. Samen met de analyse hopen we hiermee zo goed mogelijk te kunnen inschatten wat de behoeften uit de omgeving zijn. Het kan echter zijn dat een andere insteek passender is voor jouw boerderij. In overleg met jou en de gemeente/provincie kijken we naar de juiste methode.

Het ontwerp Met de opgehaalde input gaan we terug naar de tekentafel om de plannen, in overleg met jou, verder vorm te geven. Hieruit volgt het **voorlopig ontwerp (VO)**. Het voorlopig ontwerp geeft in hoofdlijnen aan hoe het erf in de toekomst gebruikt zal gaan worden.

We maken een ontwerp met daarop aangegeven waar woningen en/of andere functies komen. Denk bijvoorbeeld aan een ontmoetingsruimte, parkeerplaatsen of een moestuin. Voor eventuele nieuwe ingrepen maken we een apart ontwerp. De boerderij blijft centraal staan. De plannen worden besproken met de uiteindelijke gebruikers en voorgelegd aan de gemeente en/of provincie.

Financiering Ondertussen gaan we ook aan de slag om een passende financieringsmethode te vinden. Tevens zullen we in deze fase op zoek gaan naar mogelijke bewoners. Mocht u hier ideeën over hebben, dan zijn deze uiteraard welkom!

stap ④ contractvorming en uitwerking

Contract Als de plannen in hoofdlijnen vast staan en de gemeente positief tegenover de plannen staat, wordt het contract met de uiteindelijke partijen getekend. Hierin wordt ieders rol en inbreng vastgelegd.

Uitwerking We werken het ontwerp uit tot **definitief ontwerp (DO)**. Hierop wordt een kostencalculatie gemaakt.

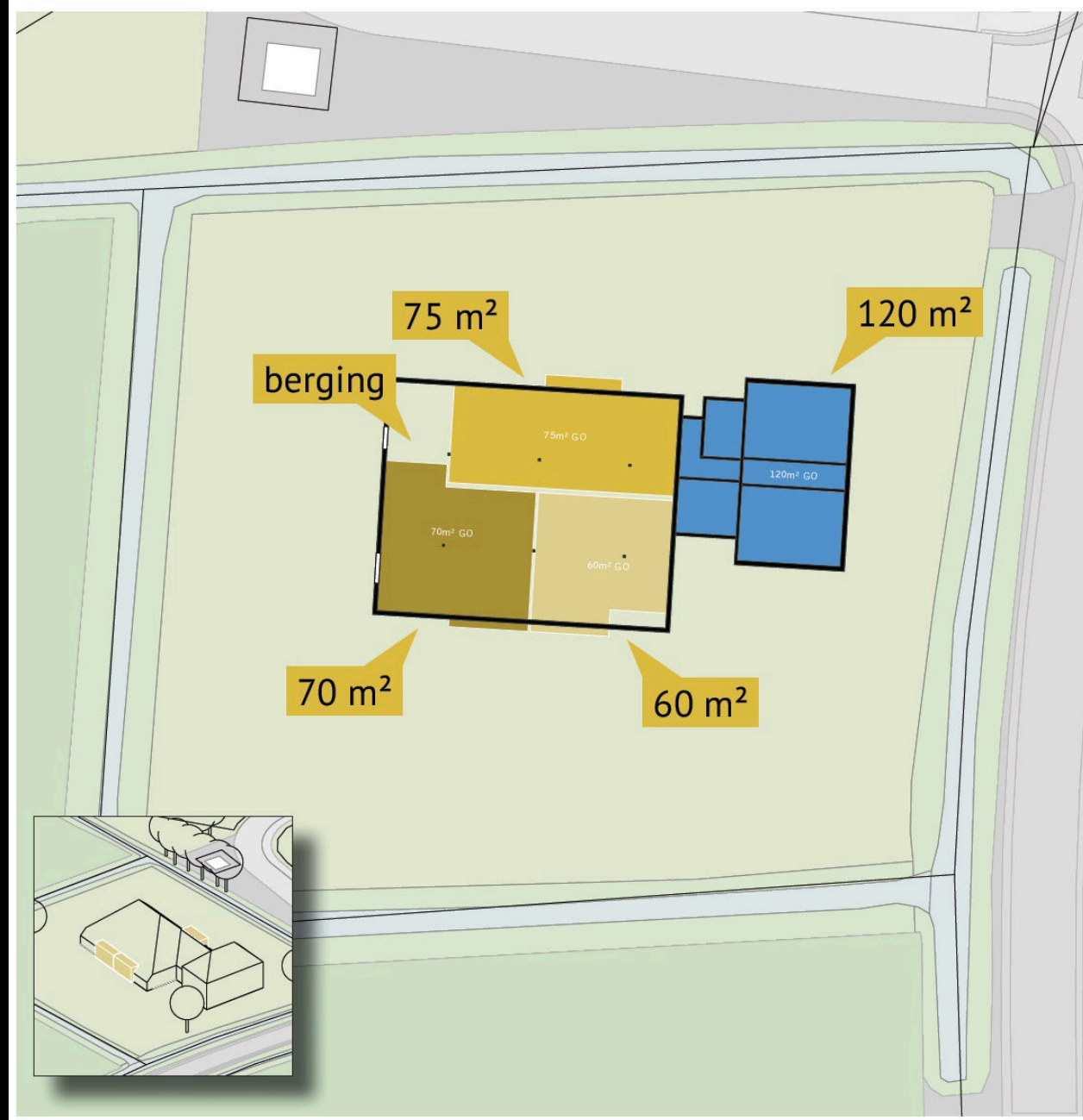
Na goedkeuring vanuit alle partijen wordt het plan verder uitgewerkt zodat de daadwerkelijke transformatie van de boerderij kan plaatsvinden.

Oplevering Na de bouw vindt de oplevering van de getransformeerde boerderij plaats. Wij hopen hiermee een nieuw en houdbaar toekomstperspectief aan de boerderij te hebben gegeven.

Quickscan



de schuur is te klein



de schuur is te klein



Iwema, Zuidhorn



Stadshoeve, Hoogkerk



Stadshoeve

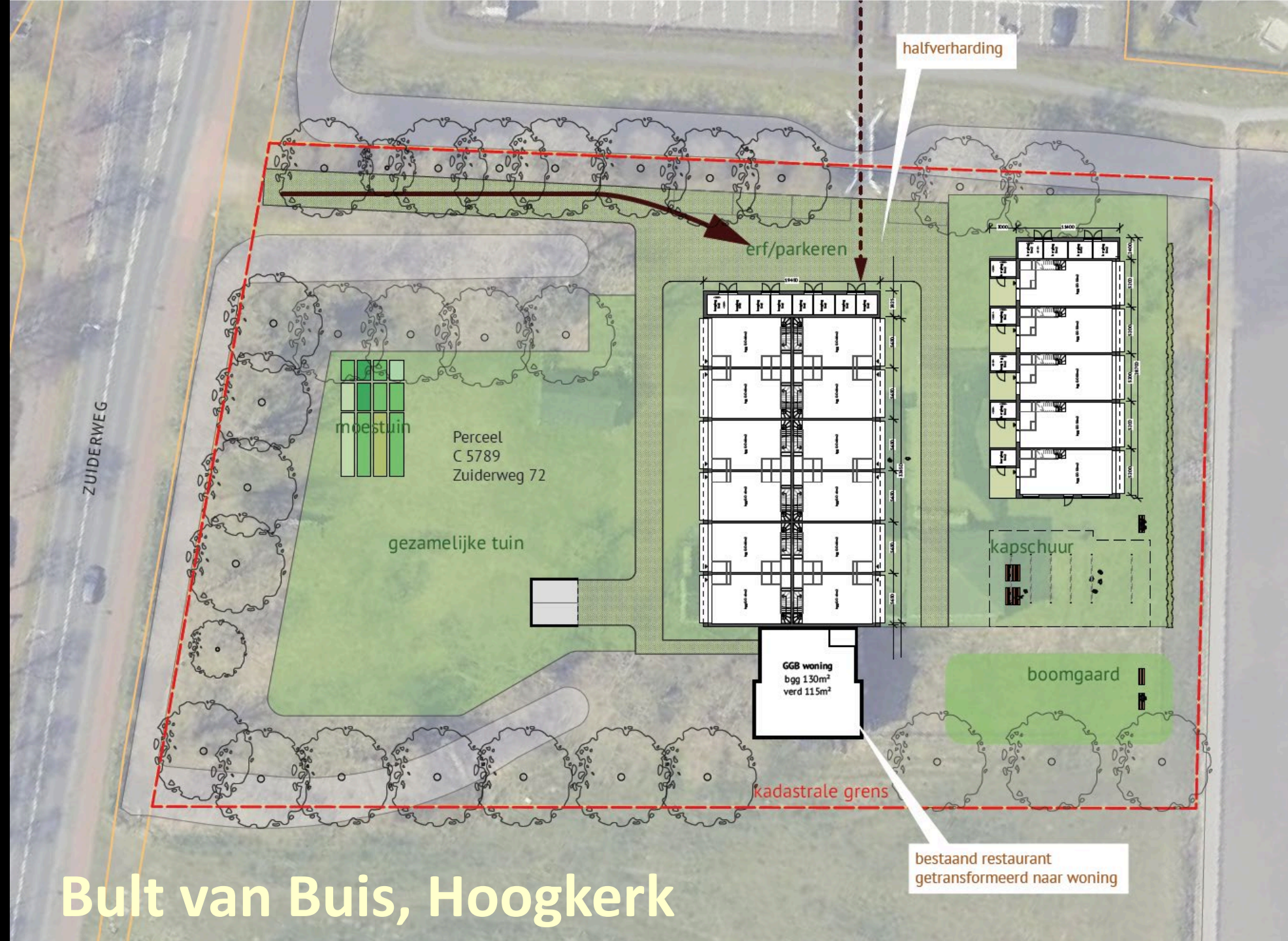


Stadshoeve



Bult van Buis, Hoogkerk

Bult van Buis, Hoogkerk



halfverharding

erf/parkeren

ZUIDERWEG

moestuin

Perceel
C 5789
Zuiderweg 72

gezamenlijke tuin

GGB woning
bgg 130m²
verd 115m²

kapschuur

boomgaard

kadastrale grens

bestaand restaurant
getransformeerd naar woning



Bult van Buis, Hoogkerk



Bult van Buis, Hoogkerk

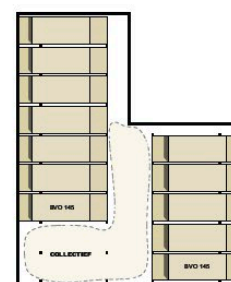
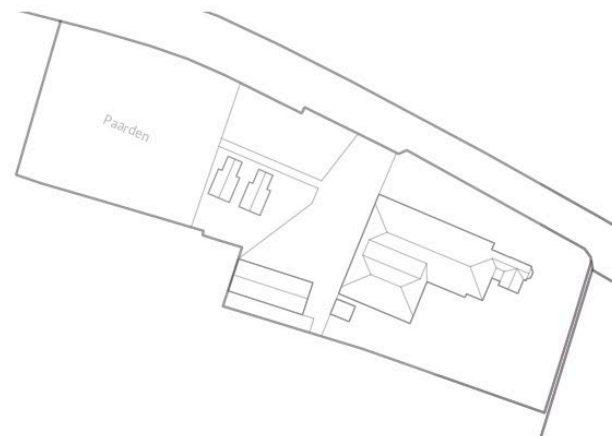


de schuur is te groot

INVENTARISATIE KOSTEN GROOT ONDERHOUD*

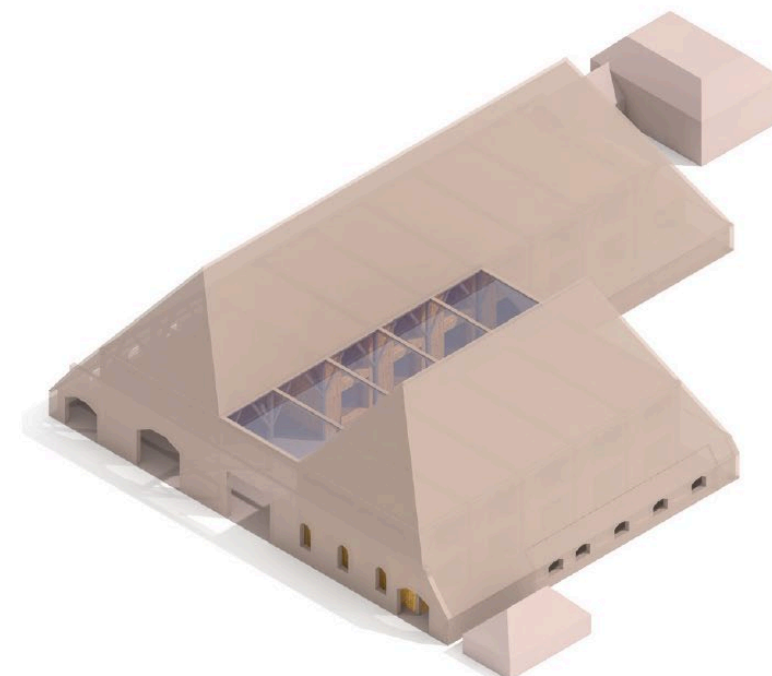
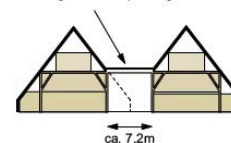
	Kosten**
Asbestsanering	€ 97.500,-
Constructie	€ 95.000,-
Vloer	€ 124.721,-
Gevels (muren + openingen)	€ 195.000,-
Daken (daken + goten)	€ 509.371,-
bouwplaatsvoorzieningen	€ 272.381,-
stut- en sloopwerk	€ 65.000,-
schilderwerk	€ 97.000,-
overig (circa)	€ 48.000,-

* peildatum 21.07.2022
** alle bedragen zijn excl. toeslagen en 21% BTW

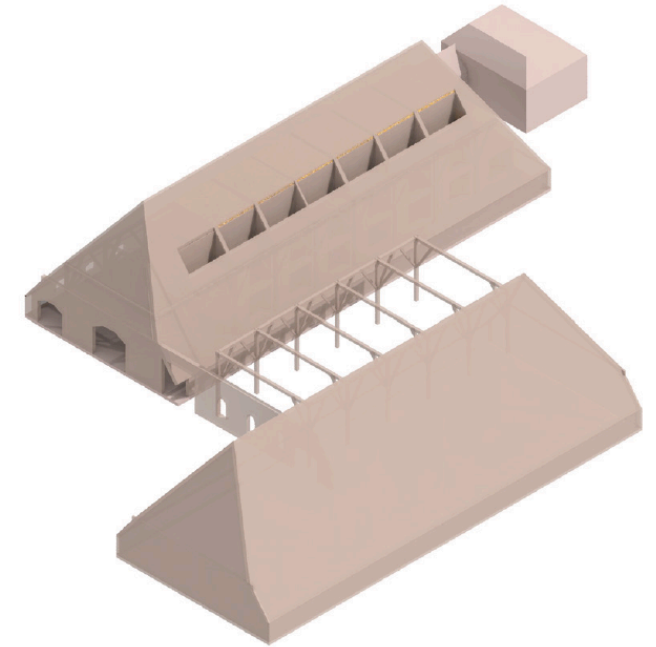
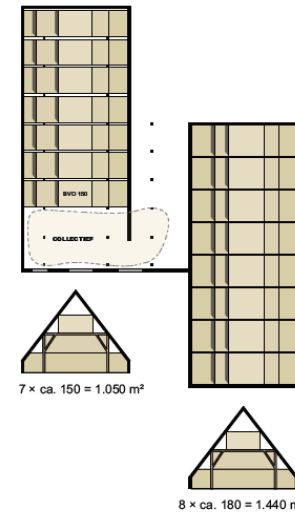
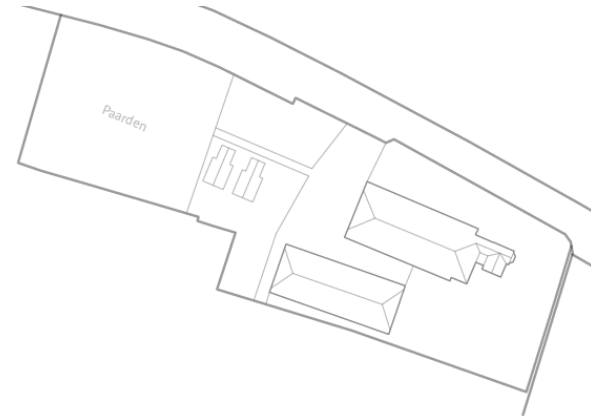


12 x ca. 145 = 1.740 m²

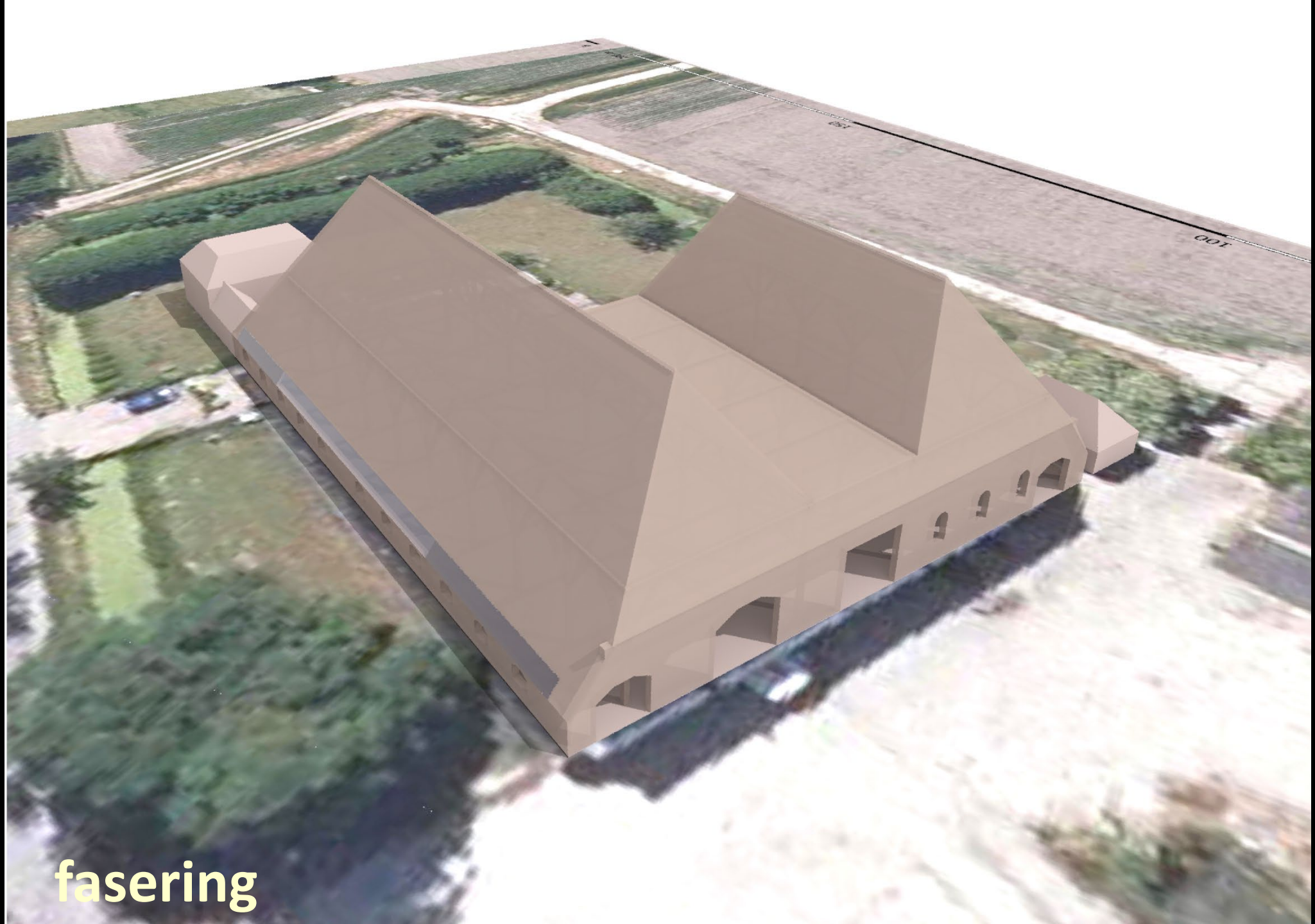
glazen dak tpv molgoot



de schuur is te groot



de schuur is te groot



fasering



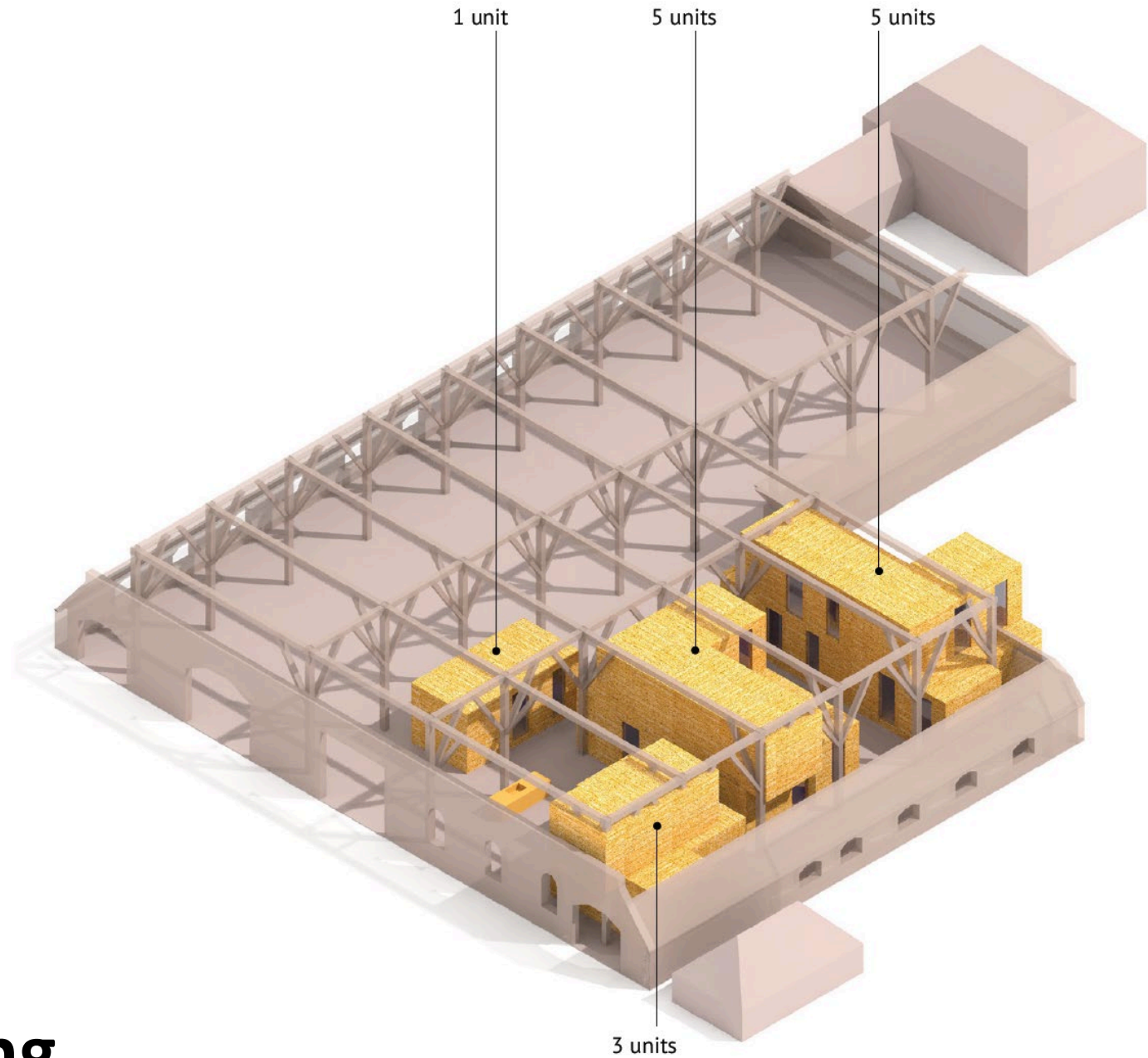
fasering



fasering



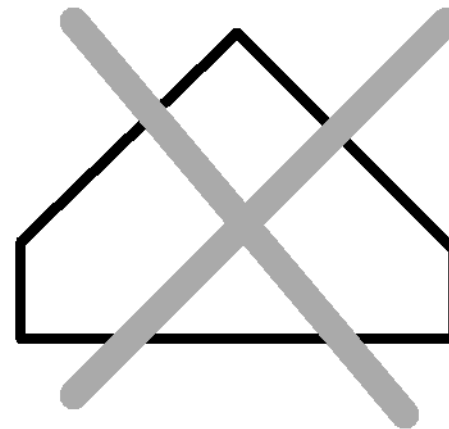
fasering



omvang

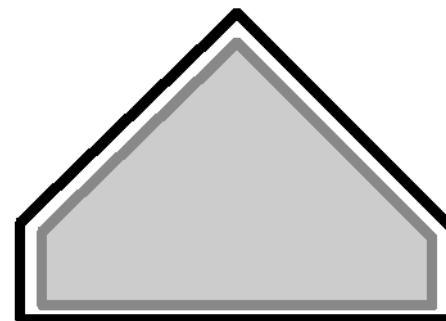
vervangende nieuwbouw

1



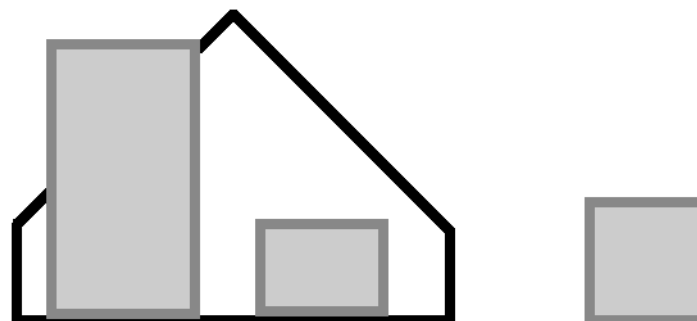
conserveren

2



nieuwe elementen

3



dozen-in-de-schuur



dozen-in-de-schuur



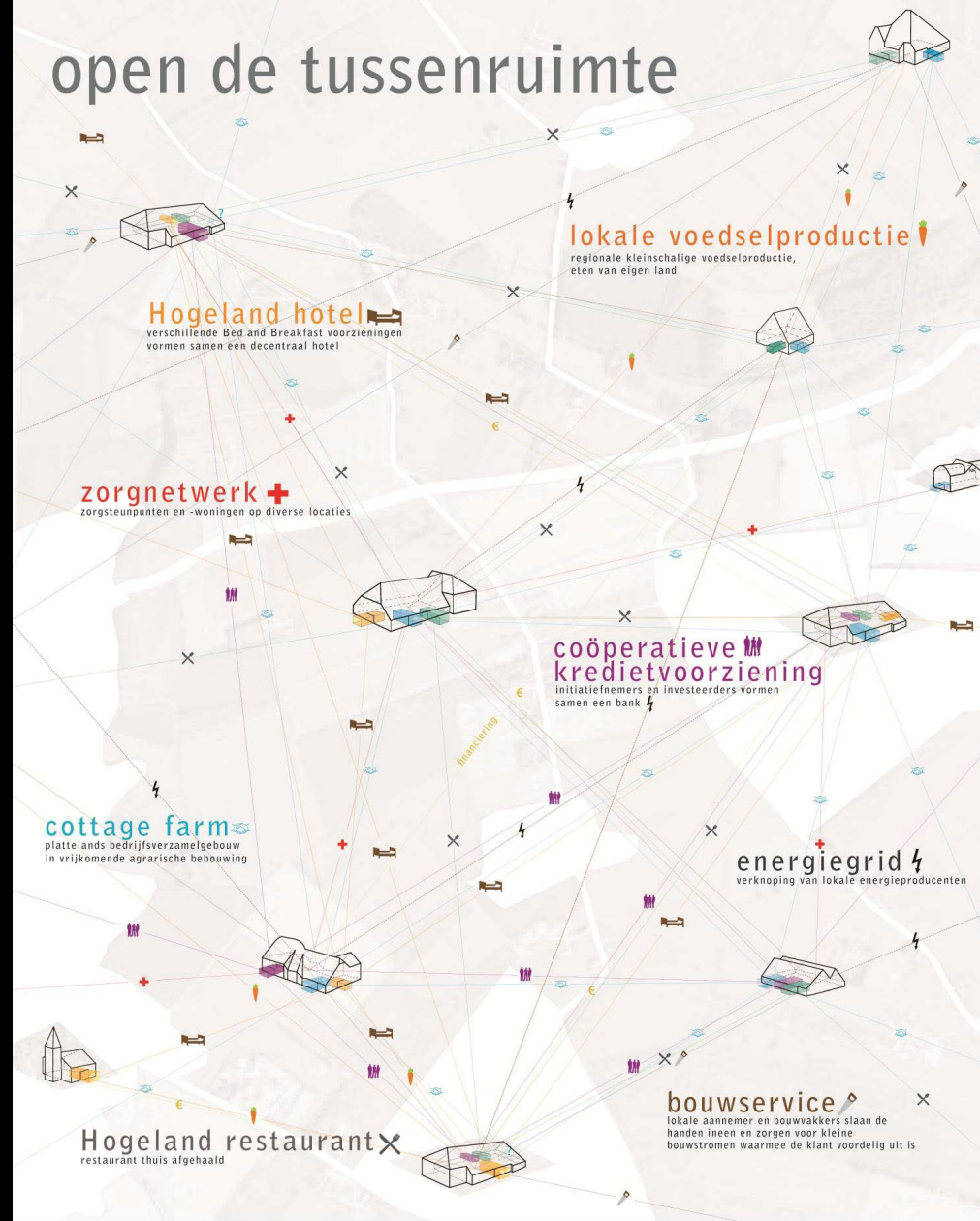
dozen-in-de-schuur



The image shows the interior of a large, rustic wooden barn. The ceiling is a complex network of dark wooden beams and rafters, with several small, square skylights allowing natural light to filter in. The walls are made of light-colored wood or plaster. In the center of the barn, several large, white, conical pendant lamps are suspended from the ceiling by thin wires. The floor is made of dirt and is scattered with numerous small, cylindrical wooden stumps. To the right, there is a large stack of cut wood and a wooden door. A black bucket sits on the floor near the door. The overall atmosphere is warm and rustic.

dozen-in-de-schuur

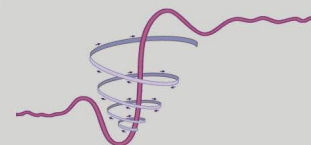
open de tussenruimte



flexibiliteit

wonen werken in kernzones vitaliseren platteland
inzetten op innovatie en kenniseconomie
concurrerend vestigingsklimaat in steden
samenwerking bedrijven, kenniscentra en overheden

van



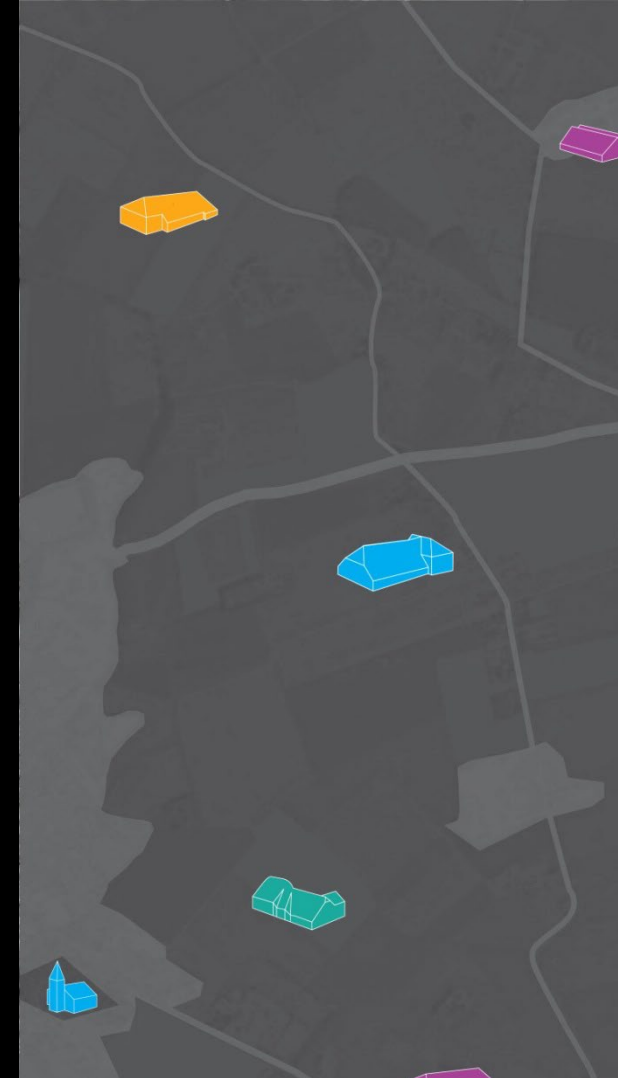
naar

de tussenruimte als lab Spinoof inzetten voor woonhabitats en agribusiness

aanvullen met sociale innovatie, open source gebiedsontwikkeling

cocreatie in samenwerking met burgerinitiatieven

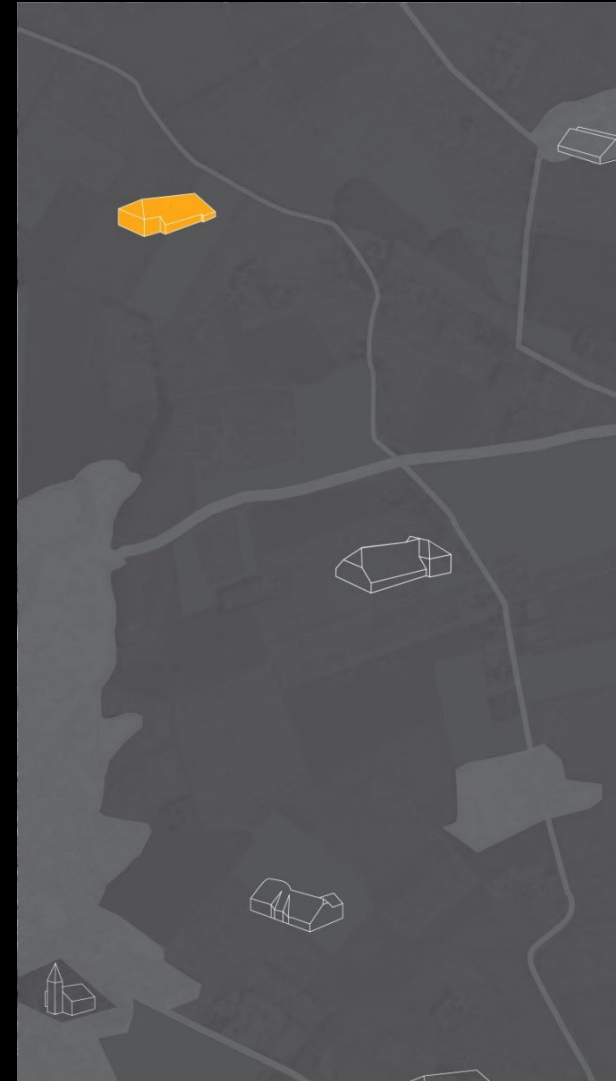
TUSSENRUIMTE



ONGEBRUIKTE TUSSENRUIMTE



WONEN



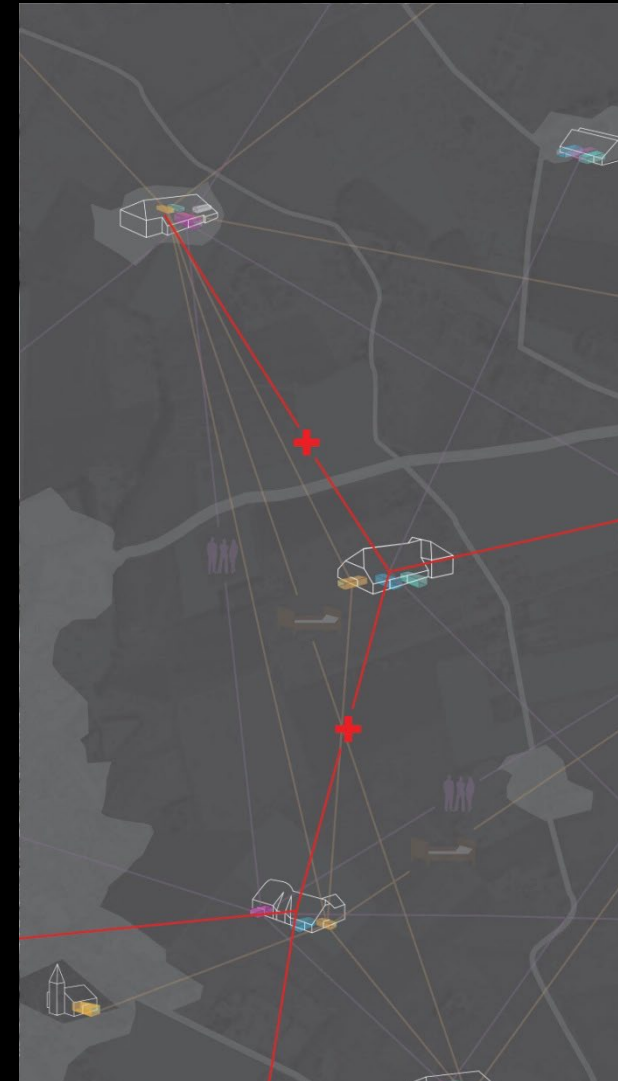
HOGELAND HOTEL



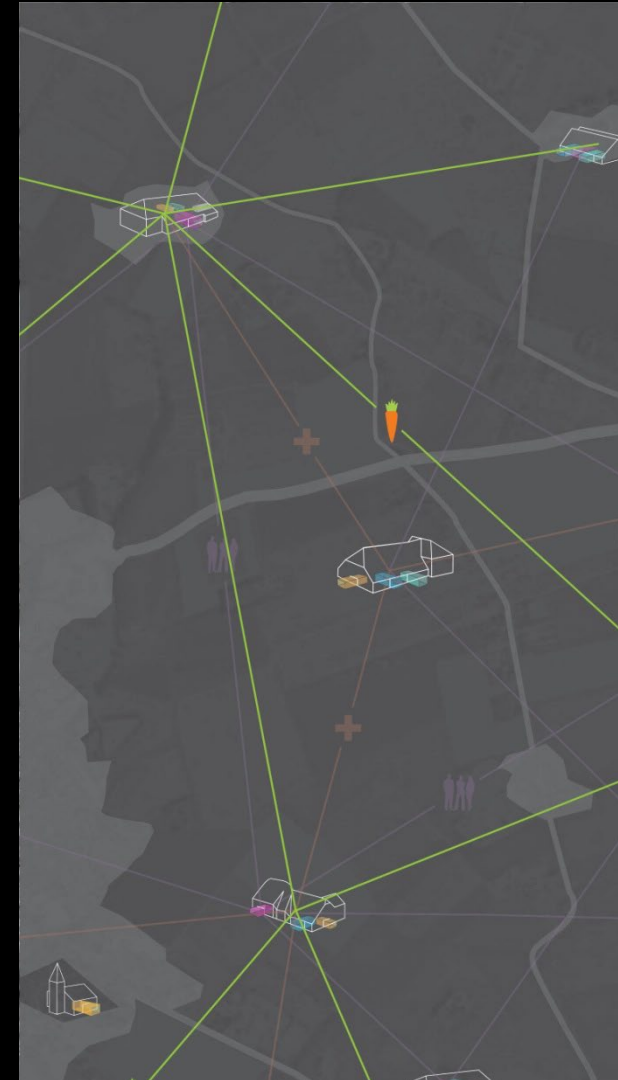
COTTAGE FARM



ZORGNETWERK



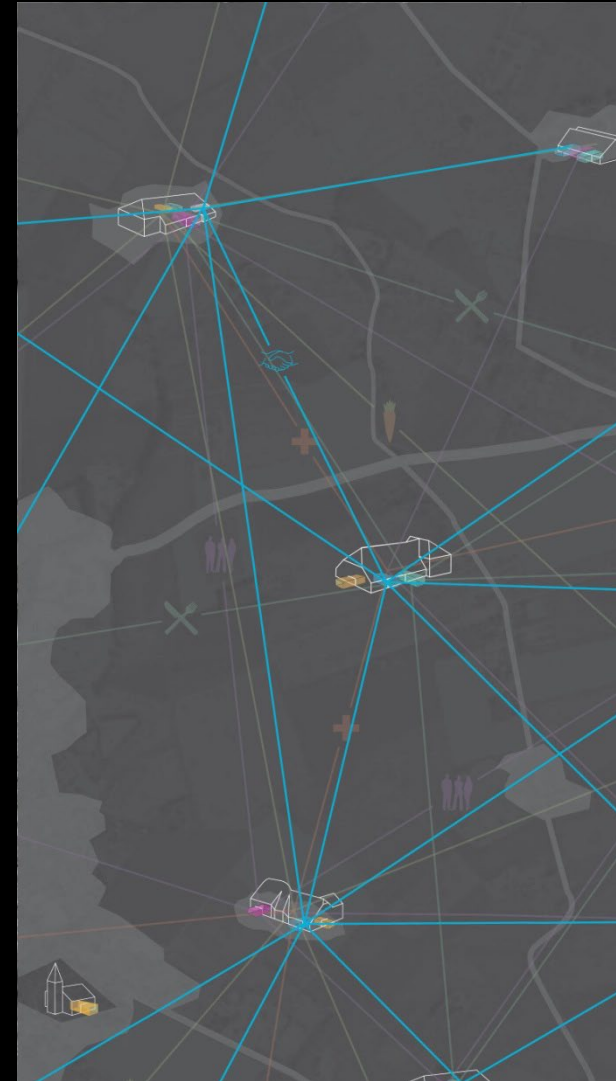
LOKALE VOEDSELPRODUCTIE



HOGELAND RESTAURANT



COÖPERATIEVE KREDIETVOORZIENING

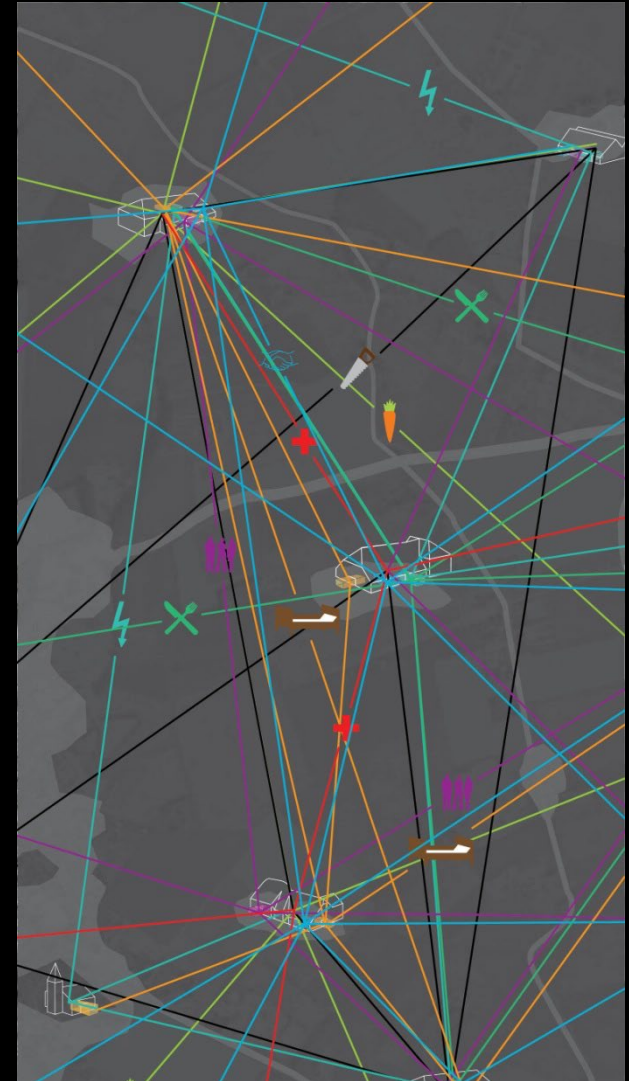


BOUWSERVICE



ENERGIEGRID

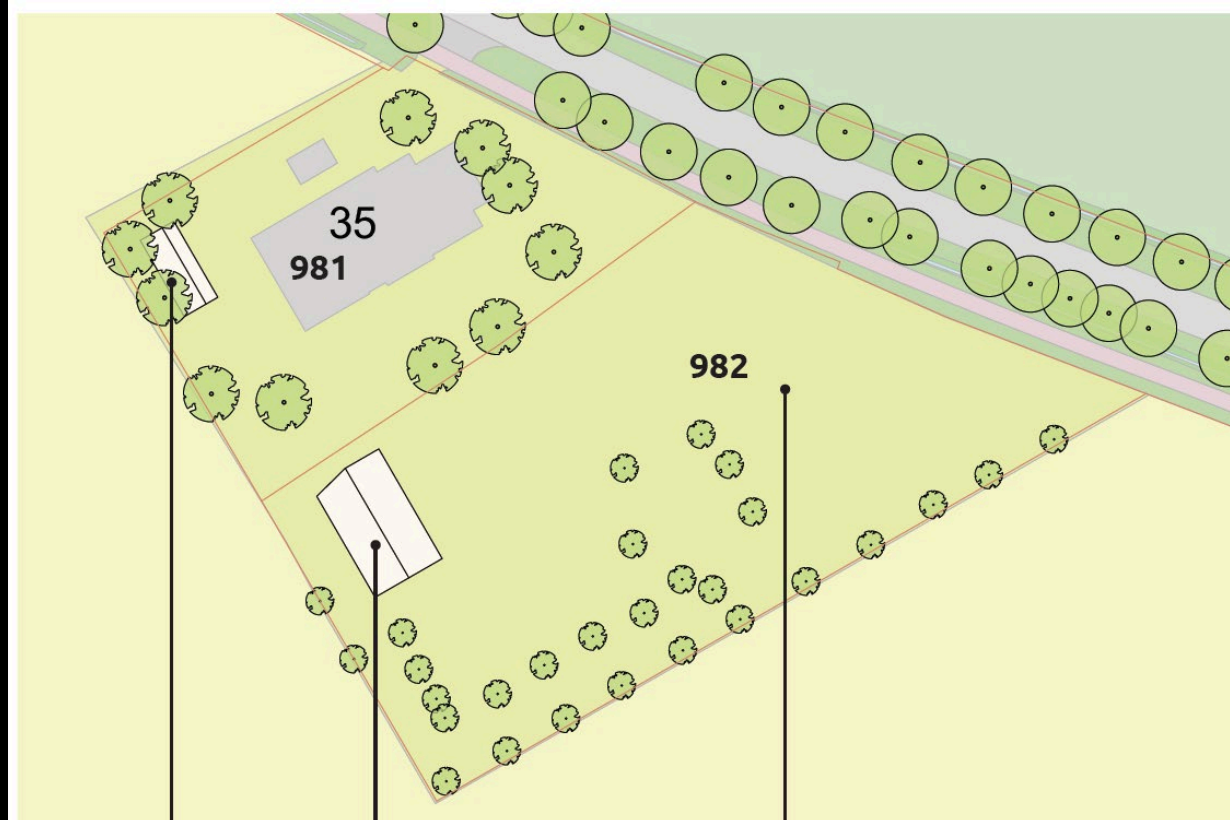






nieuw erf

'Impressie BuitenDelen' door Marten Ontwerpt en
Woonpioniers (bron: Mensink Bouwbedrijf)



carport voor
5 auto's

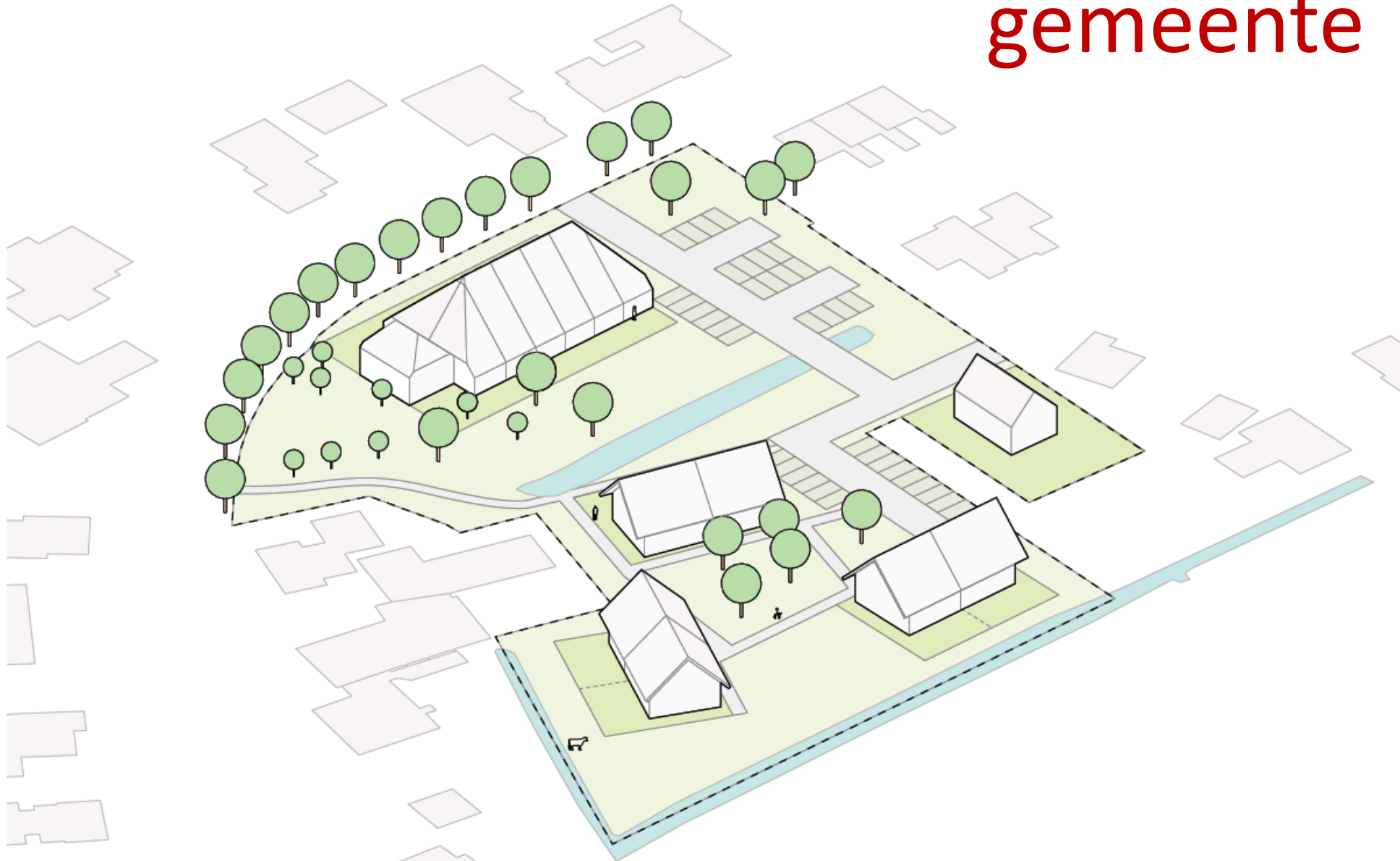
woningen als onderdeel
van het woonerf

paardenweide



nieuw adres

gemeente



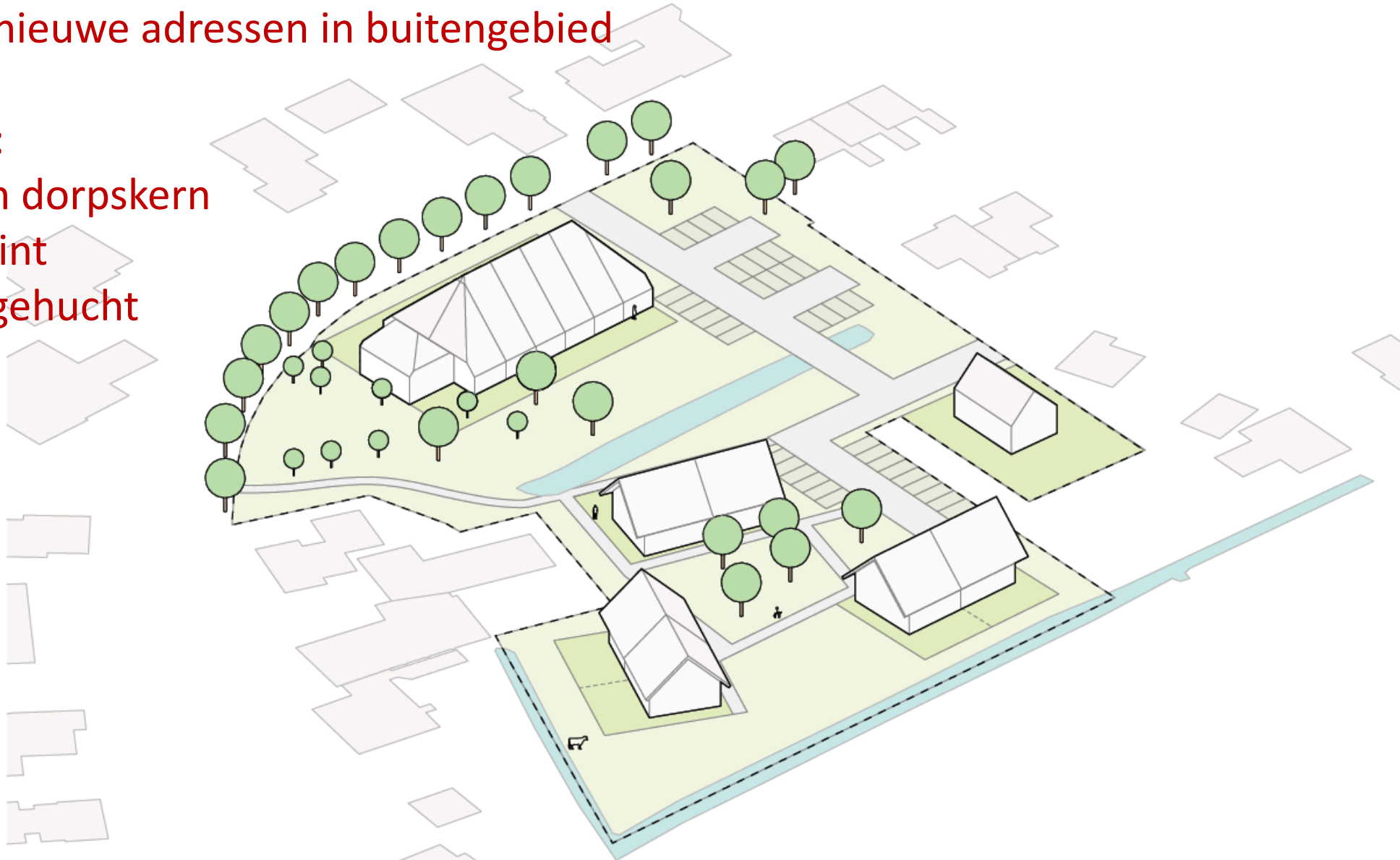
toevoegen op het erf

POV

geen nieuwe adressen in buitengebied

tenzij:

- aan dorpskern
- in lint
- in gehucht



toevoegen op het erf

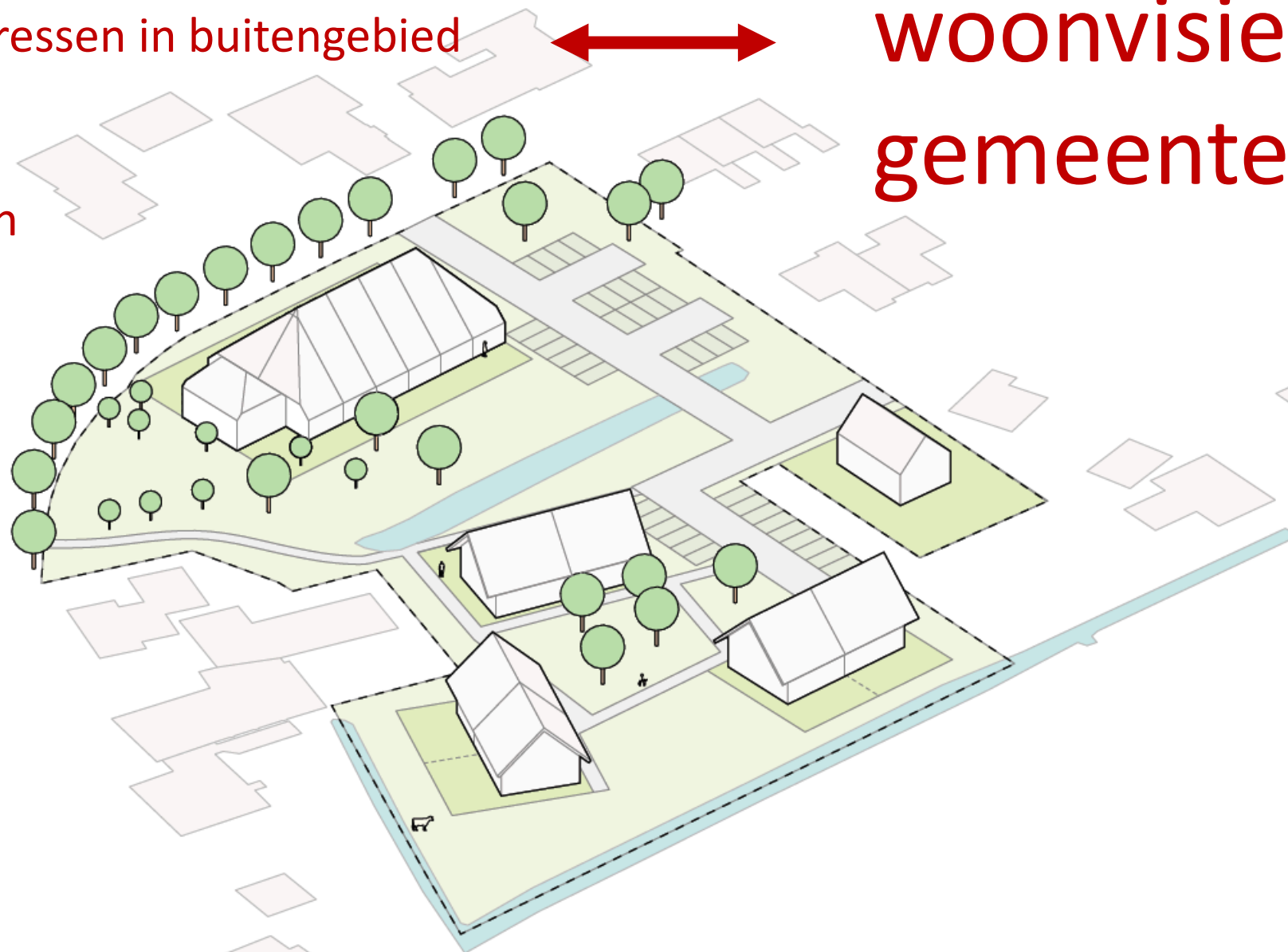
POV

geen nieuwe adressen in buitengebied

tenzij:

- aan dorpskern
- in lint
- in gehucht

woonvisie
gemeente



toevoegen op het erf



ERFVRIENDEN

DA +

ADRIO

PROJECTS