

Leegstand op het platteland, Deel 1: Verkenning van de opgave





Leegstand op het platteland, Deel 1: Verkenning van de opgave

Nancy Arkema | ontwerp + advies
mail@nancyarkema.com
06 25007563

www.nancyarkema.com

Dit rapport bevat de resultaten van de ruimtelijke verkenning naar leegstand in het landelijk gebied als gevolg van vrijkomende agrarische bebouwing

Deze verkenning van de opgave is, in opdracht van het College van Rijksadviseurs, uitgevoerd door Nancy Arkema | ontwerp + advies. De verkenning is namens het College van Rijksadviseurs begeleid door Rienke Groot en Stephan Hermens.

Inhoudsopgave

Inleiding **1**

Context **2**

Vrijkomende agrarische bebouwing **8**

Conclusies en aanbevelingen **12**

Bijlage 1: Een selectie inspirerende voorbeelden

Bijlage 2: Een greep uit de krant

Bijlage 3: Meer lezen



Inleiding

Nancy Arkema | ontwerp + advies is door het College van Rijksadviseurs gevraagd om een ruimtelijke verkenning te doen naar de - te verwachten - leegstand in het landelijk gebied. Dit naar aanleiding van het rapport 'Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied' dat in maart 2014 is opgesteld door onderzoekers van Alterra in opdracht van het InnovatieNetwerk.

De resultaten van de verkenning zijn in woord en beeld samengevat in dit rapport. In eerste instantie werd gevraagd een aantal inspirerende voorbeelden te verzamelen van hergebruik en/of transformatie van agrarische bebouwing afkomstig uit de bouwperiode 1970-2000. Dit soort voorbeelden blijken er nauwelijks te zijn. De succesvolle voorbeelden zijn grofweg te verdelen in hergebruik van bebouwing met een erfgoeddelijk karakter en voorbeelden van 'ruimte voor ruimte' regelingen. Het resultaat is dus vooral een eerste verkenning van de ruimtelijke kenmerken van de leegstandsopgave en de wijze waarop daar nu mee wordt omgegaan. De verkenning richt zich op heel Nederland, maar is vanzelfsprekend niet volledig. Er is literatuur- en veldonderzoek gedaan. Ook zijn diverse mensen geraadpleegd van onder andere overheden, LTO, provinciale welstandsorganisaties en nieuwe eigenaren van getransformeerde agrarische bebouwing. Vanuit diverse organisaties zijn voorbeelden van zowel transformatie en/of hergebruik van agrarische bebouwing als 'ruimte voor ruimte' regelingen aangedragen en daarvoor wil ik iedereen hartelijk danken.

In dit rapport kunt u mijn bevindingen, conclusies en aanbevelingen lezen en in de bijlagen vindt u een selectie van de voorbeelden, een greep uit de krantenartikelen omtrent dit onderwerp en een uitgebreid overzicht van publicaties die al verschenen zijn over vrijkomende agrarische bebouwing en leegstand in het landelijk gebied.

Het onderwerp leeft: de kranten stonden afgelopen zomer vol met artikelen over schrijnende gevallen van leegstand en hoopgevende oplossingen en er worden diverse bijeenkomsten georganiseerd. Provincies en gemeenten schrijven handreikingen en maken VAB-beleid. Tegelijkertijd is er nog geen oplossing gevonden voor de miljoenen vierkante meters die nog zullen vrijkomen.



In maart 2014 werd het rapport 'Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied' gepubliceerd. De onderzoekers van Alterra schetsen een prognose waarbij 24.000 bedrijven zullen stoppen en ongeveer 32 miljoen vierkante meter gebouwen zijn functie verliest; daarvan heeft ongeveer acht miljoen een blijvende woonfunctie en vier miljoen zal weer voor agrarische doeleinden gebruikt worden, omdat de bebouwing jong is (na 2000).

De inschatting is dat ongeveer 20% van de overige vrijkomende vierkante meters een nieuwe functie zal krijgen (zes miljoen) en dus in aanmerking komt voor transformatie en/of herbestemming. Dan blijft er nog veertien miljoen over, die naar verwachting geen nieuwe gebruiker zal hebben. Daar zijn boerderijen, stallen en schuren bij die monumentaal zijn of waaraan cultuurhistorische waarde is toegekend, maar voor een groot deel van de vrijkomende agrarische bebouwing geldt dat niet.



Leegstand op een boeren erf

Schaalvergroting en bedrijfsbeëindiging

Er is een aantal oorzaken aan te wijzen voor de grote hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Deze oorzaken hangen met elkaar samen. De akkerbouw en veehouderij zijn aan het veranderen. Bedrijven worden groter en diverser en tegelijkertijd komen er steeds minder bedrijven. Deze transitie heeft invloed op de ruimtevraag en de manier waarop boerenerven gebruikt worden.

Schaalvergroting

De schaalvergroting leidt ertoe dat boeren die willen uitbreiden land, melkquota en (milieu)rechten opkopen van stoppende boeren. Interesse in de erven is er vaak niet, waardoor de bebouwing niet meer gebruikt wordt voor agrarische bedrijvigheid. De boer die de rechten koopt is slechts geïnteresseerd in de rechten en in de grond. De bebouwing blijft functieloos achter en komt leeg te staan. Ook als stallen worden gekocht voor de veeteelt blijven de woonboerderijen leeg, omdat de techniek het mogelijk maakt om meer land en meer vee te beheren met minder mankracht. Locaties met vee hoeven niet meer 'bemand' te worden; als een werknemer van de boer een- of tweemaal per dag de dieren verzorgt of melkt is dit voldoende.

Bedrijfsbeëindiging

Een andere oorzaak voor de leegstand in het landelijk gebied is dat veel boeren besluiten te stoppen. Sommigen omdat ze geen opvolging hebben, dan wordt in bepaalde gevallen het

woonhuis nog wel bewoond, maar blijven de schuren, stallen en andere bijgebouwen leeg. In andere gevallen komen hele erven leeg te staan. Andere boeren stoppen omdat de investeringskosten om te voldoen aan nieuwe regelgeving te hoog zijn. Dit zie je voornamelijk bij varkenshouders die in 2013 met een aantal strengere eisen te maken hebben gekregen. Voor grotere varkenshouders die meerdere kleine locaties hebben en wel door willen gaan is het voordeliger om elders een grote nieuwe stal te bouwen dan te investeren in de aanpassing van de oude stallen.

Uitbreiding schakel in de productieketen

Veel groeiende bedrijven, voornamelijk in de akkerbouw, nemen schakels uit de keten over waardoor ze steeds meer invloed hebben op het productieproces. Zo sorteert, bewaart, wast en schilt een aardappelteler nu zelf zijn aardappels na het rooien en worden ze daarna pas vervoerd naar de fabrikant die er later friet van maakt. Deze ontwikkeling vraagt andere gebouwen en energievoorziening. Huidige stallen en schuren voldoen niet altijd aan deze vraag en daarom komen oude stallen en schuren leeg te staan op de erven van boeren die nog volop in bedrijf zijn en wordt tegelijkertijd nieuw gebouwd. De oude bebouwing dient slechts als opslag. Soms is het duur om te slopen, soms mogen ze niet gesloopt worden omdat ze cultuurhistorische waarden hebben en dan is het duur om deze oude gebouwen te laten staan en op deze manier te gebruiken.



Schaalvergroting

Nevenactiviteiten

Andere agrarische bedrijven die nog in bedrijf zijn hebben nevenfuncties als B&B's, landwinkels en campings om bij te verdienen als de opbrengst vanuit de agrarische functie minder is. Deze nieuwe functies geven vaak weer invulling aan de oude bebouwing en voorzien soms zelfs in het hoofdkomen van het bedrijf, de agrarische functie brengt dan minder op dan de recreatieve nevenactiviteit.

Verwaarlozing

Het is moeilijk om een goede inschatting te maken van het te verwachten aantal vierkante meters dat vrijkomt, omdat er ook 'verborgen leegstand' is. Agrariërs blijven op papier actief, omdat stoppen vaak een grote belasting- en hypotheekschuld betekent. Er wordt dus niet echt gestopt, maar er wordt ook geen bedrijf gevoerd. De stallen staan geheel of gedeeltelijk leeg, of worden gebruikt voor bijvoorbeeld opslag van caravans en boten als pensioenvoorziening. In sommige gevallen vervalt de bebouwing omdat men het onderhoud niet meer aankan (financieel en/of fysiek). Wat nog over is van het bedrijf wordt verwaarloosd. Dit is een maatschappelijk probleem. Er zijn gevallen bekend van agrariërs die door deze financiële druk in sociaal isolement raken.

Wet- en regelgeving

Hergebruik van een agrarisch erf is niet makkelijk, initiatiefnemers stuiten vaak op regelgeving en bestemmingsplannen. Het is niet zo dat deze geen ruimte bieden, maar de processen lopen vaak moeizaam. Actieve agrariërs zijn ook niet altijd blij met nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied, omdat deze functies, door de milieuwetgeving, van invloed kunnen zijn op hun uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst. De Wet plattelandswoningen, die regelt dat een agrarische bedrijfswoning ook door een niet-agrariër bewoond mag worden zorgt nog niet voor grote veranderingen.

Veel provincies en gemeenten zijn nog enigszins terughoudend als het aankomt op het toelaten van nieuwe functies in het landelijk gebied. Vaak is er wel een 'ruimte voor ruimte' of 'rood voor rood' regeling en in enkele gevallen zijn er stimuleringsregelingen voor transformatie naar zorgfuncties.

Het Rijk ziet voor zichzelf vooral een faciliterende en kennisdelende rol en laat de verantwoordelijkheid voorsnog bij provincie, gemeente en eigenaar.



Hennepkwekerij in oude schuur



Caravanstalling



Sloop van schuur

Ruimte voor ruimte regeling

In 2000 werd het Pact van Brakkenstein gesloten tussen Rijk, een aantal provincies en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Het pact moest een oplossing bieden voor de moeilijke situatie van varkenshouders in het oosten en zuiden van het land na de uitbraak van varkenspest in 1997. Deze 'ruimte voor ruimte' regeling zorgde ervoor dat boeren hun oude opstallen konden slopen en dat er ruimte kwam voor nieuw te bouwen woningen.

De 'ruimte voor ruimte' regeling is in de huidige situatie echter niet zo interessant, omdat de vraag naar woningen in het buitengebied afneemt en omdat het bouwen van nieuwbouwwoningen stil ligt in verband met de haperende economie. De regeling is bedacht en gestart in een florerende economie en ligt nu niet meer voor de hand om het probleem van de toekomstige leegstand door vrijkomende agrarische bebouwing op te lossen. Er valt ook te twisten over de kwalitatieve successen van deze regeling. De inspirerende voorbeelden van deze regeling hebben het karakter van een landgoed of hebben het karakter van het erf met hoofdbebouwing en bijgebouwen goed behouden. Er bestaan ook diverse minder geslaagde voorbeelden waarbij villa's met een eigen oprit en tuintje naast elkaar gebouwd zijn. Deze voorbeelden zijn minder geslaagd omdat er geen enkele relatie meer is met het oorspronkelijke boerenerf of een andere vorm van streekeigen invulling.

Nieuwe functies in het landelijk gebied

Het landelijk gebied is aan het veranderen en de vraag rijst hoeveel nieuwe functies het landschap aankan zonder aangetast te worden. Tegelijkertijd is verandering onvermijdelijk en is het landschap altijd aan verandering onderhevig. In het rapport van Alterra wordt beschreven dat provincies en gemeenten nieuwe functies en vrijkomende locaties langzaam gaan zien als kans voor revitalisering van het landelijk gebied en dat deze kansen in de toekomst alleen maar groter en belangrijker worden. Dan is het ook belangrijk om nu na te denken over het landelijk gebied van de toekomst en hoe boeren, burgers en andere ondernemers daar een goede plek in het landschap kunnen krijgen. Aandachtspunten daarbij zijn de omgang met extra druk op het landelijk gebied en het beheer van het landschap.

Extra druk op het landelijk gebied

Het wegennet op het platteland is vaak niet berekend op de verkeersdruk die nieuwe functies met zich meebrengen en er zijn functies die negatieve effecten hebben op milieu en natuur. Verder vragen nieuwe functies in veel gevallen bouwkundige aanpassingen en dan is het belangrijk om rekening te houden met waarden van karakteristieke bebouwing en het landschap. Parkeerplaatsen en reclameborden, bijvoorbeeld, kunnen de kwaliteit van een gebied aantasten.



Landweg nabij Harfsen



Boerderijwinkel Hoeve Ravenstein



Boerencamping in Kockengen

Regionale verschillen

De hoeveelheid en aard van vrijkomende agrarische bebouwing in Nederland is niet overal gelijk. Niet overal komt evenveel m² vrij, niet overal komt het zelfde type gebouw vrij en niet in elke provincie gaat men op dezelfde manier om met leegstand. Het landschap is anders, de erven zijn anders, de mogelijkheden voor hergebruik zijn verschillend en de impact op het landschap is dus ook anders. Het antwoord op de vraag hoeveel nieuwe functies het landschap aankan zonder aangetast te worden, hangt natuurlijk ook af van het landschap zelf en andere omgevingsfactoren. In grote lijnen is te constateren dat het leegstandsprobleem het grootste is in de provincies Brabant, Overijssel en Gelderland. De gezamenlijke noordelijke provincies, Zeeland, Limburg en Flevoland hebben een eigen specifieke problematiek. In de Randstadprovincies is het probleem minder groot.

Brabant, Overijssel en Gelderland: het grootste probleem

In Noord-Brabant zal 5 miljoen vierkante meter bedrijfsgebouwen vrijkomen volgens Alterra. Daarmee staat deze provincie bovenaan gevolgd door Gelderland (4,7) en Overijssel (2,9). Dit zijn ook de provincies waar de intensieve veehouderij het grootste aandeel heeft en waar veel varkensstallen staan. Gelderland en Overijssel hebben actieve welstandsorganisaties (Het Oversticht en het Gelders Genootschap) waar ervenconsulenten advies kunnen bieden aan stoppende boeren en initiatiefnemers, op het gebied van landschapsontworp en erfinrichting bij het ontwikkelen van plannen.

In Winterswijk (Gelderland) loopt een initiatief waarbij wordt onderzocht of wonen in het buitengebied in boerderijen aantrekkelijker wordt als het meer een collectief karakter kan krijgen. De eerste informatiebijeenkomst was een groot succes en de komende maanden wordt gewerkt aan de de uitwerking hiervan.

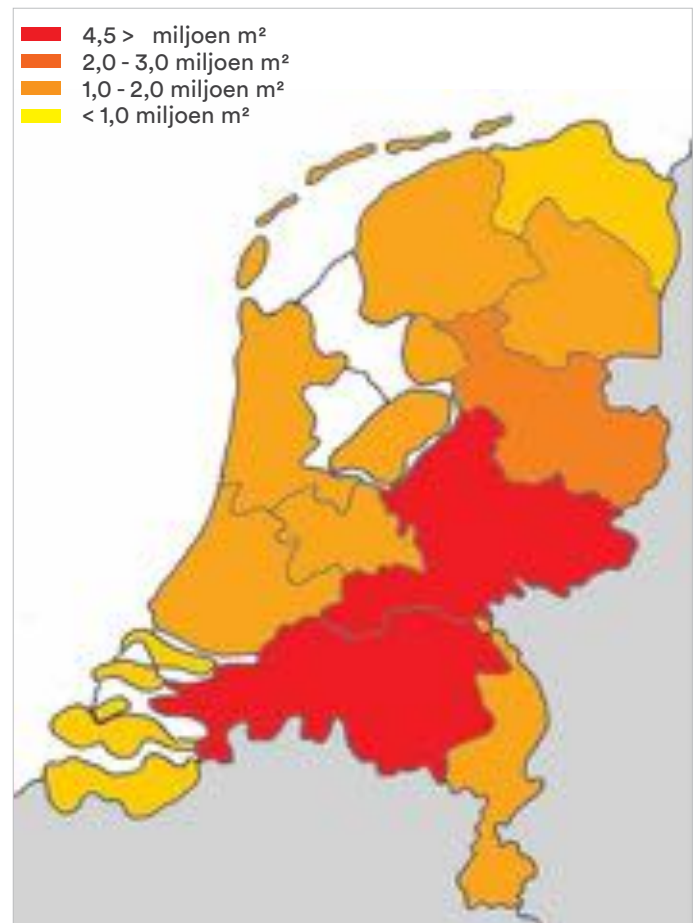
Noordelijke provincies, Zeeland, Limburg en Flevoland: specifieke problematiek.

In Oost-Groningen zien we veel oude herenboerderijen verkrotten, ondanks het feit dat deze gebouwen vaak wel monumentale waarde hebben. Groningen krimpt en er is veel te weinig programma om de leegstaande boerderijen een nieuwe functie te geven. Dit speelt ook in andere krimpgebieden. Het onderhoud en beheer van de Oldambsterboerderijen is peperduur en verpauperde panden zijn geen uitzondering in het Groninger landschap van vandaag. Er zijn initiatieven om van de vervallen boerderijen "ecokathedralen" te maken of "landschapsruïnes". Daarmee krijgen de panden een recreatieve functie. In het Prinsenbos in Drenthe is al een ecoruïne (de Uilenhorst) te vinden. De voormalige boerderij is afgebroken en de ruïne's van het stookhok en de wagenschuur worden langzaam overgenomen door de natuur.

In Friesland is men optimistischer over hergebruik van oude boerderijen, maar ook hier geldt dat financiering een probleem is: "Initiatieven zijn er zat" schrijft de Leeuwarder Courant "Maar geldgebrek en regels knellen". Ook hier zijn



Vrijkomende woongebouwen



Vrijkomende bedrijfsgebouwen

al wel verkrotte boerderijen te vinden en verwacht men de komende jaren een groeiende leegstand.

De drie noordelijke provincies hebben samen een meldpunt en kenniscentrum herbestemming, waarmee ze de herbestemming in Noord Nederland een 'boost' willen geven. Het kenniscentrum richt zich niet alleen op agrarische bebouwing, maar ook op kerken, schoolgebouwen en industrieel erfgoed. Op de website (www.herbestemmingnoord.nl) krijgen eigenaren de mogelijkheid om her te bestemmen panden aan te melden, terwijl aan geïnteresseerden de gelegenheid wordt geboden om een bijzonder pand te vinden. Daarnaast zijn er interessante voorbeelden van herbestemming te vinden in de kennisbank.

In Zeeland staat behoud van de karakteristieke Zeeuwse schuren onder druk. Om zoveel mogelijk historisch materiaal bij sloop te behouden is BoerderijEnZeeland in 2012 gestart met een Schurenbank Zeeland (www.boerderijenzeeland.nl). De organisatie bemiddelt tussen eigenaren van historische bouwmaterialen en geïnteresseerden. Op deze manier kunnen vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar afgestemd worden. Praktijkvoorbeelden zijn echter nog schaars.

In Limburg zijn voorbeelden te zien van VAB's die zijn getransformeerd naar woningen en vakantiewoningen. Ook zijn er voorbeelden van campings op oude boerenerven. De Sangershoeve in Ohé en Laak is een voorbeeld van een historische Limburgse carréboerderij waar ooit een

gemengd boerenbedrijf was en waarbij nu een camping te vinden is. Ook hier is het onderwerp belangrijk in het nieuwe (ontwerp) Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

In Flevoland worden voornamelijk de Cultuurboerderijen, in de Noordoostpolder bedreigd door leegstand. Maximaal tien van de zestig, in de Tweede Wereldoorlog in serie gebouwde, boerderijen mogen de komende jaren worden omgebouwd tot huisvesting voor arbeidsmigranten.

Randstadprovincies

In de Randstedelijke provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht lijkt het probleem minder groot, vooral omdat er voldoende vraag is naar wonen in het buitengebied en er nog programma is voor herbestemming en transformatie. Ook is er vraag naar opslag vanuit de stad. Denk daarbij bijvoorbeeld aan camper-, caravan- en botenstalling, deze functies zorgen echter wel voor vulling, maar niet voor kwaliteit. Gevaar hier is het verdwijnen van kleinschalige elementen in het landschap. De provincie Utrecht is bezig met het maken van een handreiking "vrijkomende agrarische bedrijfspercelen". In het noorden van Noord-Holland zie je ook verval van boerderijen en lijkt de situatie meer op die in Groningen.



Schurenbank Zeeland



Camping Sangershoeve in Limburg



Voorbeeld van ecoruïne in het Prinsenbos in het Drents Friese Wold

Vrijkomende agrarische bebouwing

Monumentale boerderij en standaardstal

Er is grofweg een driedeling te maken in bouwperiodes van agrarische bebouwing, met elk hun eigen problematiek. De bebouwing die gebouwd is voor 1970 en vaak nog streekeigen kenmerken heeft, de bebouwing die tussen 1970 en 2000 is gebouwd en zich kenmerkt door functionaliteit en vaak gestandaardiseerd in prefab is gebouwd en de jonge bebouwing van na 2000 die vaak innovatiever is, aan nieuwere eisen voldoet en in de meeste gevallen in gebruik blijft. Omdat vooral de bebouwing uit de periode 1970-2000 moeilijk her te bestemmen is en omdat van deze bebouwing bijna 12 mln m² bedrijfsbebouwing vrijkomt, wordt hier dieper op ingegaan.

Bebouwing met streekeigen kenmerken

De vrijkomende agrarische bebouwing die monumentaal is, als erfgoed kan worden gezien of karakteristiek is krijgt veel aandacht in de discussie 'wat te doen met vrijkomende agrarische bebouwing'. Er zijn voorbeeldboeken gemaakt door bijvoorbeeld het Oversticht, Dorp, Stad en Land en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Agrarisch Erfgoed Nederland heeft in het jaar van de boerderij ook aandacht besteed aan dit onderwerp, in hun eindpublicatie zijn ook een aantal voorbeelden te vinden. Het is dan nog steeds een uitdaging om succesvolle transformatie of herbestemming te realiseren, maar er zijn mogelijkheden; er zijn al handreikingen en inspiratieboeken. Belangrijker nog, er is ook vraag naar deze gebouwen. De kans op succes is per regio verschillend. Dat hangt af van factoren zoals de ligging in een groei- of krimpregio, de waarde van het erf en bebouwing en omgevingskenmerken zoals de ligging ten opzichte van een stads- of dorpskern.



Koeienstal

Het grootste probleem: Stallen en schuren gebouwd tussen 1970 en 2000

Ongeveer de helft van de bebouwing die vrijkomt is na 1970 gebouwd en wordt vaak laag gewaardeerd als het gaat om cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten.

De mogelijkheden voor herbestemming en transformatie van deze groep VAB die tussen 1970 en 2000 gebouwd is, is zeer beperkt. Voor de woonhuizen geldt dat deze minder architectonische waarde hebben en daarom minder snel in de smaak vallen bij burgers die naar het landelijk gebied trekken om er te wonen. Zij kopen liever een karakteristieke boerderij. Voor de stallen en schuren geldt hetzelfde, daarbij komt nog dat deze erg groot zijn, waardoor er moeilijk functies in te passen zijn.

Deze bebouwing komt (tot nu toe) eigenlijk niet in aanmerking voor hergebruik en transformatie. Deze bebouwing kan gesloopt worden, maar omdat vaak sprake is van dure asbestsanering en gebrek aan financiële middelen gebeurt dit weinig.

Asbestsanering en sloop

Bij de bouw van veel van de gebouwen uit de periode 1970-2000 is asbest gebruikt. Asbestsanering is duur en aangezien er voldoende andere gebouwen leegstaan is het niet aantrekkelijk om deze gebouwen aan te passen. Asbest maakt het slopen van de oude stallen en schuren ook duurder. Veel agrariërs kunnen de sloop niet betalen. Ze betalen wel onroerendgoedbelasting over de leegstaande stallen, maar dit staat niet in verhouding tot de sloopkosten. Ondernemers vinden over het algemeen dat de overheid met sloopregelingen moet komen. De overheid vindt dat ondernemers verantwoordelijk zijn voor hun eigen bezit.



Ligboxenstal koeien

Typen vrijkomende agrarische bebouwing

Een andere onderverdeling die gemaakt kan worden is functioneel; woongebouwen (boerderijen) en bedrijfsgebouwen (stallen en schuren). In het rapport van Alterra worden de bedrijfsgebouwen verder onderverdeeld in: gemengde bedrijven, hokdierhouderij, graasdierhouderij, blijvende teelt/tuinbouw en akkerbouw. Daarbij vormt de graasdierhouderij (koeien, geiten en paarden) het grootste aandeel. Gevolgd door hokdierhouderij (kippen en varkens) en akkerbouw (opslag producten en machines)

Er zijn veel stal- en schuurtypen te onderscheiden. In de periode 1970 tot 2000 zijn de ligboxenstal en de potstal de meest voorkomende voor de melkveehouderij. In de intensieve veehouderij gaat het om de gangbare stal voor vleesvarkens en voerligboxen met uitloop voor zeugen. Voor kippen komt de verrijkte kooi het meest voor. Daarnaast zijn er schuren voor de opslag van graan, aardappels etc.

De ligboxenstallen zijn in de regel hoger, breder en meer open dan de stallen voor de intensieve veehouderij die lager, smaller en meer gesloten zijn. Daarnaast hebben varkensstallen nog het probleem dat de varkenslucht moeilijk uit de gebouwen te krijgen is en dat maakt herbesteding ingewikkeld. Varkensstallen zijn vaak opgemetseld en melkveestallen zijn ook uit elementen opgebouwd. Ligboxenstallen zijn makkelijker te slopen dan gangbare varkensstallen omdat asbest makkelijker te verwijderen is. Asbest is namelijk alleen verwerkt in platen. In de meeste varkensstallen is ook asbest verwerkt in isolatiemateriaal en hokafscheidingen. Voor zowel ligboxenstallen als varkensstallen geldt dat het grote gebouwen zijn met een groot dakoppervlak en geveleppervlak. In verhouding is het aantal bruikbare vierkante meters vloeroppervlak klein.



Varkensstal

Hergebruik grote schuren en stallen

Bij de weinige voorbeelden (zie bijlage 1) van hergebruik van een grote nieuwere schuur staat deze op een erf met een monumentale boerderij (voorbeeld 1). Het erf wordt dan hergebruikt vanwege de uitstraling van de monumentale boerderij, waarbij de grote schuur vooral vanwege het benutbaar oppervlak wordt medegebruikt. Soms is de fundering van een schuur zo onbetrouwbaar en de staat van onderhoud zo slecht dat er wordt gekozen voor het volledig opnieuw bouwen van de schuur. Aanpassingen voor de nieuwe functie gebeuren vaak wel op de plek en in de stijl van de oude bebouwing (voorbeeld 2). Een geslaagd voorbeeld is een grote geitenschuur in Almere die getransformeerd is naar boerderijlodges en groepsaccommodatie. Deze is wel zo grondig aangepakt dat het op het eerste gezicht om nieuwbouw lijkt te gaan (voorbeeld 3). Hetzelfde geldt voor een automuseum in Boxtel, waar de vloer en constructie van de eiersorteerderij gebruikt zijn bij de transformatie (voorbeeld 4).

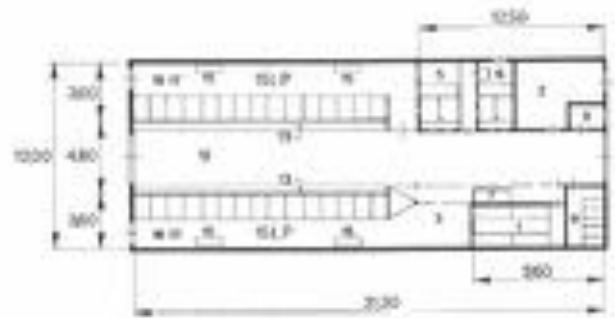
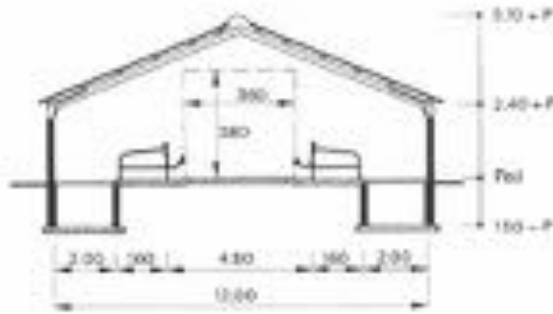
Passende functies

Nieuwe functies die vaak voorkomen bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing zijn wonen, zorg en recreatieve functies als boerderijlodges en B&B's. De laatste categorie wordt ook vaak als nevenfunctie gebruikt. Zorgfuncties zijn voornamelijk geschikt omdat deze het erf weinig aantasten, omdat de buitenruimte vaak voor groepsgebruik gebruikt wordt en er daarom geen privé tuintjes ontstaan. Wellness functies zijn ook geschikt, omdat deze gesloten bebouwing vragen.

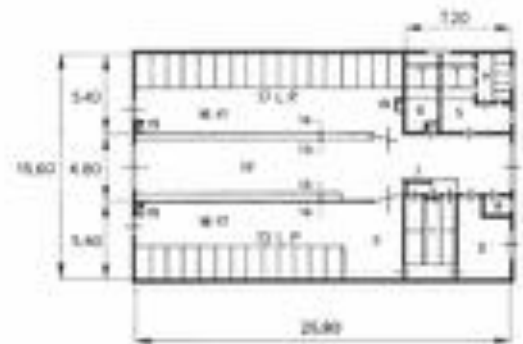


Gangbare varkensstal

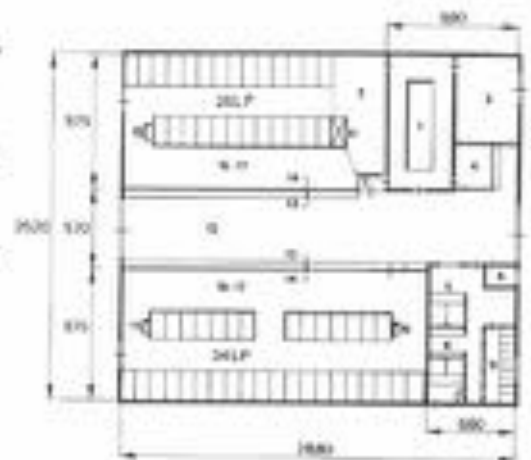
Ligboxenstal voor koeien



voerligboxenstal voor 30 koeien 1+1 rijig



ligboxenstal voor 30 koeien 1+1 rijig



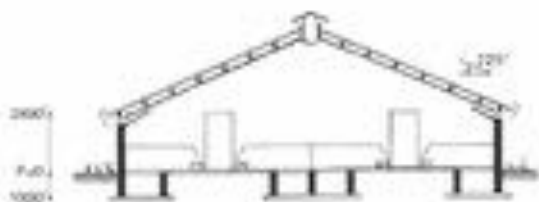
ligboxenstal voor 60 koeien 2+2 rijig

- daglichttoetreding via dak en zijgevel
- bredere stallen
- grote overspanningen mogelijk door lichte constructie en grote spanten
- asbest voornamelijk verwerkt in dakplaten
- vaak opgebouwd uit elementen
- hoge ruimten (5 tot 6 meter)
- vrije plattegrond, ligboxen als losse elementen in de ruimte

Gangbare stal voor varkens



Deense stal halfroostervloer voor 480 varkens



Veluwestal voor 480 varkens



Kistenstal voor 480 varkens

- weinig tot geen daglichttoetreding
- smallere stallen
- vrij grote overspanning
- asbest verwerkt in hele stal: dak, isolatie, binnenwanden hokken
- vaak opgebouwd uit steen
- relatief lage ruimten (+/- 4 meter)
- plattegrond hokkerig, hokken voor varkensgroepen opgebouwd

Conclusies en aanbevelingen

Het grote probleem: bebouwing uit de periode 1970 - 2000

Een groot deel van de agrarische bebouwing die de komende jaren vrij zal komen is bedrijfsbebouwing die gebouwd is tussen 1970 en 2000 met weinig tot geen architectonische en/of cultuurhistorische waarde. De gebouwen zijn groot. Constructief is een ligboxenstal niet veel meer dan een grote overkapping en zijn varkensstallen grote schuurvormige dozen zonder daglichttoetreding. Bijkomend probleem voor hergebruik van deze gebouwen is dat er asbest in verwerkt zit en sanering daarvan is duur. Er zal daarom niet zo snel een nieuwe functie gevonden worden voor deze bebouwing. Transformatie naar een nieuwe functie voor alleen het gebouw biedt daarom geen oplossing. In mijn verkenning naar inspirerende voorbeelden ben ik dan ook nauwelijks voorbeelden tegengekomen van dit type.

Monumentale boerderijen: genoeg voorbeelden

Er zijn genoeg voorbeelden te vinden van monumentale boerderijen of boerenerven met een nieuwe functie, hierover zijn ook al de nodige publicaties en handreikingen uitgebracht met tips voor restauratie, herbestemming en transformatie. Het is niet zo dat de bebouwing met erfgoedelijk karakter geen aandacht verdient. Maar in de VAB discussie zijn het juist de karakteristieke panden die men probeert te beschermen, waar vraag naar is en waar kansen voor herbestemming en transformatie liggen. Over het algemeen zullen er voor de mooie monumentale boerderijen wel oplossingen gevonden worden. Al laat Oost-Groningen zien dat ook prachtige herenboerderijen verkrotten bij gebrek aan nieuwe functies.

Blijvende leegstand: sloop of ruïnevorming

Als behoud van bepaalde stallen en schuren onmogelijk of onwenselijk is, zal sloop een oplossing kunnen bieden. Maar hoe wordt sloop gefinancierd als 'ruimte voor ruimte' regelingen en 'rood voor groen' regelingen niet meer werken in een moeizaam economisch klimaat met een woningmarkt die op slot zit? De opstallen slopen en verkopen als landbouwgrond biedt geen oplossing, omdat de opbrengst van landbouwgrond niet hoog genoeg is, tenzij er quinoa of amaranth verbouwd kan worden.

Ook bewuste ruïnevorming van deze bebouwing in het kader van natuur of ecotoerisme zal geen oplossing bieden. Het is maar de vraag of een uit elementen opgebouwde ligboxenstal zich makkelijk zal overgeven aan de natuur. Ook zal er vanuit toerisme of natuur maar incidenteel vraag zijn naar dit soort objecten. Er moet dus gezocht worden naar nieuwe innovatie functies die ruimte vragen, waar financiering voor te vinden is en die in het landelijk gebied passen.

Ruimtelijk maken en verdiepen

Om één of meerdere ruimtelijke strategieën te bedenken als oplossing voor de leegstand in het landelijk gebied, veroorzaakt door vrijkomende agrarische bebouwing, is het nodig om te weten waar deze bebouwing zich bevindt. Alterra heeft een analyse gemaakt waarin per provincie aantallen worden gegeven voor vrijkomende agrarische bebouwing. Maar juist de groep bebouwing van 1970-2000 zou nader gekwantificeerd en gelocaliseerd moeten

worden. Om het probleem goed te kunnen localiseren zou het goed zijn om de analyse van Alterra ruimtelijk te maken en op kaart te zetten, door bijvoorbeeld een pixelanalyse te maken. Zodat precies in kaart gebracht wordt waar deze stallen en schuren vrijkomen. Het is dan belangrijk om ook te kijken naar regionale verschillen en omgevingskenmerken.

Opschalen van de aanpak

Als een enkel erf vrijkomt met leegstaande bebouwing zal dit weinig tot geen problemen opleveren, maar ook weinig kansen bieden. Als het veel erven bij elkaar betreft, biedt dit mogelijk meer kansen voor nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied. Ligging in Nederland en ligging ten opzichte van stedelijk weefsel zullen ook betekenis hebben voor de kansen van nieuwe ontwikkelingen.

Relatie met andere vormen van leegstand leggen

Leegstand van agrarische bebouwing staat niet op zichzelf. Kantoren, winkels, bedrijventerreinen, scholen, kerken, zorginstellingen en ook woningen hebben te kampen met leegstand. Bij het maken van herontwikkelingsstrategieën is het daarom van belang om leegstand in het landelijk gebied in een breder kader te plaatsen. Je kunt de dorpskerk niet met hetzelfde programma herontwikkelen als de leegstaande herenboerderij.

Voorbereiden op aard en omvang

Vrijkomende Agrarische Bebouwing is geen nieuw onderwerp, al sinds de start van de schaalvergroting in de jaren '50 stoppen boerenbedrijven en hebben erven te kampen met leegstand en al tientallen jaren wordt er aandacht besteed aan dit onderwerp in ruimtelijk beleid. Wel nieuw is de grote hoeveelheid vierkante meters die leeg zal komen te staan. Daarnaast gaat het om bebouwing die minder aantrekkelijk is voor herontwikkeling. Dat maakt dat dit onderwerp wel degelijk opnieuw aandacht verdient.

Uitwisselen van kennis

De mate en aard van leegstand van VAB verschilt per provincie en regio en de verantwoordelijkheid hiervoor ligt nu voornamelijk bij provincie en gemeenten en bij de eigenaar. Om de te verwachten leegstand aan te pakken wordt beleid gemaakt. Veel provincies en gemeenten hebben al een eigen VAB-beleid, zijn dit aan het ontwikkelen of geven aandacht aan het onderwerp in structuurvisies. Daarnaast worden regionaal kennisbanken opgezet, handreikingen gemaakt, symposia of ronde tafels georganiseerd en pilotprojecten gestart. Het Rijk zou een rol kunnen spelen in het faciliteren van onderzoek en kennisdeling op landelijke schaal.

Bijlage 1: Een selectie inspirerende en/of markante voorbeelden



Schuur wordt woning in IJlst - Jelle de Jong architecten



Deze oude varkensstal in Dalfsen is vervangen door een nieuwe 'schuurwoning'



Bedrijfsverplaatsing Kloosterman - schaalvergroting en natuurontwikkeling in de Ecologische Hoofdstructuur



Boerderijspa met boerderijlodges in Nutter - Schipperdouwes architectuur



Hoeve Ravestein in Baarn: boerderijwinkel met horeca, kinderboerderij, moestuin, vergaderfaciliteiten



B&B in voormalig boerderij in Twente (links) en Limburg (rechts)



Kantoor- en atelierruimte in een oude monumentale kiemschuur in Frederiksoord - B+O architectuur en interieur

1. Boerenerf --> Wonen en werken Transformatie

Dit voormalig erf aan de Wagendijk in Kockengen wordt nu bewoond door drie families. De monumentale boerderij is gesplitst en getransformeerd naar twee woningen. In de naastgelegen zomerboerderij is één woning gerealiseerd. De grote oude geitenstal is deels afgebroken en deels getransformeerd naar ateliers. De schuur is versmald, maar door de spanten te behouden en buiten door te laten lopen ontstaan kleine buitenruimtes. Om voldoende daglicht te krijgen zijn grote raampartijen geplaatst en daklichten bewaard. De ruimte in de nok is benut door de ateliers een entresol te geven.



nieuwe situatie in aanbouw

2. Boerenerf --> Buitenwerkplaats

Transformatie

De Buitenwerkplaats heeft werkplekken voor creatieve en landschappelijke projecten en biedt ruimte voor alle soorten retraites. De oude stolpboerderij in Starnmeer is opnieuw opgebouwd en op zolder bevindt zich nu een multifunctionele ruimte voor vergaderingen en workshops. Het gesloten karakter van het dak is behouden door lamellen te plaatsen die van binnenuit een mooi uitzicht geven over het land. Het voormalig koetshuis is nu in gebruik als werkplaats en de boerschuren op het erf worden afgebroken en weer opgebouwd met als nieuwe functie groepsaccommodatie en ateliers. De bebouwing wordt teruggebouwd met respect voor het karakter van de oude boerderij en schuren. Op het erf zijn een boomgaard, moestuin en zwembad te vinden.



3. Geitenschuur --> Boerderijlodges Transformatie

In deze voormalige geitenschuur - een grups - in Almere zijn nu zes vakantie appartementen ondergebracht. De appartementen kunnen onderling gekoppeld worden tot groepsaccommodatie. Schipperdouwes architectuur maakte het ontwerp, waarbij de oude schuur "geopend" werd en de wooneenheden als losse volumes onder de bestaande kap zijn geplaatst. Er is een recreatieruimte bijgebouwd in 'schuurstijl' en in het ontwerp is veel aandacht besteed aan de inrichting van het erf.



4. Eiersorteerderij --> Museum Transformatie

In de voormalige eiersorteerderij aan de Koppenhoefstraat in Boxtel staan nu klassieke auto's. Classic Park is een beleveningscentrum met een museum, winkel, werkplaats en restaurant. Er worden ook evenementen georganiseerd. Het gebouw is erg groot en bestaat uit drie volumes. De oude vloer en constructie zijn hergebruikt en nog zichtbaar. Aan de zijde van de parkeerplaats is de constructie als het ware doorgetrokken en overkapt voor het restaurant en de entree.



afbeelding <http://www.wy.nl/>



5. Boerderij --> Restaurant in tuincentrum Transformatie

Deze 18e eeuwse boerderij in Elst is bewaard gebleven en volledig opgenomen in de kassen van de nieuwgebouwde Intratuin. Er zijn een restaurant, een landwinkel met streekproducten, een kantoor t.b.v. Park Lingezegen en een bakkerij in gevestigd. Het ontwerp is van Breddels Architecten en heeft bijzondere aandacht voor duurzaamheid en hergebruik. Op de uitgifteplaats in het restaurant is een betonnen vloer gestort, zodat de constructie van de boerderij goed tot zijn recht komt. De verweerde muren en kleine ramen zijn nog zichtbaar.



6. Boerenerf --> Appartementencomplex Transformatie

De Flevohoeve in Kraggenburg is een voormalige Cultuurboerderij die in 2008 is omgebouwd tot een appartementencomplex. De appartementen zijn bedoeld voor de tijdelijke huisvesting van seizoenmedewerkers uit bijvoorbeeld Polen, Bulgarije of Tsjechië. Naast de cultuurboerderij is een gemeenschappelijke - recreatieve - ruimte gerealiseerd. Naast de boerderij is een grote parkeerplaats te vinden vol met auto's van het uitzendbureau waar de seizoenmedewerkers voor werken. Een betonnen wand scheidt het erf van de naastgelegen boerderij.



7. Boerenerf--> Woning en recreatiewoningen Transformatie

Hoeve van der Meulen in 's Heer Abtskerk is al in het begin van de 17e eeuw gebouwd. Na tientallen jaren verwaarlozing en drie jaar restaureren heeft het erf een woon- en recreatieve functie gekregen. De voormalige woning van de boerderij is ingericht als museumwoning en in de grote aangrenzende schuur zijn twee vakantieappartementen gerealiseerd. Bijzonder is het authentieke landschap van kleine percelen en weilanden omdat nauwelijks ruilverkaveling heeft plaatsgevonden. Ook de open kapschuur uit de jaren '60 is gerestaureerd en op het erf zijn delen ruïne te vinden van een oude schuur.



8. Boerenerf --> Landgoed

Ruimte voor ruimte & herbestemming

Landgoed de Emelaar in Achterveld ligt midden in de Gelderse Vallei. Waar ooit een boerenbedrijf te vinden was, staan nu twee woningen en een lodge. De cultuurhistorische boerderij en naastgelegen varkensschuur zijn in gebruik als woning met kantoorruimte en worden met elkaar verbonden door een sluis van cortonstaal met glas. De woning die verder in het land ligt is uitgevoerd als schuurwoning is niet zichtbaar vanaf de openbare weg, evanls de lodge. Er is veel aandacht besteed aan het landschapsonwerp en de plaats van de gebouwen.



9. Boerenerf--> Woningen

Ruimte voor ruimte & herbestemming

Erf Driemarke in Salland is een mooi voorbeeld van een ruimte voor ruimte regeling. Het boerenerf deed aanvankelijk dienst als melkveehouderij en later als struisvogelfokkerij. In 2008 sloopten twee families de oude schuren om er een langgerekte woonschuur - met daarin twee woningen - voor terug te bouwen. Architectenbureau Ziegler maakte het ontwerp. De landschapszijde is open en biedt uitzicht over het land. Gebruik van lokaal gekapt larikshout en gebruikte dakpannen geven de woonschuur een duurzaam karakter en zorgen ervoor dat het gebouw goed in het landschap past.



10. Boerenerf --> Knooperf

Ruimte voor ruimte & herbestemming

Het boerenbedrijf op landgoed Nijhuis en Westenflief is getransformeerd tot nieuw knooperf. De historisch waardevolle boerderij is gerestaureerd en biedt plaats voor drie woningen. De oude schuren zijn gesloopt. Daarvoor in de plaats zijn twee nieuwe schuurwoningen gebouwd (ontwerp van Tendam architecten). De met sedum begroeide daken worden gedragen door houten liggers. Onder de grote overstekken is ruimte voor het parkeren van de auto en een groot terras. De woningen bestaan uit één laag en zijn licht verzonken in het landschap. Wandel- en fietsroutes verbinden het erf met de omliggende boerenerven op het landgoed. Deze routes zijn van oudsher al aanwezig in het landschap, maar worden nu weer gebruikt.



Bijlage 2 : Een greep uit de krant

Krantenkoppen berichten al jaren over leegstand van kantoren en winkels, maar ook het landelijk gebied heeft - en krijgt in de toekomst - te maken met leegstand. De afgelopen maanden wordt hier ook steeds meer over geschreven in regionale en landelijke pers. In deze bijlage vind je een greep van de artikelen die in 2014 gepubliceerd zijn over leegstand in het landelijk gebied.

Straks meer lege boerenstallen dan kantoren

Onno Havermans

Binnenkort staan er meer stallen leeg dan kantoren. Die voorspelling doet onderzoeker Edo Gies van Alterra, het kennisinstituut van Wageningen Universiteit. In 2030 staat naar schatting 15 miljoen vierkante meter aan boerenbedrijfsgebouwen leeg. "Dat zijn 2100 voetbalvelden. Meer dan er aan kantoren en winkels leeg staat."

En het zijn niet de mooiste gebouwen. Het gaat vooral om ligboxenstallen uit de jaren zeventig. "Mooie rustieke boerderijtjes staan niet meer te koop. Dit zijn simpele betonnen loodsen, gebouwd tegen lage kosten, zonder karakteristieke regionale kenmerken, in het hele land hetzelfde. Vaak met een dak waarin asbest is verwerkt, wat sloop niet makkelijker maakt."

Het Centraal Bureau voor de Statistiek berekende dat gemiddeld 25 boerenbedrijven per week op de fles gaan. "Die trend zet door", weet Gies, ook al omdat een deel van de boeren boven de 50 is en geen opvolger heeft.

De komende 15, 16 jaar zal van de huidige 65.000 boerenbedrijven één op de drie verdwijnen. "Dat is goed voor 32 miljoen vierkante meter gebouwen. Jonge gebouwen, van na de eeuwwisseling, vinden wel een nieuwe bestemming, net als de grond: er gaat nauwelijks landbouwgrond verloren." Ook de woonhuizen blijven nog wel bewoond, verwacht Gies, door de voormalige boeren zelf of door nieuwkomers. "Inmiddels is nog maar één op de tien erven op het platteland een boerenerf."

Om verpaupering van het platteland tegen te gaan, ziet Gies twee oplossingen: sloop en nieuwe activiteiten. Gemeenten moeten hier een sturende rol spelen, vindt hij. "Ze moeten bij herbestemmingsplannen alle leegstand betrekken."

te

ag.

re

tij
de
ljen
l.
se-
rege

Stille revolutie op het platteland

Het aantal boerenbedrijven daalt fors. Binnenkort zijn er meer lege stallen dan verlaten kantoren en winkels.

Onno Havermans

Van oudsher heeft de veehouderij een belangrijke rol gespeeld in het Nederlandse landschap. Het is de kern van de Nederlandse landbouw. Het is de kern van de Nederlandse economie. Het is de kern van de Nederlandse identiteit. Het is de kern van de Nederlandse cultuur. Het is de kern van de Nederlandse levenswijze. Het is de kern van de Nederlandse samenleving. Het is de kern van de Nederlandse toekomst.

Op de foto: een veld met een groot aantal lege stallen. Dit is de toekomst van de Nederlandse landbouw. Het is de kern van de Nederlandse identiteit. Het is de kern van de Nederlandse cultuur. Het is de kern van de Nederlandse levenswijze. Het is de kern van de Nederlandse samenleving. Het is de kern van de Nederlandse toekomst.

Van oudsher heeft de veehouderij een belangrijke rol gespeeld in het Nederlandse landschap. Het is de kern van de Nederlandse landbouw. Het is de kern van de Nederlandse economie. Het is de kern van de Nederlandse identiteit. Het is de kern van de Nederlandse cultuur. Het is de kern van de Nederlandse levenswijze. Het is de kern van de Nederlandse samenleving. Het is de kern van de Nederlandse toekomst.

Van oudsher heeft de veehouderij een belangrijke rol gespeeld in het Nederlandse landschap. Het is de kern van de Nederlandse landbouw. Het is de kern van de Nederlandse economie. Het is de kern van de Nederlandse identiteit. Het is de kern van de Nederlandse cultuur. Het is de kern van de Nederlandse levenswijze. Het is de kern van de Nederlandse samenleving. Het is de kern van de Nederlandse toekomst.

Van oudsher heeft de veehouderij een belangrijke rol gespeeld in het Nederlandse landschap. Het is de kern van de Nederlandse landbouw. Het is de kern van de Nederlandse economie. Het is de kern van de Nederlandse identiteit. Het is de kern van de Nederlandse cultuur. Het is de kern van de Nederlandse levenswijze. Het is de kern van de Nederlandse samenleving. Het is de kern van de Nederlandse toekomst.

Van oudsher heeft de veehouderij een belangrijke rol gespeeld in het Nederlandse landschap. Het is de kern van de Nederlandse landbouw. Het is de kern van de Nederlandse economie. Het is de kern van de Nederlandse identiteit. Het is de kern van de Nederlandse cultuur. Het is de kern van de Nederlandse levenswijze. Het is de kern van de Nederlandse samenleving. Het is de kern van de Nederlandse toekomst.



Het erf van de familie Bovenhuis in het Noord-Overijse Schiedamschen dorp is leeg. Het erfhoop is er nog niet. (Foto: Onno Havermans)

Van oudsher heeft de veehouderij een belangrijke rol gespeeld in het Nederlandse landschap. Het is de kern van de Nederlandse landbouw. Het is de kern van de Nederlandse economie. Het is de kern van de Nederlandse identiteit. Het is de kern van de Nederlandse cultuur. Het is de kern van de Nederlandse levenswijze. Het is de kern van de Nederlandse samenleving. Het is de kern van de Nederlandse toekomst.

Van oudsher heeft de veehouderij een belangrijke rol gespeeld in het Nederlandse landschap. Het is de kern van de Nederlandse landbouw. Het is de kern van de Nederlandse economie. Het is de kern van de Nederlandse identiteit. Het is de kern van de Nederlandse cultuur. Het is de kern van de Nederlandse levenswijze. Het is de kern van de Nederlandse samenleving. Het is de kern van de Nederlandse toekomst.

Van oudsher heeft de veehouderij een belangrijke rol gespeeld in het Nederlandse landschap. Het is de kern van de Nederlandse landbouw. Het is de kern van de Nederlandse economie. Het is de kern van de Nederlandse identiteit. Het is de kern van de Nederlandse cultuur. Het is de kern van de Nederlandse levenswijze. Het is de kern van de Nederlandse samenleving. Het is de kern van de Nederlandse toekomst.

Van oudsher heeft de veehouderij een belangrijke rol gespeeld in het Nederlandse landschap. Het is de kern van de Nederlandse landbouw. Het is de kern van de Nederlandse economie. Het is de kern van de Nederlandse identiteit. Het is de kern van de Nederlandse cultuur. Het is de kern van de Nederlandse levenswijze. Het is de kern van de Nederlandse samenleving. Het is de kern van de Nederlandse toekomst.

Van oudsher heeft de veehouderij een belangrijke rol gespeeld in het Nederlandse landschap. Het is de kern van de Nederlandse landbouw. Het is de kern van de Nederlandse economie. Het is de kern van de Nederlandse identiteit. Het is de kern van de Nederlandse cultuur. Het is de kern van de Nederlandse levenswijze. Het is de kern van de Nederlandse samenleving. Het is de kern van de Nederlandse toekomst.

Van oudsher heeft de veehouderij een belangrijke rol gespeeld in het Nederlandse landschap. Het is de kern van de Nederlandse landbouw. Het is de kern van de Nederlandse economie. Het is de kern van de Nederlandse identiteit. Het is de kern van de Nederlandse cultuur. Het is de kern van de Nederlandse levenswijze. Het is de kern van de Nederlandse samenleving. Het is de kern van de Nederlandse toekomst.

Van oudsher heeft de veehouderij een belangrijke rol gespeeld in het Nederlandse landschap. Het is de kern van de Nederlandse landbouw. Het is de kern van de Nederlandse economie. Het is de kern van de Nederlandse identiteit. Het is de kern van de Nederlandse cultuur. Het is de kern van de Nederlandse levenswijze. Het is de kern van de Nederlandse samenleving. Het is de kern van de Nederlandse toekomst.

Van oudsher heeft de veehouderij een belangrijke rol gespeeld in het Nederlandse landschap. Het is de kern van de Nederlandse landbouw. Het is de kern van de Nederlandse economie. Het is de kern van de Nederlandse identiteit. Het is de kern van de Nederlandse cultuur. Het is de kern van de Nederlandse levenswijze. Het is de kern van de Nederlandse samenleving. Het is de kern van de Nederlandse toekomst.

Lege stallen

Prognose 2014-2020 met veranderingen op basis van de huidige situatie.



university of groningen

Bright people
See different
Think different

Study different

De De Saz tevens de De Saz
University College Groningen

www.rug.nl/UniversityCollege

Pr. 16. April
Pr. 21. April
Openen
De Saz
al met De Saz

nederland Lege stallen



Hans van Rossum met zijn lammetje in de stal. Hij heeft een groot aantal schapevrienden, maar moet het opgeven. Foto: J. de Boer / De Persgroep

En weer stopt een boer ermee

Hans van Rossum kon niet mee met de schaalvergroting. Elke dag sluiten zeven collega's hun bedrijf.

Oude Rossumen

De boeren met wat lang meer landbouw in de regio van Rossum en De Oude Rossumen stopte die jaar geleden met boeren. Dat was gemiddeld twee keer zo lang als het gemiddelde van andere boeren in de regio. Het was een succes. Het was een succes. Het was een succes.

Van Rossum had vijf jaar geleden nog een klein bedrijf met twee schapevrienden. Het was een succes. Het was een succes. Het was een succes.

Hij was niet de laatste. Hij was niet de laatste. Hij was niet de laatste. Hij was niet de laatste.

schapevrienden - ik heb er twee - want die zijn niet te groot. Het is niet te groot. Het is niet te groot.

De boeren met wat lang meer landbouw in de regio van Rossum en De Oude Rossumen stopte die jaar geleden met boeren. Dat was gemiddeld twee keer zo lang als het gemiddelde van andere boeren in de regio.

Van Rossum had vijf jaar geleden nog een klein bedrijf met twee schapevrienden. Het was een succes. Het was een succes.

Praten met langsoorten

Zorg niet voor de schapevrienden. Het was een succes. Het was een succes. Het was een succes.

Ik heb er twee - want die zijn niet te groot. Het is niet te groot. Het is niet te groot.

"Vorig jaar heb ik de dierenrechten verkocht, daardoor konden we weer een poosje vooruit"

Hans van Rossum kon niet mee met de schaalvergroting. Elke dag sluiten zeven collega's hun bedrijf.

Van Rossum had vijf jaar geleden nog een klein bedrijf met twee schapevrienden. Het was een succes. Het was een succes.

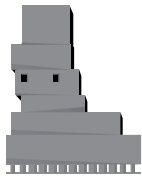
Hij was niet de laatste. Hij was niet de laatste. Hij was niet de laatste. Hij was niet de laatste.

Hans van Rossum kon niet mee met de schaalvergroting. Elke dag sluiten zeven collega's hun bedrijf.

Van Rossum had vijf jaar geleden nog een klein bedrijf met twee schapevrienden. Het was een succes. Het was een succes.

Hij was niet de laatste. Hij was niet de laatste. Hij was niet de laatste. Hij was niet de laatste.

Hans van Rossum kon niet mee met de schaalvergroting. Elke dag sluiten zeven collega's hun bedrijf.



Architectuur

REPORTAGE NIEUWE BOEREN

Duizenden historische boerderijen staan leeg en dat worden er alleen maar meer. Stedelingen schieten te hulp.

Door Kirsten Hannema

Kom naar huus

Het zou een nieuwe realityserie kunnen zijn: *Boerderij zoekt nieuwe boer*. Ruim 9 duizend historische boerderijen in Nederland staan leeg. Verkrotting of sloop dreigt.

2003, het eerste Jaar van de Boerderij, was een soort alarmfase voor de rurale architectuur: de boerderijstichtingen en het steunpunt cultureel erfgoed brachten toen naar buiten dat sinds 1940 naar schatting 50 procent van de historische boerderijen in Nederland is verdwenen. Nu zijn er nog 90 duizend historische boerderijen, waarvan dus zeker 10 procent leeg staat. Oorzaak: de trek naar de stad, de bevolkingskrimp en de schaalvergroting in de landbouw en veeteelt – per jaar stoppen 2 duizend boeren met hun bedrijf. Volgens onderzoeksbureau Alterra, onderdeel van de Universiteit van Wageningen, neemt de leegstand van gebouwen in het buitengebied de komende jaren toe tot circa 30 miljoen vierkante meter. Ter vergelijking: de huidige kantoren leegstand bedraagt 7 miljoen vierkante meter.

Maar er gloort hoop voor de boerderij, dankzij 'nieuwe boeren' of *nouveaux peasants*, zoals de Britten de stedelingen noemen die hun toevlucht zoeken op het platteland. Ze zijn de redders van schuren en stallen in nood. Welke potentie in deze bouwwerken schuilt, laten deze ondernemende bewoners en architecten zien. Vier geslaagde voorbeelden van nieuw leven voor oude boerderijen.



Interieur stelboerderij in Friesland.



De Doggerij, Den Helder.

✪ RENOVATIE BOERDERIJ TOT GEZINSWONING, SOEST (PERSONAL ARCHITECTURE, 2011)



Renovatie naoorlogse langgevelboerderij in Soest.

Foto René de Wit

'Als je goed kijkt', wijst architect Sander van Schaik op de ruwe betonnen kolommen, 'zie je de vetvlekken nog van de koeien die er jarenlang met hun lijven langs schurkten. Dat is het leuke van wonen in een oude boerderij. Je hebt een huis met een verhaal, dat leeft.' Dat besef is er niet bij iedereen. Er zijn weliswaar 6.400 historische boerderijen die als rijksmonument een beschermde status genieten, een naoorlogs bouwwerk als deze langgevelboerderij in Soest wordt vaak zonder pardon neergehaald om plaats te maken voor de zoveelste boerderette. En dat is jammer, vindt Van Schaik. 'Dit soort boerderijen heeft misschien minder karakter en details, maar staat wel voor een bepaald tijdsbeeld. En de eenvoud van de jarenvijftigarchitectuur is ook een kans: je kunt het jezelf veroorloven om ruimtelijk uit te pakken.'

Hier is dat zeker gebeurd. De traditionele 'kamertjes-indeling' in het voorhuis is bewust gehandhaafd, met slaapvertrekken en een praktijkruimte. De achtergelegen deel, in de loop der jaren dichtgeslibd met allerlei hokken, werd weer volledig opengewerkt: een spectaculaire ruimte met daarin een reusachtig meubelsculptuur dat als een balkon naar buiten breekt.

Huis-in-een-huis

Toen ze de stal in het Overijsselse Okkenbroek zagen, wisten Carolien Ruijs (46, eigen bedrijf in kledingadvies) en haar man Frank (47, bouwkundige) dat 'dat iets heel gaafs kon worden', al was hun budget (80 duizend euro) te beperkt om 1.200 m² te verbouwen. Samen met twee architecten kwamen ze op het idee voor een huis-in-een-huis. Zo hoefden ze slechts een deel van de ruimte te isoleren en blijft de kapconstructie in beeld. Frank: 'In de

winter trekken we ons terug in het huisje, in de zomer gooien we de deuren open.' Het stel documenteert de vorderingen op een blog. Het houten frame van het huis is inmiddels dichtgetimmerd, de keuken (gefinancierd met behulp van *friendfund*) geïnstalleerd, de eerste groente uit de moestuin geoogst. De volgende fase is het afwerken van de binnengevels. Carolien: 'Terug naar de stad gaan we in elk geval niet meer.'



Foto Thijs Wolzak



Foto Fedde de Weert

✪ HET ZOEKENDE HUIS, LEMMER (HAIKO MEIJER, 2008)

Het vakantiehuis dat architect Haiko Meijer voor een Amsterdams echtpaar in een Friese boerderij bouwde, bestaat uit een aantal houten 'cabines' waarin wordt geslapen, gewassen en gekookt. In de stal hebben de eigenaren een *bed and breakfast* ingericht, in een van de schuren staat jongvee, beheerd door de buurman. Maar als ze na hun pensioen definitief naar Lemmer verhuizen, zou de verbouwing een heel andere wending kunnen nemen: verder uitbreiden richting de achterkant van de schuur, omhoog door het dak of naar buiten op het erf. Ruimte zat. 'Het zoekende huis' doopte Meijer het ontwerp. Het is een manier van verbouwen die vergelijkbaar is met logeren bij *pake* en *beppe*: hutten bouwen in de stal, spelen op de hooizolder, sleutelen aan de tractor. Alles kan, alles mag en het is nooit af. 'Het is de enorme leegte van die

schuren, het gevoel van vrijheid, die het leven hier zo aantrekkelijk maakt', denkt Meijer. Tegelijkertijd kan die lust een last zijn. 'Het kost natuurlijk nogal wat. Wie niet heel vermogend is, moet een bedrijfsplan hebben om de gebouwen te kunnen onderhouden. Je moet iets van activiteiten op het erf organiseren.' Kansen zijn er genoeg, weet de architect. In het Groningse Lettelbert, midden in een natuurgebied aan het Leekstermeer, blies hij met een kiosk nieuw leven in een verwaarloosde boerderij. In het Drentse Peize verrees achter oude baanderdeuren een woon-werkhuis voor een handige hovenier. En in Eesveen werkt architectenbureau Onix momenteel aan de transformatie van een boeren erf tot kinderdagverblijf 'Scandinavische stijl', met biologische moestuin, dieren en 7 duizend vierkante meter 'speelnatuur'.

✪ STELPBOERDERIJ (JELLE DE JONG ARCHITECTEN, 2013)

De kathedralen van het platteland worden ze wel genoemd, de Friese boerderijen met hun enorme schuren, markante oranje pannendaken en indrukwekkende houten gebinten. Logisch dat je zulke 'heiligdommen' met respect behandelt, vindt Kees de Haan van Jelle de Jong architecten, dat de afgelopen 25 jaar ruim vijftig boerderijen onder handen nam. Het recentste project is een stelp (niet te verwarren met de Noord-Hollandse stolp) die ze voor een particuliere opdrachtgever verbouwden. Een boerderij uit 1825 op een schilderachtig mooie plek aan het water en rijk aan originele details, zoals de bedstee in het voorhuis, de beschilderde plafonds en een haardpartij met schilderstuk. In de schuur staat de verrassing: een huis als een stapel modernistische witte dozen. De kunst van boerderijen verbouwen is volgens De Haan het vinden van een balans tussen de waarde voor het bestaande en het lef

om een ingreep te doen die de nieuwe functie 'in een klap organiseert'. 'Dé vraag is hoe je licht in de schuur krijgt zonder de kap te verminken met allemaal dakkapellen.' In dit geval zijn de woonruimten ondergebracht in de dozenstapel, die op een plek het dak doorboort, zodat daglicht - via glazen vloeren - diep binnendringt. Een mooie 'bijvangst' is de uitzichtkamer met panorama over de polder. De gemetselde zuidwestgevel - niet authentiek - werd vervangen door geperforeerde aluminium panelen, die als zonwering dienen en helemaal opgevouwen kunnen worden. De houten draagconstructie, onaangetaast, blijft in vol ornaat zichtbaar. Het aantrekkelijke van deze strategie is volgens De Haan niet alleen het spannende contrast tussen oud en nieuw, maar ook de omkeerbaarheid. 'Als men over vijftig jaar iets anders met deze schuur wil, kun je de dozen er zo weer uittillen.'

✪ DE DOGGERIJ, DEN HELDER (LEVS ARCHITECTEN, 2011)

De stolpboerderij op de kruising tussen Den Helder en Julianadorp was er niet al te best aan toe. De fundering was matig, de gevels waren gammel, de vloeren verzakt. Toch zag Juriaan van Stigt van LEVS architecten mogelijkheden om het gebouw te transformeren tot een jeugdinstelling. Zelfs toen omwonenden daartegen een juridische procedure aanspanden, de bouwwerkzaamheden tijdelijk gestaakt werden, de gevel instortte en de houten spanten vervolgens een jaar lang in de regen stonden weg te rotten (zodat uiteindelijk driehonderd stalen bouten nodig waren om ze overeind te houden), drong Van Stigt erop aan de draagconstructie te behouden en het silhouet van de stolp te reconstrueren. 'Ik geloof dat de waarde van een boerderij slechts ten dele in stenen schuilt. Boerderijen vormen een stuk van onze collectieve geschiedenis, het zijn de ankerpunten in ons landschap - dat maakt ze zo betekenisvol.' En zo werd de boer-

derij herbouwd, als een eigentijdse interpretatie van het origineel uit 1907, met een traditionele rieten kap en moderne cor-tenstalen verbijzonderingen. Van Stigt: 'Bij herbestemming moet het karakteristieke van het gebouw, in dit geval de gesloten rieten kap, leidend zijn. Vier woonhuizen in zo'n boerderij proppen, dat werkt niet, dan krijg je zo veel ramen dat het dak visueel uit elkaar valt. Door de woonruimten onder de stolp te plaatsen en daaronder de slaapkamer, behielden we de kenmerkende structuur.' Waar vroeger bollen werden geteeld en gepeld, wonen nu jongeren met een licht verstandelijke beperking die (tijdelijk) uit huis geplaatst zijn. Ze werken in de moestuin, klussen op het erf. 'De potentie van de houten constructie zat in de sfeer die hij uitstraalt', legt de architect uit. 'Het gaat om het gevoel dat je op een boerderij woont, in vrijheid bezig kunt zijn in de natuur. Dat is heel wat anders dan een gesloten instelling met een hek eromheen.'



'Het zoekende huis.'

Rob de Jong/ Saph

Boerderijen doen dienst als camping, discotheek, galerie, tapijthall of seksclub



Fred Feddes is publicist en auteur van *Polders* en van *3000 jaar Amsterdam*.

Hergebruik boerderijen

In de meeste boerderijen wonen geen boeren meer. Hergebruik is overal, behalve in afgelegen streken als Oost-Groningen.

De leegstand van boerderijen heeft een langere geschiedenis dan naar voren komt in de reportage uit Bellingwedde (*de Volkskrant*, 12 augustus).

Oost woonde en werkte een groot deel van de Nederlandse bevolking als boer, boerin of boerenmecht. Wonen en werken waren nauw met elkaar verbonden, wat tot uitdrukking kwam in het gebouwtype van de boerderij. Maar dat is lang geleden.

Een steeds kleiner deel van beroepsbevolking werkt in de landbouw; het aandeel kromp van 45 procent in 1950 via 26 procent in 1980 naar 3 procent nu. Ook de absolute aantallen daalden. De agrarische leegloop is dus niet recentelijk begonnen, maar al veel eerder.

Doordat het leefoppervlak door steeds minder mensen wordt bewerkt, zijn minder woon-werk boerderijen nodig. In 1950 telde Nederland 170 duizend land- en tuinbouwbedrijven, nu 67 duizend. Dat betekent verlies maar ook winst: er zijn pakweg een kwart miljoen boerderijen vrijge-

komen voor ander gebruik.

Dit versimpel heeft een onderbelichte betekenis gehad voor de Nederlandse wooncultuur. De Nederlandse bouwindustrie was lange tijd vooral gericht op volkshuizen in grote aantallen en een grote mate van uniformiteit. Het ruimtelijk beleid was gericht op functiescheiding tussen wonen en werken. Voor afwijkende wensen op het gebied van wonen en werken was weinig ruimte.

In die situatie bood de gerichte stroom van vrijkomende boerderijen een welkome uitwijkmogelijkheid voor iedereen die iets anders wilde dan het standaardaanbod. In jargon: de vrijkomende agrarische bebouwing verschaft betaalbare flexibiliteit aan de verder nogal starre gebouwde voorraad.

In de jaren zeventig was het hip om de grote stad te verlaten en in een scheefgezaakt boerderijtje een idyllisch bestaan na te jagen. Wie een dikkere beurs had, kocht eenzelfde bedoening als woonruimte. Ex boerderijen bleef ook geschikt voor vele commerciële, maatschappelijke en creatieve functies.

In de oude boerderij van mijn grootouders zit nu een traocordraai; in die van mijn andere grootouders zat jarenlang een partijcentrum. Professor Dingemans, de hoofdpersoon uit W.J. Hermans' roman *Oude professor*, woonde in 'een boerderijtje, juist ter een woonwiel boerenarbeiderswoning, maar al meer tot buitenhuisje verbouwd' toen hij de Nobelprijs kreeg. Niet ver van Bellingwedde begon Albert Waalkens zijn beroemde galerie in 'Westerwold'. De stripontwerper Jan Kuis heeft zijn atelier in een omgebouwde stal. Voormalige boerderijen doen dienst als bezinningsoord, brocanteerij, camping, caravan-



Vervalven boerderij in de gemeente Bellingwedde.

Foto Harry Cook / de Volkskrant

stalling, discotheek, galerie, garage, groentehuis, geluidstudio, museum, restaurant, seksclub, villa en als tapijthall. Het scala is onuitputtelijk en er komen nog steeds nieuwe gebouwen bij, zoals de vroegboerderij en de wellnessfarm. Boerderijen in boereengebruik zijn al lang een minderheid geworden.

Dat er nu veel boerderijen leegstaan, heeft weinig te maken met agrarische onwilkeidingen, want die gaan door zoals ze al een eeuw verlo-

pen. Het probleem zit vooral aan de vraagrijke: wie wil er nog een oude boerderij? Misschien helpt het als gemeenten ruimhartiger vergunningen voor herbestemming afgeven. Maar de grote vraag is voor welke functies deze gebouwen nog aantrekkelijk zijn.

Veel mensen denken terug naar de hoge onderhoudskosten die andere bestemming- of businessplan tot een onzekere avontuur maken. Bovendien concentreert de bedrijvigheid zich

meer en meer in en bij het stedelijk gebied, en krimpt ze daarbuiten. Als de boerenboerderijen van Bellingwedde bij Leisnes hadden gestaan, zouden ze waarschijnlijk al lang een nieuw leven hebben gekregen. Maar ja, ze staan in Oost-Groningen. Daar is de markt voor consultancykantoren en bib's snel verzadigd.

Aan het rijk paleet van hergebruiksopties moet misschien inderdaad 'landschapruïne' worden toegevoegd.

ART 6a | De Volkskrant, 20 augustus 2014

...ich al wamen
...der het ragen-
...ente. 22 augustus
...werd ver-
...roeren en de
...laagd, vrom de
...men op de
...lar ook nog een
...1966, met als de
...dite vertogen
...en zijn kemp-
...blipen gaan,
...ing in 2015
...en op de Pold in

ard Capelle and
Lhoef

'Binnenland (21
1 artikel 'De
Van Dierck-
lowe we een ge-
deving zijn
...ngt die een
...stante' jaar
...oorde 'we'
...ich steeds
...de leent, hante-
...st haan. 2015
...verreut-
...gever zich en-
...de bank nestelt
...te kaasen. Be-
...gmaatschappij
...van een NGS-
...telde steeds
...et de Nieuwe-
...dellig's, en ook
...'. Dit de gecon-
...et aantal die vau-
...s, maar ook dat
...id dat het aantal
...onder de 100
...it 'we' dan nog
...van Nederland,
...id dat met deze

Brief van de dag Landschapruïnes



Stolpboerderij in Koggenland.

Foto Dirk Beemster

Beoefening van de bouwvallige boerebedrijven zouden al eens in Oost-Groningen voorkomen en elders in het land leegstaande boerderijen zouden allerlei andere nuttige functies vervullen, beweert de polderdeskundige Fred Feddes (*OMG*, 20 augustus).
Mijn onderzoek naar bouwvalligen in de regio Westfriesland (30 kilometer van Amsterdam)

levert echter tot nu toe meer dan 25 in verval geraakte stolpboerderijen op. Deze unieke polderadvoragie boerderijen be-
hoeven tot het agrarisch-cultu-
reel erfgoed. In veel gemeenten van de strook wordt geen sloop-
vergunning verleend, want
men er een ander stolpvormig
gebruik voor terugplaats.
Geheel terecht noemt Feddes

de gebouwen die door de sloop-
bans van de tijd worden ge-
seid 'landschapruïnes'. Wij
pleiten voor een beschermde
status van de percelen, want
'plus belle que la beauté' (nooit est la
ruïne de la beauté') (nooit nog
dan schoonheid is het verval
van schoonheid).
Dirk Beemster, Hoorn
Vereniging De Westnise Bouwal

...en ketenvervoer
...echte lijst me.
Geertje
Brigitte Bardot
Dat als je dit mac-
...en soort clown er
...en ansichtkaart
...kantie heeft ook ('
...guntus) Wat een
...naren conclusie,
...voor dit niet is
...snet worden, als
...naar best. Zo leek
...waar Brigitte Bard
...Heel Peter Giesse
...foto's van doodge-
...den wel eens goed
...Enan uitgaan d
...een oudere accou-
...dan de zoverste al
...vind ik ook heel d
...ook filmen, maar
...haar accies voeren
...naam bekendheid
...doel en dat valt al
...Clasmeaker is Se
...een boeren hooft
...opgrapt in een bo
...Maar ook daartoe
...ten en ik wil van e
Ann

Kanker
Een kanker we de
...logie betreffen?
...een vooraanstaand
...gen blijkt dat 30 p
...kerterij wordt v
...tabak. Roken is m
...lijk voor 16 procent
...nu mervand begr
...over 20 à 30 jaar
...kanker, en meer g
...voor de overige 70
...Nivel-aggeert bij
...meer 30 in zijn heb-
...pen met ruke van
...ten. Het van het 10

ART 6b | De Volkskrant, 27 augustus 2014



REPORTAGE VERVALLEN BOERDERIJEN

Wat moet er gebeuren met het groeiend aantal leegstaande boerderijen dat verkrot op het Groninger platteland? Twee inventieve Groningers bedachten een oplossing.

'Liever een mooie ruïne dan een onleefbaar krot'

David van Nulken

ONONTDEKTE 'Deuren openen'! Dat was heting en socialpreneur Mark Buisson samen met zijn partner Eelke van Nulken bij de realisatie van de eerste 'Leegste' van de Groninger platteland. De eerste was het dorpje Sijbe, in de provincie Drenthe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie.

De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie. De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie.

De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie. De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie.

De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie. De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie.

De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie. De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie.

De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie. De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie.

'Een bouwval is lelijk. Een ruïne vindt iedereen mooi'



• Een voorbeeld van een 'Leegste' in het Drenthe staat in de provincie Sijbe. Foto: Arnold Buisson

De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie. De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie.

De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie. De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie.

De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie. De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie.

De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie. De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie.

De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie. De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie.

De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie. De eerste 'Leegste' van de provincie was het dorpje Sijbe. Het dorpje is nu een van de vele 'Leegste' van de provincie.

Leegland

De leegland van de provincie is het leegland van de provincie. De leegland van de provincie is het leegland van de provincie. De leegland van de provincie is het leegland van de provincie.

• De leegland van de provincie is het leegland van de provincie. De leegland van de provincie is het leegland van de provincie.



verlachten

en Transavia weer rond over Joch

reuzenagel... (Nederlandse persgroep...)

peenders hebben en berkenwants

dit jaar... (De laatste ver...)

alarm wegens band in Breda

Zeer grote... (Breda...)

gaard traint weer welkoddige twist

ropische p... (Vrijdag...)

rullingen & eteringen

aanpak... (Nieuw...)

... (Nieuw...)

Reportage Verpaupering boerderijen

Groninger parels van toen

Ze waren het visitekaartje van het dorp en nu staan de ooit zo trotse herenboerderijen te verkrotten. Door schaalvergroting, familiewetes en erfenskwesties neemt de leegstand van boerderijen in heel Nederland toe.

Van onze verslaggever Ana van Er

BELLINGWOLDE De boerderij die ooit het prestige van dit dorp was, staat nu te verlaten. De muren van het oude woonhuis zijn grotendeels ingestort. Op de restanten van muren en vloeren staat de natuur te groeien. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp.

In het veld van de boerderij staat nu een weiland. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp.

De boerderij is nu een weiland. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp.

De boerderij is nu een weiland. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp.

De boerderij is nu een weiland. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp.

De boerderij is nu een weiland. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp.

De boerderij is nu een weiland. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp.

De boerderij is nu een weiland. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp.

2013 is Bellingwolde, die ooit zo'n... (De boerderij die ooit het prestige...)

De boerderij is nu een weiland. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp.

De boerderij is nu een weiland. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp.

De boerderij is nu een weiland. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp.

De boerderij is nu een weiland. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp.

De boerderij is nu een weiland. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp.

De boerderij is nu een weiland. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp.

De boerderij is nu een weiland. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp. Het is een herenboerderij, een van de mooiste van het dorp.

Maar de Duitse... (Maar de Duitse...)

De Duitse... (De Duitse...)

De Duitse... (De Duitse...)

De Duitse... (De Duitse...)

De Duitse... (De Duitse...)

De Duitse... (De Duitse...)

De Duitse... (De Duitse...)

De Duitse... (De Duitse...)



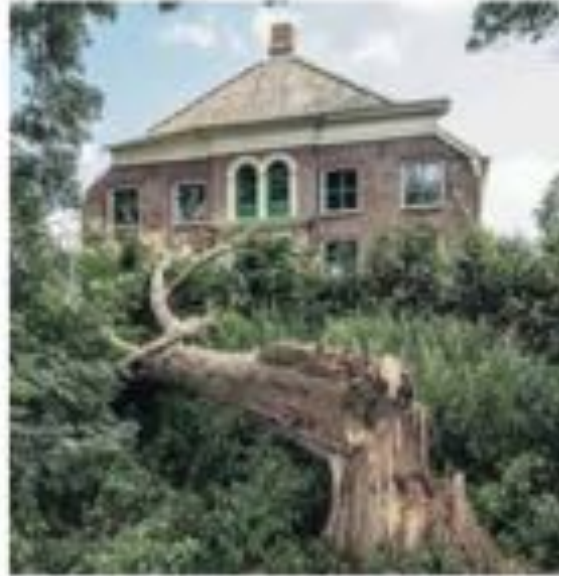
Leegstand van boerderijen kan op termijn groter worden dan die van kantoren

Wageningen Onderzoek is recent onderzoek

Elke boerderij heeft een eigen verhaal. In veel van deze boerderijen zit pijn

Mark De Koeijer, sociaal geograaf

zijn de rotte kiezen van nu



Grote foto linksboven: Bellingwille, Hoofdweg 200, met name de achttien van de achttien op-futuristische adria. Rechts van boven naar beneden: Bellingwille Hoofdweg 214, Bellingwille Hoofdweg 200, Duit Kloosterkerk, Kerkdijk 42.

Foto's: Harry Groot / de Volkskrant

15 mln. m² leegstand agrarisch onroerend goed

De komende jaren zullen circa 20 miljoen boeren stoppen met hun boerderij, aldus onderzoekers van Allure, een online verkooptak van de Wageningen Universiteit. Dat komt voort uit dat 15 miljoen akkers in 2017 aan agrarisch onroerend goed lang komt te staan. Veel van de boerderijen die verloren gaan, zijn door grote dijken en een agrarische inrichting ontworpen, wordt huidige woon- en werkruimte in Nederland. Vooral de schaarse woningmarkt sinds de jaren '70 (vooral dijken en schuilen van landbouw) zijn de belangrijkste boerderij niet populair gemaakt onder toekomstige potentiële kopers die geen boer zijn. De leegstand is nu al zicht-

baar in Doot Ginningen, een landbouwerij met al jaren een leegstaande, maar rond 2000 wordt de leegstand van boerderijen verwacht in Friesland, de Noord- en Zuid-Nederlands. De Wageningen Universiteit, bekend als het meest vakkundige netwerk aan universiteiten die onderzoekers zijn niet meer. Zij gaan ervan uit dat de verlatenheid zal niet blijven, hetzij door een voortdurende boerderij, hetzij door verlaten. Sinds de overname, aldus de onderzoekers. Dit resulteert in geleidelijk verdwijnen van andere boerderij van een oude boerderij, zoals een gereedschap.



Klaar voor de sloop of een tweede leven als 'kraamkamer'?

Marion Stravens

maandag 11 augustus 2014, 03:56

update: maandag 11 augustus 2014, 07:27



Het nieuwe hoofdkantoor van ZLTO in Den Bosch.

Het nieuwe hoofdkantoor van ZLTO in Den Bosch.
ANP

Boeren stoppen ermee. Maar de gebouwen blijven leeg staan, verkommeren of worden gebruikt voor de wietteelt. Sloop is niet zo eenvoudig, want wie betaalt de rekening?

Andere bezoekers laz...

Leegstand boerderijen stral kantoren



Nederland wordt geconfronteerd met toename van leeg ondernemingen. De afname van het beschaafde land, de leegstand van volgens onderzoek wel eens groter kantoren en wikk

3 reacties

Koers BAM herstelt na trad



Bouwer wil geru koersdaling van 1 daarom met tradit spuit omhoog

cyberdiefstal



De berichten over diefstal van ruim 1 miljoen gegevens, m zout worden gen

1 reactie

Vergunningen

Het is dan ook geen wonder dat Nicole Lemijn, wethouder Ruimte en Economie in Deurne de agrarische leegstand hoog op de gemeenteraads agenda heeft gezet. In 2020 dreigt 300.000 m² aan boerengebouwen in Deurne leeg te staan, een kwart van het huidige aantal. Paradoxaal genoeg is er dan ook veel vraag naar vergunningen voor nieuwe stallen, die voldoen aan de milieu-eisen.

Voorzitter Henk Raaijmakers van de lokale afdeling van belangenclub voor boeren ZLTO nuanceert het sombere beeld van Lemijn. "De boer is gestopt maar een groot deel van de leegstaande gebouwen wordt nog voor van alles gebruikt. Als opslag van caravans of van goederen, of soms vinden er nog dieren onderdak." Maar zonder vergunning is dat allemaal niet toegestaan van de gemeente. Waarmee Raaijmakers maar wil zeggen dat leeg niet altijd leeg is.

Een kostbare zaak

Hij wil daarmee de situatie niet bagatelliseren. Verscherpte milieu-eisen, bijvoorbeeld over asbest, maken renovatie of herbestemming van boerengebouwen tot een kostbare zaak. Terwijl aan de andere kant de prijzen voor woonboerderijen de afgelopen jaren met een kwart zijn gedaald en een stal ook steeds minder opbrengt.

Twintig jaar geleden investeerde een agrariër circa €300.000 voor een middelgrote



varkenstal (1000 m², 200 volwassen dieren). De investeringskosten voor een nieuwe stal (circa 2500 m², 400 dieren) kunnen nu oplopen tot € 1 mln.

Milieuregels

'Waar een woonboerderij vroeger een stukje pensioen was voor de ondernemer, is het nu een kostenpost, mede door de aangescherpte milieuregels.'

Een stal is na twintig jaar volledig afgeschreven. Moderne stallen hebben volgens Raaijmakers nieuwe technieken en een beter binnenklimaat, waardoor geuroverlast en antibioticagebruik kan worden verlaagd. 'Dat is beter voor milieu en dierenwelzijn, maar dat verkleint wel de kans op hergebruik van oude gebouwen', vertelt de lokale ZLTO bestuurder.

Asbest

De meningen lopen uiteen over wat er met de leegstaande stallen moet gebeuren. Sloop is een optie, vooral voor de gebouwen met asbest in het dak. ZLTO pleit voor een landelijke regeling, om een 'eerlijk speelveld' te garanderen. Maar de grote vraag is wie dat moet financieren.

De sloopkosten van bovengenoemde varkensstal zijn circa € 15.000. Vooral asbestsanering en verwijdering van het beton van een drijfmestput zijn kostbaar. Daarentegen levert het ijzer van voormalige varkenboxen wel weer wat op, aldus Raaijmakers.

Eenduidig lokaal beleid

Deurne wil de verantwoordelijkheid voor sloop neerleggen bij lokale agrariërs die willen uitbreiden. Lemijn: 'Het platteland moet voor iedereen aantrekkelijk blijven. Het is prima om iets nieuws te bouwen, maar neem dan ook de verantwoordelijkheid voor de sloop van een oude stal.' Volgens de wethouder zijn de kosten 2% tot 3% van de totale investering in een nieuwe stal. Raaijmakers ziet dat niet zitten. 'Dan maak je de ondernemer verantwoordelijk voor het opruimen van de rommel van de buurmen.'

Liever bedenken de betrokkenen alternatieve bestemmingen. Naar schatting de helft van de vrijgekomen agrarische gebouwen is daarvoor geschikt. Banken en makelaars pleiten voor nieuwe economische bedrijvigheid. Maar op de stallen zit een agrarische bestemming en de gemeentelijke procedures voor bestemmingsverandering zijn lang en kostbaar. 'Groot obstakel is het gebrek aan eenduidig lokaal beleid. Dat schrikt investeerders af', zegt Ruud Huirne, directeur food & Agri Nederland van Rabobank. Huirne vindt dat kleine industriële activiteiten moeten kunnen. 'Dat brengt werkgelegenheid en inkomen op het platteland.' Gemeenten moeten daar niet zo krampachtig in zijn en de molens wat sneller laten draaien, aldus Huirne.

Creatieve ondernemers

Niet alle bedrijvigheid past in landelijk gebied. Wethouder Lemijn: 'Bepaalde vormen van toerisme en recreatie kunnen we toestaan, net als zorgboerderijen. Maar industrie hoort thuis op een industrieterrein.' Raaijmakers ziet in een oude stal graag een kraamkamer voor creatieve ondernemers ontstaan. 'Zoals de boerenzoon of -dochter die in een voormalig kippenhok een meubelmakerij, streekwinkel of handel in bloemsierkunst wil beginnen', licht hij toe. 'Dat brengt nieuwe dynamiek.'

11 augustus 2014, 09:11

'Leegstand boerderijen op den duur groter dan van kantoren'



ANP / Remko de Wael

ECONOMIE De komende jaren zullen veel boerderijen leeg komen te staan. Volgens onderzoek van het Wageningse kennisinstituut Alterra gaat het in 2030 om 32 miljoen vierkante meter.

door Mirjam Remie

Dat schrijft het *Financieel Dagblad* vandaag. De leegstand van agrarisch vastgoed kan op den duur veel groter worden dan die van kantoren. Dat komt volgens onderzoekers door modernisering, schaalvergroting en de aanhoudende afname van het boerenbedrijf.

Sinds de eeuwwisseling is het aantal land- en tuinbouwbedrijven met 31 procent afgenomen. Naar verwachting houdt die trend aan, met een jaarlijkse afname van drie procent. Tot 2030 zullen 16 duizend tot 24 duizend boeren stoppen met hun bedrijf, vooral in de krimpgebieden.

Marcel de Rooij van de vastgoedtak van de agrarische belangenvereniging ZLTO zegt in de ochtendkrant:

"Er komen steeds meer agrarische locaties op de markt van boeren die al jaren geleden gestopt zijn. Dat zijn opknoplocaties waar nauwelijks markt voor is. Soms zit er zelfs nog een restschuld op."

LEES MEER OVER: AGRARISCHE SECTOR, LEEGSTAND, ZLTO

'Leegstand van boerderijen straks groter dan kantoren'

NEXT.CHECKT

Dat stond vorige week in Het Financieele Dagblad

Door **STEVEN VERSEPUT** 18 AUGUSTUS 2014

De aanleiding

'Leegstand boerderijen straks groter dan van kantoren', kopte *Het Financieele Dagblad* vorige week maandag op de voorpagina. „Door de aanhoudende afname van het boerenbedrijf, schaalvergroting en modernisering kan de leegstand van agrarisch vastgoed volgens onderzoeken in omvang weleens groter worden dan die onder kantoren en winkels”, schreef de krant. Veel sites namen het over, zoals Nu.nl, NRC, RTL en Omroep Brabant. We checken of de leegstand van boerderijen groter wordt dan van kantoren.

Waar is het op gebaseerd?

Het Wageningse kennisinstituut Alterra publiceerde in maart een onderzoek naar boerderijen die leeg komen te staan. Het 'nieuws' van vorige week was dus al vijf maanden oud. De onderzoekers verwachten dat in 2030 ongeveer 15 miljoen vierkante meter agrarische bebouwing zal leegstaan. Deze leegstand is groter dan de verwachte leegstand van kantoren of winkels in 2030, zo staat in het rapport.

En, klopt het?

Het gaat om een prognose, het is lastig vast te stellen of het feitelijk juist is, dat kan pas in 2030. We kijken waarop de voorspelling gebaseerd is.

Tot 2030 zullen 16.000 tot 24.000 boeren stoppen. Veel bedrijven hebben geen opvolger. Bij de stoppende boeren komen tot 2030 ongeveer 24 miljoen vierkante meter bedrijfsgebouwen (schuren, stallen) en 8 miljoen vierkante meter woonruimte beschikbaar. In totaal gaat het dus om 32 miljoen vierkante meter. Vervolgens wordt de volgende rekensom gemaakt:

De 8 miljoen vierkante meter woonruimte die vrijkomt, tellen de onderzoekers niet mee voor de leegstand, omdat het merendeel bewoond zal blijven.

Vrijkomende bedrijfsgebouwen die gebouwd zijn na 2000, zullen in gebruik blijven, omdat ze nog voldoen aan de hedendaagse eisen. Dit gaat om 4 miljoen vierkante meter.

20 procent van de bedrijfsgebouwen zal in de toekomst gebruikt worden voor 'niet-agrarische bedrijvigheid'. De onderzoekers nemen dit percentage op basis van cijfers uit het verleden. Het gaat om zo'n 5 miljoen vierkante meter.

De totale leegstand in 2030 komt met de volgende rekensom op 15 miljoen vierkante meter: $32 - 8 - 4 - 5 = 15$.

Op deze berekening valt wel wat af te dingen, zegt Edwin Buitelaar, senior onderzoeker grond- en vastgoedontwikkeling bij het Planbureau voor de Leefomgeving. „Het zijn wel erg veel veronderstellingen op elkaar gestapeld. Allerlei moeilijk te voorspellen factoren kunnen nog van invloed zijn op bedrijfsbeëindiging, zoals wet- en regelgeving, voedselprijzen en grondprijzen.” Bovendien, zegt Buitelaar, zou het hergebruik van de boerenbedrijven er in de toekomst mogelijk anders uit kunnen zien: meer woonzorgboerderijen of recreatieve functies.

Dan de vergelijking met de kantoorleegstand. Die bedraagt in 2030 ruim 11 miljoen vierkante meter, staat in het rapport. Klopt dat? Bron is de *Landelijke samenvatting kantorenmonitor* uit 2012. Het getal wordt weliswaar in dit onderzoek genoemd, maar is voor 2040. De prognose voor 2030 staat niet vermeld, maar de leegstand zal dan zeker niet hoger zijn dan 11 miljoen vierkante meter.

Conclusie

Het Financieele Dagblad opende op de voorpagina met het nieuws dat in 2030 meer leegstand is van boerderijen dan van kantoren. Het bericht is gebaseerd op een vijf maanden oud rapport. In 2030 staat 15 miljoen vierkante meter agrarische bebouwing leeg tegenover ruim 11 miljoen vierkante meter kantoorruimte, zo staat in het rapport. Op de onderbouwing valt het een en ander aan te merken, maar de conclusie lijkt juist. We beoordelen de stelling als *grotendeels waar*.

Ook een bewering zien langs komen die je gecheckt wilt zien? Mail nextcheck@nrc.nl



Ja, zelfs de Rabo jaagt de koe uit de weide

ING, CDA en VVD verpauperen ons platteland met hun megastallen, meent Marianne Thieme.

NRC ■ DINSDAG 19 AUGUSTUS 2014

Onderzoeksbureau Alterra van Wageningen UR voorspelt dat de verpaupering van ons platteland dramatische vormen aan zal nemen (NRC 11/8 en Volkskrant 12/8). In de komende twintig jaar zullen 24.000 agrarische bedrijven hun poorten sluiten. Een conservatieve schatting omdat nu al dagelijks zes agrarische bedrijven stoppen bij gebrek aan perspectief. En de Rabobank, samen met het CDA de architect van het huidige landbouwbeleid, aangevuld met ING en VVD blijven zich hard maken voor de bouw van megastallen, intensivering van de landbouw en massale import van veevoer en even massale export van melk, vee, vlees en eieren.

Met name de Rabobank hangt een enorme strop boven het hoofd. Nu al worstelt de bank met de enorme leegstand in de kantorensector waarin de bank een groot deel van de financieringen verzorgt. Ook als grootste hypotheekverstrekker van Nederland heeft de Rabobank het moeilijk met het enorme aantal huizen waarvan de hypotheek onder water staat.

Met de voorspellingen van Alterra wordt het beeld nog aanzienlijk somberder. In 2030 staat naar verwachting vijftien miljoen vierkante meter agrarisch onroerend goed leeg, vijftig procent meer dan de nu al dramatische kantorenleegstand in Nederland.

Ooit voelden plattelandsbewoners zich veilig bij de Rabobank (AAA!) en het CDA als sterke vertegenwoordigers van agrarische belangen. Maar inmiddels wordt duidelijk wie de architecten zijn van de leegloop van het platteland. CDA, VVD en banken als Rabobank en ING zetten volop in op de bouw van megastallen.

Voorzieningen zoals bankfilialen, winkels, scholen en ziekenhuizen verdwijnen, het agrarisch gezinsbedrijf kan niet mee in de ratrace van moordende prijsconcurrentie en jongeren zien het niet meer zitten om het bedrijf van hun ouders over te nemen.

De megamorfose van het platteland zorgt voor industriële complexen die op geen enkele manier passen in het beeld dat we ooit van het platteland hadden. De koe in de wei wordt geofferd aan communities waarin duizenden koeien jaarrond op stal moeten staan en met kunstmatige vruchtbaarheidshormonen voortdurend drachtig gehouden worden om maar zo veel mogelijk melk te kunnen leveren.

Een megastal met 1 miljoen kippen, 35.000 varkens een eigen slachterij en een mestvergister lijkt de normaalste zaak van de wereld te worden. Boeren die hun kleinschalige varkenshouderij wilden omzetten in een geitenhouderij kregen in de afgelopen jaren van de bank alleen een financiering wanneer ze het aantal gehouden dieren (op dezelfde oppervlakte) fors uitbreidden.

Zoals zeevissers in het verleden voortdurend werden aangemoedigd steeds grotere kotters met steeds grotere motorvermogens te laten bouwen, waardoor er nu steeds meer vissers in problemen komen, zo zijn ook de landbouw en het platteland het directe slachtoffer van het megalomane denken van hun vermeende belangenbehartigers die blij gaven van ernstige bijziendheid.



De bomen zouden tot in de hemel groeien, koeien met gouden horens werden er beloofd. En natuurlijk, de melkprijzen zijn ook hoog op dit moment door de toegenomen vraag uit opkomende economieën, hoewel de recente boycot door Poetin roet in het eten kan gooien.

De groothedswaanzin heeft een prijs. De Nederlandse agrarische sector produceert jaarlijks meer dan 70 miljard kilo mest, 4.000 kilo per Nederlander en weet zich geen raad met dat enorme overschot. Volgens de bestuurders van LTO wordt een groot deel (in sommige streken wel tot 40 procent van de mest) frauduleus verwerkt. Het CDA-beleid van de afgelopen decennia vormt de dood in de pot van ons platteland en de leefbaarheid ervan.

De agrarische sector kan de wereld voeden, zo berekende de Universiteit van Minnesota onlangs, door de akkerbouwproducten direct voor menselijke consumptie aan te wenden. Geen veevoer van maken, geen biobrandstof, dan kunnen we met het huidige akkerbouwareaal in de wereld al tien miljard mensen voeden. Zeker wanneer we ook de rest van de landbouwgronden inzetten voor plantaardige eiwitproductie voor humane consumptie. Eerlijke prijzen voor een eerlijk product, dat zal het uitgangspunt moeten vormen. Weg met EU-subsidies. Bescherm de binnenlandse markt tegen prijsdumping met Braziliaanse kip. En zelf stoppen met prijsdumping in bijvoorbeeld Ghana.

Iedereen die zich zorgen maakt over de huidige leegloop van het platteland en de opmars van megastallen en andere ziekmakende vormen van bio-industrie zou nu in actie moeten komen. Inzetten op biologische landbouw, om met name mensen in de eigen regio te voeden. Dat biedt toekomst aan ons platteland. En de kennis daarvan kunnen we exporteren naar landen die met onze hulp – eveneens in de eigen regio – voedsel kunnen telen voor hun eigen bevolking.

De mondialisering van de eiwitproductie heeft geleid tot mondiale problemen als honger, verlies aan biodiversiteit, dierenwelzijnsproblemen, klimaatproblemen en een dreigende fosfaaterisis. En verpaupering en ontreddeering op het platteland, hier en elders.

Laten we leren van onze fouten uit het verleden en nu vorm geven aan een nieuw en duurzaam landbouwbeleid, in het belang van boeren, burgers en buitenlui. En van dieren, natuur en milieu.

Enorme leegstand platteland dreigt in regio Eindhoven en Helmond

11 juli 2014 | Laatste update: 11 juli, 12:14

1 | 28   



Een langgevelboerderij aan de Oude Bakkaweg in Deurne, die langzaam staat te verpauperen.

EINDHOVEN - De leegstand op het platteland dreigt de komende jaren in Zuidoost-Brabant problematische proporties aan te nemen.

Dat blijkt uit een quick scan naar de gevolgen van het vrijkomen van agrarische bebouwing doordat boeren stoppen met hun bedrijf.

Het onderzoek is uitgevoerd door het Eindhovense bedrijf Beeckk Advies

voor Ruimtelijke Ordening, in samenwerking met de gemeenten Deurne en Sint-Oedenrode, Fontys Hogescholen en de provincie. Het onderzoek spitst zich toe op vijf gemeenten met een groot buitengebied: Someren, Oirschot, Eersel, Sint-Oedenrode en Deurne. Samen zijn ze nu al goed voor 616 inactieve

boerderijen, waar wel stallen staan maar geen vee meer wordt gehouden.

In Deurne staan nu al circa 120 boerderijen leeg. Dat aantal stijgt naar verwachting tot zo'n 220 in 2020, rond de 40 procent van alle agrarische bouwblokken in de gemeente.

In totaal komt 223.000 vierkante meter agrarische bebouwing vrij. Als niet wordt ingegrepen, dreigt volgens de onderzoekers het buitengebied te verrommelen en verstenen.

Bekijk ook...

- Weinig oog voor agrarisch erfgoed in de Peel en de Kempen

Leegstand boerderijen tegengaan met 'groepskoop'

04 september 2014 | Laatste update: 04 september, 20:27

1 | 27 |   



Een boerderij bij Winterswijk. © Global Access

WINTERSWIJK - De Winterswijkse buurtschappen proberen mensen te vinden die als collectief een vrijkomende boerderij willen kopen of huren. Zo moet leegstand van boerderijen tegengegaan worden.

De gedachte is dat een groep kopers zich verenigt in een coöperatie en dat de coöperatie een vrijkomende boerderij koopt. De boerderij wordt verbouwd, zodat er meerdere woningen of appartementen ontstaan

met ieder een eigen adres.

Bekijk ook...

- Leegstand gebouwen groter probleem dan lege huizen

Vervolgens betalen de bewoners (die tevens eigenaar van de coöperatie zijn) huur, waarmee de hypotheek langzaam wordt afbetaald.

Pilot

Vooralsnog gaat het om een pilot om uit te zoeken of mensen belangstelling hebben om gezamenlijk een boerderij te kopen. Ook moet duidelijk worden of er boeren zijn die hun boerderij willen verkopen.

Werkgroep

De werkgroep Wonen van de Belangengroepen Buitengebied Winterswijk voert de pilot uit.

Op maandag 22 september wordt tussen 19.30 en 21.30 uur in het gemeentehuis in Winterswijk een informatiebijeenkomst gehouden.

Boerderijen

Leegstand bedreigt het platteland

De komende jaren neemt de leegstand van agrarische bebouwing explosief toe. Dat verwacht onderzoeksbureau Alterra. Schaalvergroting en het ontbreken van opvolgers eisen hun tol, ook in Fryslân. Door **Bauke Boersma**.

Het was een jaarlang ingespannen inspanning de leegstand van de landbouw te beperken. De komende jaren zal het aantal landbouwbedrijven in Nederland dalen met 20 tot 30 procent. Dit is het gevolg van de schaalvergroting en het ontbreken van opvolgers.

Op de jaarvergadering van Plaat en Land is het belang van de landbouw voor de regio Fryslân duidelijk een agrarische

aanpak is nodig om de landbouw te behouden. Het is belangrijk om te weten dat de landbouw een belangrijke sector is voor de regio Fryslân. De landbouw is een belangrijke sector in Fryslân. Het is belangrijk om te weten dat de landbouw een belangrijke sector is voor de regio Fryslân.

De landbouw is een belangrijke sector in Fryslân. Het is belangrijk om te weten dat de landbouw een belangrijke sector is voor de regio Fryslân.

Met elk agrarisch vastgoed is van monumentaal belang. Dat wordt slecht vergoed

opmerkingen worden, maar de landbouw wordt niet als een belangrijk onderdeel van de provincie in Nederland. Voordat de provincie de landbouw kan behouden, moet de provincie de landbouw als een belangrijk onderdeel van de provincie in Nederland beschouwen. Het is belangrijk om te weten dat de landbouw een belangrijke sector is voor de regio Fryslân.

Landbouw is een belangrijke sector in Fryslân. Het is belangrijk om te weten dat de landbouw een belangrijke sector is voor de regio Fryslân. Het is belangrijk om te weten dat de landbouw een belangrijke sector is voor de regio Fryslân.



De markt aan de rand van de boerderij in Fryslân is tussen 1990 en 2012 ruim twee keer zo groot geworden. In de afbeelding rechts zie je het veld dat behoort bij de markt. In de achtergrond is de boerderij van de boer die de markt organiseert.



Deze boerderij staat aan de rand van de boerderijmarkt in Skarsterhoeke. De boerderij staat al lange jaren lang in het veld, maar de markt heeft op Lindendijk een vervallen boerderij koopt. Willem-Jan Wijkman

toeren in het veld. Het veld is nu een markt voor de boerderijmarkt.

De agrarische beleving die op de markt komt is nu ook meer dan de verkoop van producten. Het is nu een plek waar boeren elkaar ontmoeten en waar ze hun ervaringen delen.

Frisland

In Fryslân is het nu anders dan de langdurige boerderijmarkt. Het is nu een plek waar boeren elkaar ontmoeten en waar ze hun ervaringen delen.

Om de verandering van boerderijmarkt te begrijpen is het belangrijk om te kijken naar de geschiedenis van de boerderijmarkt in Fryslân.

Wat de boerderijmarkt is, dat is nu anders dan vroeger. Het is nu een plek waar boeren elkaar ontmoeten en waar ze hun ervaringen delen.

markt is nu een plek waar boeren elkaar ontmoeten en waar ze hun ervaringen delen.

De boerderijmarkt is nu een plek waar boeren elkaar ontmoeten en waar ze hun ervaringen delen.

Se bliuwe, mar kinne it fiederbêld fan de skapen bast net mear opringe

van boeren zijn er nu meer dan vroeger. Het is nu een plek waar boeren elkaar ontmoeten en waar ze hun ervaringen delen.

Om de verandering van boerderijmarkt te begrijpen is het belangrijk om te kijken naar de geschiedenis van de boerderijmarkt in Fryslân.

Fladderlandbouw

Er zijn nu meer dan vroeger boerderijmarkten in Fryslân. Het is nu een plek waar boeren elkaar ontmoeten en waar ze hun ervaringen delen.

markt is nu een plek waar boeren elkaar ontmoeten en waar ze hun ervaringen delen.

De boerderijmarkt is nu een plek waar boeren elkaar ontmoeten en waar ze hun ervaringen delen.

Om de verandering van boerderijmarkt te begrijpen is het belangrijk om te kijken naar de geschiedenis van de boerderijmarkt in Fryslân.

Wat de boerderijmarkt is, dat is nu anders dan vroeger. Het is nu een plek waar boeren elkaar ontmoeten en waar ze hun ervaringen delen.

markt is nu een plek waar boeren elkaar ontmoeten en waar ze hun ervaringen delen.

Boerderijmarkt

De boerderijmarkt is nu een plek waar boeren elkaar ontmoeten en waar ze hun ervaringen delen.

Sloop is voor marktpartijen alleen interessant als er iets tegenover staat

markt is nu een plek waar boeren elkaar ontmoeten en waar ze hun ervaringen delen.

Om de verandering van boerderijmarkt te begrijpen is het belangrijk om te kijken naar de geschiedenis van de boerderijmarkt in Fryslân.

markt is nu een plek waar boeren elkaar ontmoeten en waar ze hun ervaringen delen.

Om de verandering van boerderijmarkt te begrijpen is het belangrijk om te kijken naar de geschiedenis van de boerderijmarkt in Fryslân.

Markt

Wat de boerderijmarkt is, dat is nu anders dan vroeger. Het is nu een plek waar boeren elkaar ontmoeten en waar ze hun ervaringen delen.

Bijlage 3: Meer lezen



Handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen - 2e druk september 2012, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.



Ideeënboek voor een nieuwe bestemming van boerderijgebouwen - November 2005, CLM Onderzoek en Advies, Roodbont B.V.



Resultaten van het jaar van de boerderij 2013 met aantal voorbeelden van getransformeerde boerderijen. - Agrarisch Erfgoed Nederland Blauwdruk 2014



Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen in Overijssel - Januari 2008, Het Oversticht

En verder:

Bedrijven en boerderijen - kansen voor Drenthe - Onderzoek naar aantal niet-agrarische bedrijven in boerderijen en naar vraag en aanbod op de markt voor bedrijfshuisvesting in voormalige boerderijen - Augustus 2005, Duintop Advies

Bouwen aan boerderijen - Ideeënboek voor herstel en vernieuwing van oude boerderijen - 2003 Roodbont

Een tweede jeugd voor boerderij en erf (handreiking + verslag) - 2008 Projectbureau Belvedere

Innovatieve huisvesting op het Friese platteland - Over vrijkomende boerderijen en andere kansen - 2005 Duintop advies

Vrijkomende Agrarische Bebouwing en functiewijziging in de praktijk - Handreiking voor gemeenten - Uitgave van DLV Groen & Ruimte, in opdracht van het ministerie van LNV.

Het Grote Groene misverstand - Ontmaskering van een tunnelvisie op de landbouw en het landelijk gebied. - 2007 Leo Lamers

www.boerderijstichtingfryslan.nl
www.bouwenbijboerderijen.nl
www.herbestemmingnoord.nl
www.kijkmijnerf.nl
www.boerderijboekwinkel.nl



colofon

November 2014

Nancy Arkema | ontwerp + advies
mail@nancyarkema.com
06 25007563
www.nancyarkema.com

