

## **PLATFORM AGRARISCH ERFGOED, Amersfoort 1 april 2011**

Verslag: Marinus van Dintel

Thema: Herbestemming

Johan Laman Trip – boerderijeigenaar (en voorzitter van Agrarisch Erfgoed Nederland)  
Marloes van der Hei en Emil Uriot – beleidsmedewerkers van de gemeente Gemert-Bakel  
Lowik Doude van Troostwijk – architect van bureau Doude van Troostwijk architectuur & landschap  
Coen Eggen – lid van de Boerderijenstichting Limburg en bouwhistoricus

Johan Laman Trip

### **Bezemschoon**

Acht van de tien 'herbestemde' boerderijen krijgen een tweede leven als woning. Dat is minder voorspelbaar dan het lijkt. Zo aantrekkelijk als dat romantische boerderijtje lijkt, zo moeizaam kan het uitpakken. In zijn presentatie deelt Johan Laman Trip zijn ervaringen als boerderijverbouwer in de buurtschap Zuidloo, gelegen in het Overijsselse Bathmen. Aan de hand van drie stadia, Kiezen, Verbouwen en Belonen, gaat hij in op de uitdagingen, maar ook op de gevaren van het verbouwen van een historische boerderij. Want zo'n avontuur lijkt niet voor iedereen weggelegd. Wat begint als een mooi, overzichtelijk droomplaatje eindigt vaak als een langdurig, omvangrijk en kostbaar project. De locatiekeuze, het Kiezen, is vaak nog goed te overzien. Maar hier worden al de nodige concessies gedaan (achterstallig onderhoud, dicht bij een snelweg gelegen). Bij het Verbouwen blijken de eerste serieuze problemen zich voor te doen (de boerderij is niet als modern woonhuis ontworpen, de onderhoudstoestand is slechter dan in eerste instantie gedacht). Vervolgens blijkt het Verbouwen, maar ook het onderhouden ervan flink op de begroting te drukken (authentieke en duurzame materialen zijn kostbaar, zowel de aanschaf als het onderhoud ervan). Al met al is de aankoop en verbouwing van een historische boerderij dan ook niet de beste investering die je kunt bedenken. Wat echter beklijft, is grote voldoening als de klus is geklaard en de omgeving een monument rijker is.

Marloes van der Hei en Emil Uriot

### **Boerderijenbeleid Gemeente Gemert-Bakel**

Gemeenten hebben een belangrijke taak bij behoud en herstel van boerderijen. Dit kan op verschillende manieren. Gemert-Bakel is van mening dat je met verleiden en inspireren meer bereikt dan door het eisen van behoud. De Brabantse gemeente ligt in een vanouds arme streek, waarvan het landschap voortdurend in transitie was (ontginning) en is (schaalvergroting landbouw). Gemert-Bakel is (nog) veel historische boerderijen rijk, helaas leidt de toegenomen welvaart tot de nodige kaalslag ('sloop van de armoede, grond en stenen vormen de manier om de verkregen rijkdom te tonen'). Aangezien het merendeel van het bestand aan historische boerderijen geen wettelijke bescherming geniet, kan de gemeente een sloopvergunning vaak nergens op weigeren. Om toch de nodige bescherming te bieden maakt de gemeente gebruik van het bestemmingsplan. Met dit beleidsinstrument wordt ook enigszins tegemoet gekomen aan de eigenaar. Zo mag een boerderij in bepaalde gevallen gesplitst worden in twee wooneenheden, mits aan de voorwaarden (bijv. instemming met aanwijzing als gemeentelijk monument) voldaan wordt. Op deze manier is in de Gemert-Bakel menig historische boerderij van de slopershamer gered, hoewel enig verlies van cultuurhistorische waarde vaak op de koop toegenomen moet worden. Een ander aansprekend initiatief van de gemeente is de publicatie van een inspiratieboek (*'Het lijkt op een boerderij'*), waarin de lezer op een laagdrempelige manier wordt verleid om op een eigentijdse wijze naar (historische) boerderijen te kijken.

Lowik Doude van Troostwijk

### **De rol van een architect bij verbouw en herbestemmen van oude boerderijen**

Zodra cultuurhistorisch waardevolle boerderijen hun oorspronkelijke functie verliezen is herbestemmen onvermijdelijk. Op zich kan dat goed, ook met behoud van karakteristieke elementen. Het bereiken van een goed resultaat staat of valt met een zorgvuldige voorbereiding. De taak van een architect gaat daarom vaak verder dan alleen het maken van het plan en de tekeningen. Bij herbestemming zijn veel partijen betrokken. Behalve natuurlijk de opdrachtgever zijn dat bijvoorbeeld ook de gemeente, gebruikers, buurtbewoners, oudheidkundige verenigingen, adviseurs, de provincie en de financier. De architect is de verbindende factor tussen de verschillende partijen. Hij of zij heeft de taak de inbreng van deze partijen te verwerken in het ontwerp en af te stemmen met hen. In feite organiseert de architect betrokkenheid. Belangrijke voorwaarde voor een goede uitvoering vormt het vaststellen van de uitgangssituatie van de boerderij: Wat zijn de cultuurhistorische waarden, hoe is de technische staat, wat is de omvang van de bebouwing en wat is de ligging van het object? Vervolgens moet de nieuwe functie hiernaast gelegd worden: het programma van eisen, het budget en de planning. Dit zal leiden tot een ontwerp en de uiteindelijke uitvoering. In de getoonde praktijkvoorbeelden worden diverse scenario's getoond, waarbij de opdrachtgever (projectontwikkelaar, particulier, gemeente), de rol van de architect (opname bestaande situatie, ontwerp, bouwvoorbereiding, bestek en begroting, vergunningen, subsidies, overleg met gemeente, maken landschapsplan, stedenbouwkundig plan, deelname initiatiefgroep) en de participanten (opdrachtgever, gemeente, provincie, monumentenzorg, kopers, adviseur, aannemer, constructeur, hovenier) van project tot project verschillen. Hieruit blijkt dat de architect een generalist is, die de functie van spin in het web vervult en daarbij veelvuldig gebruik maakt van specialisten.

Coen Eggen  
**Na de boer**

Boerderijen in Limburg bestrijken een grote verscheidenheid. Niet alleen wat hun omvang betreft, maar ook de culturele invloedssfeer waarin ze thuishoren. Bekend zijn de grote gesloten hoeves, maar het aantal keuterijen en kleine boerderijen was daar een veelvoud van. Die laatste categorie vond en vindt gemakkelijk een nieuwe bestemming. Problematischer zijn de grote boerderijen.

Meer specifiek in Zuid-Limburg zijn verschillende herbestemmingsgolven te onderscheiden. De eerste golf vond al plaats rond 1870, gedurende de Kulturkampf in Duitsland. Duitse kloosterordes kochten op grote schaal kastelen en bijbehorende boerderijen in Zuid-Limburg op. Deze boerderijen werden - zonder documentatie - sterk verbouwd, waarbij op grote schaal cultuurhistorische waarden verloren gingen. De tweede golf vond plaats na 1930, met de exploitatie van de mijnen. Vooral in oostelijk Zuid-Limburg werden veel boerderijen afgebroken of herbestemd als woning. De derde golf vond plaats rond 1960, waarbij vooral kleine vakwerkhuizen tot recreatiewoning werden omgebouwd. De vierde golf vond plaats rond 1980, toen op grote schaal boerderijen werden omgevormd tot woningen, kantoren, partycentra, conferentieoord, maneges en zorginstellingen. De spreker is voornamelijk pessimistisch over de toekomst. Dit geldt met name voor het verlies aan cultuurhistorische waarden bij restauratie en herbestemming. De boerderijen in de bebouwde kom staan onder druk. Maar de grotere boerderijen vergaat het niet veel beter. Hoewel opgekocht door kapitaalkrachten, gaat veel authenticiteit door onwil en onwetendheid verloren. Vaak blijft alleen de schil en de locatie over. Vooral een gebrek aan bouwhistorisch onderzoek leidt tot veel schade. Gelukkig zijn er ook nog eigenaren die zorgvuldig met hun historische boerderij omspringen. Juist ook in situaties, waarin alles verkeerd had kunnen gaan. En dat is dan nog een kleine opsteker voor de toekomst.