



Drie provincies delen hun ervaringen

DRENTHE - OVERIJSEL - GELDERLAND

# HERBESTEMMING LEEGSTAAND VASTGOED

Dag besteding



## Machines maken plaats voor mensen

De in 1896 door de melkveehouders opgerichte coöperatieve zuivelfabriek in Gees heeft ruim een eeuw gefunctioneerd. Toen in 1999 alle activiteiten ophielden werd het pand, centraal gelegen in het dorp, verkocht aan een particulier. Bijna tien jaar later diende een nieuwe koper zich aan: de Drie Notenboomen, een franchiseorganisatie in de zorg. Deze ontwikkelt kleinschalige woonvoorzieningen voor verschillende doelgroepen: het Herbergier-concept. Sinds 2009 biedt het beeldbepalende pand plaats aan 16 ouderen met geheugenproblemen. Voor het dorp was het belangrijk dat het pand en daarmee de historie, behouden is gebleven.

“De zuivelfabriek is nog altijd een gewaardeerd fenomeen in de gemeenschap. Het heeft niets van zijn glans van weleer verloren. Mensen uit het dorp vertellen graag over hoe de fabriek vroeger deel uitmaakte van de samenleving en zijn blij dat het gebouw behouden is gebleven.”

Ike Vastenhoud, de Herbergier

## *Lokaal*

Zorg er als nieuwe ondernemer voor dat je draagvlak in het dorp creëert. Schakel zoveel mogelijk lokale ondernemers in en maak gebruik van de lokale voorzieningen. Houd je aan de lokale gebruiken en gewoonten.

## *Ook regionaal*

Luister naar je omgeving. De Herbergier begint langzamerhand ingeburgerd te raken in het dorp. Ook begint de Herbergier meer een regionale en lokale functie te krijgen. ‘De fabriek’ heeft een ruime betekenis gekregen.



## Schoolgebouw wordt dorpshuis

In 2013 moest de school in Roderesch de deuren sluiten. Tegelijkertijd was het bestaande dorpshuis niet meer 'van nu'. Er waren te weinig mogelijkheden voor activiteiten en ontmoeting, terwijl onderzoek van de dorpsbelangenvereniging uitwees dat de drie dorpen daar wel degelijk behoefte aan hadden. De gemeente Noordenveld verkocht het schoolpand aan het dorp en ondersteunde het initiatief tot herbestemming met geld en het faciliteren van vergunningen. Door de eigen inzet van bewoners en de samenwerking met lokale bedrijven is de school verbouwd en geschikt gemaakt als dorpshuis. Een aparte stichting waakt over het beheer van gebouw 't RAShuys, dat verschillende functies herbergt en in september open ging.

“Door snel te anticiperen op de leegstand en dankzij een welwillende gemeente, konden we de voormalige school als dorpshuis voort laten bestaan. Mede dankzij de inzet van een grote groep mensen die bij de verbouwing geholpen heeft, kunnen nu zo’n vijftig mensen per week deelnemen aan sociaal culturele activiteiten.”

Janneke Ulrich, voorzitter Stichting RAS

Leerervaring

## *Draagvlak*

Aantoonbaar draagvlak onder bewoners van drie dorpen maakte herbestemming in eigen beheer mogelijk. Door vrijwillige inzet bij de bouw en samenwerking met lokale ondernemers werden de kosten in de hand gehouden.

## *Samenwerking*

Goede samenwerking met de gemeente leidde tot positieve ondersteuning: inhoudelijk advies, cofinanciering en soepele overdracht van het gebouw.



## Woonzorg in voormalig restaurant

‘De markies van Karabas’. De naam roept een sprookjesachtige sfeer op. De dorpsbewoners van Alteveer-Kerkenveld hadden jarenlang andere associaties. Het was hun een doorn in het oog dat dit voormalige restaurant op een prachtige plek in het groen, naast de speeltuin, leegstond. Gelukkig kwam er een oplossing. Twee ondernemers, altijd werkzaam geweest in de zorg, zochten een pand om kleinschalige zorg met kwaliteit en oog voor de mens te realiseren. Samen met hun echtgenoten, met ervaring in de bouw, bouwden ze het voormalige restaurant om tot kleinschalige woonzorg voor ouderen in een dorpse omgeving: Woonzorg De Berkenhof. Inmiddels is het concept uitgebreid tot vier locaties in Zuidwest-Drenthe.

“De herbestemming is winst voor de gemeenschap. Het pand stond lang leeg en leegstand is achteruitgang. Nu ziet het er weer goed uit. Oudere mensen uit het dorp kunnen nu in hun eigen buurt blijven wonen; er is een samenwerking met de school en het plaatselijk belang. De plek leeft weer!”

Meta Kroon en Jacqueline Smit, woonzorg De Berkenhof

## *Behoeften op het platteland*

Het initiatief sluit aan bij de behoeften op het platteland, er is voor deze vorm van wonen meer vraag dan aanbod.

## *Twee voordelen*

Bij de herbestemming snijdt het mes aan twee kanten: een probleem van het dorp is opgelost en De Berkenhof is ingebed in de dorpsgemeenschap van Kerkenveld.



## Van schoolbankje naar bankstel

De inwoners van Beltrum willen samen met de gemeente Berkelland hun dorp en buitengebied toekomstbestendig maken op het gebied van wonen. Met het voorbeeldproject 'Toekomst wonen in Beltrum' worden gezamenlijk keuzes gemaakt. Een van de doelen is om beweging te krijgen in de woningmarkt, zodat ouderen naar een geschikte seniorenwoning kunnen verhuizen en jongeren terecht kunnen in de vrijkomende woningen van ouderen. Een concreet plan ligt er voor de school, die te groot is voor Beltrum. Hierbij zijn twee denkrichtingen: tijdelijke woningen voor jongeren realiseren voor de komende tien jaar en deze verhuren; de school slopen en hier vijf woningen voor senioren bouwen.



“De samenwerking met de gemeente is heel constructief. Belangrijk voor ons, maar ook voor hen, is dat we werken van onderop. Onze plannen hebben draagvlak bij jong en oud. Die plannen sluiten naadloos aan bij de visie van de gemeente.”

Bas Hommelink, voorzitter Stichting Kulturhus Beltrum

### *Een gedragen plan*

Zorg voor een plan dat gedragen wordt door meerdere stakeholders en het dorp en zorg voor een goed overleg en samenwerking met de gemeente.

### *Regels*

De toepassing van regels in z'n algemeenheid zou soepeler mogen, want die worden soms wel erg star geïnterpreteerd.



## Nieuw leven voor erfgoed

Het dorp Varsselder is in beweging. Er is een gebiedsherbestemming rond de beeldbepalende molenromp in het dorp. Hier zijn al woningen gebouwd en het is de bedoeling om er acht woningen bij te bouwen. Er is met name bij jongeren vraag naar woonruimte. Spannend is of alles lukt binnen de periode van het huidige wooncontingent.

Een tweede plan is het kerkgebouw terug te kopen als dorpsgemeenschap. Er zijn twee ondernemers die het initiatief hebben genomen om als stichting de kerk over te nemen en deze weer nieuw leven in te blazen door er een brede maatschappelijke functie aan te geven.

“Vanuit Dorpsbelangen ondersteunen we de initiatieven voor behoud en nieuwe bestemming van molenromp en kerkgebouw. Het zijn beeldbepalende elementen. Het zou grote impact hebben voor het dorp als die er niet meer zouden zijn. Maar je kunt niet in stand houden om het in stand houden alleen. Het is belangrijk dat we een goede functie en invulling vinden van het kerkgebouw, gericht op de toekomst. Daar zetten we ons dan ook voor in.”

Wim Klompenhouwer, voorzitter Dorpsbelangen Varsselder-Veldhunten

### *Monumentstatus*

Een monumentenstatus is belangrijk voor het behoud, maar kan belemmerend zijn bij ontwikkeling.

### *Betrokken zijn*

Ga er als dorpsraad dicht bovenop zitten! Wees alert op de rollen van de verschillende spelers in het proces.



## Jongeren in de Welkoop, ouderen in de pastorie

Jongeren en ouderen in Zieuwent hebben behoefte aan betaalbare en passende woonruimte in het dorp. Die is er onvoldoende. Verbouw van het voormalige Welkoop pand (Boerenbond) tot zes huurwoningen voor jongeren (en acht woningen voor starters op het terrein erachter) moet vraag en aanbod bij elkaar brengen.

Een tweede traject in Zieuwent is het creëren van negen zorgappartementen voor ouderen in de monumentale pastorie in het hart van het dorp.

“Onze uitdaging is hoe we de jongeren hier vasthouden en faciliteren door het bieden van betaalbare huurwoningen. Dat vraagstuk knopen we aan de wens om de vormgeving van een karakteristiek pand met betekenis voor de gemeenschap in stand te houden. Best nog een puzzel. Want er is veel en complexe regelgeving om rekening mee te houden.”

Bennie Hummelink, bestuurslid Zieuwents Belang

Leerervaring

## *Investeren*

Het blijkt moeilijk om investeerders te vinden die de Welkoop willen verbouwen. Gekozen is voor het oprichten van een coöperatie. Leden van de coöperatie investeren samen (via certificaten van € 1000,-).

## *Subsidie*

Kijk naar subsidiemogelijkheden, in dit geval het provinciale programma ‘SteenGoed Benutten’, gericht op de herbestemming van leegstaande gebouwen en gebieden.



## Statushouders in de school

Kort na het vieren van het 250-jarig bestaan (!) viel het doek voor de school op de Elshof, kleine kern van de gemeente Olst-Wijhe. Het Plaatselijk Belang is dan al een tijdje bezig mogelijkheden voor herbestemming te onderzoeken. De gemeente geeft toestemming voor een woonbestemming. Jongeren uit de omgeving tonen geen interesse. Vanuit de directe omgeving komt het plan de school geschikt te maken voor statushouders. De gemeente gaat akkoord en voorziet in de noodzakelijke aanpassingen van het gebouw voor 16 Eritrese jong volwassenen. Deze statushouders blijken uiteindelijk de verkeerde personen op de verkeerde plaats. De jongeren zijn voornamelijk gericht op steden met mogelijkheden voor scholing, werk en vervoer. Medio december 2016 vertrekken de laatste 3 bewoners. De school wordt, met een woonbestemming, nu door de gemeente te koop aangeboden.

“Wij kijken als Plaatselijk Belang en bewoners terug op een pijnlijk verlopen proces met helaas vele verliezers. De verwachtingen van verschillende belanghebbenden bleken niet te matchen met de realiteit. Hieruit blijkt nog maar eens hoe belangrijk communicatie is en niet te vergeten het moment van informeren.”

Frank Schumacher, voorzitter Plaatselijk Belang Elshof

## *Verwachtingen*

Het is belangrijk dat zowel bij statushouders als bewoners, verwachtingen concreet, helder en realistisch zijn.

## *Op tijd*

Het participatieproces en het sturen op eigen kracht van de bewoners, mogelijkheden zoeken en bespreekbaar maken, moet je vroegtijdig introduceren.



## Ter lering ende vermaeck: museum in oude veevoederfabriek

In de boerencoöperatie C.A.V.V. in Luttenberg werd veevoer gemaakt. Toen door de schaalvergroting in de veevoederindustrie deze kleine fabriek leeg kwam te staan, ontstond het idee het gebouw te behouden en een museale functie te geven.

Museum De Laarman biedt onderdak aan de verzameling oude tractoren en landbouwmachines van de heer Tielbeke en is een samenwerkingsverband van betrokkenen uit de agrarische wereld, de toeristische en culturele sector en sinds kort ook scholen. Jongeren met een lichte verstandelijke beperking vinden er een leerplek. Er zijn exposities over voedsel; het leven van boerenfamilies en bezoekers kunnen kaarsen maken.



“Het museum heeft betekenis voor het dorp. Mensen uit het dorp en mensen met afstand tot de arbeidsmarkt komen hier voor dagbesteding. We hebben talrijke evenementen: van proeverij tot een oldtimershow. We zijn een verbindende factor in het dorp, niet in de laatste plaats door de honderd vrijwilligers uit het dorp die allemaal een bijdrage leveren.”

Hans Kortstee, voorzitter Stichting De Laarman

## *Uitstraling*

De uitstraling van het gebouw is belangrijk. Die was de eerste jaren onvoldoende. Later is dit verbeterd en is er o.a. een ontvangsthal bijgekomen met een entree voor minder invaliden.

## *Vrijwilligers*

Het museum drijft op een groot aantal (oudere) vrijwilligers. Om voortbestaan te garanderen is het zaak jongeren erbij te betrekken.



## Verenigingen terug in Herberg De Pol

Soms kan een herbestemming een gebouw juist weer zijn oude functie en plek in het dorp geven. Dat gebeurde bij Herberg De Pol in Diepenheim. Het uit 1901 stammende café met danszaal was tevens het clublokaal van de Diepenheimse verenigingen: van motorclub tot toneelvereniging, van schutterij tot zangvereniging. In de jaren zestig veranderde de bestemming. De danszaal werd pakhuis voor een molenaar en de herberg zou veertig jaar leeg staan. Tot het moment waarop drie verenigingen – Stichting Herberg De Pol, Kunstvereniging Diepenheim en Stichting Kunsten op straat – het initiatief namen om een nieuw cultureel centrum van de grond te krijgen.

Nu is het een bruisende culturele plek in de gemeenschap waar wederom verenigingen onderdak hebben gevonden. Daarnaast is er een bibliotheek, een toeristisch informatiepunt, café-restaurant, een theater binnen, een klein openluchttheater en zijn er vergaderruimtes.

“Kunst en cultuur verbindt mensen in het dorp.  
Daarnaast zijn we een laboratorium voor kunstenaars en  
theatermakers. Om dat voor elkaar te krijgen was een heel  
proces. We zijn ruim dertig jaar bezig geweest voor we het  
cultuurcomplex van de grond hadden. Nu is iedereen blij  
met deze dynamische plek.”

Marinus Aaftink, bestuurslid Stichting Herberg De Pol

### *Lange adem*

De gemeentelijke politiek interesseren is een kwestie van lange adem. Het heeft lang geduurd voor er politiek draagvlak en financiële middelen beschikbaar waren.

### *Kansen zien*

De mensen in het dorp hadden in het begin niet veel met kunst. Dat is nu anders – Diepenheim en inwoners zien het inmiddels als kans zich te profileren.

## Redactie

Luit Hummel, Henriëtte Neuijen, Jan van Sandwijk,  
René Stern (projectcoördinator), Willemien Woostenenk.

*Herbestemmen leegstaand vastgoed* is een uitgave van de Landelijke Vereniging voor Kleine Kernen (LVKK) en gepubliceerd in 2017. Kijk voor meer projecten en een flowchart met het proces van herbestemmen op [www.lvkk.nl](http://www.lvkk.nl)



# HERBESTEMMING LEEGSTAAND VASTGOED

Uiteenlopende ontwikkelingen hebben er de laatste jaren voor gezorgd dat ook in kleine kernen vastgoed leeg kwam te staan: banken die alleen nog werkten met een regio-kantoor, scholen waarvan de leerlingengrens onder het minimumaantal dook, agrarische bedrijven die de schaalvergroting niet konden maken of waarvoor geen opvolging was, verzorgingstehuizen die dichtgingen, kerken waarvan de geloofsgemeenschap te klein werd. Er zijn tal van redenen waarom gebouwen hun functie verloren. Zeker in kleine kernen en dorpen, die te maken hebben met krimp en druk op de leefbaarheid, kan dat leiden tot een neerwaartse spiraal. Een leeg pand, slaat juist hier een gat in het dorp. Gelukkig zijn er ook sociale ontwikkelingen die kansen bieden, die een impuls kunnen geven aan herontwikkeling en herbestemming. In deze waaier delen drie provinciale verenigingen en verschillende initiatiefnemers hun ervaringen. Zo, dat andere initiatiefnemers hier weer van kunnen leren.

