

Karakteristieke gebouwen



Oud Gebouw, Nieuw Gebruik



Brede Overleggroep Kleine Dorpen in Drenthe (BOKD)
Steunpunt Dorpsuizen Drenthe (SDD)

Kampsweg 4, 9418 PE WIJSTER

tel.: 0592 31 51 21 / E. info@bokd.nl / I. www.bokd.nl

Karakteristieke gebouwen

KARAKTERISTIEKE GEBOUWEN IN DORPEN

Verandering is van alle tijden. In kleine dorpen is dat niet anders. Ook als het gaat om de gebouwde omgeving en het gebruik van karakteristieke panden in dorpen. Of anders gezegd, gebouwen die van waarde of betekenis zijn voor de dorpsgemeenschap.



Dat kan bijvoorbeeld liggen in de cultuurhistorische waarde, het beeldbepalende uiterlijk of de (voormalige) functie en de herinneringen en beleving die daarbij een rol spelen.

Door economische en demografische factoren is groei en uitbreiding van dorpen nu minder aan de orde dan een tijdje terug. De aandacht is meer komen te liggen op hergebruik, vernieuwen en het combineren van functies. Of zelfs sloop.

Gebouwen komen vaker leeg te staan. Bijvoorbeeld kerken, scholen, winkels en bedrijfspanden. De reden voor het beëindigen van de eerdere functie kan zijn te weinig gebruikers (kerkgangers, kinderen), economische (te weinig klanten) of persoonlijke omstandigheden (geen opvolger, ziekte).

Gevolg is dat deze gebouwen met betekenis leeg komen te staan. Soms wordt er snel weer een nieuwe bestemming en/of eigenaar gevonden, al dan niet met betrokkenheid van de dorpsbewoners. In het ergste geval verpauperen deze gebouwen en vormen een zogenaamde "rotte kies". Als er geen oplossing is, levert dit enkel tot negatieve energie bij de betrokkenen en draagt dit niet bij aan de leefbaarheid in het dorp.

De eigenaren van deze gebouwen zijn divers, particulieren, bedrijven en organisaties. Maar ook de overheid, een term die niet zozeer direct de dorpsbeleving raakt, maar wel vaak terugkomt in beleidsstukken is 'maatschappelijk vastgoed'. Dit zijn gebouwen met een maatschappelijke functie in eigendom van de gemeente. In een aantal gevallen gaat het bij leegstand van maatschappelijk vastgoed om de beeldbepalende en karakteristieke panden in het dorp. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de school of het oude gemeentehuis.

De verwachting is dat in de komende jaren de leegstand toe zal nemen. Behoud en herbesteding is van alle tijden, denk aan de BOKD werkgroep Woningen in boerderijen in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw. Wat veranderd is, zijn de behoeften aan voorzieningen en functies in het dorp, en mogelijk ook de investeringsmogelijkheden.

Voor de BOKD is dit voldoende aanleiding om dit onderwerp te agenderen en te pleiten voor een sterke betrokkenheid van de dorpen bij de aanpak van leegstand, zowel bij particulier als maatschappelijk vastgoed.

**DOSSIER
MAATSCHAPPELIJK
VASTGOED**

ENKELE VOORBEELDEN



In Drenthe zijn tal van voorbeelden te vinden van hergebruik van panden. De voormalige schoolgebouwen van Hijken en Zwiggelte hebben nu een woonbestemming, die van Elp is gesloopt. Het pand Seubers, waar eerder een autobedrijf was gehuisvest, wordt tot opluchting van het dorp Aalden na jaren leegstand en verpaupering eindelijk gesloopt, waarna er nieuwbouw zal plaatsvinden.

In andere dorpen worden op dit moment plannen gemaakt. In De Groeve wordt bijvoorbeeld nagedacht over hergebruik van de voormalige Melkfabriek. In Eexterveenschekanaal wordt gesproken over nieuw ondernemerschap in relatie tot panden met cultuurhistorische waarde, waaronder de voormalige kazerne van de marechaussee.

In Roderesch is het voormalige schoolgebouw door Dorpsbelangen voor het symbolische bedrag van 1 euro overgenomen van de gemeente. Het zal verschillende functies gaan herbergen als het aan de dorpsbewoners ligt: dorpshuis, sport, vergaderruimte, ateliers en expositieruimte en dorpskroeg.

In Gees is de voormalige Melkfabriek omgebouwd en geschikt gemaakt voor huisvesting en zorg aan mensen met een geheugenstoornis.



Voormalige school Roderesch



Voormalige Melkfabriek Gees



d'Olde Karke in Echten

heeft door inzet van het dorp een dorpshuisfunctie gekregen

WEET WAT JE HEBT, WEET WAT JE WILT

Als bestuur van een Dorpsbelangenvereniging is het van belang om de voelhoorns uit te hebben staan. Hoe is het gesteld met de voorzieningen en waardevolle gebouwen in het dorp en het gebruik daarvan?

Aan de andere kant: welke behoeften leven in onze gemeenschap? En hoe zouden die behoeften kunnen zijn over vijf jaar?

De factor tijd is belangrijk. Soms is er te weinig tijd omdat sloop op de loer ligt of dat er door de eigenaar pas kort voor de verandering of sluiting wordt gecommuniceerd met het dorp. Ook bij het overdragen van een voorziening aan het dorp, bijvoorbeeld een dorpshuis, is er tijd nodig om te mobiliseren en goede plannen te maken.

Een paar tips

Kijk vooruit

Probeer te anticiperen op ontwikkelingen. Discussieer geregeld met elkaar over de toekomst van je dorp en de veranderende behoeften in je gemeenschap. Het hebben van een eigen toekomstvisie of koers helpt. Als zich dan kansen of problemen voordoen kun je sneller handelen.

Wees creatief

Want slim combineren lijkt de toekomst te hebben. Via internet of mobiele telefonie iets bestellen en in je dorpshuis ophalen? Bijvoorbeeld voor pakketen, boodschappen of de stomerij?

-> Het belang van snel internet voor de toekomstige leefbaarheid van het platteland is ook iets om je druk over te maken.

Tijd nemen

Beding tijd. Ineens iets herbestemmen of overnemen als dorp kan niet, daar moet goed over nagedacht worden. Ook moet soms een bestemmingsplan gewijzigd worden.

Werk samen

Maak de gemeente medeverantwoordelijk, ga met de wethouder in gesprek. Zoek actief de samenwerking en het overleg met de gemeente op.



HERBESTEMMING IN STAPPEN

Hieronder is in vogelvlucht weergegeven welke processtappen doorlopen kunnen worden bij herbestemming van gebouwen.



- 1. Op de agenda zetten: urgentie**
Eerst moet er een noodzaak of reden zijn voor Dorpsbelangen om in actie te komen. Is er bijvoorbeeld sprake van verpaupering? Zijn er dorpsbewoners die in de knel komen omdat ze bepaalde diensten missen? Dreigt een voor het dorp karakteristiek pand gesloopt te worden? Is er een behoefte bekend waarvoor geen ruimte beschikbaar is?
- 2. Inventariseren: inzicht**
Vervolgens zal de situatie in beeld gebracht moeten worden. Hoe is de situatie feitelijk als het gaat om het gebouw en wensen of behoeften vanuit het dorp? En zijn er mensen in ons dorp met specifieke kennis en vaardigheden die kunnen meedenken? Hoe is het gesteld met ander maatschappelijk vastgoed in ons dorp, zijn combinaties mogelijk? Hebben we hulp of ondersteuning nodig van buiten?
- 3. Plan maken: doel en haalbaarheid**
Als de feitelijke situatie in beeld is, kan er nagedacht worden over mogelijkheden en kan bepaald worden of je als dorp ergens energie in gaat steken. Aspecten als draagvlak in het dorp, het vinden van partners zoals bijvoorbeeld gemeente of marktpartijen. Een vraag die zeker beantwoord moet worden is: Wat kunnen we als dorp zelf en waarbij is samenwerking of hulp van anderen nodig? Uiteraard komt het financieel doorrekenen van het plan aan de orde, want de toekomstige exploitatie moet vertrouwen geven.
- 4. Realisatie**
Tenslotte komt na groen licht de fase van het uitvoeren. Vaak kan dit in belangrijke mate door zelf de handen uit de mouwen te steken. Bekijk ook of lokale aannemers en/of ondernemers ingeschakeld kunnen worden.

In de jaren '80 van de vorige eeuw was onder de vleugels van de BOKD de werkgroep "Woningen in boerderijen" actief. Veel boerderijen kwamen leeg te staan en aan de andere kant was er behoefte aan goedkope huisvesting.

werkgroep woningen in boerderijen
p.a. vereniging brede overleggroep kleine dorpen in drenthe



Aan de leden van de Werkgroep
Woningen in Boerderijen

Meer informatie en voorbeelden over hergebruik van karakteristieke panden:

[Libau](#)

[Stichting DBF](#) leefbaarheidsprojecten in Noord Nederland

[Herbestemming Noord](#) meldpunt en kenniscentrum herbestemming

Een voorbeeld van het combineren van voorzieningen:

[Krokoweb](#)



Colofon

Dit is een uitgave van
BOKD
december 2014

Werkgroep

Dirk Jasper Keegstra

Sonja Corsmit

Wijnhout Punt
(fotografie)

Vragen of ondersteuning nodig?

Natuurlijk kunt u altijd bij de BOKD terecht. Bijvoorbeeld voor het inventariseren van behoeften, het maken van een toekomstvisie, het opstellen van een plan van aanpak, hulp bij het maken van een exploitatieplan en procesbegeleiding bij het bijeen brengen van verschillende belangen.



Brede Overleggroep Kleine Dorpen in Drenthe (BOKD)
Steunpunt Dorpsuizen Drenthe (SDD)

Kampsweg 4, 9418 PE WIJSTER
tel.: 0592 31 51 21 / E. info@bokd.nl / I. www.bokd.nl