



g e m e e n t e
o l d a m b t

Boerderijenprogramma 2023

Inhoudsopgave

Samenvatting	3	7 Hoe gaan we verder met dit programma?	77
Leeswijzer	5	7.1 Inbedden	78
		7.2 Evalueren en bijsturen	79
1 Introductie op het boerderijenprogramma	6	Bronvermelding	80
1.1 Inleiding en aanleiding	7	B1 Beleidsanalyse	82
1.2 Doel van dit programma	8	B1.1 Europees beleid	83
1.3 Hoe is dit programma tot stand gekomen?	10	B1.2 Rijksbeleid	85
		B1.3 Provinciaal beleid	90
2 Graanrepubliek, verleden en heden	12	B1.4 Gemeentelijk beleid	98
2.1 Introductie op het landschap	13	B1.5 Terugkoppeling overheden en belangengroepen	104
2.2 De geschiedenis van de Oldambtster boerderij	16	Colofon	111
2.3 Analyse van het huidige boerderijenlandschap	21		
2.4 Beeldverhaal: het palet aan boerderijen	26		
3 Sterktes en zwaktes, ontwikkelingen en opgaven	29		
3.1 Zwaktes en bedreigingen	30		
3.2 Sterktes en kansen	33		
3.3 Veranderende context en transitie	35		
4 Onze visie	44		
4.1 Sturingsfilosofie	45		
4.2 Uitgangspunten voor de visie	46		
5 Beleid	50		
5.1 Beleidsanalyse	51		
5.2 Voorlopig advies uit het participatietraject	59		
5.3 Succesfactoren en randvoorwaarden	63		
6 Uitvoeringsagenda	66		
6.1 Uitvoeringsagenda	67		

Samenvatting

Problematiek

De boerderijen in het Oldambt zijn een belangrijke culturele, historische en economische pijler in de gemeente. Veel eigenaren worstelen echter met de instandhouding van hun pand. Er is sprake van achterstallig onderhoud, leegstand en problemen door gaswinning, droogte en bodemdaling. Hierdoor komt ook de gebiedsidentiteit van het Oldambt in het geding.

Ambitie

De ambitie van dit programma is een gemeente waarin de historische boerderijen door hun spreiding, staat en functie duurzaam bijdragen aan de leefbaarheid – de ‘brede welvaart’ – en de gebiedsidentiteit van het Oldambt. De gemeente zet zich in voor toekomstbestendige boerderijen.

We maken hierbij onderscheid tussen de korte en lange termijn. Op korte termijn werken we aan het toekomstbestendig maken van boerderijen door middel van projecten die voortkomen uit het Boerderijenprogramma. Op de lange termijn willen we het unieke landschap van Oldambt, waar de boerderijen een belangrijk onderdeel van zijn, beschermen en uitdragen. Daarom verkennen we de mogelijkheid van Oldambt als Nationaal Landschap in 2030 of als UNESCO Werelderfgoed in 2050.

Visie en aanpak

Om onze ambitie waar te maken hanteren we vier uitgangspunten. Onder elk uitgangspunt staan enkele maatregelen voor een effectief beleid.



1. *Systeemaanpak*

Er zijn veel grote maatschappelijke en ruimtelijke opgaven die van invloed zijn op de boerderijen. Als gemeente brengen wij actief alle ontwikkelingen en effecten in kaart en benutten we de kansen die zij meebrengen. Door aan te sluiten op ontwikkelingen en programma's ontstaat de mogelijkheid om mee te liften.

- Toekomstbestendige boerderijen als hoofddoel binnen onze gemeentelijke organisatie. Aanpalende beleidsvelden als de omgevings-, bedrijvigheids-, energie-, landschaps-, toerisme en recreatie-, en woonvisie benoemen de boerderijen als speerpunt.
- We sluiten zoveel mogelijk aan op bestaande samenwerkingsverbanden en -structuren en -netwerken. Andere projecten benutten we als vliegwiel, zoals het Koepelproject Graanrepubliek 2.0.

2. *Adaptief beleid*

We benutten deze ontwikkelingen en netwerken optimaal door ons beleid er op aan te passen. Adaptief beleid is wendbaar en speelt snel in op relevante ontwikkelingen.

- Beleid is ondersteunend en richtinggevend, maar vormt geen blauwdruk. Het systeem en de ontwikkelingen daarin vormen het vertrekpunt. Dit vraagt om reflectie, herijken van beleid en maatwerk en een jaarlijkse uitvoeringsagenda.
- Een permanente dialoog. Blijf in gesprek met de bewoners en bouw aan een duurzame relatie. Creëer en onderhoud een netwerk van boerderijpartners en organisaties die van invloed zijn.





3. Gebiedsgericht werken

Wij werken als gemeente op gebiedsniveau aan de identiteit en leefbaarheid van ons gebied. De boerderijen hebben daarin een centrale rol. Doel van het gebiedsgerichte beleid is dat de boerderijen in het Oldambt zodanig (her) ontwikkeld worden dat zij de identiteit en leefbaarheid van het gebied duurzaam versterken. Bij deze benadering is het bij voorkomende ontwikkelingen van belang dat deze beschouwd worden in relatie tot het gebied of ensemble waar de boerderij onderdeel van is. Onder ieder gebied hangt ook een sociaal-maatschappelijk systeem met zijn eigen unieke opgaven. Het is belangrijk om ontwikkelingen bij individuele boerderijen dan ook binnen dit systeem te beschouwen.

- Het benoemen van deelgebieden met specifieke opgaven, om daarna in nauwe samenwerking met de eigenarenwerkgroep en andere belangenorganisaties (erfgoed, agrarisch, toerisme, MKB, woningcorporaties, sociaal domein) aan te pakken.
- Regelruimte voor functieverandering en een stapeling van functies die passen bij de gebiedsidentiteit.



4. Werken met boerderijen en hun eigenaren

Uiteindelijk draait alles om de individuele boerderij en zijn eigenaar. Het is de kern van het boerderijenprogramma. Onze ambitie is een gemeente waarin historische boerderijen een passende en duurzame bijdrage leveren aan de leefbaarheid en de gebiedsidentiteit van het Oldambt. We zijn hiervoor afhankelijk van de initiatieven en draagkracht van de individuele eigenaar voor de instandhouding van de boerderijen in het Oldambt.

Daarom zetten we in op het vraaggericht ondersteunen van eigenaren en initiatiefnemers bij het verkennen van de mogelijkheden. Dit doen we in een maatwerktraject op het niveau van de individuele boerderij. Het vertrekpunt is behoud door ontwikkeling, waarbij de mogelijkheid tot en de zwaarte van ingrijpen passend zijn bij de waarde van het object en de omgeving en de situatie van de eigenaren of bewoners. Enkele maatregelen zijn:

- Een boerderijenloket waar eigenaren en andere belanghebbenden terecht kunnen voor deskundig advies (of doorverwijzing).
- Evaluatie van toegewezen erfgoedstatussen: passen zij nog bij de waarden van de objecten? Monitoren van de staat van de boerderijen om op tijd te helpen in de planvorming.
- Voor karakteristieke panden is een afwegingskader in ontwikkeling. Hiermee wordt de afweging tot sloop-nieuwbouw verduidelijkt en uniform gemaakt.

Uitvoering

De uitvoering splitsen we op in twee parallele sporen. Het eerste spoor bestaat uit de concrete acties en projecten om te werken aan acute problemen. Hiervoor wordt allereerst het boerderijenloket opgezet. Het tweede spoor is de strategie voor de lange termijn en bestaat uit het ontwikkelen van een nieuwe (intern) domeinoverstegende manier van werken, waarin we ook aansluiten bij bestaande infrastructuur en projecten om de boerderijenproblematiek te koppelen aan bestaande en toekomstige (financiële) middelen.

Aan het begin van elk hoofdstuk vind je hier nogmaals deze tekst, soms iets uitgebreid.

Leeswijzer

H1 t/m H3: context van de boerderijen

Hoofdstuk 1 gaat over de inleiding en aanleiding: waarom en voor welke boerderijen is een boerderijenprogramma nodig? Ook bespreken we in dit hoofdstuk onze ambitie. Vervolgens wordt uitgelegd hoe het boerderijenprogramma tot stand is gekomen.

Hoofdstuk 2 bespreekt waar we vandaan komen. Hoe zijn de boerderijen en het landschap ontstaan? Wat zegt dat over de relatie tussen de boerderij en de omgeving? Daarna schetsen we het huidige boerderijenlandschap.

Hoofdstuk 3 bespreekt de kansen en bedreigingen voor de instandhouding van de boerderijen. Daarna gaat het over de aanstaande grote ruimtelijke opgaven en transities (klimaat, verduurzaming, water, bodem, landbouw, demografie en woningbouw) en de invloed die zij op het functioneren van de boerderij in de toekomst hebben.

H4 t/m H7: visie, beleid, uitvoering en evaluatie

Hoofdstuk 4 formuleert de Boerderijvisie. Dit hoofdstuk vormt de brug tussen de ruimtelijke context, kansen en opgaven (hoofdstuk 2 en 3) en het voorgestelde boerderijenbeleid (hoofdstuk 5 en 6). We hanteren vier uitgangspunten: werken met systeemaanpak, werken met adaptief beleid, gebiedsgericht werken en werken met objecten. Dit is onze visie op hoe we onze ambitie waar willen maken.

Hoofdstuk 5 gaat over beleid. Het analyseert het huidige beleid en de ervaring van de boerderij-eigenaren daarmee, en noemt de voorwaarden voor nieuw beleid om succesvol en effectief te zijn in het bereiken van toekomstbestendige boerderijen. Deze randvoorwaarden zijn een brug tussen de uitgangspunten van de boerderijvisie zoals geformuleerd in hoofdstuk 4 en de concrete acties in de uitvoeringsagenda in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 6 beslaat de uitvoeringsagenda. Dit zijn de concrete maatregelen die we nemen, op basis van onze visie (hoofdstuk 4) en randvoorwaarden voor effectief beleid (hoofdstuk 5).

Hoofdstuk 7 beschrijft hoe we aan de slag gaan met de uitvoering van het boerderijenprogramma: de inbedding in de organisatie en ons netwerk, en de evaluatie en bijsturing.

1

Introductie op het boerderijenprogramma

Boerderijen zijn een belangrijke pijler in de gemeente Oldambt. Veel eigenaren worstelen echter met de instandhouding van hun pand.

De ambitie van dit programma is een gemeente waarin historische boerderijen een passende en duurzame bijdrage leveren aan de leefbaarheid en de gebiedsidentiteit van het Oldambt.

Dit vraagt om maatwerk en adaptief beleid gebaseerd op een beschouwing van de boerderijen in hun ruimtelijke context (een gebiedsgerichte benadering) en binnen de opgaven die diverse systemen met zich meebrengen (een systeemaanpak).

Het participatietraject met eigenaren, belangengroepen en overheden is het fundament onder dit programma.

1.1 Inleiding en aanleiding

Ankers in een zee van ruimte

Het landschap van het Oldambt ligt achter de dijk. Het is een bevochten, verloren en weer herwonnen boerenland. Het is er grootschalig en open. Van oudsher verankeren grote boerderijen de inwoners in deze zee van ruimte. In de afgelopen eeuwen stonden de grote graanboerderijen in het centrum van de lokale economie en het sociale leven. Aan de linten vormden zij de boekensteunen waartussen de dorps bedrijvigheid zich afspeelde.

En nog steeds verbinden de boerderijen de inwoners van het Oldambt met het rijke verleden van de graanrepubliek. De boerderijen zijn een belangrijk ingrediënt van de identiteit van het gebied. Eigenaren en inwoners zijn trots op hun boerderijen. Wij, de gemeente Oldambt, willen daarom dit unieke cultuurhistorische erfgoed meegeven aan de volgende generatie.

Waarom een boerderijenprogramma Oldambt?

Ons boerderijenlandschap verandert in rap tempo. Vanuit historisch, sociaal en economisch perspectief waren de boerderijen eeuwenlang de motor van deze regio. Door veranderingen in de lokale economie, landbouw, klimaat en demografie heeft inmiddels de helft van de boerderijen hun agrarische functie verloren. Veel eigenaren met en zonder boerenbedrijf worstelen met de instandhouding van hun boerderij. Inwoners van het Oldambt zien boerderijen om hen heen achteruitgaan. De gebiedsidentiteit van het Oldambt én de leefomgeving van de inwoners staan daardoor onder druk.

Deze ontwikkeling past in een jarenlange trend van afkalvende voorzieningen en brede welvaart buiten de grote woonkernen. Het nieuw leven inblazen (of juist levendig houden) van boerderijen is nodig om de identiteit van onze gemeente te behouden, eigenaren te ontzorgen, en biedt niet-te-missen kansen om de brede welvaart in het Oldambt te vergroten.

Om dit te bereiken hebben we niet één boerderij nodig maar een heleboel. Wij kunnen als gemeente veel energie en eigen middelen steken in het behoud van één pand maar kan dit niet honderden keren herhalen. De oplossing voor één boerderij is niet automatisch op te schalen. We willen daarom de onderliggende problemen voor het in standhouden van boerderijen aanpakken. Deze problemen zijn complex en hebben te maken met ontwikkelingen in bijvoorbeeld de economie, landbouw, erfgoed, demografie. Ze vragen om beleid dat kijkt naar de systemen áchter de boerderij en een brede toekomstvisie met concrete maatregelen die gedragen wordt door de inwoners en boerderij-eigenaren in het Oldambt.

Daarvoor hebben we dit Boerderijenprogramma ontwikkeld. We willen stimuleren en faciliteren dat elke boerderij een onderliggend verdienmodel heeft waarmee de eigenaar in het onderhoud kan voorzien. Dit kan gaan om het doorzetten van de huidige (agrarische) functie of om een herbestemming of een verbreding van functies. Een dergelijke opgave is ook een ruimtelijk vraagstuk. Afhankelijk van de locatie zijn er verschillende economische kansen. Een verdienmodel kan een negatieve of juist positieve invloed hebben op het karakter van de omgeving. We hebben als gemeente de verantwoordelijkheid om daarin goede afwegingen te maken: op welke plek liggen kansen en wat en hoeveel sta je daar toe?



Het boerderijenprogramma levert ook aanbevelingen over de afweging tussen sloop en behoud van boerderijen met de status 'karakteristiek'. Hiervoor wordt los van dit programma een afwegingskader ontwikkeld. De aanbevelingen in dit boerderijenprogramma worden hierin meegenomen.

Brede welvaart en gebiedsidentiteit

'Brede welvaart' gaat over de kwaliteit van leven van alle inwoners. Het gaat over alles wat mensen van waarde vinden voor hun leven én hun leefomgeving. Daarin kan je verschillende dimensies onderscheiden, zoals: veiligheid, milieu, gezondheid, subjectief welzijn, balans tussen werk en privé, wonen, onderwijs, materiële welvaart, maatschappelijke betrokkenheid, sociale relaties en banen.

De kwaliteit van de omgeving is belangrijk voor brede welvaart. Een goed ingerichte omgeving voorziet in basisbehoeften als gezondheid en veiligheid, maar bevordert ook het geestelijk welzijn door mensen zich thuis te laten voelen op een plek. De identiteit van een gebied speelt hier een belangrijke rol. Mensen houden van plaatsen die ze kunnen begrijpen, die 'leesbaar' zijn en waarvan ze de historie begrijpen. Ze voelen zich met zulke plaatsen verbonden. Een omgeving met een sterke gebiedsidentiteit vervult een sociale, psychologische en culturele behoefte.

Over welke boerderijen hebben we het?

Dit boerderijenprogramma gaat over historische boerderijen in het Oldambt, gebouwd tot 1965. Daarna zijn veelal niet-streekeigen catalogusboerderijen gebouwd. Men gebruikt voor de historische boerderijen vaak de woorden 'Oldambtster' of 'Oldambtster boerderij' maar vanuit cultuurhistorisch oogpunt klopt dit niet altijd. Een 'Oldambtster boerderij' is een specifieke typologie die gebouwd werd tot aan circa 1950 in de hoogtijdagen van de graanrepubliek Oldambt. Omdat dit boerderijenprogramma over alle historische typen boerderijen in het Oldambt gaat, zeggen wij 'boerderijen in het Oldambt' en niet 'Oldambtster boerderijen'.

1.2 Doel van dit programma

Wat is onze ambitie?

Onze ambitie is een gemeente waarin de historische boerderijen door hun spreiding, staat en functie duurzaam bijdragen aan de leefbaarheid – de 'brede welvaart' – en de gebiedsidentiteit van het Oldambt. De gemeente zet zich in voor toekomstbestendige boerderijen.

We maken hierbij onderscheid tussen de korte en lange termijn. Op korte termijn werken we aan het toekomstbestendig maken van boerderijen door middel van projecten die voortkomen uit het Boerderijenprogramma. Op de lange termijn willen we het unieke landschap van Oldambt, waar de boerderijen een belangrijk onderdeel van zijn, beschermen en uitdragen. Daarom verkennen we de mogelijkheid van Oldambt als Nationaal Landschap in 2030 of als UNESCO Werelderfgoed in 2050 (zie kader). Deze ambities sluiten aan op de Startnotitie Omgevingsvisie Oldambt.

Ze vragen op het hogere schaalniveau om een integrale en gebiedsgerichte aanpak. Dit willen we bereiken door:

- De samenhang tussen verschillende opgaven en ontwikkelingen goed te kennen vanuit een systemische benadering en deze als kansen te benutten. Denk aan de bouwopgave als kans voor herbestemming van de boerderijen.
- Het boerderijenbeleid met andere beleidsterreinen te verbinden, zodat zij elkaar kunnen versterken. Denk aan economisch beleid dat verdienmodellen aan boerderijen koppelt.
- Beleid adaptief te maken. We passen ons beleid aan op ontwikkelingen in systemen die van invloed zijn op de boerderijen. Denk aan klimaatverandering of robotisering in de landbouw.
- De projecten in de regio die raakvlakken hebben met onze ambitie te kennen en hiermee samenwerking te zoeken.
- Zorgen voor breed draagvlak. De gemeente Oldambt, inwoners, overheden en boerderijpartners trekken in dit boerderijenprogramma samen op.
- Het bieden van maatwerk op het niveau van de individuele boerderij binnen een helder afwegingskader voor sloop (en vervangende nieuwbouw) van karakteristieke panden. Vraaggericht ondersteunen van eigenaren en initiatiefnemers bij het verkennen van de mogelijkheden om voor iedere plek een passend perspectief te realiseren.

- Het vertrekpunt hierbij is het zoveel mogelijk behouden van bestaande erfgoedwaarden maar wel vanuit het bewustzijn dat dit niet overal in dezelfde mate kan.

UNESCO en Nationaal Landschap

In de startnotitie van de aanstaande omgevingsvisie formuleren we de ambitie om in 2030 Nationaal Landschap te zijn, als tussenstap naar een UNESCO werelderfgoedstatus in 2050.

- Unesco Werelderfgoed is cultureel of natuurlijk erfgoed dat van uitzonderlijke en universele waarde is voor de mensheid, zoals gebouwde monumenten, historische stadscentra, cultuurlandschappen en natuurgebieden (UNESCO). Nederland kent 12 werelderfgoedsites, waaronder de Waddenzee en de Koloniën van Weldadigheid.
- Een Nationaal Landschap is een gebied dat door de rijksoverheid wordt onderscheiden als een unieke combinatie van agrarisch gebied, natuur en cultuurhistorie. Er zijn 20 Nationale landschappen in Nederland, waaronder de Drentsche Aa en Middag-Humsterland.

Beide statussen laten ruimte voor nieuwe (economische) ontwikkelingen. Een Werelderfgoedsite of Nationaal Landschap is geen openluchtmuseum, maar een levend gebied.

Waar bestaat dit boerderijenprogramma uit?

Het programma heeft drie hoofdonderdelen: de visie, het beleid en de uitvoeringsagenda. In aanloop naar deze onderdelen schetsen we de problematiek en ruimtelijke context. We sluiten af met de manier waarop we het programma kunnen inbedden, evalueren en bijsturen.

1. De visie van het boerderijenprogramma werkt op strategisch niveau. Hier beschrijven we de paden waarlangs we onze ambitie willen bereiken: onze uitgangspunten en de gebieden en richting waarin we maatregelen willen nemen.
2. Het hoofdstuk over beleid werkt op tactisch niveau. Hier analyseren we het huidige beleid vanuit de kant van de overheid en vanuit de ervaring van de boerderij-eigenaren. Op basis hiervan formuleren we de randvoorwaarden en kritische succesfactoren voor effectief beleid.
3. De uitvoeringsagenda werkt op operationeel niveau. Het zijn concrete beleidsvoorstellen. Nu we weten wat onze koers is, hoe we de problematiek willen aanpakken en welk beleid daarvoor nodig is, kunnen we gedragen en effectieve beleidsinstrumenten formuleren.

1.3 Hoe is dit programma tot stand gekomen?

Aanloop

De onderhoudsproblematiek in het gebied sluimert al tientallen jaren. Bij de gemeente en andere partijen leefde al langere tijd de wens om samen met inwoners na te denken over de toekomst van boerderijen in het Oldambt. Dat resulteerde in 2019 in de pilot 'Toekomst Oldambtster Boerderijen' uitgevoerd door Libau in opdracht van de gemeente Oldambt. Het doel was om door middel van burgerparticipatie te 'achterhalen welk belang de boerderijeigenaren, de overige bewoners en de bezoekers hechten aan de Oldambtster boerderij, hoe zij de toekomst ervan zien en wat daar in hun ogen voor nodig is'. De pilot ging alleen over boerderijen van het Oldambtster type aan de linten van Finsterwolde en Nieuw-Beerta. Eén van de aanbevelingen uit de pilot was het opstellen van een boerderijvisie voor het Oldambt. Eind 2021 heeft de gemeente Oldambt aan Libau de opdracht verstrekt een boerderijenprogramma te ontwikkelen met daarin een visiegedeelte.

De Graanrepubliek

Sinds Frank Westermans succesvolle boek over de sociaal-politieke geschiedenis van het Oldambt wordt deze regio vaak aangeduid als De Graanrepubliek. Het graan kleurt het beeld van het landschap, maar de gemeenschap (de 'republiek') is bepalend voor de identiteit van het gebied. Ieder reflecteert vanuit zijn eigen perspectief op het verleden, maar we trekken in deze gelijkwaardige gemeenschap samen op naar de toekomst.

Participatietraject in aanloop van dit document

Om een breed gedragen programma op te leveren heeft er een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden, medegefinancierd door de provincie Groningen en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE). Dit participatietraject richtte zich op drie doelgroepen:

1. De eigenaren. In het najaar van 2022 vonden bijeenkomsten plaats in de vier regiegebieden van de gemeente. Voor deze avonden zijn alle eigenaren van

Relevante partijen

Hieronder staan partijen die betrokken zijn bij het wel en wee van de boerderijen. Sommige namen deel aan het participatietraject, anderen kunnen nog betrokken worden.

- Inwoners: boerderij-eigenaren en betrokken bewoners.
- Overheid: de gemeente Oldambt, buurgemeenten, waterschappen, provincie Groningen, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.
- Maatschappelijke belangenorganisaties, gelieerd aan cultureel erfgoed, monumenten en boerderijen: Boerderijstichting Groningen, Erfgoedvereniging Heemschut, Stichting Landschap Oldambt, Het Groninger Landschap, Landschapsbeheer Groningen, Nationaal Restauratiefonds, Monumentenwacht Groningen, Vereniging Groninger Monumenteigenaren.
- Ondernemers en verenigingen in specifieke beroepsgroepen: LTO, adviseurs, makelaars, architecten, installateurs, aannemers, banken, landschap- en natuurbeheerders.

boerderijen in de gemeente Oldambt uitgenodigd. Ongeveer 150 eigenaren hebben één van deze avonden bijgewoond. Sommige eigenaren hebben zich vervolgens aangemeld voor een werkgroep die verder mee heeft gedacht met het opstellen van het boerderijenprogramma. Deze werkgroep is een gemêleerde en representatieve groep van eigenaren. De hoop is dat deze werkgroep een zelfstandige en duurzame gesprekspartner van de gemeente wordt, zodat we samen dit boerderijenprogramma inclusief boerderijenloket met succes kunnen doorzetten.

2. We zijn tijdens de ontwikkeling van het boerderijenprogramma regelmatig om tafel gegaan met experts op het gebied van onder andere (historische) architectuur, landschapsarchitectuur, landbouw, economie, sociologie en archeologie. Daarnaast zijn twee bijeenkomsten voor ambtelijke experts georganiseerd. Gelijktijdig met de eigenarenavonden vonden twee veldwerkdagen plaats waarop deskundige ambtenaren van de RCE, de provincie Groningen en de gemeente een bezoek brachten aan verschillende boerderij-eigenaren met uiteenlopende wensen, worstelingen en succesverhalen. Zowel de hoopvolle als schrijnende situaties maakten indruk. In januari 2023 hebben (ambtelijke) experts elkaar ontmoet op het boerderijensymposium dat in het teken stond van kennisuitwisseling.
3. We hebben belangrijke belangenorganisaties in het gebied uitgenodigd voor een raadplegingsgroep. De organisaties opereren in verschillende domeinen: sociaal-maatschappelijk, water, landbouw, natuur, erfgoed en landschap.

2

Graanrepubliek, verleden en heden

Ter gelegenheid van
150-jarig bestaan
van de afdeling Beerta
van de Groninger
Maatschappij van Landbouw
Juni 1993

Om een perspectief voor de toekomst te kunnen ontwikkelen is het belangrijk dat we begrijpen waar we vandaan komen. Dit hoofdstuk beschrijft beknopt het ontstaan van het landschap en de geschiedenis van de Oldambster boerderij. Daarna laat het van daaruit het beeld van het huidige boerderijenlandschap zien. De kenmerken van de context, ligging, gebruik en voorkomen van boerderijen vormen de basis voor een gebiedsgerichte benadering die als basis voor maatwerk dient.

2.1 Introductie op het landschap

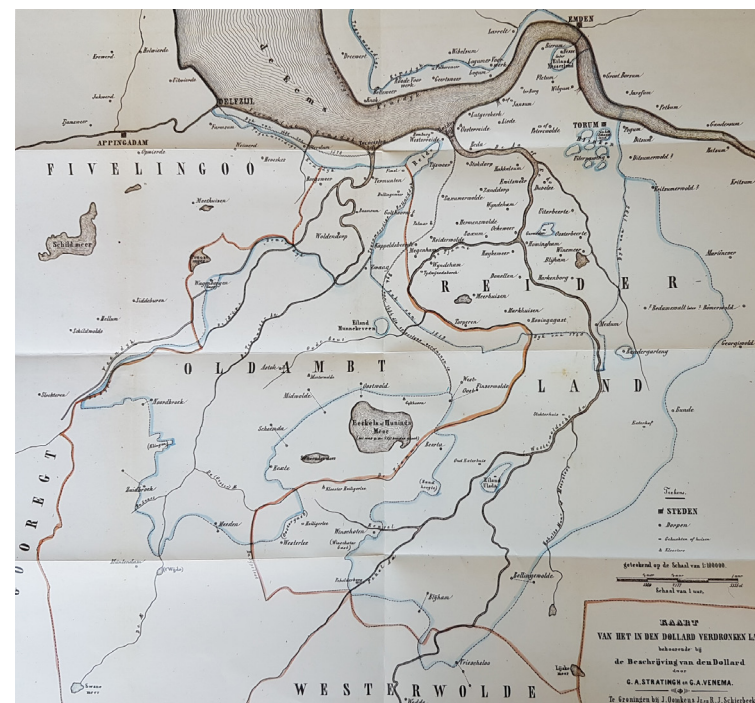
De boerderijen in het Oldambt zijn onlosmakelijk verbonden met de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap en de dorpen en daarmee een kenmerkend onderdeel van de gebiedsidentiteit. In het "Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Oldambt" uit 2012 zijn het ontstaan, de karakteristieken en de ruimtelijke hoofdstructuur van het landschap en de daaruit voortgekomen nederzettingspatronen uitvoerig verwoord en verbeeld. In de basis is er in het Oldambt onderscheid te maken tussen het centraal gelegen schiereiland van Winschoten en de daar om heen gelegen Dollardpolders. De overgang tussen beide wordt gemarkeerd door reeksen langgerekte wegdorpen.

Het schiereiland van Winschoten

De stad Winschoten en het ten noorden gelegen Blauwestad vormen het hart van het Schiereiland van Winschoten. In de basis bestaat dit gebied uit een aantal hogere opduikingen in het landschap die zijn ontstaan in de voorlaatste ijstijd. Als gevolg van temperatuurstijging aan het eind van de laatste ijstijd ontstond een gunstig klimaat voor de vorming van hoogveen. In eerste instantie op de plekken waar smeltwater op het onderliggende keileem stagneerde. Later breidde het veen zich uit en raakte het hele Oldambt bedekt met veenmoeras. Veenstroompjes zoals de Reider Aa, Tjamme, Rensel en Pekel Aa waterden het veen af in de richting van de Dollard.

Vanaf het Schiereiland werd het randveen ontgonnen en langs de randen ontwikkelden zich de langgerekte reeksen wegdorpen die zich als groene linten tegen de horizon aftekenen. Als gevolg van de afgraving ten behoeve van turfwinning en door afslag bij inbraken van de Dollard, is het veenpakket vrijwel geheel verdwenen en ontstonden meren zoals het Huninga- of Oostwoldermeer. Op de plek van dit na 1840 gedempte meer is in 2005 het Oldambtmeer gegraven. Meerland, gelegen in het huidige Blauwestad, vormt één van de weinige bewaarde stukjes hoogveen. Op een aantal plaatsen is het veen afgedekt door een laag zeeklei.

Figuur 1. De historische kaart 1845 die als bijlage is opgenomen bij 'De Dollard, of geschied-, aardrijks- en natuurkundige beschrijving van dezen Boezem der Eems' door G.A. Stratingh uit 1855 - met daarop het Huningameer.



De Dollardpolders

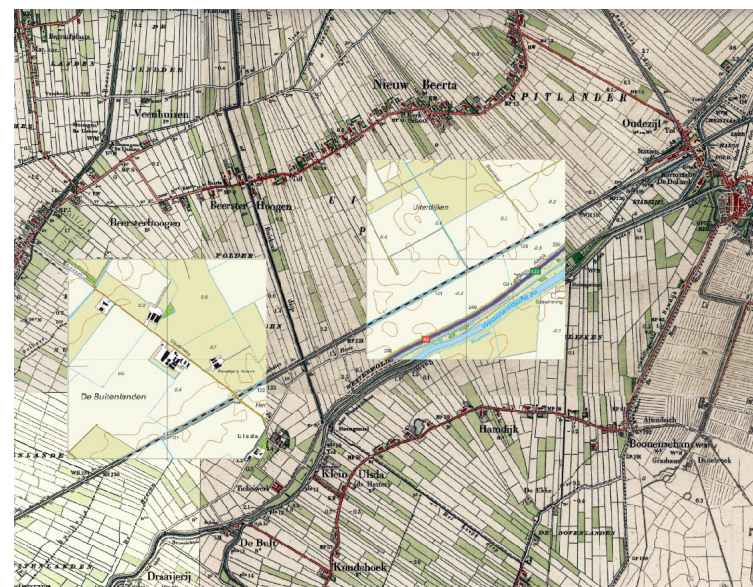
De jonge zeeklei afzettingen vormden een vruchtbare bodem voor het ontstaan van een open dijkenlandschap dat optimaal werd ingericht voor grootschalige akkerbouw. Vanaf de 16^e eeuw werd met tussenpozen van ongeveer 40 jaar de inpoldering van de westelijke en oostelijke Dollardboezem, ruwweg gescheiden door de loop van het Beersterdiep, parallel op systematische wijze in gang gezet. De inpolderingen zijn grofweg als volgt verlopen (zie ook onderstaande figuur). In de westelijke Dollardboezem zijn achtereenvolgens de volgende polders ontstaan: Scheemderhamrik (1574), Scheemderzwaag (1597), Scheemder Akkertallen (1626), Oudland (1665), Oud-Nieuwland (1701), Oosterwolderpolder (1769), Finsterwolderpolder (1819), Reiderwolderpolder I (1862), Johannes Kerkhovenpolder (1878), Carel Coenraadpolder (1924) en Breebaartpolder (1979).

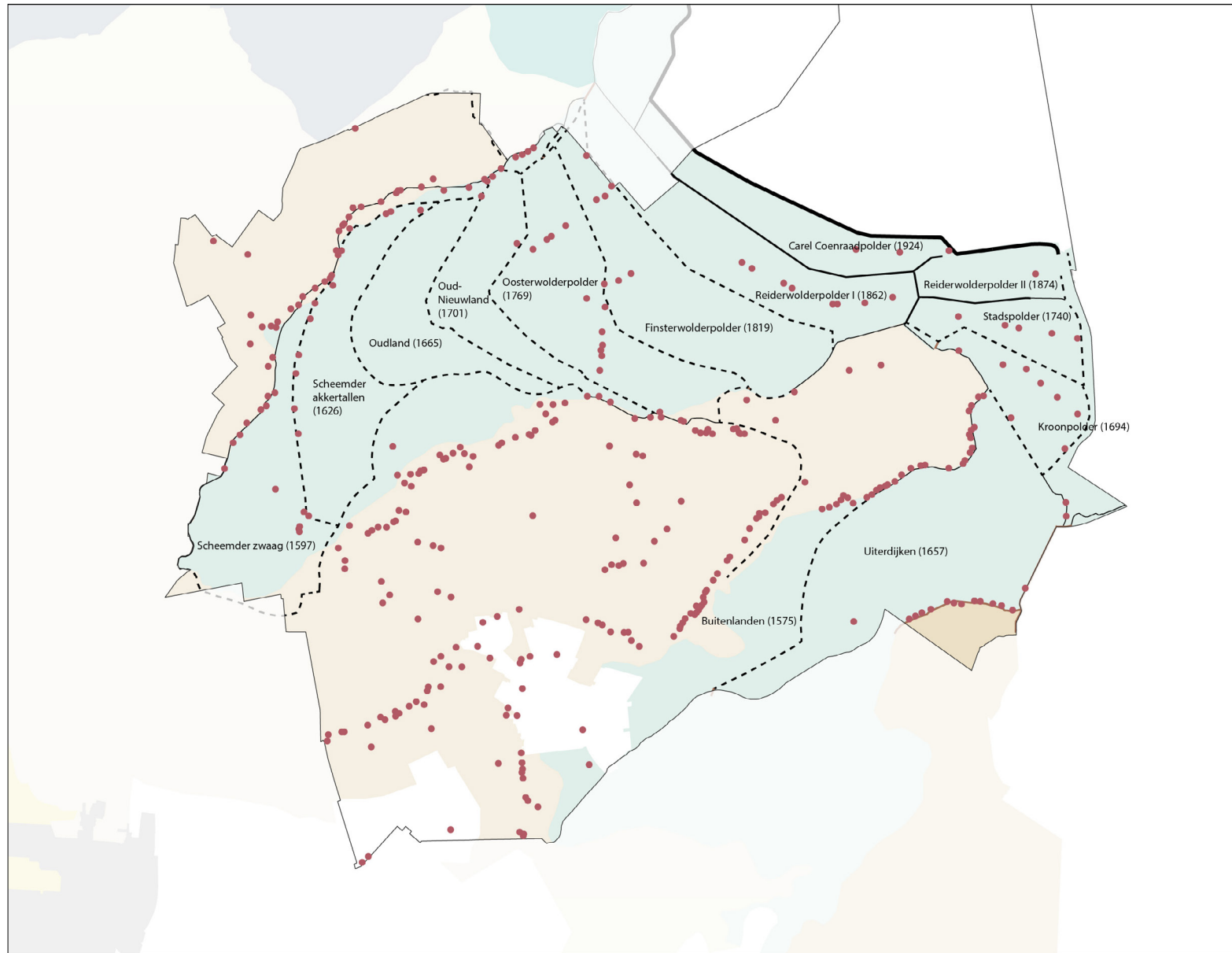
In de oostelijke Dollardboezem werden achtereenvolgens bedijkt: De Binnenlanden (ca. 1525), Nieuwland (ca. 1550), De Tussenlanden (1562), Finsterwolderhamrik (1571), De Buitenlanden (ca. 1575), Uiterdijken (1657), Kroonpolder (1696), Stadspolder (1740) en Reiderwolderpolder II (1874). Met de vlucht van de akkerbouw in de 19e eeuw ontstaan grote akkerbouwbedrijven. In de wegdorpen zijn de (villa)boerderijen de grote bebouwingselementen die op grote afstand van de weg zijn geplaatst en ruime, vaak met slingeruinen ingerichte groene voortuinen hebben. Dicht bij de landerijen aan het eind of achter het hoofdlint ontsloten via laantjes, zijn op kleine afstand van elkaar landarbeiderswoningen gebouwd. Vanuit de wegdorpen zijn er incidenteel waardevolle doorzichten vanaf de weg het land in mogelijk. Van buitenaf laten de wegdorpen zich lezen als een groene band waar hier en daar oranje

pannendaken van boerderijen doorheen steken met daar bovenuit een kerktoeren.

Waar de bebouwingslinten langs de rand van het schiereiland van Winschoten een grote mate van oorspronkelijkheid vertonen, is het dijkenlandschap van de inpoldering in de loop der eeuwen drastisch van karakter veranderd. De oorspronkelijke smalle opstreckende verkaveling heeft plaatsgemaakt voor een regelmatige grootschalige blokverkaveling. Dijken van de verder landinwaarts gelegen oudere polders zijn verdwenen, wegen en waterlopen gedempt, verlegd of rechtgetrokken. Illustratief is de in onderstaande figuur huidige topografische situatie gemonteerd in de topografische kaart van begin 20^{ste} eeuw.

Figuur 2.
De verkaveling tussen Beerta en Nieuweschans aan het begin van de 20^{ste} eeuw, met daarin uitsnedes met de hedendaagse verkaveling. De oorspronkelijke smalle opstreckende verkaveling heeft plaatsgemaakt voor een regelmatige grootschalige blokverkaveling. Dijken van de verder landinwaarts gelegen oudere polders zijn verdwenen, wegen en waterlopen gedempt, verlegd of rechtgetrokken. (Bron: Topotijdreis)





Figuur 3.
De twee deelgebieden van het Oldambt (de jonge inpolderingen van de Dollardboezems (groen) en het oude land (bruin)) met daarop de verspreiding van de boerderijen, op basis van de in 2019 uitgevoerde nulmeting.

2.2 De geschiedenis van de Oldambtster boerderij

Het Oldambtster type

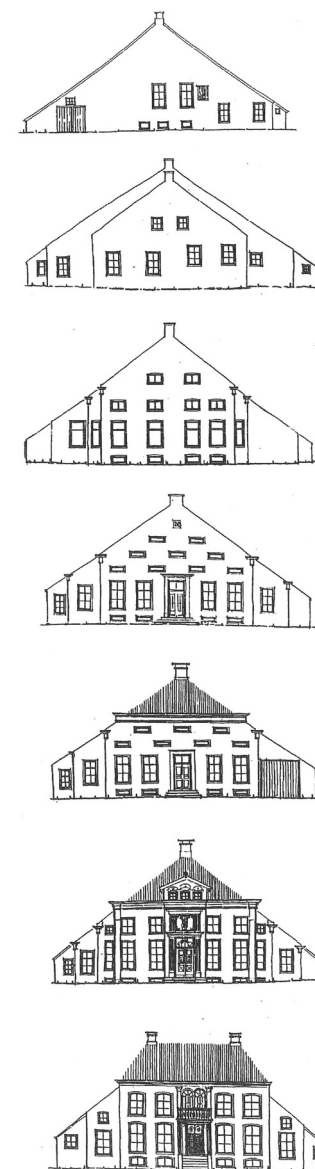
Dit boerderijenprogramma gaat over alle typen boerderijen in het Oldambt die tot 1965 zijn gebouwd (zie ook paragraaf 1.1). Het 'Oldambtster type' is beeldbepalend voor het gebied en vereist vanwege zijn grote omvang en ouderdom meer aandacht. De paragrafen hieronder vertellen de ontstaansgeschiedenis van de Oldambtster boerderijen.

De oudste boerderijen

De oudste boerderijen in de provincie Groningen (vanaf ca. 500 AD) zijn van het langhuis type. Dit type bestaat uit één grote ruimte die wordt onderverdeeld door gebinten. Aan de voorzijde is een woonruimte en daarachter een centrale gang met aan weerszijden stallen. In de loop van de tijd wordt het voorhuis afgescheiden van het stalgedeelte en ontstaat het zogenaamde Groninger langhuis. In de schuur vormen de gebinten meerdere vakken en tussen de stallen is ruimte voor de paarden, het dorsen en de opslag. Naast de schuur wordt hooi opgetast op een hooiberg.

Om meer ruimte te krijgen en om efficiënter te kunnen werken wordt na de 16^e eeuw de stal en de hooiberg onder één dak gebracht. Zo ontstaat de zogenaamde Friese schuur, die bestaat uit drie delen door worden gevormd door de gebinten. In het middendeel ligt de tasruimte voor het hooi. Tussen de stijlen is aan de ene zijde ruimte voor de koeien en aan de andere zijde ruimte voor het dorsen van graan en berging van wagens. Het woongedeelte is hierbij ondergebracht in de schuur en als een doosje afgescheiden van het werkgedeelte.

Figuur 4.
De ontwikkeling van de Oldambtster boerderij in zeven generaties, waarbij het voorhuis zich langzaam verzelfstandigt van de schuur. (Bron: Havik, 1982)



Grote schuren

Vanaf halverwege 18e eeuw gaan boeren in Groningen vanwege de veepest en hoge graanprijzen over van een gemengd bedrijf naar hoofdzakelijk akkerbouw. De vruchtbare Dollardklei zorgt voor grote graanoogsten, waardoor er behoefte ontstaat aan grotere schuren voor de opslag en het dorsen van graan. Door de hoge graanprijzen wordt de boer welvarende boer en kan daardoor de boerderij worden aangepast aan zijn tijd. Zo ontstaat in het Oldambt een specifiek boerderijtype: de Oldambtster boerderij. De Oldambtster boerderij is een Friese schuur met een vrij vlakke dakhelling en relatief brede zijbeuken. Het woongedeelte staat, gescheiden door een brandmuur, centraal voor het bedrijfs gedeelte van de schuur. In het voorhuis zitten de woonruimtes met er onder de kelder. In de voorzijde van de schuur zijn de keuken en nevenruimten. In de schuur is veelal aan één zijde een beperkte ruimte voor de koestal en aan de achtergevel de paardenstal. Niet alleen de boerderij zelf heeft een optimale en praktische indeling, waarbij alle functies een eigen plaats kennen. Ook het erf heeft een kenmerkende indeling zoals een omgrachting, windsingel, boomgaard, moestuin en bleekveld. Op het erf kunnen eveneens meerdere losse bouwwerken worden herkend, zoals een kapschuur of stookhok.

Hoge voorhuizen

Aanvankelijk heeft het woonhuis een lagere nok dan de schuur. Het voorhuis heeft hierbij over het algemeen een zadeldak en topgevel. Het woongedeelte wordt, vanwege de groeiende welvaart, langzaam aan groter en de woning wordt onder de nok van de schuur gebracht. De brede schuur met lage goot versmalde zich in sprongen (krimpen) tot aan het voorhuis met de hogere zijmuren. Zo ontstond de boerderijtypologie

van de Oldambtster boerderij met krimpen en het woonhuis en de schuur onder één nok. In de loop van de tijd komen in de schuur meer specifieke ruimtes voor nieuwe functies, zoals een melkkamer en een grotere keuken. Ook wordt het voorhuis steeds groter met meer kamers. Op de verdieping van het voorhuis is een zaadzolder voor de opslag van graan. De zaadzolder is herkenbaar aan de kleine vensters op de verdieping van het voorhuis: de zaadzoldervensters. De groeiende welstand van de boer is ook te herkennen in de tuinaanleg rond de boerderij. Vanaf halverwege van de 19e eeuw zijn zogenaamde 'slingertoenen' of slingertuinen aangelegd. Deze voortuinen werden volgens de laatste mode aangelegd en hebben vaak slingerende paden, hoogteverschillen, waterpartijen en monumentale bomen.

Chique villa's

In de 19^e eeuw verzelfstandigt het woonhuis zich verder en wordt deze meer onderhevig aan de mode in burgerlijke architectuur. Dit komt door de steeds groeiende welvaart van de boeren en de bijkomende hogere sociale positie. Het voorhuis krijgt een eigen uitstraling en rijkere aankleding. Onder invloed van het neoclassicisme krijgt het woongedeelte van de boerderij een symmetrische opzet, omlijste entree en lijstgevel. Ook het interieur wordt gedecoreerd volgens de laatste mode. Met het veranderen van de eisen voor hygiëne (o.a. de Woningwet uit 1901) komen op de verdieping aparte slaapkamers als vervanging van de bedsteden in de woonruimte op de begane grond.

Hierdoor ontstaat een ander type boerderij: de villaboerderij, met voor de schuur een woonhuis met een zelfstandig karakter en een eigen architectuur. Villaboerderijen worden



gebouwd vanaf het begin van de 20^{ste} eeuw en worden uitgevoerd in verschillende architectuurstijlen. Kenmerkend zijn de villaboerderijen in Vernieuwingsstijl, of met kenmerken van Jugendstil, Art Nouveau en de Groningse variant van de Amsterdamse School.

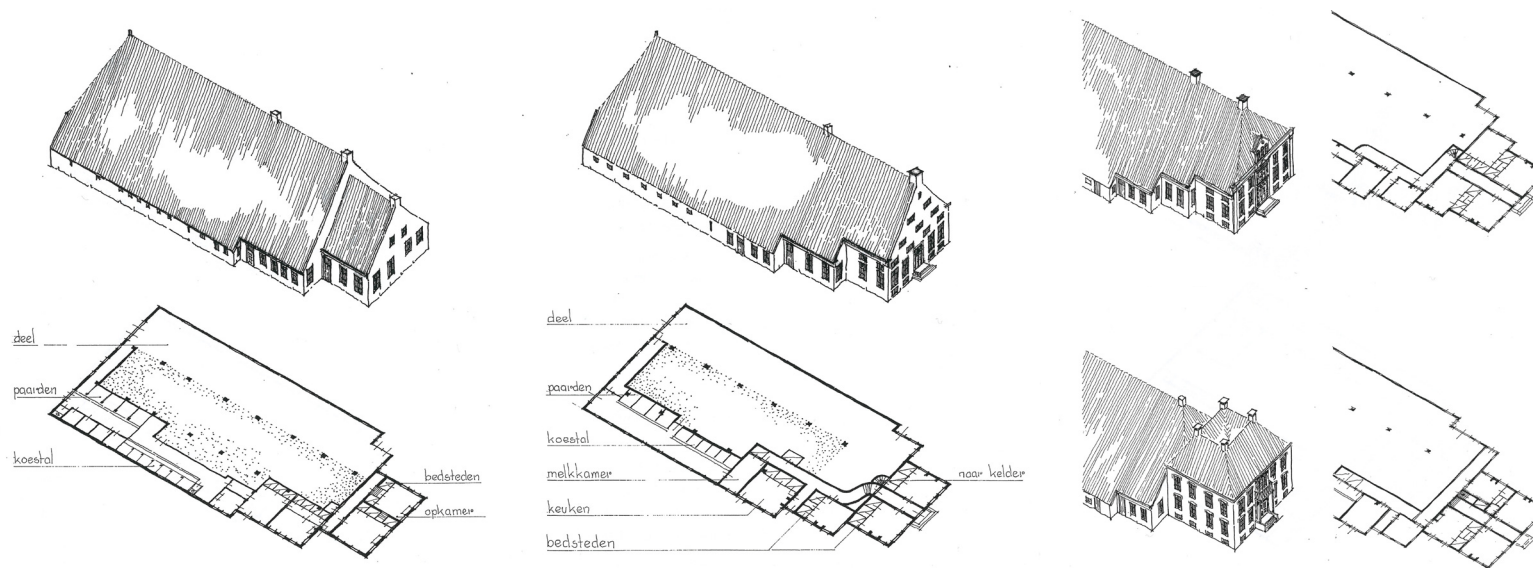
Na de oorlog

Tijdens de Tweede Wereldoorlog raken boerderijen verwoest of beschadigd. Onder leiding van Bureau Wederopbouwboerderijen worden boerderijen herbouwd naar ontwerp van lokale architecten in een streekeigen maar moderne architectuur. Ook het bedrijfsgedeelte van de boerderijen wordt na de oorlog gemoderniseerd, met bijvoorbeeld moderne graansilo's. De eerste Nederlandse ligboxenstal wordt in 1962 gebouwd en wordt vanaf de jaren '70 gangbaar. Er ontstaan nieuwe boerderijtypen, zoals de gelede

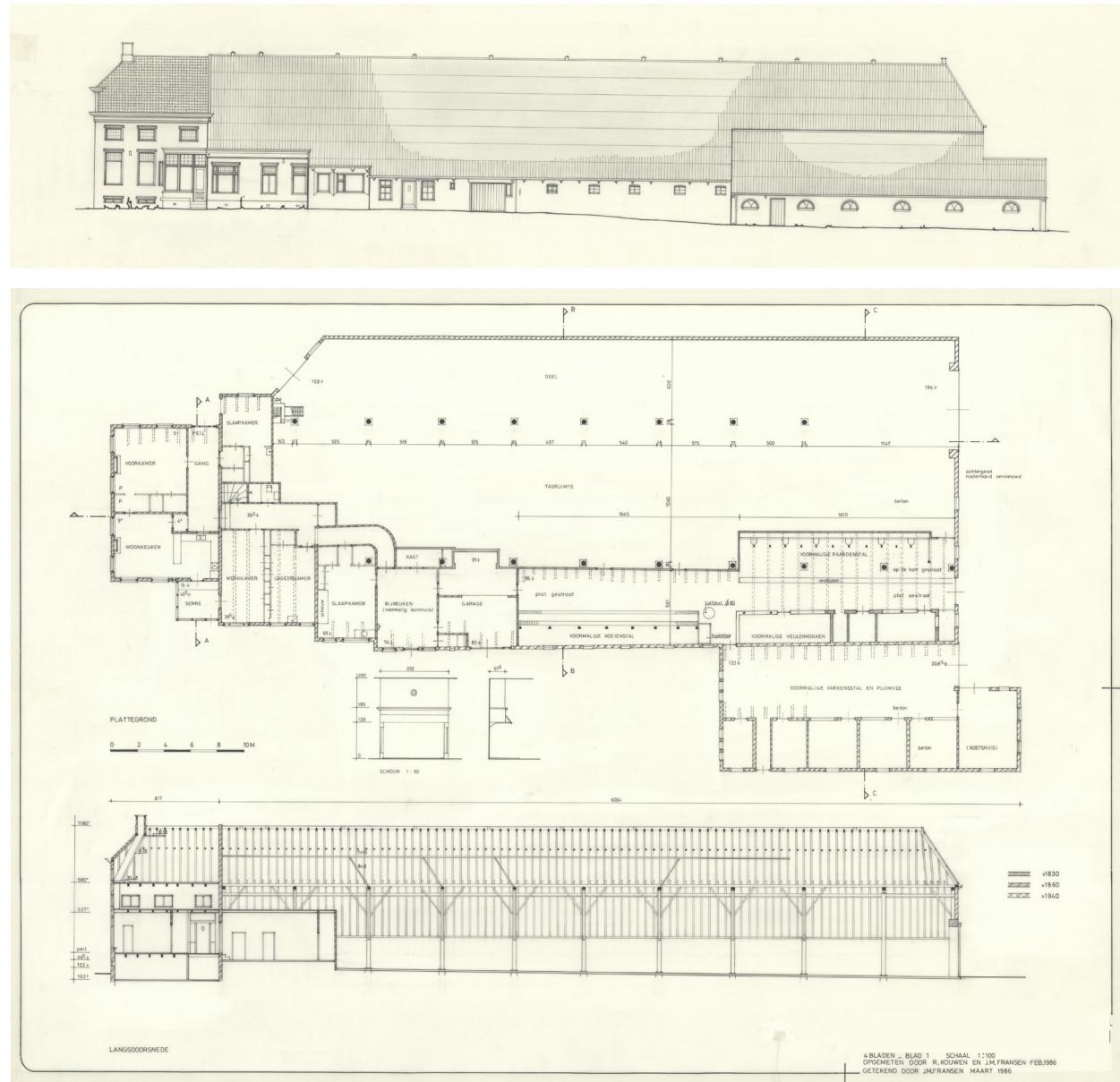
boerderij en de boerderij met de bungalow als voorhuis. Bij recente boerderijen komt het woonhuis volledig los te staan van het bedrijfsgedeelte.

Arbeiders- en rentenierswoningen

De verhouding tussen de boer en de arbeidskrachten verandert in de loop van de tijd. Aanvankelijk is in de schuur of op zolder slaapruijme afgetimmerd voor personeel. Als in de 19^e eeuw meer (seizoens)arbeidskrachten nodig zijn, gaan zij los van de boerderij wonen. Dichtbij sommige boerderijen worden arbeiderswoningen gebouwd, maar ook in de nabijgelegen dorpen. Deze arbeiderswoningen kennen in een veel kleinere schaal een vergelijkbare opzet als de Oldambtster boerderij, met krimp in de zijgevel. Gepensioneerde boeren, die het bedrijf aan hun kinderen overdragen, laten vaak zogenaamde rentenierswoningen bouwen dicht bij de boerderij.



Figuur 5.
Oldambtster boerderijen van
verschillende generaties met
grondplan (II, IV, VI, VII).
(Bron: Havik, 1982)



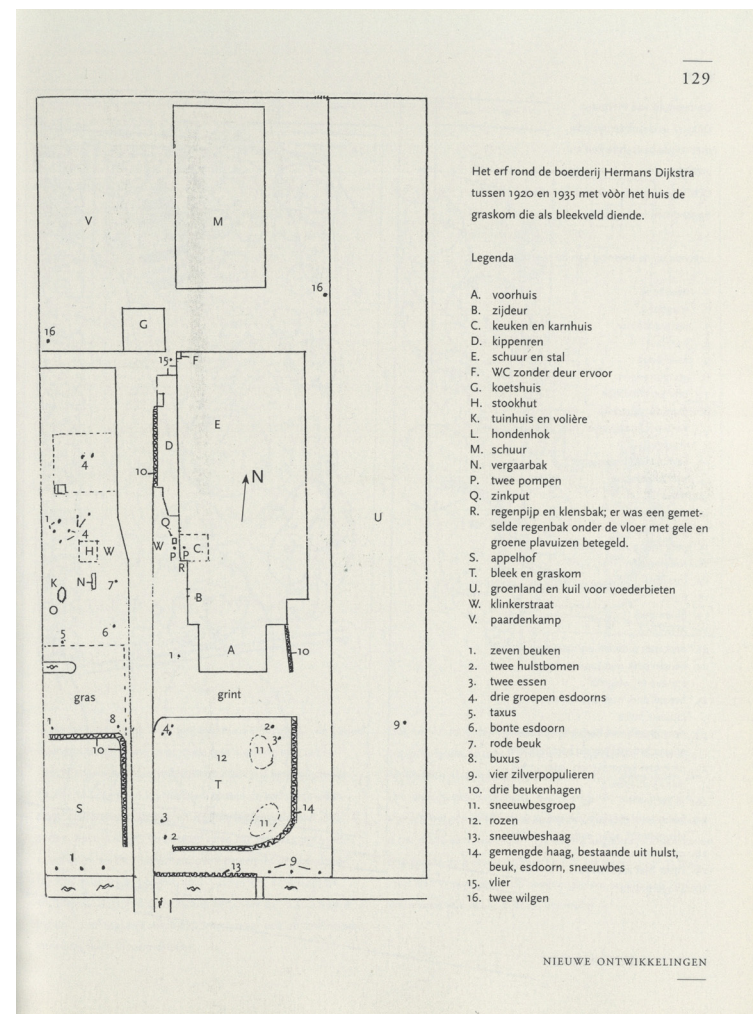
Figuur 6.
De noordzijde, het grondplan
en een doorsnede van een
Oldambtster 'graanpaleis'
in Nieuw Scheemda. (bron:
Kouwen, Collectie RCE)

De positie van de boerderij en de indeling van het erf

Boerderijen staan in bebouwingslinten en aan polderwegen. Ze liggen in de lengterichting, parallel aan de hoofdrichting van de verkavelingsstructuur. Kenmerkend voor het Oldambt is dat de boerderijen meestal met de voorgevel op de weg zijn georiënteerd. Het woongedeelte is gericht op de straat en het bedrijfs gedeelte op het achterliggende land. Als er behoefte was om de schuren uit te breiden, dan gebeurde dat meestal door de schuur te verlengen. Dit is in tegenstelling met andere streken in de provincie, waarbij de schuren vaker naast de bestaande werden aangebouwd. Een ander kenmerk voor het Oldambt is dat boerderijen op enige afstand van de weg staan, waardoor er ruimte is aan de voorzijde. Deze voorruimte is meestal dieper dan de boerderij hoog is. Rond de boerderij is veelal een omgrachting, om te zorgen voor afwatering en als zoetwatervoorziening. Een mantel met bomen rond het perceel zorgt voor bescherming van huis en hof, maar geeft ook een meer voorname uitstraling.

Er is een hiërarchisch onderscheid tussen de representatieve voorzijde en het functionele erf aan de achterzijde en langs de zijkant van de boerderij. De voortuin werd ingericht als siertuin en was meer onderhevig aan de mode, zo werden er bijvoorbeeld slingertuinen aangelegd. De rest van het erf kent een meer functionele indeling en was van nut voor het boerenbedrijf. De moestuin lag aan de warmste kant van de boerderij en een appelhof aan de koudere zijde. Het bleekveld, een grasveld voor het drogen en bleken van de was, lag idealiter in de volle zon maar wel enigszins uit het zicht door bijvoorbeeld een haag. Ook alle gebouwen op het boerenerf kennen een functionele positie. Het stookhok lag naast de boerderij, bij de deur in de zijgevel. Een open kapschuur, kenmerkend voor het Oldambt, lag aan de zijkant op het achtererf. Een eventueel koetshuis lag aan de het einde van de oprijlaan naast de schuur.

Figuur 7.
De indeling van het erf van boerderij Hermans Dijkstra in Midwolda tussen 1920 en 1935. (Bron: Scholtens, 2004)



2.3 Analyse van het huidige boerderijenlandschap

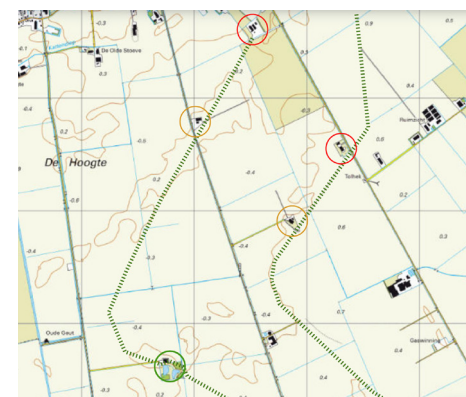
Overzicht

Figuur 3 verbeeldt de spreiding van de ongeveer 350 tussen 1771 en 1965 gebouwde historische boerderijen in hun landschappelijke context. De aantallen zijn gebaseerd op de in 2019 intern uitgevoerde nulmeting. Van de circa 350 boerderijen zijn 43 rijksmonument en 216 als karakteristiek aangewezen. De ligging van de boerderijen in het Oldambt hangt nauw samen met de ontginningslinten in de vorm van wegdorpen en de geschiedenis van de inpolderingen.

De ligging van boerderijen in de polders

Op de drie kaarten rechts zien we de knik in de smalle Oud Nieuwlandpolder uit 1701 in de Westelijke Dollardboezem, ten zuiden van Nieuwwolda. Deze zijn illustratief voor de manier waarop boerderijen verbonden zijn aan historische landschappelijke structuren. Eén van de oudste boerderijen van het Oldambtster type stamt uit 1771 en is gebouwd na deze inpoldering. De boerderij lag langs de oostelijke, inmiddels verdwenen dijk, die de polder begrenste en is daarmee één van de weinig overgebleven boerderijen uit de begintijd van de polder. Op sommige punten markeren kolken langs de twee dijken ten weerszijden van de polder de ligging van historische boerderijplaatsen. In andere gevallen verwijst alleen de aanwezigheid van moderne agrarische bedrijfsloodsen naar de aanwezigheid van een historisch boerenerf (zie de rood, oranje en geel aangeduide locaties). In de luchtfoto is door de oogharen de ligging van het oorspronkelijke dijktracé te herkennen.

De inpoldering van de voormalige oostelijke en westelijke Dollardboezem rondom het schiereiland van Winschoten geschiedde min of meer parallel aan elkaar. Navolgend worden



Figuur 8.
De knik in de smalle Oud Nieuwlandpolder uit 1701 in de oostelijke Dollardboezem net onder Nieuwwolda, op een hedendaagse luchtfoto en kaart en een kaart uit ca. 1800. (bron: Topotijdreis)

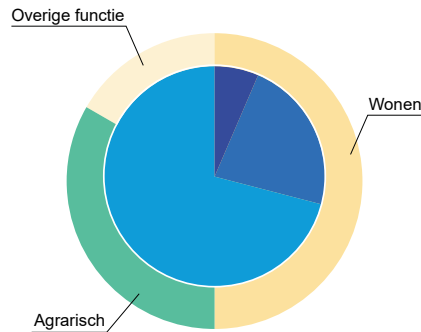


Figuur 9.
Boerderij Hoogheem in
Nieuwolda, 1968. Gebouwd
in 1771 is deze boerderij één
van de oudste in de gemeente
Oldambt. (Bron: A.J. van der
Wal, RCE)

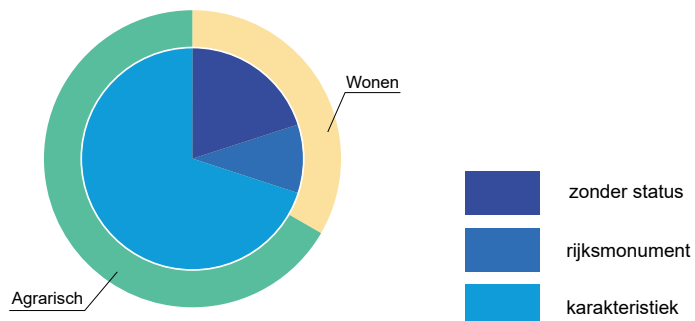
Figuur 10.
De noordelijke rand van de westelijke Dollardboezem rond 1800 met daarop de scheiding van de twee geanalyseerde dorpenreeksen. (bron: Topotijdreis)



Figuur 11.
In de westelijke helft van de noordelijke dorpen zijn in de context van de dorpen Nieuw Scheemda en 't Waar op basis van de nulmeting ruim 30 boerderijen geïdentificeerd waarvan 7 rijksmonumenten, 22 karakteristiek en 2 zonder status. Van de boerderijen zijn er circa 15 als woning in gebruik, 10 als boerderij en 5 met een overige functie, waarmee in dit deel $\frac{2}{3}$ van de boerderijen niet meer agrarische in gebruik is.



Figuur 12.
In de oostelijke helft van de noordelijke dorpen zijn in de context van de dorpen en buurtschappen Westeind, Nieuwolda, Nieuwolda Oost, Oostwolderhamrik en Binnen Ae circa 30 boerderijen, waarvan 3 rijksmonumenten en 21 karakteristiek en dus circa 6 zonder status. $\frac{2}{3}$ is in gebruik als boerenbedrijf en $\frac{1}{3}$ deels als woning.



het ontstaan en huidig beeld van het boerderijenlandschap langs de randen en in de Dollardpolders nader beschreven.

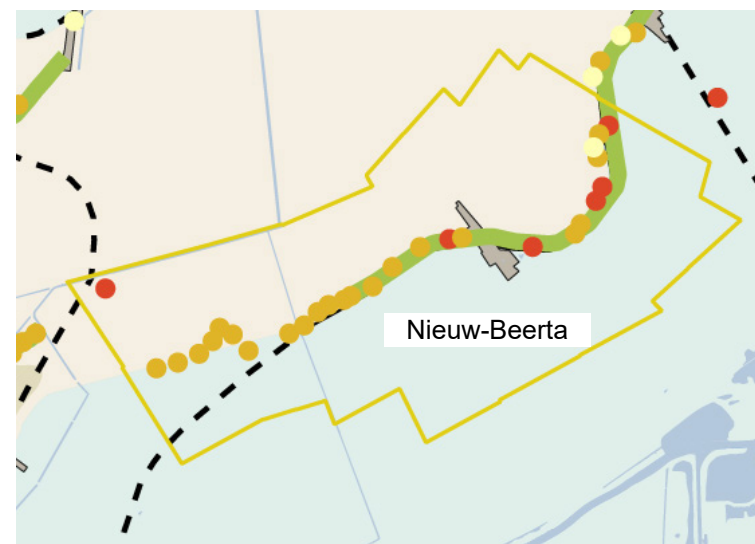
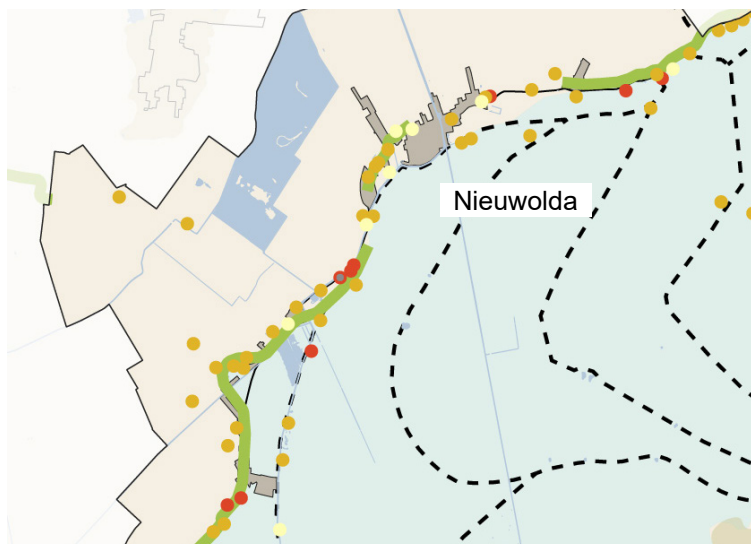
Boerderijen in de linten

De noordelijke dorpen

De westelijke begrenzing van de Dollardinpolderingen wordt grofweg gevormd door de ligging van de voormalige oeverwal van de Eems die de overgang markeert van het wierdenlandschap van het Wold-Oldambt naar het streekdorpenlandschap van het klei Oldambt. Op deze overgang is in 1542 van Woldendorp naar Scheemda een dijk aangelegd die in 1574 tot volwaardige zeedijk is uitgebouwd. Langs dit oorspronkelijke dijktracé heeft zich de min of meer aaneengesloten reeks van dorpen en gehuchten ontwikkeld bestaande uit: Nieuw Scheemda, 't Waar, Westeind, Nieuwolda, Nieuwolda Oost, Oostwolderhamrik en Binnen Ae.

Maar een beperkt deel van de boerderijen ligt binnen de kernen die worden beschouwd als onderdeel van het bestaande stedelijk gebied. Het merendeel van de boerderijen ligt buiten de bebouwde kom aan de in de buurtschappen doorlopende wegen en maken daarmee onderdeel uit van het buitengebied. Grote delen van deze wegen zijn daarbij aangemerkt als groen lint waar het beeld wordt bepaald door een combinatie van wegbeplanting en slingertuinen.

De boerderijen zijn als structureel onderdeel van de continue bebouwingsreeks zeer bepalend voor het karakter en aanzien van dit deel van de gemeente. De provinciale weg N362 deelt de dorpenreeks grofweg halverwege in tweeën. Zie de figuren links. Voor beide delen van de dorpenreeks geldt dat het aandeel woonbestemming dichterbij de



kernen groter wordt en de agrarisch gebruikte boerderijen in ensembles zijn geclusterd in de buurtschappen aan het einde van de bebouwingsreeksen. In de jongere polders zijn meer boerderijen zonder status en met agrarische functie.

Op de zuidelijke rand van de westelijke Dollard boezem

De rand van het schiereiland van Winschoten wordt gevormd door de overgang van het oude wegdorpenlandschap naar het jonge dijklandschap van de Dollardpolders. Vanuit het zuidoosten zijn de dorpen en buurtschappen Scheemda / Eexta, Midwolda, Oostwold, Finsterwolde, Ganzedijk, Hongerige Wolf / Kostverloren / Oudedijk, Drieborg, Nieuw Beerta / Beersterhoogen en Beerta als een krans onderling met elkaar verbonden. Evenals de linten op de rand van de westelijk Dollardboezem zijn ook hier grote delen als groene linten aangemerkt. Daarnaast zijn er een tweetal beschermd

dorpssgezichten, te weten het in twee fasen aangewezen beschermd dorpss gezicht Oostwold en het beschermd dorpss gezicht Nieuw Beerta.

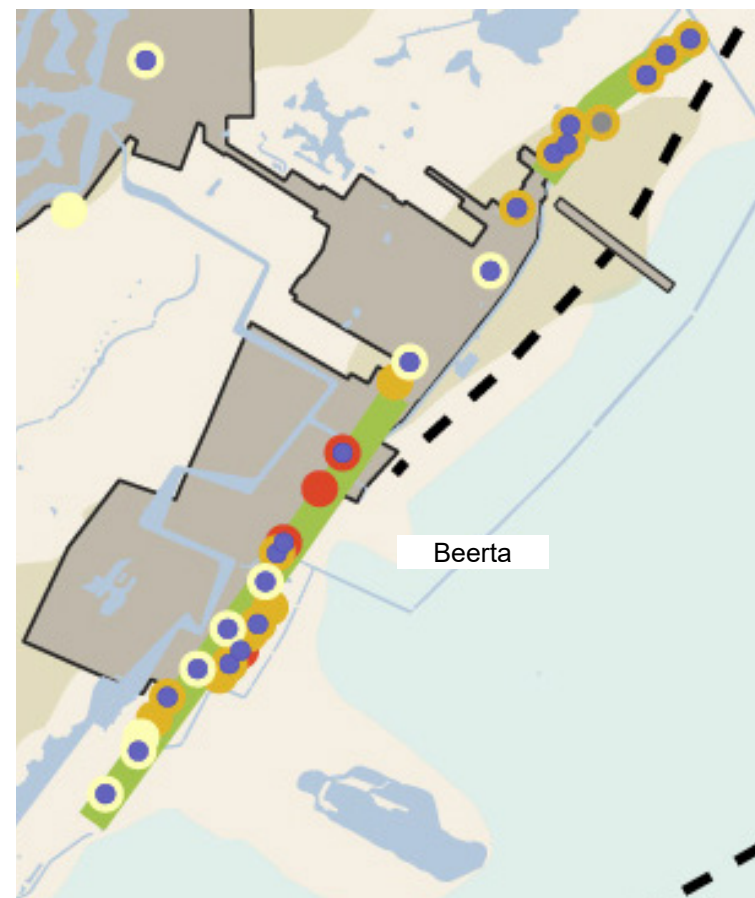
Afhankelijk van wat precies wordt meegerekend liggen er ongeveer 135 boerderijen op of aan de rand van het schiereiland van Winschoten. In tegenstelling tot de kern van de bebouwingslinten op de rand van de westelijke Dollardboezem liggen, zijn er in het bijzonder in de dorpen Midwolda, Finsterwolde en Beerta veel boerderijen in de kern aanwezig. Ongeveer $\frac{1}{5}$ van de boerderijen is Rijksmonument, $\frac{2}{3}$ aangewezen als karakteristiek en de rest is zonder status. Over de gehele rand beschouwd wordt ongeveer $\frac{2}{3}$ van de boerderijen gebruikt voor wonen. In Beerta is dit voor bijna alle boerderijen het geval (zie figuur waarbij blauwe stippen duiden op de functie wonen).

Figuur 13.
De ligging van boerderijen rond Nieuwolda (links) en in het beschermd dorpss gezicht van Nieuw-Beerta (rechts). De kleuren verwijzen naar de erfgoedstatus van de boerderij. Rood: rijksmonument, oranje: karakteristiek, geel: zonder status. (Bron: Libau)

De meeste van de agrarisch gebruikte boerderijen liggen verder van de kernen van de linten af en in de jonge Dollard polders. Hier onderscheiden zich op een aantal plekken kenmerkende reeksen zoals langs de Polder Dwarsweg in de Oosterwolderpolder en langs de Reiderwolder-, Stads- en Kroonpolder. De reeksen kenmerken zich door een opeenvolging van op gelijkmatige afstand van elkaar gelegen groene boerenerven.

Boerderijen in overige kernen en buurtschappen

Een andere kenmerkende boerderijenreeks van rond de 10 boerderijen bevindt zich langs de Hamdijk doorlopend in de Koudehoek in de gemeente Westerwolde op de oostelijke rand van de oostelijke Dollard boezem. Een enkeling daargelaten hebben vrijwel alle boerderijen hier hun oorspronkelijke agrarische bedrijfsfunctie verloren. Meer centraal gelegen op het schiereiland van Winschoten liggen de wegdorpen Heiligerlee en Westerlee / Bovenstreek. Evenals de dorpen Midwolde, Finsterwolde en Beerta is Westerlee een groen lint en liggen de boerderijen tot binnen de kern van het dorp. Ook hier zijn vrijwel alle boerderijen voor wonen in gebruik. Zuidwending ten slotte vormt een randveenontginningslint aan de zuidkant van Winschoten waarvan het merendeel van de boerderijen nog agrarisch worden gebruikt.



Figuur 14.
De ligging van boerderijen rond Beerta, met linksboven Blauwestad.
De kleuren verwijzen naar de erfgoedstatus van de boerderij. Rood: rijksmonument, oranje: karakteristiek, geel: zonder status. (Bron: Libau

2.4 Beeldverhaal: het palet aan boerderijen

In onze gemeente staat een rijk geschakeerd palet aan boerderijen. Er is een brede variatie in functie, staat van onderhoud, verschijningsvorm en ruimtelijke inpassing. Sommige voorbeelden dragen op een positieve manier bij aan de Oldambtster gebiedsidentiteit. Deze boerderijen met bijvoorbeeld maatschappelijke functies, woonfuncties of moderne agrarische bedrijven versterken het boerderijenlandschap. Andere beelden laten zorgelijke ontwikkelingen zien, die het verhaal van het Oldambt en de Graanrepubliek in het landschap minder zichtbaar maken.







An aerial photograph of a rural village. A winding road curves through the center, separating a large, recently plowed field on the left from a residential area on the right. The residential area features several houses with red and grey roofs, some with solar panels. A pond is visible on the right side. In the background, there are more fields and a line of trees under a clear sky.

3

**Sterktes en zwaktes,
ontwikkelingen en opgaven**

Dit hoofdstuk bespreekt de kansen en bedreigingen voor de instandhouding van de boerderijen. Daarna gaat het over de aanstaande grote ruimtelijke opgaven en transities (klimaat, verduurzaming, water, bodem, landbouw, demografie en woningbouw) en de invloed die zij op het functioneren van de boerderij in de toekomst hebben.

3.1 Zwaktes en bedreigingen

Drempels

In het Oldambt neemt het aantal boerderijen in goede onderhoudsstaat af. Een belangrijke reden hiervoor zijn de hoge kosten voor onderhoud. Voor een grove inschatting van deze kosten kan ervan worden uitgegaan dat een boerderij van het Oldambtster type pakweg elke honderd jaar compleet hernieuwd moet worden. Dat maakt de jaarlijkse afschrijving voor zulke boerderijen momenteel tussen de €20.000 en €30.000. Dat is een flink bedrag om in onderhoud bij te benen, zeker voor een particuliere bewoner.

Tijdens de pilot 'Toekomst Oldambtster Boerderijen' (Libau, 2019) zijn boerderij-eigenaren gevraagd welke problemen zij ondervinden bij de instandhouding van hun boerderij. Deze inventarisatie richtte zich op het object en het gemeentebestuur en keek niet naar externe factoren. Het eindrapport formuleert op basis van de enquête zes drempels. Hoewel de participatiebijeenkomsten van het boerderijenprogramma zich met name op de toekomst richtten, was ook hier ruimte voor de boerderij-eigenaren om de problemen waar zij tegenaan lopen te benoemen. Deze kwamen overeen met de onderstaande drempels. Verdere resultaten van het participatietraject staan in hoofdstuk 5. De volgende drempels worden zo door eigenaren ervaren en beïnvloeden hun manier van handelen. De ervaring kan afwijken van bijvoorbeeld statistische gegevens of perspectieven van andere betrokkenen. De volgorde van de pilot volgend:

1. Bestemmingsplannen en woonbeleid. Eigenaren ervaren dat bestemmingsplannen onvoldoende bieden ruimte voor nieuwe woonfuncties en een beperkt oppervlakte toe wordt gestaan voor nieuwe bedrijfsfuncties. Potentiële eigenaren krijgen initiatieven niet zoals verwacht van de grond, met het risico dat plannen niet worden uitgevoerd en onderhoud wordt uitgesteld. Tegelijkertijd komen er bij de gemeente een beperkt aantal aanvragen binnen voor herontwikkeling.
2. Overig beleid en vergunningen. Bij eigenaren leeft het beeld dat monumentenbeleid, welstandsbeleid en ander ruimtelijk beleid, onvoldoende ruimte biedt voor aanpassingen aan de boerderijen ten behoeve van de (nieuwe) functie. Erfgoedeigenaren ervaren soms hoge kosten als gevolg van aanvullende eisen ten opzichte van eigenaren van gebouwen zonder status.
3. Aankoop en vernieuwing. De verkoop van een boerderij kan moeilijk zijn, omdat de mogelijkheden tot herontwikkeling niet op voorhand bekend zijn en vergunningstrajecten tijd in beslag nemen. Potentiële eigenaren kunnen op zien tegen herstel- en onderhoud, of verkijken zich en kunnen het later financieel niet aan. Het idee heerst dat verbouw altijd duurder en minder comfortabel is dan nieuwbouw.
4. Onderhoud. De eigenaren dragen de kosten voor onderhoud. De grootte van de Oldambtster boerderijen maakt de kosten hoog. Zij zien de investeringen in hun boerderij niet altijd direct terug in de meerwaarde van het pand en kunnen hierdoor ontmoedigd raken.

5. Selectie van boerderijen met een erfgoedstatus. Het is voor bewoners niet altijd inzichtelijk waarom sommige boerderijen een beschermde status hebben als monument of als karakteristiek pand, en wat dat voor hen betekent. Het komt ook voor dat eigenaren niet weten dat hun pand een karakteristieke status heeft.
6. Leegstand, verval en handhaving. Voor veel boerenbedrijven is geen overnamekandidaat, waardoor (gedeeltelijke) leegstand dreigt. Het ontbreken van een functie zal leiden tot het uitstellen van onderhoud en uiteindelijk tot verval. Een boerderij met uitgesteld onderhoud maakt herontwikkeling onaantrekkelijker.

Oldambtster boerderijen 'over de datum'?

Met name de forse boerderijen van het Oldambtster type hebben hoge onderhoudskosten. Deze boerderijen zijn in de periode 1750 - 1950 neergezet door vaak rijke boeren. Zij bouwden niet voor de eeuwigheid. Vroeger ging men bij de constructie van een boerderij uit van een levensduur van twee of drie generaties. Daarna bouwde een nieuwe telg van de boerenfamilie weer een boerderij die paste bij zijn middelen en bedrijfsvoering. Blikseminslag en brand troffen elk jaar een paar boerderijen. Zo beschouwd zijn veel van de historische boerderijen die nu nog overeind staan dus eigenlijk 'over de datum'.

Tegelijkertijd weten we gelukkig uit de praktijk dat erfgoed, mits goed onderhouden, tot in lengte van jaren kan voortbestaan, waarmee de cultuurhistorische waarde voor het gebied behouden blijft. Cruciaal is dat historische boerderijen waarvan de vorm niet meer aansluit bij het hedendaagse agrarische gebruik door nieuwe functies opnieuw bestaansrecht krijgen.

Overige zwaktes en bedreigingen

Dan zijn er nog enkele andere factoren die de instandhouding van de boerderijen kunnen belemmeren.

- Uit de gemeentelijke praktijk komt naar voren dat er relatief weinig initiatiefnemers zijn die iets willen met een boerderij, of daar de financiële slagkracht voor hebben. Ook leeft het idee dat er veel langdurige procedures zijn en de gemeente een conservatieve en gesloten houding heeft. Zie ook het kopje 'Drempels'.
- Veel inwoners in het Oldambt hebben een sociaaleconomische kwetsbare positie. De inkomens in Oost-Groningen horen gemiddeld tot de laagste in Nederland. Het opleidingsniveau is relatief laag. De werkgelegenheid is gering en de gemiddelde leeftijd is de hoogste in de provincie met een dalende beroepsbevolking. (Staat van Groningen). Er is gebrek aan kapitaal bij (potentiële) eigenaren.
- Beleid sluit niet altijd goed op elkaar aan. Binnen onze gemeente zijn beleidsstukken van onze verschillende domeinen niet altijd goed geharmoniseerd, waardoor we onszelf in de weg kunnen zitten. Dit geldt ook voor de samenwerking met andere gemeenten. Er is voor veel soorten herbestemming beperkt ruimte binnen Rijks-, provinciaal- of gemeentelijk beleid. Voor het toevoegen van nieuwe woningen of woonvormen in boerderijen is binnen het woonbeleid beperkt ruimte. Vestiging of uitbreiding van bedrijven past vanwege milieuwetgeving vaak beter op bedrijventerreinen dan in de bebouwde kom. Zie ook de beleidsanalyse.

- Gebrek aan vertrouwen bij de inwoners. Beleid wordt niet helder gecommuniceerd en de samenwerking tussen de beleidspartners moet beter. Te vaak wordt de verantwoordelijkheid over de schutting gegooid. De Groningers zijn daar de dupe van. Wij als gemeente hebben in de eerste plaats een verantwoordelijkheid om op te staan voor onze inwoners en daarmee ook de boerderij-eigenaren. We moeten met de vuist op tafel slaan als het beleid van de “andere overheden” tekortschiet of niet naar voldoening uitgevoerd wordt.
- Het Oldambt ligt decentraal in Nederland en de provincie, waardoor het vestigingsklimaat voor ondernemers onder druk staat. Het gebied is matig (digitaal) bereikbaar. Afstanden worden als groot ervaren en er zijn relatief weinig voorzieningen in vergelijking met andere regio’s. Dit idee remt ook het toerisme.
- Soms heerst een onjuist beeld van de erfgoedsector. Monumentenzorg kan worden gezien als behoudend waarbij dat monumenten ‘onder een stolp worden gezet’. Een erfgoedstatus kan initiatiefnemers weerhouden. Zie hiervoor ook het kopje ‘Drempels’.
- Leegstaande panden trekken ondermijnende activiteiten aan. Er wordt onderzoek gedaan naar de factoren die invloed hebben op het vestigen van criminele activiteiten en hoe dit kan worden tegengegaan. De aanpak die wordt ontwikkeld biedt wellicht koppelkansen voor leegstaande boerderijen in het Oldambt.
- Gebrek aan toezicht en handhaving door de gemeente, in het geval van overtreding van de instandhoudingsplicht en vergunningsplicht ter bescherming van monumenten.
- Veel boerderij-eigenaren moeten verduurzamen om betaalbaar en comfortabel te blijven wonen. Verduurzaming betekent voor de boerderijen vooral na-isolatie en energie- en warmteopwekking. (Op www.degroenemenukaart.nl staat een overzicht van verduurzamingsmaatregelen voor boerderijen van het Oldambtster type.) Vanwege het grote volume zijn deze investeringen in veel van de boerderijen kostbaar en duurt het langer om ze terug te verdienen in vergelijking met andere boerderijen. Verduurzaming snijdt daarnaast weinig hout wanneer door bodemproblematiek scheurvorming en verzakking optreden.
- Schaalvergoting de landbouw. De schuren zijn overbodig (ook voor opslag van steeds groter wordend materieel) en bij het overkopen van grond komt de daarbijhorende boerderij leeg te staan. Zie ook de kop ‘landbouw’ onder paragraaf 3.3 ‘Veranderende context en transities’
- De aardbevingsproblematiek vormt een forse bedreiging voor de langjarige instandhouding van de boerderijen in het Oldambt. De oplossingen die vanuit de overheid worden geboden bieden echter ook kansen. Van de beschikbare subsidiepotjes wordt door de eigenaren relatief weinig gebruikt gemaakt. Zie paragraaf 3.3 ‘Veranderende context en transities’ voor nadere toelichting. Zie hoofdstuk 5 voor een overzicht van acties vanuit de overheid.

3.2 Sterktes en kansen

Sterkte: ons gezamenlijk belang

De boerderijen kunnen rekenen op de passie en betrokkenheid van vele eigenaren, vrijwilligers en erfgoedorganisaties. De boerderijen bepalen mede het karakter van het Oldambt en dragen bij aan de sociale samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en door de huisvesting van bedrijvigheid en toerisme, aan de economie van het Oldambt. Medewerkers van onze gemeente geven daarnaast aan dat initiatiefnemers adequaat geholpen worden bij hun plannen en dat er veel mogelijk is als het gaat om herbestemming. Er worden weinig nieuwe functies geweigerd of afgewezen, mits voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Bij de medewerkers is een hoge mate van bewustzijn dat het belangrijk is dat initiatiefnemers adequaat in hun plannen worden begeleid. Wel past hier de constatering dat eigenaren desgevraagd aangeven andere ervaringen te hebben.

Kansen voor toekomstbestendige boerderijen

- De groeiende en veranderende woningvraag biedt kansen voor herbestemming van boerderijen. Door meerdere wooneenheden in boerderijen te realiseren kunnen we met name in specifieke woonbehoeften voorzien, zoals senioren- en starterswoningen. Zie ook paragraaf 3.3 'Veranderende context en transities'.
- Ontwikkelingen in de agrarische sector. Zie ook paragraaf 3.3 'Veranderende context en transities.'

- Hoewel het Oldambt matig bereikbaar is, heeft het een strategische economische positie. Via de weg is het Oldambt verbonden met de Eemshaven en het Duitse achterland. Op dit moment is er via het spoor een goede verbinding richting Groningen. Vanaf 2030, na herstel van de Friesenbrücke, verbindt de Wunderline Groningen met Bremen en Hamburg. In de Eemshaven wordt bijna een derde van de Nederlandse elektriciteit opgewekt en de provincie Groningen heeft de ambitie Hydrogen Valley te worden. Boerderijen kunnen in het licht van deze economische dynamiek nieuwe bestemmingen krijgen, bijvoorbeeld als opslagplaats voor goederen of energie.
- De landschappelijke schoonheid van het Oldambt biedt een grote kans voor toerisme en woonklimaat. De boerderijen zijn hier de natuurlijke vaandeldragers voor, zoals bijvoorbeeld rond het Oldambtmeer is te zien. Blauwestad heeft in die zin niet alleen gewerkt als aantrekker van nieuwe inwoners, ook de mogelijkheden voor recreatie en toerisme zijn sterk toegenomen, bijvoorbeeld in de vorm van het fietsrondje Oldambtmeer en (water)recreatie. Ondernemers hebben hierop ingespeeld door juist in boerderijen en op de erven functies gericht op recreatie en toerisme te huisvesten zoals een bed and breakfast, een camping, horecavoorzieningen etc.
- Met de komst van de Omgevingswet en de introductie van de omgevingstafels verschuift de grondhouding voor de beoordeling van initiatieven naar 'ja mits'. Ook wordt de afweging meer integraal en vergt het binnen onze gemeente betrokkenheid van diverse afdelingen. Maatwerk is daarbij het devies.

- Verduurzaming biedt ook kansen, bijvoorbeeld in combinatie met onderhoud of verbouwing. De houding van erfgoedzorg ten aanzien van verduurzaming is in de loop van de tijd is veranderd. De noodzaak voor verduurzamingsmaatregelen zoals isolatie en het opwekken van energie bij erfgoed wordt door alle betrokken partijen erkend. Zij zijn gericht op meedenken aan de voorkant om initiatieven mogelijk te maken in het belang van de bruikbaarheid en daarmee de instandhouding van het erfgoed.
- De inpassing van meer grootschalige vormen van duurzame energieopwekking in de regio geeft druk op de ruimte en is van invloed op de gebiedsidentiteit van het Oldambtster landschap, maar biedt ook kansen. Slimme combinaties van ruimtegebruik zijn geboden, waarbij het streven moet zijn om met inzet van ontwerpkracht kwaliteit aan het landschap toe te voegen.

Koppelkansen

Het Nationaal Programma Groningen (NPG) is een samenwerkingsverband tussen de Rijksoverheid, de provincie Groningen en gemeenten. Het programma investeert in de toekomst van Groningen door sterking en verbetering van de leefomgeving, opleidingen, banen, de natuur en het klimaat.

Het koepelproject Graanrepubliek 2.0 bundelt een aantal NPG projecten om voort te bouwen op onze historische identiteit en te werken aan een krachtige toekomst: Graanrepubliek 2.0. Centraal staan zowel de restauratie van de Oldambtster boerderijen als de transitie van de landbouw naar een sociaal, ecologisch en economisch duurzame toekomst. De ambitie is

om in het project een aanzienlijk aantal boerderijen en erven in ere te herstellen en nieuw perspectief te geven; om kansen te zoeken voor nieuwe toepassingen van graan en andere gewassen en de mogelijkheden voor lokale opslag en lokale verwerking, én om deze inzet te verbinden met kansen voor innovatie, onderwijs, arbeidsmarkt, cultuur en toerisme.

Het koepelproject rust op drie pijlers: erfgoedontwikkeling met o.a. een 'revolverend fonds', de voedseltransitie en het versterken van het organiserend vermogen met kennisontwikkeling. Het fonds is een langetermijnproject waarin een ontwikkelmaatschappij de opbrengsten van eerdere investeringen in (de herbestemming van) boerderijen gebruikt voor nieuwe investeringen in agrarisch erfgoed.

Kansen en bedreigingen van een andere schaal zijn gelegen in de grote transities en opgaven. Deze bespreken we in de volgende paragraaf.

Toekomst voor Oldambt

Tussen het NPG-programma en het koepelproject staat het lokale NPG-programma 'Toekomst voor Oldambt: samen voor een welvarende Graanrepubliek' uit 2020. Dit programma formuleert de ambitie om vóór 2030 minimaal 20 belangrijke Oldambtster boerderijen en hun erven te restaureren en bouwkundig in orde te maken voor nieuwe maatschappelijke of bedrijfsmatige invullingen. Door het toegankelijk en beleefbaar maken van cultuurhistorie en erfgoed wil het programma het aantal toeristische overnachtingen en FTE in de toeristische sector verdubbelen.

3.3 Veranderende context en transitie

Klimaatverandering als bedreiging

Op lange termijn bereikt klimaatverandering de boerderijen in het Oldambt met name via de water- en bodemproblematiek, waarover in de volgende paragraaf meer. Op korte termijn is klimaatverandering direct voelbaar door nieuwe weersextremen. De klimaatrisico's voor boerderijen door weersextremen zijn onder andere (bron: Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland):

- Extreme hitte. Bouwelementen van metaal zetten uit. Verflagen worden aangetast en schimmels gaan sneller groeien. Groter brandgevaar voor gebouwen met rieten daken.
- Storm. Dakpannen slaan los. Bomen in de omzoming kunnen op de boerderij vallen.
- Wateroverlast door regenbuien. Onderlopende kelders en beschadiging van historische vloeren en souterrains. Hoge grondwaterstanden veroorzaken een hoge luchtvochtigheid en vergroten de kans op schimmels en houtrot.
- Droogte. Bij te lage grondwaterstanden oxideert het veenpakket dat plaatselijk onder de klei voorkomt. Dit kan leiden tot verzakking van de funderingen en het scheuren van gevels. Ook kunnen houten funderingspalen met hun koppen boven water komen te staan, wat leidt tot paalrot.

Deze risico's voor boerderijen zijn niet volledig nieuw, stormschade aan boerderijen is al eeuwen bekend. Wel is de frequentie en de impact van weersextremen als gevolg van klimaatverandering aanzienlijk veranderd.

Water en bodem

Bodemdaling en aardbevingen

Aardbevingen ten gevolge van de gaswinning leiden in delen van de gemeente Oldambt tot scheuren en verzakkingen bij boerderijen. Gaswinning leidt ook tot bodemdaling. Deze diepe bodemdaling is geleidelijk en gelijkmatig over een groot gebied en brengt geen directe schade toe aan gebouwen. Wel kan een daling van enkele centimeters over een groot gebied zorgen dat het waterpeil relatief hoger komt te staan.

Met name in de Dollardpolders vormt ondiepe bodemdaling wel een directe bedreiging voor de boerderijen. Door inklinking en oxidatie van de veenlaag onder de Dollardklei vindt onregelmatige bodemdaling plaats. In korte tijd kunnen er kuilen in het maaiveld ontstaan van soms tientallen centimeters diep (Geologische Dienst). Bevinden dergelijke kuilen zich onder boerderijen, dan kunnen scheuren en verzakkingen optreden. Deze schade wordt niet vergoed vanuit de overheid. De inklinking en oxidatie van het veen hebben te maken met het feit dat de grondwaterstand ten behoeve van de landbouw kunstmatig laag wordt gehouden. Als de grond eenmaal gedaald is, ligt de grondwaterspiegel weer relatief hoger. Daarop brengen we dan de grondwaterstand nog lager, waardoor de grond nog verder daalt en de grondwaterspiegel weer relatief hoger ligt.

Zeespiegelstijging en verzilting

Terwijl de bodem daalt, stijgt de zeespiegel. De zeespiegel voor de Nederlandse kust is tussen 1910 en 2010 met 19 centimeter gestegen, met steeds 3 centimeter in de afgelopen decennia. De zeespiegelstijging versnelt. Het IPCC verwacht komende



eeuw een stijging van tussen de 26 en 68 centimeter (bron: KNMI, Deltaprogramma). Voorlopig ligt het zakkende Oldambt met zijn boerderijen nog veilig achter de dijken, maar op de lange termijn moeten we nieuwe manieren vinden om met de zee om te gaan. Eén manier is natuurlijke opslibbing door eb en vloed – de wijze waarop de kleigebieden van Groningen in de afgelopen eeuwen zijn ontstaan. Door de zee gecontroleerd ons land te laten overvloeien krijgen we verassend snel een nieuwe, rijke en vette kleilaag op ons boerenland. Zo kunnen we meestijgen met de zee.

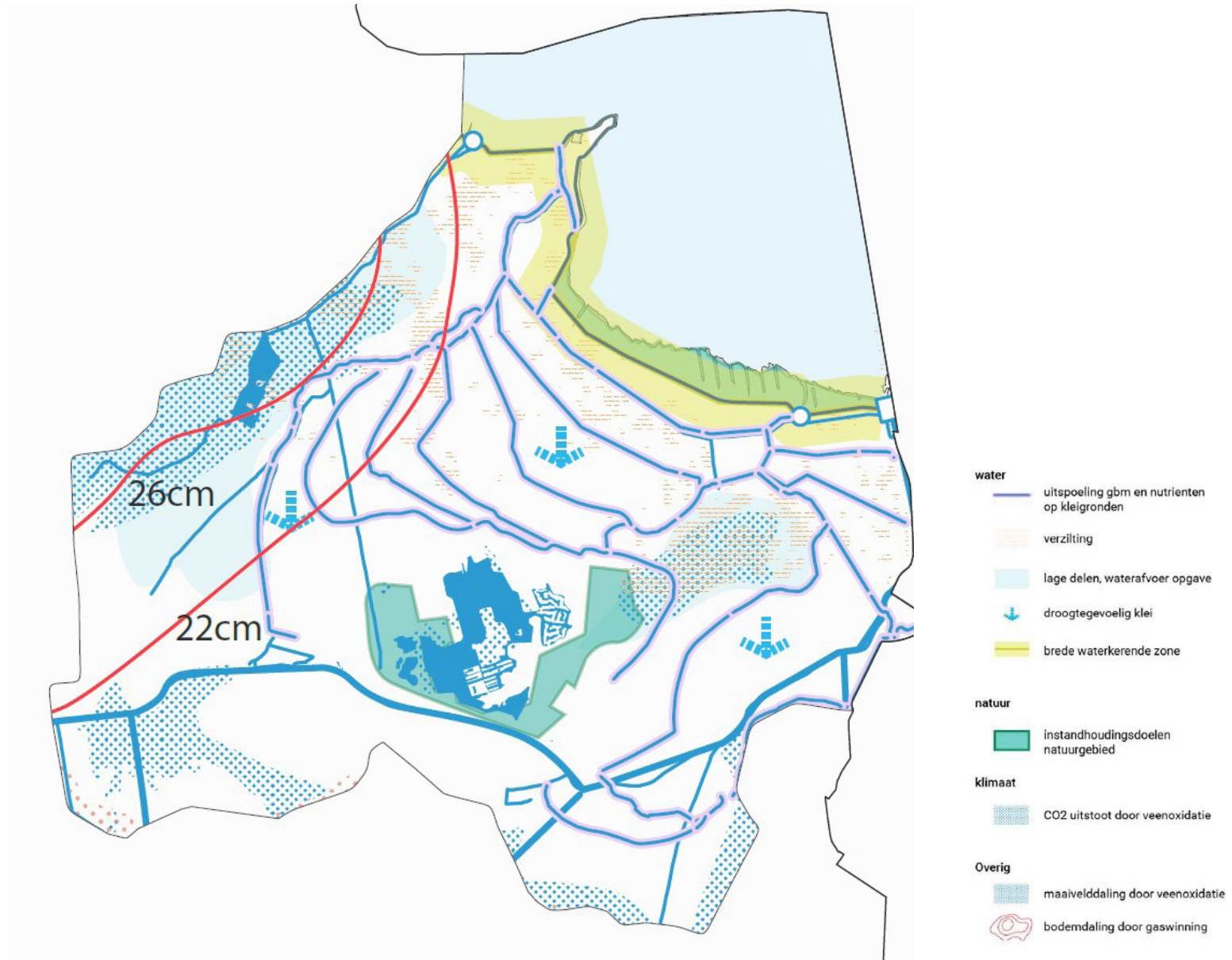
Op korte termijn ondervinden de agrarische bedrijven in het Oldambt vooral negatieve gevolgen van zeespiegelstijging. Een groot probleem is verzilting. Omdat we zoet water wegpompen uit de polders dringt zout water van de Dollard onder de dijk door steeds verder het land in. Reguliere gewassen kunnen niet goed tegen het zoute water. Het kweken van nieuwe rassen en gewassen die wel goed tegen zout water kunnen heet 'zilte teelt'. Zilte teelt vraagt om een omslag in agrarische bedrijfsvoering.

We zien dat veel problemen komen door een lage grondwaterstand. Deze houden we kunstmatig laag en daar moeten we steeds meer moeite voor doen. Als we besluiten terug te keren naar een meer natuurlijke grondwaterstand moeten we de landbouw en ons grondgebruik veranderen. Er kan een moment komen waarop dat minder geld en moeite kost dan alle maatregelen om op oude voet verder te gaan.

Zoetwaterkwaliteit en biodiversiteit

De kwaliteit van ons zoet oppervlaktewater voldoet nog niet aan de steeds hogere eisen die we eraan stellen. Veel oppervlaktewater in het Oldambt bevat te hoge concentraties ammonium (Hunze en Aa's). Dit zuur spoelt vanuit bemeste landbouwgrond uit in de aanliggende sloten. Voedingsstoffen in het slotwater verminderen de biodiversiteit, want de soorten die er het best gebruik van maken overwoekeren alles. Hoewel er op het gebied van waterkwaliteit grote stappen zijn gemaakt door de agrarische sector, wordt de regelgeving steeds strikter. Om de normen van De Europese Kaderrichtlijn Water in 2027 te halen zullen de boeren in het Oldambt nog nauwgezet met meststoffen om moeten gaan dan nu al het geval is.

Ook aan de andere kant van de dijk is de waterkwaliteit nog niet op peil. Te veel slib in de Dollard maakt het water troebel. Door het gebrek aan zonlicht groeien er weinig algen. Zij zijn het voer voor bodemdieren, vissen en vogels. Het baggeren en mechanisch vervoeren van slib om bouwland mee op te hogen en vruchtbaarder te maken wordt economisch steeds aantrekkelijker en verbetert de waterkwaliteit en ecologie.



Figuur 15.
Opgavenkaart Oldambt uit
de 'Startnotitie Gebiedsplan
Groningen' van de provincie
Groningen.

Landbouw

Het huidige systeem: schaalvergroting en grondgebruik

Het huidige landbouwsysteem draait om kwaliteit, maar ook om lage kostprijzen. Boeren maken deel uit van een systeem waarin coöperaties hun producten afzetten op een internationale markt afzetten waarin de prijzen onder druk staan. Intensivering is nodig om de kosten te beperken en vormt de basis voor het verdienmodel van banken, afnemers en leveranciers (van bijvoorbeeld mest, machines, voer en zaad). Ondertussen moeten agrariërs aan de steeds striktere (milieu) normen van de overheid voldoen, maar ervaren daar weinig maatschappelijke waardering voor.

De zware klei in het Oldambt is geschikt voor de teelt van maaigewassen. Bij deze gewassen draait het om bulkproductie en lage kostprijzen omdat de winstmarges per hectare beperkt zijn. Boerenbedrijven moeten daarom relatief veel grond en grote machines hebben om rendabel te zijn. De bedrijven kunnen groeien mede omdat steeds meer agrariërs in het Oldambt stoppen zonder dat er een opvolger klaar staat. De landelijke prognose is dat jaarlijks 2% van de boeren besluit te stoppen. De overgebleven boeren kopen de vrijgekomen grond en breiden hun bedrijf uit. De boerderijen die bij de nieuw gekochte gronden horen, krijgen niet altijd een nieuwe invulling. Leegstand vergroot vervolgens het risico tot verval.

De schaalvergroting in de landbouw is een economische wetmatigheid. Ook de landbouwbedrijven in het Oldambt worden steeds grootschaliger in de zin dat de gemiddelde bedrijfsgrootte steeds meer hectares landbouwgrond omvat. Het totale aantal hectare landbouwgrond neemt echter niet

toe. Ongeveer driekwart van de bodem is in het Oldambt in gebruik als landbouwgrond (CBS Statline). Voor Nederlandse begrippen heeft het landbouwgebied in het Oldambt al een nagenoeg maximaal grootschalig karakter. Landschappelijk gezien is een verdere schaalsprong in de perceelgrootte hier nauwelijks mogelijk. Op wereldschaal is het beeld heel anders. In de graanschuren van de wereld zoals in Oekraïne of Canada kan goedkoper worden geproduceerd: op veel grotere schaal en met minder omgevingseisen.

De schaalvergroting die in de afgelopen periode heeft plaatsgevonden heeft ook op het niveau van de boerderijgebouwen duidelijke gevolgen. De relatief forse Oldambtster schuren zijn in veel gevallen te klein geworden voor de steeds grotere landbouwmachines die worden ingezet bij de huidige vormen van akkerbouw. Naast het stallen van de machinerie vindt ook de opslag van de akkerbouwproducten steeds vaker plaats in speciaal daarvoor geconditioneerde loodsen naast de boerderij.

Veranderingen in de landbouw

Het is de vraag of dit systeem in zijn huidige vorm houdbaar is. De landbouwsector loopt aan tegen landelijke en Europese milieuwetgeving, zoals we merken in de discussies over stikstof en het uitrijden van mest. Ook de achteruitgang in biodiversiteit baart zorgen. Daarbovenop komen de gevolgen van klimaatverandering voor de boer: hogere temperaturen en meer onregelmatige neerslag vragen om vasthouden van zoet water en veranderingen in het bouwplan. Het landbouwsubsidiebeleid van de EU maakt daarom een langzame draai van schaal naar duurzaamheid. De rijksoverheid spreekt in de visie 'Landbouw, natuur en Voedsel: duurzaam en verbonden' de ambitie uit

om koploper in kringlooplandbouw te worden. Dit vraagt niet alleen inspanning van de agrarische sector, maar ook een mentaliteitsverandering van de consument.

De agrarische sector heeft zich altijd dynamisch getoond en blijft ontwikkelen. Komende jaren zal de landbouw waarschijnlijk een transitie doormaken. Enerzijds maken technologische ontwikkelingen zeer intensieve geautomatiseerde precisielandbouw mogelijk, anderzijds moet de landbouw natuurinclusiever en soms extensiever worden.

Hoe dan ook blijft het Oldambt boeren. Nieuwe vormen van landbouw zoals stroteelt of de verbouw van plantaardige eiwitten en bouwmaterialen maken het landschap diverser. Het terugbrengen van de grondwaterstand naar een meer natuurlijk peil zou nieuwe opgaven opleveren. Het vraagt om een meer fijnmazig netwerk van sloten en kleinere akkers, meer in lijn met de schaal van het eerdere Oldambtster landschap.

Robotisering van de landbouw?

Mogelijk dragen technologische ontwikkelingen bij aan de kleinschaligheid en biodiversiteit van het landschap. Bijvoorbeeld door kleine precisierobots die dag en nacht mesten, irrigeren, besproeien of wieden bieden ruimte voor kleinschalige landschapselementen met groene randen tussen de akkers en/of stroteelt waardoor de biodiversiteit in het gebied kan worden bevorderd. De historische schuren zouden dan wellicht wel onderdak kunnen bieden aan dit nieuwe materieel.

Demografische transitie en woningbouwopgave

Demografie

Oost-Groningen was jarenlang een krimpregio, maar sinds de jaren 2010 groeit de bevolking weer. De prognose is dat tot 2030 er in het Oldambt 700 huishoudens bijkomen. Deze groei komt voornamelijk voort uit migratie uit andere delen van Nederland, maar ook uit het buitenland. Tot 2030 zal de beroepsbevolking in Oost-Groningen met 10% dalen, van 50% naar 45%. De vraag naar goedkope arbeidskrachten zal verder toenemen of blijft stabiel. Buitenlandse migratie krijgt daardoor een structureel karakter. De meeste migratie blijft echter binnenlands. De relatief ontspannen woningmarkt en lage huizenprijzen in het Oldambt trekt landelijk huizenzoekers met een kleinere portemonnee aan (Woonprogramma 2022).

Ondertussen zetten de trends in bevolkingssamenstelling door. Het aandeel jongeren neemt verder af en het aandeel ouderen neemt verder toe. Elke tien jaar ligt de gemiddelde leeftijd in onze gemeente twee jaar hoger (Staat van Groningen). Huishoudens worden kleiner en bestaan vaker uit één of twee personen. Jongeren blijven langer single en ouderen blijven langer zelfstandig. (Woonprogramma 2022)

Woningbouwopgave

Al deze ontwikkelingen hebben invloed op de woningvraag. Ten eerste groeit de vraag door het stijgende aantal huishoudens. In antwoord op de nationale woningnood wil de rijksoverheid de komende 10 jaar 1 miljoen extra woningen bouwen. In de Regionale Woondeal Oost-Groningen is afgesproken dat we in de gemeente Oldambt 1682 woningen bouwen voor 2030. Dat zijn bijna 250 woningen per jaar. Om deze aantallen te halen

zijn 'sleutelprojecten' aangewezen. Vooral rond Winschoten (en in mindere mate Scheemda) zal grootschalige woningbouw plaatsvinden. Een groot deel van de woningen moet daarnaast de linten in de dorpen versterken. De Woondeal bestempelt de 'herstructurering' van de bestaande woningvoorraad als de grootste opgave in het Oldambt. Meer dan de helft van de bestaande woningen is kwetsbaar en moet vervangen, gesloopt of grootschalig gerenoveerd worden. De bouw van 1682 nieuwe woningen komt daarmee bovenop een herstructureringsopgave van een kleine tienduizend woningen. Ten tweede ontstaat er een vraag naar andere type woningen. Inwoners zoeken met name naar kleinere en levensloopbestendige woningen (met bijvoorbeeld voorzieningen op de begane grond) in de buurt van voorzieningen.

Behoefteverkenning wonen in het buitengebied

Eind 2021 heeft de provincie Groningen een enquête afgenomen over de behoefte aan wonen in het buitengebied. Eén derde van de recentelijk verhuisde respondenten gaf aan een voorkeur te hebben voor wonen in het buitengebied – met name hoogopgeleide huishoudens met een bovenmodaal inkomen. De schatting is dat er in de provincie Groningen 800 van zulke woningen nodig zijn in 2030 om in die vraag te voorzien.

Wat betreft alternatieve woonvormen stelt de enquête: "Er lijkt onder de zoekers in het landelijk gebied vrij veel interesse te zijn voor herbestemmen, duurzaam bouwen en zelf bouwen. Slechts een kleine groep is geïnteresseerd in meer specifieke woonvormen als een Tiny House of wonen in een hofje. Geïnterviewden zien wel een groeiende behoefte aan gezamenlijke initiatieven om met meerdere huishoudens op een voormalig boerenerf gaan wonen. Deze initiatieven krijgen in de huidige markt echter nauwelijks een kans."

De groeiende en veranderende woningvraag biedt kansen voor herbestemming van boerderijen. Veel panden, waaronder boerderijen, staan leeg. Ruimte is een schaars goed en het is verstandig eerst loze ruimte te benutten voordat we grond opofferen aan woningbouw. Door meerdere wooneenheden in boerderijen te realiseren, kunnen we met name in specifieke woonbehoeften voorzien, bijvoorbeeld seniorenwoningen, centraal wonen (co-housing) of woningen voor jongeren en starters. Ook kunnen boerderijen voorzien in een tijdelijke huisvesting van seizoensarbeidsmigranten of tijdens de herstructurering van de huidige woningvoorraad. Veel boerderijen liggen aan de linten in de dorpskernen en passen dus binnen de sleutelprojecten. Ook in ons Woonprogramma geven we aan dat de voorkeur voor herbestemming naar wonen ligt bij boerderijen gelegen in of nabij dorpskernen. Het realiseren van aantrekkelijke woonvormen nabij de voorzieningen heeft een positieve uitwerking op de leefbaarheid van het Oldambt. Daarnaast gaan we verkennen of er mogelijkheden zijn voor herbestemmen in samenhang met bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving.

Aardbevingsproblematiek: schadeherstel en de versterkingsopgave

Investerings uit ereschuld

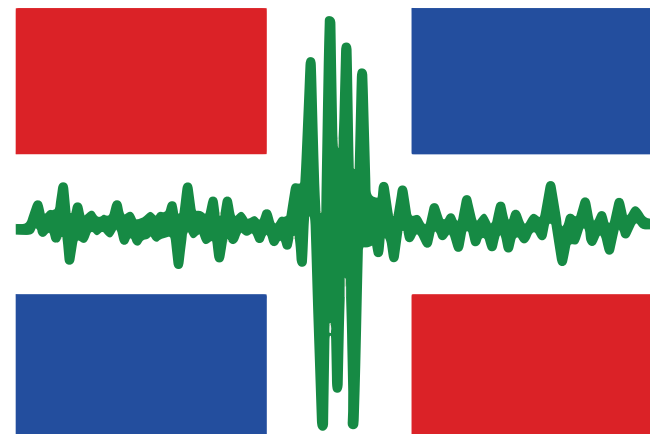
Sinds de Parlementaire Enquêtecommissie Aardgaswinning Groningen heeft de nationale politiek hernieuwde aandacht voor de Groninger aardbevingsgemeenten. Om de ereschuld richting Groningen in te lossen, wil het kabinet wil de komende 30 jaar 22 miljard euro investeren in Groningen. Bijna de helft hiervan is bedoeld voor versterking en schadeafhandeling. De eigenaren van boerderijen in het aardbevingsgebied zouden zo sneller en beter geholpen moeten worden. Een ander deel is bestemd voor het verbeteren van de leefbaarheid en de brede welvaart. Het betreft investeringen op allerlei terreinen, van infrastructuur tot nieuwe sociale initiatieven. Vanuit het Boerderijenprogramma gedacht is het zaak om deze investeringen waar mogelijk te verknopen aan de boerderijen en de boerderij-eigenaren.

Versterking

Net als alle aardbevingsgemeenten in Groningen maakt de gemeente Oldambt jaarlijks een plan van aanpak voor de versterking van woningen en andere gebouwen. Dat plan van aanpak vormt de opdracht aan Nationaal Coördinator Groningen (NCG). In het plan staat welke panden moeten worden opgenomen en beoordeeld om te bepalen of ze veilig genoeg zijn tijdens een aardbeving. Panden die niet veilig genoeg zijn, worden versterkt. Het plan van aanpak van onze gemeente gaat over zo'n 500 adressen in de dorpen Nieuwolda, Nieuw Scheemda, 't Waar, Oostwold, Midwolda en Scheemda. Inschatting is dat 50 tot 75 panden daadwerkelijk versterkt moeten worden. Bij een aantal panden gaat het om

lichte maatregelen, voor andere is meer versterking nodig of is mogelijk zelfs sloop-nieuwbouw aan de orde. Verder is met de NCG afgesproken dat alle panden in 2023 het proces van opname en beoordeling hebben doorlopen.

Het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) geeft aan dat er steeds meer schademeldingen uit de rand van het aardbevingsgebied komen. De gevolgen van deze constatering zijn nog niet duidelijk. Feit is wel dat Oldambt aan de rand van het aardbevingsgebied ligt. Een groot deel van Oldambt valt binnen de criteria van het wettelijk bewijsvermoeden. Maar voor een klein deel, namelijk de oostkant van Oldambt, geldt dit wettelijk bewijsvermoeden niet. Deskundigen zeggen hierover dat zij uitsluiten dat er in dit deel van de gemeente effecten van aardbevingen als gevolg van de gaswinning kunnen zijn.



Subsidiemogelijkheden

Ondanks de bevinding dat eigenaren van rijksmonumentale boerderijen in de gemeente Oldambt in vergelijking tot elders in Nederland de meeste subsidiemogelijkheden hebben – doordat deze gemeente zowel aardbevingsgemeente is als tot het LEADER-gebied behoort – komt er in onze gemeente naar verhouding tot het aantal boerderijen weinig SIM (Subsidie instandhouding Monumenten) en GRRG-subsidie (Groot onderhoud en Restauratie Rijksmonumenten Groningen) terecht. Gezien het feit dat ruim 40% van de rijksmonumentale boerderijen in de gemeente Oldambt in een matige of slechte staat van onderhoud verkeert, verdient deze situatie extra opmerkszaamheid.

De exacte omvang van de hoeveelheid middelen die verstrekt wordt aan eigenaren van rijksmonumentale boerderijen in Groningen voor herstel of vergoeding van aardbevingschade en versterking is onbekend. In samenwerking met het IMG en de NCG kan dit in kaart worden gebracht, alsook de kosten voor instandhouding van een rijksmonumentale boerderij, en in het bijzonder het Oldambtstertype, in de provincie Groningen. De verschillende kostensoorten zouden geïnventariseerd kunnen worden, waarbij inzichtelijk gemaakt wordt welk deel voor subsidiëring in aanmerking komt. Indien mogelijk zou er een onderscheid kunnen worden aangebracht tussen boerderijen die (nog) een agrarische functie vervullen en boerderijen die herbestemd zijn. Tot slotte zou dit onderzoek zicht kunnen bieden op de totale actuele restauratiebehoefte van de rijksmonumentale boerderijen in de provincie Groningen.

Zie het kopje 'Aardbevingen en erfgoed' in paragraaf 5.1 voor acties en subsidies vanuit het Erfgoedprogramma.

Subsidiemogelijkheden

Hieronder staan de subsidiemogelijkheden die in dit boerderijenprogramma genoemd worden.

- SOK: Subsidieregeling regulier Onderhoud Karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten in de aardbevingsgemeenten.
- GRRG: subsidieregeling Groot onderhoud en Restauratie Rijksmonumenten provincie Groningen.
- RORG: Regulier Onderhoud Rijksmonumenten Groningen.
- SIM: Subsidie Instandhouding Monumenten.
- Herbestemmingssubsidie
- Woonhuissubsidie

Voor uitgebreide en actuele subsidiemogelijkheden voor erfgoed in het Oldambt, kijk op <https://erfgoedloketgroningen.nl/> bij 'subsidies en financiering' of neem contact op.



Financiële regelingen in de provincie Groningen voor het in stand houden van uw rijksmonument

Is uw gebouwde, groene of archeologische rijksmonument aan onderhoud of restauratie toe? En is deze opgave niet gerelateerd aan aardbevingschade? Dan kunt u gebruik maken van één van onderstaande financiële regelingen. Deze ondersteunen u bij het in stand houden van de monumentale waarde van uw monument. Onderstaande matrix geeft u een overzicht van de financiële regelingen in de provincie Groningen voor een instandhoudingsopgave van een rijksmonument.

Type rijksmonument	Type eigenaar	Regelingen	In aanmerking komende kosten	Berekening uit te keren bedrag	Hoe aanvragen?	Wanneer aanvragen?
Zonder woonfunctie (groen, gebouwd) gelegen in de provincie Groningen	Alle eigenaren van rijksmonumenten	Groot onderhoud waaronder Restauratie Rijksmonumenten Groningen (GRRG)	Instandhoudingskosten inclusief herbestemmingskosten en kosten energiebesparende maatregelen	70% subsidie van de subsidiabele kosten, beoordeeld volgens de leidraad	Via het digitale subsidieportaal van de provincie Groningen	Twee keer per jaar** via tender, voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden
Zonder woonfunctie	Alle eigenaren van rijksmonumenten	Restauratiefondsplus- hypotheek	Instandhoudingskosten	Lening voor 100% van de subsidiabele kosten, beoordeeld volgens de leidraad	Via het digitale portaal van het Restauratiefonds	Gedurende het hele jaar, voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden
Zonder woonfunctie (archeologie, groen, gebouwd)	Alle eigenaren van rijksmonumenten	Subsidie Instandhouding Monumenten (SIM)	Instandhoudingskosten over een periode van zes jaar	60% subsidie van de subsidiabele kosten, beoordeeld volgens de leidraad	Via het digitale subsidieportaal van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	Een keer per jaar van 1 februari tot en met 31 maart, voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden
Met woonfunctie*	Professionele Organisaties voor Monumentenbehoud (POM), gemeenten, etc.					
Met woonfunctie*, gelegen in een van de aardbevings-gemeenten in de provincie Groningen	Alle eigenaren van rijksmonumenten	Groot onderhoud waaronder Restauratie Rijksmonumenten Groningen (GRRG)	Instandhoudingskosten inclusief herbestemmingskosten en kosten energiebesparende maatregelen	70% subsidie van de subsidiabele kosten, beoordeeld volgens de leidraad	Via het digitale subsidieportaal van de provincie Groningen	Twee keer per jaar** via tender, voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden
Met woonfunctie*, gelegen in een van de aardbevings-gemeenten in de provincie Groningen	Particuliere eigenaren van rijksmonumenten	Regulier Onderhoud Rijksmonumenten Groningen (RORG)	Instandhoudingskosten en kosten energiebesparende maatregelen	70% subsidie van de subsidiabele kosten, beoordeeld volgens de leidraad. Energiebesparende maatregelen worden gesubsidieerd tot een maximum van € 1.000,-	Via het digitale subsidieportaal van de provincie Groningen	Een keer per jaar**, voorafgaand of na de uitvoering van de werkzaamheden
Met woonfunctie* (groen, gebouwd)	Particuliere eigenaren van rijksmonumenten	Instandhoudingsubsidie woonhuis	Instandhoudingskosten over een periode van een jaar	38% subsidie van de subsidiabele kosten, beoordeeld volgens de leidraad	Via het digitale subsidieportaal van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	Een keer per jaar van 1 maart tot 30 april, na de uitvoering van de werkzaamheden
Met woonfunctie*	Alle eigenaren van rijksmonumenten	Restauratiefonds-hypotheek	Instandhoudingskosten	Lening voor 100% van de subsidiabele kosten, beoordeeld volgens de leidraad	Via het digitale portaal van het Restauratiefonds	Gedurende het hele jaar, voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden

Financiële regelingen voor andere opgaven?

Naast het onderhouden of restaureren van uw monument, wilt u mogelijk ook verduurzamen of herbestemmen. Een aantal van genoemde regelingen komt ook in deze kosten tegemoet. In de aardbevingsgemeenten kunt u tevens te maken krijgen met een versterkingsopgave. Voor deze andere opgaven zijn andere financiële regelingen die niet in de matrix worden genoemd. Kijk voor meer informatie op de websites van de afzonderlijke organisaties of vraag advies aan het Erfgoedloket.

Hoe kom je tot restauratiekwaliteit?

Het is belangrijk dat de werkzaamheden om uw monument in stand te houden met voldoende kwaliteit worden uitgevoerd. Informatie over restauratiekwaliteit vindt u in de [Restauratieladder](#) en de [Uitvoeringsrichtlijnen](#) van de stichting ERM www.stichtingerm.nl. Als u gebruik maakt van een financiële regeling in de matrix, is de restauratiekwaliteit een van de criteria bij de beoordeling. De [Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten](#) is een belangrijk uitgangspunt voor de berekening van het uit te keren bedrag.

Vragen?

Neem dan contact op met het Erfgoedloket Groningen via info@erfgoedloketgroningen.nl



Figuur 16. Financiële regelingen in de provincie Groningen voor het in stand houden van rijksmonumenten. Bron: RCE.

In samenwerking met:



Restauratiefonds.

*Kijk voor de definitie in de desbetreffende regeling
**Kijk voor de actuele data op de website van de provincie Groningen
Dit document is onder voorbehoud van wijzigingen. Aan de inhoud van dit document kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. (2021).



4

Onze visie

Dit hoofdstuk vormt de brug tussen de geschetste ruimtelijke context en opgaven (H2 en H3) en het voorgestelde boerderijenbeleid (H5 en H6). We hanteren 4 uitgangspunten. Dit is onze visie op hoe we onze ambitie waar kunnen maken.

Uit hoofdstuk 3 blijkt dat veel kansen en problemen vanuit de verschillende opgaven samenkomen bij boerderijen. In onze zoektocht naar een passend perspectief voor boerderijen kijken we daarom naar de systemen áchter de boerderij in een zogenaamde 'systeemaanpak' (1). Omdat deze systemen met hun bedreigingen en kansen continu in beweging zijn werken we met adaptief beleid (2).

Uit Hoofdstuk 2 blijkt dat als we boerderijen in het Oldambt zodanig willen (her)ontwikkelen dat zij de identiteit en leefbaarheid van het gebied duurzaam versterken we uit moeten gaan van de unieke ruimtelijke context van de boerderij op verschillende schaalniveaus. Daarom willen we gebiedsgericht werken (3). Elke boerderij heeft daarnaast unieke eigenaren met hun eigen wensen en problemen. Daarom is maatwerk voor de boerderij en zijn eigenaar (4) ons laatste uitgangspunt.



4.1 Sturingsfilosofie

Een integrale, systemische benadering vereist nauwe samenwerking en een gedeelde inspanning van overheden, eigenaren en andere stakeholders. Hier past voor ons als gemeente een verbindende rol: de dialoog vormt de katalysator voor het succes van het programma.

Wij opereren vanuit een overzicht over het geheel, de samenhang tussen en binnen de verschillende systemen. Het boerderijenprogramma wordt dan ook integraal en langjarig ingebed in het gemeentelijke beleid.

Wij bewaken het maatschappelijke belang en de samenwerking met elkaar binnen de gemeenschap: de Graanrepubliek. Hier past een rol als regisseur en aanjager van het boerderijenprogramma. De boerderijen zijn vrijwel allemaal in handen van particuliere eigenaren en voor hun voortbestaan afhankelijk van private initiatieven. Dit maakt dat we samen moeten optrekken en dat wij als gemeente waar mogelijk de initiatieven faciliteren die bijdragen aan toekomstbestendige boerderijen in het Oldambt.

4.2 Uitgangspunten voor de visie



Uitgangspunt 1: werken met een systeemaanpak

De leefomgeving en de gebiedskenmerken van Oldambt staan onder druk. Er is sprake van meerdere opgaven die een plek moeten krijgen in de fysieke ruimte. De grenzen van het fysieke systeem van water, bodem en natuur komen in zicht of zijn al bereikt en overschreden. De groeiende vragen vanuit de landbouw, woningbouw, klimaatadaptatie en energieopgave komen daar nog eens bovenop, terwijl het maatschappelijke belang van thema's als duurzaamheid en landschappelijke kwaliteit is toegenomen. In het Oldambt hebben we ook nog eens te maken met aardbevingsproblematiek, armoede en vergrijzing.

Dit vraagt om een van buiten- naar binnen gerichte oriëntatie. Dat betekent dat wij binnen de gemeente actief alle ontwikkelingen en effecten die van invloed zijn op de toekomst van de boerderijen goed in kaart hebben - en begrijpen hoe deze systemen in elkaar zitten en op welke aspecten daarvan je lokaal, regionaal of landelijk invloed kunt uitoefenen.

Bij het opzetten van projecten is het van belang om continue te bepalen welke factoren en aanpalende domeinen de boerderijen en/of het gebied raken. Door aan te sluiten op ontwikkelingen en programma's binnen de systemen, kan Oldambt met het boerderijenprogramma mogelijk meeliften. Door agenda's en of programma's op elkaar aan te laten sluiten kunnen ze elkaar versterken en kunnen we middelen effectiever inzetten.

Bij het kennen van de systemen en de invloeden hoort ook het kennen van de partijen die aan knoppen draaien binnen een systeem of tussen systemen. Het bouwen van een overkoepelend netwerk is essentieel.





Uitgangspunt 2: werken met adaptief beleid

Beleid is ondersteunend en richtinggevend, maar vormt geen blauwdruk. Adaptief beleid begint met een open houding ten opzichte van alle relevante ontwikkelingen die van invloed zijn op de boerderijen in het Oldambt. Adaptief beleid vraagt om een constante reflectie op wat er gebeurt zodat goed kan worden ingespeeld op alle (systemische) ontwikkelingen die bijdragen aan toekomstbestendige boerderijen. Leren over wat wel en niet werkt, gaat niet vanzelf. Lerend beleid vraagt om een bewuste opzet. Ten eerste is een helder afgebakend einddoel noodzakelijk om te kunnen beoordelen of de ingezette beleidsacties effectief zijn. Daarnaast is het nodig om te evalueren of de beleidsacties de gewenste veranderingen teweegbrengen. We brengen alle in projecten opgedane inzichten regelmatig bij elkaar, zodat duidelijk wordt of er voldoende gebeurt om de ambities te realiseren.

Om richting te geven aan beleid en zo goed mogelijk voorbereid in te spelen op mogelijke ontwikkelingen is het zaak om na te denken over de doorwerking van bepaalde keuzes op de toekomstkansen voor boerderijen. Hierbij zijn toekomstscenario's een handig instrument. Toekomstscenario's zijn per definitie niet statisch, maar onderzoekend en dynamisch. Het blijft dus een continue proces waarbij scenario's naar gelang de situatie bijgesteld of aangescherpt kunnen worden.

Als onderdeel van dit boerderijenprogramma zijn een viertal toekomstscenario's ontwikkeld. Deze scenario's zijn gericht op toekomstgerichte, economische functies / verdienmodellen die de bewoner, de boerderij én het gebied een stevigere positie kunnen geven. Ze geven antwoord op een 'wat-als-vraag':



Figuur 17.
Verbeeldingen van de landschappelijke uitwerking van vier scenario's. De scenario's zijn respectievelijk gebaseerd op de verdienmodellen: grootschalige landbouw, (innovatieve) mkb, erfgoed en toerisme, wonen. De scenario's zijn een hulpmiddel in het denken over toekomstige ontwikkelingen en hun plaats in het landschap.

Wat als de schaalvergroting in de landbouw doorzet? Wat als experimentele (landbouw)bedrijven en woonvormen meer ruimte krijgen? Wat als we water en bodem sturend gaan werken? En wat als we het verhaal van de Graanrepubliek als inspiratie nemen en gaan doorontwikkelen?



Zo destilleren we de kansen en knelpunten voor elk mogelijk verdienmodel. We kiezen niet voor één van de scenario's, maar gebruiken alle vier naast elkaar om mogelijke ontwikkelingen te onderzoeken en ruimtelijke keuzes te maken. De scenario's zijn een denkmodel en géén bindend punt op de horizon.

Uitgangspunt 3: gebiedsgericht werken

Wij werken als gemeente op gebiedsniveau aan de identiteit en leefbaarheid van ons gebied. De boerderijen hebben daarin een centrale rol. Doel van het gebiedsgerichte beleid is dat de boerderijen in het Oldambt zodanig (her)ontwikkelen dat zij de identiteit en leefbaarheid van het gebied duurzaam versterken.

Een gebiedsgerichte benadering vertrekt vanuit de constatering dat de boerderijen in de ruimtelijke context van het Oldambt op verschillende schaalniveaus met elkaar samenhangen. Op het hoogste schaalniveau is daarbij het onderscheid te maken tussen de boerderijen op de flanken van de Dollardboezem en de boerderijen in de Dollardpolders zoals beschreven in hoofdstuk 2. Verder ingezoomd zijn er boerderijen die nadrukkelijk onderdeel zijn van bewoningslinten of samenhangen met boerderijensembles in streekjes of polders daarbuiten.

Bij een gebiedsgerichte benadering is het bij voorkomende ontwikkelingen van belang dat deze beschouwd worden in relatie tot het gebied of ensemble waar de boerderij onderdeel van is. Onder ieder gebied hangt ook een sociaal-maatschappelijk systeem met zijn eigen unieke opgaven. Het is belangrijk om ontwikkelingen bij individuele boerderijen dan ook binnen dit systeem te beschouwen en te beoordelen op de bijdragen aan het bredere gewenste perspectief voor het gebied als geheel. Vanuit een gebiedsgerichte benadering kunnen kleinere en grotere aandachtsgebieden worden benoemd en geprioriteerd om deze perspectieven te ontwikkelen bijvoorbeeld in de vorm van een integrale dorpsvisie.





Uitgangspunt 4: werken met boerderijen en hun eigenaren

Uiteindelijk gaat alles om de individuele boerderij en zijn eigenaar. Het is de kern van het boerderijenprogramma. Onze ambitie is een gemeente waarin historische boerderijen een passende en duurzame bijdrage leveren aan de leefbaarheid en de gebiedsidentiteit van het Oldambt. We zijn hiervoor afhankelijk van de initiatieven en draagkracht van de individuele eigenaar voor de instandhouding van de boerderijen in het Oldambt. Daarom zetten we in op het vraaggericht ondersteunen van eigenaren en initiatiefnemers bij het verkennen van de mogelijkheden. Dit doen we in een maatwerktraject op het niveau van de individuele boerderij.

De samenkomst van maatschappelijke opgaven bij de boerderij vraagt om een gezamenlijke inspanning, waarbij wij als gemeente staan voor het publieke belang (leefbaarheid, gebiedsidentiteit en behoud van erfgoed) zonder de private belangen en mogelijkheden uit het oog te verliezen.

We onderkennen dat boerderijen moeten meebewegen met de tijd en de omgeving. Het vertrekpunt hiervoor is behoud door ontwikkeling, waarbij de mogelijkheid tot en de zwaarte van ingrijpen passend zijn bij de waarde van het object en de omgeving en de situatie van de eigenaren of bewoners. Met andere woorden, we gaan uit van het zoveel mogelijk behouden van bestaande erfgoedwaarden maar wel vanuit het bewustzijn dat dit niet overal in dezelfde mate kan. Hiertoe hanteren wij in ons beleid een bandbreedte aan veranderruimte (van monument en behoud tot volledige sloop en alles wat daartussenin zit) waarbinnen keuzes afhankelijk zijn van onder andere de waardering van het object, de staat van onderhoud, de kansen van de plek in relatie tot de omgeving, het perspectief en mogelijkheden die de eigenaar ziet.

Om heldere keuzes te kunnen maken binnen een maatwerktraject moeten we als gemeente bepalen welke set aan relevante gegevens per object we willen hebben voor een gedegen analyse. Met actuele informatie kunnen we vragen beantwoorden over de waarde, status en staat van de boerderijen. Afgebakende dataverzameling rust op een eenduidige definitie van een boerderij in het Oldambt. Deze definitie staat dus aan de basis van een goede afweging.



5

Beleid: analyse, ervaringen en voornemens

Dit hoofdstuk vormt een beschouwing van het beleid.

Het hoofdstuk begint met een analyse van het vigerende beleid van de overheid in het licht van onze centrale opgave: toekomstbestendige boerderijen in het Oldambt. We bespreken relevant beleid vanuit Europa, het Rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente.

Daarnaast analyseren we het huidige beleid vanuit de ervaringen van zowel de boerderijeigenaren als andere stakeholders zoals ambtenaren en experts.

Op basis van onderstaande analyse van overheidsbeleid en de aanbevelingen vanuit het participatietraject formuleren we vervolgens de randvoorwaarden en kritische succesfactoren voor effectief beleid. Deze slaan een brug tussen de uitgangspunten van de boerderijvisie zoals geformuleerd in hoofdstuk 4 en de concrete acties in de uitvoeringsagenda in hoofdstuk 6.

5.1 Beleidsanalyse

Nederland staat aan de vooravond van een grote verbouwing. Opgaven ten aanzien van klimaat, landbouw, energie en wonen vragen om een herinrichting van de ruimte. De impact hiervan is groot in het landelijk gebied, zowel ruimtelijk als sociaaleconomisch voor de landbouwsector. Tegelijkertijd staat de leefbaarheid en milieukwaliteit (natuur, waterkwaliteit, lucht, geur) onder druk. Dit vraagt een brede, samenhangende benadering. Iedere overheidslaag, van Europa tot Rijk, provincie, waterschap en gemeente, ontwikkelt beleid dat raakt aan deze opgaven en dat relevant is voor de toekomst van boerderijen in het Oldambt. Willen wij als gemeente effectief uitvoering geven aan het Boerderijenprogramma dan is het zaak om aansluiting te zoeken bij en slim in te spelen op het beleid van de andere overheden en ook het eigen beleid onder de loep te nemen.

We maken geen volledige inventarisatie van het beleid van de verschillende overheden, maar duiden de belangrijkste koppelkansen en aandachtspunten. In de tekst beschrijven we de hoofdlijnen, nadere toelichtingen van veel van de besproken beleidsstukken zijn opgenomen in de bijlage. We kijken met een open blik naar verschillende beleidsterreinen en focussen op de intentie achter het beleid om daarin de ruimte en de aansluiting te zoeken. Onze uitgangspunten van een integrale, systemische benadering, adaptief beleid en gebiedsgericht werken zien we terug in diverse actuele beleidsstukken.

Europees beleid

Europees beleid dat betrekking heeft op de boerderijen in het Oldambt is onder andere vastgelegd in het Verdrag van Malta,

het Verdrag van Granada en het Verdrag van Faro. Met deze verdragen wordt de bescherming van het archeologische en architectonische erfgoed op Europees niveau geborgd. Deze regelgeving heeft aan de basis gestaan voor het opstellen en nader vastleggen van het erfgoedbeleid van de lidstaten. Concreet heeft dit ertoe geleid dat erfgoed een essentieel doel werd van de ruimtelijke ordening. Enkele jaren geleden heeft Nederland ook de Verklaring van Davos ondertekend, waarin een houding wordt bepleit waarbij zorg en aandacht is voor onze leefomgeving. Het integraal beschermen van alle vormen van erfgoed staat bij deze verdragen voorop. Ook wordt er met de Verklaring van Davos meer gestreefd naar integraal werken en het leggen van een koppeling met sociaal-maatschappelijke doelen. Ons Boerderijenprogramma vormt in feite een nadere toepassing van deze manier van denken en handelen. Tenslotte is onze gemeente Oldambt onderdeel van UNESCO Werelderfgoed Waddenzee. Binnen dit grotendeels buitendijkse gebied staan geen boerderijen. De aanwijzing van de Waddenzee als Werelderfgoed heeft wel geleid tot meer waardering voor de Waddenkust. Ook kunnen Waddenkustgemeenten zoals Oldambt gebruik maken van enkele financiële regelingen vanuit het Waddenfonds.

Rijksbeleid

Op het niveau van beleid vanuit de Rijksoverheid zijn onder meer de Erfgoedwet en de toekomstige Omgevingswet relevant voor het Boerderijenprogramma. Beide wetten bundelen bestaande wet- en regelgeving op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ontwikkelingen. In de Erfgoedwet wordt onder andere de bescherming, vergunningplicht en instandhoudingsplicht van monumenten en archeologie geregeld.

Met de Omgevingswet kunnen op gemeentelijk schaalniveau doelen en ambities worden vastgelegd in de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan. Dit vervangt uiteindelijk de huidige bestemmingsplannen. Concreet betekent het dat een meer integrale aanpak wordt vastgelegd, waarbij een bredere afweging kan worden gemaakt op het gebied van erfgoed, ruimtelijke kwaliteit, leefomgeving en milieu. Ook wordt het vergunningentraject veranderd, waarmee het eenduidiger zou moeten worden voor aanvragers. In de meer integrale afweging is de houding vanuit de overheid formeel vastgelegd als 'ja, mits'. In de praktijk blijkt dat deze manier van werken in de aanloop naar de vaststelling van de Omgevingswet op 1 januari 2024 geleidelijk aan al is ingevoerd in onze gemeente.

Naast de twee wetten hebben we ook relevante beleidsrapporten van het Rijk in de beschouwing meegenomen, namelijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), Programma Mooi Nederland, Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG), Programma NOVEX en Programma Woningbouw. Van het College van Rijksadviseurs is gekeken naar: de 22^e eeuw begint nú en van het Planbureau voor de Leefomgeving de Ruimtelijke verkenning: vier scenario's voor de inrichting van Nederland in 2050.

Centraal staan de huidige transitie zoals de energietransitie, klimaatadaptatie en stikstofproblematiek. De huidige grote veranderingen vragen soms om ingrijpende keuzes. Om een beeld te krijgen van de mogelijkheden wordt in diverse rapporten gewerkt met scenario's. Hierin kan worden vooruitgekeken, maar wordt ook geleerd van het verleden.

Naast scenarioplanning komt integraal werken veelvuldig voor in beleidsrapporten van het Rijk. Het gaat dan om het werken met verschillende overheden en maatschappelijke organisaties en over verschillende niveaus. Door integraal te werken kunnen opgaven in samenhang worden opgepakt. Het streven naar adaptief werken aan deze opgaven is ook herkenbaar. Het is de bedoeling dat er een meer zorgvuldige afweging van belangen kan worden gemaakt, zodat het beleid toekomstbestendiger kan zijn.

Ook komt in verschillende rapporten naar voren dat de identiteit van gebieden centraal worden gesteld. Er wordt gebiedsgericht gewerkt, waarbij per gebied of regio programma's worden opgesteld. Per regio is er bijvoorbeeld een 'woondeal' voor de woningbouwopgave. Het meenemen van ruimtelijke kwaliteit in de opgaven is hierbij belangrijk. Zo wordt gesteld dat niet alleen kwantitatief wordt gekeken naar oplossingen, maar ook kwalitatief.

Vanuit het Rijk wordt onder andere ingezet op kringlooplandbouw, natuurlijk peilbeheer, verwevenheid van landbouw en natuur, water en bodem sturend laten zijn, circulariteit (zowel economie, grondstoffen als voedselsysteem), het verbeteren van biodiversiteit en leefbare landschappen.

Het Rijk heeft het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) ontwikkeld. Binnen het NPLG zijn de EU-verplichtingen leidend, zoals de Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Europese Klimaatwet voor broeikasgassen uit land en landgebruik. Het NPLG richt zich voornamelijk op de landbouw en natuur. Om de natuur te herstellen, de stikstofproblematiek op te lossen, de waterkwaliteit te verbeteren en de gevolgen van extreem

weer op te vangen is een transitie van het landelijk gebied nodig. Het NPLG moet daarom meerdere doelen dienen en slimme combinaties maken. Zo zorgt het verhogen van de waterpeilen in veengebieden niet alleen voor minder stikstof- en CO₂-uitstoot, maar ook voor een betere waterkwaliteit. Bovendien wordt hiermee de daling van de bodem vertraagd. Een belangrijke factor is dat het toekomstperspectief en verdienvermogen van de agrariërs worden meegenomen om de transitie mogelijk te maken.

Het rijksbeleid stimuleert de omslag naar kringlooplandbouw wat betekent dat steeds meer boeren methodes van regeneratieve landbouw gaan omarmen zoals biologische landbouw, stroteelt en boslandbouw met meerjarige gewassen. Dit biedt ook kansen voor boerderij-eigenaren om in de toekomst hun bedrijfsvoering voort te zetten met nieuwe verdienmodellen, ofwel op grote schaal ofwel kleinschalig met meer experimentele gewassen. In de woorden van NPLG: “We willen de landbouw voor langere termijn duidelijkheid bieden. Daarbij stellen we het ondernemerschap van de boer centraal. Ondernemers moeten helderheid hebben over de(on)mogelijkheden op een bepaalde plek en bijbehorende verdienmodellen. Boeren kiezen vervolgens een bedrijfsmodel dat past op de plek waar de boerderij staat”.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau is met name de Omgevingsvisie van belang voor het Boerderijenprogramma. In de provinciale Omgevingsvisie zijn ambities en beleidsdoelen opgesteld die richting geven aan plannen voor de inrichting en het gebruik van onze leefomgeving. Beschreven staat dat het Oldambt gekenmerkt wordt door een contrast tussen

de bebouwingslinten en de open polders met dijken. De boerderijenreeksen worden hierin concreet benoemd. Voor onder andere de Dollardpolders zijn concrete opgaven geformuleerd, waarbij de omgang met karakteristieke gebouwen ook van belang is. De provincie voert onderzoek uit hoe juridisch-planologische ruimte te bieden om te experimenteren met andere bestemmingen voor leegstaande agrarische bebouwing.

Daarnaast wil de provincie de landschapsstructuren en het cultureel erfgoed beschermen en versterken. Dit betekent dat bij ontwikkelingen in het Oldambt onder meer rekening gehouden dient te worden met de groene bebouwingslinten, de grootschalige openheid, de verspreid liggende bebouwing langs ontsluitingswegen in de polders en de boerderijen. Het motto van de visie is ‘Energetic region!’ Hierin zijn diverse scenario’s opgesteld waarin ook de boerderijen in het Oldambt een rol spelen. Onder andere met betrekking tot kansen voor de landbouw, gebruik van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen en de verbeterde herkenbaarheid van het landschap.

Daarnaast is de Provinciale Omgevingsverordening (POV) van belang. Hierin zijn regels voor de fysieke leefomgeving opgenomen. Gemeenten dienen rekening te houden met deze regels bij onder meer het opstellen van bestemmingsplannen en ruimte gerelateerd beleid. De POV doet onder andere uitspraken over karakteristieke panden, hergebruik van vrijkomende gebouwen, bijzondere woonvormen, kampeerterrainen en zonneterreinen (zie de bijlage voor een verdere inhoud van de relevante onderwerpen in de Omgevingsverordening). Concreet heeft de POV ertoe geleid dat wij als gemeente karakteristieke

panden hebben aangewezen en hebben opgenomen in de bestemmingsplannen. Hiermee kunnen we voorkomen dat waardevolle historische bebouwing wordt gesloopt zonder dat er een afweging plaatsvindt op het gebied van cultuurhistorie.

De provincie stuurt op voorkomen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied, waardoor juist de kernen en de linten vitaal kunnen blijven. De cultuurhistorische waarden en kernkwaliteiten zijn in verschillende regelingen expliciet onderdeel geworden van de afweging. Bij uitbreiding van agrarische bouwpercelen en aanleg van zelfstandige kampeerterreinen moet een zogenaamde maatwerkmethode worden doorlopen, zodat een erfinrichtingsplan wordt opgesteld dat rekening houdt met de cultuurhistorische waarden en karakteristieken. Daarnaast zijn er mogelijkheden aangegeven voor hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen. Ook hierbij is aandacht voor landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten expliciet onderdeel van de afweging. De Ruimte voor Ruimte-regeling biedt mogelijkheden om nieuwe woningen te bouwen en ook zijn er proefprojecten voor bijzondere woonvormen in het buitengebied.

Naast de regelgeving vanuit de provincie Groningen zijn ook verschillende beleidsrapporten op provinciaal niveau van belang voor het Boerderijenprogramma. In de beschouwing zijn meegenomen: de Regionale woondeal regio Oost-Groningen, de Startnotitie gebiedsplan Groningen Transitie Landelijk Gebied, het Regionaal woon- en leefbaarheidsplan Oost-Groningen, en het Ruimtelijk Economisch Perspectief A7-N33. Deze rapporten vinden hun doorwerking in gemeentelijk beleid, zoals de Woonvisie en Omgevingsvisie. De belangrijkste punten zijn onder het kopje Gemeentelijk beleid meegenomen.

Aardbevingen en erfgoed

In januari 2019 is de gemeente Oldambt toegevoegd aan het aardbevingsgebied. Daarmee zijn wij als gemeente Oldambt ook partner van het Erfgoedprogramma Groningen geworden. Een aantal boerderijen in het Oldambt heeft schade. Bepaalde boerderijen in de noordelijke dorpen maken daarnaast deel uit van het versterkingsprogramma. De optredende schades en de versterkingsnoodzaak dragen sterk bij aan de complexiteit van de instandhouding en doorontwikkeling van de boerderijen in het aardbevingsgebied. Binnen het Erfgoedprogramma en het Actieplan agrarisch erfgoed wordt daarom extra inzet gepleegd. Dit door middel van:

- Subsidieregelingen (bovenop de landelijke subsidies als de Woonhuissubsidie en Herbestemmingssubsidie. Zie ook het kader in paragraaf 3.3.)

In de subsidieregeling Regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten in de aardbevingsgemeenten (SOK) is een hoger maximaal subsidieplafond voor boerderijen in agrarisch gebruik opgenomen (€ 20.000 voor boerderijen in agrarisch gebruik en € 10.000 voor overige karakteristieke panden). Dit vanwege de omvang van boerderijen ten opzichte van andersoortige bebouwing.

Voor de restauraties van rijksmonumentale boerderijen zijn er middelen beschikbaar vanuit de subsidieregeling GRRG (Groot onderhoud en Restauratie Rijksmonumenten provincie Groningen). Binnen de aardbevingsgemeenten, waaraan de gemeente Oldambt in februari 2019 is toegevoegd, kan er voor de instandhouding van de gehele

boerderij subsidie worden aangevraagd. De maximale subsidie is 70% van de restauratiekosten.

Voor het regulier onderhoud aan rijksmonumentale woonhuizen in de aardbevingsgemeenten is de RORG (Regulier Onderhoud Rijksmonumenten) beschikbaar.

Uit onderzoek blijkt dat eigenaren van boerderijen / agrariërs minder subsidieaanvragen indienen dan andere erfgoedeigenaren. Daarom heeft de provincie Groningen twee onderzoeken uitgezet. Ten eerste een onderzoek naar de beweegredenen waarom een (rustende) boer of boerderij-eigenaar minder vaak subsidie aanvraagt. Ten tweede een vervolgonderzoek naar de instandhoudingskosten van grote boerderijen en de mogelijkheden van de eigenaren in relatie tot de bedrijfsvoering. Het doel is om de drempel voor subsidieaanvraag te verlagen voor deze groep eigenaren.

- Onderzoek naar het flexibiliseren van wet- en regelgeving voor karakteristieke panden. Dit leidde tot een ideëenboek met aanbevelingen, ook voor karakteristieke boerderijen. Op dit moment wordt gekeken in hoeverre de provincie uitvoering kan geven aan de aanbevelingen.
- Samenwerking tussen rijk, provincie en gemeenten vanuit de wettelijke verantwoordelijkheden en vanuit programmatische samenwerking.
- Samenwerking tussen het Erfgoedprogramma en het Agroprogramma. De aardbevingsgemeenten, de provincie Groningen, het Rijk en de agrarische sector

hebben het Provinciaal Agroprogramma ontwikkeld voor boeren in het aardbevingsgebied die kampen met aardbevingsproblematiek. Het programma is ontwikkeld om deze boeren vooruit te helpen en nieuw perspectief te bieden. Dit gebeurt door het inzetten van consultants die ondersteunen bij investerings- en financieringsvraagstukken. De consultants begeleiden boeren bij de vaak ingewikkelde procedures rond schadeafhandeling en versterking. Daarnaast helpen zij boeren bij de toekomstvisie van het boerenbedrijf. Voor boerderijen met een erfgoedstatus werkt het Agroprogramma samen met het Erfgoedloket Groningen.

- Het Erfgoedloket Groningen, als kosteloos informatie- en steunpunt voor eigenaren en bewoners van monumentale en karakteristieke panden in het aardbevingsgebied, waaronder de gemeente Oldambt. Het Erfgoedloket is er speciaal voor diegene die te maken heeft met mijn bouwschade en geeft ondersteuning en advies als het gaat om vragen over schadeherstel en versterking. Daarnaast biedt het loket deze erfgoedeigenaren en bewoners ook andere informatie, bijvoorbeeld over onderhoud en restauratie, financiering en subsidies of duurzaamheid en herbestemming. Extra subsidie is aan het Erfgoedloket verstrekt voor de ondersteuning bij complexe situaties bij rijksmonumenten in het aardbevingsgebied. Hieronder vallen ook boerderijen.
- Het thema Agrarisch Landschappelijk Bouwen. Er heeft een eerste bijeenkomst plaatsgevonden over dit thema. Daarbij lag de nadruk op hoe je bij verbouw/nieuwbouw op een boerenerf een goede kwalitatieve inpassing kunt realiseren.

- Het instellen van het Erfgoedlab Groningen. In dit project werken overheden, onderwijs, marktpartijen en andere stakeholders samen op het gebied van doelgerichte innovatie en de verspreiding van kennis, bijvoorbeeld op het gebied van verduurzaming. Het Erfgoedlab is in 2023 gestart. Hieraan verwant is een project van de Hanzehogeschool waarbij opkomende technologieën voor structurele monitoring van erfgoedpanden worden gebruikt. Bij dit project zijn Oldambtster boerderijen betrokken. De provincie heeft de intentie uitgesproken dit project te ondersteunen. Naast het erfgoedlab zijn ook restauratiewerkplaatsen opgezet.

Beleid Waterschap

Op het gebied van Water en Klimaatverandering is het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's van belang. Het Waterschap werkt met adaptief beleid – dit betekent dat ze hun beleid steeds aanpassen op basis van daadwerkelijke metingen en voorspellingen voor bijvoorbeeld een factor als de zeespiegelstijging. Veiligheid en het houden van droge voeten zijn van belang voor ons allemaal, maar uiteraard ook voor de toekomst van de boerderijen in het Oldambt. In het [Waterbeheerprogramma](#) lezen we dat sterke dijken zorgen voor een permanent veilige situatie, maar dat het ook een continu verbeterproces is. Dit biedt ook koppelkansen — in de toekomst zal het waterschap zich richten op een meer natuurlijk watersysteem en bijvoorbeeld oplossingen zoals dubbele dijken.

In bijna heel Nederland is de waterkwaliteit niet op niveau. Dit gaat zeker ook op voor de Dollard. Voor dit Natura 2000 gebied geldt provinciaal beleid [Kaderrichtlijn Water](#) dat

door het Waterschap versneld uitgevoerd moet worden. Een mogelijke koppelkans is het verwijderen van slib uit de Dollardbasin om de waterkwaliteit te verbeteren en tegelijkertijd ook landbouwgronden aan te vullen. In de toekomst zou grootschalige toepassing niet alleen het verschil kunnen maken voor de voortzetting van agrarische bedrijven, maar ook voor het tegengaan van veenoxidatie. In hoofdstuk 3 noemen we de verzakkingsproblematiek ten gevolge van peilverlaging. Een verhoging van het peil heeft gevolgen voor de akkerbouw. Het nemen van peilbesluiten is een ingewikkelde puzzel die alleen op systeemniveau aangepakt kan worden en om continue samenwerking van de overheden met grondeigenaren vraagt.

Gemeentelijk beleid

Een relevant gemeentelijk beleidsdocument is de [Omgevingsvisie \(2017\)](#) van de gemeente Oldambt. In de visie staat hoe wij als gemeente denken over de toekomst van het Oldambt en welke koers zij samen met de inwoners wil volgen.

Ambitie: UNESCO en Nationaal Landschap

In de startnotitie van de aanstaande omgevingsvisie formuleren we de ambitie om in 2030 Nationaal Landschap te zijn, als tussenstap naar een UNESCO werelderfgoedstatus in 2050. Deze ambitie wordt ook genoemd in A7-regiovisie. Beide statussen laten ruimte voor nieuwe ontwikkelingen om het gebied duurzaam te behouden met een functie voor de samenleving. Een Werelderfgoedstatus of Nationaal Landschap is geen openluchtmuseum.

Er zijn strategische hoofdkeuzes gemaakt voor beleid voor de fysieke leefomgeving op lange termijn. Op gebiedsniveau zijn toekomstvisies geformuleerd, van waaruit een ambitie voor de toekomst is opgesteld. Als vertrekpunt gelden de kernwaarden en kwaliteiten, zoals zijn benoemd in het Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief. Op objectniveau is benoemd dat wij beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle boerderijen willen beschermen. Tegelijkertijd wil de gemeente sloop en verbouw van gebouwen zonder objectstatus vereenvoudigen.

Naast de Omgevingsvisie is gemeentelijk beleid opgesteld voor erfgoed. We hebben een Erfgoedstrategie en een Erfgoedverordening. In beide zijn zowel wettelijke taken op het gebied van erfgoed vastgelegd, zoals de borging van de waarden van rijksmonumenten en aanwijzing van gemeentelijke monumenten. Ook stelt de strategie ons in staat om erfgoed beleefbaar te maken. Bij aanvragen van Omgevingsvergunningen voor wijziging, sloop en herbestemming van (rijks- en gemeentelijke) monumenten

vragen we advies aan de gemeentelijke Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (AvO). Deze commissie adviseert de gemeente op het gebied van cultureel erfgoed en omgevingskwaliteit. We verlenen de vergunning en verzorgen toezicht en handhaving. Daarnaast zijn in bestemmingsplannen, het juridisch bindende kader voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden van een gebied, karakteristieke panden aangewezen en zijn hiervoor regels opgenomen. We werken op dit moment aan een afwegingskader voor sloop- en nieuwbouw van karakteristieke panden. Doel is om aan de voorkant duidelijk te maken op welke wijze de gemeente de afweging maakt of wel of niet tot (gedeeltelijke) sloop kan worden overgegaan, en welke informatie hiervoor moet worden aangeleverd. In de afweging worden ook nadrukkelijk de gebiedskwaliteiten meegewogen.

Naast dit gemeentelijke beleid zijn diverse gemeentelijke rapporten van belang voor de Boerderijensvisie. In het Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief zijn de karakteristieken van het gebied en de daarin liggende bebouwing beschreven. Er worden drie landschappelijke hoofdelementen onderscheiden met elk een eigen ontstaansgeschiedenis, kenmerken en bijbehorende karakteristieken. De boerderijen zijn hier een expliciet onderdeel van (zie Hoofdstuk 2 De Graanrepubliek verleden en heden). In het Beeldkwaliteitsplan bebouwde omgeving en in de Welstandsnota zijn criteria opgenomen voor de beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving. Dit vormt het toetsingskader voor de advisering vanuit de hierboven genoemde gemeentelijke Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit. Er zijn spelregels voor schaalvergroting van agrarische bedrijven, waarbij veel aandacht is voor nieuwbouw. De Oldambtster boerderij is als type

Omgevingsvisie in ontwikkeling

Een nieuwe omgevingsvisie in het kader van de omgevingswet is in ontwikkeling. In mei 2023 is de startnotitie verschenen. De startnotitie noemt de brede welvaart als doel en geeft 'De welvarende Graanrepubliek' als toekomstbeeld. De langetermijnambitie van het boerderijenprogramma sluit aan op die van de nieuwe omgevingsvisie.

aangemerkt als 'specifiek bouwwerk' met eigen criteria en het welstandsbeleid is gericht op het respecteren en zorgvuldig omgaan met bestaande waarden. Deze hoeven niet altijd letterlijk in stand te blijven, maar dienen met respect te worden geïnterpreteerd bij nieuwe ontwikkelingen.

Daarnaast is het Programma Wonen relevant voor de Boerderijenvisie. Hoofdthema in het woonprogramma is 'ruimte om te kiezen', waarbij de inzet op diverse woonmilieus voorop staat. Cultuurhistorie en Oldambtster boerderijen zijn expliciet genoemd in het programma. De boerderijen worden genoemd als belangrijke identiteitsdragers van het gebied. Voor boerderijen wordt een passende functiewijziging naar wonen genoemd, evenals bewoning door meerdere huishoudens. Aan de mogelijkheid van het herbestemmen van boerderijen zijn echter grenzen verbonden vanwege de kaders van het woonprogramma. Er zullen dus keuzes gemaakt moeten worden. Wij hebben als gemeente de voorkeur voor herbestemming naar wonen voor boerderijen gelegen in of nabij dorpskernen. Daarnaast gaan we verkennen of er mogelijkheden zijn voor herbestemmen in samenhang met bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving. Het beleid is adaptief, omdat we zorgen voor jaarlijkse monitoring en evaluatie, en waar nodig het beleid herzien.

Het Programma Zon en Wind is opgesteld om bij te dragen aan onze klimaatdoelstellingen en gaat onder andere over het inpassen van opwekking van duurzame energie. De ambitie is om te gaan voor een combinatie van 'zon op daken' met (grootschalige) zonneparken en kleine windmolens op boerenerven. Maatwerk is hierbij belangrijk, zodat energieopwekking kan worden ingepast in het cultuurlandschap.

Hoofdlijnen

In al deze documenten zien we zes hoofdlijnen, die aansluiten op de aanpak binnen het Boerderijenprogramma:

1. De groenblauwe structuur. Water, natuur en landbouw bepalen de inrichting en het open karakter van het Oldambt.
2. Dorpsontwikkeling in de linten. Verweving van wonen, werken en recreëren om de leefbaarheid te vergroten.
3. Een gebiedsgerichte aanpak van erfgoed. Toekomstbestendig erfgoed is binnen de dorpsontwikkeling een drager van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.
4. Herbestemming van boerderijen. Ruimte voor herbestemming van leegstaande agrarische erven in de linten naar woon-werkmilieus of broedplaatsen van economie en innovatie.
5. Flexibele regelgeving ten aanzien van agrarische bedrijfsvoering in het buitengebied, zodat zowel het boerenbedrijf als pand en erf kunnen voortbestaan.
6. Innovatie. Het Oldambt biedt ruimte voor innovatie in wonen, werken, landbouw, industrie, natuurbeheer etc.

5.2 Voorlopig advies uit het participatietraject

Breed participatietraject

De kracht van dit boerderijenprogramma is de totstandkoming door middel van een breed participatietraject met boerderijpartners: belangenorganisaties, overheden en eigenaren. Dit past in onze visie van de Graanrepubliek: een gelijkwaardige gemeenschap waarin we het met en voor elkaar doen. De betrokkenen hebben gedurende het hele proces geadviseerd over de randvoorwaarden en succesfactoren voor een gedragen en effectief boerderijenprogramma. In de bijlage staan de adviezen van andere overheden en belangengroepen.

Bijeenkomsten met eigenaren

In navolging op het onderzoek in 2019 (Libau) vonden er in het najaar van 2022 bijeenkomsten plaats in de vier regiegebieden van de gemeente. Voor deze avonden zijn alle eigenaren van boerderijen in de gemeente Oldambt uitgenodigd. Ongeveer 150 eigenaren hebben één van deze avonden bijgewoond. Sommige eigenaren hebben zich vervolgens aangemeld voor een werkgroep die verder mee heeft gedacht met het opstellen van het boerderijenprogramma.

Visiekaart en scenario's

Op de avonden zijn de eigenaren gevraagd naar hun beeld van de toekomst van de boerderijen in de gemeente Oldambt aan de hand van vier scenario's. De bijeenkomsten waren soms onrustig. Er zit spanning tussen de moeilijke huidige situatie van sommige eigenaren en de vraag om te kijken naar de toekomst. Een verzakte gevel is altijd dringender dan een toekomstvisie. Daarnaast stuitten de scenario's en hun 'plek op de kaart' op onbegrip bij de eigenaren. De scenario's kwamen dwingend

en beperkend over. Het leek alsof het boerderijenprogramma zou vastleggen welke ontwikkelingen in welke gebieden plaats moesten gaan vinden. Het was onvoldoende duidelijk dat het een manier is om na te denken over de toekomst en verschillende soorten van herbestemming. Er is daarom gekozen de verbeelding van de scenario's op de kaart niet terug te laten komen in de visie. Waar de scenario's in de visie wel genoemd worden is dat altijd onder het voorbehoud dat het een denkmodel is en niet een bindend punt op de horizon.

Terugkerende thema's

Verschillende thema's, grieven en wensen kwamen tijdens de bijeenkomsten herhaaldelijk terug. Hieruit komen de volgende adviezen voort:

1. Communicatie. Erken als gemeente de problemen en het leed van eigenaren. Denk mee en toon waardering voor initiatieven. Houd eigenaren op de hoogte en trek een rechte lijn in regelgeving. Dit is misgegaan bij de toewijzing van karakteristieke statussen. Ook in de versterkingsopgave heerst willekeur. Blijf in gesprek met de eigenaren in een belangenvereniging of klankbordgroep.
2. Onderhoud. Beloon eigenaren die hun boerderij goed onderhouden, bijvoorbeeld door tegemoetkoming in de OZB. Vereenvoudig daarnaast de routes naar subsidies. Het vereist een lange adem en soms hoge investeringen om voor subsidies in aanmerking te komen. In de tussentijd staat het onderhoud stil. Subsidies vragen daarnaast een hoge eigen inbreng. Faciliteer ook verduurzaming: de gasrekening is niet te betalen, maar isolatie evenmin.

3. Schadeafhandeling en versterking. Vereenvoudig de routes voor eigenaren. Er zijn te veel organisaties en instanties. Steeds andere adviseurs komen onaangekondigd op het erf. Zij spreken elkaar tegen en het is onduidelijk wie wat doet. Wees ruimhartiger en heb oog voor de mens. Eigenaren worden van het kastje naar de muur gestuurd. Moedeloos nemen zij genoegen met een te lage vergoeding. Ruimhartig betekent ook: maak geen verschil tussen soorten (mijnbouw)schade. Aardbevingen, droogte of bodemdaling, het is allemaal schade. Benut de versterking ook voor het toekomstbestendig maken van de boerderij.
4. Herbestemming. Faciliteer als gemeente nieuwe initiatieven en vertrouw op de goede intenties van de eigenaren. De bestemmingsplannen moeten meer ruimte bieden voor nieuwe invullingen. Stimuleer nieuwe initiatieven, bijvoorbeeld door de leges te verlagen bij verbouw van boerderijen. Sta meer aanpassingen toe aan schuren voor (agrarische) bedrijven. De bedrijfsvoering maakt immers het onderhoud mogelijk.
5. Maatwerk. Scenario's leggen te veel vast. Per boerderij is een maatwerktraject nodig. Wat kan er? Houd rekening met de omgeving. Nieuwe functies komen voort uit de wens van de eigenaar, de markt en het huidige (grond) gebruik. In het buitengebied liggen vooral grootschalige landbouwbedrijven. In de linten kunnen boerderijen met verschillende functies naast elkaar liggen. Er is behoefte aan een gemeente die meedenkt en flexibel en creatief is.

6. Behoud en sloop. Niet alle boerderijen hoeven gered te worden. Zet in op de pareltjes. De boerderijen die overblijven, moeten goed verspreid en divers zijn. Maak de afweging van sloop-nieuwbouw van karakteristieke panden begrijpelijker. Bedenk dat nieuwbouw het erfgoed van de toekomst kan zijn.

In de verschillende regiegebieden voeren verschillende thema's de boventoon. In het noorden van de gemeente ervaren inwoners stress door de aardbevingen en de versterking. Het oosten van de gemeente valt buiten het versterkingsgebied. Hier voelen inwoners zich in de steek gelaten, omdat ook zij kampen met verzakkingen (bijvoorbeeld door bodemdaling door veenoxidatie) maar er voor hen geen fondsen zijn. In het zuidwesten, op het schiereiland van Winschoten, speelt de bodemproblematiek minder. Hier spelen vooral zorgen om onderhoudskosten.

Herbestemmingsmogelijkheden

De eigenaren zien kansen in de herbestemmingsmogelijkheden uit de vier scenario's (zie paragraaf 4.2). De locatie mag daarin niet te veel beperken. Wel zien eigenaren voor de hand liggende plekken voor verschillende soorten herbestemming. Zij geven de volgende adviezen:

- De grootschalige landbouw is een belangrijk kenmerk voor het buitengebied. Bij boerderijen in agrarisch gebruik moet de schuur de moderne landbouw niet in de weg zitten. Dat is immers de economische drager van de boerderij. Wees daarom flexibel in het maken van aanpassingen aan de boerderij. Geef de boer de vrijheid om te ondernemen.

- Inzetten op nieuwe economische functies geeft vrijheid voor herbestemming. Als eigenaren met een idee bij de gemeente aankloppen moedig dit dan aan. Denk in mogelijkheden in plaats van beperkingen. Met name in de dorpslinten moet er ruimte gegeven worden aan het midden- en kleinbedrijf.
- Er liggen veel kansen voor het aantrekken van (erfgoed) toeristen en recreanten, met name rond de Blauwestad. In de dorpslinten kunnen boerderijen een recreatieve bestemming krijgen. Een voorwaarde daarvoor is een goede toeristische infrastructuur en voorzieningen.
- Herbestemming naar wonen biedt kansen voor de woningbouwopgave door een boerderij in te delen in meerdere wooneenheden. Concentreer woningen rond de woonkernen.

Eigenarenwerkgroep: het boerderijenloket

De eigenarenwerkgroep is een gemêleerde en representatieve groep van eigenaren. De groep is tot nu toe driemaal bijeengekomen om mee te denken over het programma. De hoop is dat deze werkgroep een zelfstandige en duurzame gesprekspartner van de gemeente wordt, zodat we samen dit boerderijenprogramma inclusief het boerderijenloket met succes kunnen doorzetten.

Tijdens de bijeenkomsten hebben we gesproken over het instellen van een boerderijenloket om bovenstaande thema's, grieven en wensen aan te pakken. Een boerderijenloket wordt het aanspreekpunt en expertisecentrum voor boerderij-eigenaren, gemeenten en andere partijen. Het loket geeft antwoord op vragen op het vlak van cultureel erfgoed, landschap, stedenbouw, architectuur, onderhoud, beleid, wet- en regelgeving, subsidieregelingen enzovoorts. Het boerderijenloket treedt bij complexe gevallen op als (onafhankelijk) procesbegeleider, en signaleert en agendaert knelpunten in beleid, wet,- en regelgeving.



Fig. 18
Een bewonersavond in
Nieuwolda. (bron: Libau)



Het boerderijenloket heeft drie hoofdtaken:

1. Maatwerk leveren. Elke casus heeft een vast contactpersoon. Hij of zij is het aanspreekpunt vanuit de gemeente en geeft advies, en begeleidt en ondersteunt de eigenaar. Het boerderijenloket moet goed ingebed zijn in de verschillende beleidsafdelingen van onze gemeente, waaronder ook het sociaal domein. Zo kan de eigenaar in de volle breedte begeleiding krijgen en kan de contactpersoon een compleet overzicht van mogelijkheden kan geven en teleurstellingen kan voorkomen.
2. Algemene communicatie en voorlichting. Het loket heeft een duidelijk communicatieplan, ontwikkelt informatiemateriaal en brochures, heeft een werkende website en organiseert themabijeenkomsten. Het loket gaat naar de eigenaren toe. Door afstemming binnen de verschillende afdelingen in de gemeente wordt er eenduidig gecommuniceerd. Het is van belang dat er nauw wordt samengewerkt met het Erfgoedloket Groningen en het Agroprogramma van de provincie Groningen.
3. Een duurzame relatie met boerderij-eigenaren. Dat kan alleen als er duidelijk gecommuniceerd wordt en afspraken worden nagekomen. Faciliteer en initieer bijeenkomsten, stimuleer kennisdeling, maak de planning inzichtelijk en toegankelijk, en stuur een brief naar alle eigenaren bij de lancering en het vervolg van het Boerderijenloket.

Wensen voor subsidieregelingen

Vanuit de eigenarenwerkgroep klinkt de wens voor veranderingen in subsidieregelingen. Het boerderijenloket gaat zich er sterk voor maken dat de betrokken overheden deze wensen meenemen in de evaluatie van hun subsidieregelingen.

- Bouwmaterialen. De wens om de beschikbare subsidies ook te mogen inzetten voor de aankoop van bouw materiaal. De eigenaar voert de werkzaamheden dan zelf uit. Zo hoeven eigenaren niet te wachten op de beschikbaarheid van aannemers en kan er meer werk verricht worden met hetzelfde bedrag. Voor sommige eigenaren is het onderhouden van hun pand juist hun passie.
- Kanjerregeling. In 2019 en 2020 bestond een subsidieregeling voor het onderhoud van grote rijksmonumenten, de 'kanjerregeling'. Als deze regeling hervat wordt zouden de grote Oldambtster boerderijen ook onder deze regeling moeten vallen.
- Verduurzamingsmaatregelen. Het verduurzamen van de boerderijen is zeer kostbaar, maar vereist voor instandhouding. Veel eigenaren hebben hier financiële ondersteuning voor nodig.
- In de SOK is een hoger maximaal subsidieplafond voor boerderijen in agrarisch gebruik opgenomen (€ 20.000 voor boerderijen in agrarisch gebruik en € 10.000 voor overige karakteristieke panden). Het wordt als problematisch ervaren dat boerderij-eigenaren zonder agrarisch bedrijf niet in aanmerking komen voor het hogere subsidiebedrag.

5.3 Succesfactoren en randvoorwaarden

Hieronder staan de succesfactoren en randvoorwaarden geordend op de vier uitgangspunten van onze visie.



1. Systeemaanpak

- Toekomstbestendige boerderijen als hoofddoel binnen onze gemeentelijke organisatie. Aanpalende beleidsvelden als de omgevings-, bedrijvigheids-, energie-, landschaps- en woonvisie benoemen de boerderijen als speerpunt. Het boerderijenprogramma dient als pilot voor integraal werken.
- Het inzetten van boerderijen in de volle breedte, dus ook voor beleidsdoelen op gebied van cultuur, toerisme, recreatie, jeugdzorg en landbouw en leefbaarheid op het platteland.
- Slimme keuzes en combinaties maken om de schaarse ruimte en middelen zo functioneel mogelijk in te zetten (denk aan meervoudig ruimtegebruik). Vanuit een sociaal, economisch en omgevingsperspectief. Het ontschotten of het kunnen stapelen van middelen horen bij een integrale, systemische benadering. We zien bijvoorbeeld dat 50% van de woningbouwopgave van onze gemeente in de linten is gesitueerd. Herbestemming tot woningen van boerderijen dient dan meerdere doelen.
- We sluiten zoveel mogelijk aan op bestaande samenwerkingsverbanden en -structuren en -netwerken. Andere projecten dienen als vliegwiel. Denk hierbij aan het Koepelproject Graanrepubliek 2.0.



2. Adaptief beleid

- Beleid dient als handvat. Het is ondersteunend en richtinggevend, maar vormt geen blauwdruk. Het systeem en de ontwikkelingen daarin vormen het vertrekpunt. Dit vraagt om reflectie, herijken van beleid en maatwerk. Stel elk jaar een nieuwe uitvoeringsagenda vast.
- Een permanente dialoog. Blijf in gesprek met de bewoners en bouw aan een duurzame relatie. Creëer en onderhoud een netwerk van boerderijpartners en organisaties die van invloed zijn. Voer het gesprek over grote opgaven en koppelkansen op alle schaalniveaus.



3. Gebiedsgericht werken

- Het beschouwen van de boerderij in zijn omgeving. De individuele boerderij is niet los te zien van het dorpsgezicht of aanzicht van het landschap.
- Een verdiepende inventarisatie van de kernkwaliteiten en gebiedseigenschappen als basis voor omgevingsplan en gebiedsgerichte ontwerpen, zoals een landschapskwaliteitkaart en een cultuurhistorische waardenkaart. In het Ruimtelijk Kwalitatief Ontwikkelingsperspectief zijn de kernkwaliteiten en gebiedseigenschappen van het Oldambt op hoofdlijnen in kaart zijn gebracht.
- Bij herbestemming recht doen aan het huidige karakter van het gebied.
- Het benoemen van deelgebieden met specifieke opgaven, om daarna in nauwe samenwerking met de eigenarenwerkgroep en andere belangenorganisaties (erfgoed, agrarisch, toerisme, MKB, woningcorporaties, sociaal domein) aan te pakken.
- Het benutten van boerderijen voor de woningbouwopgave (vooral in de woonkernen).
- Regelruimte voor functieverandering en een stapeling van functies die passen bij de gebiedsidentiteit.
- Goede randvoorwaarden voor wat betreft de voorzieningen en infrastructuur, zoals wegennet, snel internet en zware stroomaansluiting voor zonnepanelen.



4. Werken met boerderijen en hun eigenaren

- De ambitie is om boerderijen in zo'n staat en functie krijgen dat ze duurzaam bijdragen aan de leefbaarheid en gebiedsidentiteit van het Oldambt. Die staat verschilt per boerderij. Dit vraagt om maatwerk.
- Het vraaggericht ondersteunen van eigenaren en initiatiefnemers bij het verkennen van de mogelijkheden om voor iedere plek een passend perspectief met bijbehorend verdienmodel te realiseren.
- Een boerderijenloket waar eigenaren en andere belanghebbenden terecht kunnen voor deskundig advies (of doorverwijzing).
- Het hanteren van een bandbreedte aan veranderruimte waarbinnen de keuzes afhankelijk zijn van vier factoren:
 1. de waardering van het object en de omgeving
 2. de bouwkundige staat
 3. de kansen van de plek in relatie tot de omgeving
 4. het toekomstperspectief en de mogelijkheden die de eigenaar ziet
- We hanteren hierbij een voorkeursvolgorde:
 1. behoud
 2. Inpandig of uitwendig aanpassen en bijbouwen
 3. Gedeeltelijke sloop (met nieuwbouw)
 4. Sloop met behoud van materiaal voor de regio
 5. Een begeleide (eco-)ruïne.

- Voor karakteristieke panden is een afwegingskader in ontwikkeling. Hiermee wordt de afweging tot sloop-nieuwbouw verduidelijkt en uniform gemaakt.
- In het geval van sloop van een karakteristiek pand sturen op nieuwbouw met ruimtelijke kwaliteit. Ga voor de doorontwikkeling van het Oldambtster type naar een nieuwe, eigentijds generatie.
- Inzetten op verduurzaming. Met name sinds de explosief gestegen energieprijzen urgent vraagstuk met directe gevolgen voor de bewoonbaarheid van de forse boerderijen. Wij als gemeente moeten zoeken naar middelen om bij te dragen aan de individuele verduurzamingsopgave.
- Een onderzoek naar de oorzaken, de gevolgen en mogelijke oplossingen voor de verzakkingsproblematiek. We moeten kijken of we een fonds kunnen oprichten om financieel bij te dragen aan oplossingen.
- Een bepaling van de set aan relevante gegevens per object die nodig is om een goede analyse te kunnen maken en maatwerk te kunnen leveren. Werken vanuit een eenduidige definitie van een boerderij in het Oldambt. Wat hebben we aan objecten, wat is de status? We moeten actuele informatie kunnen toepassen.
- Evaluatie van toegewezen erfgoedstatussen: passen zij nog bij de waarden van de objecten?
- Het gebruik van de status gemeentelijk monument als beschermingsniveau tussen karakteristiek pand en Rijksmonument.
- Het stimuleren van herbestemming, bijvoorbeeld door middel van het Koepelproject Graanrepubliek 2.0.
- De mogelijkheid onderzoeken om de Subsidie Onderhoud Karakteristieke gebouwen (SOK) vanuit de gemeente aan te vullen en het vergoedingspercentage gelijk te trekken met de onderhoudssubsidie voor monumentale panden - van 50% naar 70%.
- Monitoren. Zo kunnen we op tijd helpen in de planvorming. Daarnaast het verkennen van de noodzaak en mogelijke uitkomsten voor (juridische) handhaving.





6

Uitvoeringsagenda

Dit hoofdstuk beslaat de uitvoeringsagenda. Dit zijn de concrete maatregelen die we nemen, op basis van onze visie (H4) en randvoorwaarden voor effectief beleid (H5).

6.1 Uitvoeringsagenda

Dit hoofdstuk beslaat de uitvoeringsagenda. Dit zijn de concrete maatregelen die we nemen, op basis van onze visie (H4) en randvoorwaarden voor effectief beleid (H5).

Op de volgende pagina staat een beknopt schema met daarin de acties, ingedeeld langs verschillende lijnen (1 t/m 6, geordend op prioriteit) en op een tijdspad met een knip tussen lange en korte termijn. Daaronder staat een uitgebreide tabel waarin de onderdelen van de verschillende lijnen staan vermeld met, de activiteiten, de benodigde capaciteit en middelen, wie het gaat uitvoeren en wanneer het zal plaatsvinden.

Hierbij dragen we een aantal concrete projecten aan die we als gemeente graag gerealiseerd willen zien. Omdat we daarbij ook afhankelijk zijn van andere organisaties of initiatiefnemers beschrijven we in sommige gevallen ook wat er moet gebeuren om een project of ontwikkeling van de grond te krijgen, zodat dit betrokken kan worden in gesprekken over initiatieven



Prioriteiten	2023	2024	2025	2050
	korte termijn	okt - dec		lange termijn
1 Implementatie Boerderijenloket		Operationeel: uitvoering projecten en ondersteunen eigenaren →		
2 Inventariseren en analyseren beleid		Afwegingskader karakteristieke panden	Actualiseren nulmeting en waardenkaarten, ontwikkelen beleid toezicht en handhaving	Boerderijkaart, actualisatie karakteristieke panden
3 Actualiseren en harmoniseren beleid	Afstemming beleid aanpalende domeinen	Bouwsteen voor omgevingsvisie		
4 Aansluiting relevante programma's	Koepelproject Graanrepubliek 2.0 →		Ontwerpvraag circular en biobased bouwen	
5 Onderzoek middelen			Onderzoek gelijktrekken SOK en hulp planvorming monumenten	Onderzoek OZB, nieuwe woonvormen en realisatie grondbank
6 Wel-varende Graanrepubliek		Verkenning voorwaarden		



Doel

Activiteiten

Middelen

Wie

Wanneer

Implementatie programma

Implementatie programma en het opstellen van het projectteam.

- projectteam samenstellen: erfgoedbeleidsmedewerkers, strategisch adviseur, communicatieadviseur, financieel adviseur, R.O en vergunningverlening
- plan van aanpak 1^e jaar (incl. benodigde fte, middelen, communicatie en stakeholders) 2023-2024
- uitwerking uitvoeringsagenda 2024-2029.

€150.000 per jaar op basis van 1,5 fte (bestaande medewerkers of inhuur). Voor de implementatie van het boerderijenprogramma. Werkzaamheden: o.a. het inbedden van het programma in de gemeentelijke organisatie, het opbouwen van duurzame relaties met (overheids-)organisaties. Ook moet er actief gezocht worden naar externe financiële middelen en koppelkansen met andere programma's, projecten en subsidies.

Gemeente
Oldambt

Start in oktober 2023

Ook het Boerderijenloket valt onder de implementatie. Hier is 1 dag per week voor nodig voor: beschikbaarheid (telefonisch of per afspraak), vastleggen gesprekken, data opzoeken, antwoord formuleren, brede overleggen opzetten. Daarnaast organiseert het Boerderijenloket participatieve bijeenkomsten met de werkgroep van eigenaren en belangenorganisaties. En er worden meer informatieve bijeenkomsten georganiseerd voor alle boerderijeigenaren.



Doelen

Activiteiten

Middelen

Wie

Wanneer

1. Boerderijenloket

Efficiënte communicatie

- Duidelijk en laagdrempelig aanspreekpunt, maatwerk, vast contactpersoon, regierol wanneer er verschillende beleidsvelden of organisaties betrokken zijn.

Duurzame instandhouding:

- Kwetsbaarheid voorkomen (niet afhankelijk maken van één persoon).
- Vast contactpersoon in traject eigenaar.

Duidelijkheid bieden over:

- Subsiestromen (subsidies, leningen, versterkingsopgave).
- Erfgoedstatus (monument; karakteristiek, beschermd dorpsgezicht);
- Mogelijkheden/onmogelijkheden (bouw, verbouw, sloop).
- Meervoudige functies/(her)bestemming
- Procedure bij vergunningaanvraag

1. Loketfunctie: vanuit maatwerk vragen beantwoorden, advies geven, maatwerktrajecten begeleiden, verbinden met andere organisaties.

2. Algemene communicatie/voorlichting
Informatiemateriaal ontwikkelen, website bijhouden, themabijeenkomsten gericht op alle bewoners van Oldambt.

3. Vervolg Participatietraject: contact onderhouden met eigenaren bijeenkomsten organiseren, kennisdeling stimuleren

N.t.b.

Projectteam i.s.m.
Eigenarenwerkgroep
Erfgoedloket Groningen (Libau),
intern: afstemming relevante
beleidsvelden

Oktober
2024

Doelen

Activiteiten

Middelen

Wie

Wanneer

2. Inventariseren, actualiseren en ontwikkelen beleid

Huidige situatie en huidige data in beeld

- Welke data is beschikbaar?
- Monitoren: De staat van de boerderijen blijvend monitoren en daarmee de kosten voor onderhoud inzichtelijk krijgen.
- Inventarisatie: adressen, object/gebied status, bouwjaar, bouwkundige staat, verdienmodel, ruimtelijke context, situatie, toekomstwensen.
- Cultuurhistorische en landschappelijke waarden in beeld brengen.
- Kansen kaart ontwikkelen? Bijv. Kritische massa: spreiding en diversiteit boerderijen, bodem en water, knelpunten. Klimaatproblematiek, schaalvergroting landbouw.
- Verdere uitwerking van kansenkaart scenario's – welke gebieden zijn kansrijk voor ontwikkelingen die plaatvinden, transities die gaande zijn? Bijvoorbeeld schaalvergroting in de landbouw, regeneratieve toerisme & recreatie, alternatieve woonvormen.
- Sloop en nieuwbouw karakteristieke objecten afwegingskader ontwikkelen: Voorkeursvolgorde objectniveau: (1) behoud, (2) inpandig en/of uitwendig aanpassen en bijbouwen, (3) gedeeltelijke sloop of-nieuwbouw, (4) volledig sloop met behoud materiaal voor de regio, (5) begeleide ruïne
- Selectiecriteria en lijsten karakteristieke objecten her-evalueren. Mogelijkheden gemeentelijke monumenten in kaart brengen. Herbeoordeling regels karakteristiek in bestemmingsplan.

1. Actualiseren Nulmeting boerderijen (2019)
2. Ontwikkelen archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waardenkaarten inclusief regieaanwijzingen
3. Toekomst gerichte Boerderijenkaart ontwikkelen (uitvloeisel van cultuurhistorische en landschappelijke waardenkaarten).
4. Ontwikkelen toezicht- en handhavingsbeleid.
5. Afwegingskader karakteristieke panden en monitoring (ook op deelgebieden)
6. Evalueren en actualiseren karakteristieke panden lijsten

N.t.b.

 Beleidsadviseurs gemeente Oldambt, provincie Groningen (www.staatvangroningen.nl), externe opdracht, de Hanzehogeschool, TNO.

1. Start in 2024
2. Start in 2024
3. Start in 2025
4. Start in 2024
5. Start in 2023
6. Start in 2025

Doelen

Activiteiten

Middelen

Wie

Wanneer

3. Harmoniseren beleid

Zorgen voor integrale beleidsvoering door afstemmen/verankering/inbedden

1. Boerderijvisie als bouwsteen van de omgevingsvisie
2. Afstemming beleid met aanpalende domeinen: sociaal-maatschappelijk, economisch, landschappelijk, toerisme, wonen, energietransitie etc.

N.t.b.

Beleidsadviseurs
gemeente Oldambt

Start in 2023



Doelen

Activiteiten

Middelen

Wie

Wanneer

4. Inventariseren en aansluiten relevante programma's/projecten

Oplossingen verkennen voor het geven van nieuwe impulsen aan boerderijerven. Dit doen we d.m.v. een ontwerprijsvraag.

- Innoveren: van nieuwe businesscases en circulair materiaalgebruik tot vernieuwende woonconcepten.
- Realiseren en opschalen: een project voor een boerderijerf dat (met enkele aanpassingen) op meerdere plekken toepasbaar is.
- Ontwerpkracht stimuleren: we zijn opzoek naar locatie-specifieke, esthetische en inspirerende voorbeelden die haalbaar, schaalbaar en betaalbaar zijn. We stimuleren ontwerpkracht en multidisciplinaire samenwerking.
- (Beleid beïnvloeden: al doende identificeren we waar de blokkades in de systeem- en beleidswereld zitten en adviseren we hoe deze op te heffen.)

Pilotproject Ontwerprijsvraag circulair & biobased bouwen met boerderijen) in Oldambt.

N.t.b.

Gemeente Oldambt in samenwerking met het RCE en het College van Rijksadviseurs

Start 2024

Doelen

Activiteiten

Middelen

Wie

Wanneer

Koppelkansen Koepelproject Graanrepubliek 2.0 (onderdeel lijn 4)

<ul style="list-style-type: none"> Pijler 1. Erfgoedontwikkeling: behoud en ontwikkeling van Oldambster Boerderijen Pijler 2. Voedseltransitie: Vergroenen en verduurzamen landbouw, aanjagen eitwittransitie Pijler 3. Organiserend vermogen: Versnellen strategisch projecten via een kennisinfrastructuur en regionale samenwerking 	<ol style="list-style-type: none"> Herbestemming voor 20 boerderijen. Meenemen in participatietraject. Regeling opstellen (SNN) voor eigenaren. Pilot Hamdijk. Museum Oldambt. <p>Diverse projecten: Blauwe kade campus Oudezijk (Bad Nieuweschans), Boerderij van de Toekomst (Ebelsheerd in Nieuw Beerta), Smaakboerderij.</p> <p>Diverse projecten: themagerichte Fieldlabs, restauratiewerkplaats (opleidingen). Doorontwikkeling gebied coöperatie met focus op eiwit- en energietransitie, impuls arbeidsparticipatie in toerisme in Oldambt</p>	<ol style="list-style-type: none"> Revolverend fonds: start 200K 500K 75K 	<ol style="list-style-type: none"> NPG: uitvoering door projectteam koepelproject, samenwerking op onderdelen met projectteam Boerderijenprogramma Fondsmanager: Cooper Feldman. I.s.m. Groninger Landschap I.s.m. o.a. SPNA, Cooperatie, Hanzehogeschool I.s.m. Hanzehogeschool, Groninger Landschap, Coöperatie Graanrepubliek, Marketing ZOG, Provincie (Erfgoedprogramma) 	<p>Start in 2023-2029</p>
---	--	--	---	---------------------------

Doel	Activiteiten	Middelen	Wie	Wanneer
5. Onderzoek middelen				
Onderzoeken en generen bronnen voor financiële middelen	<ol style="list-style-type: none"> Onderzoek Subsidie Onderhoud Karakteristieke gebouwen (SOK) voor boerderijen aanvullen en het vergoedingspercentage gelijktrekken met de onderhoudssubsidie voor monumentale panden – van 50% naar 70%. Onderzoek financiële tegemoetkoming voor planvorming monumentale boerderijen. Onderzoek Tegemoetkoming OZB, WOZ-waarden. Regelruimte zoeken voor nieuwe woonvormen in boerderijen om tegemoet te komen aan woningbouwopgave en nieuwe verdienmodellen voor eigenaren te creëren. Elke woning die je in een boerderij stopt kost €200 000 + dak normale instandhouding = €600 000 ondergrens (financiering onrendabele top). Onderzoek realisatie grondbank (miniruilverkaveling, depot voor monumentale materialen, sloopfonds). 	N.t.b.	I.s.m. Provincie, woningbouwverenigingen.	<ol style="list-style-type: none"> Start in 2024 Start in 2024 Start in 2025 Start in 2025 Start in 2025



Doel

Activiteiten

Middelen

Wie

Wanneer

6. Wel-varende graanrepubliek

In beeld krijgen wat hiervoor moet gebeuren, welke stappen we moeten doorlopen en wat de gevolgen zijn.

1. Verkenning uitvoeren naar de voorwaarden en tijdspad naar Nationaal Landschap in 2030 en UNESCO Werelderfgoedstatus in 2050. Hoe werken we toe naar deze doelen? Wat is hiervoor nodig? Tijdspad uitstippelen. In samenwerking met inwoners, waaronder erfgoed-eigenaren.

N.t.b.

Beleidsmedewerkers
gemeente Oldambt.

Start in 2024





7

Hoe gaan we verder
met dit programma?

In dit hoofdstuk beschrijven we hoe we aan de slag gaan met de uitvoering van het boerderijenprogramma: de inbedding in de organisatie en ons netwerk, en de evaluatie en bijsturing.

7.1 Inbedden

Projectteam

Voor de uitvoering van het boerderijenprogramma stellen we een projectteam samen bestaande uit erfgoedbeleidsmedewerkers, een communicatieadviseur, een strategisch adviseur, een financieel adviseur, medewerker ruimtelijke ordening en een medewerker vergunningverlening. Op basis van een plan van aanpak wordt uitwerking gegeven aan de uitvoeringsagenda.

Binnen de gemeente en ons netwerk

Het is belangrijk dat het boerderijenprogramma zo veel mogelijk aansluit bij bestaande infrastructuur zoals samenwerkingsverbanden en beleidstafels. Om dit tot stand te brengen inventariseren we bij welke lopende projecten dit programma kan aansluiten. Zo kunnen verschillende opgaven en beleidsvelden elkaar versterken.

Om het programma in onze gemeentelijke organisatie te borgen organiseren we een periodiek integraal overleg. Tijdens dit overleg bespreken we de voortgang van het boerderijenprogramma en zoeken we naar aanknopingspunten met aanpalende beleidsvelden. Hierbij hebben we aandacht voor de verschillende vraagstukken waarbij boerderijen een bijdrage kunnen leveren zoals de woonopgave, economie, toerisme, duurzaamheid, natuur en de energietransitie. Hierbij gaan we opzoek naar wederkerige relaties. Bestaande projecten gebruiken we als vliegwiel. We zorgen dat het boerderijenprogramma een speerpunt wordt binnen alle relevante beleidsterreinen. Ook zorgen we voor een focus per

deelgebied door de gebiedsregisseurs te betrekken. Daarnaast werken we samen met verschillende beleidsvelden om onze werkwijze, processen en beleid om elkaar af te stemmen. Deze afstemming moet plaatsvinden op verschillende niveaus: op het niveau van bestuur, beleid en de uitvoering.

Ten slotte verkennen we de mogelijkheid om het boerderijenprogramma onder te brengen in het programmabureau in de nieuwe organisatiestructuur van de gemeente Oldambt. De integrale insteek van dit programma maakt dit een goede pilot om systemisch, adaptief en gebiedsgericht te werken binnen de gemeentelijke organisatie. Dit sluit goed aan bij de organisatie ontwikkeling en de implementatie van de Omgevingswet.

Samenwerken met inwoners en betrokkenen

We willen tijdens de uitvoering van het boerderijenprogramma in gesprek blijven met eigenaren, belangenorganisaties en overheidsorganisaties. Dit willen we doen via het Boerderijenloket. De drie hoofdtaken van het Boerderijenloket zijn: advies aan eigenaren, algemene communicatie en voorlichting en ten slotte het opbouwen van een duurzame relatie met boerderij-eigenaren. Dit laatste doen we door middel van het continueren van de werkgroep eigenaren. In deze werkgroep worden nieuwe ontwikkelingen, beleid en projecten met de eigenaren afgestemd. Op deze manier blijven we in gesprek met boerderij eigenaren gedurende de uitvoering van het boerderijenprogramma.

7.2 Evalueren en bijsturen

Jaarlijks vindt er een evaluatie plaats. De evaluatie moet inzicht geven in het vingerende beleid en geeft weer wat van de uitvoeringsagenda is gerealiseerd: wat ging goed en wat kan beter? Ook is de evaluatie een hulpmiddel om te zien in hoeverre de beleidskaders uit het programma aansluiten bij de huidige en de te verwachten situatie, trends en ontwikkelingen voor de komende jaren. Op basis van de evaluatie wordt elk jaar de uitvoeringsagenda opnieuw vastgesteld.

Het beoogd resultaat is de vaststelling door het college van de evaluatie en de uitvoeringsagenda, met daarin de ambities voor het daaropvolgende jaar.





Bronvermelding

Figuren

De genummerde figuren hebben een onderschrijft in de linkerkantlijn van de betreffende pagina. Hier staat de bron van de figuur vermeld, soms verwijzend naar de onderstaande lijst.

Tekst

1. Introductie op dit boerderijenprogramma

- UNESCO, 'Veelgestelde vragen over werelderfgoed'.
<https://www.unesco.nl/nl/artikel/veelgestelde-vragen-over-werelderfgoed>

2. Graanrepubliek, verleden en heden

- Havik, *Boerderijen in Groningen*, Groningen 1987
- Havik, *Groninger boerderijen; overzicht van de belangrijkste boerderijtypen in de provincie Groningen*, Groningen 1982
- Knottnerus, 'Oldambt', Kenniscentrum Landschap.
<http://landschapsgeschiedenis.nl/deelgebieden/11-Oldambt.html>
- Kwaliteitsgids Groningen.
<https://kwaliteitsgidsgroningen.nl/>
- Libau, *Kwalitatief Ruimtelijke Ontwikkelingsperspectief*, Oldambt 2012
- Stichting historisch boerderij-onderzoek, *Boerderijen bekijken; historisch boerderij-onderzoek in Nederland*, Arnhem 1985
- Scholtens, *Het boerenerf in Groningen 1800-2000*, Assen 2004

3. Sterktes en zwaktes, ontwikkelingen en opgaven

- Libau, Toekomst Oldambtster Boerderij (hoofdrapport, advies en bijlagen), Oldambt 2019.
- Steunpunt Erfgoed Noord-Holland
<https://www.steunpunterfgoednh.nl/eerste-beeld-van-de-klimaatrisicos-voor-erfgoed/>
- Waterschap Hunze en Aa's
<https://www.hunzeenaas.nl/app/uploads/2021/12/KRW-Factsheets-2021.pdf>
- Staat van Groningen
<https://destaatvangroningen.nl/kerngegevens-provincie-demografie.html>
- Geologische Dienst
<https://www.geologischedienst.nl/app/uploads/2021/12/Bodemdaling-door-gaswinning-Bodem-juni-2020-1.pdf>
- KNMI
<https://www.knmi.nl/kennis-en-datacentrum/uitleg/zeespiegelstijging>
- PBL
<https://www.pbl.nl/publicaties/achteruitgang-insecten>.

B1

Beleidsanalyse

Hier volgt een uitgebreide analyse van relevant beleid op verschillende overheidsniveau's:

1. Europees beleid
2. Rijksbeleid
3. Provinciaal beleid
4. gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 5 biedt een samenvatting van deze analyse.

Onderaan (B1.5) staan de aanbevelingen van de betrokken overheden en de verslaglegging van het boerderijen symposium.

B1.1 Europees beleid

Verdrag van Malta

Omdat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate wordt bedreigd door natuurlijke processen, ondeskundig gebruik van het bodemarchief en door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, hebben op 16 april 1992 een aantal Europese lidstaten het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag wordt ook wel Conventie van Valletta genoemd. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- Streven naar behoud in situ van archeologische waarden. De bodem is de beste garantie voor een goede conservering van archeologische resten;
- Tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden, zodat er nog ruimte is voor archeologievriendelijke alternatieven;
- De verstoorder betaalt voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarde, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Door het verdrag van Malta te ondertekenen en te ratificeren heeft Nederland zich ertoe verplicht een aantal wettelijke en feitelijke voorzieningen te treffen, zoals:

- Het bijhouden van een inventarislijst van haar cultureel erfgoed en de aanwijzing van beschermde monumenten en gebieden;
- De vorming van archeologische reservaten voor het behoud van tastbaar bewijs voor bestudering door toekomstige generaties;

- Het voorzien in een verplichting voor de vinder om een toevallige ontdekking van bestanddelen van het archeologisch erfgoed te melden aan de bevoegde autoriteiten en deze ter beschikking te stellen voor onderzoek
- Het voorzien in procedures voor de verlening van vergunningen voor en het toezicht op opgravingen en andere archeologische activiteiten zodat:
 1. Het illegaal opgraven of verwijderen van bestanddelen van het archeologisch erfgoed wordt voorkomen;
 2. Is gewaarborgd dat archeologische opgravingen en onderzoeken op wetenschappelijke wijze worden verricht;
 3. Zoveel mogelijk non-destructieve onderzoeksmethoden worden toegepast;
- Te waarborgen dat opgravingen en andere mogelijk tot vernietiging leidende technieken uitsluitend worden uitgevoerd door bekwame en speciaal daartoe bevoegde personen;
- Het conserveren en instandhouden van het archeologische erfgoed, bij voorkeur in situ;
- Het inrichten van passende bewaarplaatsen voor archeologische overblijfselen die van de oorspronkelijke vindplaats zijn verwijderd;
- Te streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening.

Het verdrag, officieel het 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed', werd in 1998 door een goedkeuringswet in Nederland bekrachtigd.

Verdrag van Granada

In 1994 is Nederland toegetreden tot het Verdrag van Granada, waarin staat de de bescherming van het architectonische erfgoed een essentieel doel is van de ruimtelijke ordening: niet alleen bij de planologische uitwerking, maar ook het vormgeven aan ontwikkelingen.

Op de tweede ministerconferentie van de Raad van Europa, gehouden in Granada, werd op 3 oktober 1985 een overeenkomst bereikt inzake het behoud van het architectonische erfgoed van Europa (Trb. 1985, 163). Dit Verdrag is op 25 november 1993 door de Nederlandse Staat goedgekeurd (Stb. 662). Op 15 februari 1994 is het verdrag door Nederland geratificeerd en op 1 juni 1994 is het in werking getreden.

Sinds zijn oprichting in 1949 is de Raad voor Europa vooral op het gebied van cultuur succesvol geweest in het versterken van de samenwerking tussen de Europese landen. Uitvloeisels van deze samenwerking zijn ondermeer het Verdrag van Granada betreffende bescherming van architectuur en het Verdrag van Malta inzake bescherming van het archeologisch erfgoed.

In Granada stonden 3 beleidsdoelen centraal, namelijk:

- Bescherming van het architectonische erfgoed tegen de gevolgen van atmosferische vervuiling;
- Nieuwe en verbeterde financieringsfaciliteiten ter ondersteuning van de oude gebouwde omgeving;
- Het geven van een nieuwe dimensie aan het begrip 'monument'.

Daarnaast was de conferentie in Granada bedoeld om vast te stellen in hoeverre het in aansluiting op de eerste in 1969 te Brussel gehouden Ministerconferentie gevoerde beleid, aan de verwachtingen en bedoelingen heeft beantwoord. Het was niet de bedoeling van de Overeenkomst om bestaande verschillen tussen landen ter discussie te stellen. De overeenkomst moest er wel toe leiden dat in elke lidstaat werd nagegaan in hoeverre men met het nationale beleid erin slaagde om het erfgoed te beschermen en behouden.

Verdrag van Faro

Het verdrag van Faro werd op 13 oktober goedgekeurd door het comité van Ministers van de Raad van Europa. Op 27 oktober in datzelfde jaar werd ze in Faro (Portugal) ter ondertekening aan de lidstaten voorgelegd. Ze trad in werking op 1 juni 2011. Tot op vandaag hebben zeventien lidstaten van de Raad van Europa haar bekrachtigd en hebben vijf ze ondertekend.

Het verdrag van Faro legt de nadruk op de belangrijke aspecten van het erfgoed ten opzichte van de rechten van de mens en van de democratie. Ze verdedigt een bredere visie op erfgoed en op de relaties tussen erfgoed enerzijds en de gemeenschappen en de maatschappij anderzijds. Het verdrag maakt ons er beter van bewust dat het belang van het culturele erfgoed niet zozeer te maken heeft met het voorwerp op zich en met de plaats, dan wel met het gebruik dat de mensen ervan maken en de betekenissen en waarden die ze eraan hechten. Het verdrag plaatst de burger centraal in het proces van identificatie, beheer en duurzaam gebruik van het erfgoed, waarbij vrede, democratie en respect voor de culturele diversiteit centraal staan.

In nauwe samenwerking met erfgoedorganisaties onderzoekt de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) daarom de komende jaren hoe burgerinitiatief en -participatie het beste kunnen worden gestimuleerd en gefaciliteerd.

UNESCO Werelderfgoed Waddenzee

Het Nederlands-Duitse gedeelte van de Waddenzee is bijgeschreven op de UNESCO Werelderfgoedlijst in juni 2009. In 2014 is dit uitgebreid met het Deense deel van de Waddenzee. De gemeente Oldambt is onderdeel van UNESCO Werelderfgoed Waddenzee. Het aangewezen gebied binnen de gemeente omvat alleen het buitendijkse deel van de Dollard en niet het gebied waar boerderijen aanwezig zijn. Door deze aanduiding zijn financiële regelingen beschikbaar vanuit het Waddenfonds.

B1.2 Rijksbeleid

Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is er één integrale wet die betrekking heeft op het cultureel erfgoed in Nederland: de Erfgoedwet. In de wet wordt de bescherming van monumenten, archeologie, musea en collecties vastgelegd. De wet bundelt bestaande wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland en is een opvolger van de Monumentwet 1988. In de wet is onder andere opgenomen hoe rijksmonumenten aangewezen kunnen worden als beschermd (archeologisch) monument. Ook is opgenomen dat voor rijksmonumenten een plicht geldt om deze te onderhouden, zodat de instandhouding is gewaarborgd, de zogenaamde instandhoudingsplicht. Daarnaast is vastgelegd

wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe toezicht wordt uitgeoefend. Een deel van de boerderijen in het Oldambt hebben een status als rijksmonument of zijn gelegen op een archeologisch rijksmonument. De bescherming, vergunningplicht en instandhoudingsplicht van deze gebouwen en terreinen is vastgelegd in de Erfgoedwet. De gemeente is het bevoegd gezag voor deze rijksmonumenten. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Omgevingswet

Na jaren van voorbereiding treedt op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking. Het doel van deze wet is een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving en een goede Omgevingskwaliteit. De Omgevingswet is een revolutionaire wet. De overheid bepaalt niet langer wat de norm is, waarna ze toetst of die norm door een concreet initiatief overschreden wordt. In plaats daarvan stelt de gemeenschap maatschappelijke doelen en bevordert de overheid dat initiatiefnemers, in overleg met de omgeving, die doelen naderbij brengen – zelfs als dat soms in strijd is met (sommige) normen en regels. “Uitnodigingsplanologie” doet haar intrede en de grondhouding ten aanzien van initiatieven is “ja, mits” in plaats van “nee, tenzij”.

De Omgevingswet neemt expliciet de bestaande omgeving in al haar facetten als vertrekpunt voor ontwikkeling bij ruimte gerelateerde opgaven. Dit vraagt om bewustzijn van - en kennis over - het ontstaan en het gebruik van de omgeving door de tijd en de waarden en kwaliteiten die vandaag de dag nog herkenbaar en afleesbaar zijn. Vervolgens wordt bij een ruimtelijke ingreep gestreefd naar het realiseren

van omgevingskwaliteit. Omgevingskwaliteit gaat om veel meer dan schoonheid. Omgevingskwaliteit gaat over ‘alles’: van schone lucht, schoon water, inclusie tot biodiversiteit. Omgevingskwaliteit is ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit. Dit vraagt om brede blik en een integrale aanpak.

Rijksrapporten

Nationale Omgevingsvisie - NOVI (2020)

In de Omgevingsvisie is omgevingskwaliteit een “nationaal belang”. In de NOVI staan drie afwegingsprincipes centraal:

1. Combinaties voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van het gebied centraal.
3. Afwentelen voorkomen.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Waarbij er:

1. Gewerkt wordt als een overheid.
2. De opgave centraal gesteld wordt.
3. Gebiedsgericht wordt gewerkt.
4. Er permanent en adaptief gewerkt wordt aan de opgaven.

Bij deze nieuwe aanpak wordt steeds een zorgvuldige afweging van belangen gemaakt tussen de door het Rijk geformuleerde vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor wat betreft toekomstbestendig landelijk gebied wordt opgemerkt dat de waarde van onze natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw onder druk staan. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijk drager van het platteland.

In Oost-Groningen wordt ingezet op kringlooplandbouw en natuurlijk peilbeheer. De kern van de omslag naar kringlooplandbouw is dat de huidige keten verandert in een systeem met minimale onnodige verliezen. Landbouw, tuinbouw en visserij worden onderdeel van een circulair voedselsysteem. Kringlopen van grondstoffen en hulpbronnen worden op een zo laag mogelijk schaal- niveau gesloten; regionaal, nationaal of internationaal. Akkerbouw, veehouderij en tuinbouw gebruiken in de eerste plaats grondstoffen uit elkaars ketens en reststromen uit de voedingsmiddelenindustrie en voedingsketens. Het accent ligt op het sluiten van kringlopen van nutriënten, water, energie, het voorkomen van afval en restproducten en het beperken van emissies naar bodem, water, lucht. Gewasresten, voedselresten, procesafval en mest worden opnieuw benut of verwerkt tot nieuwe producten. Kringlooplandbouw speelt in op lokale omstandigheden: de agrarische functie maakt op duurzame wijze gebruik van het bodem- en watersysteem en draagt waar mogelijk bij

aan biodiversiteit. Zo wordt een vitaal systeem gerealiseerd. Kaartenbeelden uit de NOVI tonen dat de natuur zich concentreert langs de Eems en de Dollard en rondom de Blauwe stad. Op termijn wordt een tenslotte een afname in de woningbehoefte verwacht in het gebied. Concentratie van verstedelijking vindt plaats in de regio Groningen-Assen.

Programma Mooi Nederland (2022)

Ruimtelijke kwaliteit - gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde - staat centraal bij het ordenen van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit is belangrijk omdat het bijdraagt aan sociale, ecologische, culturele en economische belangen. Het Programma Mooi Nederland is ontwikkeld om diverse crises en transitie die spelen - de woningbouwopgave, de problematiek rondom stikstof, energietransitie en hoogwaterplannen - op te lossen. Ruimtelijke kwaliteit wordt in deze programma's als dubbeldoelstelling meegenomen. Dit betekent bijvoorbeeld dat niet alleen aantallen woningen gebouwd moeten worden om de woningbouwopgave kwantitatief op te lossen maar dat de nieuwe woningen ook kwalitatief een positieve bijdrage moeten leveren aan de omgeving waarin ze worden gebouwd.

Er wordt gewerkt aan het Programma Mooi Nederland vanuit twee actielijnen 1.) "Wenkende toekomstperspectieven voor Nederland" 2.) en "Handelingsperspectieven op gebiedsniveau". De wenkende perspectieven dragen bij aan de dialoog om te komen tot een gedeeld beeld voor Nederland. De handelingsperspectieven tonen concrete oplossingsrichtingen voor complexe thema's die op gebiedsniveau spelen. Middels ontwerpend onderzoek wordt verkend hoe opgaven gecombineerd kunnen worden en er ruimtelijke kwaliteit kan worden toegevoegd. De perspectieven hebben betrekking op

landbouw, energie en leefbare steden en regio's en zijn naar verwachting najaar 2023 gereed.

Het perspectief voor landbouw en natuur in het Programma Mooi Nederland richt zich op de groenblauwe dooradering van het landelijk gebied (verweven natuur, landbouw), iconisch landelijk gebied (nieuwe cultuurlandschappen in overgangsgebieden) en het bouwen met de boer. Hiermee worden de mogelijkheden verkend voor biobased productielandschappen.

Nationaal Programma Landelijk Gebied - NPLG (2022)

Via het NPLG wil het rijk opgaven in het landelijk gebied in samenhang oppakken. De provincie maakt een gebiedsprogramma 1.0 dat in juli 2023 gereed moet zijn waarin zij doelen benoemt voor water, klimaat en natuur. Daarin staat hoe ze die doelen gaat bereiken. Voor stikstof kan dat concreter dan voor water en klimaat. De provincie is in de lead en werkt samen met gemeenten, waterschappen en diverse stakeholders. Meekoppelkansen – denk aan sociale en economische gebiedsbelangen die bijdragen aan brede welvaart – kunnen daarin ook worden opgenomen. Het rijk beoordeelt de programma's en stelt uiteindelijk doelen per gebied vast. Daarna zal een gebiedsprogramma 2.0 worden gemaakt waarin er meer tijd is voor het gebiedsproces.

Programma NOVEX (2022)

De gemeente Oldambt maakt geen deel uit van het Groningse Novex-gebied. Dit programma is dan ook niet relevant voor het Boerderijen Programma Oldambt.

Programma Woningbouw (2022)

In oktober 2022 zijn voor de periode tot en met 2030 woningbouwafspraken gemaakt tussen de minister voor VRO en provincies, op basis van het Programma Woningbouw. Deze programmeringsafspraken worden door provincies, samen met gemeenten, uitgewerkt in regioverband naar 37 regionale woondeals. Hierbij dient rekening te worden gehouden met randvoorwaarden en de uitgangspunten zoals beschreven in de Kamerbrief Water en Bodem Sturend. Inmiddels zijn woondeals tussen gemeenten en de provincie Groningen besloten, waaronder de woondeal Oost-Groningen waar het Oldambt onderdeel van uitmaakt.

College van Rijksadviseurs. De 22e eeuw begint nú (2021-2024)

Het college van Rijksadviseurs (CRa) heeft een agenda opgesteld voor de periode 2021-2024. Het College van Rijksadviseurs gebruikt de periode 2021-2024 om letterlijk een eeuw vooruit te kijken. Niet op zoek naar mooie vergezichten, maar juist om terug te redeneren: wat moeten we nú doen. De focus op groei en marktwerking heeft ons, naast veel goeds, te veel slechts gebracht. De balans is zoek, het verhaal is uitgewerkt. In plaats van meer en groter, moet het anders en beter.

De blauwdruk als uitweg is al langer naar de prullenbak verwezen, weinig ontwerpers pleiten daar nog voor. Een stip aan de horizon luidt tegenwoordig het parool, maar ook dat biedt volgens ons niet het antwoord waar deze complexe en turbulente tijd om vraagt. Vijf jaar geleden zouden we een andere stip aan de horizon hebben gezet dan nu, zo zal het over vijf jaar vast weer zijn. Niet één stip maar de héle horizon

moeten we met scenario's verkennen.

Van dat verleden kunnen we leren: cultuur inclusief denken helpt ons om 'oude' oplossingen te herontdekken. Landschappen, erfgoed en bewezen historische methoden helpen de lijnen uit het verleden door te trekken. De combinatie van ver vooruitkijken én leren van het verleden maakt het mogelijk te achterhalen wat we nu moeten doen, en vooral: Wat we nu niet moeten doen.

Het college van Rijksadviseurs hanteert hierbij een lagenbenadering in drie lagen:

1. Een vitaal bodemwatersysteem (hierbij gaat het om het ecologische systeem)
2. Ordenende netwerken (hierbij gaat het om stromen van mensen en dieren, van goederen en grondstoffen van nutriëntenstromen, mest en voedsel, van energie, water en data)
3. Land en stad: leefbaar en rechtvaardig (occupatie). Deze drie lagen hebben ieder ook een eigen tijdshorizon. Ecologische systemen gaan over millennia, netwerken hebben een omlooptijd van eeuwen tot millennia en de occupatie laag kent de kortste omlooptijd van decennia tot enkele eeuwen.

Ten aanzien van de landbouw merkt het college van Rijksadviseurs dat hiervoor een cruciale taak is weggelegd op het gebied van voedselproductie, landschap en natuur. Daarvoor is wel een transitie nodig: de focus moet worden verlegd van de wedloop die van Nederland de tweede voedselexporteur van de wereld heeft gemaakt, naar een landbouwsysteem dat gezond voedsel en andere circulaire

grondstoffen produceert en tegelijk bijdraagt aan biodiversiteit, klimaatadaptie, betekenisvol werk en beleefbare landschappen. Landbouw die geen problemen vergroot, maar juist meehelpt ze op te lossen met onder andere het sluiten van kringlopen, koolstofopslag, natuurrijke productie-landschappen en water bufferende bodems. Het parool groei maakt plaats voor revitalisering.

Het belangrijkste instrument van het college van Rijksadviseurs zijn ontwerpstudio's. De ateliers zijn plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en inspireren, waar vakmanschap en ontwerpcultuur zich verder kunnen ontwikkelen en waar visies en inzichten naar elkaar toe kunnen groeien.

Planbureau voor de Leefomgeving. Ruimtelijke verkenning - vier scenario's voor de inrichting van Nederland in 2050 (2023)

Nederland staat voor grote ruimtelijke opgaven op het gebied van de leefomgeving. Denk aan de transities naar een klimaatneutraal energiesysteem, een circulaire economie en een duurzame landbouw, maar ook aan andere complexe opgaven, zoals de bouw van een groot aantal nieuwe woningen. In deze tijd van grote veranderingen zijn ingrijpende keuzes nodig, niet alleen in de betreffende sectoren maar ook in de ruimtelijke ordening. Hoe kan de toekomstige inrichting van Nederland eruitzien? Hoe kunnen beleidsmakers daaraan werken? Om deze vragen te beantwoorden heeft het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) ruimtelijke scenario's voor 2050 ontwikkeld.

De scenario's zijn bedoeld om met elkaar het gesprek aan te kunnen gaan en uiteindelijk een gedeeld beeld te krijgen van de toekomstige inrichting van ons land. In alle vier scenario's

speelt de transitie naar een duurzame samenleving (in brede zin) een centrale rol. Er zijn vier scenario's: Mondiaal Ondernemend, Snelle Wereld, Groen Land, Regionaal Geworteld.

In het eerste scenario Mondiaal Ondernemend is de samenleving individualistisch en domineert het marktdenken in de economie. Grote bedrijven nemen het voortouw. Eigen verantwoordelijkheid staat voorop, ook om te verduurzamen. Een van de kenmerkende ontwikkelingen in dit toekomstige Nederland is een groter contrast tussen verdergaande verstedelijking in het westen en midden van Nederland en minder stedelijke ontwikkeling en een meer op recreatie, zorg en landbouw gerichte economie elders in het land. Bij dit scenario blijft de akkerbouw in het Oldambt dominant. Het Oldambt wordt doorsneden door een nieuwe sneltreinverbinding tussen het westen van Nederland via Groningen met Hamburg en Noord-Europa. Delen van het Oldambt die een gunstige ligging hebben ten opzichte van energienetwerken worden ingericht voor het oogsten van zonne-energie. Blauwe Stad (havenkwartier) wordt verdicht.

In het tweede scenario Snelle Wereld valt de samenleving uiteen in allerlei leefstijlgroepen. Deze 'bubbels' vinden het belangrijk zich van elkaar te onderscheiden. Het leven speelt zich grotendeels af in het digitale domein; de fysieke ruimte boet aan belang in. Allianties van kleinere, innovatieve bedrijven en leefstijl-groepen nemen in deze toekomst het voortouw. Zij vinden keuzevrijheid en flexibiliteit belangrijk. Een van de gevolgen hiervan is een wat rommelige en veranderlijke ruimtelijke inrichting van het land. Het kaartbeeld behorend bij dit scenario laat voor Het Oldambt geen grote wijzigingen zien.

In het gebied blijft de akkerbouw dominant.

In het derde scenario Groen Land zien mensen zich als onderdeel van de natuur. Ze beschouwen vergroening als een collectieve publieke opdracht en sporen de Rijksoverheid aan om daarbij de regie te nemen. In deze toekomst staat het respecteren van ecologische grenzen bovenaan, ook als dit ten koste gaat van de vrijheid om te consumeren. Natuurlijke oplossingen domineren, bijvoorbeeld door water meer ruimte te geven. Bebouwing vindt in deze toekomst zoveel mogelijk plaats binnen de bestaande stad en geconcentreerd rond openbaarvervoerknoppunten. In dit scenario worden ecologische verbindingen tussen Het Oldambt en de Eems-Dollard hersteld. De akkerbouw maakt plaats voor een combinatie van natuur inclusieve akkerbouw, natuurinclusief grasland, natuur inclusieve zonneparken en ruimte voor waterberging en -retentie.

In het vierde scenario Regionaal Geworteld maken lokale en regionale gemeenschappen de dienst uit. Mensen kennen elkaar, voelen zich onderling verbonden en zijn trots op de buurt, de wijk en het landschap. Samen dragen ze zorg voor hun nabije omgeving. In deze toekomst is de verstedelijking verspreid over het land; grote steden zijn kleinschalig uitgebreid, kleinere steden en dorpen zijn organisch gegroeid. Kleinschaligheid en lokale en regionale functiemenging zijn de norm. Het uitgangspunt is zoveel mogelijk regionale zelfvoorziening (waar mogelijk). In dit scenario is Winschoten de bloeiende hoofdplaats van Oost-Groningen. Rondom de kern bevinden zich reparatie- en bouwhubs, distributiecentra en datacenters. De akkerbouw maakt plaats voor natuur inclusieve akkerbouw en ruimte voor waterberging en -retentie.

De akkerbouw is leverancier van grondstoffen voor de verpakkingindustrie en de bouw (biobased materialen).

B1.3 Provinciaal Beleid

Omgevingsvisie (2016-2020, geconsolideerde versie juni 2022)

In de omgevingsvisie van de provincie Groningen wordt onder andere de huidige situatie beschreven. Bij de beschrijving van het Oldambt wordt het gebied gekenmerkt door een groot contrast tussen groene organisch gegroeide bebouwingslinten op de hoger gelegen glaciale ruggen en de grootschalige open Dollardpolders met een structuur van opeenvolgende (voormalige) slaperdijken en boerderijreeksen. Het open gebied is voornamelijk in gebruik als landbouwgebied. Voorts wordt opgemerkt dat het gebied te maken heeft met bevolkingsdaling en aardbevingen en daarmee samenhangend spelen er veel vraagstukken op het gebied van leefbaarheid. Er is sprake van veel leegstand en verval van karakteristieke boerderijen. Herbestemming hiervan is een belangrijke opgave. De bebouwingslinten zijn cultuurhistorisch waardevol. Een bijzondere ontwikkeling in dit gebied is Blauwestad. De provincie ontwikkelt Blauwestad om het gebied vanuit woningbouw, (water)toerisme en bedrijvigheid een impuls te geven.

Onder andere voor de Dollardpolders zijn opgaven geformuleerd. Dit gebied is uitgestrekt met mooie vergezichten. De landbouw is en blijft de belangrijkste drager van de openheid. Wij geven hier ruimte aan modernisering en schaalvergroting en werken in dialoog met de boeren aan het behouden en versterken van de kwaliteit (openheid) van het

landschap, onder andere door vergroening en verduurzaming. Een belangrijk vraagstuk daarbij is hoe om te gaan met leegstand van karakteristieke gebouwen. De provincie onderzoekt of het mogelijk is juridisch-planologische ruimte te bieden om te experimenteren met andere bestemmingen voor leegstaande agrarische bebouwing. Eventuele (tussen) resultaten van dit onderzoek zijn onbekend.

De provincie wil de kenmerkende landschapsstructuren en het culturele erfgoed dat bijdraagt aan de identiteit en variëteit van de diverse landschappen van onze provincie beschermen en versterken. Dit betekent dat bij ontwikkelingen in het Oldambt onder meer rekening gehouden dient te worden met de groene bebouwingslinten, grootschalige openheid, verspreid liggende bebouwing langs ontsluitingswegen in de polders en Oldambtsterboerderijen al dan niet met slingeruinen. Andere boerderijtypen die in het Oldambt voorkomen zijn niet expliciet genoemd. De grootschalige openheid nog steeds geleidelijk af, waarbij de Waddenkust en het Oldambt het meest onder druk staan. Vanuit de landbouw is schaalvergroting gaande. Dit legt druk op natuur en landschap en werkt leegstand van boerderijen in de hand. De verwachting is dat dit door zal gaan de komende jaren.

Het motto van de visie is Energetic region! Voor het Oldambt zijn onderstaand een aantal relevante onderdelen van deze visie opgenomen. Allereerst wordt gestreefd naar industriële symbiose tussen industrie, chemie, landbouw en energie waardoor zij elkaars reststromen steeds beter benutten. Dit biedt ook kansen voor de landbouw in het Oldambt in de nabijheid van economische clusters zoals Eemsdelta.

Ten tweede betekent Energetic ook dat de leefbaarheid in Groningen is verbeterd. De kernkarakteristieken van het landschap zijn hierbij versterkt. Een groot deel van het cultureel erfgoed heeft een passende bestemming gekregen, waardoor de economische dynamiek en de leefbaarheid zijn toegenomen. Technische oplossingen rondom ICT, healthy ageing en mobiliteit boden ook een deel van de oplossing. De digitale revolutie heeft afstanden steeds kleiner gemaakt. Van scheiding tussen wonen en werken is veel minder sprake en ook de harde scheiding tussen wonen, detailhandel, bedrijventerreinen en nieuwe vormen van bedrijfsgebouwen is verdwenen. Steeds meer kenniswerkers werken vanuit huis. Dit biedt kansen voor vrijkomende agrarische bebouwing.

Ten derde hebben technologische ontwikkelingen ook de landbouw veranderd. Aan de voorkant betekent dit 24-uurs monitoring van gewassen door de brede toepassing van precisielandbouw, sensoren, ICT en drones voor gewasinventarisatie. Dit betekent ook minder bestrijdingsmiddelen en water. Ook de biologische landbouw heeft met een gericht stimuleringsprogramma in onze provincie hiermee een grote slag gemaakt en kan aan de groeiende vraag blijven voldoen. Aan de achterkant betekent dit steeds meer specialisatie in eindproducten voor voedsel, pootgoed, chemie en energie. Er is steeds meer sprake van gesloten kringlopen en upcycling. Groningen blijft hierdoor meedraaien in de wereldtop van de steeds verder verbrede landbouw. Een vitale landbouw draagt bij aan het in standhouden van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen.

Ten vierde heeft de recreatiesector een kwaliteitsimpuls gekregen door de ontwikkeling van natuur, verscheidenheid

aan cultureel erfgoed en landschappen en de verbeterde infrastructuur. Het ruimtelijk beleid dat meer ontwikkelingen mogelijk maakte, heeft bijgedragen aan de verbeterde herkenbaarheid van het Groninger landschap. De Ruimtevoor-ruimte regeling bij (voormalige) agrarische bedrijven heeft ervoor gezorgd dat tal van nieuwe (recreatieve) functies een kans hebben gekregen in het buitengebied.

Tot slot hebben de handhaving en versterking van openheid, eigenheid, stilte en duisternis bijgedragen aan de verbetering van de kwaliteiten en waarden van het Groninger landschap. De Groningse zeedijken zijn versterkt. De harde grenzen van land en water zijn op veel plaatsen verdwenen en hebben geleid tot zachtere overgangen met meer gecombineerde functies en andere landbouwvormen zoals zilte teelt. Nieuwe vormen van landbouw, natuur en recreatie hebben ruimte gekregen in de kustzone, waardoor deze aantrekkelijker en toegankelijker is geworden. Ook deze ontwikkeling biedt kansen voor het Oldambt.

Provinciale omgevingsverordening (2016)

De Omgevingsverordening provincie Groningen bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016 - 2020. Gemeenten dienen rekening te houden met deze regels bij onder meer het opstellen van bestemmingsplannen en ruimte gerelateerd beleid. Voor het Boerderijenprogramma zijn een aantal zaken op het vlak van ruimtelijke ordening uit de omgevingsverordening relevant.

Bestemmingen buitengebied

Veel boerderijen zijn gelegen in het buitengebied. In de omgevingsverordening is aangegeven dat een bestemmingplan buitengebied geen bestemmingen mag bevatten die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als de beoogde stedelijke ontwikkeling ligt in het buitengebied maar wel aansluit op het bestaande stedelijke gebied geldt deze restrictie niet. Wel dient dan aangetoond te worden dat deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is. Dit soort regels zetten druk op het stedelijk gebied en vrijwaren het buitengebied van ongewenste ontwikkelingen. Het hart van linten blijft door dit soort regels vitaal maar tegelijk is het niet uit te sluiten dat deze regels mogelijk wel hergebruik en ontwikkelingen bij vrijkomende boerderijen in het buitengebied bemoeilijken.

Uitbreiding van agrarische bouwpercelen

De omgevingsverordening bevat regels die in bestemmingsplannen opgenomen dienen te worden door gemeenten ten aanzien van de uitbreiding van agrarische bouwpercelen tot een omvang van 2 hectare. Uitbreiding van agrarische bouwpercelen kan nodig zijn om agrarische bedrijven vitaal te houden. Bij een uitbreiding van een agrarisch bouwperceel tot een oppervlakte tussen de 1 en 2 hectare dient de maatwerkmethode te worden doorlopen. De maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur. Bij de maatwerkmethode wordt een erfinrichtingsplan gemaakt waarin rekening wordt gehouden met de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur, de ruimtelijk relevante

kenmerken van de bestaande gebouwen, een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen, het woon- en leefklimaat van direct omwonenden en het aspect nachtelijke lichtuitstraling.

Hergebruik vrijkomende gebouwen

De omgevingsverordening geeft mogelijkheden om in een bestemmingsplan regels op te nemen voor hergebruik van vrijgekomen gebouwen voor een andere functie. Voorwaarde hierbij is dat er regels worden gesteld aan het gebruik van de vrijgekomen gebouwen en het daarbij behorende erf. Onderdeel van deze regels is bijvoorbeeld dat de functie wonen slechts is toegestaan in het hoofdgebouw, een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw of een bij het hoofdgebouw behorend beeldbepalend gebouw. Ook dit het toevoegen van nieuwe woningen te passen in een gemeentelijke woonvisie. Tot slot geldt dat met het hergebruik geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het erf, bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieu hygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn, de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt en de mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt.

Voorts stelt de omgevingsverordening regels aan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Zo mogen gebouwen in principe niet worden vergroot en mogen er behoudens vervangende nieuwbouw geen nieuwe gebouwen worden opgericht. Onder voorwaarden kan worden afgeweken van deze regels. Zo zijn er extra mogelijkheden als de maatwerkmethode is doorlopen onder begeleiding van een

onafhankelijke- of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur. Bij de maatwerkmethode wordt rekening gehouden met de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur, de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande gebouwen, een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen, het woon- en leefklimaat van direct omwonenden en het aspect nachtelijke lichtuitstraling.

Ruimte voor Ruimte regeling

De omgevingsverordening biedt mogelijkheden om 1-3 nieuwe woning te bouwen op een perceel waarop reeds een verouderde woning en of andere opstallen aanwezig zijn. Naarmate er meer ontsierende bebouwing wordt gesloopt, is het mogelijk om meer woningen te bouwen. Aan het toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling zijn voorwaarden verbonden. Zo vervangt de nieuwe woning een bestaande die vanwege de bouwkundige staat, oppervlakte of inwendige vorm niet geschikt is of redelijkerwijs niet geschikt kan worden gemaakt voor een wijze van gebruik die voldoet aan de geldende bouwkundige voorschriften of aan hedendaagse eisen op het gebied van wooncomfort. Daarnaast is er ruimte om de bestaande woning te slopen alsmede de bijbehorende bouwwerken voor zover deze in visueel landschappelijk opzicht niet bij de nieuwe woning passen. Ook dient de nieuwe bebouwing te passen in het voor het betrokken gebied kenmerkende landschaps- en bebouwingsbeeld. Hiervoor wordt de maatwerkmethode toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke of bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur. Tot slot dient het toevoegen van nieuwe woningen te passen in de

woonvisie.

Proefprojecten bijzondere woonvormen in het buitengebied

Op basis van de Provinciale omgevingsverordening kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van gemeenten maximaal drie locaties aanwijzen voor de realisering van een bijzondere woonvorm. Deze aanwijzing kan geen betrekking hebben op gronden die deel uitmaken van de 'NNN-beheergebieden', 'NNN-natuurgebieden', 'NNN-beheer aanpassingsgebied', 'NNN-natuur aanpassingsgebied', 'Zoekgebied robuuste verbindingzone' en de 'Bos- en natuurgebieden buiten het natuurnetwerk Nederland'. Er is momenteel geen beeld of deze proefprojecten zijn aangewezen, wat hiervan de resultaten zijn en of er nog mogelijkheden zijn om bij deze proef aan te sluiten. Het zou een kans kunnen zijn om gewoon met een vrijgekomen boerderij in de gemeente Oldambt concreet aan de slag te gaan.

Zelfstandige kampeerterreinen

In de Provinciale Omgevingsverordening zijn regels opgenomen dat een bestemmingsplan buitengebied kan voorzien in uitbreiding van een bestaand zelfstandig kampeerterrein met een percentage van maximaal 20% van de bestaande totale oppervlakte van het kampeerterrein of een nieuw zelfstandig kampeerterrein. Het laatstgenoemde is mogelijk als de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur. Bij de maatwerkmethode is er aandacht voor de omvang, situering en inrichting van het kampeerterrein en er dient een erfinrichtingsplan opgesteld te worden. Bij de maatwerkmethode wordt rekening gehouden met de

historisch gegroeide landschapsstructuur, de afstand tot andere ruimtelijke elementen, een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen, het woon- en leefklimaat van direct omwonenden en de nachtelijke lichtuitstraling.

Zonneparken en vergistingsinstallaties

De Provinciale Omgevingsverordening stelt regels op het vlak van zonneparken en vergistingsinstallaties in het buitengebied. Er is onder andere ruimte voor de opwek van duurzame energie binnen bouwvlakken in het buitengebied en/of daaraan aansluitend mits het zonnepark zich ruimtelijk manifesteert als een hecht geheel met het bouwvlak en daar qua maatvoering ondergeschikt aan is, en de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur. Bij het doorlopen van de maatwerkmethode wordt gelet op de omvang, situering, en inrichting van het zonnepark en wordt rekening gehouden met de historisch gegroeide landschapsstructuur, de afstand tot andere ruimtelijke elementen en een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de voorzieningen voor de opwekking van zonne-energie. Een belangrijke voorwaarde voor de opwek van duurzame energie is dat omwonenden de mogelijkheid hebben om te participeren in de ontwikkeling en de opbrengst van het zonnepark.

Regionale woondeal regio Oost-Groningen

In de regionale woondeal worden provinciale afspraken tussen Rijk en provincie door vertaald naar de gemeentelijke opgave. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van woningen. In totaal

moeten er in de regio Oost-Groningen 3.846 woningen worden gebouwd in de periode tot 2030. Bijna de helft hiervan zal worden gebouwd in de gemeente Oldambt: 1.682 woningen. In deze periode worden in de gemeente Oldambt 224 woningen gesloopt. Van de nieuwbouw dient 66% van de woningen gebouwd te worden in het betaalbare segment.

In de woondeal is ook schematisch aangegeven waar de woningen in het Oldambt zijn gedacht. Het gros van de woningen wordt gebouwd in Scheemda, Langestraat Noord/St. Lucaslocatie, Poort van Winschoten/Centrum-Zuid/Winschoten Waterkwartier. Ook is ruimte gereserveerd voor wonen in de basis- en centrumdorpen zoals Midwolda, Oostwold, Finsterwolde, Drieborg, Beerta, Nieuw Scheemda en Nieuwolda. Interessant voor het Boerderijenprogramma Oldambt is de vraag waar in deze laatstgenoemde dorpen, met diverse grote boerderijen, de nieuwe woningen zijn beoogd. Gaat het hierbij om uitleglocaties of is er ook sprake van hergebruik van (vrijkomende) boerderijen.

Startnotitie gebiedsplan Groningen Transitie Landelijk Gebied (2023)

In 2022 heeft het Rijk doelen gepresenteerd voor natuurherstel (met als onderliggende opgave de reductie van stikstof), water en klimaat: Het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG). Dit programma is ook een aanzet voor structurerende keuzes - vanuit bodem en water sturend - omdat het bodem- en watersysteem conditionerend zijn voor alle vormen van landgebruik. De doelen van het NPLG zijn ingrijpend voor de bestaande landbouwstructuur. Het Rijk vraagt de provincies om uiterlijk 1 juli 2023 de eerste versie van de plannen per gebied klaar te hebben. De provincie onderkent de opgave voor

het landelijk gebied en werkt toe naar een integrale oplossing waarmee we uit de stikstofimpasse komen en waarbij we de agrarische sector perspectief bieden. Dit doet de provincie voor het herstel én behoud van onze natuur, voor de biodiversiteit en water, en tegelijkertijd voor het welzijn van onze inwoners en om nieuwe mogelijkheden te creëren.

De provincie Groningen is een echte landbouwprovincie en zal dat ook blijven. Er zal de komende jaren sprake zijn van een transitie van het landelijk gebied, die met name voor de landbouw ingrijpende gevolgen zal hebben. Juist daarom is het van groot belang dat het perspectief voor deze sector duidelijk is en de overheid voorspelbaar is, zodat daarop investeringsbeslissingen genomen kunnen worden. Met bijzondere interesse wacht de provincie op de uitkomsten van de gesprekken op landelijk niveau met de landbouworganisaties over een landbouwakkoord.

Om gezamenlijk toe te werken naar een gebiedsplan voor een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied in de provincie Groningen zijn in de afgelopen periode met verschillende gebiedspartijen gesprekken gevoerd en informatie en aandachtspunten opgehaald. Voorliggende startnotitie is een eerste weergave van de tussenresultaten. Deze startnotitie is voor ons een vertrekpunt om in de deelgebieden het gesprek aan te kunnen gaan met betrokkenen (gemeenten, waterschappen, inwoners, agrariërs/ondernemers en belangenorganisaties).

Per deelgebied zijn de kenmerken, kwaliteiten, opgaven en mogelijke oplossingsrichtingen in beeld zijn gebracht. Het Oldambt is een van de deelgebieden. Het schiereiland van



Winschoten, groene dorpslinten met statige boerderijen, open polders met reeksen van opeenvolgende parallelle dijken zijn karakteristieken en kwaliteiten van het gebied. Algemene opgaven zijn 10% groenblauwe dooradering en 10% uitbreiding van bosareaal in het kader van het programma Bos en Hout. Voor het Oldambt gelden daarnaast een aantal specifieke opgaven zoals droogtegevoelige klei, op de langere termijn mogelijk geen aanvoer van zoetwater vanuit het IJsselmeer, verzilting (in de laagste delen spelen al problemen), uitspoeling van gewassenbestrijdingsmiddelen en nutriënten, maaiveldvaling en er speelt een opgave van een brede waterkerende zone.

Oplossingsrichtingen die met elkaar nader worden verkend zijn meer natuurinclusieve landbouw door vermindering van intensieve grondbewerking, gewasdiversificatie, lokale afzet/waarde vergroten. Daarnaast zijn oplossingen het variëren in de gewassenteelt in verband met de zoetwaterbehoefte, toepassen van slib voor het ophogen van landbouwgronden, verkenning van zilte landbouwteelten en lokale samenwerking tussen landbouw en melkveebedrijven. Specifieke gebiedskansen zijn onder meer het benutten van de recreatieve functie van het gebied (bijvoorbeeld Blauwe Stad en omgeving).

Regionaal woon- en leefbaarheidsplan Oost-Groningen

Gemeente Oldambt, Pekela, Veendam, Stadskanaal en Westerwolde hebben de afgelopen tien jaar gezamenlijk diverse regionale woon- en leefbaarheidsplannen Oost-Groningen opgesteld. Deze plannen zijn voor het Boerderijprogramma interessant. Ten aanzien van de economie wordt de opgave gesignaleerd om het vestigingsbeleid en ondernemersklimaat

te versterken (inclusief ICT-infrastructuur). Hiermee kan een bijdrage worden geleverd aan de instandhouding van boerderijen. Naast dat hoogwaardige ICT-infrastructuur van belang is voor economische vitaliteit speelt technologie ook een belangrijke rol bij andere sectoren zoals zorg en onderwijs. Op het vlak van wonen (particuliere voorraad) wordt in het kader van het woon- en leefbaarheidsplan gewerkt aan een aanpak van rotte kiezen. Dit instrument is (deels) ook bruikbaar bij verpauperde boerderijen. Ook zijn in het kader van de woon- en leefbaarheidsplannen woonvisies door gemeenten opgesteld om kwantitatief en kwalitatief grip te houden op het wonen. Kwalitatief gezien is er behoefte aan levensloopbestendige woningen en eventueel andere woonconcepten zodat mensen langer (in groepen) zelfstandig kunnen blijven wonen. Eventuele nieuwbouw vindt plaats op structuurversterkende plekken. Dus bijvoorbeeld in centrumgebieden, het hart van linten, leegstand van gebouwen met een grote maatschappelijke betekenis zoals bijvoorbeeld vrijkomende boerderijen.

Ruimtelijk Economisch Perspectief A7-N33

Het doel van het Ruimtelijk-economische perspectief A7/N33-regio is om de economische kansen voor de regio op zo'n manier ruimtelijk te vertalen dat de karakteristiek en de landschappelijke kwaliteiten van het gebied worden behouden en waar mogelijk worden versterkt.

Het perspectief formuleert vier ruimtelijke principes:

1. De groenblauwe structuur als onderlegger voor economische ontwikkeling. Water ordent en bepaalt het landgebruik. Grote open ruimtes moeten zoveel mogelijk intact blijven.
2. De omgevingskwaliteit en diversiteit van erf, lint, dorp en

- stad behouden en vergroten. De linten moeten veelzijdige woon- en werkmilieus worden.
3. Bedrijventerreinen hebben ieder een specifieke omvang, set kwaliteit en vestigingsmogelijkheden.
 4. Op de grote schaal moeten landschappelijke kwaliteit, leefbaarheid in de kernen, en economische ontwikkeling in samenhang worden ontwikkeld. Grootschalige ingrepen t.b.v. de economie vereisen regionale regie.

Wat betreft de boerderijen is een belangrijke strategie het ontwikkelen “van de erven, linten, dorpen en steden als woon- en werkmilieus, met speciale aandacht voor vrijkomende erven, transformatie en structuurversterking.” Twee-derde van de werkgelegenheid in de regio bevindt zich op erven, in linten, dorpen en steden. Hier beginnen starters en ontstaat roering. Vrijgekomen agrarische erven kunnen economische broedplaatsen zijn, zeker in de buurt van stationslocaties.

Behoefteverkenning Wonen Buitengebied

Eind 2021 heeft de provincie Groningen in voorbereiding op de nieuwe omgevingsvisie de opdracht gegeven voor een enquête naar de behoefte in wonen in het buitengebied. Uit de enquête blijkt dat die behoefte er inderdaad is: één derde van de recentelijk verhuisde respondenten gaf aan een voorkeur voor te hebben voor wonen in het buitengebied. De schatting is dat om in die vraag te voorzien in de provincie Groningen er in 2030 800 van zulke woningen zijn.

Wat betreft alternatieve woonvormen stelt het rapport: “Er lijkt onder de zoekers in het landelijk gebied vrij veel interesse te zijn voor herbestemmen, duurzaam bouwen en zelf bouwen. Slechts een kleine groep is geïnteresseerd in meer

specifieke woonvormen als een Tiny House of wonen in een hofje. Geïnterviewden zien wel een groeiende behoefte aan gezamenlijke initiatieven om met meerdere huishoudens op een voormalig boerenerf gaan wonen. Deze initiatieven krijgen in de huidige markt echter nauwelijks een kans.”

Erfgoedprogramma aardbevingsgebied 2020-2023

In januari 2019 is de gemeente Oldambt toegevoegd aan het aardbevingsgebied. Daarmee is de gemeente Oldambt ook partner van het Erfgoedprogramma Groningen geworden. Het erfgoedprogramma is gericht op het behouden van het unieke Groningse erfgoed en beschrijft het beleid en de gezamenlijke aanpak van erfgoed in het kader van schadeherstel en de versterkings- opgave in het aardbevingsgebied. Met het erfgoedprogramma willen de overheden het erfgoed behouden en hergebruik en verduurzaming stimuleren in de aardbevingsgemeenten. Ook streven de overheden naar een optimale balans tussen veiligheid, schadeherstel en versterking voor het Gronings erfgoed. Een aantal boerderijen hebben schade en een aantal boerderijen zitten in het versterkingsprogramma.

Verbreiding en Actualisatie Erfgoedprogramma

Het erfgoedprogramma is in 2017 opgesteld door het rijk om de gebiedsidentiteit van Groningen te waarborgen tijdens en na de schadeherstel- en versterkingsoperatie naar aanleiding van de mijnbouwschade. Het programma is verbreed na de oprichting van het NPG en noemt als kansrijke thema's o.a. meer gebiedsgerichte ontwikkeling van toekomstbestendig erfgoed en behoud van karakteristieke panden als drager van de gebiedsidentiteit.

Volgens het programma is het voor de instandhouding van

monumentale boerderijen op lange termijn van belang dat de bedrijfsvoering in het pand en op het erf kan voortbestaan. Hiervoor wil het erfgoedprogramma extra financiële ondersteuning bieden, zorgen voor flexibiliteit in wet- en regelgeving en herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing stimuleren.

Het omgevingskwaliteit team van het NPG adviseert op gebiedsniveau om “erfgoed breder binnen de principes van de omgeving te beschouwen. Ook landschappen, buurten, linten en dorpskernen vertegenwoordigen erfgoed, vooral omdat de kenmerken en kwaliteiten van de omgeving doorgaans positief bijdragen aan de te beschermde waarden van objecten.”

B1.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2017 Gemeente Oldambt

De omgevingsvisie van gemeente Oldambt uit 2017) wil beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle boerderijen beschermen, maar sloop en verbouw van niet-karakteristieke boerderijen vereenvoudigen. Op gebiedsniveau formuleert de gemeente drie parallelle toekomstvisies:

- Eigentijdse, duurzame graanrepubliek. De openheid van de Dollardpolders bepalen de identiteit van het Oldambt. Die weidsheid moet worden hersteld. De oude Dollardranden dragen de nederzettingsstructuur: “Dorpsontwikkelingen horen [hier] thuis. Rondom de linten wordt een verdere verweving van functies nagestreefd. Door verschillende functies te integreren is dit een gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is...” Cultuurhistorische waardevolle dorpsgezichten en ensembles zijn de ‘boekensteunen’ van de Dollardrand.

- Water- en natuurgemeente. De vele waterlopen en natuurgebieden karakteriseren het Oldambt en bieden mogelijkheden voor toerisme. De Dollard is het grootste natuurgebied en wordt toegankelijk gemaakt, terwijl de natuur hier en elders versterkt wordt. Een ommetje langs het water of door een natuurgebied is belangrijk voor de leefbaarheid. De leefbaarheid “wordt niet gevormd door de in de dorpen aanwezige voorzieningen maar door de mensen die er wonen. De inwoners zorgen voor activiteiten die leiden tot gemeenschapszin, dit zorgt ervoor dat het aantrekkelijke plaatsen blijven...”
- Ruimte voor pionieren. In deze visie staat innovatie centraal. De dorpen en de vrijgekomen Oldambster boerderijen zijn een ‘broedplaats voor circulaire economie’ en de ‘cottage industrie’. Ook de energietransitie moet in de dorpen en linten een plek krijgen. Nieuwe functies moeten zoveel mogelijk plaats krijgen in oude panden. Nieuwe woonvormen voor werkenden en gepensioneerden krijgen de ruimte, bijvoorbeeld in de Blauwe Stad. Ook de beeldbepalende agrarische sector krijgt ruimte om te innoveren.

De Omgevingsvisie geeft aan naar welke situatie de gemeente in de toekomst toe wil werken. In de kernvisie zijn de ambities geformuleerd. Het gaat hierbij om eigentijdse, duurzaam graanrepubliek, ruimte voor pionieren en water- en natuurgemeente.

In de Omgevingsvisie vormen de kernwaarden en kwaliteiten van Oldambt het vertrekpunt voor de doorontwikkeling

van de gemeente. Hierbij is het Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Oldambt gebruikt als 'onderlegger'. Onderdeel van deze kernwaarden en kwaliteiten vormen een aantal markante 'boekensteunen' die van groot belang zijn voor de structuur van het landschap. Voorbeelden hiervan zijn dorps- en landschapsgezichten en belangrijke ensembles, verschillende elementen die door hun onderlinge relatie een ruimtelijk geheel vormen zoals de combinatie van boerderijen en kleine arbeiderswoningen.

Ten aanzien van het buitengebied wordt in de Omgevingsvisie opgemerkt dat we te maken krijgen met vrijkomende agrarische gebouwen. Herbesteding van agrarische bebouwing die zijn functie heeft verloren heeft, is een opgave. Nieuwe invullingen dragen bij aan de economische ontwikkeling en leefbaarheid van het platteland en behoud van cultureel erfgoed. Bij nieuwe invullingen wordt rekening gehouden met bestaande agrarische bedrijven en bestaande mogelijkheden van leegstaande panden. De gemeente biedt ruime herbestemmingsmogelijkheden. Het in stand houden van grote panden en specifiek Oldambtster boerderijen is kostbaar. Die situatie kan ontstaan dat we keuzes moeten maken. Beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden hebben prioriteit boven panden zonder cultuurhistorische waarde. De gemeente wil het makkelijker maken om panden te slopen die niet karakteristiek zijn of waarbij de karakteristieke waarde van het pand niet onevenredig wordt aangetast.

Een nieuwe omgevingsvisie binnen het kader van de op handen zijnde omgevingswet is in ontwikkeling.

Erfgoedstrategie gemeente Oldambt (2016)

In januari 2016 heeft de gemeenteraad van Oldambt de 'Erfgoedstrategie Oldambt' vastgesteld. De strategie is bedoeld om naast de uitvoering van de wettelijke erfgoedtaken een eigen gemeentelijk erfgoedbeleid te hebben, dat verder strekt dan de borging van rijksmonumentale en archeologische waarden. De nieuwe strategie stelt de gemeente in staat erfgoed echt 'beleefbaar' te maken en proactief in te zetten bij het versterken van doelen op economisch, ruimtelijk en sociaal-cultureel gebied.

Erfgoedverordening gemeente Oldambt 2010

De erfgoedverordening beschrijft de aanwijzing en bescherming van gemeentelijke monumenten. De gemeente kan zelf gemeentelijke monumenten aanwijzen, maar het kan ook op verzoek van een eigenaar. Hierin is ook vastgelegd dat een Monumentencommissie de gemeente adviseert over aanvragen Omgevingsvergunning voor het wijzigingen, sloop en herbesteding van monumenten. De gemeentelijke commissie wordt gefaciliteerd door Libau in de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

Karakteristieke panden in bestemmingsplannen

De gemeente Oldambt is in 2013, in opdracht van de provincie Groningen, begonnen met het aanwijzen van karakteristieke panden in het buitengebied. Vanaf 2016 zijn ook karakteristieke panden in de dorpen / kernen aan te wijzen. Voor het hele grondgebied van de gemeente Oldambt is inmiddels een inventarisatie en inventarisatie en selectie uitgevoerd. De inventarisatie is tot stand gekomen op basis bureau- en literatuuronderzoek en veldwerk. De selectie is gemaakt aan de hand van vooraf vastgestelde criteria voor de

beoordeling van gebouwd erfgoed, namelijk: cultuurhistorische waarde, architectuurhistorische waarde, stedenbouwkundige/ensemblewaarde, authenticiteit en zeldzaamheid.

De karakteristieke gebouwen en objecten zijn vastgelegd in bestemmingsplannen. Aan de gebouwen hangt een sloopvergunningstelsel, dat houdt in dat voor (gehele of gedeeltelijke) sloop een vergunning aangevraagd dient te worden. In de regels zijn verruimde mogelijkheden gegeven om de sloopvergunning te kunnen verlenen. Het gaat hierbij als “vanwege ernstige gebreken niet in stand kan worden gehouden of waaraan dermate hoge kosten van herstel zijn verbonden, zonder dat door de overheid een financiële tegemoetkoming kan worden gedaan, dat instandhouding redelijkerwijze niet kan worden geleverd;”.

Hiermee heeft de gemeente een ruimere interpretatie gegeven aan de aanduiding ‘karakteristiek’ zoals door de provincie was beoogd. In andere gemeente binnen het aardbevingsgebied is een dergelijke mogelijkheid om af te wijken van de sloopvergunning niet gegeven.

Ook de interpretatie van het behouden van de karakteristieke hoofdvorm is door de gemeente ruimer opgenomen dan de provincie beoogd had voor karakteristieke objecten. Er kan namelijk voor maximaal 10% worden afgeweken van de bestaande maatvoering (van de oppervlakte, goot- en bouwhoogte, nokrichting en dakhelling). In de praktijk kan dit betekenen dat gebouwen dermate kunnen worden gewijzigd dat de karakteristieke worden aangetast. Hiermee zijn de karakteristieke gebouwen in de gemeente Oldambt meer de ‘beeldbepalende gebouwen’ die de provincie in de POV voor ogen hadden. Voor eigenaren biedt dit in de praktijk meer

mogelijkheden voor aanpassingen en (gedeeltelijke) sloop van karakteristieke gebouwen in vergelijking met andere gemeenten in het aardbevingsgebied. Voor de gemeente houdt het in dat de karakteristieke gebouwen een minder strikte bescherming hebben. De vraag is of de huidige aanduiding ‘karakteristiek’ de gewenste objectbescherming biedt.

Gemeentelijke rapporten

Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief

In het ‘Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Oldambt’ uit 2012 is het ontstaan van het landschap en het gebruik van het grondgebied van de gemeente door de mens door de eeuwen heen beschreven. Het verwoordt en verbeeldt de karakteristieke en de waardering van de ruimtelijke hoofdstructuur van het landschap en de daaruit voortgekomen nederzettingpatronen uitvoerig. Het maakt naast de zeedijk en de kwelder onderscheid tussen drie karakteristieke landschappelijke hoofdelementen, het ‘schiereiland van Winschoten’, ‘de Wiede Leegte’ en de Dollardranden (linten).

Beeldkwaliteit bebouwde omgeving - Welstandsnota Oldambt (2013)

De welstandsnota ziet toe op de beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving. De welstandsnota bevat onder andere criteria voor boerderijen. Zo zijn er spelregels voor schaalvergroting van agrarische bedrijven. Stallen en loodsen horen bij het boerenbedrijf. Om een gezonde bedrijfsvoering te kunnen houden, zijn (steeds) grotere stallen en schuren gewenst. Daarbij kan het gaan om het toevoegen van nieuwe, grote stallen of het vergroten van de bestaande stallen. De verwachting is dat de groei van het boeren erf door zal zetten.

Belangrijk aandachtspunt is daarbij hoe deze nieuwe, grote erven in het landschap worden ingepast zonder daarbij de landschappelijke kwaliteiten te schaden. De welstandsnota bevat hiervoor criteria waarbij opvalt dat er veel aandacht is voor nieuwbouw. Hergebruik van bestaande boerderijen en deze boerderijen hiermee een nieuw leven geven, blijft in de criteria onderbelicht.

De Oldambtster boerderij is aangemerkt als een “specifiek bouwwerk” met eigen criteria. Oldambtster boerderijen zijn typisch voor Groningen. Het type is heel nauw verbonden met de agrarische geschiedenis van deze streek en is daarom van grote cultuurhistorische waarde. Verschillende boerderijen verliezen in de loop van de tijd hun oorspronkelijke functie en omvorming tot woonhuis, of het gebouw een andere bedrijfsmatige functie geven, behoort dan tot de mogelijkheden. Indien er sprake is van beëindiging van de agrarische functie wordt gestreefd naar behoud van de bouwvorm en de hoofdkarakteristieken van het gebouw. Onder de hoofdkarakteristieken worden in ieder geval verstaan de hoofdvorm, het representatieve verschil tussen het woonhuisgedeelte en het bedrijfsgedeelte en die elementen die verwijzen naar de agrarische geschiedenis van het bouwwerk, zoals de deeldeur en stal-/deelvensters. Ook het behoud van de solitaire positie is belangrijk. Het welstandbeleid is gericht op respecteren. Bij dit beleid staat het zorgvuldig omgaan met bestaande waarden voorop. Deze hoeven niet altijd letterlijk in stand te blijven, maar dienen met respect te worden geïnterpreteerd bij nieuwe ontwikkelingen. De criteria hebben een tekstueel karakter en de nota bevat geen inspirerende voorbeelden en ontwerpprincipes voor mogelijke vormen van hergebruik. Tot slot is er vrijwel geen aandacht voor de erfinrichting.

Voor wat betreft de welstandsprocedure wordt uitgenodigd om over bouwinitiatieven vooroverleg te voeren met de rayonarchitect. In dit vooroverleg toetst de rayonarchitect aan de criteria. Voor deze toetsende rol is inmiddels een meer meedenkende rol met de initiatiefnemer(s) in de plaats getreden.

Programma Wonen Oldambt (2021-2026)

Het hoofdthema van dit programma is “Wonen in Oldambt”: ruimte om te kiezen. De gemeente kent een grote diversiteit aan woonmilieus: van mooie lintbebouwing tot het stedelijke Winschoten. Deze diversiteit is een grote kracht van Oldambt en moet behouden blijven. Cultuurhistorie en Oldambtster boerderijen zijn expliciet genoemd in het programma. De Oldambtsterboerderijen zijn belangrijke identiteitsdragers van het meest markante agrarische cultuurlandschap van Nederland: de Graanrepubliek. De gemeente wil zuinig zijn op het cultureel erfgoed. Er is sprake van een toename van het aantal vrijgekomen boerderijen. In veel gevallen kan een passende functiewijziging naar wonen - eventueel met een bedrijf aan huis - lonend zijn. Bewoning door meerdere huishoudens verdient ook stimulering en facilitering. Toevoegingen aan het aantal woningen moet passen binnen de kaders van het Woonprogramma. Herbestemmen naar wonen zal slechts in beperkte mate mogelijk zijn. Er zullen keuzes gemaakt moeten worden. Het heeft de voorkeur om herbestemming naar wonen in boerderijen, gelegen in of nabij dorpskernen, voorrang te geven. Een agrarische bestemming herbestemmen naar wonen is niet altijd mogelijk, omdat het de agrarische- of bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving kan belemmeren. De gemeente gaat verkennen of er mogelijkheden zijn om herbestemming in die situaties toch mogelijk zijn.

Tot slot houdt de gemeente bij dit beleid de vinger aan de pols door jaarlijkse monitoring en evaluatie van de acties en beleidsdoelen. Op basis hiervan wordt bezien of aanpassing of herijking van het Programma Wonen wenselijk dan wel noodzakelijk is.

Programma Zon en Wind 1.0 (2022)

Het doel van dit Programma zon en wind is om bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente Oldambt. De gemeenteraad heeft aangegeven 100 hectare aan zonnevelden aan te willen leggen tot 2030. Met 100 hectare aan zonnevelden kan de gebouwde omgeving in Oldambt worden voorzien van stroom. Met 'gebouwde omgeving' worden alle woningen, winkels en maatschappelijke gebouwen in de gemeente bedoeld. De daadwerkelijke energiebehoefte ligt veel hoger. Dat komt door de energievraag van de industrie en de bedrijven in onze gemeente. Met 670 hectare aan zonnevelden kan de hele gemeente worden voorzien van duurzaam opgewekte elektriciteit. Het is dus belangrijk dat de Oldambtster industrie zelf een rol neemt in het duurzaam opwekken van hun elektriciteit.

Gemeente Oldambt is trots op haar landschap. In het midden van de gemeente ligt het 'Eiland van Winschoten', omringd door het water van het Oldambtmeer, het Winschoterdiep, de Pekel-Aa en de Rensel. In het zuidwesten van de gemeente is het veenkoloniale landschap herkenbaar en in het noordoosten ligt het kenmerkende dijkenlandschap van de kleipolders. Deze 'wiede leegte' werd vroeger wel 'de graanschuur van Nederland' genoemd. De landschappen in het Oldambt zijn grootschalige open cultuurlandschappen, eeuwenoud en door mensen gemaakt. Deze landschappen zijn nog puur en ongerept. En

dat willen de gemeente koesteren. Dat betekent niet dat er helemaal niets kan veranderen, een landschap is immers geen museumstuk. Bij cultuurlandschappen is altijd sprake van een geleidelijke vernieuwing of een behoedzame doorontwikkeling. De mate van inpasbaarheid van een nieuwe ontwikkeling in relatie tot de mate van aanpasbaarheid van het bestaande landschap is daarbij van belang. Dit is bijna altijd maatwerk. Wat op de ene plek goed toepasbaar is, kan op een andere plek volstrekt onmogelijk zijn. Dit geldt voor de ontwikkeling van zonneparken. Verduurzaming en de energietransitie zijn belangrijke doelstellingen, maar het mag niet ten koste gaan van de leefomgeving. Oldambt moet Oldambt blijven.

De ambitie van Oldambt is om te gaan voor een combinatie van 'zon op daken' met (grootschalige) zonneparken en kleine windmolens op boerenerven. De gemeente wil meewerken aan de realisatie van 100 hectare zonneparken tot 2030. Met die 100 hectare kan de gemeente voorzien in het energieverbruik van de gebouwde omgeving. Dat zijn alle woningen, winkels en maatschappelijke gebouwen van Oldambt. Bij de realisatie wordt uitgegaan van lokaal eigenaarschap. De gemeente wil dat energie-initiatieven in de gemeente moeten bestaan uit minimaal 50 procent lokaal eigenaarschap.

Relevant voor het Boerderijenprogramma Oldambt is dat de gemeente een flink aantal boerenerven heeft. Wanneer alle geschikte grote daken vol komen te liggen met zonnepanelen en wanneer elk erf gemiddeld genomen één of meerdere kleine windmolens krijgt, dan levert dit grofweg 7 procent van de totale energievraag tot 2030 op. Kanttekening hierbij is dat erven binnen de bebouwde kom (woonlinten) vaak ongeschikt zijn voor kleine windmolens en dat bij monumentale boerderijen zonnepanelen vaak uitgesloten zijn.

Uit de landschappelijke analyse van de gemeente Oldambt blijkt dat het realiseren van zonnevelden bij de dorpen een bijdrage van 30 tot 50 procent van de totale energievraag kan opleveren. Daarbij moet per dorp worden bekeken of, waar en met welke ruimtelijke randvoorwaarden een zonnepark kan worden gerealiseerd. Het is uitgesloten dat er zonnevelden komen bij beschermde dorpsgezichten. Behalve de ruimtelijke aspecten is de mate van draagvlak onder de dorpsbewoners van belang.

Geconcludeerd kan worden dat veel boerderijen - zeker die in de woonlinten waar de energiebehoefte is en ondergrondse infrastructuur aanwezig is - lokaal kansen bieden om collectief (een deel van de) benodigde energie op te wekken op de kenmerkende grote daken van de schuren. Als een zonnepark in de dorpsomgeving niet kan worden aangesloten op het net, kan onderzocht worden of energie lokaal kan worden opgeslagen in grote accu's. Mogelijk biedt dit ook kansen voor hergebruik van vrijkomende boerderijen in de dorpen.



B1.5 Terugkoppeling overheden en belangengroepen

Overheden en belangenorganisaties

Ambtenaren van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE), de provincie Groningen, de gemeente Oldambt en vertegenwoordigers van belangenorganisaties hebben (in wisselende samenstelling) actief meegedacht over de opzet van het boerderijenprogramma, de beleidsmatige doelen en de randvoorwaarden. Dit gebeurde tijdens een excursie, een symposium en verschillende werksessies.

Op het boerderijensymposium in januari 2023 kwamen overheidsdomeinen en belangengroepen uit uiteenlopende werkvelden bijeen. Zij zagen dat juist bij boerderijen veel problemen vanuit diverse crises samenkomen. De problemen in de instandhouding van boerderijen kunnen daarom niet langer sectoraal opgelost worden. Door domeinoverstijgend te werken kunnen we boerderijen een optimale invulling geven en inzetten voor de sociale, economische en omgevingsgerelateerde opgaven in het gebied. Meervoudig ruimtegebruik kan hierbij helpen.

In een later stadium van het participatietraject zijn ambtenaren van de provincie Groningen en de RCE aangeschoven om te reflecteren op een conceptversie met een gedeeltelijk uitgewerkte visie, beleidskader en uitvoeringsprogramma. Hun hoofdadvis was om het programma concreter te maken. Ook met adaptief beleid is er een punt op de horizon nodig om *commitment* te kweken bij alle betrokkenen. Dit punt bepaal je met een duidelijke centrale ambitie. Wil je zoveel mogelijk boerderijen behouden, de gebiedsidentiteit waarborgen of

de leefkwaliteit in het Oldambt verhogen? De overheden adviseerden daarnaast over verschillende onderdelen van het beleidskader en de uitvoeringsagenda:

- Als je het hebt over de kwaliteit van de leefomgeving bestaat er geen tegenstelling tussen de individuele boerderij en het dorpsgezicht. Ze vertegenwoordigen een ander schaalniveau. De individuele pareltjes bepalen het dorpsgezicht en kan je dus niet verwijderen zonder het lint aan te tasten. Dat lint is meer dan alleen boerderijen, maar bestaat uit vele onderdelen met bijvoorbeeld ook de krimpjes en het groen. De boerderij is meer dan de stenen, ook de beplanting en de gracht. Vertel het verhaal van het erf en de omgeving. Denk aan het schip van Theseus: hoeveel kan je vervangen voordat iets zijn identiteit verloren heeft?
- De wens om sloop-nieuwbouw bespreekbaar te maken is begrijpelijk, maar let op welke uitspraken je doet! Als je het al doet dan is documentatie en waardenstelling een vereiste samen met hergebruik van materialen in het nieuwe pand of elders. Stel eisen aan het nieuwe plan om gebiedsidentiteit te behouden.
- Verdoe geen tijd met een zo exact mogelijke inventarisatie / nulmeting. Die is verouderd op het moment dat ze uitkomt. Je weet ongeveer wat de problematiek is en dat is voldoende om aan de slag te gaan. Een stip op de horizon is niet getalsmatig, cijfers zijn alleen ter ondersteuning.

- Zet in op koppelkansen voor nieuwe infrastructuur voor data, energieopwekking en -opslag, ecologie, etc. Welke systemen kan je aan de boerderijen verbinden? Dit raakt ook aan 'beleid op orde'. De omgevings-, bedrijvigheids-, energie-, landschaps- en woonvisie moeten allemaal de boerderijen als speerpunt omarmen.
- Onderzoek de mogelijkheid van een provinciaal boerderijenloket in het verlengde van het gemeentelijke loket. Deze kan meer expertise en mankracht bieden. Je voorkomt zo een wildgroei aan loketten. Noot: Deze aanbeveling is feitelijk gemeente-overstijgend en wordt binnen het Erfgoedprogramma door de gemeenten en provincie samen opgepakt.
- Koppel de actiepunten in de uitvoeringsagenda aan de middelen die ervoor nodig en beschikbaar zijn. Zo zorg je dat je plannen ook uitvoerbaar zijn.

Terugkoppeling boerderijensymposium

Zie onderstaande pagina's.

Terugblik

Boerderijensymposium 2023



LIBAU
GRONINGEN & GRENTE

LIBAU. ONZE LEEFOMGEVING. JOUW VERHAAL



Foto's: Peter de Kan



Groningen staat vol met mooie historische boerderijen. Het gaat niet zo goed met dit erfgoed. Hoge onderhoudskosten, schade door gaswinning, droogte en bodemdaling bedreigen de identiteit van het boerenland. Daar moet iets aan gebeuren! Samen met gemeente Oldambt werkt Libau aan een nieuw perspectief.

Introductie

Libau maakt op dit moment een Boerderijenprogramma in opdracht van en samen met de gemeente Oldambt. We willen hiermee helder beleid te ontwikkelen voor de toekomst van de boerderijen in het Oldambt. Het programma bestaat uit een boerderijvisie, een beleidskader en een uitvoeringsagenda. De boerderijvisie is de koers voor de lange termijn (strategie). Het beleidskader schetst de maatregelen die we moeten nemen (tactiek). De uitvoeringsagenda geeft aan wanneer we deze maatregelen moeten uitvoeren (operatie). Het Boerderijensymposium is een onderdeel van het participatietraject voor het Boerderijenprogramma voor de gemeente Oldambt.

Dit verslag biedt een terugblik op het Boerderijensymposium 2023. Libau organiseerde dit symposium op 12 januari 2023 samen met GRAS in de prachtige boerderij Hermans Dijkstra in Midwolda. Hier werden we hartelijk ontvangen met een openingswoord van wethouder Ger Klein. Het programma bestond uit vier inhoudelijke onderdelen:

1. Excursies
2. Panel met de wethouder en deskundigen
3. Werkgroepen
4. Afsluiting

2

De complexiteit en de omvang van de problemen met de boerderijen vraagt om een brede en vernieuwende aanpak die verder gaat dan een sectorale en objectgerichte benadering. Daarnaast is er behoefte aan beleid waarmee kan worden ingespeeld op transities en ontwikkelingen. Samen met experts op het gebied van erfgoed, landbouw, landschap en architectuur hebben we daarom met elkaar verkend wat de voordelen zijn van een integrale gebiedsgerichte benadering én hoe je ervoor zorgt dat je beleid adaptief is.

De inhoud van het Boerderijenprogramma is nog niet gesteld. Dit Boerderijensymposium is een belangrijke tussenstap en biedt de gemeente Oldambt en Libau hiervoor waardevolle nieuwe ideeën en inzichten. Tijdens het symposium bleven er nog vragen onbeantwoord. Deze vragen worden deels in dit verslag en deels in het vervolgtraject van het Boerderijenprogramma meegenomen.

In dit samenvattende verslag zetten we de belangrijkste uitkomsten van de dag uiteen.

1 Excursies



3

2 Paneldiscussie

‘We moeten toe naar een duurzame relatie met alle betrokken partijen en stakeholders. Vraag hoe ze betrokken willen worden. Dat wordt vaak vergeten.

Een duurzame relatie vereist een doorlopend gesprek.’

*Janneke de Jong
Directeur participatie, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat:*



‘Ontwerpers zijn de schakel tussen opdrachtgever en beleidsmaker. Het CRA wil toekomstdenken. Het geeft inzicht in *No Regrets*: maatregelen waarvan je geen spijt krijgt en *Lock Ins*: maatregelen die het veranderen van richting in de tijd bemoeilijken. Dat doen we in het programma NL2100: de 22e eeuw begint nú

*Jelle Heltema
Ontwerper en adviseur Erfgoed en Monumenten bij College van Rijksadviseurs*

‘Ook de landbouwsector blijft in beweging. Robotisering gaat verandering brengen. Grootschalige landbouw gaat straks niet meer gepaard met landschapspijn en afname van biodiversiteit.’

André Hoogendijk,
Expert landbouwontwikkelingen



6

3 Werkgroepen - hoofdvraag

Hoe maak en werk je met adaptief beleid en scenario's?

1. Organisatorische uitwerking
 - Een toekomstvisie maken is blijvend in gesprek zijn en tijdig bijsturen als de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven.
 - Beleid maak je met elkaar. Betrek bewoners aan de voorkant en investeer duurzaam in de relatie.
 - Adaptief beleid vereist werken op verschillende schaalniveaus. Denk in de uitvoering op lager schaalniveau mee en lever maatwerk.
 - Zet extra expertise in de regio in of benoem een boerderijenregisseur.
 - Stel een ontwikkelpad op waarin stappen, maatregelen en alternatieven in tijd en / of in deelregio's zijn uitgezet.
2. Ambities
 - Betrek bestuurders.
 - Geef als kader mee dat oude en nieuwe structuren elkaar ontmoeten in een gebiedsgerichte aanpak.
 - Verbind de technische en/ of economische opgave aan de culturele laag. Zet in op een bouwcultuur waarbij ontwerpkraft wordt aangewend om de diverse opgaven op kwaliteitsvolle manier aan elkaar te verknopen.
3. Commitment
 - Creëer draagvlak bij bewoners door te agenderen, inspireren en informeren.
 - Creëer draagvlak bij bestuurders.
4. Afwegingskader
 - Maak scenario's.
 - Creëer voldoende experimenteer- en speelruimte voor een brede scope aan oplossingen in bestemmingsplannen.
 - Maak dubbelfuncties meer mogelijk.
 - Regels zouden meer dienend of complementair moeten zijn, niet altijd leidend.
5. Systeem en monitoring
 - Organiseer met regelmaat een goed gesprek over de boerderijvisie. Waar staan we?
 - Beleid monitoren en regelmatig evalueren.
 - Ga in gesprek met de bewoners over de effecten van de boerderijenaanpak.

‘We ontkomen er niet aan dat we boerderijen gaan verliezen. De erfgoedsector moet durven praten over afscheid nemen.’

Jelle Hetteema, CRA

7

3 Werkgroepen - deelvragen

Hoe maak je het belang van een integrale systeemaanpak duidelijk?

De complexe opgaven en samenhangende crises kun je niet vanuit één discipline oplossen. Door te ontschotten benader je de problemen integraal en is de oplossing duurzaam: voor de lange termijn en breed gedragen. Noem daarbij ook de voordelen zoals het slim combineren van verschillende functies in een tijd waarbij de druk op de ruimte steeds maar toeneemt. Neem de integrale benadering en adaptieve aanpak op een inspirerende wijze mee in je omgevingsvisie.

Hoe verbouw en renoveer je een boerderij zo duurzaam mogelijk?

Neem als gemeente je regelgeving goed onder de loep, maak de voorwaarden zo aantrekkelijk mogelijk. Zorg ervoor dat je regelgeving afgestemd is op circulariteit en hergebruik. Maak hierbij gebruik van ontwerpkracht.

Hoe (her)ontwikkel je boerderijen zodanig dat zij de identiteit en leefbaarheid van het gebied duurzaam versterken?

Maak gebruik van wat er is: monumentenlijsten, praktijkvoorbeelden, betrokkenheid van de eigenaren en

8

financieringsmogelijkheden. Geef voorlichting en maak keuzes.

Hoe verbinden we de toekomst van boerderijen aan langetermijndenken over water- en bodemproblematiek?

Men is geneigd om vanuit de eigen sector oplossingen te bedenken, maar kies juist hier voor een integrale aanpak en heb daarbij oog voor de gedeelde belangen. Daar liggen de oplossingen.

Hoe behoud je een langetermijnvisie en hoe blijf je dit beleid uitvoeren als er elke paar jaar een nieuwe raad wordt aangesteld?

Dit vraagt om een sterke visie waarbij je bestuurders, raadsleden en bewoners betreft. Cruciaal is een duurzame relatie met de direct betrokkenen. Het is daarbij belangrijk een goed systeem op te zetten om potentiële kopers aan de voorkant goed te informeren over de (reguliere) onderhoudskosten om een grote boerderij in stand te houden. En waar ze terecht kunnen voor financieringsmogelijkheden en aanvullende informatie. Stem daarnaast monumentenlijsten af op de toekomstwaarde van boerderijen. Dit betekent dat we van bepaalde boerderijen met monumentstatus afscheid moeten nemen en juist vitale boerderijen een status kunnen krijgen.



9

Colofon

Boerderijenprogramma 2023
Juli 2023

Tekst

Libau
Gemeente Oldambt

Opmaak

Libau

Foto's

Luchtfoto's: Gemeente Oldambt
Overige: Libau

Contact

Gemeente Oldambt
Johan Modastraat 6
9671 CD Winschoten

(0597) 48 20 00

Postbus 175
9670 AD Winschoten



Dit boerderijenprogramma is medegefinancierd vanuit het erfgoedprogramma, onderdeel van het Nationaal Programma Groningen. Het participatietraject is medegefinancierd door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed.



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

nationaal programma
groningen

