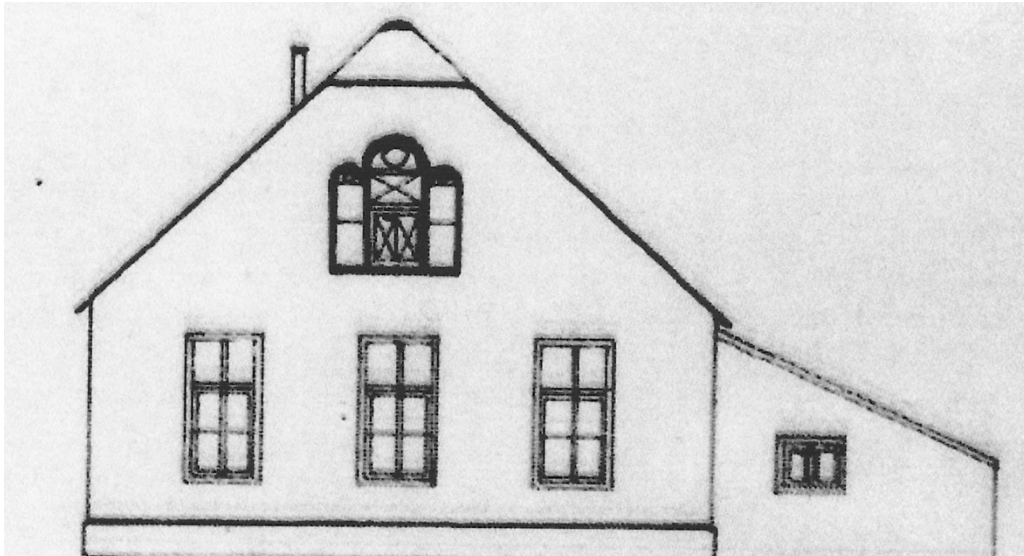


Sloop Noordeinde 50

Veel mensen vinden het jammer dat de boerderij uit 1866 op Noordeinde 50 gesloopt gaat worden.



In de krant en in het dorp wordt er van alles gezegd over de boerderij. Omdat velen de feiten niet kennen, hieronder het verhaal.

Direct na aankoop in 2014 hebben we de boerderij bouwkundig laten keuren. De uitkomst was niet bepaald positief. De boerderij had niet alleen een probleem met het dak maar vooral een funderingsprobleem. Het pand is niet onderheid en aan het verzakken. Het pand was nog wel te redden ("op te vangen") maar met name in het voorhuis was snel actie nodig.

We besloten, ondanks diverse adviezen om het niet te doen, de renovatie van het voorhuis op te nemen in het plan (2015). Niet de stal omdat, naast de kosten en de risico's, zowel de noordelijke als de westelijke gevel niet meer in oude staat zijn en de zuidelijke gevel grotendeels zou moeten worden verbouwd als er meerdere woningen van gemaakt zouden worden.

Er is een palenplan gemaakt, een offerte voor het heikwerk opgevraagd en er is ook met enkele gezinnen gesproken. Die zouden het voorhuis en de grond voor een vriendelijke prijs kunnen kopen onder de voorwaarde dat ze het pand zouden restaureren.

Het plan 2015, en dus de renovatie van het voorhuis, is zoals bekend niet doorgegaan. Het plan werd enthousiast ontvangen bij de provincie en bij woningzoekenden, maar niet bij alle omwonenden. In 2016 viel het project stil door een conflict over de mestplaat op Noordeinde 52. Eind 2017 werd het project definitief gestopt door de gemeente na een handtekeningenactie door enkele omwonenden. Naar verluid hebben zo'n 20 mensen een handtekening gezet. Al snel bleek dat deze mensen onjuist zijn geïnformeerd. Zo was ze verteld dat de boerderij gesloopt zou gaan worden; wat (destijds) niet het geval was.

Pas in 2020 is het project weer opgestart. Met hetzelfde plan als in 2015, alleen zonder de renovatie van het voorhuis. Ook sinds de herstart wordt het project, hoofdzakelijk door dorpsgenoten, tegengewerkt.

Inmiddels heeft het project 8 jaar vertraging. Die vertraging heeft consequenties. Zo zijn de bouwkosten met bijna 40% gestegen en zijn er rentekosten, advocaat kosten, projectmanagement kosten en kosten van second opinions bijgekomen.

We zijn het project gestart zonder winstoogmerk, maar we wilden er uiteraard ook geen geld op verliezen. Dat laatste is niet gelukt. Het verwachte rendement (na belastingen) gaat uitkomen op ongeveer 10% (in 10 jaar dus ongeveer 1% per jaar). De inflatie in dezelfde periode is 27%. Het project staat dus in reële termen in het rood.

Dat betekent dat we allerlei leuke dingen in het project hebben moeten schrappen. Niet alleen de renovatie van het voorhuis maar ook een brug, een speeltuin en andere vrolijkheden zijn financieel niet meer haalbaar.

Het voorhuis is in die 8 jaar verder achteruit gegaan. Mede door de komst van een verkeersdrempel in 2013 en een aantal droge zomers. In het voorhuis is te zien dat de schouw inmiddels zo'n 8 centimeter gezakt is. De kosten en het risico van een eventuele restauratie zijn daardoor nog verder gestegen.

In 2020 werden we verrast door een cultuurhistorische waardenkaart waarop Noordeinde 50 ingedeeld was in de hoogste categorie. Dit in tegenstelling tot de inventarisatie van monumenten eind jaren '90 waarbij Noordeinde 50 niet als monumentaal werd aangeduid.

Wij hebben uiteraard aan de gemeente naar het beoordelingsrapport gevraagd. Dat rapport is ons ook toegezegd maar hebben we (vier jaar later) nog niet ontvangen. Het college besloot overigens Noordeinde 50 niet op te nemen in de gemeentelijke monumentenlijst.

In 2022 diende de inmiddels opgerichte erfgoedcommissie een bezwaarschrift in tegen dit besluit. In dat bezwaarschrift stelde de commissie dat zij de cultuurhistorische waarde had onderzocht en adviseert zij het college een bouwhistorisch onderzoek te laten uitvoeren (een derde onderzoek dus).

Als onderbouwing gebruikt de commissie onder andere een aantal foto's. Die zouden aantonen dat bijvoorbeeld de badkamer (in de stal) en de poort op de dam cultuurhistorische waarde hebben. Zowel de badkamer als de poort zijn slechts enkele decennia oud. Dat is simpel te verifiëren door de bouwtekening van de boerderij in het Rijnstreekarchief te raadplegen en de boekjes van de historische vereniging door te bladeren (of het aan de eigenaar te vragen). Van een degelijk onderzoek is dus geen sprake. Het bezwaarschrift van de erfgoedcommissie werd overigens net zo plotseling als het verscheen ook weer ingetrokken.

In 2022 spande de stichting vrienden van het kroonjuweel Aarlanderveen (SVKA) een zaak aan bij de Raad van State (RvS) om een sloopvergunning van de boerderij op voorhand tegen te houden. Sommige 'vrienden' behoren overigens tot de groep die het plan 2015 (en dus het behoud van het voorhuis) in 2017 hebben tegengehouden.

In hun betoog stelde de SVKA dat er een verkeerd bouwkundig onderzoek had plaatsgevonden. Een 'juist' bouwkundig onderzoek zou tot een andere uitkomst hebben geleid en dus was de gemeenteraad onjuist geïnformeerd en dus had de raad een verkeerd besluit genomen.

Als deze theorie zou kloppen (waar geen bewijs voor is) dan zou het resultaat zijn dat het pand alsnog op de monumentenlijst geplaatst wordt. In dat geval zou de eigenaar recht hebben op maximaal € 5.000 subsidie (per 2 jaar). Dat je met € 5.000 de boerderij zou kunnen redden is niet realistisch. Uitgaande van een kubieke meterprijs van € 800 (incl. BTW) praat je over directe bouwkosten van circa € 1,5 miljoen.

Het bezwaar werd door de RvS afgewezen omdat de boerderij geen monument is en er dus geen juridische basis is om het besluit te herroepen. Recent heeft de SVKA nogmaals aan het college gevraagd om de boerderij op de monumentenlijst te plaatsen. Aangezien er geen sprake was van nieuwe feiten, heeft het college het besluit in stand gehouden.

De SVKA is meermaals, ook recent, uitgenodigd om in gesprek te gaan, maar heeft die uitnodigingen afgeslagen. Ook de andere bezwaarmakers hebben er voor gekozen om niet het gesprek aan te gaan.

Ik geloof nog steeds dat we in 2015 een reële kans hadden om het voorhuis in oude glorie te herstellen. Wij hebben daar onze nek voor uitgestoken maar dat is helaas niet gelukt.

De boerderij zal wel op dezelfde plek met dezelfde afmetingen en met vergelijkbare uitstraling worden herbouwd.

Rob van Haastrecht

NB. Er lopen op dit moment nog twee door de SVKA aangespannen rechtszaken (bij de RvS en de bij de rechtbank). Die gaan beide niet over het behoud van de boerderij.