

# Handreiking Transitie Fryske pleats

Aan de slag met de erftransformatie van vrijkomende agrarische bedrijven in Fryslân



**Uitgevoerd in het kader van het LIFE IP All4Biodiversity programma binnen de Provincie Fryslân  
([www.all4biodiversity.nl](http://www.all4biodiversity.nl))**

Samen Natuurlijk!  
Landbouw en natuur verdienen beter  
[www.all4biodiversity.nl](http://www.all4biodiversity.nl)  [@All4biodiversity](https://twitter.com/All4biodiversity)



## Colofon

**Opdrachtgever**  
Provinsje Fryslân

**Datum**  
17-2-2026

**BugelHajema Adviseurs**  
Vaart N.Z. 50  
9401 GN Assen

**Contactpersoon**  
Nelleke Linthorst

**E** [info@bugelhajema.nl](mailto:info@bugelhajema.nl)  
**I** [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

# Inhoudsopgave

|           |                                                                 |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                                | <b>4</b>  |
| 1.1       | Voor wie is deze handreiking?                                   | 6         |
| 1.2       | Waarom deze handreiking?                                        | 6         |
| 1.3       | Indeling: 3 routes                                              | 8         |
| <b>2.</b> | <b>Een plan en zijn omgeving</b>                                | <b>10</b> |
| 2.1       | Omgevingsbewust zijn, hoe doet u dat?                           | 12        |
| 2.2       | Boerderijtypen in Fryslân                                       | 13        |
| 2.3       | Fryslân in vier gebiedstypen                                    | 18        |
| 2.4       | Zes bouwstenen voor de transformatie van boerenerven            | 30        |
| <b>3.</b> | <b>Route A. Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing</b> | <b>34</b> |
| <b>4.</b> | <b>Route B. Ruimte-voor-ruimte regeling</b>                     | <b>50</b> |
| <b>5.</b> | <b>Route C. Kwaliteitsarrangement</b>                           | <b>62</b> |
| <b>6.</b> | <b>Stappenplan</b>                                              | <b>74</b> |
| <b>7.</b> | <b>Achtergrondinformatie en bronnen</b>                         | <b>84</b> |



## 1. Inleiding

Wat gebeurt er met een boerderij als de agrarische activiteiten stoppen? Steeds meer (toekomstige) eigenaren van een agrarisch bedrijf stellen zich die vraag. Waar sommigen hun erf gebruiken voor nevenactiviteiten naast het boerenbedrijf, staan anderen voor de keuze wat te doen als het agrarische bedrijf (vrijwel) volledig stopt. Deze handreiking helpt bij die keuze.

**Bent u van plan om de functie van een boerderij, ofwel een 'Fryske pleats', te wijzigen? En stopt de agrarische functie (vrijwel) volledig? Dan is deze handreiking voor u.**

U werkt bijvoorbeeld aan een plan voor één of meerdere woningen op een agrarisch erf. Of u werkt aan een plan waarbij u een nieuwe functie in de bestaande stallen realiseert.

Met de handreiking tonen we de mogelijkheden en de spelregels die de provinciale omgevingsverordening biedt voor de transformatie van vrijkomende agrarische bedrijven in het buitengebied.

**Het doel? Een toekomstperspectief bieden voor vrijkomende agrarische bedrijven in Fryslân. De Fryske pleats is een drager van ons landschap. Behouden en versterken we deze unieke plekken, dan behouden en versterken we ook het unieke Friese landschap.**



*Kop-hals-romp boerderij bij Rinsumageest*

## 1.1 Voor wie is deze handreiking?

**Wie bent u?** Als lezer van deze handreiking bent u bijvoorbeeld:

- (toekomstig) eigenaar van een Fryske pleats. U maakt daarvoor een plan en onderzoekt de mogelijkheden
- adviseur, helpend bij de transformatie van Fryske pleatsen;
- ambtenaar, toetsend of werkend (bij gemeente of provincie) aan vrijkomende agrarische bedrijven die een nieuwe bestemming zoeken;
- geïnteresseerd in de Friese aanpak rondom het behoud van de Fryske pleats.

Met deze handreiking kunt u:

- inspiratie opdoen voor uw eigen plan voor een Fryske pleats zien waar de kansen en mogelijkheden liggen op basis van bestaand beleid;
- leren over het Friese landschap, het Friese erf en de Friese boerderij;
- opzoeken waar u meer informatie kunt vinden
- lezen waar u terecht kunt met uw plan of met vragen over uw plan.

## 1.2 Waarom deze handreiking?

Als provincie stellen we via de Omgevingsverordening Fryslân spelregels op waar gemeenten en plannenmakers rekening mee moeten houden. Het begint met inhoudelijke principes (art 2.1 tot en met art 2.4) die altijd gelden. Daarna gaan we in op specifieke thema's.

**De Omgevingsverordening is veelomvattend en voor velen ingewikkeld. Een handreiking zoals deze, over de transitie van de Fryske pleats, kan verduidelijking en inspiratie bieden. In deze handreiking leggen we de drie verschillende routes uit, die zijn gekoppeld aan regels uit de verordening, waarmee een Fryske pleats kan veranderen van functie.**

De handreiking is een actiepoint uit het Werkplan Takomst Fryske pleats en is gebaseerd op de Omgevingsverordening Fryslân 2022 (2<sup>e</sup> wijziging, in werking sinds 6 januari 2026). Het kan zijn dat de regels in de loop der tijd aangepast worden. We streven ernaar om de inhoud van deze handreiking daar steeds op te actualiseren.



### Oogsttip: Een tweede activiteit bij een agrarisch bedrijf?

Heeft u een agrarisch bedrijf? En wilt u extra functies koppelen aan uw agrarische onderneming (bijvoorbeeld een kleinschalige camping of boerderijwinkel), **naast** de agrarische activiteiten?

Deze handreiking gaat niet in op deze extra functies. Maar er zijn wat betreft de provincie wel diverse mogelijkheden. Bekijk de Omgevingsverordening van de Provincie Fryslân:

- [Artikel 2.14: over kleinschalige recreatieve voorzieningen](#)
- [Artikel 2.21 en 2.22 over nevenactiviteiten in het algemeen](#)

Bekijk daarnaast welke mogelijkheden uw eigen gemeente heeft om een tweede activiteit te beginnen bij een agrarisch bedrijf, dit verschilt soms per gemeente en per gebied.

Lees ook onze 'oogsttips' die her en der in deze handreiking extra informatie geven!

## 1.3 Indeling: 3 routes

In deze handreiking laten we drie globale routes zien voor toekomstige plannen. We leggen uit wat in deze drie routes de juiste aanpak is en met welke bijzonderheden u rekening moet houden. **Let op: het combineren van de routes kan soms ook.**

U wilt nieuwe functies realiseren in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen?

*Bijvoorbeeld:*

- Appartemenen voor starters
- Dagbesteding en zorg
- Kleinschalige camping



### Route A

Kijk of u voldoet aan de regels voor hergebruik van vrijkomende bedrijfsgebouwen (zie hoofdstuk 3)

U wilt bijgebouwen slopen en één of twee nieuwe woningen realiseren op een voormalig agrarisch bouwperceel in het buitengebied?

*Regels:*

- Eén extra woning bij 1.000 m<sup>2</sup> sloop
- Twee extra woningen bij 3.000 m<sup>2</sup> sloop



### Route B

Kijk of u voldoet aan de regels van de 'Ruimte-voor-ruimte' regeling (zie hoofdstuk 4)

U wilt een unieke nieuwe functie realiseren op een voormalig bouwperceel in het buitengebied, maar uw plan valt niet onder A of B?

*Bijvoorbeeld:*

- Een bijzonder project met een unieke functie, waar behoud van een cultuurhistorisch gebouw centraal staat.



### Route C

Kijk of u voldoet aan de regels uit het 'Kwaliteitsarrangement' (zie hoofdstuk 5)



Vervallen boerderij bij Boazum (bron: BügelHajema Adviseurs)



### **Oogsttip: Start altijd bij de gemeente**

De gemeente is voor uw plan het aanspreekpunt. De gemeente doet namelijk de eerste afweging over uw plan. Het is daarom belangrijk om uw eerste idee vroegtijdig met de gemeente te overleggen. Kijk daarvoor ook eens bij het stappenplan in hoofdstuk 6.

Onze handreiking kan daarbij helpen. Het kan zijn dat de gemeente net wat andere accenten en/of mogelijkheden ziet. Ook heeft zij soms eigen beleid of bijzondere mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bedrijven. Wij denken daarin graag mee.



## 2. Een plan en zijn omgeving

*Kop-romp boerderij (bron: Annemarie Hoogwoud)*

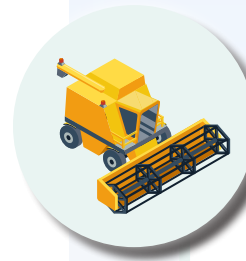
Voordat we de verschillende routes bespreken, willen we eerst iets zeggen over 'omgevingsbesef'.

**Omgevingsbesef betekent dat u een plan maakt vanuit de eigenheid van de plek: rekening houdend met landschap, cultuurhistorie, omgeving en gebruik, zodat de ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Fryslân versterkt.**

Iedere plek in Fryslân is anders. Het landschap is veelzijdig en dat vraagt om plannen die passen bij de omgeving. Een erf in het waddengebied vraagt iets anders dan een erf in de Friese Wouden of het veengebied. De verschillen tussen de gebieden, en daarmee ook de Fryske pleatsen, zijn groot. Juist het onderkennen van die verschillen en het benutten van de specifieke kenmerken van uw eigen omgeving kan uw plan overtuigend maken.

Het Friese landschap is nauw verbonden met de cultuur en geschiedenis van de provincie. Daarom willen we nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig inpassen. Omgevingsbesef betekent dat we niet alleen kijken naar economische haalbaarheid, maar ook naar ruimtelijke inpassing en kwaliteit. Dat vraagt om maatwerk. Het vraagt om respect voor cultuurhistorie, natuur en leefstijl. Iedere ingreep moet passen bij de omgeving, zodat Fryslân zijn unieke karakter behoudt.

**Ons doel is om nieuwe ontwikkelingen zo vorm te geven dat het unieke karakter van Fryslân herkenbaar blijft en versterkt wordt.**



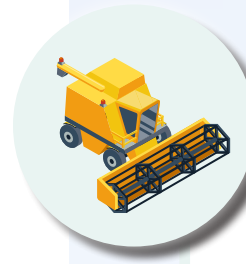
### **Oogsttip: Bestudeer en schrijf op!**

Neem de tijd om het erf en de omgeving te bestuderen en in kaart te brengen. Wat is van waarde op het erf? En wat is juist verstorend? Wat is gebiedseigen en past bij de omgeving? Schrijf uw bevindingen en afwegingen voor uw plan op en neem ze mee in de vergunningaanvraag. Dit versterkt uw plan en daarmee de aanvraag. Het lijstje hieronder kan daarbij helpen.

## 2.1 Omgevingsbewust zijn, hoe doet u dat?

De provincie Fryslân is ervan overtuigd dat een transformatieplan voor een Fryske pleats echt succesvol is als het bedacht is vanuit ruimtelijk bewustzijn; het plan moet passen in de omgeving. We kijken daarom naar:

- **Waar ligt uw plan?**  
We onderscheiden daarbij grofweg 4 gebieden: zand, veen, wadden en klei. Paragraaf 2.3 gaat hier verder op in.
- **Versterken gebiedsidentiteit**  
Bevat het plan elementen die de identiteit van een gebied versterken?
- **Inpassing in de omgeving**  
Kijk naar de directe omgeving van het erf. Past het ontwerp bij het bestaande landschap en de streekeigen inrichting?
- **Historische context**  
Wat is de geschiedenis van het erf en welke elementen behoudt, versterkt of restaureert u?
- **Sociale interactie en leefbaarheid**  
Stimuleert het ontwerp ontmoetingen en gemeenschapsvorming?
- **Culturele identiteit**  
Past het plan bij de lokale samenleving?
- **Passend bij ontwikkelingen**  
Zijn er nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van het erf en is er rekening mee gehouden?
- **Koppeling**  
Zijn er mogelijkheden benut om ideeën, plannen en opgaven te koppelen met andere plannen of activiteiten in de buurt?



**Oogsttip: Meer achtergrondinformatie is te vinden op diverse websites.**

Er zijn veel waardevolle bronnen om meer te weten te komen over de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van de omgeving van uw plangebied. Achter in deze handreiking vindt u in hoofdstuk 7 een lijst met bronnen.

## 2.2 Boerderijtypen in Fryslân

Fryslân kent een rijk palet aan boerderijtypen. Ze zijn ontstaan vanuit het landschap, het soort landbouw en de welvaart van hun tijd. Ze zijn het resultaat van eeuwenlang werken met het landschap: bodem, water, verkaveling en opbrengst bepaalden hoe groot een bedrijf kon worden en hoe het erf werd ingericht. Daarom sluiten boerderijtypen vaak sterk aan bij de vier gebiedstypen: klei, veen, zand en wadden (zie paragraaf 2.4).

Voor de transformatie van een Fryske pleats is het natuurlijk belangrijk om te weten met welk type boerderij u te maken heeft. Elk type heeft zijn eigen logica, ruimtelijke opzet en cultuurhistorische waarde.

Allereerst is interessant dat het bedrijfsgedeelte in bijna de gehele provincie ongeveer dezelfde indeling heeft. De grote verschillen tussen de Friese boerderijen zit in de historische ontwikkeling van het woongedeelte.



*Kop-hals-romp boerderij aan de Camstrawei 22, Firdgum (bron: Google streetview)*

### Kop-hals-rompboerderij

De kop-hals-romp is misschien wel het meest herkenbare Friese boerderijtype. Het ontstond rond 1600, toen landbouwbedrijven groter en efficiënter werden en meer opslagruimte nodig hadden. Het woonhuis (de 'kop') staat iets los van het bedrijfsgedeelte (de 'romp') en is via een tussenstuk (de 'hals') verbonden. Het woondeel ligt zijdelings ten opzichte van de schuur en heeft vaak een duidelijke voorkamer. Daarin had men een stookplaats en bedsteden.

Dit type boerderij komt vooral voor in het kleigebied en in delen van het veenweidegebied (de Friese Wouden).



*Kop-romp boerderij aan de Beuckenswijkstraat 8, Sondel (bron: Google streetview)*

### Kop-rompboerderij

De kop-rompboerderij is een compactere variant van de kop-hals-romp en ontstond in de tweede helft van de achttiende eeuw. Omdat deze boerderijen kleiner waren, zijn woon- en bedrijfsfuncties deels in hetzelfde gebouw ondergebracht.

Dit type komt van oudsher veel voor in het zuiden van Fryslân, op de zandgronden en in het veengebied, maar is ook elders te vinden. De praktische en overzichtelijke opzet maakte het een populair boerderijtype.



*Stelpboerderij aan de Boarnsterdyk 78, Akkrum (bron: Google streetview)*

### Stelp

In de negentiende eeuw werd de stelp het meest toegepaste boerderijtype in Fryslân. Bij een stelp liggen wonen en werken samen onder één groot dak. Het woongedeelte bevindt zich altijd aan de voorzijde en beslaat meestal de volle breedte van het gebouw.

De stelp is tot ver in de twintigste eeuw gebouwd en komt in vrijwel alle delen van Fryslân voor: van grote, rijk uitgevoerde boerderijen tot sobere en doelmatige varianten. De bouwvorm is flexibel en daardoor geschikt voor veel verschillende bedrijfsgroottes.



*Herenboerderij aan de Medwerterwei 1, Holwerd (bron: Google streetview)*

### Herenboerderij

Op plekken waar landbouw veel opleverde, lieten boeren dat zien. Zij bouwden een royaal woonhuis vóór de schuur, vaak in de vorm van een dwarshuis of zelfs een villa. Zo ontstonden de zogenoemde herenboerderijen: een combinatie van een agrarisch bedrijf met een statige woning.

Deze rijkere boerderijen komen verspreid in Fryslân voor, maar zijn vooral talrijk in het kleigebied.



*Kleine boerderij (met nieuwe aanbouw) Gytsjerksterhoeke 28, Gytsjerk (bron: Google streetview)*

### Kleine boerenbehuizing

Niet iedere boer beschikte over grote middelen. Op veel plaatsen ontstonden daarom eenvoudige boerderijen: een bescheiden woonhuis met een kleine bedrijfsruimte, vaak in een rechthoekige vorm.

Deze gebouwen komen in allerlei varianten voor in heel Fryslân, maar vooral in het veen- en zandgebied. In veel gevallen is de agrarische functie inmiddels verdwenen en hebben deze panden een woonbestemming gekregen.



*Saksische boerderij te Steggerda (bron: Annemarie Hoogwoud)*

### Saksische boerderij

Een boerderijtype met een oude oorsprong. Het kent diverse varianten maar meest kenmerkend zijn de langgerekte vorm, de naar binnen geplaatste schuurdeuren en (vanouds) het rieten dak. Het woongedeelte heeft meestal een wolfseind met op de top een schoorsteen of (zie onderstaande foto) een topgevel. De houtconstructie van de traditionele saksische boerderij wordt gevormd door zogenaamde ankerbalkgebinten.

Dit type komt van oudsher voor op de zandgronden, in het zuiden en zuidoosten van Fryslân. De sfeervolle en overzichtelijke opzet maakte het vroeger een populair boerderijtype.



*Waddenboerderij aan de Formerum Zuid 3, Formerum (bron: Google streetview)*

### Boerderij op de Wadden

Op de Waddeneilanden, met name Ameland en Terschelling, ontwikkelde zich een eigen boerderijtype. Deze boerderijen hebben een langgerekte hoofdvorm, een lage gootlijn en vaak een schuurdeur in de zijgevel met een kleine steekkap. Het voorhuis heeft traditioneel een topgevel.

Naast deze typische eilandboerderijen komen op de Wadden ook kop-rompboerderijen en stelpboerderijen voor.



*Recente boerderij aan de Hegewarren 9, Oudega (bron: Google streetview)*

### **Boerderij van recentere tijd**

Na de Tweede Wereldoorlog veranderde de boerderijbouw. Er werden nog wel varianten van de traditionele typen gebouwd, zoals de stelp of kop-hals-romp, maar de vormgeving werd zakelijker en soberder. In ruilverkavelingsgebieden en jonge veenpolders verrezen boerderijen met grote, functionele stallen. Daarbij bouwde men dan, voor op het erf, een aparte burgerwoning.

Deze boerderijen zijn in heel Fryslân te vinden, met een duidelijke concentratie in jongere landbouwgebieden.

## 2.3 Fryslân in vier gebiedstypen

Niet elk erf in Fryslân ligt in hetzelfde landschap. Grofweg kunt u de provincie indelen in vier globale gebiedstypen op basis van grondsoort: klei, veen, zand en het waddengebied.

Elk gebied heeft zijn eigen kansen en beperkingen. Het onderscheid is daarom belangrijk bij de herbestemming van een agrarisch bedrijf. Want wat in een veengebied een goede oplossing is, kan op klei of zand juist niet werken.

Hou daarom rekening met de eigenschappen van het gebied waarin uw Fryske pleats ligt. Dit vergroot de haalbaarheid en realiseerbaarheid van uw plan.



De vier landschapstypes in de provincie Fryslân

## Kleigebied

De Friese kleigebieden liggen vooral in het noorden en westen van de provincie. Het zijn open landschappen met vruchtbare bodems en een sterke landbouwtraditie. Akkerbouw en melkveehouderij bepalen hier het beeld. De kleigronden zijn productief, maar gevoelig voor wateroverlast en verzilting in de kustzone.

**Op de vruchtbare kleigronden waren de opbrengsten vroeger al hoog. De boerenbedrijven konden daardoor groot worden. In het kleigebied ontstonden, naast stelpboerderijen, grotere kop-hals-rompboerderijen en voorname herenboerderijen.**

De bedrijven hadden ruime erven met veel opslag en een duidelijk onderscheid tussen wonen en werken. De schaal en rijkdom van deze boerderijen past bij de openheid en productiviteit van het kleilandschap. Meer recent zijn bij bedrijven ook grote nieuwe schuren toegevoegd, dat kunnen zowel loopstallen zijn als schuren voor opslag bij akkerbouw (bijvoorbeeld aardappels).

## Kansen en mogelijkheden kleigebied

- Grote erven bieden ruimte voor meerdere functies, zoals wonen, werken, zorg of recreatie op één erf;
- Veel grote schuren zijn goed te hergebruiken voor nieuwe functies;
- Door sloop van overvloedige bebouwing kan het erf weer compact en herkenbaar worden, wat de ruimtelijke kwaliteit verbetert;
- Grote dakvlakken en ruime erven maken zonnepanelen, wateropvang en vergroening makkelijk inpasbaar;
- Met sloten, randen en erfbepanting kan het erf worden omgevormd tot een groen en biodivers erf, passend in het open kleilandschap;
- Waterberging en infiltratie zijn goed te combineren met herinrichting van het erf, bijvoorbeeld via wadi's, verbrede sloten of natte zones.



*Kleigebied (bron: Arjen Kok)*

## Veenweidegebied

Het veenweidegebied is een landschap met weidse vergezichten, herkenbaar door open weiden, sloten en lange kavels. Het heeft grote cultuurhistorische waarde, maar is ook kwetsbaar. Door lage waterpeilen oxideert het veen, wat leidt tot bodemdaling en uitstoot van broeikasgassen. Het biedt kansen voor waterberging, natuurontwikkeling en nieuwe vormen van landgebruik.

**In het veenweidegebied waren en zijn bedrijven kwetsbaarder door natte bodems en bodemdaling. De rijkdommen van het kleigebied zien we hier minder. In dit gebied komen veel koprompboerderijen en stelpboerderijen voor, evenals kleinere boerenbehuizingen (ontginningsboerderijen).**

De boerderijen zijn vaak compacter van opzet en aangepast aan een landschap waar waterbeheer en beperkte draagkracht altijd een rol speelden. Daar waar boerderijen groeiden en konden uitbreiden is dat vooral herkenbaar aan nieuwe loopstallen en sleufsilos.

## *Kansen & mogelijkheden veenweidegebied*

- Vermindering zwaar verkeer op het erf helpt om de boerderij en de funderingen te beschermen;
- Natte zones, sloten en waterbuffers kunnen onderdeel worden van het erf, bijvoorbeeld als tuin, natuurzone of recreatieve ruimte;
- De compacte erven zijn goed geschikt voor kleinschalige woon- en zorgfuncties, met weinig verharding en beperkte verkeersdruk;
- Veenherstel en waterbeheer zijn goed te combineren met erftransformatie, bijvoorbeeld door natte zones of extensief beheer rond het erf.



Veenweidegebied (bron: Harrie Dijkstra)

## Zandgebied

In de Friese zandgebieden vinden we een meer besloten landschap, met esdorpen, houtwallen, beekdalen en bossen. De zandgronden zijn minder vruchtbaar dan de kleigebieden. Ze zijn gevoelig voor droogte en uitspoeling van nutriënten. Het zijn gebieden waar landbouw vaak al van oudsher gecombineerd wordt met natuur, recreatie en kleinschalige ontwikkelingen.

**Doordat de zandgronden minder vruchtbaar zijn, waren de bedrijven meestal kleiner en gemengder van karakter. Dat ziet u terug in de bouw: veel kleine boerenbehuizingen en stelpen in een besloten landschap met houtwallen, esdorpen en beekdalen. Flexibiliteit was hier belangrijker dan schaal.**

In het zandgebied zien we ook meer rietgedekte boerderijen, iets wat we in de andere gebieden, uitgezonderd de Wadden, bijna niet tegenkomen in de provincie.

Als agrarische erven zich hebben uitgebreid, zijn er vaak loopstallen en sleufsilos gerealiseerd.

## Kansen & mogelijkheden zandgebied

- Kleinschalige herbestemming past hier goed, zoals een B&B, zorgfunctie, erfwoningen of natuurbeheer;
- Veel erven liggen al mooi in het landschap ingepast, waardoor nieuwe functies makkelijker inpasbaar zijn;
- Veel boerderijen hebben cultuurhistorische waarde, wat kansen biedt voor subsidies en bijzondere woon- of werkvormen;
- Met wadi's, greppels en andere infiltratievoorzieningen kan regenwater op het erf worden vastgehouden, wat helpt tegen droogte én piekbuien;
- Erfbeplanting, randen en houtwallen kunnen worden ingezet om biodiversiteit en landschapskwaliteit te versterken;
- Recreatie, energieopwekking en landschapsbeheer zijn goed te combineren met erftransformatie.



Zandgebied Gaasterland (bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

## Waddengebied

Het waddengebied is een uniek kustlandschap met kwelders, dijken en buitendijkse gronden. Het gebied wordt sterk beïnvloed door getijden, zeespiegelstijging en verzilting. Het is van internationale betekenis als UNESCO-werelderfgoed en kent strenge natuur- en landschapskaders. Tegelijk biedt het ruimte voor bijzondere functies die aansluiten bij natuur, toerisme en beleving van het wad.

**Op de eilanden en in de kustzone van het vasteland ontwikkelde zich een eigen type boerderij. Bij de bouw van een boerderij hielden de bewoners rekening met de altijd aanwezige wind, het zout en de beperkte ruimte. De eilander boerderijen met hun lage gootlijnen en langgerekte vormen sluiten daarmee aan bij het open, ruige kustlandschap. In het waddengebied komen ook wel stelpen en koprompboerderijen voor.**

De mogelijkheden voor de agrarische sector zijn nogal verschillend per eiland. Vlieland heeft bijvoorbeeld nauwelijks ruimte voor landbouw. Op de andere eilanden zijn oude (voormalige) boerderijen te vinden in de dorpen en langs enkele oude wegen. Jongere boerderijen zijn te vinden in de polders.

Daar waar het boerenbedrijf kon doorontwikkelen zijn loopstallen en sleufsilo's te zien. In veel gevallen zijn de erven ook benut voor recreatief (neven)gebruik.

## Kansen & mogelijkheden waddengebied

- Er is veel vraag naar bijzondere woon- en verblijfsfuncties, zoals recreatie, educatie, zorg en cultuur; boerderijen zijn hiervoor zeer aantrekkelijk;
- Veel erven liggen op opvallende plekken, bijvoorbeeld langs dijken, oude wegen of aan de rand van dorpen, wat ze geschikt maakt voor nieuwe functies;
- Op het erf kunnen zoute en getijdenvriendelijke elementen worden ingepast, zoals zilte beplanting, natte zones of waterpartijen;
- Transformatie van erven kan worden gekoppeld aan natuurontwikkeling of kustversterking, bijvoorbeeld door groene overgangen en waterbuffering.



Gebied Wadden (bron: Waddenacademie)



### **Oogsttip: Vraag advies!**

De herontwikkeling van een agrarisch erf vraagt soms om de inbreng van experts. Maar bij wie moet u zijn? U hoeft het niet alleen te doen:

#### *Wilt u verbouwen of nieuw bouwen op het perceel?*

Schakel een architect en/of bouwkundig ingenieur in. Zij kunnen meedenken over een slimme indeling, hergebruik van bestaande gebouwen, constructieve veiligheid en een uitstraling die past bij het Friese erf en landschap.

#### *Heeft u een landschappelijke inpassing nodig, of advies over beplanting?*

Een landschapsarchitect of tuinarchitect helpt u om het erf goed te laten aansluiten op de omgeving. Denk aan erfbeplanting, zichtlijnen, groene randen en waterstructuren die bijdragen aan biodiversiteit en ruimtelijke kwaliteit.



*Heeft u advies nodig over de cultuurhistorische waarden en erfgoed op uw perceel?*

Gaat het om een monument of karakteristiek pand? Vraag dan advies aan een erfgoeddeskundige of bijvoorbeeld de Boerderijenstichting Fryslân. Zo voorkomt u onnodige ingrepen en behoudt u wat het erf bijzonder maakt (bekijk ook de bronnenlijst achterin).

*Wilt u meer weten over de regels en procedures waar u aan moet voldoen?*

Een ruimtelijk adviesbureau of planoloog kan u helpen met het indienen van de juiste aanvraag. En natuurlijk is het belangrijk hiervoor contact op te nemen met de gemeente.

*Is er nader onderzoek nodig voor uw plan, bijvoorbeeld voor ecologie, stikstof of bodem?*

Schakel hiervoor een onderzoeksbureau in, met expertise op het specifieke onderwerp.

*Bent u benieuwd naar financiering en subsidiemogelijkheden?*

Informeer bij uw gemeente of bij gespecialiseerde adviseurs naar mogelijke subsidies of fondsen voor restauratie, duurzaamheid of herbestemming.

## 2.4 Zes bouwstenen voor de transformatie van boerenerven

Waar de agrarische functie verdwijnt, ontstaan nieuwe mogelijkheden. In Fryslân liggen op de vrijgekomen erven kansen om landschap, erfgoed en dorpen te versterken. De provincie zet daarom in op een kwalitatieve erftransformatie. Die reikt verder dan het erf van de Fryske pleats alleen.

Als provincie hebben we oog voor wat waardevol is en wat we graag willen versterken. Ook geven we duidelijke grenzen voor wat we willen voorkomen:

|  Landschap & natuur                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                             |  Cultuurhistorie & erfgoed                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wat willen we bereiken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Wat willen we voorkomen                                                                                                                                                                                                                                     | Wat willen we bereiken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Wat willen we voorkomen                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• We behouden of versterken de bijzondere kernkwaliteiten van het landschap;</li><li>• We behouden of herstellen de streekeigen beplanting en zichtlijnen, waar dat kan;</li><li>• We benutten de koppelkansen met weidevogelbeheer, natte natuur of landschapsherstel;</li><li>• We behouden de donkerte en stilte.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Verrommeling van het landschap: losse bebouwing en functies die niet passen bij schaal en openheid van het landschap;</li><li>• Verlies van natuur en stilte door grootschalige recreatie of evenementen.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• We behouden en versterken cultuurhistorisch waardevolle boerderijen en andere cultuurhistorisch waardevolle objecten;</li><li>• We gaan voor ‘zachte ingrepen’: probeer nieuwe functies in te passen in bestaande gebouwen;</li><li>• We hergebruiken bouwmaterialen en stimuleren circulaire bouwmethodes;</li><li>• We houden het historische verhaal van het erf zichtbaar.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Onnodige sloop en verval van karakteristieke gebouwen;</li><li>• Verbouwingen die het erf onherkenbaar maken of vervreemden van de omgeving.</li></ul> |



*Kop-hals-romp boerderij bij Tjerkwerd (bron: boerderijenstichting)*

## Milieu & klimaat

### Wat willen we bereiken

- We saneren asbest, overtollige erfverharding en vervuilde bodem;
- We zetten in op goed waterbeheer op de locatie: vasthouden, bergen en zuiveren;
- We versterken de biodiversiteit: bloemrijke randen, houtsingels, nestbeheer en -bescherming;
- We verminderen erfverharding waar mogelijk;
- We passen duurzame energie toe met zonnepanelen op daken.

### Wat willen we voorkomen

- Nieuwe milieuproblemen zoals extra hinder door geur, geluid, licht of verkeer;
- Grootschalige energieopwekking (zonnenvelden, windturbines) die landschap en dorpskarakter aantasten;
- Toename van stikstof- en fijnstofemissies door nieuwe functies.

## Wonen

### Wat willen we bereiken

- We spelen in op de vraag naar 'anders wonen': bijvoorbeeld erfdelen, zorgwoningen en meergeneratiewoningen;
- We dragen bij aan de leefbaarheid van dorpen;
- We sluiten aan bij regionale woonprogrammering, ook voor betaalbare woningen;
- We brengen variatie aan in woningtypen voor verschillende doelgroepen;
- We betrekken door middel van participatie de omgeving.

### Wat willen we voorkomen

- Woningbouw zonder kwaliteit: wildgroei aan losse huizen buiten kernen, verstening;
- Gebiedsvreemde invullingen, woningbouw die niet past binnen de omgeving;
- Uitsluitend woningen in het dure segment;
- Plannen die zonder overleg weerstand oproepen bij burens of dorp.



*Buma State Leeuwarden*



### 3. Route A. Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing

*Foto bron: Zantman Architecten*

- U wijzigt de functie (het gebruik) van het perceel
- U behoudt / verbouwt een deel van de bestaande bebouwing
- U heeft eventueel nieuwbouwplannen (ter vervanging van bestaande gebouwen)
- U voegt een nieuwe functie toe; bijvoorbeeld wonen, recreatie, zorg, of een combinatie daarvan
- U gebruikt een groot deel van het oorspronkelijke erf

### **Wat houdt de regeling in?**

Heeft u een plan waarbij de agrarische activiteiten (vrijwel) helemaal zijn gestopt? En waarbij u de bestaande bebouwing wil gebruiken voor een andere stedelijke functie? Dan volgt u route A van deze handreiking.



### **Oogsttip: Wat is een stedelijke functie?**

Het kan verwarrend zijn om te praten over stedelijke functies in het buitengebied. Het is dan ook een 'paraplubegrip'. Het is de term die we gebruiken voor functies die nodig zijn voor het functioneren van dorpen en steden. Woningen, een kinderdagverblijf, een zorgboerderij, een winkel of een kantoor, dit zijn allemaal stedelijke functies.

*(Zie: begripsbepalingen van de Omgevingsverordening Fryslân)*

De omgevingsverordening Fryslân (dit staat beschreven in artikel 2.24) laat diverse nieuwe stedelijke functies toe op voormalige agrarische erven. Dit zijn:

- Recreatie, *bijvoorbeeld een camping, of enkele inpandige recreatiewoningen*
- Dienstverlening, *bijvoorbeeld een wellness of schoonheidssalon*
- Wonen, *bijvoorbeeld met meerdere inpandige appartementen*
- Zorgwoningen, *bijvoorbeeld voor mensen met een beperking*
- Tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten, *bijvoorbeeld voor seizoenarbeiders*
- Zorg- of maatschappelijke functie, *bijvoorbeeld een dagbesteding voor mensen met een beperking*
- Horeca, *bijvoorbeeld een theetuin*
- Bedrijf, *bijvoorbeeld een architectenbureau of adviesbureau*
- Detailhandel, *bijvoorbeeld een winkeltje bij een dagbesteding. De detailhandel mag alleen direct horen bij de hoofdfunctie van perceel, en moet daar ondergeschikt aan zijn.*
- Groothandel, *bijvoorbeeld in agrarische benodigdheden, zolang die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van het perceel (een showroom mag niet).*
- Educatieve, culturele en religieuze voorzieningen, *bijvoorbeeld een meditatiecentrum*
- Sportvoorzieningen, *bijvoorbeeld een yogaruimte*



### **Oogsttip: Meer weten over de herbestemming?**

De uitgewerkte regels voor herbestemming staan in onze Omgevingsverordening. U kunt het hele artikel lezen in [artikel 2.24 van de Omgevingsverordening Fryslân](#).

### **Wat zijn de spelregels?**

- U mag nieuwe stedelijke functies realiseren in vrijkomende agrarische bebouwing. U mag daarbij bebouwing ook vervangen, herbouwen of uitbreiden. Aan het realiseren van een nieuwe functie op een voormalig agrarisch bedrijf zijn wel voorwaarden verbonden, die altijd locatie-specifiek zijn.
- De nieuwe functie moet naar aard en schaal passend zijn in de omgeving. Dit is altijd maatwerk. Het plan heeft als resultaat dat de kwaliteit van de inrichting van het perceel (de omgevingskwaliteit) gelijk blijft of hoger wordt.
- Is de bebouwing die u wilt slopen, vervangen of verbouwen een monument, een karakteristiek gebouw of een beeldbepalend gebouw? Dan is sloop of verbouw niet zomaar mogelijk. Dit kan alleen in overleg met en na toestemming van de gemeente. De gemeente zal dit voor advies en instemming met de provincie opnemen (zie ook de oogsttip hieronder).
- Wonen is alleen toegestaan in:
  - de voormalige agrarische bedrijfswoning;
  - de bijgebouwen die aan de voormalige bedrijfswoning zitten;
  - aanwezige karakteristieke gebouwen;
  - overige aanwezige bijgebouwen. Deze bijgebouwen moeten dan bijdragen aan het behoud en de versterking van de karakteristieke structuur in de context van het landschap<sup>1</sup>.
- Wonen in vervangende nieuwbouw is alleen bij uitzondering toegestaan. Dit mag alleen als:
  - de voormalige bedrijfsbebouwing niet karakteristiek of beeldbepalend is, of als de voormalige bedrijfsbebouwing niet langer geschikt is of geschikt te maken is voor bewoning<sup>2</sup>.
- Zorgwoningen of tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten of seizoensarbeiders mogen ook in niet-karakteristieke gebouwen worden gerealiseerd.

<sup>1</sup> Deze mogelijkheid onder voorbehoud van vaststelling 3e wijziging Omgevingsverordening Fryslân

<sup>2</sup> Deze mogelijkheid onder voorbehoud van vaststelling 3e wijziging Omgevingsverordening Fryslân

- Is de omvang van de bestaande bebouwing niet voldoende? Dan is enige aanvullende bebouwing toegestaan. Bijvoorbeeld voor een uitbouw of berging (niet voor een gehele nieuwe woning). Deze nieuwbouw moet ondergeschikt blijven aan de bestaande bebouwing, met als vuistregel dat het minder dan 50% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing is.
- U kan Route A alleen gebruiken als de agrarische activiteiten op het perceel volledig stoppen. De bestemming van het perceel wijzigt, en deze gaat doorgaans niet samen met de agrarische functie.
- Komen er in uw project ten hoogste drie extra woningen? Dan is dat een zogenaamd additionele toevoeging van de woningvoorraad. Deze woningen mogen opgeteld worden bij de gemeentelijke of regionale woningbouwafspraken. Stem dit af met de gemeente.
- Komen er meer dan drie woningen in uw project? Dan is het belangrijk dat u dit goed afstemt met de gemeente zodat het past bij de gemeentelijke of regionale woningbouwafspraken. De gemeente moet dit op haar beurt ook met de provincie afstemmen.



**Oogsttip: Plannen voor een monument, een karakteristiek of beeldbepalend gebouw? Vraag advies!**

Voor monumenten, karakteristieke en beeldbepalende gebouwen gelden veel extra regels. Hulp en ondersteuning van een deskundige is in dit geval verstandig. Zij kunnen u vaak ook informeren over eventuele subsidiemogelijkheden.

Er zijn voor bijzondere objecten zeer veel partijen en instanties die meer informatie kunnen geven. In het laatste hoofdstuk hebben we deze voor u bij elkaar gezet.

# Een route A casus

## Stadsboerderij De Sibbe in Sneek

### Een typische casus voor route A:

In deze casus wordt een nieuwe functie uitgewerkt op een bestaand agrarisch erf. Er is geen sprake van grootschalige sloop of nieuwbouw, er wordt gewerkt met wat er is. De kracht zit in het hergebruik van gebouwen, het aanpassen van functies en het werken met een maatwerkbestemming.

Stadboerderij De Sibbe heeft geen eindbeeld dat in één keer is gerealiseerd. Dat maakt deze casus herkenbaar voor veel andere transformatie-erven: niet alles hoeft meteen vast te liggen om toch vooruit te kunnen.

Route A draait om flexibiliteit, samenwerking met de overheid en het vinden van nieuwe combinaties van landbouw, recreatie, zorg, wonen of andere functies die de gemeenschap versterken. Deze casus bewijst dat een agrarisch erf zo kan uitgroeien tot een plek met blijvende betekenis voor landschap én samenleving.



*De Stadsboerderij de Sibbe in Sneek (bron: Stadsboerderij de Sibbe)*

# Uitgangssituatie

- Een kop-rompboerderij in het kleigebied aan de rand van Sneek, in het transformatiegebied Harinxmaland. De boerderij had cultuurhistorische waarde, maar verkeerde in gedateerde staat. Het erf werd gebruikt voor intensieve veehouderij, met meerdere schuren, mestsilo's en veel verharding.
- Al bij de eerste plannen voor Harinxmaland, begin deze eeuw, was duidelijk dat een agrarische bestemming hier geen toekomst had. Tegelijkertijd werd de boerderij gezien als een belangrijk 'ruimtelijk anker' in het landschap. De gemeente zocht daarom naar een nieuwe functie die de agrarische uitstraling zou behouden en tegelijk zou passen bij de nieuwe woonwijk.
- Het stedenbouwkundig plan voor Harinxmaland is in de loop der jaren meerdere keren aangepast. De stadsboerderij bleef daarin steeds een vaste waarde, al veranderde de ligging en de context (zo kwam de geplande brede waterloop langs het erf uiteindelijk niet tot stand).



*De Stadsboerderij de Sibbe in Sneek (bron: Stadsboerderij de Sibbe)*

# Proces

- Voor Herma en Johannes Lankester was De Sibbe een droomplek: een boerderij met maatschappelijke betekenis, waar stad en land elkaar kunnen ontmoeten. In 2016 kochten zij het erf en de bijbehorende gronden.
- Samen met de gemeente Súdwest-Fryslân en adviseurs werkten zij in 2018 en 2019 aan een landschappelijke inpassing en een nieuwe bestemming. Daarbij stonden twee keukentafelgesprekken centraal, daarin werd verkend wat hier ruimtelijk en planologisch mogelijk was. Er werd met alle aanwezigen ook een schets gemaakt die de basis vormde voor een landschappelijk inrichtingsplan.
- Het leidde tot een maatwerkbestemming: Stadsboerderij (zie kader). Deze bestemming maakt het mogelijk om recreatie, educatie, dieren houden en duurzaamheid te combineren, met behoud en hergebruik van de bestaande boerderij, woning en schuren.
- Aanvankelijk stonden Herma en Johannes terughoudend tegenover een inrichtingsplan. Gaandeweg merkten zij dat het juist hielp: het maakte keuzes zichtbaar, gaf richting aan het ontwerp en bood houvast in het overleg met de gemeente.



*De ligboxenstal bij aankoop van de boerderij (2016) (bron: Stadsboerderij de Sibbe)*

## De definitie van 'Stadsboerderij' zoals opgenomen in het op maat gemaakte bestemmingsplan van 2019

### 1.51 Stadsboerderij

bedrijf waar het kleinschalig houden van vee (paarden, koeien, kippen, schapen) en andere grondgebonden agrarische activiteiten (grasland, moestuin, boomgaard, voedselbos) gecombineerd wordt duurzame ontwikkelingen en met de productie en verkoop van eigen en streekgebonden producten, ondergeschikte daghoreca, vergaderfaciliteiten, verblijfsrecreatie en educatie.



*De Stadsboerderij de Sibbe in Sneek (bron: Stadsboerderij de Sibbe)*

- A. Horeca, winkel en stallen (dak met zonnepanelen)
- B. Vergaderzaal
- C. Kaasmakerij
- D. Toiletten
- E. Bed & Breakfast
- F. Groepsaccommodatie
- G. Camping
- H. Kenniscentrum (beeldbepalend ontwerp)
- I. Windboom
- J. Zonnebomen (geïntegreerd in voedselbos)
- K. Bestaande paardenbak (20x40 m)
- L. Parkeerterrein (27 parkeerplaatsen)
- M. Parkeren op graskeien (overloop - 11 plaatsen)
- N. Autoluw plein met moestuinbakken langs rand
- O. Spielweide
- P. Hoogstamfruitboomgaard
- Q. Besdragende struiken
- R. Moestuin
- S. Voedselbos
- T. Open ruimte
- U. Mogelijke locatie nieuwe poel
- V. Mogelijke locatie nieuw water
- W. Nieuwe beplantingssingel
- X. Bestaande woning



H 567

T

H 211

26

De uitgewerkte landschappelijke inpassing van Stadsboerderij de Sibbe (bron: BügelHajema Adviseurs, 2019)

Getekend door  
W. Douwsma

Datum uitgifte  
03-06-2019

Schaal  
1:1.000

Projectnummer  
027.96.50.01.00.00

Formaat  
A3

Project  
Stadsboerderij De Sibbe  
Ivige Leane 24 te Loënga

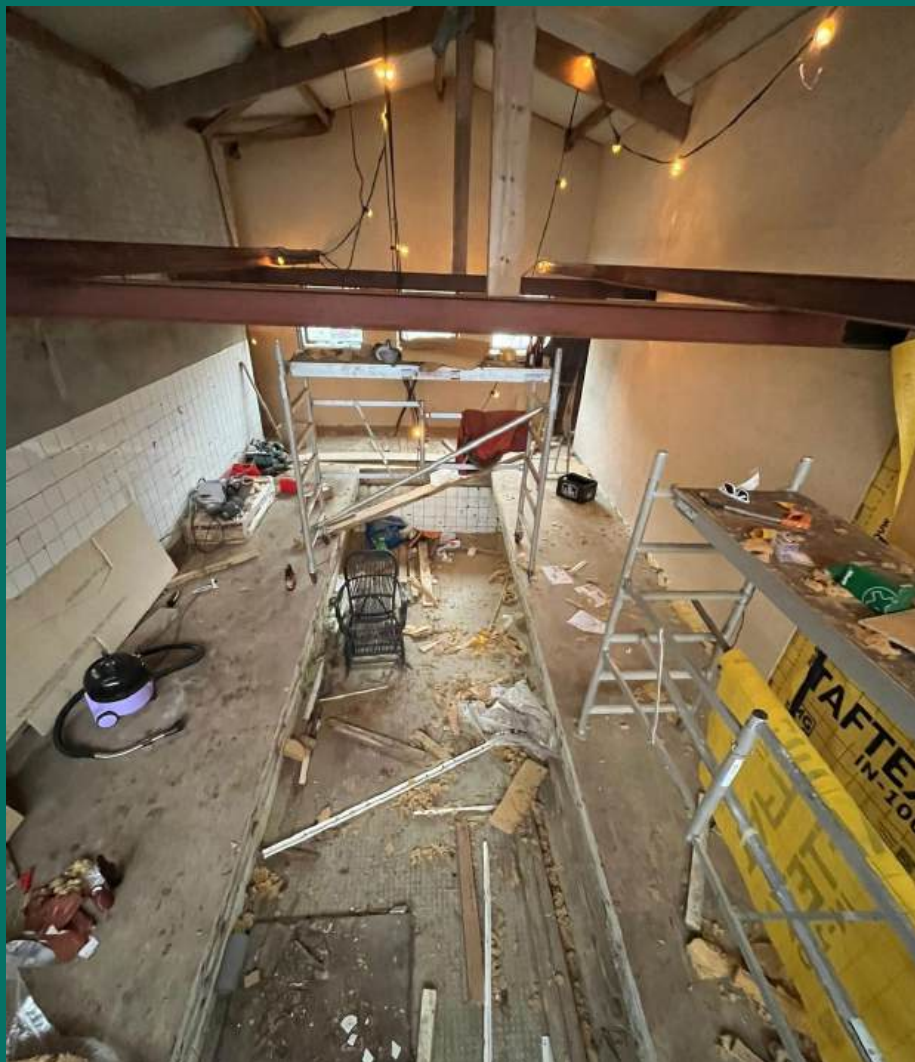
Onderdeel  
Schets landschappelijke inpassing

Opdrachtgever  
Mevr. Lenten en Dhr. Lankester



**BügelHajema**  
Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Adviseurs bv  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
058 215 25 15



Verbouwing van de melkput (links), en in gebruik als vergaderlocatie (rechts)



# Nieuwe situatie

- In 2026 is de omgeving van De Sibbe nog steeds volop in ontwikkeling. De Stadsboerderij beweegt daarin mee, zonder haar eigen koers te verliezen: een plek met maatschappelijke waarde, waar het landelijk gebied beleefd kan worden door bewoners van Sneek en andere bezoekers.
- Herma en Johannes hebben vanaf het begin gekozen voor een gefaseerde aanpak. De Sibbe is een meerjarenproject dat stap voor stap groeit: *“Staar je niet blind op een eindplaatje, maar zie de mogelijkheden die op je pad komen.”*
- Inmiddels bestaat de Sibbe uit:
  - Een kleinschalige, ecologische camping, met voorzieningen;
  - Een ecologisch en eetbaar landschap voor mens en dier;
  - Een groepsaccommodatie voor vergaderingen, educatie en (kleine) feesten, in de voormalige koeienstal;
  - Distributieruimte en koelvoorzieningen voor de lokale voedselcoöperatie aan de voorzijde van de stal;
  - Het houden van biologische vleeskoeien (op kleine schaal) in samenwerking met een vleescoöperatie;
  - Begeleiding van diverse groepen (afkomstig van scholen en zorginstellingen) voor allerlei activiteiten;
- Het organiseren van cursussen, educatieve activiteiten en proeverijen;
- Het houden van enkele paarden;
- Duurzaam opwek met 750 zonnepanelen op de oude koeienschuur.
- De Sibbe wil een plek zijn waar buurt, boeren en stad elkaar ontmoeten. Voor de toekomst liggen er plannen voor verdere voedselproductie, meer samenwerking met onderwijs en zorg, en uitbreiding van gemeenschapsfuncties. Daarbij blijft flexibiliteit belangrijk, bijvoorbeeld in relatie tot nieuwe ontwikkelingen in Harinxmaland, de komst van een AZC en het Harinxmapark.
- Het vinden van een goed evenwicht tussen maatschappelijke functies en commerciële activiteiten is een voortdurende opgave. Inmiddels staat er een bedrijfsmodel waarin recreatie en kleine evenementen de sociale en duurzame ambities financieel ondersteunen.
- Herma en Johannes merken dat regelgeving rond stedelijke landbouw en gemeenschapslandbouw vaak maatwerk blijft. Zij pleiten daarom voor meer planontwikkelingen, ruimte in beleid, omgevingsprogramma's en subsidies om dit soort initiatieven verder te stimuleren.

**“Het landelijk gebied is heel waardevol. Maak dit landschap beleefbaar voor mensen!**

**Dat kan met een Stadsboerderijen, voedseltuinen, wandelpaden, pluktuinen en mogelijkheden voor educatie en duurzaamheid.”**

- Johannes Lankester -

Met dank aan Stadsboerderij De Sibbe:  
[www.stadsboerderijdesibbe.nl](http://www.stadsboerderijdesibbe.nl)



*Nieuwe aanblik van de oude silo (bron: de Sibbe)*



*Boerderij de Sibbe anno 2026  
(bron: de Sibbe)*



*Ecologische camping (bron: De Sibbe)*

# Specifieke maatregelen voor het kleigebied

- Bij de Stadsboerderij is geen verharding toegevoegd. De afvoer van regenwater is een aandachtspunt, doordat sommige delen van het erf zeer laag liggen. Daardoor is de inrichting van het perceel op detail aangepast.
- De eigenaren hebben veel aandacht voor de afvoer van water, met name bij piekbelasting met veel regenwater.
- Het dak van de nieuwe schuur is voorzien van zonnepanelen. Het historische hoofdgebouw is vanwege de monumentale status niet geschikt hiervoor.
- Met de aanvulling van bomen, bloemenranden en aandacht voor erfbeplanting is het erf een groene, biodiverse plek geworden.



## 4. Route B. Ruimte-voor-ruimte regeling

*Vervallen erf in het veenweidegebied (bron: BügelHajema Adviseurs)*

- U wijzigt de agrarische functie naar wonen;
- U sloopt (een groot deel van de) bestaande bebouwing;
- U realiseert één of meerdere nieuwe woningen;
- U verkleint het oorspronkelijke agrarische erf

### **Wat houdt de regeling in?**

Met de Ruimte-voor-ruimte regeling in Fryslân kunt u beeldverstorende agrarische gebouwen (zoals stallen en schuren) slopen en in ruil daarvoor één of twee nieuwe woningen bouwen. Zo voorkomen we dat leegstaande beeldverstorende gebouwen in verval raken en het landschap verrommelen. Daarnaast creëren we woonruimte die bij de omgeving past.

De Ruimte-voor-ruimte regeling geeft een voormalig agrarisch erf een frisse impuls, de plek krijgt een nieuwe functie zonder het landschap aan te tasten. Met de regeling kunnen we het landschap en de leefomgeving verbeteren door zorgvuldig in te zetten op kwaliteit en ruimtelijke ontwikkeling.

### **Specifieke doelen van de regeling:**

- **Ruimtelijke kwaliteit landschap** – Het verminderen van verrommeling door beeldverstorende stallen en schuren te verwijderen.
- **Leefbaarheid** – Minder leegstaande en vervallen bebouwing zorgt voor een aantrekkelijkere woon- en leefomgeving.
- **Duurzaamheid** – De regeling biedt mogelijkheden om bestaande agrarische locaties een nieuwe functie te geven (met woningen of recreatie bijvoorbeeld).
- **Beperken van verstedelijking** – De regeling biedt beperkte mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied, De meeste woningbouwontwikkeling blijft in of nabij de kernen. Door te kiezen voor Ruimte-voor-ruimte maken we gebruik van de reeds bebouwde ruimte. We ruimen verouderde bebouwing op bouwen op die plek iets nieuws. Zo kunnen we het open landschap behouden én onbebouwd laten.

### Oogsttip: Meer weten over de Ruimte-voor-ruimte regeling ?

De uitgewerkte regels voor Ruimte-voor-ruimte staan in onze Omgevingsverordening. U kunt het hele artikel lezen in [artikel 2.27 van de Omgevingsverordening Fryslân](#).



### Wat zijn de spelregels?

- U kunt de Ruimte-voor-ruimte regeling gebruiken als u beeldverstorende gebouwen sloopt (meestal gaat het om vervallen en/of buiten gebruik gestelde schuren en loodsen die geen onderdeel vormen van het oorspronkelijke boerenerf). Via route B kunt u vervolgens, op het agrarische erf, ter compensatie het volgende bouwen:
  - Sloopt u 1.000 m<sup>2</sup> aan beeldverstorende bebouwing, dan mag u maximaal één woning realiseren.
  - Sloopt u 3.000 m<sup>2</sup> aan beeldverstorende bebouwing, dan mag u maximaal twee woningen realiseren.
- Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
  - U verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van het perceel (de omgevingskwaliteit), met de sloop van beeldverstorende bebouwing en de nieuwe inrichting.
  - U ontwikkelt alleen op het bestaande bouwperceel, dan wel bestaande bouwvlak (en niet daarbuiten). In de praktijk resulteert dit vaak in een verkleining van het bouwperceel of bouwvlak, om de omgevingskwaliteit te verbeteren.
  - U stemt de afmetingen van de nieuwe woning(en) af op de aard en schaal van de omgeving. Meest belangrijk is om oog te houden voor de goede afstemming met

het bestaande hoofdgebouw, en het karakter van het boerenerf te behouden (bij voorbeeld door een schuurwoning).

- U mag de regeling alleen gebruiken als u ook alle agrarische activiteiten permanent stopt. Dit betekent dat toekomstig agrarisch gebruik in principe uitgesloten is. Hiervoor is een aanpassing van het omgevingsplan of het doorlopen van een BOPA-procedure nodig.
- Twee woningen via de Ruimte-voor-ruimte regeling beschouwen we als additionele toevoeging van de woningvoorraad. Deze woningen mogen opgeteld worden bij de gemeentelijke of regionale woningbouwafspraken. Stem dit af met de gemeente.
- Plannen via de Ruimte-voor-ruimte regeling vraagt u altijd aan via de gemeente. Uw gemeente zorgt voor provinciale instemming en advies als dat nodig is.

### **Afwijken van de spelregels?**

Een uitzondering: soms zijn er goede redenen dat u een nieuwe woning niet op het bestaande bouwperceel bouwt maar ernaast. U voldoet dan niet helemaal aan de Ruimte-voor-ruimte regeling. De provincie kan in dat geval afwijken van de basisregel.

Voorwaarden zijn dat:

- een woning op het bestaande bouwperceel de ruimtelijke kwaliteit zou verslechteren in plaats van verbeteren, en de voorgestelde locatie daarom een betere keuze is.
- de nieuwe woning goed aansluit op het bestaande bouwperceel.

Ook in dit geval kan u de Ruimte-voor-ruimte regeling toepassen, waarbij in overleg met de provincie en de gemeente maatwerk mogelijk is.

# Een route B casus

## Van verrommeld agrarisch erf naar 2 nieuwe woningen

Een typische casus voor route B:

In deze casus zien we waar Route B voor bedoeld is: ruimte-voor-ruimte als motor voor kwaliteitsverbetering. Door leegstaande agrarische gebouwen te slopen en een verrommeld erf op te ruimen, ontstaat ruimte om één of meer woningen terug te bouwen, met duidelijke landschappelijke en ruimtelijke winst.

In deze casus is de “te grote jas” van het voormalige agrarische bedrijf uitgetrokken. Het erf is compacter, groener en beter ingepast in het landschap. Tegelijkertijd is de plek opnieuw in gebruik genomen door de toevoeging van twee toekomstbestendige woningen.



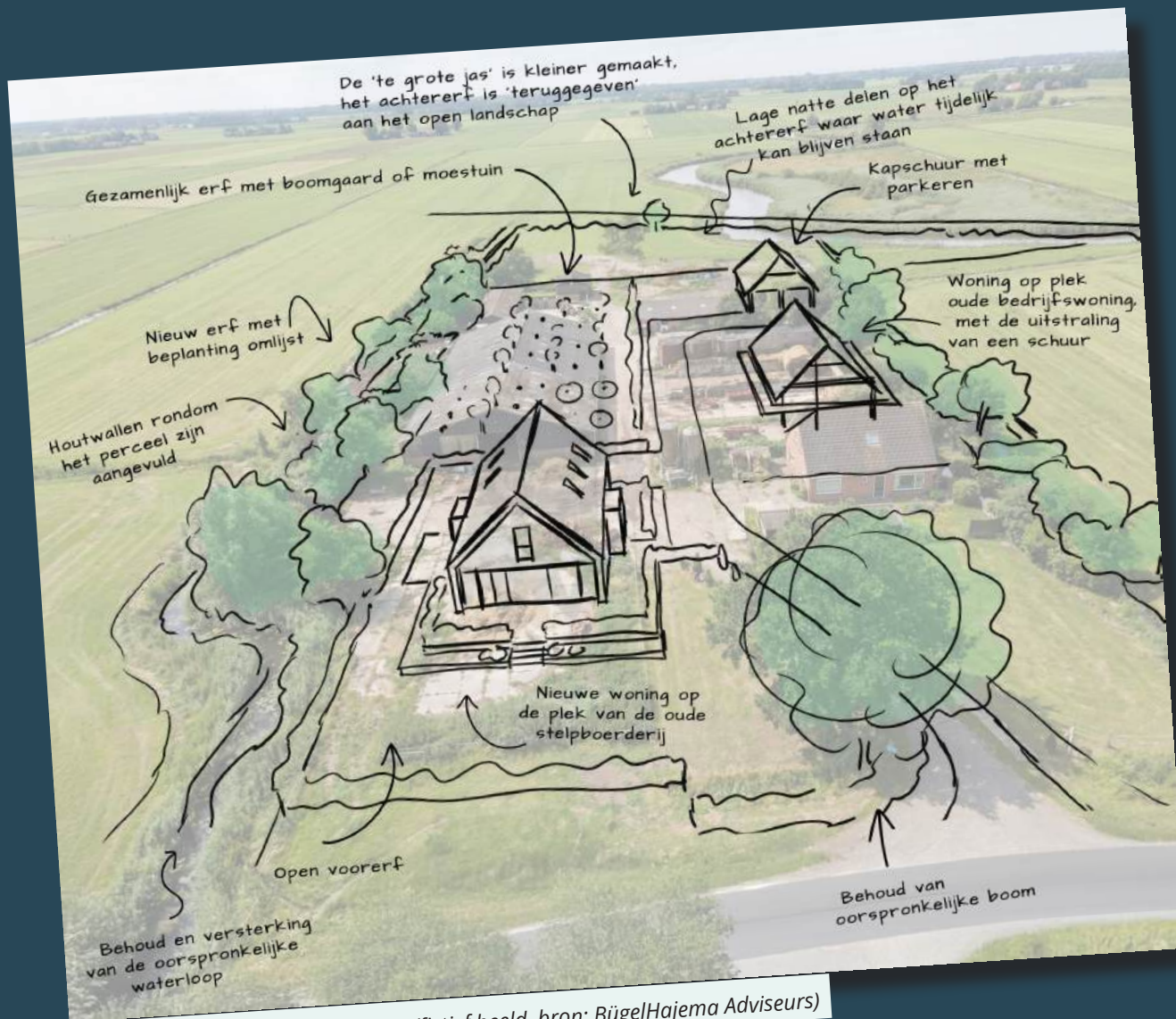
*Oude situatie boerenerf in Veenweidegebied (fictief beeld, bron: BügelHajema Adviseurs)*

# Uitgangssituatie

- Verouderd erf in een veenweidegebied.
- Agrarisch bedrijf is gestopt, maar het erf was nog ingericht op intensieve veehouderij. Stallen, sleufsilos en kuilplaten bepaalden het beeld. Het erf was verhard en rommelig, en onttrok zich steeds meer aan het omliggende landschap. Het erf vormde een “harde vlek” in een verder open en groen gebied.
- De bedrijfswoning viel in de categorie boerderijen van recentere datum.
- Voorheen stond aan de andere zijde van het voorerf, dicht bij de weg, een kleine stelp. Deze is in de jaren 70 afgebrand. De fundering daarvan is nog zichtbaar, de plek werd incidenteel nog wel gebruikt als opslag (geen wenselijke situatie).

# Proces

- De kinderen van de eigenaar dachten na over een nieuwe invulling voor het erf, waarbij de ouders op deze plek konden blijven wonen. Eén van de kinderen zou daarbij graag met haar gezin naar het oude agrarische erf verhuizen. Er werd dus gezocht naar een invulling met twee woningen.
- Uit een bouwtechnisch rapport bleek dat de bestaande woning sterk vervallen was en grote gebreken toonde. Het erf en de bebouwing raakte bovendien verder in verval. Eerder werd er ingebroken in de stal.
- Initiatiefnemers en gemeente zijn samen in overleg gegaan over de nieuwe invulling. Daarbij werd de provinciale Ruimte-voor ruimte regeling ingezet. Met het slopen van de verouderde bedrijfsbebouwing (en de mestsilo's) werd voldoende vierkante meters behaald (1000 m<sup>2</sup>) om te voldoen aan eisen van de regeling; er kon één extra woning worden gebouwd.
- De sanering hield ook in het verwijderen van asbest en opschonen van het erf (inclusief mestput en verharding).
- Er werden door de initiatiefnemer diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder archeologisch en ecologisch onderzoek. Ook een bodemonderzoek en een Aeries-berekening werden verwerkt.
- Met een architect werd een schetsplan gemaakt. Dit is met de gemeente besproken en daarna verder uitgewerkt.
- De initiatiefnemers hebben de vergunningenprocedure voltooid met een BOPA, inclusief de benodigde onderzoeken en de benodigde bouwvergunningen.



Schetsplan van de nieuwe situatie (fictief beeld, bron: BügelHajema Adviseurs)

# Nieuwe situatie

De twee woningen zijn zo geplaatst dat ze samen als één erf leesbaar zijn, maar wel een eigen identiteit hebben. Eén woning is gebouwd op de plek van de voormalige bedrijfswoning, dit is de woning voor de ouders van de initiatiefnemers. De tweede, voorste woning is gerealiseerd op de plek waar vroeger de stelpboerderij heeft gestaan. Een grote wens van de ouders van de initiatiefnemers.

Het erf is opnieuw opgebouwd:

- Open voorerf: De openheid richting de weg is behouden.
- Het achtererf is 'teruggegeven' aan het landschap: De 'te grote jas' van het oude bedrijf is uitgetrokken. Waar eerst stallen en verharding lagen, ligt nu weer grasland en groen.
- Twee erven binnen één landschappelijk raamwerk: De woningen liggen op eigen erven, maar delen een gezamenlijke structuur van beplanting, boomgaard en erfafscheidingen.
- Erfbeplanting en houtwallen zijn hersteld en aangevuld: Rondom het perceel zijn houtwallen aangevuld. Ze zorgen voor beschutting, biodiversiteit en een duidelijke erfgrens.
- Binnen het erf zijn hoge schuttingen en hagen vermeden.
- Een gezamenlijke boomgaard of moestuin is een gedeelde buitenruimte. Dat versterkt de samenhang en maakt het erf herkenbaar als één geheel.
- Parkeren en schuurruimte is ondergebracht in een eenvoudige kapschuur op het achtererf.
- Behoud van bestaande elementen: De oorspronkelijke waterloop en de karakteristieke boom op het voorerf zijn behouden en geïntegreerd in het nieuwe ontwerp.



*Nieuwe situatie van twee woningen op één erf (fictief beeld, bron: BügelHajema Adviseurs)*

# Specifieke maatregelen voor het veenweidegebied

- Minder verharding waardoor regenwater gemakkelijker weg kan vloeien. Dit helpt om het veen natter te houden en bodemdaling te remmen.
- Water vasthouden op het erf met versterken van de bestaande waterloop. Lage natte delen op het achtererf waar water tijdelijk kan blijven staan.
- Beperking van belasting op de bodem door minder zwaar verkeer. Dat vermindert de druk op de slappe veenbodem en verkleint de kans op verzakkingen.
- De nieuwe woningen zijn ontworpen met lichte constructies en funderingen die passen bij een veenbodem. Daarmee is rekening gehouden met zetting en toekomstige peilveranderingen.
- Het deel van het erf dat is 'teruggegeven' aan het landschap is ingericht als nat grasland en ruigte. Dit draagt bij aan veenherstel, biodiversiteit en een natuurlijker overgang tussen erf en het open veenweidelandschap.



## 5. Route C. Kwaliteitsarrangement

*Een ontwikkeling passend bij het kwaliteitsarrangement (bron: Nijkleaster, klooster Westerhûs)*

- Uw plan past (deels of geheel) niet in route A of B;
- U wijzigt de functie (het gebruik) van het perceel en heeft plannen voor verbouw of nieuwbouw;
- U herstelt of behoudt een gebouw (boerderij) met een bijzondere cultuurhistorische waarde (bv. een gemeentelijk monument of rijksmonument);
- Uw plan voegt een bijzondere meerwaarde toe op maatschappelijk, cultureel of sociaal gebied: u benut koppelkansen;
- U gebruikt een groot deel van het oorspronkelijke erf.

### Wat houdt de regeling in?

Heeft u een plan voor een agrarisch erf waar een gebouw staat met een bijzondere cultuurhistorische waarde? En past uw idee niet in de routes A of B?

Dan bestaat er kans om via het kwaliteitsarrangement akkoord te krijgen op uw plannen. Dit vraagt maatwerk waarvoor extra stappen en veel aandacht voor kwaliteit nodig zijn. De provincie wil hier ook vroegtijdig bij betrokken zijn.

Bij dergelijke bijzondere plannen en initiatieven kunt u niet voldoende uit de voeten met het gebruiken of herbouwen van de bestaande bebouwing. Het kwaliteitsarrangement uit artikel 2.28 van de verordening biedt mogelijkheden voor deze bijzondere ontwikkelingen. Voorwaarde is dat het plan een bijdrage moet

leveren aan het behoud van belangrijke cultuurhistorische gebouwen, en dat het een bijdrage levert aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Ook moet het actief meewerken aan andere ambities, zoals herstel van biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Komt u er met de gemeente op uit dat deze route de enige mogelijkheid is? Ga dan samen met de gemeente tijdig in overleg met de provincie.

### Artikel 2.28 Kwaliteitsarrangement

In afwijking van artikel 2.6 kan een nieuwe stedelijke functie op een bestaand bouwperceel buiten het bestaand stedelijk gebied in een omgevingsplan worden opgenomen, mits:

- a. door de ontwikkeling gebouwen die een belangrijke cultuurhistorische waarde voor Fryslân vertegenwoordigen behouden of hersteld kunnen worden; en
- b. de omgevingskwaliteiten op en rond het perceel aanzienlijk verbeteren, en
- c. de ontwikkeling een bijdrage levert aan andere opgaven en ambities, zoals herstel biodiversiteit, energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, werkgelegenheid of landschapsversterking.

Uit: Omgevingsverordening Fryslân, als vastgesteld op 28 januari 2025

### Oogsttip: Het kwaliteitsarrangement in de Omgevingsverordening Fryslân?

De regels voor het kwaliteitsarrangement staan in onze Omgevingsverordening. U kunt het hele artikel lezen in [artikel 2.28 van de Omgevingsverordening Fryslân](#).



### Wat zijn de spelregels?

Het kwaliteitsarrangement staat beschreven in de Omgevingsverordening Fryslân (artikel 2.28). Kort gezegd houdt het in dat de provincie toestemming kan geven als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan:

- Uw plan is qua ruimtelijke verschijning en toegevoegde functie(s) uniek en waardevol.
- Als op het erf één of meerdere gebouwen met een belangrijke cultuurhistorische waarde staat, dan moet uw plan ervoor zorgen dat deze waarde behouden blijft en/of hersteld wordt.
- Uw plan verbetert de omgevingskwaliteit van het perceel en de directe omgeving aanzienlijk.
- De ontwikkeling moet een belangrijke bijdrage leveren aan andere opgaven en ambities, zoals:
  - herstel van biodiversiteit;
  - versterking van de energietransitie;
  - duurzaam en/of natuurinclusief bouwen;
  - klimaatadaptatie;
  - circulaire economie;
  - werkgelegenheid;
  - landschapsversterking.

- Controleer zorgvuldig wat de status is van de gebouwen op uw erf. Betreft het een monument of een karakteristiek pand (zie de Cultuurhistorische Kaart Fryslân)? Informeer ook bij de gemeente, die soms zelf een aanvullende lijst met waardevolle panden bijhoudt. Staat uw gebouw niet op een lijst staan en denkt u dat er toch goede redenen zijn om het pand als cultuurhistorisch waardevol te beschouwen? Bespreek dit dan met de gemeente.
- De vergunning via route C, het kwaliteitsarrangement, kunt u alleen via burgemeester en wethouders (of een waterschap) aanvragen bij de provincie Fryslân. Gedeputeerde staten van de provincie Fryslân besluiten dan of ontheffing mogelijk is. Zij kijken daarbij ook naar zogenoemde koppelkansen van het project (zie hierboven).
- Het realiseren van uw plan via het kwaliteitsarrangement kan alleen in overleg met de gemeente en de provincie. Neem daarom tijdig contact op met uw gemeente.



### **Oogsttip: Subsidiemogelijkheden**

Heeft u een plan voor een monument of een karakteristiek pand? Informeer dan bij uw gemeente naar subsidiemogelijkheden voor restauratie of instandhouding van het gebouw. Daarnaast zijn er diverse overheden met duurzaamheidssubsidies die interessant kunnen zijn. In hoofdstuk 7 vindt u een lijst met handige bronnen.

# **Een route C casus**

## **Van verouderde historische stelp naar cultureel en landschappelijk ankerpunt**

**Een typische casus voor route C:**

**Deze casus laat zien waar Route C voor staat: investeren in kwaliteit, cultuurhistorie en landschap. De cultuurhistorische waarde van de historische stelp blijft behouden, de oorspronkelijke terp wordt hersteld. Het hele erf krijgt een nieuw toekomstperspectief, waarbij versterkt wordt wat er al is.**

**De cultuurhistorische boerderij blijft het hart van het erf. Door behoud, restauratie en een nieuwe invulling ontstaat een plek met betekenis voor bezoekers, omgeving en landschap. Dat is precies wat een kwaliteitsarrangement beoogt: ruimte bieden aan een unieke nieuwe functie in ruil voor aantoonbare winst qua cultuurhistorie, landschap en ruimte. Route C is daarmee geschikt voor de heel bijzondere plekken met een grote erfgoedwaarde.**



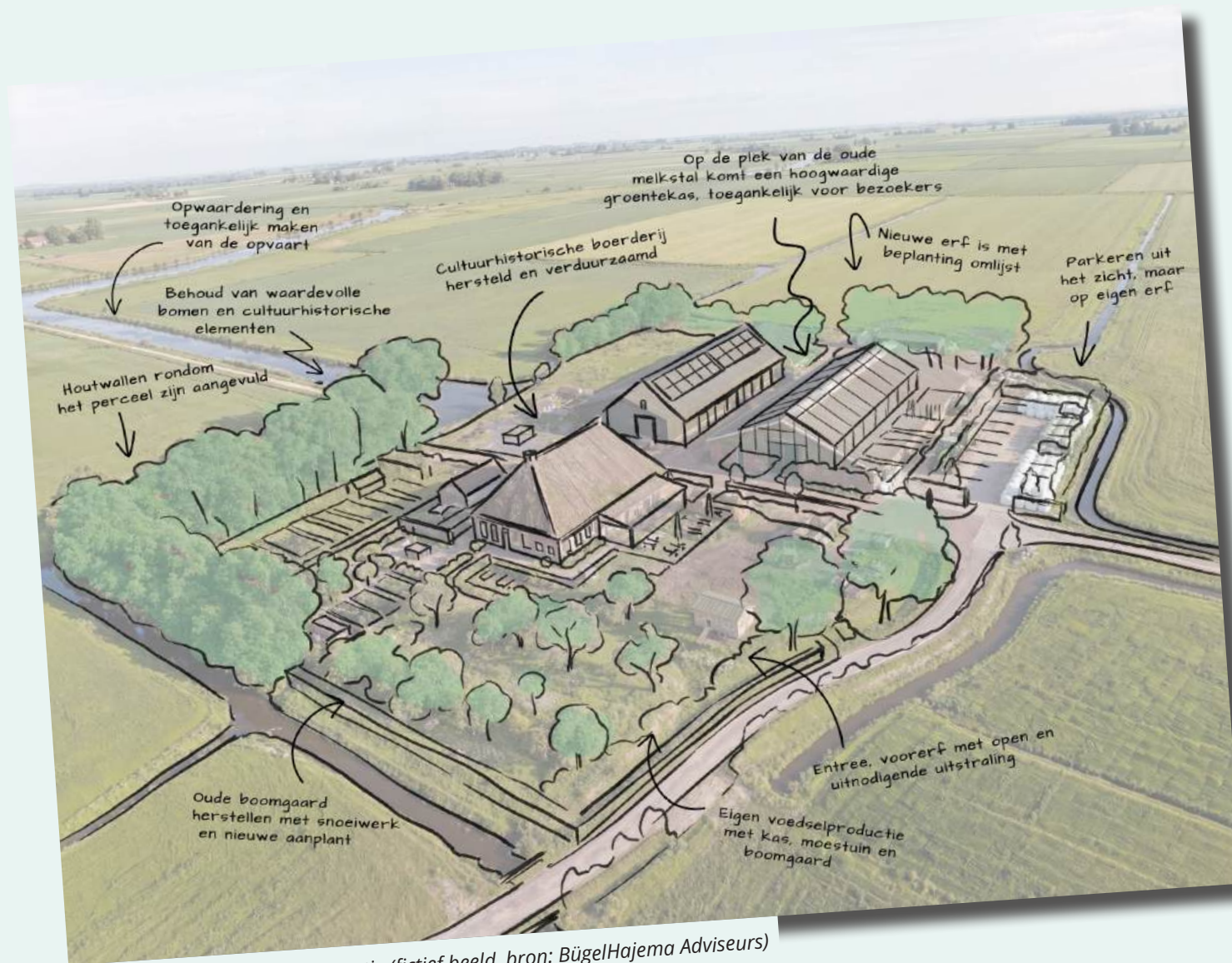
*Oude situatie boerenerf in kleigebied (fictief beeld, bron: BügelHajema Adviseurs)*

# Uitgangssituatie

- Agrarisch erf aan de rand van een open kleipolder op een kleine terp.
- De historische stelp had al status als gemeentelijke monument en een duidelijke cultuurhistorische waarde, maar verkeerde in zeer matige staat.
- De terp werd aangeduid als archeologisch waardevol, al was onderzoek ter plaatse nog niet uitgevoerd.
- Rondom het hoofdgebouw stonden verschillende stallen, silo's en verhardingen uit latere perioden.
- Er was nog ruimte voor verdere bedrijfsontwikkeling van het agrarische bedrijf, wat niet is benut.
- Het erf was rommelig en gefragmenteerd. De kapschuur voor de boerderij verstoorde het voorerf en ontnam de stolp zijn uitstraling.
- De oude boomgaard was nog aanwezig, maar slecht onderhouden. De omliggende beplanting gaf het erf geen duidelijke omlijsting meer.
- Tegelijkertijd was de kwaliteit van de plek evident: een markante ligging op een terp, een waardevolle boerderij, oude bomen en een prachtige positie in het open kleilandschap.

# Proces

- De erfgenamen van de laatste eigenaar hebben het perceel jaren in bezit gehad. Verkoop aan eerdere partijen bleek lastig vanwege de archeologische waarde van de terp en de monumentale status van de stelpboerderij.
- De eigenaar kocht het hele perceel uiteindelijk van de erfgenamen. Zij wilde het nieuw leven inblazen met een bijzonder en duurzaam concept: een combinatie van een restaurant, een ruimte voor bijeenkomsten en een kleinschalige voedselproductie met kas, moestuin en boomgaard.
- De nieuwe eigenaar verkoopt een deel van het onbenutte agrarische bouwblok aan een agrarische ondernemer in de buurt, die het zal gebruiken als (onbebouwd) grasland.
- De verwaarloosde stelp, verstopt op het perceel, werd weer een glansrol toebedeeld. Ook de boomgaard kreeg weer een functie.
- De terp was aangeduid als archeologisch waardevol, waardoor uitgebreid archeologisch onderzoek nodig was. Dit wees uit dat een deel van de terp zo'n hoge waarde had dat hier niet gebouwd mocht worden. Dit is meegenomen in het ontwerp, dat daardoor wel aangepast moest worden.
- Met het herstellen van de stelp, het intact houden van het archeologisch waardevolle gebied en het herstellen van de terp paste deze ontwikkeling binnen het kwaliteitsarrangement van de provincie. Hierover is enkele malen overleg geweest met gemeente, provincie en initiatiefnemer. Daarbij zijn afspraken gemaakt over herstel van erfgoed, verbetering van de erfstructuur en terp en de hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Daarbij werd rekening gehouden met de bruikbaarheid en commerciële haalbaarheid van het nieuwe concept. Het ontwerp is enige malen in overleg aangepast.
- De eigenaar kreeg een subsidie van een landelijk fonds, vanwege de bijzondere plek die de stelp heeft in het Friese landschap. Daarmee heeft ze de nodige herstelwerkzaamheden kunnen uitvoeren aan de terp en de stelpboerderij.



Schetsplan van de nieuwe situatie (fictief beeld, bron: BügelHajema Adviseurs)

# Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is het erf volledig heringericht rond de historische boerderij. Die heeft daarbij een nieuwe functie gekregen als duurzaam restaurant. Ook de keuken is gevestigd in de stelp. De (bedrijfs)woning is behouden in het voorste gedeelte van de stelp, hier woont de eigenaar met haar gezin. De oude schuur is vervangen voor een nieuw gebouw met daarin een ruimte voor bijeenkomsten, presentaties en retraites.

Het erf is heeft een nieuwe indeling gekregen:

- De stelp is gerestaureerd en staat weer als blikvanger op het perceel.
- Het voorerf is open, de kapschuur aan de voorzijde is gesloopt.
- De oude stal is vervangen door een nieuwe, eenvoudige schuur met zonnepanelen.
- Op het achtererf is een kas geplaatst voor eigen voedselproductie van het restaurant.
- Overbodige bebouwing, silo's en verharding zijn verwijderd.
- Een oplossing voor het parkeren is gevonden in het (half) verhardten van een deel van de terp achter de boomgaard.
- De terp is hersteld en licht opgehoogd, waardoor de boerderij weer als vanzelfsprekend hoog in het landschap ligt.
- Het agrarische bouwblok is verkleind, de bouwrechten zijn uit het omgevingsplan gehaald.
- De boomgaard is hersteld en uitgebreid, met een moestuin en pluktuin.
- Houtwallen en erfbepanting omlijsten het erf, zonder het open landschap af te sluiten.
- De focus in het ontwerp is om één erf te creëren, waar alle voorzieningen direct zichtbaar zijn.



*Nieuwe situatie van de stelpboerderij gelegen op de terp (fictief beeld, bron: BügelHajema Adviseurs)*

# Specifieke maatregelen voor het kleigebied

- Sloten rond het erf zijn hersteld en verbreed. Regenwater van daken wordt opgevangen en naar groene zones geleid, zodat het erf water kan bufferen bij piekbuien.
- De eigenaar heeft ook een put laten hertstellen achter de stelp, waar regenwater in opgevangen wordt. Dit gebruikt ze voor het besproeien van de moestuin.
- Betonplaten en kuilplaten zijn verwijderd, waardoor water beter weg kan zakken in de bodem.
- Parkeerplaatsen zijn halfverhard en groen ingepast, zodat de bodem kan blijven infiltreren.
- Het dak van de nieuwe schuur is voorzien van zonnepanelen. Het historische hoofdgebouw is vanwege de ligging en de monumentale status hier niet geschikt voor.
- Boomgaard, bloemenranden en erfbeplanting maken het erf tot een groene, biodiverse plek in het open kleilandschap.
- De nieuwe bebouwing is bewust eenvoudig en ondergeschikt gehouden aan de stelp.



## 6. Stappenplan

*Klaarkamsterwei 15, Rinsumageest*

Aan de slag met de erftransformatie van een Fryske pleats? Dat is een proces met meerdere stappen.

*Let op: Op detailniveau kan dit per gemeente verschillen. Hieronder staan de globale stappen beschreven die een initiatiefnemer moet nemen. Aangezien ieder plan maatwerk is, zal het in detail ongetwijfeld afwijken.*



### **Oogsttip: Checklist voor erftransformatie**

*Wat heeft u al uitgezocht, en welke vragen kunt u verwachten in het gesprek met de gemeente? Denk daarbij aan:*

1. Is het erf na transformatie schoon, veilig en toekomstbestendig (asbest, mestputten, vervuiling verwijderd)?
2. Past de nieuwe inrichting bij het gebiedstype en worden bestaande zichtlijnen benut of versterkt?
3. Worden cultuurhistorische waarden van het erf behouden of versterkt?
4. Heeft u aandacht besteed aan behoud of herstel van de erfbeplanting?
5. Levert de erftransformatie netto kwaliteitswinst op (sloop, natuur, water, erfvergroening)?
6. Check of afstemming nodig is over eventuele extra woningen (ook qua betaalbaarheid en doelgroep), en is er vraag naar?
7. Zijn functies voor werken en/of recreatie kleinschalig en passend bij dorp en landschap?
8. Is het ontwerp (deels) circulair en energieneutraal?
9. Leidt de nieuwe functie niet tot onevenredige verkeersdruk of parkeerproblemen? Past de nieuwe functie ook ten opzichte van omliggende functies?
10. Betreft u burenen, dorp en gemeente erbij?
11. Versterkt of beschermt u natuurdoelen?
12. Is er een beheer- of ontwikkelplan mét financiering voor de komende jaren?
13. Is er aantoonbare meerwaarde voor het geheel: landschap, erfgoed, milieu én leefbaarheid?

### Stap 1. Beoordeel

Onderzoek welke route het beste bij u past om het gewenste resultaat te bereiken:

- A. Gaat u een nieuwe functie realiseren op uw perceel en transformeert u daarvoor de voormalige bijgebouwen? Dan kiest u route A.
- B. Wilt een extra woning (of maximaal twee woningen) bouwen op uw perceel en sloopt u daarbij agrarische bedrijfsgebouwen? Dan kiest u voor route B.
- C. Heeft u een bijzonder initiatief, staat er op uw perceel gebouw met een bijzondere cultuurhistorische waarde, en zijn route A en B niet passend? Onderzoek dan in overleg met de gemeente of u met route C, het kwaliteitsarrangement, uw initiatief wel kunt realiseren.

Het kan zijn dat voor uw erf meer dan één route toepasbaar is. Onderzoek dat en neem dat ook door met uw gemeente (zie stap 3).

### Stap 2. Schets

Werk uw plan uit en maak een schets. Het helpt als u een schets laat maken door een adviseur die ervaring heeft met de herinrichting van boerderijerven in het landelijk gebied. Voor deze schets zijn de volgende zaken belangrijk:

- U besteedt aandacht aan de inrichting van het *hele* erf. Niet alleen het gebouw of de gebouwen die u wilt gebruiken, maar ook andere schuren en het omliggende erf, de beplanting, de verharding en het aanzicht van het perceel.
- Bekijk welk deel van het erf u wilt gebruiken, en welk deel misschien niet meer nodig is. De voorkeur van de provincie gaat uit naar een plan dat zich beperkt tot het oorspronkelijke (historische) erf van het bedrijf. Bouwruimte die vanwege bedrijfsbeëindiging niet meer nodig is, kunt u dan ‘teruggegeven’ aan het landschap met een passende bestemming (bijvoorbeeld onbebouwde agrarische grond, een boomgaard, grasland of nat-dras gebied, afhankelijk van het gebiedstype).
- Uw plan zal eerder goedkeuring krijgen als het ingericht is met omgevingsbewustzijn (zie hoofdstuk 2). Leg uw keuzes daarom uit, door in te gaan op de geschiedenis van de plek, de bestaande en nieuwe bouwvormen, en het landschap van de omgeving.
- Ook helpt het als u kan aantonen dat er behoefte is aan de nieuwe functie. Leg daarom goed uit welke functie u beoogd, waarom dit passend is en onderbouw de concrete vraag.



Schetsplan van een erftransformatie (bron: Zantman Architecten)

### Oogsttip: Hoe werkt participatie?

Participatie hoort bij bijna ieder plan voor erftransformatie. Het is niet alleen vaak verplicht, maar vooral ook verstandig: door omwonenden en betrokkenen op tijd mee te nemen, vergroot u de kans op draagvlak en voorkomt u weerstand.

Zo pakt u participatie aan:

- **Ga in gesprek met uw burens.** Vertel wat u van plan bent, luister naar hun vragen en ideeën, en kijk of u uw plan moet aanpassen en hoe dat goed kan.
- **Blijf open en nieuwsgierig.** Soms ontstaan juist tijdens gesprekken goede aanvullingen of kansen om plannen te koppelen – bijvoorbeeld rond erfbeplanting, parkeren of gezamenlijke voorzieningen.
- **Kies de vorm die bij u past.** Een keukentafelgesprek met de burens, een kleine informatieavond of een wandeling over het erf kan al veel duidelijk maken. U kunt dit zelf organiseren, maar het is ook mogelijk om een onafhankelijke begeleider inschakelen. Soms wil de gemeente hier bij aanwezig zijn, maar vaak is dit niet nodig.
- **Leg het vast.** Noteer wie u hebt gesproken en wat er is besproken. Foto's van bijeenkomsten, een kort verslag en de gemaakte afspraken op papier maken het tastbaar.

Bij de verdere procedure van uw plan moet u laten zien dat u participatie heeft gedaan en wat dat heeft opgeleverd. Zo toont u niet alleen dat u aan de verplichting voldoet, maar ook dat u serieus werk maakt van goed nabuurschap en samenwerking.



### Stap 3. Contact

Neem contact op met uw gemeente voor een eerste verkenning van de mogelijkheden. Neem uw idee of schetsplan mee en schrijf vooraf de vragen op die u heeft.

De gemeente kan dan aangeven wat zij vindt van het plan en weet ook wanneer de provincie erbij betrokken moet worden en op welke manier. Wat dat laatste betreft kan dat zijn voor advies en instemming, maar bij meer ingrijpende veranderingen zal de provincie er meer bij betrokken worden. Denk daarbij aan deelname aan een omgevingstafel of om te beoordelen dat het plan zich goed verhoudt tot de omgevingsverordening.

Bespreek met de gemeente ook of en hoe met burens en belanghebbenden om te gaan. Het is verstandig om hen vroegtijdig te informeren en mee te laten denken over uw plan. Veel gemeenten vragen om dit te doen en één en ander vast te leggen in een participatieverslag.



*Afscheidscentrum en crematorium Andringastate in Marsum (bron: Andringastate)*



### **Oogsttip: Wat is de omgevingstafel?**

Een omgevingstafel is een overleg waarin u uw plannen voor het erf bespreekt met alle betrokken partijen tegelijk. Denk aan de gemeente, provincie, het waterschap en soms ook de welstands- of erfgoedcommissie. Het doel is om in een vroeg stadium duidelijk te krijgen welke regels gelden en waar ruimte zit voor maatwerk. Door iedereen samen aan tafel te hebben, voorkomt u dat u later in het proces tegen tegenstrijdige adviezen aanloopt. Het helpt ook om uw plan inhoudelijk te verbeteren, omdat u direct hoort welke aandachtspunten spelen voor landschap, water, verkeer en erfgoed. Een goed voorbereide omgevingstafel bespaart tijd, geld en onzekerheid in de verdere procedure

### Oogsttip: Wat is een BOPA?

Een BOPA is een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit: een vergunning waarmee u iets mag doen dat niet past binnen het geldende omgevingsplan. Het is bedoeld voor plannen die afwijken van de standaardregels, zoals het toevoegen van woningen of het herbestemmen van een agrarisch erf.

Met een BOPA kan uw initiatief toch mogelijk worden gemaakt, zolang het goed is onderbouwd en zorgvuldig is afgestemd met de omgeving en de overheid. De gemeente beoordeelt daarbij of het plan past binnen beleidskaders, landschap en leefomgeving.



### Stap 4. Ruimtelijke motivering

Uw plan past niet rechtstreeks in het omgevingsplan van de gemeente. Dan moet het omgevingsplan van uw gemeente worden gewijzigd, of u moet een verzoek indienen om hiervan af te wijken. Dit laatste kan met een BOPA. Zonder zo'n wijziging mag u meestal geen andere activiteiten uitvoeren dan agrarische of aanverwante activiteiten. Het perceel heeft immers nog een agrarische bestemming.

Daarom zal de gemeente een motivering van het plan vragen. Vraag hiervoor een gespecialiseerd adviesbureau. Zij zullen alle onderdelen van de motivering met u doornemen en bekijken welke onderzoeken nodig zijn. Bijna altijd is een ecologisch onderzoek, een stikstofonderzoek, asbestonderzoek en een bodemonderzoek nodig. In sommige gevallen is bijvoorbeeld een archeologisch onderzoek of milieuonderzoek nodig.

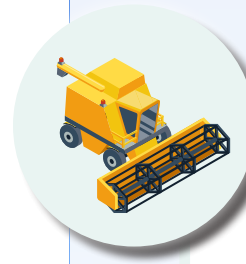
De ruimtelijke motivering gaat ook in op de economische haalbaarheid van uw plan (zowel de aanlegfase als de beheerfase) en de sociaal-maatschappelijke haalbaarheid (is er vraag naar uw plan, en draagt het iets bij).

### Stap 5. Aanvraag omgevingsvergunning om af te wijken van het omgevingsplan

U vraagt een omgevingsvergunning aan via uw gemeente en het Omgevingsloket.

De gemeente toetst uw plan aan wetgeving, regelgeving en beleid. Ook toetsen ze aan provinciaal beleid en instructieregels van het Rijk en de provincie. Ze kijken in hoeverre het plan passend is op deze locatie.

Het is belangrijk dat uw aanvraag compleet is. Uw onderbouwing en eventuele onderzoeken zijn afgerond en onderdeel van de aangeleverde stukken bij de aanvraag. De reguliere procedure kent een beslistermijn van 8 weken.



#### Oogsttip: Zo vraagt u een omgevingsvergunning aan

Wilt u een omgevingsvergunning aanvragen? Dan is een goede voorbereiding waardevol. Hier leest u meer over de procedure: <https://iplo.nl/regelgeving/overzicht-procedures/procedure-aanvraag-omgevingsvergunning-regulier/>



*Inpassingsplan van een Ruimte-voor-ruimte regeling in Nij Beets, waar alle oude bebouwing is gesloopt en twee nieuwe woningen zijn gerealiseerd; een nieuwe stelpboerderij en een schuurwoning op het achtererf (Bron: BügelHajema Adviseurs)*



### **Stap 6. Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen**

Heeft u bouwplannen, of grote verbouwplannen? In dat geval moet u, voordat u kunt beginnen met bouwen, een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit verkrijgen. Deze kunt u aanvragen als de verbouw past binnen de kaders van het bestemmingsplan/omgevingsplan, of pas nadat de omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan is verleend (stap 5). Ook deze vergunning kunt u aanvragen in het Omgevingsloket en er geldt een beslistermijn van 8 weken.



## 7. Achtergrondinformatie en bronnen

Op diverse website is informatie vinden over erftransformatie, het Friese landschap en herbestemmingen. Hieronder hebben we een aantal bronnen genoemd die misschien behulpzaam kunnen zijn.

### **Herbestemming, financiering en proces**

Deze bronnen helpen u bij het uitwerken van uw plan, het vinden van financiering en het doorlopen van het proces van herbestemming:

- Herbestemming Noord  
<https://www.herbestemmingnoord.nl>
- Nationaal Restauratiefonds  
[www.restauratiefonds.nl](http://www.restauratiefonds.nl)
- Boerderijenfonds  
[www.boerderijenfonds.nl](http://www.boerderijenfonds.nl)
- Over vergunningaanvragen Omgevingswet  
<https://www.omgevingsloket.nl>
- Over bedrijfsbeëindiging, verduurzaming, herbestemming, landschapsbeheer en subsidies  
<https://www.rvo.nl>
- Iepen Mienskipfûns voor leefbaarheidsprojecten  
[www.fryslan.frl/imfaanvragen](http://www.fryslan.frl/imfaanvragen)

### **Landschap, erfinrichting en natuur**

Meer informatie om uw erf landschappelijk goed in te passen, te vergroenen en te werken aan biodiversiteit en kwaliteit van de leefomgeving vindt u hier:

- Landschapsbeheer Friesland  
<https://www.landschapsbeheerfriesland.nl>
- BoerenNatuur Fryslân  
[www.boerennatuurfryslan.frl](http://www.boerennatuurfryslan.frl)
- Landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit in Fryslân  
[Grutsk op 'e Romte](#)
- Archeologie en cultuurhistorie op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân  
[Cultuurhistorische kaart Fryslân | Fryslan](#)
- Natuur en Milieufederatie Fryslân (NMF), over energie, biodiversiteit en gebiedsprocessen  
<https://www.nmf.frl>
- Waterschap Wetterskip Fryslân  
<https://www.wetterskipfryslan.nl>
- De Waddenacademie  
[www.waddenacademie.nl](http://www.waddenacademie.nl)

## Beleid en toekomst van het Friese landelijk gebied

Deze bronnen geven inzicht in de beleidskaders en gebiedsopgaven waar uw initiatief onderdeel van is, zoals natuur, water, klimaat en landbouw.

- Natuur en landbouw Provincie Fryslân  
<https://www.fryslan.frl/natuurenlandbouw>
- Ons Levend Landschap  
<https://www.onslevendlandschap.nl>
- Gebiedsprogramma (FPLG) over natuur, water, klimaat en landbouw: [Frysk Landelijk Gebied | Fryslan](#) (het programma is gestopt, maar de website biedt veel informatie)
- Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG)  
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/landbouw/nationaal-programma-landelijk-gebied>
- [www.landschapsbeheerfriesland.nl](http://www.landschapsbeheerfriesland.nl)

## Monumenten, erfgoed en boerderijen

Heeft u een monumentale of karakteristieke boerderij, en wilt u meer weten over welke cultuurhistorische waarden belangrijk zijn bij verbouw en herbestemming en wat de mogelijkheden zijn voor subsidie, kijk dan hier:

- Kenniscentrum Friese boerderij (RCE)  
[https://kennis.cultureelerfgoed.nl/index.php/Friese\\_boerderij](https://kennis.cultureelerfgoed.nl/index.php/Friese_boerderij)
- Een toekomst voor boerderijen (handreiking RCE)  
<https://www.cultureelerfgoed.nl/documenten/2014/01/01/een-toekomst-voor-boerderijen>
- Boerderijenstichting Fryslân  
<https://www.boerderijenstichtingfryslan.nl>
- Boerderijenfonds  
[www.boerderijenfonds.nl](http://www.boerderijenfonds.nl)
- Cultureel Erfgoed Nederland  
[www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl) (zoek op subsidies)
- Cultuurfonds voor natuur- en cultuurprojecten  
[www.cultuurfonds.nl](http://www.cultuurfonds.nl)
- Subsidieregeling monumenten Fryslân  
[Subsidieregeling monumenten Fryslân | Fryslan](#)

