

Ons nummer: O25.002792

## Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Aangepaste procesomschrijving en kostenafspraken pilotdeelnemers Van boerenerf naar woonerf
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Collegebesluit d.d.	9 december 2025
Portefeuillehouder	Wethouder Rietman
Team	Projecten
Adviseur	Marjolein Jongerius

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

### Collegebesluit

- a. in te stemmen met de aangepaste procesomschrijving van het Plan van Aanpak van de pilot Van boerenerf naar woonerf;
- b. in te stemmen met het kostenoverzicht voor de pilotdeelnemers en iedere deelnemer maximaal € 12.000 voor vijf bijeenkomsten in rekening te brengen, en indien van toepassing extra kosten, volgens genoemd kostenoverzicht;
- c. in te stemmen met de bijgevoegde concept-samenwerkingsovereenkomst
- d. de programmamanager wonen te mandateren om de samenwerkingsovereenkomsten met de pilotdeelnemers aan te gaan;
- e. de raad actief te informeren.

### Toelichting/achtergrond

Via deze weg willen wij de raad informeren over het aangepaste proces van de pilot Van boerenerf naar woonerf. Op 10 juni 2025 heeft het college het Plan van Aanpak (PvA) van de pilot Van boerenerf naar woonerf vastgesteld (bijlage 1). Dit PvA omschrijft de uitgangspunten om aan de hand van drie concrete plannen beleid op te stellen om de transformatie van boerenerven naar woonerven mogelijk te maken. Het doel van de pilot is om de uitgangspunten van het beleid rondom dit thema aan te scherpen en te zorgen dat de uitgangspunten voor beleid leiden tot plannen die haalbaar zijn voor erfeigenaren.

Na vaststelling van het Plan van Aanpak zijn voor verdere uitwerking, aanscherping van het proces gesprekken gevoerd met zowel extern partijen (onder andere met Provincie, RVO, het Rijk, andere gemeenten) als interne teams (onder andere Teams Vergunningen en Ruimtelijke Ordening) en met de beoogde pilotdeelnemers. Dit om te komen tot een werkbaar proces, kennis van andere partijen op te doen en andere partijen mee te nemen in het proces.

Na afstemming met deze partijen blijkt dat het proces binnen het vastgestelde PvA sneller doorlopen kan worden. Daarom is een afwijkende procesuitwerking opgesteld ten opzichte van hoe het proces omschreven staat in het vastgestelde PvA. Ook is aangegeven welke kosten hieraan verbonden zijn voor de pilotdeelnemers.

Voor de beoordeling van de plannen wordt per doorgelopen stap in het proces een kostenvergoeding gevraagd aan de pilotdeelnemers (zie onderstaand schema). Het proces- en de kosten afspraken tussen gemeente en pilotdeelnemers worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (zie concept- samenwerkingsovereenkomst in bijlage 2).

Het vastgestelde plan van aanpak schetst hoe vrijkomende of leegstaande boerenerven kunnen worden getransformeerd tot levendige woonerven die zowel eigenaren als het landschap nieuwe kansen bieden: agrariërs krijgen mogelijkheden om te blijven ondernemen of hun erf toekomstbestendig over te dragen, terwijl verpaupering en ondermijning worden voorkomen en het unieke Friese landschap wordt behouden en versterkt.

Door meerdere woningen en landschapsinclusieve, betaalbare wooninitiatieven toe te staan, ontstaat een win-winsituatie waarin het erf zijn cultuurhistorische waarde behoudt, de ruimtelijke kwaliteit wordt bewaakt en de Mienskip wordt versterkt. Waardoor boerenerven een nieuwe functie kunnen krijgen die past bij de opgaven van het landelijk gebied.

### ***Pilot Van boerenerf naar woonerf***

Binnen het huidige gemeentelijk beleid en de regelgeving is het mogelijk om naast de bedrijfswoning, twee inpandige woningen toe te voegen in de oorspronkelijke boerderijvorm. De bestemming agrarisch wijzigt dan naar de bestemming wonen-woonboerderij.

Hiernaast wordt naar verwachting binnenkort het ruimte-voor-ruimte beleid vastgesteld waarbij 1 respectievelijk 2 nieuwe woningen op het erf mogelijk zijn bij de sloop van 1.000 m<sup>2</sup> respectievelijk 3.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing.

Voor erfeigenaren die meer woningen willen realiseren is de pilot Van boerenerf naar woonerf opgestart. Het doel van de pilot is om de uitgangspunten van het beleid rondom dit thema aan te scherpen en te zorgen dat de uitgangspunten voor beleid leiden tot plannen die haalbaar zijn voor erfeigenaren.

Voor de pilot zijn drie erfeigenaren geselecteerd die hun boerenerf willen transformeren naar woonerf. De keuze van de erfeigenaren is op basis van een ingediend initiatief, en bestaande milieu en handavingsopgaven op deze locaties.

### ***Het vastgestelde plan van aanpak***

Op 10 juni 2025 heeft het college het Plan van Aanpak (PvA) van de pilot Van boerenerf naar woonerf vastgesteld (bijlage 1). Dit PvA omschrijft de uitgangspunten om aan de hand van drie concrete plannen beleid op te stellen om de transformatie van boerenerven naar woonerven mogelijk te maken. Na afstemming met extern en intern betrokkenen en de pilotdeelnemers is een procesuitwerking opgesteld voor hoe het vastgestelde PvA sneller uitgevoerd kan worden en welke kosten hieraan verbonden zijn voor de pilotdeelnemers.

### **Procesomschrijving**

#### ***In drie stappen***

De drie pilotdeelnemers doorlopen in totaal drie stappen om van hun boerenerf een woonerf te maken. Bij elke stap wordt aan de hand van de in het PvA vastgestelde uitgangspunten met de pilotdeelnemer samengewerkt om tot een wenselijk en haalbaar plan te komen. Dit plan zal zeer waarschijnlijk niet aan bestaand beleid voldoen. Daarom zal maatwerk nodig zijn om te bepalen hoe het plan binnen de uitgangspunten van de pilot past en waar de uitgangspunten aangescherpt moeten worden.

#### ***Beoordelingsproces***

Vanuit de gemeente beoordeelt een team van ambtelijke adviseurs en de Provincie de plannen in het drie-stappen-proces van de pilot. De plannen van de pilotdeelnemers zullen hoogstwaarschijnlijk niet voldoen aan het huidige beleid en de regelgeving van zowel gemeente als Provincie. De gemeente kan dus niet de Omgevingsvergunningen voor het pilotteam wenselijk en haalbare plannen vergunnen. Dit is alleen via maatwerk mogelijk, waarbij gemotiveerd afgeweken wordt van het geldend gemeentelijk- en provinciaal beleid. Bij het in het PvA vastgestelde proces zou vergunningverlening aan wenselijk haalbare pilotplannen pas na vaststelling en goedkeuring door college en raad van eventueel nieuw beleid vergund kunnen worden.

Om voordat eventueel nieuw beleid vastgesteld is, toch definitieve wenselijke en haalbare plannen te vergunnen, is een besluit door het college en gemeenteraad gewenst. De omgevingspecialisten die de pilotplannen behandelen, beoordelen ook in het reguliere vergunningproces de plannen. Tijdens de planbeoordeling evalueren de specialisten in hoeverre de plannen binnen de uitgangspunten van de pilot passen. Het college en later de raad besluiten of het definitieve woonerfplan vastgesteld en goedgekeurd zal worden. Daarna kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

### ***Nieuw beleid***

Na vergunningverlening en na evaluatie van de pilots wordt onderzocht welke feitelijke wijzigingen aangebracht kunnen worden in het bestaande beleid om wonen op boerenerven mogelijk te maken. Het nieuwe beleid kan via de daarvoor bestemde procedure via het college en vervolgens de raad gewijzigd worden.

### ***Kosten pilot***

Het advies is de deelnemers bij te laten dragen in de totale kosten van de pilot. In de voorbereidende advisering van de pilot en het plan van aanpak is een bedrag van € 12.000 per deelnemer genoemd. De pilotdeelnemer betaalt alleen de kosten van de door hem doorlopen stappen.

### ***Stappenplan (uit het vastgestelde plan van aanpak)***

Stap 1: Visie op hoofdlijnen

- Quick Scan van de erven: planologisch, ruimtelijk, landschappelijk, functioneel
- Visie op hoofdlijn eigenaar: toekomstbeeld erf, behoud agrarische functie of niet, doelgroep
- Startbijeenkomst:
  - Toelichting uitgangspunten
  - Presentatie visie pilotlocaties
  - Uitwisselen ideeën
  - Confrontatie plannen versus uitgangspunten
  - Verbeterpunten voor visies en uitgangspunten voor beleid
  - Belemmeringen vanuit regelgeving

Stap 2: Schetsplan

- bijstellen/aanscherpen uitgangspunten
- participatie met de omgeving
- uitwerking visie tot schetsplan ruimtelijk, programma, financieel
- Toetsing schetsplannen aan uitgangspunten
- Tweede bijeenkomst en indien nodig meerdere bijeenkomsten
  - Presentatie aangepaste uitgangspunten
  - presentatie schetsplannen

Stap 3: Definitief plan

- Definitief maken stedenbouwkundig plan, (woningbouw)programma, landschappelijk inpassing etc.
- Uitgangspunten gemeente vertalen naar (ontwerp) beleid

### ***Concept Samenwerkingsovereenkomst***

De afspraken tussen de pilotdeelnemer en de gemeente worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK).