

VAN BOERENERF NAAR WOONERF

Plan van aanpak

Inleiding

Een boer die al generaties lang met trots zijn erf heeft onderhouden, ziet zijn bedrijf niet meer renderen. De schuur staat leeg, het erf begint langzaam te vervallen, en hij twijfelt: stoppen of doorgaan? En wat zijn de effecten daarvan op zulke karakteristieke plekken in ons Friese landschap? Zullen zij hun glans verliezen? Wat als er een oplossing is die beide problemen aanpakt? Wat als we boerenerven nieuw perspectief bieden - voor de eigenaren én voor het landschap? Wat als dat erf kan veranderen in een plek waar gezinnen samenkomen, waar nieuwe woningen het landschap versterken en waar de Mienskip bloeit? Dat biedt ook mogelijkheden om in te spelen op de grote vraag naar met name betaalbare woningen.

Kansen voor boerenerven

In de komende tien jaar komen naar verwachting tientallen agrarische bedrijven in onze gemeente (deels) vrij. Deze erven dreigen te verpauperen of worden benut als (luke) woonboerderijen voor één gezin. Maar stel je voor dat we deze erven transformeren tot levendige plekken met meerdere woningen. Zo bieden we agrarische ondernemers nieuwe mogelijkheden om te blijven ondernemen, en zorgen we ervoor dat het Friese landschap niet alleen behouden blijft, maar ook versterkt wordt. Voor eigenaren van boerenerven betekent dit een unieke kans: door een deel van hun erf te transformeren, ontstaat een nieuwe inkomstenbron die hen in staat stelt om te blijven boeren of een andere functie voor hun erf te vinden. Voor het landschap betekent het dat we verval voorkomen en juist waarde toevoegen door duurzame en landschapsinclusieve ontwikkelingen mogelijk te maken.

Onze opgaven

De transformatie van boerenerven vraagt om maatwerk en visie. We staan voor belangrijke uitdagingen:

- Nieuwe exploitatiekansen en perspectief creëren voor boerenerven, zodat eigenaren kunnen blijven ondernemen, of stoppen en op een goede manier hun erf kunnen overdragen aan nieuwe bewoners.
- Het voorkomen van ondermijning in leegstaande boerderijen
- Behoud en versterking van het unieke Friese landschap, door verpaupering te voorkomen en waarde toe te voegen.
- Het bieden van ruimte voor betaalbare wooninitiatieven, passend bij het platteland en de Mienskip.
- Het ondersteunen van de transitie in het landelijk gebied, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit en het karakter.

Meer dan alleen wonen

Een boerenerf is meer dan een plek waar gewerkt en gewoond wordt. Boerenerven zijn een wezenlijk onderdeel van ons landschap. Het vertelt het verhaal van onze agrarische geschiedenis en draagt bij aan de herkenbaarheid van het Friese landschap. Door transformatie mogelijk te maken, blijven deze verhalen zichtbaar en versterken we het unieke Friese landschap.

Elke transformatie levert een win-winsituatie op: eigenaren krijgen nieuwe kansen om hun erf rendabel te maken, terwijl het Friese landschap profiteert van behoud en versterking van zijn unieke kwaliteiten. Door een erf te transformeren, behouden we het karakter van het landschap. We zorgen ervoor dat de ruimtelijke samenhang blijft, met een hoofdgebouw en erf die een geheel vormen. Tegelijkertijd kunnen we kansen creëren: voor betaalbaar wonen, natuurbeheer en zelfs innovatieve woonvormen. Het behoud van cultuurhistorische waarde, gecombineerd met duurzame oplossingen, maakt dat deze transformaties het verhaal van het Friese platteland een nieuwe, hoopvolle bladzijde geven.

UITGANGSPUNTEN VOOR DE TRANSFORMATIE VAN BOERENERVEN

De transformatie van boerenerven biedt unieke kansen om eigenaren perspectief te bieden, nieuwe woningen toe te voegen én het Friese landschap te versterken. Projecten zijn maatwerk: iedere ontwikkeling voegt waarde toe aan het erf én de omgeving. De volgende kaders zorgen ervoor dat beide doelen hand in hand gaan:

1. Een vitaal buitengebied

- De transformatie van een boerenerf draagt bij aan een leefbaar, vitaal en aantrekkelijk platteland voor landbouw, natuur, recreatie en wonen.
- De nieuwe invulling sluit aan bij de wensen van de Mienskip én versterkt de gemeenschap sociaal en economisch.
- Door verpaupering tegen te gaan, behouden we de unieke kwaliteit en charme van het Friese landschap.
- Woonprogramma dat aansluit bij de lokale woningbehoefte:
 - Het programma bestaat voor minimaal twee derde deel uit betaalbare woningen. 30% van de woningen is goedkope koop of sociale huur
 - Het aantal te bouwen woningen en bijbehorend volume is passend bij de maat en schaal van het erf.
 - De woningen kunnen onderdeel uitmaken van de boerderij (bij behoud van de agrarische functie)
- De ontwikkeling draagt bij aan klimaatadaptieve leefomgeving en een circulaire economie, water en bodem zijn sturend

2. Respect voor het landschap en de omgeving

- Elke transformatie is maatwerk en sluit aan bij het specifieke toekomstperspectief van het gebied. Dit kan variëren van wonen dichtbij dorpskernen tot behoud van een agrarische functie of natuur- en landschapsbeheer.
- Agrarische gronden blijven bij het erf betrokken bij een transformatie. Zo voorkomen we versnippering en behouden we de historische samenhang tussen het erf en het omliggende landschap.
- De erftransformatie mag geen afbreuk doen aan de duidelijke grens tussen bebouwd gebied (dorpen en steden) en het omliggende landelijke gebied. We houden de grens tussen dorpen, steden en het platteland helder.
- Bij elke transformatie kijken we naar de ligging van het erf in relatie tot omliggende voorzieningen, zoals dorpen, infrastructuur en natuurgebieden. Zo zorgen we voor een optimale balans tussen bereikbaarheid en het behoud van rust en ruimte.
- Initiatieven worden lokaal gedragen

3. Passende uitstraling van boerenerf

- Sloop van verpauperde of landschapsontsierende bebouwing, of restauratie van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.
- Kwaliteitsverbetering van de inrichting, het landschap, sloten en opgaand groen
- Bijdragen aan sociaal-maatschappelijke opgaven
- Het erf behoudt zijn authentieke uitstraling met een hoofdgebouw en bijgebouwen die aansluiten bij de sfeer van stallen of schuren. Private tuinen en erfafscheidingen worden vermeden.
- Het aantal woningen en hun omvang zijn afgestemd op de schaal van het erf en passend in het landschap.

4. Duurzaamheid en ecologie stimuleren

- Initiatieven zijn klimaatadaptief, met oplossingen zoals lokale waterberging en circulair bouwen.
- Gebouwen en erven zijn natuurinclusief en dragen bij aan de biodiversiteit.
- Het initiatief is water- en bodemsturend.
- De bodemkwaliteit en archeologische waarde van het gebied worden gerespecteerd.

PILOTS: LEREN EN AANSCHERPEN

Om deze kaders te testen en te verfijnen, starten we met een aantal pilots op boerenerven in Hemelum, Oosthem en Arum. De keuze van de pilots is op basis van een ingediend initiatief, en bestaande milieu en handavingsopgaven op deze locaties. Door samen te werken met eigenaren, experts en andere overheden ontwikkelen we regels die niet alleen beschermen wat waardevol is, maar ook ruimte geven aan vernieuwende en haalbare plannen.

Basis van de pilot

Het idee van de pilot is om aan de hand van een aantal concrete plannen beleid op te stellen voor de transformatie van boerenerven. Als basis voor de plannen is hierboven een aantal uitgangspunten geformuleerd. Op basis daarvan wordt in een drietal stappen voor de erven een plan uitgewerkt. Bij elke stap worden de plannen getoetst aan de uitgangspunten. Dat kan leiden tot aanpassing van de plannen, maar kan ook inzichten opleveren die vragen om aanpassing van de uitgangspunten. Per stap is ook de vraag welke regelgeving een goede transformatie mogelijk belemmeringen oplevert en welke aanpassingen daarvoor gewenst zijn. Het eindresultaat na drie stappen:

- Een concept beleidskader
- Concrete, haalbare voorstellen voor de pilotlocaties
- Inzicht in belemmeringen in regelgeving en hoe dit op te lossen.

Opzet van de pilots

Het doel van de pilots is om de uitgangspunten van het beleid aan te scherpen en anderzijds zorgend dat de uitgangspunten voor beleid leiden tot plannen die financieel ook haalbaar zijn.

De ontwikkelingen van de plannen en het (ontwerp beleid) doen we in drie stappen. Elke stap voorziet in de wisselwerking tussen het te ontwikkelen (ontwerp-) beleid en het opstellen van (haalbare) plannen. Tussenschakels worden in gezamenlijke bijeenkomsten gepresenteerd en besproken. We nodigen andere overheden, Hûs en Hiem en experts uit om te reflecteren op de plannen en het beleid.

Stappenplan

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:
 - Presentatie aangepaste uitgangspunten
 - presentatie schetsplannen

Stap 3: Definitief plan

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

- Slotbijeenkomst:
 - Presentatie (ontwerp) beleid gemeente
 - Definitieve plannen

Vervolg

Na stap 3 kan het ontwerpbeleid voor besluitvorming voorgelegd worden aan college en raad. Omdat het om nieuw beleid gaat, zal dit in het kader van de inspraakverordening 6 weken ter inzage gelegd moeten worden. Het is vervolgens aan de gemeenteraad om het nieuwe beleid vast te stellen.

Na de definitieve vaststelling van het beleid kunnen de initiatiefnemers hun plannen indien bij de gemeenten en een omgevingsvergunning aanvragen

Mogelijke uitkomsten voor de eigenaren:

- Haalbare businesscase binnen beleidskader: initiatief indienen bij gemeente
- Businesscase niet haalbaar binnen beleidskader: Alternatief plan binnen grenzen bestemmingsplan mogelijk (bestaande regelgeving)
- Behoud bestaande situatie

Capaciteit

Voor de organisatie van de pilot wordt een gemeentelijke procesmanager ingezet. Voor de toetsing van initiatieven en het uitwerken van de uitgangspunten tot beleid kan door inzet van eigen capaciteit. De belangrijkste inzet voor de toetsing van de pilot plannen en het uitwerken van de uitgangspunten naar beleid zijn in ieder geval:

- Beleidsmedewerker RO
- Stedenbouw en landschap

Dit betreft in principe het voorzetten van inzet vanuit de Taskforce wonen.

Daarnaast zal de inzet bij de bijeenkomsten en het toetsen van de plannen afhangen van de aard van de ingediende plannen, zoals Duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulariteit of (gastvrijheids)economie.

Voor de ondersteuning van de initiatiefnemers is er een aanbod vanuit het programma van de Rabobank “Boeren, wonen en natuur”. De drie eigenaren van de pilotlocaties willen gebruik maken van deze ondersteuning.