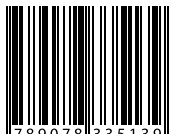


Handreikingen bij boerderijonderzoek
en bij functieverandering Adressen
handige informatie

isbn 90 78335 13 0



9 789078 335139

STICHTING IJsselhoeven



deel 11 van de IJsselhoevendocumentatie
IJsselhoeven in de IJsselvallei
behoud door verandering

Inhoud van de IJsselhoevendocumentatie

1. Een overzicht van de IJsselhoevendocumentatie, het project 'IJsselhoeven, schakelen en verbinden' en de Stichting IJsselhoeven welke informatie hebben we, wat heeft de Stichting IJsselhoeven gedaan en hoe gaan we verder?
2. Atlas van de IJsselhoeven
een atlas met kaarten, foto's van de boerderijen in de IJsselvallei, op CD
3. Minne aan de Rivier
een essay over het gewone, het bijzondere van de goede kant van de IJsselvallei
4. De historie van de landbouw en de hoeven in de IJsselvallei
de IJsselhoeven als getuigen van een rijk agrarisch verleden
5. De geschiedenis van het hoogstamfruit in de IJsselvallei
fruitteelt, tientallen jaren een bloeiende bedrijfstak
6. Verhalen over de IJsselhoeven en de IJsselvallei
drie verhalen opgetekend door bewoners in het gebied
7. De noordelijke IJsselvallei: identiteit en ontwikkeling
wat zijn de kernkwaliteiten van het gebied?
8. Een beschrijving van de IJsselhoeve en het erf
de uitkomsten van de hoevegesprekken: kenmerken van IJsselhoeven en erven
9. Nieuwe ontwerpen voor boerderijen en erven in de IJsselvallei
de resultaten van de bijeenkomsten 'ontwerpen aan boerderijen'
en 'ontwerpen aan erven en tuinen'
10. Onderhoud en behoud van boerderijen
een onderhoudswijzer voor de IJsselhoeven
11. Handreikingen bij boerderijonderzoek en bij functieverandering
Adressen
handige informatie

Het project 'IJsselhoeven, schakelen en verbinden' is mogelijk gemaakt door een bijdrage van het Belvédère programma, de provincie Overijssel, de provincie Gelderland, de gemeente Voorst, de gemeente Epe, de gemeente Olst-Wijhe, het Prins Bernhard Cultuurfonds Overijssel, het Innovatiefonds van Het Oversticht en de inzet van vrijwilligers en bewoners.

Handreikingen bij boerderijonderzoek en bij functieverandering Adressen

handige informatie

Handreiking bij boerderijonderzoek
geschreven door Gerrit Kouwenhoven, streekarchivaris;
met commentaar van Judith Toebast SHBO;
geredigeerd door Willemien Hartmans

Handreiking bij functieverandering is geschreven door Gerard Hendrix,
op basis van informatie van Helmer Wieringa, Land & Co

deel 11 van de IJsselhoevendocumentatie

Uitgave Stichting IJsselhoeven, Veessen
januari 2006

I N H O U D

Meer weten over het verleden van de eigenboerderij. 3	
Hoe pak ik dat aan?	
Handreiking bij functieveranderingen van boerderijen 10	
Adressen 19	

Auteur:

Gerrit Kouwenhoven, streekarchivaris
Judith Toebast, SHBO
Willemien Hartmans
Gerard Hendrix
Helmer Wieringa, Land & Co

Foto's:

foto omslag: Lies Holstein, HX
eigen collectie Stichting IJsselhoeven

Eindredactie:

werkgroep IJsselhoeven, Paula van Houten

Ontwerp en opmaak:

Jos Hendrix, Groningen

Drukwerk:

Scholma Druk BV, Bedum

ISBN 90 78335 13 0

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande toestemming van de uitgever.

Meer weten over het verleden van de eigen boerderij. Hoe pak ik dat aan?

In dit hoofdstuk treft u een stramien aan, dat u kunt gebruiken als u wat meer over een bepaalde boerderij te weten wilt komen. De handleiding is geschreven door de heer Kouwenhoven, archivaris van het streekarchivariaat Noord-Veluwe, aangevuld met informatie van de Stichting Historisch Boerderijonderzoek in Arnhem.

Eerste stappen: begin dicht bij huis

1. Noteer wie er nu woont en uit uw geheugen (of dat van oudere bureu) wie er gewoond hebben.
2. Noteer wie nu eigenaar is en uit uw geheugen en/of uit het geheugen van oudere bureu en oude verkoopakten die u in huis heeft, wie eigenaar geweest zijn en wanneer de verkoop of vererving heeft plaatsgevonden.
3. Noteer uit de verkoopakten de kadastrale nummers. Die bestaan altijd uit drie elementen: een gemeentenaam, een sectieletter en een perceelsnummer.
4. Noteer de naam van de boerderij. Is die ook op de boerderij aangebracht? Wat betekent de naam? Heeft de boerderij meerdere namen gehad? Zijn de veldnamen te relateren aan het gebied waarin de boerderij staat?
5. Kijk of er jaartalstenen zijn en noteer die. Initialen van twee mensen boven elkaar duiden vaak op een echtpaar. De achternaam wordt nog al eens met twee initialen weergegeven in plaats van met een. De tweede letter is dan afkomstig van het begin van een tweede of derde lettergreep: LLV is Lubbertus Langevoord, HWH is zijn vrouw Hermina Westerhoff (te vinden op de Stoom in Veessen). Zitten ergens anders in huis nog jaartallen of andere informatie? Bijvoorbeeld ingegraveerd in balken? De ankers of stenen betekenen niet altijd dat het een bouwjaar betreft, het kan ook een verbouwing betreffen. Initialen



van bouwvakkers, telmerken, timmermansmerken kunnen ook voorkomen op houtconstructies.

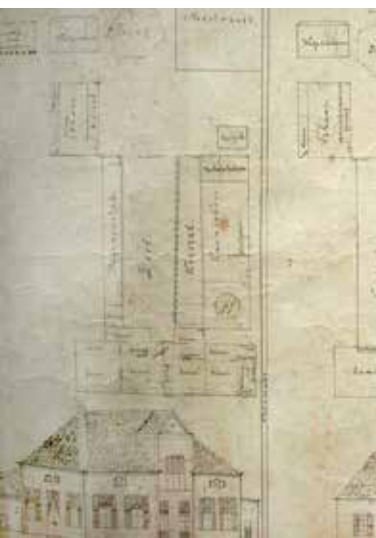
6. Beschrijf de ligging van de boerderij: deeldeuren naar de weg? Of juist het voorhuis? Waren er voor eventuele ruilverkavelingen andere wegen in de buurt? Was de ligging van de boerderij ten opzichte van de weg toen logischer? Hoeveel achterhuizen staan er naast elkaar? Hadden ze een speciale functie? Waar sliepen de meiden en de knechten? Staan er een of meer monumentale bomen? Welke soort? Hoe groot is het erf van de boerderij? Een tekening of schets van het erf werkt vaak verduidelijkend. Plaats een windrichting hierbij (NOZW). Op de schets kan men ook de bijgebouwen ten opzichte van elkaar zien. Plaats de functie van het bijgebouw op de tekening, bijvoorbeeld bakhuis, varkenshok, enz. Is er een boomgaard, moestuin enz.? Hoe is de erfbeplanting, de erfafscheiding?
7. Verzamel oude en nieuwere foto's uit de familie of nazaten van eerdere eigenaren. Vaak staat (een deel van) de boerderij op de achtergrond van familiekiekjes. Loop daarom door de familiealbums heen. Staat de boerderij op een schilderij?
8. Fotografeer de boerderij van alle kanten. Maak ook foto's van het interieur en de bijgebouwen.
9. Zijn er nog namen van knechten en meiden bekend?
10. Is de boerderij een monument? Onderscheid kan worden gemaakt tussen een gemeentelijk- of rijksmonument. Als de boerderij een rijksmonument is, kan bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg in Zeist (www.rdmz.nl) in het archief materiaal in de vorm van tekeningen, literatuur of foto's aanwezig zijn. Bij een gemeentelijk monument is er mogelijk een beschrijving bij de gemeente aanwezig.



11. Algemene streekinformatie kan nuttige gegevens opleveren omtrent de ontwikkeling van het gebied en de daar liggende boerderijen. De relatie van de boerderij ten opzichte van andere boerderijen wordt misschien duidelijker. Boerderijen bevatten streekeigen details, waardoor het nuttig is de streekeigen kenmerken te vergelijken met de eigen boerderij (het vergelijken van materialen en details).
12. De historische atlas kan nuttige kaarten bevatten voor onderzoek naar bijvoorbeeld de naam van de boerderij, en of de boerderij in deze uitgave van de atlas al aanwezig was.
13. Oude luchtfoto's kunnen bruikbare informatie bevatten.
14. Probeer het gebruik van de boerderij door de tijd te achterhalen en noteer de huidige functie.

Verder onderzoek

1. Bekijk als het kan de internetpagina www.dewoonomgeving.nl. Deze site bevat alle 17.000 oorspronkelijke kadastrale minuutplannen van 1830 van Nederland. Staat op de kaart van 1830 reeds een boerderij? Met een naam? Lijkt de vorm van de plattegrond op de huidige? Welk kadastraal nummer staat er bij? Welke sectie is het?
2. In het gemeentearchief kunt u met behulp van het kadaster de eigenaren terugzoeken tot 1830. Neem hiervoor alles wat u aan aantekeningen hebt altijd mee. Het kadaster is in 1830 landelijk opgezet om de belasting op onroerend goed eerlijk te verdelen. Met een beetje geluk vindt u een bouwjaar: "dj 1884 stichting" betekent dat in het dienstjaar van het kadaster 1884, dat kan ook zijn in werkelijkheid in 1883, een gebouw is gesticht. "dj 1892 expiratie" betekent dat in dat dienstjaar de periode van vrijdom van belasting afloopt die



- iedereen kreeg die een nieuw huis stichtte.
3. Er is kans dat u in het gemeentearchief de bewoners vanaf 1850 of 1860 kunt achterhalen met behulp van het bevolkingsregister 1850 - 1938. Moeilijkheid hierbij is, dat oude woonhuisnummers vaak niet zijn te traceren. Als ze erbij staan, noteer de meiden en knechts. Controleer alle datums met behulp van de burgerlijke stand, dat zijn de akten van geboorten 1811 - 1902, huwelijken 1811 - 1932, overlijden 1811 - 1952. Ook hier geldt: neem alles wat u aan aantekeningen al hebt, steeds mee. Na ongeveer 1890 staan de knechts en meiden in ieder geval in Heerde niet meer bij de baas genoteerd, maar in een aparte administratie. Dan zijn ze nauwelijks te achterhalen. Wel de knechts en meiden op hun eigen naam, maar niet alle knechts en meiden van een bepaalde boer. Na ongeveer 1920 zijn er woningkaarten waarop per woning kort de hoofdbewoner en de inwonende mensen staan vermeld en dan lukt dit mogelijk weer wel.
 4. Een klein kansje geven hinderwetvergunningen in het gemeentearchief sinds ongeveer 1880, als de boer motorkracht inschakelde voor bijvoorbeeld karnen.
 5. Vanaf ongeveer 1900 - 1920 zijn er in het gemeentearchief bouwvergunningen als een grote verbouwing of nieuwbouw heeft plaatsgevonden. Als het goed is zijn er tekeningen bij.
 6. In de gemeentearchieven van Heerde en Epe is het mogelijk om in het notariële archief oude verkoopakten en eventueel boedelinventarissen te vinden. Dit kan een geduldskarwei zijn! Deze gaan terug tot ongeveer 1811. De notariële archieven van Olst en Wijhe liggen waarschijnlijk in het Historisch Centrum Overijssel (vroeger rijksarchief) in Zwolle; die van Voorst in het Gelders Archief (vroeger rijksarchief) in Arnhem.
 7. Steek uw licht op bij de plaatselijke historische vereniging. Uiteraard bent u



daar al lid van. Hebben zij al eens gepubliceerd over boerderijen of hun bewoners? Ampt Epe heeft een volledige index van al hun publicaties op hun internetsite staan. Daarentegen heeft deze vereniging geen eigen documentatiecentrum. Heerde weer wel. Daar zijn ook oude foto's. Ook de gemeenten Olst-Wijhe en Voorst hebben elk hun eigen onderkomen.

Sneeuwbaaleffect

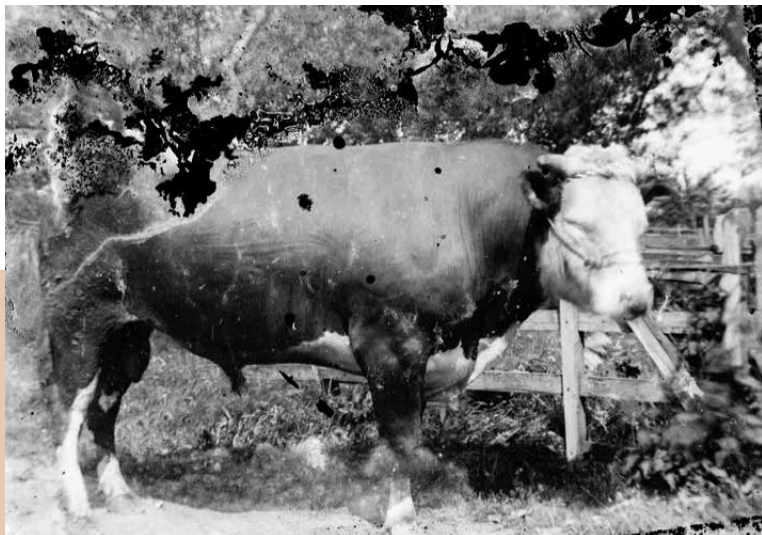
De meeste boeken geven achterin literatuur- en bronnenlijsten; de meeste internetsites geven links naar verwante pagina's. Maak hier gebruik van! Dit werkt ook met mondelinge contacten, maar noteer wel goed van wie u wat gehoord hebt! Zoek met google op internet geavanceerd naar de exacte woordcombinatie "historisch boerderijonderzoek".

Instanties

- Stichting Historisch Boerderijonderzoek, Schelmseweg 89, 6816 SJ Arnhem tel.026-3576 222. De SHBO is het landelijk instituut voor boerderijonderzoek en plattelandscultuur. Zij heeft een uitgebreid archief met foto's en tekeningen van boerderijen en een uitgebreide bibliotheek met boeken van en over boerderijen. Verder publiceert SHBO een aantal boeken over o.a. de bouwconstructies, de boerderijtypen, boerderijontwikkelingen per provincie enz. Voor degene die een diepgaander onderzoek wil uitvoeren en ook het type boerderij, de constructie, de indeling, het erf, enz. wil bekijken kunnen deze boeken erg interessant zijn

Enkele publicaties zijn:

- Stichting Historisch Boerderijonderzoek, Het boerderijenboek (2003)- E.L. van Olst, Mappen Landelijke Bouwkunst



- Streekarchivariaat Noord – Veluwe. Gemeenten Hattem, Heerde en Epe. Archivaris G. Kouwenhoven. www.hattem.nl doorklikken op streekarchivariaat. Maandag in het gemeentehuis van Heerde, donderdag in Epe
- Gemeentearchief Voorst in Twello, geopend op maandag van 09.00 tot 17.00 uur, gemeentehuis, kamer 24, tel. 0571 27 92 58
- Gemeentearchief Wijhe in Wijhe. Tel. gemeente 0570 56 80 80
- Gemeentearchief Olst in het stadsarchief in Deventer, www.sabdeventer.nl, tel. 0570 693887 of 693713 of 663577 of 693740
- Historisch Centrum Overijssel, Eikenstraat 20, 8021 WX, Zwolle, tel. 038-4266300 www.historischcentrumoverijssel.nl
- Gelders Archief, Markt 1, 6811 CG Arnhem, 026 352 16 00, www.geldersarchief.nl
- Heerder Historische Vereniging, Villa Jacoba, Dorpsstraat 55 in Heerde, tel. 0578 69 52 30 <http://home.hccnet.nl/h.h.v/>
- Historische vereniging Ampt Epe www.ampt-epe.nl, secretaris Dorry te Riele, Dorpsstraat 12, 8171 BP Vaassen, tel. 0578 56 06 54
- Oudheidkundige Kring Voorst, Stationsstraat 59a, 7391 EJ Twello, tel. 0571 27 70 90. <http://home.wanadoo.nl/okv/index.htm>
- Historische Vereniging Wijhe, Kerkstraat 34, 8131 BZ Wijhe, tel. 0570 521 062
- Historische Vereniging Het Olster Erfgoed, Veerweg 4, 8121 AA Olst, tel. 0570 564415



Internet informatie en literatuur

- www.ijssselhoeven.nl
- www.hetverhaalachterdeboerderij.nl
- www.gelderlandinbeeld.nl, geeft veel foto's, maar niet van Marle en Welsum
- www.dewoonomgeving.nl; op deze site staan alle kadastrale minuutplannen, dat zijn de originele eerste kaarten van het kadaster van 1830
- Bertus van den Bremen, "Dienen aan de dijk". Over boerenknechten en meiden. Een aanrader!
- "Boerderijen bekijken" Uitgave Stichting Historisch Boerderijonderzoek in Nederland. Samengesteld en geredigeerd door P.A.M. van Wijk. Uitgave Stichting Historisch BoerderijOnderzoek, 1985.
- Dr D. Otten. "Boerderijnamen in Heerde"
- Annie Oostenbroek – Dutschun. Streekromans. Voor de sfeer
- Kadastrale Atlas Heerde Veessen.
- Kadastrale Atlas Nijbroek.
- M.W. Heslinga: "Veessen. Dorp aan den dijk". Sociaalgeografische monografie, 1945
- Koldewij ea red., "Binnen bij Boeren, wonen en werken in historische boerderijen", Zwolle, Waanders, 2003, ISBN 90 400 8885 3
- Sietse van der Hoek "Boerenbouw", Stichting Open Monumentendag, Amsterdam, 2003, ISBN 90-806181-3-6



Handreiking bij functieveranderingen van boerderijen

De handreiking die u in dit hoofdstuk vindt, hebben we in de IJsselhoevendocumentatie opgenomen omdat boerderijen nu en in de toekomst van functie veranderen. De bewoners, of de nieuwe bewoners, willen de boerderij voortaan gebruiken voor iets anders dan een landbouwbedrijf. Het kan dan gaan om recreatie & toerisme, zorg & welzijn, een bedrijf, een kantoor, meerdere wooneenheden, een theetuin of een andere activiteit.

Het blijkt dat het bedenken van een nieuwe functie één ding is; het gerealiseerd krijgen ervan is iets heel anders.

Te vaak komt het voor dat men al ruzie heeft in de buurt of met de gemeente, voor sprake is van een aanvraag of dat de BEM (Bureau Eerlijke Mededinging) op de stoep staat, omdat de vergunningen niet blijken te kloppen. Of het krijgen van een vergunning duurt zo lang, door onzorgvuldige procedures, dat de ondernemer de schik eraf heeft en clandestien of 'gedoogd' verder gaat.

Het stappenplan dat nu volgt, geeft een globale route aan die u kunt bewandelen als u iets nieuws wilt beginnen. We hebben beschreven welke stappen u als een 'ondernemer' moet zetten om tot functieverandering van de woning of het bedrijf te komen. Het kan gaan om een vrijkomende agrarische bebouwing (een VAB) of de verandering in een bestaande bedrijfs- dan wel woonsituatie.

Dit stappenplan is heel algemeen gehouden. Zo gelden voor monumenten speciale regelingen en voorschriften. De situatie is anders als sprake is van ligging van de woning aan de rand van een dorp of wanneer het gaat om functiever-



andering in een ‘landbouwontwikkelingsgebied’ (reconstructie). Ook verschilt de situatie in Gelderland van die in Overijssel en is in iedere gemeente weer ander beleid van kracht. We hebben geen poging gedaan om iedere situatie te beschrijven. Daarvoor moet u dieper spitten.

Dit is dus een beknopt stappenplan. Er zijn veel uitgebreidere. Aan het einde van dit hoofdstuk hebben we een paar suggesties opgenomen die u weer verder brengen. Overigens zijn we niet ingegaan op het rondzetten van de financiering en hoe u tot een sluitende exploitatie kunt komen. Ook daarvoor zijn vele handleidingen.

NB. Wij spreken u aan als ondernemer, want we gaan ervan uit dat sprake is van investeringen en dat u de zaken bedrijfsmatig aanpakt.

Stappenplan voor een ondernemer bij functieverandering

Stap 1. Wilt u als ondernemer echt iets nieuws gaan opzetten?

Voordat u als ondernemer op pad gaat met het idee, maakt u eerst een goede zelfanalyse. In deze fase moet de ondernemer vooral kritisch kijken naar zijn/haar eigen situatie in relatie tot de eigen ambities, de eigen plek, de financiële situatie, de leeftijd en gezondheid. Kortom: dromen is een, met beide voeten op de grond staan is twee.

In een goed bedrijfsplan komen deze aspecten ook aan de orde. De ondernemer zou een dergelijk plan (verkrijgbaar bij de Kamer van Koophandel) kunnen gebruiken om zelfonderzoek te doen.

In deze fase laat je zeker nog niet het achterste van de tong zien.



Concrete punten

- Zijn de kwaliteiten en kennis van ondernemer en gezin voldoende? Wie moet het straks gaan doen? Welke gezinsleden worden erbij betrokken? Staat iedereen in huis erachter? Is het geen nood-sprong, want dat hou je nooit lang vol.
- Is de plek de goede plek: gebouwen, bereikbaarheid of de buurt. Of zitten daar al gelijk zoveel haken en ogen aan dat het plan het nooit zal halen.
- De nieuwe activiteit staat sterk als deze bijdraagt aan wat de gemeente/gemeenschap wil. De ondernemer moet dit kunnen vertellen. Hij/zij is 'naar buiten gericht' in tegenstelling tot de 'naar binnen gerichte' landbouw. Plannen die uitsluitend vanuit individueel belang denken, struikelen: zie stap 2.
- In het geval van een boerenbedrijf kan het gaan om verbreding, dat wil zeggen een nevenactiviteit op het agrarisch bedrijf zoals zuivelverwerking, een theetuin, zorgverlening, een boerengolfbaan, bed and breakfast, terwijl het agrarisch bedrijf de hoofdtek blijft. Of het gaat om een geheel nieuwe functie als het agrarisch bedrijf ophoudt. Dat moet helemaal duidelijk zijn of in ieder geval worden.
- Oriëntatie bij collega's, ook buiten de gemeente, ook incognito, om te zien hoe dingen werken en om de eigen droom sterker te maken. Denk aan het gehele gezin en de consequenties.

Stap 2. Verzamel informatie

Ook in deze fase bent u nog 'op de achtergrond' bezig en vertelt u uw plan nog niet, want voordat u het weet worden er al standpunten in-



Coöperatieve Stoomzuivelfabriek No. 207	
„De Boerenstand“ te Terwolde.	
AFREKENING No. 15 v.d. 11 = 24/1 '43	
Overzichtheid geleverde melk	1803 K.G.
Verprijde	310
Eijs per 100 K.G.	987
Billing	17796
Bij voor:	
Ondermelk	
Kaasemelk	
Kleinmelk	002
Totaal	17798
Al voor:	

genomen en is het veel moeilijker om te laten zien dat u niet over één nacht ijs gaat.

U gaat in deze fase na wat allemaal aan beleid bestaat of in ontwikkeling is, om in te kunnen schatten hoe haalbaar het idee is, gezien het beleid en de voorschriften. Laat u in deze fase niet ontmoedigen door verhalen van anderen maar bijt u ook niet vast in 'precedenten': 'die en die hebben ook vergunning gekregen', want de situatie kan telkens weer anders zijn.

Concrete punten:

- Ga gemeentelijk plattelandsbeleid na, vraag nota's, collegeprogramma, lees stukken van het bestemmingsplan, vraag info over horeca, algemene politie verordening, de milieuwet. En dat is allemaal geen makkelijke kost! Als het om het bestemmingplan gaat, vraag dan om een kopie van regels en van beleid voor de plek waar het om gaat. Vraag informatie en vraag niet: mag ik een camping beginnen? Want dan liggen er uitspraken voor je het in de gaten hebt.
- Verzamel technische info via beroepsorganisaties, collega's etc. en regel-info: veiligheid, HACCP, ARBO, verzekering, vestigingseisen. Wat zijn de eisen vanuit een beroepsorganisatie, als die er is? In het geval van een horeca of deels horecabestemming: het Bureau Eerlijke Mededinging (de BEM) houdt de ontwikkelingen in het landelijk gebied goed in de gaten.
- Verzamel informatie - concreter dan bij stap 1 - over andere collega's die met dezelfde of vergelijkbare activiteiten bezig zijn.



Wordt er al samengewerkt? Waar liggen de bedrijven? Wat doen ze precies? Als het gaat om recreatie, dan gaat u natuurlijk bij de VVV kijken: welke routes, welke andere recreatievoorzieningen zijn er.

- Als het om een monument gaat waar aanpassing nodig is, dan is het belangrijk u te verdiepen in het gemeentelijke dan wel nationale monumentenbeleid: dat schept verplichtingen maar geeft wellicht ook (financiële) mogelijkheden.

Stap 3. Scherp het plan aan

Er is nu een zeker plan dat u als ondernemer kunt vertellen. Beslis nu dat u er voor gaat. Op basis van stap 2 moet u de hobbels in kunnen schatten. Heel belangrijk in deze fase is dat u aangeeft dat het niet alleen voor u als ondernemer een goede zaak is wat u gaat doen, maar dat het ook voor de buurt en voor de ontwikkeling van het gebied een goede zaak is. Dat verhaal moet u kunnen vertellen. En realiseert u zich dat als u nu het verhaal gaat vertellen, er dan geen weg terug is: het kan nu niet meer zo zijn dat de kaasboerderij een kinderboerderij wordt of dat er nog een tak bijkomt. Het moet helder zijn wat u wel of niet op touw gaat zetten en waar u vergunning voor gaat aanvragen.

Stap 4. Beleid rond het idee in de gemeente

U krijgt nu te maken met het bestemmingsplan en dergelijke. U bent dat al tegengekomen als onderdeel van stap 2. Nu gaat u verder en bepaalt u meer concreet hoe u te werk moet gaan richting overheid.

Een bestemmingsplan is het meest bindende document voor burger en



overheid. Daarin staat wat op een plek mag en niet mag. Een bestemmingsplan mag idealiter niet ouder zijn dan 10 jaar. Maar de realiteit ter plekke plus het beleid, maken dat een bestemmingsplan soms snel veroudert.

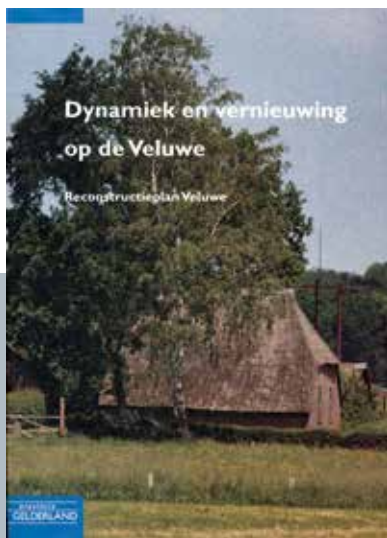
Aanvragen die afwijken van het bestemmingsplan maken meer kans als die gebaseerd zijn op nieuw beleid van de gemeente of van de provincie. Zo is er, op aangeven van de Nota Ruimte, door de provincies meer ruimte gekomen voor functieverandering van voormalige boerderijgebouwen. Sommige gemeenten hebben dit beleid al voor een deel meegenomen in hun plattelandsbeleid of hebben een eigen beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing.

Als het tot gerechtelijke uitspraken komt, dan moet u zich het volgende realiseren: de rechter heeft een broertje dood aan incidentenplanologie: "er is een vraag en dan bedenken wat ermee te doen". De rechter vindt meestal een algemeen beleidsstandpunt van groot belang. Dus hoe meer beleidsondersteuning voor uw plannen, des te beter.

Een nieuwe economische activiteit op het platteland moet een slimme combinatie van individuele belangen en maatschappelijke / gemeentelijke doelen zijn. Kan de ondernemer alleen maar zijn individuele belang vertellen en zich niet verplaatsen in het belang van de gemeente als geheel, dan is de slagingskans gering!

Concrete punten

- Concludeer of er beleid is met betrekking tot uw plannen en indien niet, dan zijn er twee mogelijkheden.



- A Neem stappen om de gemeente om dit beleid te vragen, in algemene zin, los van het eigen idee.
 - B Mobiliseer eerst steun voor het idee bij verschillende partijen vóór de volgende stappen.
- Zoek contact met organisaties of lokale verenigingen of stichtingen die zich bezighouden met uw zaak. Misschien kan de Stichting IJsselhoeven u helpen als het gaat om grotere boerderijen in het gebied.

Stap 5. Uitwerking

Bij stap 4 is het plan met opzet nog ruim gebracht, terwijl u als ondernemer al meer heeft uitgezocht. Werk nu uw plan uit op basis van stap 4, zo nodig met behulp van deskundigen.

Overweeg of het verstandig is om uw plannen te faseren. Alles hoeft misschien niet in één keer. Dat is financieel soms ook beter. Fasering kan in ieder geval verstandig zijn, als een eerste stap in het bestemmingsplan of binnen de milieuvergunning al mogelijk is, omdat voor de verdere ambities wellicht andere vergunningen nodig zijn. Klein beginnen geeft u de tijd om uit te proberen en rond te kijken. U heeft het eindbeeld ondertussen wel voortdurend in het vizier.

Concrete punten

- Wat zijn de specifieke kwaliteiten van de plek en van de ondernemer(s). Wat wilt u uitdragen als unieke punten die uw plannen extra aantrekkelijk maken. U gaat een eigen verhaal schrijven: dat kunnen meerdere zijn, afhankelijk van voor wie het is bedoeld:



gaat het om het verkopen aan een breed publiek, voor financiering of als onderbouwing voor het verkrijgen van vergunningen?

- Als u in deze fase al zicht hebt op het vergunningetraject met betrekking tot het bestemmingsplan, dan kunt u nu ook speciaal aandacht geven aan het informeren van de buurt en anderen die mogelijk belang hebben bij uw nieuwe activiteiten. Zeker als straks sprake is van bestemmingsplanwijziging, dan is het goed om eventuele bezwaren voor te zijn.
- U maakt nu ook concrete plannen voor de realisatie van uw activiteiten. Technische aspecten als de bouw, beplanting, voorzieningen, etc. komen aan bod. Als u kunt laten zien dat u rekening houdt met de specifieke kwaliteiten van de omgeving, is dat een pluspunt.
- Maak alles gereed voor benodigde vergunningen. Dat kunnen er veel zijn. Bij grote plannen, zoals een nieuw landgoed, moet de ondernemer aan allerlei soorten wetgeving denken:
 - waterrichtlijnen;
 - flora- en faunawet;
 - bouwbesluit, welstand;
 - milieuwet incl. eisen van 'visuele inpassing';
 - stankhinder bureu;
 - brandweer, wet geluidhinder, etc.

Stap 6. Aanvragen vergunningen en nagaan wat u al kunt doen, hangende de procedure.

Leg het uitgewerkte plan voor aan de gemeente. Neem niet direct een advocaat mee, maar het kan geen kwaad om niet alleen te gaan. Ga er



niet vanuit dat u iemand tegenover u heeft die uw plan alleen beoordeelt op wat niet kan. Dat is een vooroordeel. U moet te maken krijgen met een meedenkende overheid. Dat is de nieuwe benadering, wel genoemd de ontwikkelingsplanologie.

Concrete punten

- Op basis van stap 4 moet de conclusie worden getrokken welke ruimtelijke ordening procedure van toepassing is.
 - A. Uw plan past niet in het bestemmingsplan: er is een eigen procedure nodig, zgn. artikel 19 procedure; dat kost een aanzienlijk bedrag. Doe dat alleen als het absoluut zeker is dat een plan ook kans van slagen heeft. U weet waar u aan begint.
 - B. Het plan past geheel in het bestemmingsplan via 'recht' of via een zogenaamde wijzigingsprocedure. Dat is de lichtere procedure, die minder tijd en geld kost.
 - C. Het plan past deels in het bestemmingsplan (bijvoorbeeld de verkoop van eigen producten, de ontvangst van mensen, de aanleg van een skybox of biomassacentrale bij een agrarisch bedrijf). Wel milieuvergunningen aanpassen!

Andere vergunningstrajecten hebben weer eigen procedures. U heeft zich daarvan ondertussen een beeld gevormd en gaat ermee aan de slag.

Meer informatie

Nogmaals: informeer u terdege. Dit is slechts een beperkt stappenplan.

Meer informatie over functieverandering, vindt u in:

- "Dansen op de deel, een ideeënboek voor een nieuwe bestemming van boerderijgebouwen", uitgeverij Roodbont, november 2005, ISBN 90-75280-76-9; www.roodbont.nl. Roodbont heeft meer interessante publicaties uitgegeven op het gebied van de ontwikkeling van het landelijk gebied.
- "Nieuwe landgoederen", een brochure te bestellen via fpg@grondbezit.nl.



ADRESSEN

Gelders Erfgoed

Postbus 4040
7200 BA Zutphen
0575-511826
info@gelderserfgoed.nl
www.gelderserfgoed.nl

Gelders Genootschap – Vereniging tot bevordering en instandhouding van de schoonheid van stad en land

Postbus 68
6800 AB Arnhem
026-4421742
info@geldersgenootschap.nl
www.geldersgenootschap.nl

Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie

www.kich.nl

Landschapsbeheer Gelderland

Postbus 1030
6801 BA Arnhem
info@landschapsbeheergelderland.nl
http://www.landschapsbeheergel-
derland.nl

Monumentenwacht Gelderland

Postbus 95
6670 AB Zetten
0488-420222
info@monumentenwacht-gld.nl
www.monumentenwacht-gld.nl

Provincie Gelderland – onderafdeling cultuurhistorie

Postbus 9090
6800 GX ARNHEM
026-3599111
www.gelderland.nl (kijk met name
bij cultuurhistorie)

Provincie Overijssel

Postbus 10078
8000 GB Zwolle
038 4252525
www.overijssel.nl

Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Postbus 1001
3700 BA Zeist
030 – 69 83 211
info@monumentenzorg.nl
www.monumentenzorg.nl

De RDMZ gaat in de loop van 2006 over in
een nieuwe rijksdienst. Zie www.racm.nl

Samenwerkingsverband Cultuurhisto-
rie Gelderland – helpdesk

Postbus 68

6800 AB Arnhem

026-4421742

Stichting tot Behoud van Boerderij en
Erf in Gelderland

Postbus 68

6800 AB Arnhem

026-4421742

Stichting Historisch Boerderij-onder-
zoek

Postbus 649

6800 AP Arnhem

026 - 3576 222

info@shboarnhem.nl

www.shboarnhem.nl

Monumentenwacht Overijssel en Fle-
voland

Ohmstraat 2c

8013 PZ Zwolle

038-4603237 0655747234

info@monumentenwacht-ovfl.nl

Dienst Landelijk Gebied

Postbus 10051

8000 GB Zwolle

038-4271999

www.dienstlandelijkgebied.nl

Kunst en Cultuur Overijssel

Kamperstraat 11-13

8001 BE Zwolle

038-4225030

www.kco.nl

Landschap Overijssel,

Huis De Horte

Poppenallee 39

7722 KW Dalfsen

0529-401731

www.landschapoverijssel.nl

Natuur en Milieu Overijssel

Stationsweg 3

8011 CZ Zwolle

038-4250960

www.natuurmilieu.nl

Stichting IJssellandschap

Postbus 459

7400 AL Deventer

0570-635955

[www.natuurlijk.nl/org/ijsselland-
schap.htm](http://www.natuurlijk.nl/org/ijsselland-
schap.htm)

