ZEEUWS ERFGOED EXPERTTEAM

Nieuwe kansen voor oude boerenschuren

Focussessie, 5 november 2026



Historische boerderijen verdwijnen

- economisch niet meer rendabel;
- veel achterstallig onderhoud;
- geen alternatieve bestemming gevonden;
- of geen opvolger die de gebouwen in stand houdt.

Zeeuws Erfgoed Expertteam (ZEE)

Doel:

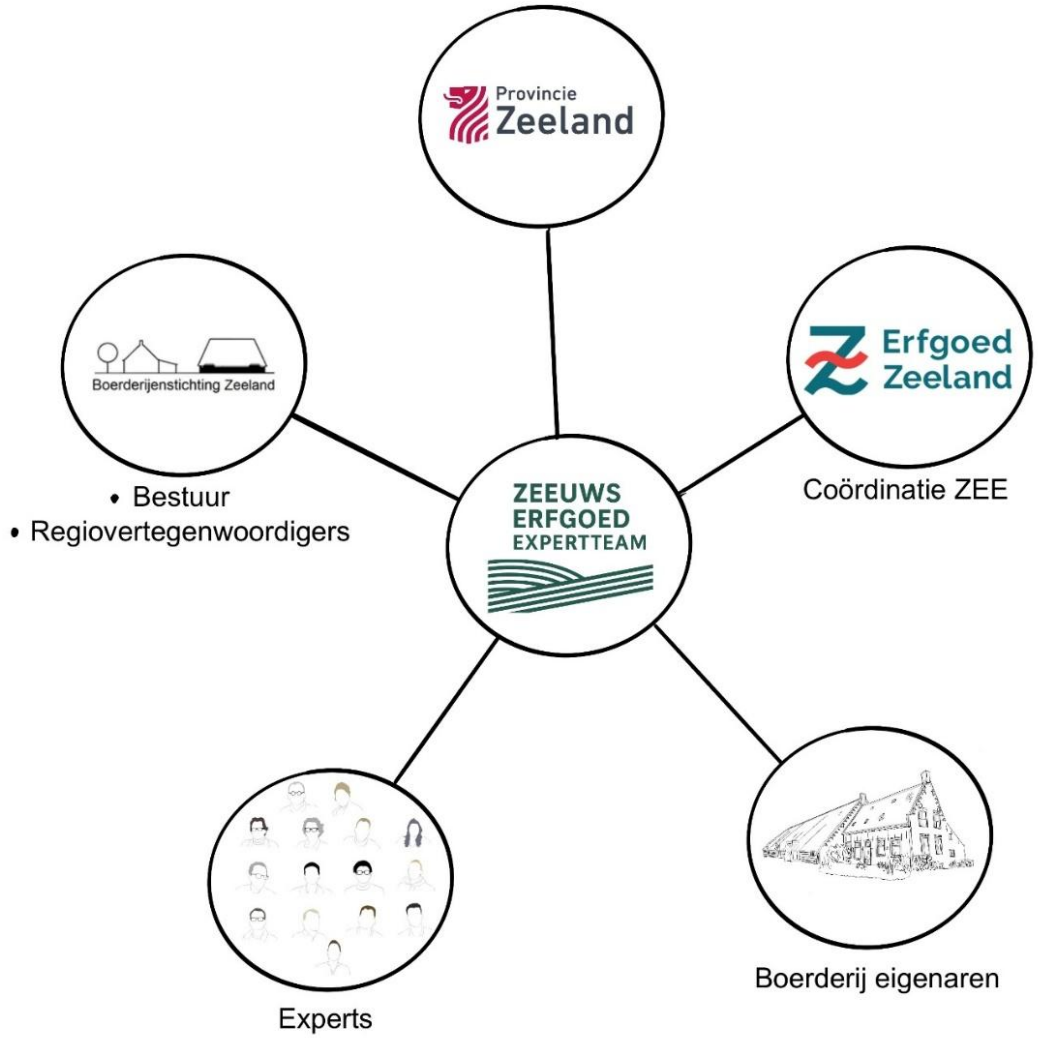
- We helpen eigenaren om in een korte periode een stap te zetten richting behoud of herbestemming.

ZEEUWS
ERFGOED
EXPERTTEAM

Geschiedenis Zeeuws Erfgoed Expertteam

- Boerderijenregisseur ➔ Levien de Putter
- 2024/2025: Pilot Provincie Zeeland, herbestemmingsloods in samenwerking met de Boerderijenstichting Zeeland
- 2026: coördinatie bij Erfgoed Zeeland

Betrokken partijen



Het Zeeuws Erfgoed Expertteam

Specialisten met ieder hun eigen deskundigheid:

- Bouwhistorie
- Bouwkunde
- Architectuur
- Transformatie
- Landschap/erven
- Financiën



Het Zeeuws Erfgoed Expertteam

ZEEUWS ERFGOED EXPERTTEAM



Erfgoed Zeeland

Beschermen
Benutten
Beleven



Casussen in 2026

- Uitgebreid of brainstormsessie
- Verschillende problematiek
- Iedere casus is anders
- Concentratie in regio's

ZEEUWS ERFGOED EXPERTTEAM

Werkwijze:

ZEEUWS ERFGOED EXPERTTEAM

- Eerst een startgesprek
- Samenstellen expertteam
- Brainstormsessie of uitgebreide sessie ter plaatse
- Verslag met o.a. herbestemmingsopties
- Evt. begeleiding gesprek met de gemeente

Uitgangspunt, wat is er nodig (financieel) om de boerderij in stand te houden.

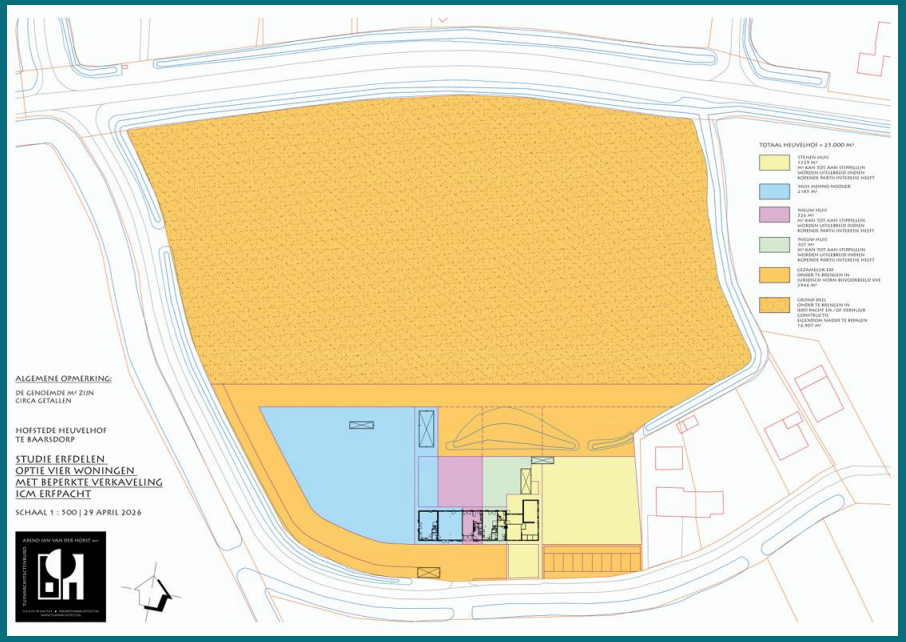


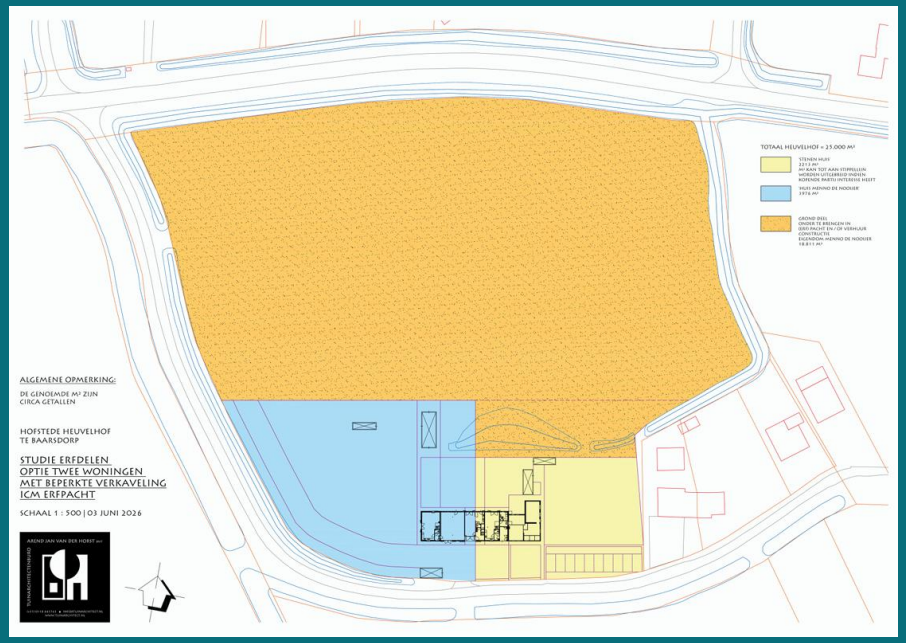
Boerderij bij Krabbendijke

- Juridische bescherming van de gebouwen voor verkoop
- Opties:
  - Verkoop als agrarisch bedrijf
  - Verkoop met ontwikkelvisie
  - Opsplitsen van het erf

Hoeve Heuvelhof







Boerderij bij ‘s-Heer Hendrikskinderen



BOUWWINKEL ZEELAND
ADVISEURS & ARCHITECTEN

Bouwhistorische verkenning met waardestelling

Boerderijcomplex



(1)

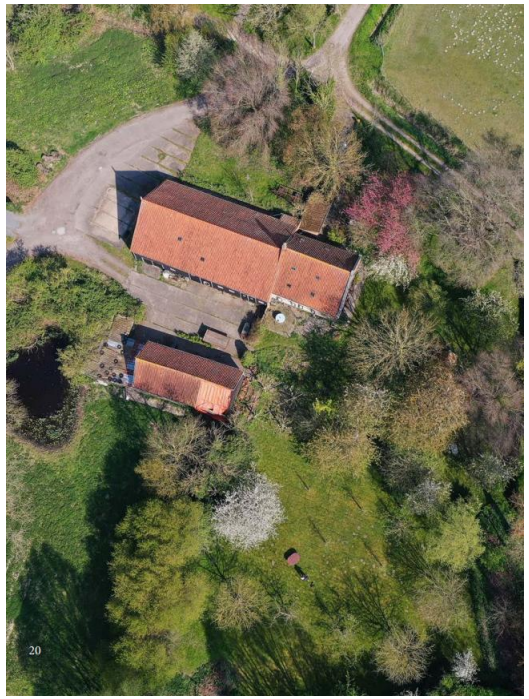
BWZ adviseurs en architecten

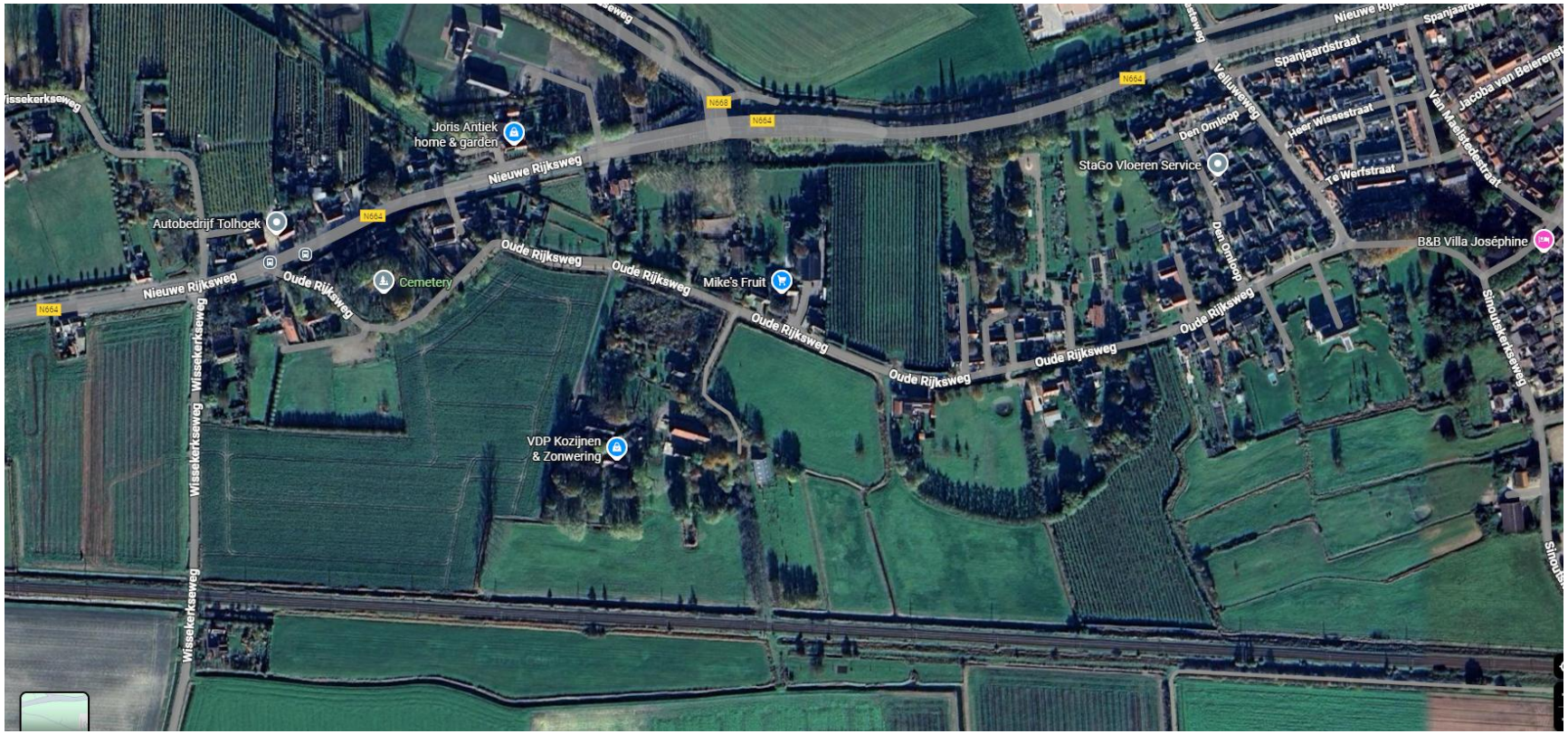
Middelburg

1

- RO-beleid gemeente en provincie
- Omgevingsplan
- Eventuele bestaande tekeningen
- Eerdere vergunningen
- Bouwhistorische verkenning
- Uittreksel uit het monumentenregister

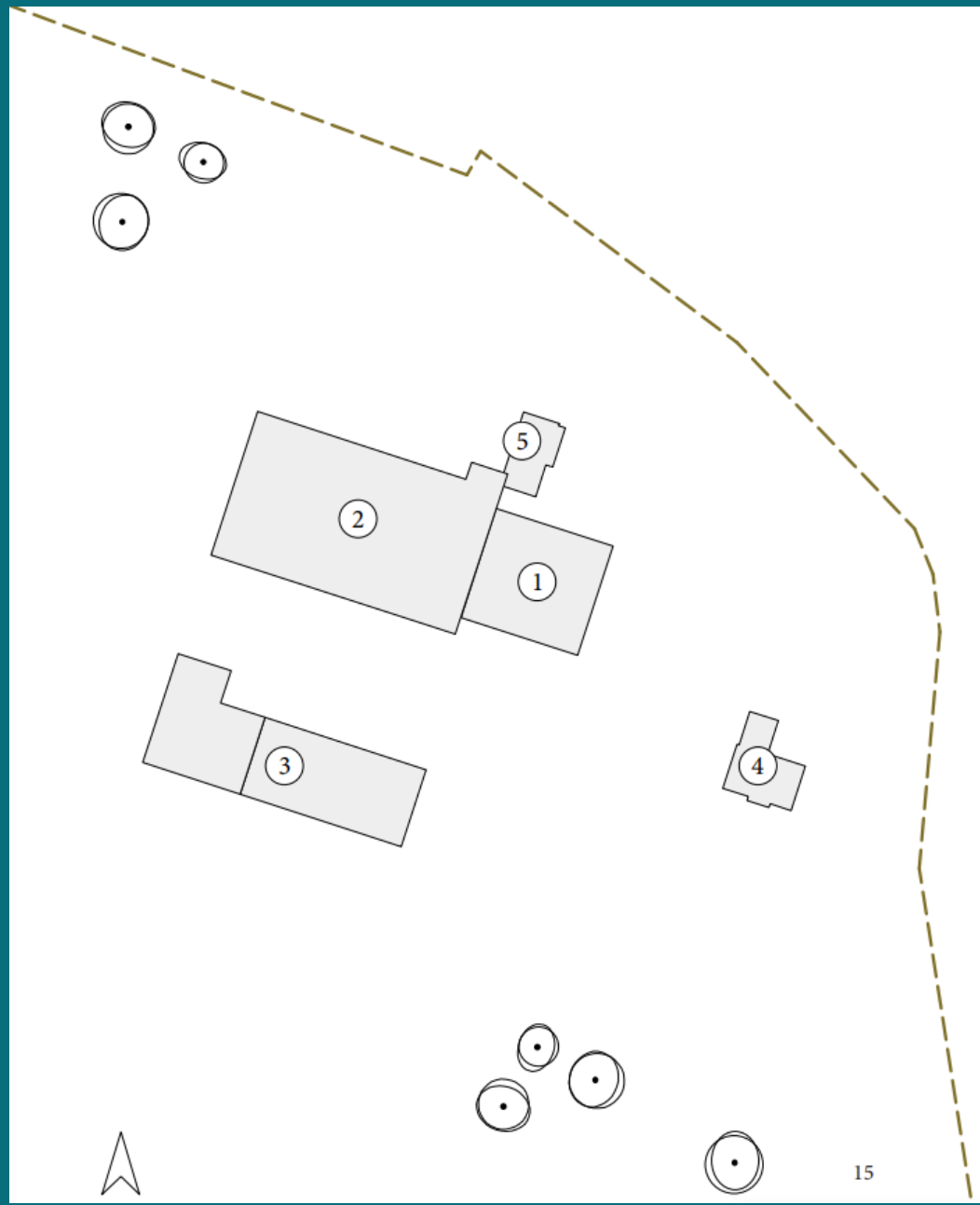
- Altijd bezoek ter plaatse





Erfgoed Zeeland

Beschermen
Benutten
Beleven



BEBOUWING

de bebouwing van de boerderij bestaat uit de volgende objecten:

1 - woonhuis
bouwjaar +/- 1640
footprint ca. 95 m²
staat redelijk

2 - grote schuur
bouwjaar +/- 1889
footprint ca. 250 m²
staat redelijk

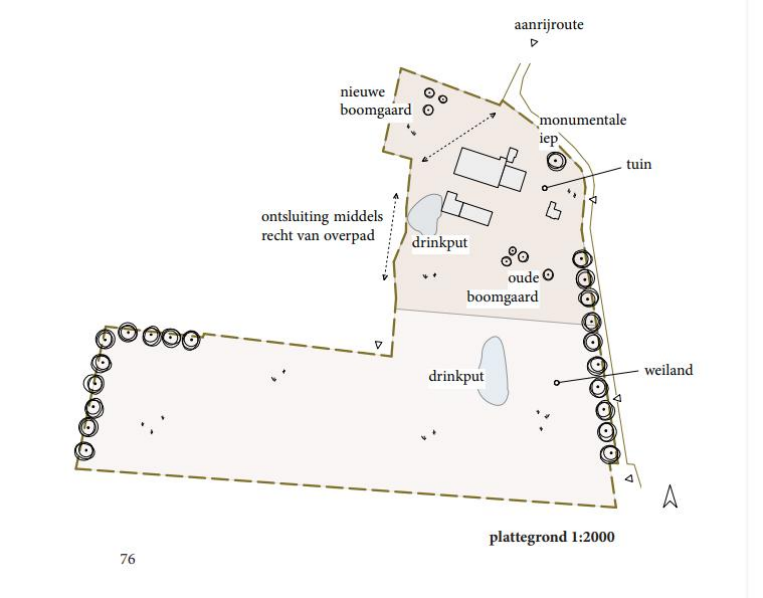
3 - kleine schuur
bouwjaar begin 1800
footprint ca. 155 m²
staat slecht

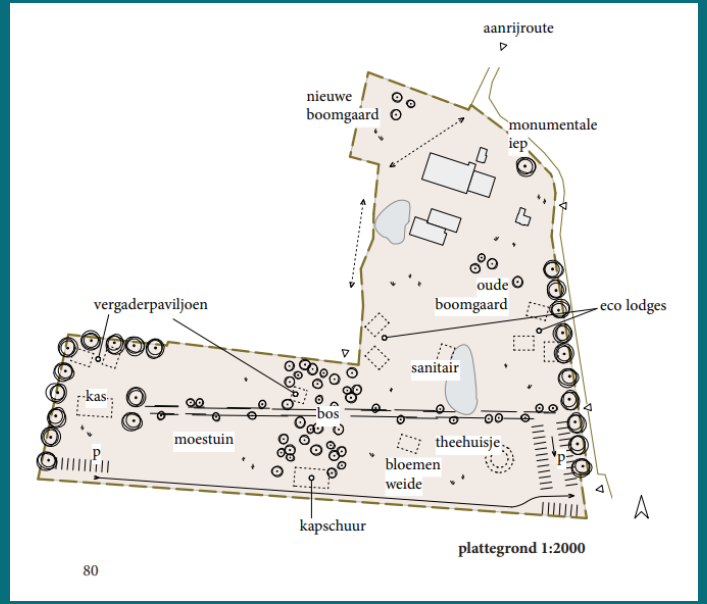
4 - Vlaamse keet
bouwjaar 18e eeuws
footprint ca. 30 m²
staat matig

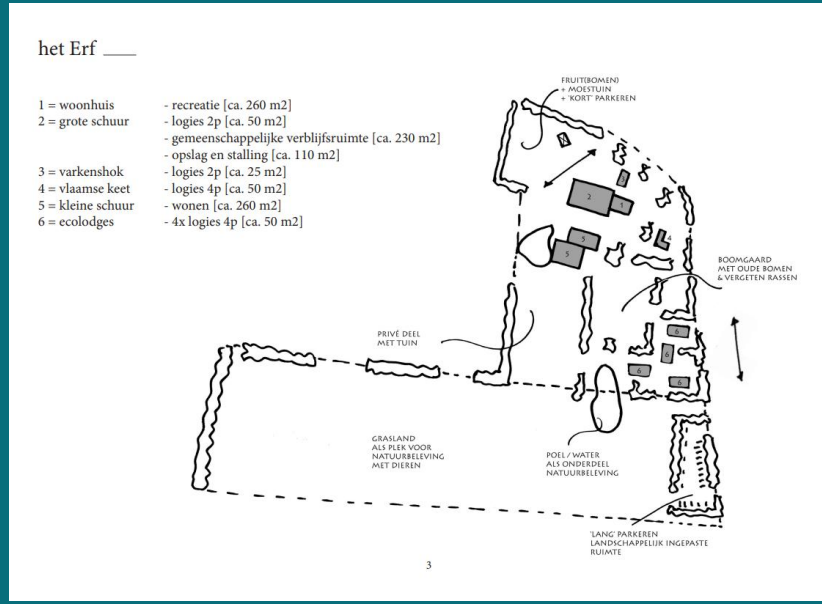
5 - varkenshok
bouwjaar begin 1800
footprint ca. 20 m²
staat slecht

In het rijksmonumentenregister omschreven als: Huis met tuitgevel met vlechtingen. Datering in de top (onleesbaar). Rechts naast de voordeur kelder-opkamer. Begane grond 9-ruits schuifvensters. Boven kruisramen. Pannen zadeldak XVIII. Schuur van hout, (voormuur met baksteen vernieuwd) en met pannen zadeldak gedekt. Hierin datum 1889. Tweede vrijstaande houten schuur onder pannen zadeldak. Losstaand bakhuis-zomerhuis van baksteen, met pannen zadeldak gedekt.

Erfinrichting







Erfgoed Zeeland

Beschermen
Benutten
Beleven

Collegebesluit op het principeverzoek

Het college besluit:

1. In te stemmen met het herbestemmen van de monumentale boerderij zodat het rijksmonument een duurzame invulling krijgt en in stand gehouden kan worden.

En daaraan de voorwaarden te verbinden dat:

1. Het advies van het Zeeuws Erfgoed Expertteam wordt opgevolgd voor de restauratie van het monument en dat de restauratie van de gebouwen plaatsvindt overeenkomstig de restauratieladder zoals opgesteld door de stichting Erkende Restauratie kwaliteit Monumentenzorg;
2. Er een inrichtings- en beplantingsplan wordt opgesteld en ter beoordeling wordt voorgelegd;
3. Er een anterieure overeenkomst wordt afgesloten waarin o.a. bepalingen zijn opgenomen over: bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen, ambtelijke kosten, kosten voor aanpassen van infra- en openbare voorzieningen, grondverwerving, kostenverhaal en nadeelcompensatie;
4. Er binnen twee jaar na het principebesluit een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Na deze periode komt het principebesluit te vervallen.

De vergunning is inmiddels aangevraagd en in behandeling.

Er is restauratiesubsidie aangevraagd bij de Provincie Zeeland voor de casco restauratie en deze is onlangstoegekend.

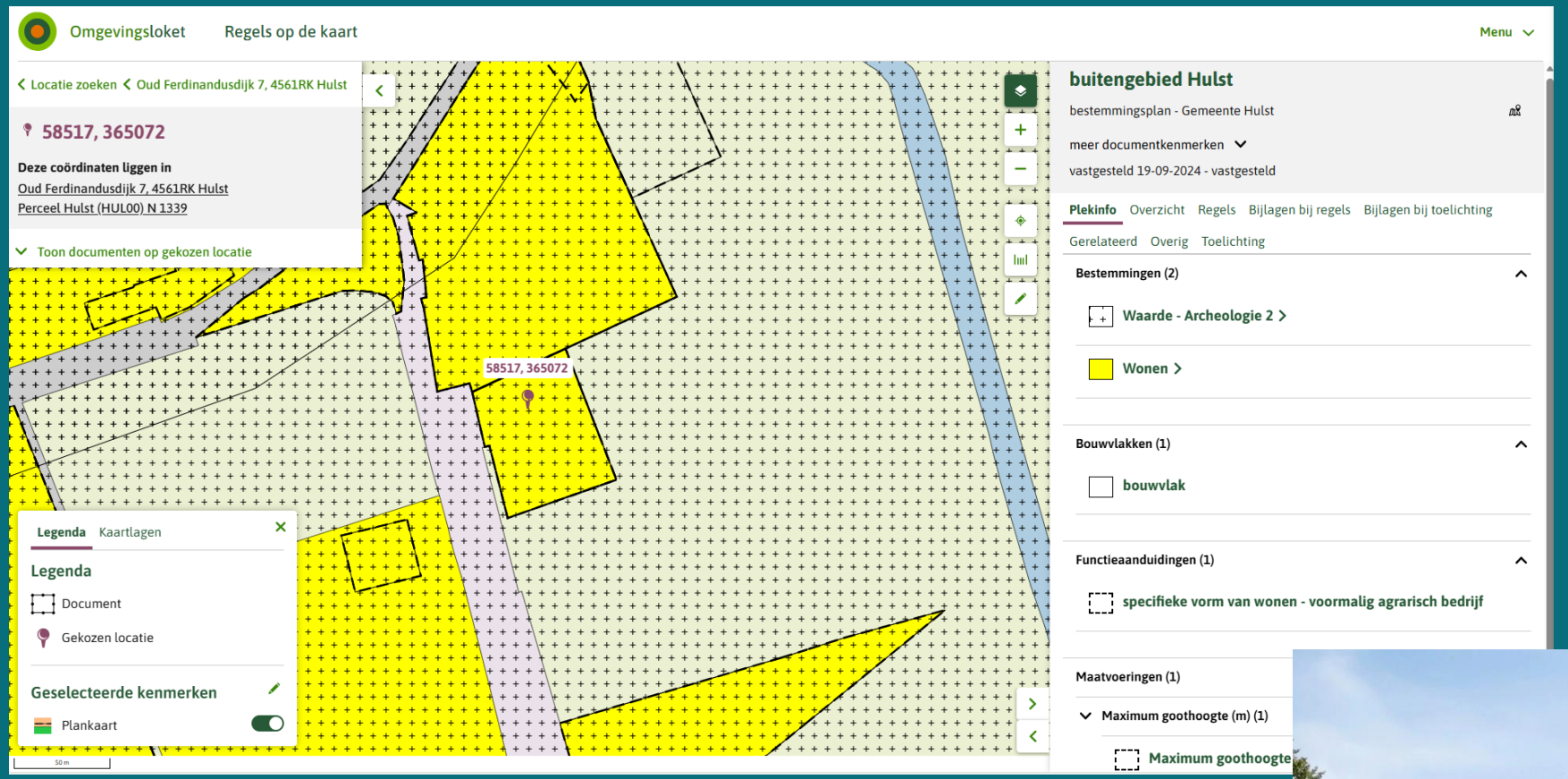
Boerderij in Absdale

- Nieuwe bestemming schuur
- Gefaseerde ontwikkeling
  - Fase 1: veiligstellen en behoud
  - Fase 2: basisgebruik en testen van het concept
  - Fase 3: Doorontwikkeling

Oud Ferdinandusdijk 7, Hulst



ZEEUWS ERFGOED EXPERTTEAM





Omgevingsplan

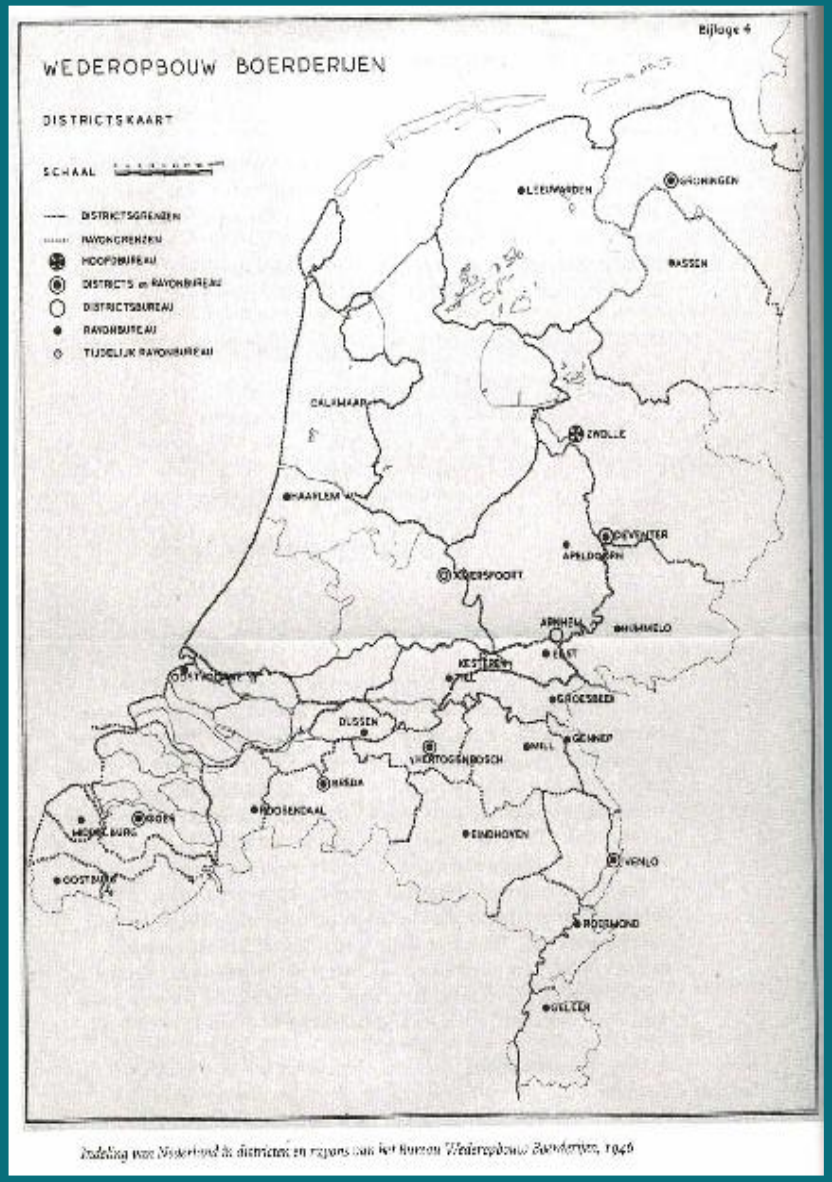
Walcheren en de wederopbouw

- Verwoesting en de enorme opgave (1940-1953)
- 2e W.O. circa 8500 boerderijen vernietigd, waarvan in Zeeland 775

- Watersnood voor Zeeland nog 300 erbij



Verwoeste boerderij in West-Souburg, Walcheren, 1945



Noodboerderij, tevens bureau Wederopbouw (BWB Souburg O.)



Noodboerderijen



Melsesweg 1, Zoutelande. Noodwoning type Wb. (59)



Hoogeweg 1, Middelburg. Noodstalling. (28)

Nieuw Economische dragers (NED)

- Deze regeling biedt ruimte voor andere activiteiten naast de agrarische bedrijfsvoering.
- Niet - agrarische activiteiten als neventak op een agrarisch bedrijf of als vervolgfunctie op een voormalig agrarisch bedrijf.

- Voorbeelden kunnen zijn:
  - B&B
  - Minicamping
  - Theeschenkerij
  - Zorgboerderij
  - Opslag van boten/caravans

Provinciale Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Zeeland bevat provinciale regels over de fysieke leefomgeving die voor iedereen gelden. Dit is een doorvertaling van de Zeeuwse Omgevingsvisie naar juridische regels.

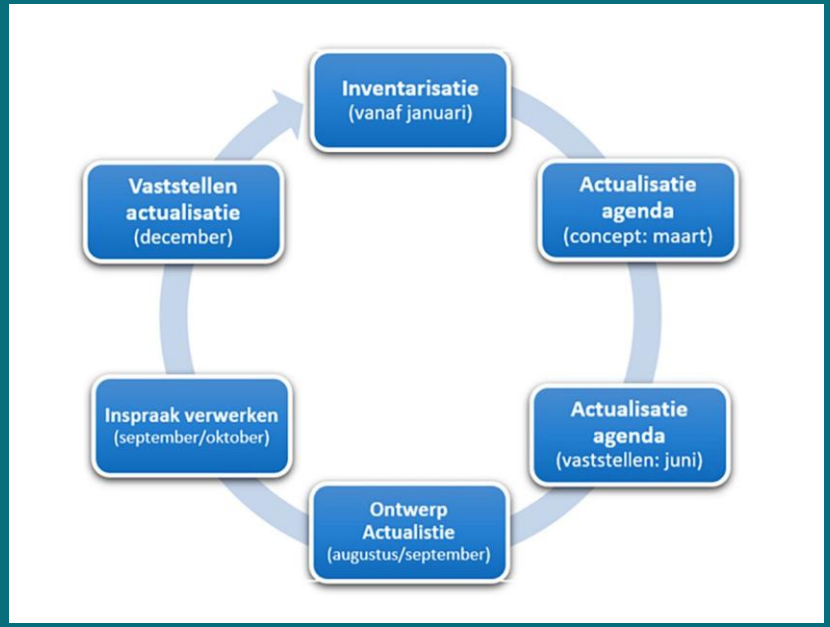
In de omgevingsverordening zijn er drie soorten regels:

- voor burgers en bedrijven over vergunningplichten
- voor de overheid om vergunningaanvragen te beoordelen
- instructies over hoe gemeenten en waterschappen hun taken en bevoegdheden moeten uitoefenen en instructies voor Gedeputeerde Staten.

Zie: Regels op de kaart

Proces van jaarlijkse actualisatie:

- Elk jaar inventariseren Gedeputeerde Staten welke onderdelen moeten worden aangepast (januari) .
- In juni stelt Provinciale Staten de **Actualisatie Agenda** vast
- In augustus–september volgt inspraak op de ontwerpwijzigingen
- In december worden de wijzigingen definitief vastgesteld
- Alle wijzigingen treden in werking op 1 januari van het daaropvolgende jaar, dus voor 2027 op 1 januari 2027

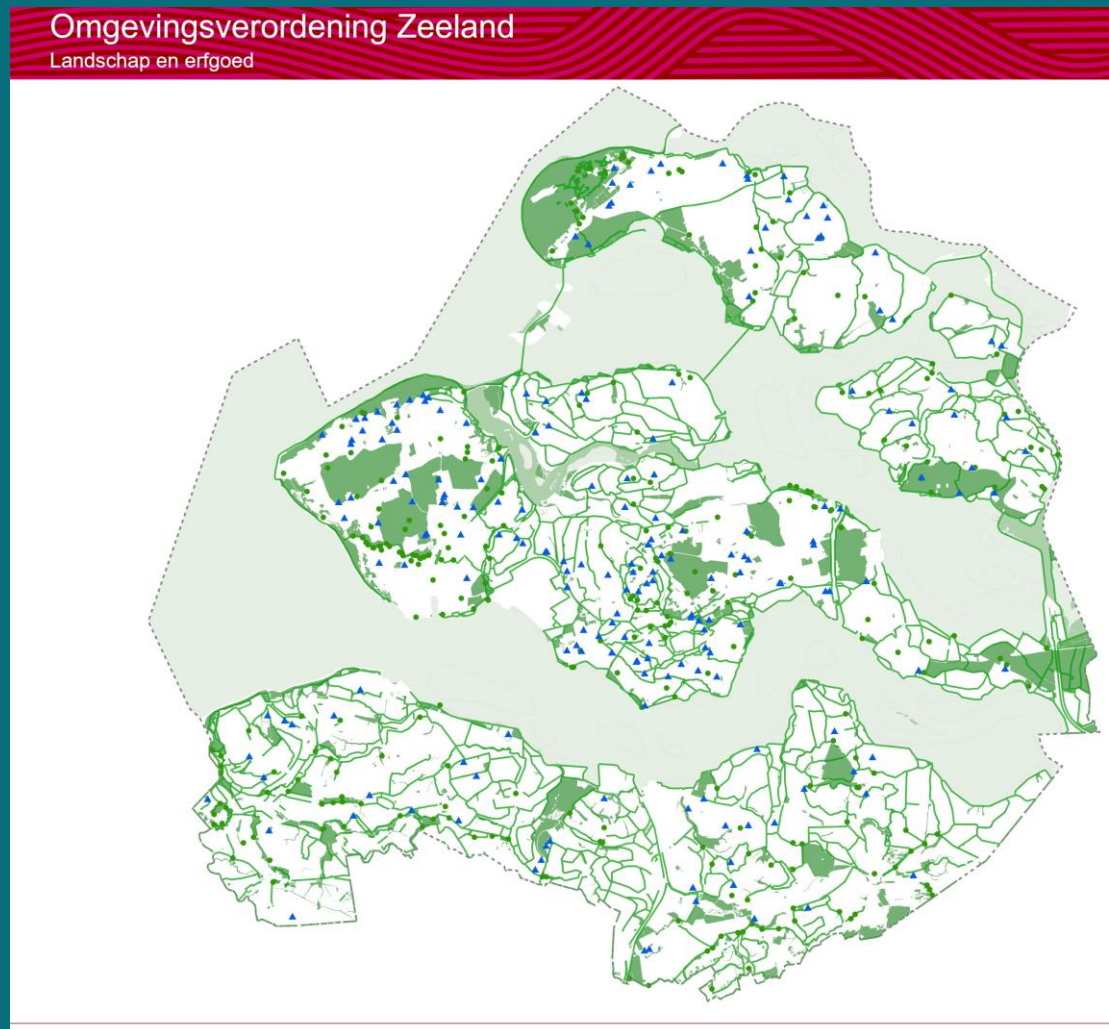


Wat is er veranderd in 2026?

- Landgoederenregeling (rood voor groen) is afgeschaft:
  - Droeg onvoldoende bij aan natuurdoelstellingen
  - Droeg onvoldoende bij aan woondoelstellingen
- Ruimte voor ruimte (Art. 18.50):
  - Sloopnorm van 500 m^2 schuur of 0,5 ha kas naar 850 m2 schuur of 0,85 ha kas: actuelere normen en bij voorkeur minder verstening landelijk gebied

Wat is er veranderd in 2026?

- Rood voor rood: nieuwe woningbouwlocaties in landelijk gebied (Art. 18.49)
  - Voorheen: Alleen boerderijen van ‘provinciale lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen’
  - Nu ook voor:
    - Rijksmonumenten
    - Gemeentelijke monumenten
    - Gebouwen die op basis van een onafhankelijk advies worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol
    - Dus: niet alleen boerderijen
  - Wel randvoorwaarden: passend bij landschap, bestaande bebouwing en cultuurhistorie



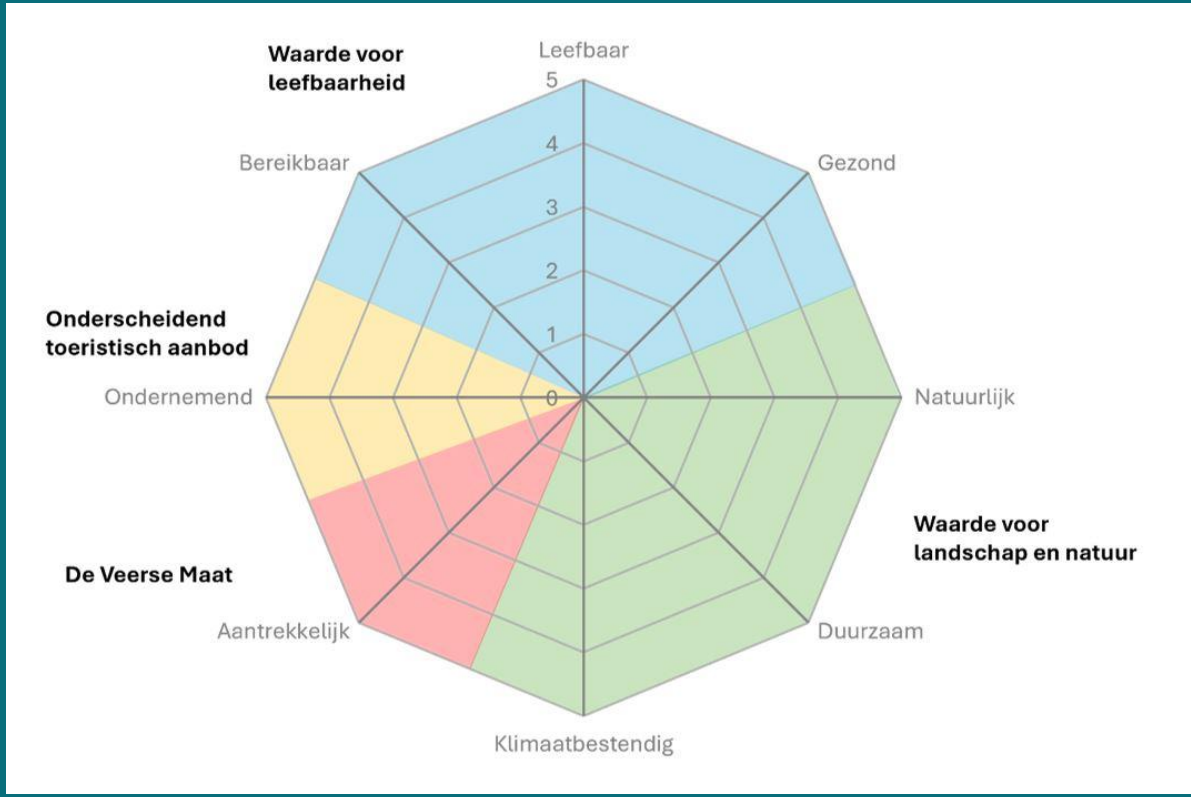
Wat verandert er in 2027?

LET OP: CONCEPT! Dit kan nog worden aangepast n.a.v. zienswijzen

- Basis (Art. 18.1.12): “de motivering bij vestiging NED of niet-agrarische activiteit maakt aannemelijk dat indien sprake is van recreatief nachtverblijf, maximaal 15 verblijfsrecreatieve eenheden gerealiseerd worden”
- Uitzondering NED voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (Art. 18.26): Méér dan 15 eenheden.
  - Wel voldoen aan eisen m.b.t. bestaande bebouwing, wegennet, agrarische bedrijfsvoering, Waterschap, landschappelijke inpassing (moet altijd)
  - Motiveren dat ontwikkeling ten goede komt aan instandhouding cultuurhistorisch waardevol gebouw

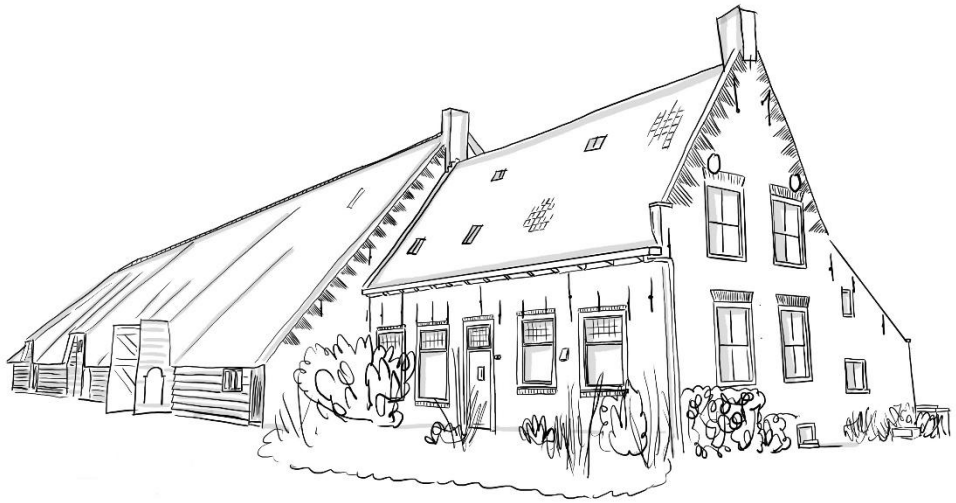
Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie

- Let op! Aanpassing 2027 betreft de regels van de Provincie
- Gemeente Veere heeft een Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie




In gesprek!

Afsluiting/vragen?



ZEEUWS
ERFGOED
EXPERTTEAM

Erfgoed Zeeland

Beschermen
Benutten
Beleven

Marijke Vanhommerig

m.vanhommerig@erfgoedzeeland.nl

06-21124805

Peter Zwemer

pj.zwemer@erfgoedzeeland.nl

06-25726734

Erfgoed Zeeland

Beschermen
Benutten
Beleven