



Een nieuwe toekomst voor historische boerderijen





Vooraf

Historische boerderijen, met hun streekeigen kenmerken, geven het landelijk gebied karakter, herkenbaarheid en schoonheid. Ze zorgen ervoor dat we ons er thuis voelen, verbonden met de mensen die hier vóór ons woonden en werkten. Een deel van de historische boerderijen is nog steeds agrarisch in gebruik, maar de schaalvergroting en de eisen van een moderne bedrijfsvoering vormen een knelpunt. Steeds vaker vervalt de agrarische functie en komen boerderijen, of delen ervan, leeg te staan. Ook worden er nog steeds te veel boerderijen gesloopt. Het is een trend die zich in de komende jaren zal voortzetten.

Hoe kunnen we voorkomen dat dit waardevolle erfgoed voorgoed telooft? Dat kan door de boerderijen te blijven gebruiken. Door nieuwe niet per se agrarische gebruiksfuncties te creëren behouden de boerderijen betekenis en dragen ze op andere manieren bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied.

Sinds 2020 geeft het Boerderijfonds financiële ondersteuning aan herbestemmingsprojecten van agrarisch erfgoed. Ook deelt het fonds kennis over alles wat er bij dergelijke complexe projecten komt kijken. In 2024 publiceerde het Boerderijfonds het magazine ‘Een nieuwe toekomst voor historische boerderijen’ met inspirerende voorbeelden. Dat bleek een succes. Inmiddels zijn we twee jaar verder en hebben we nog veel meer mooie en bijzondere projecten

ondersteund. In dit tweede magazine vertellen de initiatiefnemers van zes verschillende projecten over hun ervaringen met het herbestemmen van hun boerderij. Ook geven ze tips en adviezen. Daarnaast komen drie experts aan het woord, met praktische handreikingen op het gebied van verduurzaming, bouwhistorie en erfinrichting. Immers, historische boerderijen vergen een eigen aanpak voor wat betreft de verduurzaming. Ook het herstel en de herinrichting van een boerenerf vragen om een geheel andere benadering dan een doorsneetuin.

Een historische boerderij geschikt maken voor een andere gebruiksfunctie is een proces waarbij veel komt kijken. Wijziging van het bestemmingsplan, het verkrijgen van een vergunning, het maken van keuzes binnen het spanningsveld tussen het behoud van historische elementen en eigentijds comfort, en het aanvragen van subsidies vragen tijd en geduld. Dat er vaak meer mogelijk is dan je denkt en dat er mooie resultaten behaald worden, blijkt wel uit de enthousiaste en inspirerende verhalen van de initiatiefnemers. Hierna laten wij hen graag aan het woord.

Met dit nieuwe magazine hopen we u extra enthousiast te maken voor het behoud van de prachtige historische boerderijen die ons land nog heeft.

Boerderijfonds, juni 2026

Inhoud

Vooraf 4

Inleiding

Van agrarisch functie naar maatschappelijke waarde 6

Verhalen uit de praktijk

Buitenrust 10

Bruisterbosch 14

De Zelst 22

Keulvoet 28

Eik en Es 38

Op Maarhuizen 44

Verdieping

Het boerenerf 18

Boerierij en regio 32

Verduurzaming 34

Boerderij en landbouw 42

Bouwhistorie 48

Meer informatie 52



foto Mascha Elzinga, Op Maarhuizen

Inleiding **Van agrarische functie naar maatschappelijke waarde**



foto Harry Cock

Iconen van het platteland

Historische boerderijen en hun erven, schuren, bakhuisjes en hooibergen: ze zijn beeldbepalend voor het landschap en laten typisch streekeigen kenmerken zien. Hun vormgeving en bouw zijn getekend door de grondsoort, het type bedrijf en de technieken en materialen waarmee ze gebouwd zijn. Ze getuigen van tijden van overvloed of schaarste, van maatschappelijke verhoudingen, van een leven met de seizoenen, het land en de dieren. In die zin zijn het brandpunten van betekenis, die van grote invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de identiteit van regio's en provincies. Deze 'iconen' van het platteland geven het landelijk gebied karakter.

Maar steeds meer boerderijen en schuren, ook cultuurhistorisch waardevolle, verliezen hun functie en komen leeg te staan. Schaalvergroting in de landbouw, strengere wet- en regelgeving, stikstofproblematiek, een gebrek aan opvolging en onzekerheid over de toekomst leiden ertoe dat steeds meer agrariërs stop-



foto Arjan Bronkhorst

pen met hun bedrijf. Leegstaande boerderijen en schuren raken steeds verder in verval en hebben een negatief effect op hun omgeving: verpaupering van erven, vandalisme en criminele activiteiten zoals drugslabs.

Behoud door gebruik

Bijna tien jaar geleden bracht Agrarisch Erfgoed Nederland een manifest uit met de titel 'Gebruik de boerderij!'. Uitgangspunt was en is dat cultuurhistorisch waardevolle boerderijen behouden kunnen worden door ze te blijven gebruiken. Het creëren van nieuwe economische en sociaal-maatschappelijke functies in historische boerderijen genereert een dynamiek die leidt tot versterking en vernieuwing van het landelijk gebied. Er worden andere inkomstenbronnen aangeboord en dat draagt bij aan een vitaal platteland.

Dit inzicht wint steeds meer terrein. De afgelopen jaren zijn er verschillende initiatieven ontstaan om agrarische gebouwen en erven nieuwe functies te geven. Bijvoorbeeld op het gebied van collectieve woonvormen en zorg, toerisme en recreatie, nieuwe vormen van voedselproductie, educatie, kunst en cultuur, bezinning en sport.

Nieuw functies met maatschappelijke waarde

Boerderijen worden omgevormd tot plekken waar mensen met een zorg- of hulpvraag terecht kunnen voor dagbesteding, wonen of werk. Al dan niet in combinatie met agrarische activiteiten bieden zorgboerderijen ruimte aan allerlei doelgroepen: ouderen met dementie, mensen met een psychische of lichamelijke beperking, kinderen en jongeren die om wat voor reden dan ook niet thuis of zelfstandig kunnen. Ook zijn er succesvolle herbestemmingen bekend van boerderijen die de functie van hospice, kinderopvang of bezinningscentrum kregen. Boerderijen kunnen worden herbestemd tot groepsaccommodatie, bed & breakfast of vakantiewoning. Erfgoedlogies is een eigen markt geworden. Agrotourisme speelt lokaal en regionaal een steeds belangrijker rol in de 'vrijtijdsecono-



foto Harry Cock

mie'. Wanneer het erfgoed kan worden ingepast in wandel- en fietsroutes of als er samenwerkingen zijn met andere lokale ondernemers, zoals horeca en fiets- of bootverhuur, kan dit een gebied een grote impuls geven. Door hun omvang zijn boerderijen ook heel geschikt om gebruikt te worden als ontmoetingsplek voor dorpsbewoners of voor theatervoorstellingen, ateliers, concerten, congressen, vergaderingen en andere culturele of zakelijke activiteiten.

Een andere mogelijke (neven)functie van boerderijen is educatie. Bij een bezoek aan een boerenbedrijf leren kinderen waar hun voedsel vandaan komt en hoe het wordt geproduceerd. Ze maken kennis met het leven op de boerderij en worden aan het denken gezet over thema's als duurzaamheid, gezondheid en voeding. Ook agroforestry, voedselbossen en boerderijwinkels met lokaal geproduceerd voedsel en streekproducten zijn een trend. Aandacht voor biodiversiteit, een 'korte keten' en leven met de seizoenen spreken steeds meer mensen aan. Ook op 'museumboerderijen' vindt educatie plaats, vaak met betrekking tot de boerencultuur en geschiedenis van de streek of regio.

Kansen voor actuele opgaven

Het Boerderijenfonds heeft vanaf 2020 vele herbestemmingsprojecten in geheel Nederland ondersteund. Daarnaast deelt het fonds in samenwerking met Agrarisch Erfgoed Nederland, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, het Nationaal Restauratiefonds en vele andere netwerkpartners op verschillende manieren kennis over herbestemming van boerderijen. Er is inmiddels veel bereikt, maar de doelen van het fonds blijven onvermin-



Foto Arian Bronkhorst

derd actueel. Overheden willen wel ruimere mogelijkheden bieden voor nieuwe niet-agrarische functies, maar hebben ook te maken met de stikstofproblematiek en natuur-, water-, energie- en klimaatopgaven. Juist daar bieden boerderijen die hun oorspronkelijke functie verloren hebben grote kansen voor nieuwe impulsen in het landelijk gebied. Bij het realiseren van nieuwe maatschappelijke functies in boerderijen, zien we in toenemende mate duurzaam hergebruik van gebouwen en materialen, de toepassing van biobased bouwmaterialen, betrokkenheid van omwonenden en lokale bedrijven, aandacht voor boerenerven, landschappelijke inpassing en biodiversiteit. Het Boerderijenfonds blijft zich daarom inzetten om de particuliere initiatiefnemers van herbestemmingsprojecten te ondersteunen. Immers, zonder de bevlogen en visionaire particulier of groep van particulieren, gebeurt er niets; zij zijn 'de motor van de herbestemming'.



Scan de QR-code voor
Gebruik de boerderij-manifest



Foto Harry Cock

KENMERKENDE BOUWPERIODEN AGRARISCHE ONTWIKKELING



< 1940
Vooroorlogse streek-eigen bouw met een verscheidenheid aan boerderijtypen. Woon- en bedrijfsge-deelten zitten vaak in 1 gebouw of zijn aan elkaar verbonden.



1940 - 1965
Wederopbouwperi-ode met een menge-ling van traditionele streek-eigen bouw en nieuwe stal- en schuurtypen. Bouw-stijl is sober.



1965 - 1993
Opkomst schaalver-groting. Goedkope en efficiënte bouw. Geen streek-eigen bouw en beperkte (cultuur)his-torische waarde. Stal-len en schuren zonder uitzondering bedekte met asbesthoudende golfplaten.



1993 - heden
Schaalvergroting/ne-venvestigingen. Steeds grotere en hogere bebou-wing met steeds meer techniek in het gebouw. Niet meer asbesthoudend vanwege het verbod op het gebruik van asbest in 1993.



2023
Behoud van agrarische functie, herbestemming of sloop?

Bron: 'Agrarisch vastgoed', onderzoek door Wageningen Environmental Research (WERN) in opdracht van Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).



foto Arjan Bronkhorst

Buitenrust

Van buitenhuis tot boerderij tot kinderopvang

In het Noord-Hollandse Blokster staat de rijksmonumentale stolpboerderij Buitenrust. Met haar vierkante plattegrond, dakspiegel en piramidevormige dak is de stolp beeldbepalend voor de streek. Na tientallen jaren leegstand krijgt het gebouw een nieuwe toekomst als kinderdagverblijf met buitenschoolse opvang. Een transformatie die vraagt om lef, samenwerking en zorgvuldig balanceren tussen erfgoed en gebruik.

Op zoek naar een nieuwe locatie

Ellen Bakker van Stichting Kinderopvang West-Friesland, onderdeel van de SCIO Groep en Sander Hoogland van TPAHG Architecten vertellen meer over deze bijzondere transformatie. Deze begon niet met een uitgewerkt plan, maar met een praktische vraag. “Door de sluiting van een van onze kinderopvanglocaties moesten we op zoek naar een nieuwe locatie,” vertelt Ellen. “Samen met een makelaar zijn we op de fiets gestapt en in de omgeving gaan kijken.” Tijdens die verkenning viel hun oog

op een stolpboerderij, gelegen op de route tussen een basisschool en buitenschoolse opvang bij het natuureducatiecentrum MAK Blokweer. “We liepen erlangs en zeiden meteen tegen elkaar: dit zou een fantastische plek zijn.” De locatie, groen, ruim en direct grenzend aan een bestaande buitenschoolse opvang, paste helemaal bij hun wensen. Toch was er één probleem: de boerderij stond niet te koop. “Toen het pand onverwacht vrijkwam, wisten we dat dit onze kans was,” zegt Ellen. “Maar het lag wel buiten onze comfortzone. Normaal doen wij dit soort ontwikkelingen niet.” Met de aankoop begon een traject dat verder ging dan alleen het vinden van een geschikte plek.

Gelaagde geschiedenis

De boerderij verkeerde, ondanks de monumentale status, in slechte staat door langdurige leegstand. Met de herbestemming wordt de boerderij stap voor stap hersteld én komen er bijzondere verhalen naar boven. “Men ging er altijd vanuit dat het een stolpboerderij uit 1862 was,” vertelt Ellen. “Maar tijdens archeologisch onderzoek kwamen er sporen naar voren die wezen op een oudere structuur.” Uit de archeologische vondsten in combinatie met archiefonderzoek, bleek deze structuur geen oude-

re boerderij, maar een buitenhuis uit 1713 te zijn. “Dat was voor ons een grote verrassing” vertelt Ellen. “We vroegen ons al af waar de naam ‘Buitenrust’ vandaan komt. De naam blijkt te verwijzen naar de oorspronkelijke functie: een plek waar stedelingen de rust van het buitenleven opzochten. Het bord met die naam was later door een boer op het erf gevonden en aan de gevel bevestigd.

Behoud en gebruik

Om de nieuwe functie van de boerderij goed te laten aansluiten bij het gebouw moesten soms moeilijke keuzes worden gemaakt. “Je wilt het authentieke karakter zo veel mogelijk behouden,” zegt Ellen. “Maar tegelijkertijd moet het gebouw veilig en functioneel zijn voor kinderen en personeel.”

Die afweging begint al bij de indeling van het gebouw. Zo is ervoor gekozen om de drie opkammers te behouden als werk- en vergaderruimtes voor het personeel. In deze ruimtes kunnen de bijzondere tegeltafels en historische afwerking intact blijven. Het voormalige werkgedeelte van de boerderij wordt juist ingezet voor de kinderopvang zelf.

“Je wilt het authentieke karakter zo veel mogelijk behouden, maar tegelijkertijd moet het gebouw veilig en functioneel zijn voor kinderen en personeel.”



foto's Arjan Bronkhorst



foto Arjan Bronkhorst

Op detailniveau leidde dit tot vergelijkbare keuzes. Een sprekend voorbeeld is de koegang, de verhoogde strook waar vroeger de koeien stonden. Vanuit erfgoedperspectief was dit een waardevol element om te behouden, maar voor de nieuwe functie vormde het een obstakel. “Voor een kinderopvang moet de vloer grotendeels vlak en veilig zijn,” legt Sander uit. “Uiteindelijk hebben we gekozen voor een compromis: een deel van de koegang blijft zichtbaar in een hoek van het gebouw. Zo blijft het verhaal leesbaar, zonder dat het gebruik wordt belemmerd.”

Toekomstbestendig maatwerk

Ook op het gebied van duurzaamheid vroeg het project om maatwerk. De initiatiefnemers wilden het pand toekomstbestendig en bij voorkeur gasloos maken.

“Je hebt te maken met een monument en met strenge eisen vanuit de kinderopvang,” zegt Sander. “Daarom hebben we een simulatiemodel laten maken om verschillende scenario’s door te rekenen.”

Op basis van die analyse is gekozen voor een combinatie van technieken. In het kinderdagverblijfgedeelte wordt gewerkt met een lucht-warmtepomp in combinatie met vloerverwarming. In de historische ruimtes is gekozen voor convectoren die in de vloer zijn opgenomen, zodat het

interieur zo min mogelijk wordt aangetast. Bijzonder is de manier waarop de ventilatielucht wordt aangevoerd. “We hebben ervoor gekozen om de lucht via een grondbuis binnen te brengen in plaats van via het dak”, legt Sander uit. “Dat zorgt voor een meer constante temperatuur van de aanvoerlucht en voorkomt ingrepen in het dakvlak.”

Het erf als speel- en leeromgeving

Niet alleen het gebouw, maar ook het erf speelt een belangrijke rol in de herontwikkeling. Direct achter de boerderij ligt het zogenoemde kadetjesland: een bijzonder landschap met een karakteristiek reliëf van smalle stroken en geulen. Dit gebied is door de gemeente Hoorn aangewezen als waardevol cultuurlandschap.

“In het ontwerp hebben we bewust onderscheid gemaakt tussen voor- en achtererf,” vertelt Ellen. “Het voorerf blijft zoveel mogelijk intact, inclusief de bestaande beplanting en structuur.” Het achtererf krijgt een meer eigentijdse invulling als speelruimte voor de kinderen. Daarbij wordt nadrukkelijk aangesloten op het bestaande landschap en de aangrenzende functies.

“Er is een directe verbinding met MAK Blokweer, wat veel mogelijkheden biedt voor buitenschoolse activiteiten,” zegt Ellen. “Daarnaast ligt er een boomstam over de sloot richting het kadetjesland. Die laten we liggen, zodat kinderen eroverheen kunnen en vrij kunnen spelen.” Ook de appelbomen blijven behouden. “Het zou mooi zijn als we straks met het fruit iets kunnen doen, bijvoorbeeld samen met de kinderen bakken. Zo wordt het erf echt onderdeel van het dagelijks gebruik.”

foto Arjan Bronkhorst



Gedeeld belang

Een goede samenwerking is volgens Ellen en Sander essentieel in een project zoals dit. “Je hebt mensen nodig die ervaring hebben met dit soort trajecten,” zegt Ellen. “Een architect die bekend is met historische boerderijen, een aannemer die begrijpt wat er nodig is, en collega’s die kunnen meedenken in oplossingen.”

Daarnaast benadrukken ze het belang van vroegtijdig contact met overheden en andere betrokken partijen. “Wij hebben direct na aankoop samen met de erfgoedafdeling van de gemeente een ronde gemaakt over het erf,” vertelt Sander. “Dan kun je meteen de grote lijnen bespreken en voorkom je verrassingen later in het proces.” Die open houding werkte in het voordeel van het project. “Er was een gedeeld belang,” zegt Ellen. “We wilden het beide financieel haalbaar maken en het erfgoed behouden. Dan moet je elkaar vinden en samen optrekken.”



VOOR

Herbestemming gereed:
2026

Jaartal:
1862

Architect:
TPAHG architecten BV

Financiering:
Eigen geld, gemeente, provincie, overige instanties, Boerderijenfonds

Een project dat energie geeft

Een herbestemming van deze omvang brengt onvermijdelijk onzekerheden met zich mee. “Soms kijken we elkaar aan en denken we: waar zijn we aan begonnen?” zegt Ellen. “Het is complex en vraagt veel van je organisatie. Gelukkig realiseren we ons dan dat we in ons werk voor lef staan. We willen kinderen al op jonge leeftijd in aanraking brengen met erfgoed,” vervolgt ze. “Dat ze opgroeien op een plek met geschiedenis en karakter, en daar iets van meekrijgen.”

Sander sluit af: “Tijdens een informatieavond voor ouders en medewerkers hoorden we reacties als: ‘Ik kan niet wachten tot ik hier *mag* werken.’ Iemand anders zei zelfs: ‘Hier kan ik tot mijn laatste werkdag vertoeven, daar heb ik nu al zin in.’ Dat geeft enorm veel energie om het tot een mooi resultaat te brengen.”

Nieuwe functie:
Kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang

Website:
<https://sciogroep.nl/buitenrust>

Meerwaarde:

- behoud en herbestemming agrarisch erfgoed
- herstel kwaliteit ensemble en erf
- maatschappelijke doelstelling



foto Arjan Bronkhorst

Bruisterbosch Biologisch boeren avant la lettre

In het beschermde dorpsgezicht Bruisterbosch, midden in de Limburgse heuvels, ligt een historische carréhoeve waarvan het oudste gedeelte dateert uit circa 1860. De hoeve is karakteristiek voor de streek, maar vooral bijzonder door de manier waarop de huidige eigenaren, Maria en Mart en zoon Magiel, haar nieuw leven hebben ingeblazen. Met een boerderijwinkel, gastenverblijven en een ambachtelijke stroopstokerij met proeflokaal en ontvangstruimte is de boerderij opnieuw een plek van werken, ontmoeten en kennis delen.

Mart Vandewall en zijn gezin zijn geen nieuwkomers in de wereld van ambacht en duurzaamheid. Al in de jaren zeventig startte Mart samen met zijn vrouw een biologisch groentebedrijf. Dat was niet alleen een keuze voor henzelf, maar ook een reactie op veranderingen die toen al zichtbaar werden. “We wilden laten zien hoe je biologisch kunt boeren. We zaten in de tweede golf van biologische bedrijven, met het staartje van Provo, mei '68 en de Club van Rome. De boodschap was: niet lullen, maar de schop in de grond.” Enkele jaren later werd, met steun van klanten en via crowdfunding, een hoogstamboomgaard

uit 1905 aangekocht. Tussen nieuwe aanplant van streekeigen rassen staat nog altijd een aantal oude bomen in productie. Daarmee werd fruitteelt een tweede pijler onder het bedrijf, en lag de stap naar ambachtelijke stroopproductie voor de hand. Begin jaren tachtig ging de stroopmakerij daadwerkelijk in bedrijf, waarmee een eeuwenoud Zuid-Limburgs ambacht opnieuw op de kaart werd gezet. Inmiddels vormt de stroopmakerij het visitekaartje van het biologische teeltbedrijf Puurvandewall, gerund door Maria en Mart en hun zoon Magiel. Educatie en voorlichting spelen hierin een centrale rol: over het ambacht van stroopstoken én over biologisch telen.

Wees zichtbaar

Zichtbaarheid was vanaf het begin een belangrijk uitgangspunt. “We hebben overall verteld wat we wilden,” zegt Mart. “We organiseerden workshops, werkten samen met IVN, scouting en scholen en nodigden mensen uit om te komen kijken hoe we biodiversiteit stimuleren.” Met de groei van het bedrijf, mede door de instap van zoon Magiel, ontstond behoefte aan meer ruimte. Die zoektocht leidde uiteindelijk naar de boerderij in Bruisterbosch. De aankoop verliep echter niet vanzelf. “We hoorden dat de boerderij verkocht zou worden en hebben de verkopers benaderd. Die vertelden ons dat er voor de verkoop al een makelaar was ingeschakeld. Toen de makelaar de koop met een bord op het erf openbaar maakte liep het storm. Ook wij brachten een bod in, maar binnen de kortste keren was de boerderij verkocht aan iemand uit Amsterdam. En wij hadden het nakijken.” Om duidelijk te maken wat voor plek ze zochten, stuurde Mart de makelaar een uitgebreide mail met hun plannen voor de boerderij en het erf.



foto Mart Vandewall

“Zo’n project is intensief en langdurig, dus sta ook stil bij wat je bereikt”

Enkele dagen later volgde een onverwacht bericht: de koper had binnen de bedenktijd afgezien van de aankoop en de eigenaar besloot de hoeve alsnog aan hen te gunnen. “Die brief gaf de doorslag. We hebben toen echt meerdere gaten in de lucht gesprongen.”

Verankerd in het landschap

Na de aankoop dook de familie Vandewall in de geschiedenis van de plek. Samen met bouwhistoricus en kenner van boerengeschiedenis Coen Eggen spraken ze met de kinderen van de vorige bewoonster en verzamelden ze verhalen over het boerenbedrijf van vroeger. “Hoe zag het erf eruit? Welke herinneringen waren er aan opa en oma?” Die verhalen werden vastgelegd en meegenomen in de plannen. Zo werd de prikkeldraadomheining vervangen door een gemengde haag, zoals die er ooit stond, en zal een nieuwe hoogstamboomgaard de gebouwen – net als vroeger – omhullen. Delen van de boerderij die gesloopt moesten worden, zijn steen voor steen met de hand afgebroken en elders op het erf hergebruikt. “Tijdens dat werk hoorden we dat de stenen van de rechter carré-vleugel uit 1909 gebakken zijn in de veldoven van een buurboerderij. Dat bevestigde voor ons: wat we hebben, willen we behouden en hergebruiken.” Symbolisch voor hun omgang met erf en landschap is het draaihekje op het erf. “Via zo’n stieghelhekje kon je het weiland van de boer oversteken. Dat was heel gebruikelijk in Zuid-Limburg.” Zo wil Puurvandewall ook met het landschap



foto Arjan Bronkhorst



foto Mart Vandewall



foto's Arian Bronkhorst



omgaan: open, toegankelijk en verbonden met het verleden.

Met de juiste partners

Volgens Mart is het cruciaal om de gemeente vanaf het begin te betrekken. “Je wilt als eigenaar weten of je plan kans van slagen heeft.” Over de samenwerking is hij uitgesproken positief. “Ik wil onze gemeente echt een pluim geven. Toen wij aangaven de hoeve te willen kopen om er ons bedrijf te vestigen, kregen we binnen drie dagen een bemoedigende principetoestemming. Met die steun durfden we de aankoop aan en konden we meteen de eerste stappen zetten.” Heldere communicatie en wederzijds vertrouwen speelden daarbij een grote rol. “Laat je niet afschrikken als processen langer duren dan verwacht. Blijf in gesprek, niet alleen bij de aankoop, maar gedurende het hele project.” Ook over de samenwerking met het Boerderij-enfonds is Mart positief: “Bij de uitwerking van onze plannen en de architectonische inpassing was het fonds een fijne sparringpartner. En ook



tijdens de, in de bouw niet ongebruikelijke, vertragingen was het een geruststellende steun in de rug.” Een goed partnerschap bleek bovendien waardevol bij praktische vraagstukken. Bij technische problemen, zoals een scheefgezakte poortboog op de binnenplaats, helpt het om uitvoerders en adviseurs samen om aan tafel te brengen: “Laat ze naar elkaar toe uitspreken wat er wel en niet mogelijk is.”

Verbonden met het gehucht

Goede communicatie beperkte zich niet tot de gemeente en het vergunningstraject. Mart benadrukt het belang van contact met de directe omgeving: “Wees open en neem contact op met de buurt. In een gehucht zorgt de herbestemming van een stilgevallen boerenhoeve al snel voor reuring. Laat zien wat je van plan bent en blijf in gesprek.” De familie zocht dan ook bewust naar mogelijkheden om samen te werken met de gemeenschap. Zo werd Magiel actief in de verkeersgroep

van het gehucht. Vanaf het begin was het idee dat de stroopstokerij en ontvangstruimte een soort huiskamer van het gehucht zouden worden. Dat kwam ook terug bij de opening, die bewust kleinschalig werd gevierd. “Bijna alle gezinnen uit Bruisterbosch waren aanwezig. Dat maakt de plek levendiger: er ontstaan nieuwe contacten en samenwerkingen.” Tot slot heeft Mart een advies voor andere eigenaren die met herbestemming aan de slag willen: “Laat je niet ontmoedigen door vertragingen door een tekort aan vakmensen en materialen, daar heeft momenteel iedereen mee te maken. Zorg dat je tijdig deskundigen inschakelt die kunnen helpen. Wij hadden het geluk dat een van onze adviseurs via zijn netwerk regelmatig passende, authentieke materialen wist te vinden.” “En” voegt hij lachend toe “Verwen jezelf en alle betrokkenen af en toe. Hef het glas op de tussentijdse successen. Zo’n project is intensief en langdurig, dus sta ook stil bij wat je bereikt. En vergeet niet om af en toe nog een stukje Limburgse vlaai te eten.”



Herbestemming gereed:
2026

Jaartal:
1860

Architect:
André Scherpenisse

Financiering:
Eigen geld, LEADER, Provincie, overige instanties, crowd funding, Boerderijenfonds

Nieuwe functie:
Biologische groente- en fruitkwekerij met boerderijwinkel, stroopstokerij, proeflokaal en gastenkamers

Website:
<https://www.puurvandewall.nl/>

Meerwaarde:

- behoud en herbestemming agrarisch erfgoed
- herstel kwaliteit ensemble en erf
- bijdrage landbouwtransitie en natuurbehoud



foto Arjan Bronkhorst

Het Boerenhof

IN GESPREK MET...



Landschapsarchitect **Annerie van Daatselaar** weet als geen ander hoe belangrijk samenhang is. Ze groeide op op een boerderij en werkte jarenlang bij diverse ontwerpbureaus voordat ze zich vestigde als zelfstandig landschapsarchitect met bijzondere aandacht voor erven. In haar werk zoekt ze steeds naar de logica van de plek: wat was hier, wat gebeurde hier, en hoe kan dat verhaal doorleven in een nieuwe situatie?

Wie een boerderij een nieuwe functie wil geven, richt zich al snel op het gebouw zelf. Begrijpelijk, want daar speelt het nieuwe gebruik zich grotendeels af. Toch ligt de sleutel tot een geslaagde herbestemming vaak buiten, op het erf. Want boerderij, erf en landschap vormen van oudsher één geheel. Door het geheel te begrijpen, kan het integraal, duurzaam en toekomstbestendig worden ontwikkeld.

Wonen en werken als leidraad

Een van de meest kenmerkende principes van het boerenhof is de scheiding tussen wonen en werken. Die vertaalt zich in het onderscheid tussen het voorerf en het achtererf. Het voorerf hoorde bij het woonhuis. Dit deel was verzorgd en representatief, en traditioneel het domein van de boerin. Hier vond je bijvoorbeeld de moestuin, soms een siertuin, de boomgaard, de bleek en een weide voor kleinvee. Ook stonden er vaak bomen vóór het huis, als beschutting tegen de zon. Het achtererf daarentegen was functioneel en voornamelijk het domein van de boer. Hier stonden schuren, stallen en werkruimten, met een directe relatie tot het land. Landschapselementen zoals weilanden met drinkpoelen, houtsingels en geriefhoutbosjes zijn verbonden met het achtererf. Die indeling is meer dan een historisch gegeven, het biedt ook vandaag houvast. Nieuwe functies kunnen vaak logisch landen binnen deze structuur. Zo kunnen

parkeerplaatsen, een onvermijdelijk onderdeel van veel herbestemmingen, vaak op een vanzelfsprekende wijze worden ingepast op het achtererf, waar verharding en functioneel gebruik van oudsher al aanwezig zijn.

Lezen van het landschap

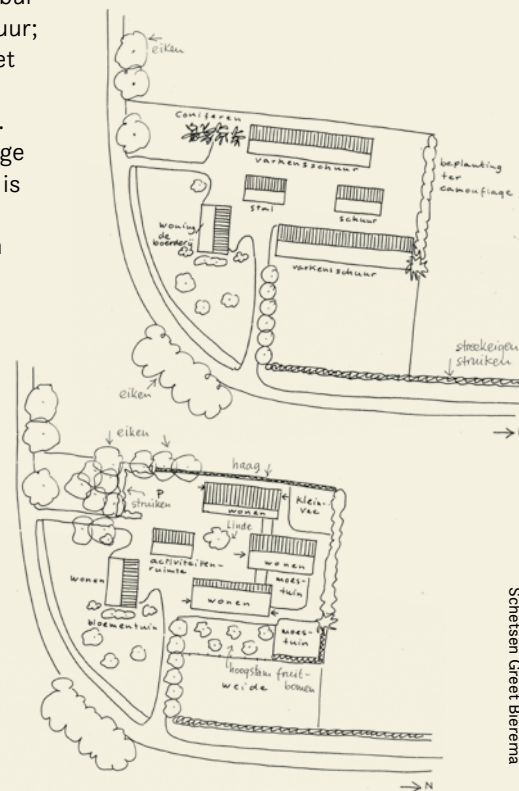
Geen erf is hetzelfde. De ligging in het landschap, de bodem en de ontstaansgeschiedenis bepalen, net als de bewoners, hoe een erf eruitziet en hoe het zich laat transformeren. Staat een boerderij op hoge zandgrond of in een nat veengebied? Licht het erf in een open polder of in een kleinschalig kampenlandschap? Is het middeleeuws of uit de wederopbouwperiode? Deze vragen zijn essentieel om een gevoel te krijgen bij het erf. Ze geven richting aan keuzes over beplanting, indeling en gebruik. Historische beplanting had dan ook bijna altijd een nutsfunctie. In de open polder zie je vaak lintvormige beplanting rond het erf als windbescherming, terwijl in besloten landschappen erf en omgeving juist subtiel in elkaar overlopen. Een goed ontwerp begint daarom niet met tekenen, maar met kijken.

Maak het niet te mooi

Een valkuil is dat erven aan de achterkant ‘te mooi’ worden gemaakt. Daardoor verdwijnt de relatie met de directe omgeving en gaan ze eerder lijken op een burlertuin dan op een boerenhof. De kracht van het erf zit juist in de basisstructuur; in de eenvoud, functionaliteit en logica. Die vormen een stabiele basis voor het inpassen van nieuwe functies en keuzes die passen bij hedendaags gebruik. Een veelvoorkomende toevoeging is bijvoorbeeld het inpassen van een terras. Van oudsher waren er geen terrassen bij boerderijen. Dit vraagt om zorgvuldige positionering en vormgeving die goed moet aansluiten bij de boerderij. Soms is het beter om nieuwe functies het uit het zicht van de omgeving te houden en subtiel vorm te geven, of juist bewust een contrast aan te brengen. Er is geen standaardoplossing; elke situatie vraagt om maatwerk.



Foto Op Maarhuizen



Schetsen Greet Bierema



Foto Harry Cock

Erf als puzzel

Een erf kun je zien als een puzzel waarin verleden en heden samenkomen. De kunst is om alle onderdelen, bestaande structuren, historische lijnen en nieuwe functies, zo samen te brengen dat er een logisch en samenhangend geheel ontstaat.

Soms gaan plannen mis omdat er te veel wordt toegevoegd. Een goed erfontwerp vraagt vaak juist om terughoudendheid. Denk daarom zorgvuldig na over looproutes en zichtlijnen: hoe werd het erf vroeger gebruikt? Kun je die structuur opnieuw benutten, of vraagt de functie om een andere indeling? In de meeste gevallen biedt de historie van de plek een aanknopingspunt voor een bijzonder en passend resultaat.

Doe onderzoek naar het verleden

Een goed erfinrichtingsplan begint dan ook met onderzoek. Het is daarom waardevol om al in een vroeg stadium een landschapsarchitect te betrekken. Zo ontstaat er een integraal plan waarbij binnen en buiten op elkaar aansluiten. Sta je nog aan het begin van het traject? Dan kun je zelf alvast op verkenning gaan. Niet om het ontwerp in detail uit te werken, maar om gevoel te krijgen voor de plek en straks beter te kunnen inschatten of een plan echt bij het erf past

Wat kun je zelf onderzoeken?

- Bekijk historische kaarten via **Topotijdreis**: hoe oud is het erf en hoe veranderde het landschap en de indeling van het erf door de tijd?
- Zoek naar oude foto's, bijvoorbeeld via voormalige bewoners, een heemkundekring, plaatselijke historische vereniging of de **beeldbank** van een archief of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- Raadpleeg de bodemkaart (zoals via bodemdata.nl): welke beplanting past bij de bodem en wat groeit er van nature?
- Is de boerderij vóór 1832 gebouwd? Bekijk dan de oude kadastrale kaarten via **HisGIS**.
- Analyseer de **AHN-hoogtekaart** om inzicht te krijgen in reliëf en waterhuishouding.



Foto Harry Cock



Waarom herken je een goed erfinrichtingsplan?

Een goed plan vertelt een logisch en samenhangend verhaal. Let bijvoorbeeld op de volgende elementen:

- Het plan laat zien hoe het erf was én hoe het gaat worden.
- Er is aandacht voor het landschapstype en de omgeving (zowel historisch als in de huidige situatie), niet alleen voor het eigen perceel.
- Belangrijke wegen, watergangen en beplanting in de directe omgeving zijn ook uitgangspunten in het ontwerp.
- De functies van de belangrijkste gebouwen en beplanting (vroeger en nu) zijn inzichtelijk gemaakt.
- De scheiding tussen 'voor' en 'achter' is zichtbaar en doordacht, en het terrein is ingedeeld in gebieden. Denk aan voortuin, boomgaard, moestuin, achtererf, erfbeplanting of singels.
- Er is aandacht voor aanzicht en uitzicht: wat zie je vanaf de weg, en wat zie je vanuit het erf?
- Beplanting is realistisch weergegeven: bomen hebben een geloofwaardige maat en verhouding.
- Er is een noordpijl en een schaal(balk) aangegeven.



foto Arjan Bronkhorst

De Zelst Een erf om te delen

Aan de rand van Vorden, omringd door prachtige wandel- en fietsroutes, bevindt zich een erf dat al vijf eeuwen lang deel uitmaakt van het landschap. De Zelst bestaat uit een monumentale boerderij, met erf en een schoppe (schuur). In 2025 opende de schoppe haar deuren als theehuis en dorpsontmoetingsplek. Het voorhuis van de boerderij wordt getransformeerd tot hoogwaardige erfgoedlogies.

Na jaren in de stad, wist San Smeets het zeker: het was tijd om weer buitenaf te gaan wonen. Samen met haar gezin zocht ze een plek die niet alleen een nieuw thuis zou zijn, maar ook ruimte bood aan haar droom van een theehuis met bed & breakfast. Die zoektocht bracht haar bij De Zelst in Vorden: “Deze boerderij stond al heel lang te koop. Het erf ligt aan een druk wandelpad, wat veel mensen afschrikte. Voor onze plannen was dat juist perfect: dit is een plek om mensen te ontvangen en met anderen te delen.”

Zo oud? ‘Dat kan toch nooit!’

Hoe oud De Zelst werkelijk is, ontdekte Smeets toen ze er al een tijd woonde.

“Na ongeveer een jaar zijn we echt onderzoek gaan doen naar de historie van het pand. We doken de archieven in en zagen de boerderij al terug op de bonnebladen. Iemand vertelde ons ook: als je eiken gebinten hebt, is je boerderij van vóór 1600. Wij keken elkaar aan en zeiden: dat kan toch nooit!”

Tijdens de verbouwing ontvouwde de geschiedenis zich stap voor stap. Zo bleek De Zelst vermoedelijk ooit een spieker te zijn geweest – een opslagplaats waar graan van boeren uit de omgeving veilig werd bewaard. Smeets: “Tijdens de

verbouwing zagen we dat een van de muren op zolder doorstak en aan de kapzijde was geschilderd. De bouwhistoricus vond dat heel vreemd: dat deed men alleen bij rechte muren. Dat betekende dat het gebouw ooit anders was ingericht en waarschijnlijk als spieker diende.”

Daarnaast kwam Smeets erachter dat er ook zusters van een klooster uit Zutphen hadden gewoond. Zulke ontdekkingen verdiepen niet alleen het verhaal van het gebouw, maar ook de beleving ervan. Tegelijkertijd brengen ze dilemma’s met zich mee. Historische kennis vraagt soms om lastige keuzes tussen hedendaags comfort en behoud van karakter. Smeets: “Ik zet de belangen van het gebouw eigenlijk altijd boven de meest praktische of handige oplossing. We hebben hier bijvoorbeeld oude keien teruggelegd. Dat is hobbel-de-bobbel, maar het past wel bij de plek.”

“Ik zet de belangen van het gebouw eigenlijk altijd boven de meest praktische of handige oplossing. We hebben hier bijvoorbeeld oude keien teruggelegd. Dat is hobbel-de-bobbel, maar het past wel bij de plek.”



foto Arjan Bronkhorst



foto's Arjan Bronkhorst

Boerderij en erf als één geheel

Bij de plannen voor De Zelst stond samenhang tussen boerderij, bijgebouwen en erf al vanaf het begin centraal. “Bij het maken van het projectplan heb ik een uitgebreide studie gedaan naar het erf en het omliggende landschap. Het moest één integraal plan worden, niet een los plan voor de schuur en een los plan voor de boerderij. Het geheel moest weer een eenheid vormen, het liefst landschappelijk verantwoord en met streekeigen beplanting”. Het was een intensief proces. “Naast mijn gewone werk ben ik hier twee jaar mee bezig geweest: waar kan de boomgaard het beste komen, waar horen hagen en solitaire bomen? We hebben zelfs het bos aangeplant op de plek waar dit vroeger ook stond.”

Duurzaamheid als uitgangspunt

Bij de herbestemming van De Zelst speelde duurzaamheid een centrale rol. Niet als sluitstuk, maar als uitgangspunt bij alle keuzes die wer-

den gemaakt, van isolatie tot materiaalgebruik. Smeets: “Ik was op mijn achttiende al aan het uitrekenen hoe ik zo duurzaam mogelijk zou kunnen leven. Dat ben ik nooit uit het oog verloren.” Biobased materialen waren dan ook een vanzelfsprekende keuze: “Het voelt goed en is beter voor een volgende generatie. Het is iets duurder, maar als de gasprijs omhooggaat heb je al snel profijt.” De Zelst is geïsoleerd met houtvezeldekens, cellulose en kalkhennep. Vooral dat laatste materiaal bleek goed aan te sluiten bij de eisen van een historisch gebouw. “Kalkhennep heeft als enige materiaal een dynamische RD-waarde. Hoe kouder het wordt, hoe beter het isoleert. Ook kan het vocht bufferen. Voor oude gebouwen is het geniaal materiaal.”

“Toen we met onze plannen begonnen, was er nog maar weinig informatie beschikbaar over biobased materialen. Inmiddels groeit die kennis snel. Warmteplan, een bedrijf gericht op mensen milieuvriendelijke bouwproducten, bood daarbij belangrijke ondersteuning.”

Sterk in je schoenen staan

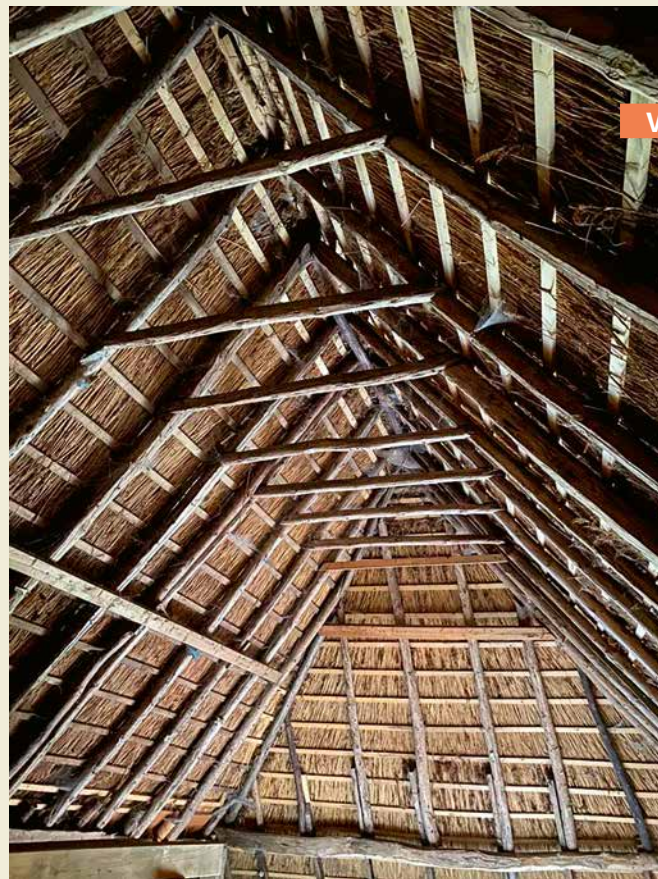
Een grootschalige herbestemming is niet alleen ingrijpend voor het gebouw, maar ook voor de mensen die erin investeren. Bij De Zelst liepen meerdere trajecten tegelijk: de herbestemming van de schoppe én de verbouwing van het woonhuis. Daardoor waren er vrijwel continu werkzaamheden gaande. “Achteraf gezien is het fijner om zo’n traject meer in fases op te delen. Het voorhuis is nu bijvoorbeeld nog steeds niet af. Misschien hebben we onszelf daarin te weinig gegund.”

Tijdens zo’n proces krijgt een eigenaar heel wat voor de kiezen. Niet alleen inhoudelijk maar ook organisatorisch en financieel. “Je hebt te maken met aannemers, installateurs, inflatie en steeds veranderende begrotingen. Je moet echt sterk in je schoenen staan.”

Achteraf gezien had Smeets bepaalde taken liever uit handen gegeven: “Een bouwbegeleider was fijn geweest. Iemand die overzicht houdt, alvast de verschillende opties onderzoekt en de

voors en tegens op een rij zet. Dat helpt enorm in gesprekken met de uitvoerders. Zo iemand heeft expertise en laat zich minder snel overrulen.”

Wat wel goed werkte, was het wekelijkse overleg met alle betrokken partijen. “Daardoor kwamen er geen verrassingen en kon je je goed voorbereiden. Ook daarin had een bouwbegeleider kunnen ondersteunen, zodat je bij lastige keuzes zelf de relatie met de aannemer kunt blijven bewaken.”



VOOR



VOOR

Herbestemming gereed:
2025

Jaartal:
Boerderij 1500, schoppe 1530 (Erve ‘De Zelst’ wordt al in 1382 in de geschriften vermeld).

Architect:
Simon Christiaanse Architectuur

Financiering:
Eigen geld, provincie, Nationaal Restauratiefonds, Boerderijfond

Nieuwe functie:
Theehuis en dorpsontmoetingsplek (s choppe) en erfgoedlogies (voorhuis)

Website:
www.dezelst.nl

Meerwaarde:

- behoud en herbestemming agrarisch erfgoed
- herstel kwaliteit ensemble en erf
- publieke openstelling



foto Arjan Bronkhorst

Boerderij de Keulvoet

Zorg op maat

Te midden van woonwijk Het Onderdijs in Kampen staat een karakteristieke T-boerderij. Na jaren leegstand, verval en zelfs een aantal branden, is de plek door de nieuwe eigenaren getransformeerd tot woonvorm voor jongeren met een lichte verstandelijke beperking, autisme AD(H)D en/of hechtingsproblemen. De boerderij geeft hen de kans om zo zelfstandig mogelijk te wonen, met ondersteuning waar nodig én sociaal contact.

Ruim tien jaar geleden startte Jolanda met Woonvorm De Maten: een woonconcept waarin gezinsleven wordt gecombineerd met huisgenoten. Het doel is helder: bewoners de kans geven om zich zo zelfstandig mogelijk te ontwikkelen, binnen een veilige en stabiele omgeving. Die ambitie vormde ook de aanleiding voor dit project. “Op een gegeven moment merkten we dat we tegen de grenzen van onze huidige plek aanliepen,” vertelt Jolanda. “We zochten een grotere locatie, waar meer zelfstandigheid mogelijk was,

maar wel binnen de vertrouwde setting van de woonvorm.” Boerderij De Keulvoet kwam al vroeg in beeld. “Achtien jaar geleden ging het gerucht dat de boerderij voor één euro te koop zou zijn. We hebben toen contact gezocht, maar dat liep niet goed. Ik kreeg iemand aan de telefoon die daar totaal niet van gediend was.” Het idee verdween naar de achtergrond, maar liet Jolanda niet los. Jaren later, toen de wens voor een nieuwe plek steeds concreter werd, kwamen Jolanda en haar man Richard opnieuw bij De Keulvoet uit. “We hebben toen toch weer de stoute schoenen aangetrokken,” zegt Jolanda. “De stichting die eigenaar was, bleek teleurgesteld door groot-schalige plannen van andere partijen. Juist de kleinschaligheid en het persoonlijke karakter van dit project sprak hen aan.”

Ruimtelijk en financieel puzzelen

Hoewel het om een relatief kleine woonvorm gaat, bleek het realiseren ervan een flinke opgave.

ve. Al snel werd duidelijk dat een uitbreiding van zes naar tien bewoners nodig was om het project haalbaar te maken. Dat had gevolgen.

“Voor de gemeente betekende dit dat we moesten overstappen van zorg via een persoonsgebonden budget naar ‘zorg in natura,’” legt Jolanda uit. “Daarnaast moesten alle bewoners een duidelijke band of affiniteit met Kampen hebben.” Een meevaller was de planologische procedure. Omdat de boerderij al een woonbestemming had, paste de woonvorm met zorgcomponent goed in het bestaande omgevingsplan. Het belang van een goed team Doorslaggevend voor het slagen van het project is voor Jolanda het samenstellen van een goed team. Ze werkte onder andere nauw samen met ruimtelijk adviseur Alwin Kaashoek, die haar en Richard begeleidde bij de planvorming, de ruimtelijke ontwikkeling en de bijbehorende procedures. Daarnaast ondersteunde Alfred Gerrits van Financieel Advies Bureau Gerrits hen als financieel adviseur.

“Onze adviseurs zeiden op een gegeven moment letterlijk: ‘Het voelt ook als mijn project,’” vertelt Jolanda. Ook het werken met een aannemer in bouwteamverband bleek een grote meerwaarde. “We zaten elke twee weken met de aannemer, installateur en architect om tafel. Met z’n vijven bespraken we alles wat op dat moment speelde.” Die open samenwerking bood ruimte voor maatwerk. “Als wij zelf iets goedkoper konden inkoop, of als mijn man Richard kon meewerken, dan werd dat eerlijk verrekend als minderwerk. Dat vraagt vertrouwen, maar het werkte heel goed.” Er werd ook veel zelf gedaan. “In de kerstvakantie hebben we de hele verdiepingvloer uit de deel gehaald en de woonkamer uitgegraven

met kruiwagens. Je bent er continu mee bezig.” Het hele proces vroeg bovendien veel geduld. “Er zijn altijd tegenslagen,” zegt Jolanda nuchter. “Je moet elkaar de tijd geven om keuzes te maken en problemen op te lossen. Nu hebben we bijvoorbeeld een lekkage waarvan we nog niet weten waar die vandaan komt. Dan denk ik: dit is weer de zoveelste heuvel. Ook hier vinden we wel een oplossing voor.”

Respect voor het karakter van de boerderij

De Keulvoet is een beeldbepalend pand met een lange geschiedenis. Dat was leidend bij de verbouwing. “We zijn op zoek gegaan naar oude foto’s,” vertelt Jolanda. “Hoe zat het pand vroeger in elkaar? Welke kleur had de voordeur? Dat soort vragen helpen om keuzes te maken die recht doen aan het gebouw.” Ook hergebruik speelde een belangrijke rol. Alle dakpannen zijn opnieuw gebruikt en aangevuld met andere oude pannen. De originele voordeur dook onverwacht weer op: die bleek ooit door een antikraakbewoner te zijn meegenomen en kon worden teruggeplaatst. Een bijzonder voorbeeld is een aangetaste houten paal in de deel. “Hij was drijfnat en beschimmeld, maar we wilden hem per se behouden,” zegt Jolanda. “Normaal duurt het wel een jaar voordat zo’n paal droogt. We hebben er uiteindelijk een houten ‘jas’ omheen gezet met een heater erin. Binnen een maand was hij droog, en hij staat er nog steeds.”

Financiering: een lange adem

De financiering van het project bleek één van de grootste uitdagingen. “We hadden altijd vertrouwen in de uiteindelijke exploitatie,” vertelt



artistieke impressie Buro Stiel



foto's Arjan Bronkhorst



adviseur Alwin Kaashoek, “maar het totstandkomingstraject was complex. Je hebt te maken met aankoop, verbouwing, herbestemming en verduurzaming, allemaal binnen een pand waarin je niet alle ruimte en vrijheid hebt.”

Daar kwam bij dat de totale investering aanzienlijk hoger uitviel dan de getaxeerde waarde, terwijl de bank maximaal 70 procent daarvan wilde financieren. “De bijdrage van het Boerderijfonds hielp om een deel van het gat te dichten,” zegt Alwin. “Maar er bleef een tekort. We hebben toen alles afgezocht en iedereen gebeld die we kenden. Uiteindelijk heeft een particulier investeerder ons uit de brand geholpen.”

Bewoners vanaf het begin betrokken

Centraal in het project staan de toekomstige bewoners. “Voor onze huisgenoten is het ontzettend belangrijk dat ze betrokken worden,” benadrukt Jolanda. “Ze mochten op de bouw komen en het proces van dichtbij meemaken.” Die betrokkenheid verschildte per persoon. “De één was er twee keer per week, de ander is er nooit geweest. Dat is allemaal goed. Het belangrijkste is dat iedereen zich welkom voelt.” Om het plan voor iedereen begrijpelijk te maken, maakte Jolanda ook een miniatuurmodel van

“De één was er twee keer per week, de ander is er nooit geweest. Dat is allemaal goed. Het belangrijkste is dat iedereen zich welkom voelt.”

de deel met de nieuwe woningen van Lego. “Zo konden de huisgenoten veel beter zien hoe het straks zou worden en waar hun plek in de boerderij zou zijn.”

Tijd nemen voor de omgeving

Hoewel de boerderij bijna klaar is, geldt dat niet voor het erf. Dat kent een langer tijdspad. “De buurt is gewend dat De Keulvoet twintig jaar leeg heeft gestaan,” vertelt Jolanda. “Er is veel betrokkenheid, maar daar moet je ook zorgvuldig mee omgaan.”

Ze benadrukt het belang van communicatie met omwonenden. “Neem je burens mee. Laat zien wat je doet en laat ze kennismaken met de bewoners. Mensen denken al snel: ‘Help, er komt een instelling.’ Als je ze meeneemt in het proces merken ze al snel dat het helemaal niet zo spannend is.”

Het erf krijgt daarom ook een publieke rol, passend bij de geschiedenis van de boerderij. “Het moet weer een functioneel erf worden, zoals vroeger.” Jolanda is in gesprek met de lokale scouting en kijkt wat de woonvorm kan betekenen voor de wijk. “Dat zorgt voor draagvlak en maakt het project groter dan alleen je eigen belang.”



VOOR

Herbestemming gereed:
2026

Jaartal:
1909

Architect:
Buro STIEL B.V. Elburg

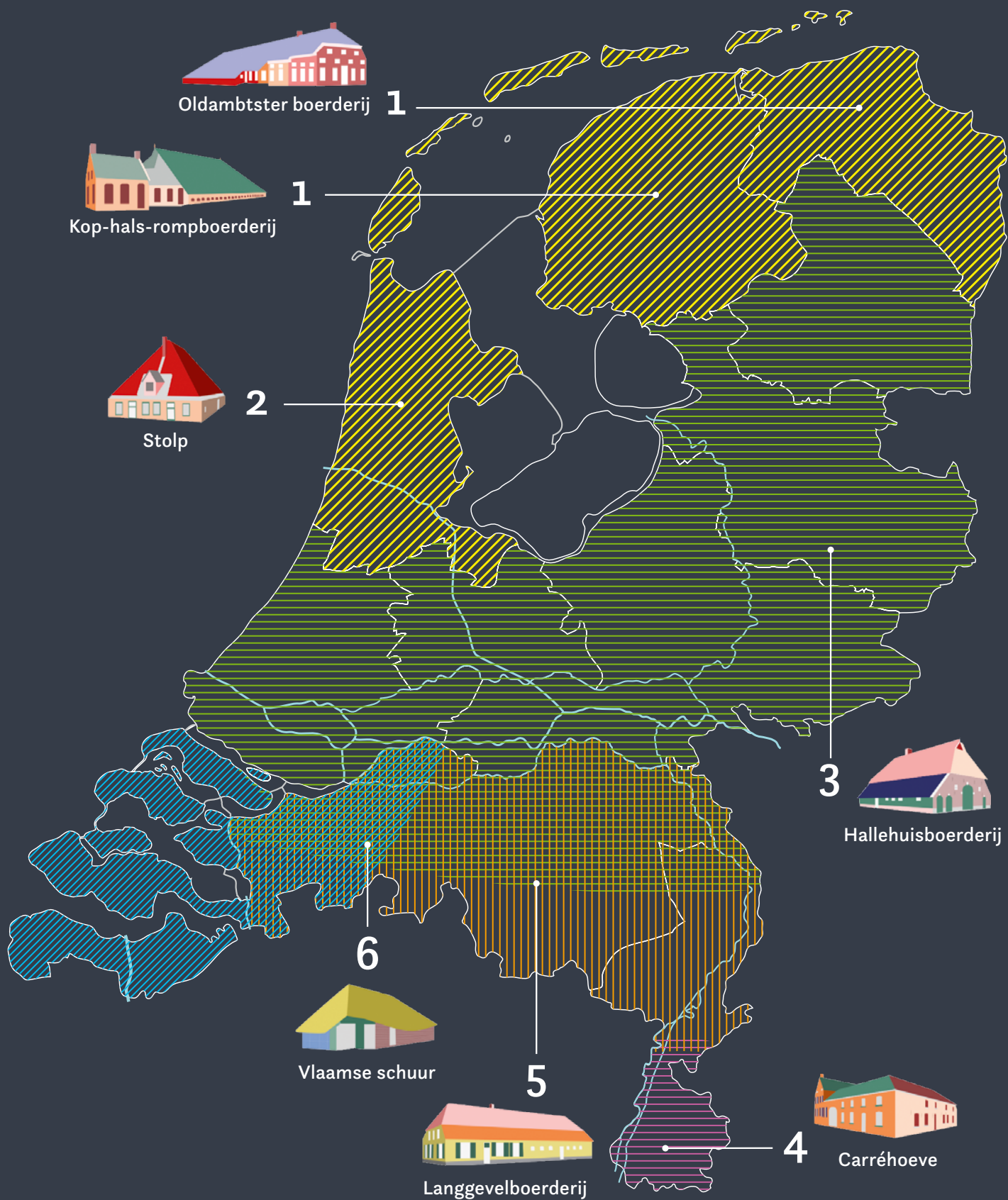
Financiering:
Eigen geld, Nationaal Restauratiefonds, Rabobank, private investeerder, overige instanties, Boerderijfonds

Nieuwe functie:
10 appartementen voor jongvolwassenen die (nog) niet zelfstandig kunnen wonen

Website:
<https://www.boerderijdekeulvoet.nl/>

Meerwaarde:

- behoud en herbestemming agrarisch erfgoed
- verbetering ruimtelijke kwaliteit
- maatschappelijke doelstelling



-  Noordelijke huisgroep
-  Hallehuisgroep
-  Zuid-Limburgse boerderij
-  Langgevelboerderij
-  Zuidwest-Nederlandse boerderij

Boerderij en regio

Een Limburgse carréhoeve lijkt niet op een Noord-Hollandse stulp, een Twentse boerderij heeft een geheel andere uitstraling dan een Groningse Oldambtster boerderij. Historische boerderijen bepalen bij uitstek de regionale identiteit. Geen andere vorm van bebouwing is zo streekeigen. Dat geldt niet alleen voor het hoofdgebouw, maar ook voor het erf en de bijgebouwen zoals hooiberg, bakhuisje en bijschuren. De vormgeving en indeling van boerderijen en erven is bepaald door de beschikbare bouwmaterialen, het type werkzaamheden (akkerbouw of veeteelt), de grondsoort, lokale tradities, sociale verhoudingen en de wisseling van de seizoenen. Er wel dertig verschillende boerderijtypes, die in vijf hoofdgroepen zijn in te delen. Nergens ter wereld is zo'n diversiteit aan agrarisch erfgoed te vinden op zo'n klein oppervlak als in Nederland. Op deze kaart staan de vijf hoofdgroepen aangegeven, met daarin enkele bekende boerderijtypes.



foto's RCE



foto Jill Vervoort

Verduurzaming

Verduurzaming speelt een steeds grotere rol in het toekomstbestendig maken van gebouwd erfgoed. Voor veel boerderij-eigenaren is het echter lastig om te bepalen waar te beginnen. Welke maatregelen zijn passend? En hoe verhouden comfort, energieprestaties en erfgoedwaarden zich tot elkaar?

Hoe begin je?

Een goede eerste stap is het in kaart brengen van de mogelijkheden van het gebouw zelf. Hoe zit de boerderij of het bijgebouw constructief in elkaar? Welke ruimtes wil je verwarmen en op welk comfortniveau? En wat vind je als eigenaar belangrijk? Door je eigen uitgangspunten scherp te hebben, kun je gericht keuzes maken en de juiste adviseurs betrekken. Wie bijvoorbeeld bewust wil bouwen met biobased materialen, doet er goed aan samen te werken met een architect en aannemer die daar ervaring mee hebben. Ga daarbij uit van je eigen overtuiging en wensen.

IN GESPREK MET...



“Gelukkig is er steeds meer kennis beschikbaar. Zo zet **Jill Vervoort**, duurzaamheidsspecialist en project-leider van het programma *Erfgoed & Duurzaamheid* bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), zich in om deze kennis toegankelijk te maken voor een breed publiek. Eén manier waarop dit gebeurt is het Ontzorgingsprogramma Verduurzaming Monumenten, waarbij adviseurs eigenaren begeleiden bij het verduurzamen van hun monumentale pand.”

Biobased bouwen: oude materialen, nieuwe toepassingen

Biobased bouwen is de laatste jaren sterk in ontwikkeling. Hierbij wordt gebruikgemaakt van natuurlijke materialen, zoals plantaardige vezels, hout, schimmels of dierlijke producten, die op een ecologisch verantwoorde manier worden geproduceerd en verwerkt. Denk hierbij aan materialen als gras, hennep, vlas, cellulose, houtvezel, schapenwol, katoen, stro en riet.

Veel van deze materialen werden van oudsher al toegepast in boerderijen. De huidige ontwikkeling is echter geen terugkeer naar het verleden, maar juist een stap vooruit. Waar deze materialen vroeger vooral werden gebruikt op droge plekken, kunnen ze nu ook worden toegepast in vocht belaste constructies zoals daken, gevels en grondvloeren. Daarmee ontstaan nieuwe mogelijkheden om historische gebouwen te verduurzamen, zonder afbreuk te doen aan hun karakter.

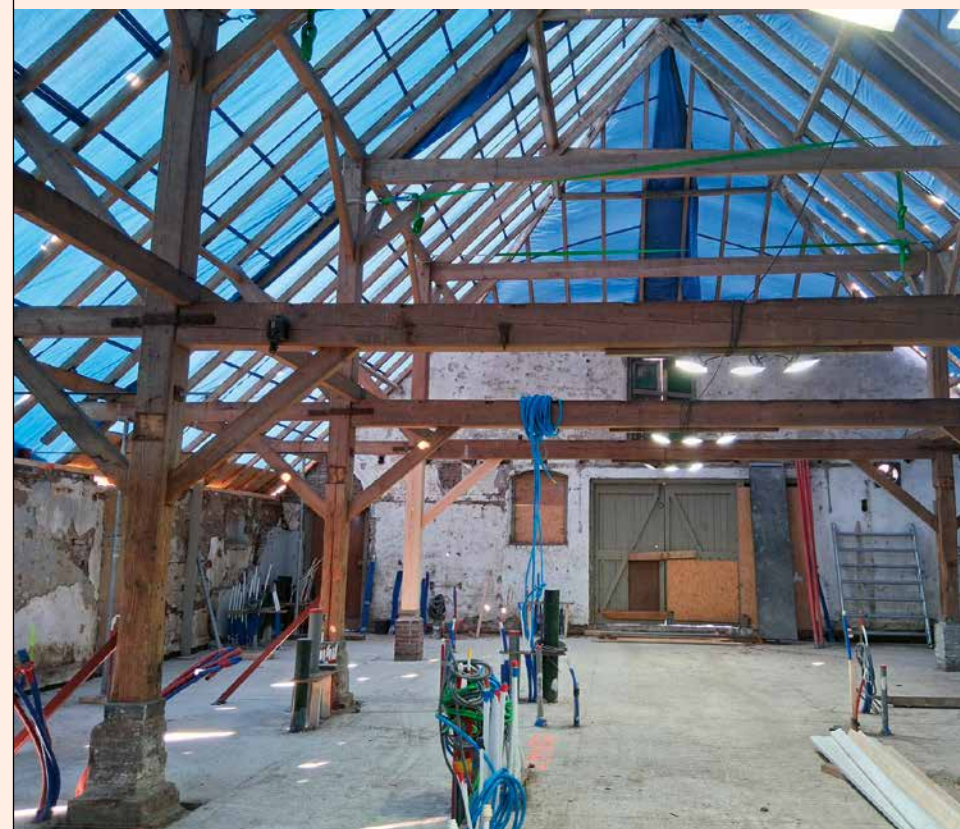
Variatie aan materialen en functies

Net zoals bij traditioneel isoleren is er ook voor biobased bouwen geen kant-en-klare oplossing. De variatie aan materialen is groot, en daarmee ook de eigenschappen en toepassingsmogelijkheden.

Nog vóór de materiaalkeuze is het belangrijk om te bepalen welke systeemopbouw het beste past: dampdicht, dampopen of een hybride variant. Factoren zoals de bouwkundige staat, omgevingsinvloeden en monumentale waarden spelen hierin een grote rol. In oude stallen, waar metselwerk bijvoorbeeld door mestbelasting poreuzer kan zijn geworden, gelden andere uitgangspunten dan in een woonhuis. Een belangrijke voorwaarde is dat de bouwkundige schil in goede staat is. Schades en verstoringen moeten eerst worden hersteld voordat isolatie wordt aangebracht. Goed advies en eventueel het (laten) doorrekenen van oplossingen is daarom aan te raden.

Wat biobased materialen interessant maakt, is hun totaalbijdrage aan het functioneren van het gebouw. Een materiaal kan worden gekozen voor de lage milieu impact, maar ook vanwege de geluidsdemping, het bufferen van de warmte in de zomer en de bijdrage aan een gezonder binnenklimaat. Hoewel de materiaal-kosten soms hoger liggen, wegen de voordelen bij elkaar daar vaak tegenop.

Voor wie zich verder wil verdiepen, biedt het platform *Isoleerbewust* praktische inzichten, met voorbeelden van wat goed werkt én van mogelijke valkuilen.



Vakmanschap en uitvoering

Met de opkomst van biobased bouwen groeit ook het aantal vakmensen dat hiermee kan werken. Tegelijkertijd blijft de kwaliteit van uitvoering cruciaal. Nieuwe materialen vragen om kennis en precisie in de toepassing.

Ook bij monumentale panden is er vaak meer mogelijk dan gedacht, mits er zorgvuldig wordt afgewogen. Zo vraagt het behoud van een specifieke detaillering soms om concessies in isolatiewaarde. In zulke gevallen kan het verstandig zijn te kiezen voor een iets lagere Rc-waarde, maar dan wel met biobased materiaal. Dan heb je qua milieu impact nog een steeds goede keuze, en hou je ook de voordelen die het materiaal verder met zich meebrengt. Belangrijk om je te realiseren: de eerste centimeters isolatie leveren de meeste winst. Daarna vlakkt het effect snel af. In de praktijk ligt het optimum vaak tussen een Rc-waarde van 2,5 m²K/W en 3,5 m²K/W. Wanneer er minder ruimte

is of risico's toenemen, dan kan een waarde van 2,5 m²K/W toch ineens een verstandige en duurzame keuze zijn.

De kap

De kapconstructie is een van de meest beeldbepalende elementen van historische boerderijen. Ze bepaalt in hoge mate de ruimtelijke beleving van het interieur, maar vormt tegelijkertijd een uitdaging bij verduurzaming. Zo kan het ingewikkeld zijn om het dak te isoleren én de sporen zichtbaar te houden. Welke keuze hierin het beste is, verschilt per boerderij en per beoogde functie.

Vanuit bouwфysisch oogpunt is het vaak het meest logisch om de sporen in de isolatielaag op te nemen. Toch kan het vanwege de ruimtelijke beleving wenselijk zijn om andere keuzes te maken.

Soms is het mogelijk om het dak aan de buitenzijde te isoleren en licht te verhogen, in overleg

foto WARC, Houtloods Hummelo



foto Harry Cock

met de gemeente. Daarbij wordt een afweging gemaakt tussen het behoud van het buitenaanzicht en de leefbaarheid van het interieur. Alternatieven zijn het aanbrengen van een vlieringvloer of een doos-in-doos-constructie, waarbij alleen een deel van het volume wordt verwarmd en geïsoleerd. Dit heeft invloed op de ruimtelijkheid, maar kan energetisch effectief zijn. Wie kiest voor een open kap vanwege de ruimtelijke kwaliteit, kan zoeken naar manieren om het comfort lokaal te verbeteren of deze ruimtes in koude periodes gericht te gebruiken en te verwarmen.

Praktische tips:

- Leef met de seizoenen: Neem de tijd om je boerderij in alle seizoenen te ervaren. Pas dan krijg je echt inzicht in hoe het gebouw zich gedraagt: waar het 's zomers opwarmt, waar het tocht in de winter, hoe het licht valt en hoe vocht zich verplaatst. Veel boerderijen zijn van oudsher al slim afgestemd op het ritme van de seizoenen. Denk aan leilindes die in de zomer voor schaduw zorgen en in de winter hun blad verliezen, luiken die zon en wind reguleren, of de vroegere hooiopslag die als natuurlijke isolatie werkte. Door deze kwaliteiten opnieuw te benutten, is vaak al winst te behalen.

- Betrek vanaf het begin adviseurs met ervaring in historische boerderijen. Een goede samenwerking tussen architect, verduurzamingsadviseur en aannemer leidt tot betere en beter uitvoerbare plannen.
- Er zijn verschillende organisaties die kunnen ondersteunen met advies en financiering. Het Nationaal Restauratiefonds biedt bijvoorbeeld een Duurzame Monumenten lening (DuMo-lening) aan. Hierbij brengt een onafhankelijke DuMo-adviseur in kaart welke mogelijkheden een specifiek monument heeft. Eigenaren kunnen via de lening een deel van de advieskosten vergoed krijgen. Bij uitgebreid duurzaamheidsadvies kan vergoeding worden aangevraagd via het Ontzorgingsprogramma voor rijksmonumenten. Ook regionale steunpunten en energieloketten kunnen helpen bij vragen en keuzes.



foto Harry Cock

Meer informatie en inspiratie:

- Zien verduurzamen doet verduurzamen
- Routekaart Duurzaam Erfgoed
- Ontzorgingsprogramma Verduurzaming Monumenten
- Duurzaamheidsadvies Monumenten (NRF)
- De slimme weg naar een duurzaam monument
- Kennisbank Biobased Bouwen
- Binnenisolatiesystemen: werking, consequenties en aandachtspunten
- Een warme jas voor oude huizen



foto's Arjan Bronkhorst

Eik en Es Van leegstand naar levend geheel

In brinkdorp Havelte ligt de monumentale boerderij *Eik en Es* met ankerjaartal 1817. Na tientallen jaren leeg te hebben gestaan krijgt het een nieuwe functie. Het markante voorhuis wordt ingericht als gastenverblijf. Het middendeel van het achterhuis krijgt een open functie en zal ruimte bieden aan kleinschalige concerten, workshops, exposities en andere culturele activiteiten. Daarnaast worden op de deel twee bed & breakfast kamers gerealiseerd, aanvullend op het gastenverblijf in het voorhuis.

Eigenaar Ivo Aalbers vertelt over zijn motivatie, de ontdekkingen tijdens de verbouwing en het belang van een sterke gemeenschap rond zo'n bijzondere plek.

Hoewel Ivo Aalbers pas na zijn pensionering de boerderij kocht, is zijn band met Havelte al veel ouder. "Ik heb hier als kind in de buurt gewoond. Toen we later naar het Westen verhuisden, kwa-

men we nog regelmatig terug. Het bleef trekken." Dat gevoel verdween nooit. "Elke keer als we in Havelte waren, wilden we eigenlijk terug. Maar de panden die te koop kwamen, waren steeds snel verkocht." Totdat deze boerderij beschikbaar kwam. "Toen we hoorden dat Eik en Es te koop stond, zijn we onmiddellijk naar de makelaar gegaan. Ik kende de boerderij al, omdat ik er vroeger schuin tegenover woonde. Hij stond nog niet eens officieel te koop, maar wij mochten als eersten een bod doen. Gelukkig is dat goed gekomen."

Bij aankoop stond de boerderij al twintig tot dertig jaar leeg. Onderhoud was er nauwelijks gepleegd. "Er hingen zeven gaskacheltjes die allemaal op de waakvlam brandden, maar verder gebeurde er niets. Je zag meteen: als er niet snel iets zou gebeuren, was deze boerderij ten dode opgeschreven."

Kort na zijn pensioen besloot Ivo de uitdaging aan te gaan. "Ik was te jong om stil te zitten. Het

idee was: we kopen een boerderij en gaan die leuk verbouwen. Achteraf gezien best naïef," zegt hij lachend.

Een moeizaam traject

Samen met de gemeente gingen Ivo en Tonya in gesprek over een nieuwe functie voor het erf: een kleinschalige, gastvrije plek voor mensen die op zoek zijn naar een bijzondere ervaring. De gemeente stond positief tegenover het plan, maar het vergunningstraject bleek lang en complex. "De boerderij moest van een agrarische naar een woonbestemming. En hoewel de gemeente meewerkte, zaten ze ook vast aan regels. Het is een rijksmonument, ligt in een beschermd dorpsgezicht, is een archeologische locatie én een waterwingebied. Dat betekende dat alles onderzocht moest worden." Uiteindelijk duurde het bijna

"Het is een rijksmonument, ligt in een beschermd dorpsgezicht, is een archeologische locatie én een waterwingebied. Dat betekende dat alles onderzocht moest worden."



tweeënhalf jaar voordat alle vergunningen rond waren.

Verborgene parels

Tijdens de verbouwing kwamen niet alleen bouwkundige uitdagingen, maar ook bijzondere ontdekkingen aan het licht. Vooral het verwarmingsvraagstuk was urgent. Vijf van de zeven gaskachels waren inmiddels afgekeurd, waardoor het pand snel verslechterde. "Door het vocht bladderde het schilderwerk binnen van de muren, maar we konden er op dat moment niets aan doen."

De keuze viel op vloerverwarming. Houten vloeren zonder grote historische waarde mochten worden verwijderd, maar de vloer in de woonkamer moest behouden blijven.

Een onverwachte vondst bood uitkomst. Bij werkzaamheden in de kelder bleek er zwam in de balken te zitten, met risico voor de woonkamer. Toen de vloer daar werd onderzocht, kwam er een verrassing tevoorschijn: onder de houten vloer lag een plavuizen vloer in een uniek patroon. "De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed vond het belangrijk dat die vloer behouden bleef. Voor ons was dat een zegen, want zo konden we ook hier vloerverwarming aanleggen."

Ook in de keuken volgde een bijzondere ontdekking: een waterkelder. "Normaal haalde men water uit de put, maar omdat de koeien dichtbij stonden, was dat niet altijd betrouwbaar. Rijke boeren lieten daarom een waterkelder aanleggen waarin regenwater werd opgevangen." Dat zo'n kelder in Havelte werd gevonden, is uitzonderlijk. "In Groningen komt het wel voor, maar in Drenthe eigenlijk niet."

De waterkelder is inmiddels volledig hersteld. Over de nieuwe functie wordt nog nagedacht. "Maar behouden wilden we hem sowieso. Dit soort elementen zijn mooie verrassingen en vertellen veel over wie hier vroeger woonden."

Leesbaar erf

Ook het erf bood kansen om het totaalplaatje te versterken. "De boerderij vormt een ensemble met andere boerderijen die dicht bij elkaar liggen. Dan past een moderne siertuin simpelweg niet." Met behulp van landschapsarchitect en specialist op het gebied van boerenerven Greet Bierema werd een erfplan opgesteld met een boomgaard, moestuin, het herstel van een dobbe en vooral veel aandacht voor historische zichtlijnen.

Een lastig punt vormt de grote kapschuur uit de jaren negentig achter de boerderij. "We zitten aan de rand van de es, met uitzicht over de velden, maar die schuur verstoort het beeld." Historiseren was geen optie. In plaats daarvan is ge-



kozen voor eigentijdse schuren met een rustige, landschappelijke uitstraling: donkere materialen en een rieten kap, geschikt voor flexibel gebruik zoals schuur, studio of logies.

Om het open landschap te behouden kocht Ivo omliggende grond aan. Samen met Stichting Hoopheggen worden oude heggenstructuren hersteld, met plantgoed en hulp van vrijwilligers. Daarnaast leverde Het Drentse Landschap oude rassen hoogstamfruitbomen. Zo wordt het erf weer leesbaar als geheel.

Gedeeld verhaal

De geschiedenis van Eik en Es leeft niet alleen in erf, stenen en balken, maar ook in verhalen. “Tijdens Open Monumentendag vertelde een bezoeker dat het huis in de vorige eeuw dubbel bewoond werd: ‘Ik ben hier in de oorlog in het achterhuis geboren.’ Anderen vertelden dat ze hier vroeger op de deel speelden, of dat er ooit een zonnewijzer op het erf had gestaan die bij iemand in het dorp lag. Voor veel mensen was



foto's Arjan Bronkhorst

dit de eerste keer in tientallen jaren dat ze weer binnenkwamen.”

Die ontmoetingen bevestigen voor Ivo het belang van verbondenheid. “Met dit soort huizen ben je onderdeel van een gemeenschap. Zorg dat je elkaar kunt vinden. Je hoeft het niet overal over eens te zijn, maar heb begrip voor elkaar.”

Die gemeenschap reikt verder dan de burelen. “We werken samen met de gemeente, met organisaties als Het Drentse Landschap en zijn aangesloten bij het monumentencollectief van Westerveld. Zo gebruiken we de boerderij zoals we hem bedoeld hebben: open, gedeeld en levend.”

Een goede ondersteuning

Terugkijkend op het traject benadrukt Ivo hoe belangrijk het is om je goed te laten ondersteunen. “Je hoeft niet alles zelf te kunnen,” zegt hij. Vooral het besluitvormingstraject rond de bestemmingsplanwijziging bleek complex en tijdrovend. “Dat moet je echt niet onderschatten.” Daarom schakelden Ivo en Tonya een gespecialiseerd

bureau in dat ervaring had met dit soort procedures. “Zij wisten precies hoe de lijnen liepen en konden meedenken en adviseren. Dat heeft ons veel tijd, onzekerheid en frustratie bespaard.”

Ook in de uitvoering bleek de samenwerking van het bouwteam cruciaal. “Neem de tijd om een aannemer te vinden die bij je past en ga niet meteen met de eerste de beste in zee.” Volgens Ivo is het essentieel dat je samen dezelfde visie deelt. “Je werkt in een oud pand met een lange geschiedenis, maar je wilt ook iets toevoegen dat toekomstbestendig is. Dat betekent voortdurend afwegen: blijf je dicht bij het historische, of kies je juist voor vernieuwing? Dan moet je elkaar daarin begrijpen en vertrouwen.”

Tot slot wijst Ivo op het belang van duidelijke afspraken. “Leg alles vast, hoe klein het ook lijkt. Al is het maar in een e-mail of een WhatsApp-bericht.” In een langdurig en complex proces kan dat veel helderheid geven. “Het is fijn om ergens op terug te kunnen vallen als je onderweg tegen vragen of misverstanden aanloopt.”



Herbestemming gereed:
2026

Jaartal:
Ankerjaartal 1817, maar vermoedelijk ouder

Architect:
Bureau-Siemer

Financiering:
Eigen geld, provincie, overige instanties, Boerderijenfonds

Nieuwe functie:
Multifunctionele ruimte met gastenverblijf en erfgoedlogies

Website:
<https://eikenes.nl/>

Meerwaarde:
• behoud en herbestemming agrarisch erfgoed
• herstel kwaliteit ensemble en erf



Boerderij en Landbouw

De eerste woningen die in Nederland werden gebouwd waren boerderijen. Vanaf ongeveer 5000 v. Chr. vestigden mensen zich steeds vaker op een vaste plek. Ze gingen het land bewerken en bouwden er boerderijen. Eeuwenlang ging de ontwikkeling van de boerderij hand in hand met de ontwikkelingen in de landbouw.

Het oudste boerderijtype is het woonstalhuis, waarin mens en dier leefden onder één dak. Deze prehistorische boerderij van hout, riet, stro en leem bleef tot in de late Middeleeuwen in gebruik. Pas daarna krijgen boerderijen geleidelijk stenen muren. Vanaf de 17^e eeuw ontwikkelt de boerderijbouw zich tot verschillende regionale boerderijtypes. De kenmerken daarvan vind je nog steeds terug in de historische boerderijen die we nu tot het agrarisch erfgoed rekenen.

In de 20^e eeuw wordt de landbouw in toenemende mate gekenmerkt door mechanisatie, schaalvergroting en specialisatie. Dat heeft zijn weerslag in de boerderijbouw. Boerenbedrijven worden steeds groter, en de intensivering van veeteelt en landbouw leidt tot moderne schuren en stallen. Het streekeigen karakter van de boerderij verdwijnt en maakt plaats voor uniforme ‘catalogusbouw’.

Anno 2023 werken er steeds minder mensen in de landbouw. Het aantal agrarische bedrijven is fors gedaald: van 410.000 bedrijven in 1950 naar 55.000 in 2015. Steeds vaker wordt op de boerderij de agrarische productie gecombineerd met andere economische activiteiten, zoals zorgboerderijen, agrotourisme en boerderijwinkels. Inmiddels gebeurt dat op 30% van de Nederlandse boerderijen.





foto Harry Cock



foto Mascha Elzinga, Op Maarhuizen

Op Maarhuizen De boerderij centraal

De wierde van Maarhuizen, gelegen op het Groninger Hogeland, was ooit een centrale plek met een kerkje, een schooltje, boerderijen en arbeiderswoningen. Vandaag de dag zijn daar nog drie boerderijen en één arbeiderswoning van over. Eén daarvan is de Enne Jans Heerd: een rijksmonumentale kop-hals-rompboerderij waarvan de oudste delen teruggaan tot circa 1500. In de afgelopen jaren zijn de boerderij en het omliggende landschap zorgvuldig gerestaureerd en herbestemd. De Enne Jans Heerd is nu een plek voor natuur- en cultuurbeleving, met onder meer kleinschalige horeca, een theaterzaal en ruimtes voor vergaderingen, workshops, evenementen en huwelijken ondergebracht. Initiatiefnemer Mayke Zandstra neemt ons mee in de transitie van deze bijzondere plek.

Van droom naar plek

“Tijdens een vakantie werkten we onze droom uit om op het platteland een inspirerende plek rondom cultuur te creëren” vertelt Mayke. “Een mooie en fijne plek, waar mensen konden samenkomen en zich met elkaar konden verbinden.” Na terugkomst bleef het niet bij dromen. Mayke en haar partner Gijs zetten hun ideeën op papier en gingen op zoek naar een locatie. “We hebben het hele platteland van het noorden afgestruind en verschillende partijen aangeschreven, waaronder Staatsbosbeheer.” Het eerste contact leidde nog niet direct tot resultaat: Staatsbosbeheer was al bezig met een nieuwe invulling voor de boerderij. Toch bleek dat eerste mailtje later van grote waarde: “Ze hadden ons bericht nog liggen en nodigden ons alsnog uit voor gesprek. Er was al een architect betrokken, maar er werd nog gezocht naar een uitbater. Dat zijn wij geworden.”

Strategisch spel

Zoals bij veel herbestemmingsprojecten vergde ook dit traject doorzettingsvermogen en een lange adem. Daarbij kwam Maykes ervaring goed van pas: “Ik ben zelf projectleider bij een fonds geweest. Ik ken de fondsenwereld en weet welke taal er gesproken wordt.” De eerste stap was een haalbaarheidsonderzoek. Daarin werd gekeken welke functies geschikt waren, of ze bij elkaar pasten en of ze haalbaar waren qua investering en exploitatie. Ook werden de ontwerp mogelijkheden verkend en werd een eerste inschatting van de investeringskosten gemaakt. Met een concreter plan op zak volgde de tweede stap: het in kaart brengen van mogelijke fondsen en het opstellen van een dekkingsplan. Aanvankelijk werd uitgegaan van een investering van 1,8 miljoen euro. Tijdens het ontwerpproces liepen de kosten echter fors op. “Toen de aannemer aanschoof, bleek dat het uiteindelijke bedrag bijna verdubbelde.” Dat was haalbaar, maar alleen als alles positief zou uitvallen. “We hebben toen heel strategisch moeten opereren om het project toch rond te krijgen.”

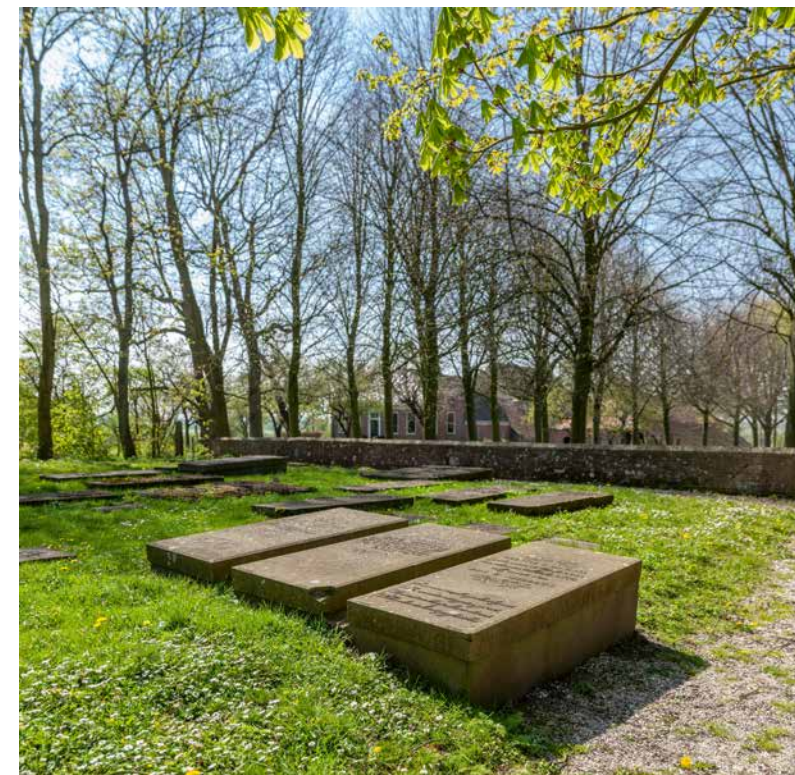


foto Harry Cock

Wie mag er allemaal iets van vinden?

Minstens zo uitdagend als de financiering was het vergunningstraject. “Op een plek met archeologische, landschappelijke en monumentale waarden lopen veel belangen door elkaar” zegt Zandstra. “Het proces is vaak ondoorgroendelijk en vertraging ligt snel op de loer, zeker bij persoonswisselingen binnen de gemeente.” Tijdens het traject kwamen veel meningen op hen af. “Dan is de vraag: wanneer is iets een persoonlijke opvatting, en wanneer professioneel advies?” Uiteindelijk schoof Zandstra vijf keer aan bij de monumentencommissie. “Dat waren goede gesprekken. De uitdaging zat vooral in het samenbrengen van gemeente, provincie en rijk. Uiteindelijk zijn er een paar ambtenaren geweest die echt het verschil maakten. Zij wilden dat het project zou slagen en hebben doorbraken geforceerd.” Een concreet voorbeeld was de geluidsisolatie van het dak. Voor de theaterfunctie was een zwaar isolatiepakket nodig, terwijl het de wens was om de monumentale gebintconstructie in het zicht te houden. Het dak verhogen was geen optie. De oplossing: delen van de gebinten inkorten en de constructie iets laten zakken, zodat er ruimte ontstond voor isolatie. “De monumentencommissie moest even met de ogen knipperen, maar ging akkoord.”

Duidelijke verantwoordelijkheid

Een belangrijke succesfactor was dat Mayke en Gijs zelf de trekkersrol op zich namen. Zandstra: “Je ziet weleens bij projecten dat iedereen verantwoordelijk is, maar ook niemand verantwoordelijk is. Wij voelden de verantwoordelijkheid en waren ook het gezicht naar buiten.”

Omdat ze de boerderij zouden uitbaten en daarmee het financiële risico droegen, kozen ze ervoor de projectleiding zelf te doen. Daarvoor richtten ze een stichting op: “Daarmee konden we meer fondsen aanvragen en het persoonlijke risico beperken.” Daarnaast bood de stichting ruimte voor een langetermijnvisie: “De functie werd gekoppeld aan de boerderij, niet aan ons als personen. Dat is belangrijk om het project toekomstbestendig te maken.” Het bestuur, bestaande uit mensen met ervaring in grote projecten, bood daarbij waardevolle ondersteuning.

Historie als fundament

De wierde van Maarhuizen kent een lange geschiedenis. Al in het begin van onze jaartelling werd hier een vier meter hoge wierde opgeworpen, als bescherming tegen het water van de Lauwerszee. De wierde functioneerde eeuwenlang als lokaal centrum voor de bewoners van het gebied.

Bij de herontwikkeling vormde die geschiedenis een belangrijk uitgangspunt. “Een landschapsarchitect heeft eerst een cultuurhistorische verkenning gemaakt,” vertelt Zandstra. “We hebben vastgesteld welke elementen onaangetast moeten blijven en waar ruimte was voor verandering.” Ook in het gebouw zelf werd de geschiedenis zichtbaar gemaakt. De boerderij is tegen de wierde aangebouwd, waardoor er een hoogteverschil van ruim drie meter bestaat tussen voor- en achterkant. “We wilden een functionele, vlakke

ruimte. De architect stelde twee vloerniveaus voor, met een trap die tevens dienstdoet als tribune. Aan de zijkanten zijn de oude vloerlijnen zichtbaar gebleven als verwijzing naar hoe het gebouw vroeger in elkaar zat.”

De plek bepaalt

De uiteindelijke invulling van de Enne Jans Heerd is niet meer exact wat Mayke en Gijs tijdens die eerste vakantie voor ogen hadden – en juist daarin schuilt de kracht van het project. “Oorspronkelijk was het plan meer gericht op workshops en schoolklassen,” vertelt Mayke Zandstra. “Maar gaandeweg hebben we dat losgelaten. De plannen zijn veranderd doordat we steeds beter zicht kregen op de aard van de plek. We hebben altijd gezegd: wat het precies wordt, moet passen bij de boerderij en het erf.”

De schaal en ruimtelijkheid van de schuren boden ruimte voor een andere invulling. “Door de grootte van de schuren heeft het complex uiteindelijk een bijzondere theaterfunctie gekregen. Dat was geen vooraf bedacht doel, maar iets wat

logisch voortkwam uit het gebouw zelf.”

In alle keuzes stond het verhaal van de boerderij en de wierde centraal. Dat verhaal bleek niet alleen richtinggevend voor het ontwerp, maar ook voor de communicatie met betrokken partijen, fondsen en subsidieverstrekkers. “Het helpt enorm als je goed weet wat de geschiedenis van een plek is en dat verhaal vertelt,” aldus Zandstra.

Daarnaast benadrukt zij het belang van openheid tijdens het proces. Door mensen al in een vroeg stadium deelgenoot te maken van de plannen en de voortgang, ontstaat betrokkenheid. “Ook als het nog niet allemaal af is, vinden mensen het leuk om een voorproefje te krijgen van hoe het zal worden.”

“Ons doel is niet langer om ‘een culturele plek’ te zijn,” besluit Zandstra, “maar om de boerderij maatschappelijke meerwaarde te geven voor het gebied. Erfgoed leent zich daar bij uitstek voor: dit zijn plekken die van zichzelf al betekenis hebben. Het gaat om de boerderij zelf, niet om ons.”

“We hebben altijd gezegd: wat het precies wordt, moet passen bij de boerderij en het erf.”



foto Harry Cock



foto Arjan Bronkhorst



foto Harry Cock



VOOR

Herbestemming gereed:
2023

Jaartal:
Langhuis ca. 1650, schuur 1811, dwarshuis 1854

Architect:
Onix

Financiering:
eigen geld, crowdfunding, Nationaal Restauratiefonds, Nationaal Programma Groningen, provincie, gemeente, fondsen (o.a. Waddenfonds (landschapsplan), Regio Groningen Assen en Boerderijenfonds).

Nieuwe functie:
Plek voor cultuur- en natuurbeleving

Website:
<https://opmaarhuizen.nl/>

Meerwaarde:

- behoud en herbestemming agrarisch erfgoed
- herstel kwaliteit ensemble, erf en landschap
- publieke openstelling



foto's Arjan Bronkhorst

Bouwhistorie

Kennis van je boerderij of bijgebouw begint bij het verleden. Bouwhistorie vormt dan ook de basis voor de verbouwing, restauratie of herbestemming van een historische boerderij. Het geeft inzicht in hoe een gebouw is ontstaan, hoe het in de loop der tijd is aangepast en gebruikt, en wat daarvan vandaag de dag nog zichtbaar en waardevol is.

Die kennis is essentieel: het helpt om cultuurhistorische waarden te beschermen én om goede keuzes te maken voor de toekomst. Wie vóór een verbouwing begrijpt wat de waarden en bijzonderheden van een pand zijn, kan meer behouden, plannen, ontwerp en functies beter laten aansluiten, en onaangename verrassingen voorkomen.

Wat is bouwhistorisch onderzoek?

Bouwhistorisch onderzoek draait om het in kaart brengen van cultuurhistorische waarden. Het gebouw is hierin de belangrijkste bron. Welke materialen zijn gebruikt? Welke vorm heeft het?

IN GESPREK MET...



Lotte Zaaijer is architect en bouwhistoricus. Na 9 jaar een eigen bureau voor bouwhistorisch onderzoek te hebben gehad is ze inmiddels een aantal jaar werkzaam als Adviseur architectuurhistorie, erfgoed en ruimte bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Vanuit die rol adviseert ze gemeenten bij ingrijpende wijzigingen van rijksbeschermd gebouwen en gebieden.

Hoe zit de constructie in elkaar? Welke onderdelen zijn ouder of juist later toegevoegd? Dit wordt aangevuld met archiefonderzoek, zoals oude kaarten, foto's en bouwtekeningen. Samen leveren deze bronnen een rijk beeld op van de bouw- en gebruiksgeschiedenis. Vanuit dat verhaal volgt een waardering: welke onderdelen zijn cultuurhistorisch van belang, en waarom? Hoewel bouwhistorisch onderzoek zich in eerste instantie richt op het gebouw zelf, is de context minstens zo belangrijk. Boerderijen zijn sterk streekgebonden en maken deel uit van een groter geheel van erf en landschap. Denk aan de Friese kop-hals-rompboerderij, de Noord-Hollandse stolp of de Zuid-Limburgse carréboerderij. Zulke typologieën vertellen iets over functie, ontwerp en gebruik en helpen om het geheel beter te begrijpen.

Wanneer is bouwhistorisch onderzoek nodig?

Voor adviseurs en overheden, zoals de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en gemeenten, is bouwhistorisch onderzoek een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van plannen. In veel gevallen stellen gemeenten bouwhistorisch onderzoek daarom verplicht bij een omgevingsvergunning en bij wijzigingen aan een rijksmonument, gemeentelijk monument of karakteristiek pand. De exacte eisen verschillen per gemeente. Maar ook zonder verplichting is het waardevol. Het verrijkt het begrip van het gebouw wat voor architecten handig is bij de planvorming én verdiept de band van de eigenaar met het erfgoed. Voor veel bewoners begint de geschiedenis van hun pand pas bij hun eigen intrek; bouwhistorisch onderzoek opent de deur naar alles wat daaraan voorafging.



bron TPAHG architecten

Inspiratie voor herbestemming

Bij herbestemming biedt bouwhistorie naast inzicht in het verleden ook inspiratie voor de toekomst. Door te begrijpen hoe de boerderij of het bijgebouw is opgebouwd, kunnen plannen beter aansluiten bij het karakter, de beleving en de logica van het pand.

Een bijzonder voorbeeld is De Adelaerthoeve in Arnhem. Deze 'hoeve' werd gebouwd tijdens de Duitse bezetting en had een verborgen functie. De grote schuur diende als vliegtuighangar, terwijl het woonhuis fungeerde als ketelhuis om de hangar te verwarmen. De gebouwen waren zo ontworpen dat ze vanuit de lucht leken op een traditionele kop-hals-rompboerderij, een vorm van camouflage.

Na de oorlog werd het complex verbouwd tot een reguliere boerderij met agrarisch bedrijf. Bij een recente herbestemming hebben de eigenaren

juist dat bijzondere verleden als uitgangspunt genomen. De grote schuur is getransformeerd tot een boetiekhotel, waarbij de indrukwekkende binnenruimte behouden bleef. Op de vloer is nog altijd de plattegrond van een vliegtuig zichtbaar, als verwijzing naar de oorspronkelijke functie. De ruimte wordt daarnaast gebruikt voor publieke activiteiten, waardoor het verhaal van de plek beleefbaar blijft.

Een ander mooi voorbeeld is boerderij Snelenburg in Benschop. Daar liet bouwhistorisch onderzoek zien hoe pragmatisch met materialen werd omgegaan. Het gebouw was oorspronkelijk een landhuis en werd in de 19e eeuw omgevormd tot boerderij. Door materiaalschaarste kregen onderdelen een tweede leven: marmeren tegels uit de balzaal belandden op de deel. Juist zulke sporen maken de gebruik- en bewonersgeschiedenis tastbaar.

foto Arjan Bronkhorst



foto Harry Cock

Praktische tips

- Het ledenregister van de Bond van Nederlandse Bouwhistorici is een goed startpunt voor het vinden van een bouwhistoricus. Ook Steunpunten Cultureel Erfgoed, erfgoedhuizen en Monumentenwacht kunnen doorverwijzen naar specialisten in de regio.
- Wie zelf alvast op onderzoek wil uitgaan, kan beginnen bij beeldbanken, historische kaarten of het bouwdossier van de gemeente.
- Oude foto's van vorige eigenaren of archieven van lokale historische verenigingen leveren vaak verrassende inzichten op.

Meer informatie

Zelf aan de slag? In Nederland zijn veel organisaties die de expertise in huis hebben om eigenaren en ondernemers te ondersteunen bij hun herbestemmingsproject. Hieronder worden enkele belangrijke websites, organisaties en adviesfuncties uitgelicht.

Kennis over monumenten

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

– www.cultureelerfgoed.nl

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is het nationale overheidsorgaan dat zich bezighoudt met het erfgoed van Nederland en specifiek de rijksmonumenten. Ook voor agrarisch erfgoed kunt u bij de RCE terecht voor advies en kennis. Lees bijvoorbeeld de handreiking *Een toekomst voor Boerderijen*: Handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen. Op de website kunt u ook informatie vinden over subsidies voor rijksmonumenten.

Nationaal Restauratiefonds – www.restauratiefonds.nl

Het Nationaal Restauratiefonds (NRF) maakt zich sterk voor het behoud van alle monumenten in Nederland. Het fonds helpt monumenteigenaren bij de financiering van hun plannen voor restauratie, verduurzaming of herbestemming van hun monument.

Monumentencoaches – Monumentencoaches begeleiden (toekomstige) eigenaren van monumentale panden voor en tijdens de restauratie of financieel en procedureel gebied. Zij denken mee met uw plannen en staan klaar om uw vragen over (de herbestemming van) monumenten te beantwoorden.

Monumenten Community

– <https://community.monumenten.nl/>

Op zoek naar ervaringsdeskundigen, of andere eigenaren die met vergelijkbare opgaven bezig zijn? Monumenten Community is dé ontmoetingsplek voor monumenteneigenaren. Hier komen eigenaren, professionals en liefhebbers met jarenlange ervaring en specialistische kennis samen.

Monumenten.nl – www.monumenten.nl

Deze website bundelt alle relevante informatie voor het onderhouden, restaureren, verduurzamen of aankopen van een monument. Ook kunt u via de specialistenwijzer op deze website de juiste monumentenspecialist vinden die bij uw project past.

Kennis over herbestemming

Loods of aanbager herbestemming – In verschillende provincies kunt u contact opnemen met een loods (ook wel: aanbager) Herbestemming. Dit is een specialist die zich bezighoudt met de herontwikkeling van monumenten en eigenaren adviseert op het gebied van o.a. economische haalbaarheid, contractvorming en exploitatie. Ook kan de loods herbestemming eigenaren van monumenten koppelen aan initiatiefnemers en omgekeerd. U vindt zo'n loods/aanbager Herbestemming o.a. in de provincies Noord- en Zuid-Holland en in Zeeland.

Herbestemming.nl – www.herbestemming.nl

Herbestemming.nl is een initiatief van het Nationaal Restauratiefonds dat zich specifiek richt op het herbestemmen van monumenten. Hier vindt u voorbeelden van herbestemmingsprojecten, kennisdossiers en leest u het laatste nieuws over herbestemmingsbijeenkomsten.

Kennis over boerenerven

Ervenconsulent

In verschillende provincies kunt u advies voor uw erf aanvragen bij een ervenconsulent. Ervenconsulenten zijn gespecialiseerd in erf en landschap en helpen de eigenaar met vragen rondom de kwaliteit van erf, gebouw en landschap.

Ervenconsulenten zijn meestal verbonden aan grotere (provinciale) erfgoed- en landschapsorganisaties zoals Het Oversticht in Overijssel, Mooisticht in Utrecht en Stichting Landschapsbeheer Zeeland.

Ervenfilmpjes - www.boerderijenfonds.nl

Het Boerderijenfonds heeft drie korte inspirerende filmpjes gemaakt waarin elementaire kennis over het boeren erf toegankelijk wordt gemaakt voor boerderij-eigenaren. In drie afleveringen (elk ongeveer 9 minuten) nemen landschapsarchitecten/erfontwerpers Greet Bierema, Stieneke van der Wal en Anneke Coops de kijker mee langs zes verschillende boerenerven, verspreid over het land.

Kennis over boerderijen

Agrarisch Erfgoed Nederland –

www.agrarischerfgoed.nl

Agrarisch Erfgoed Nederland (AEN) is de spil in het landelijk netwerk van regionale boerderijstichtingen die zich inzetten voor het behoud van agrarisch erfgoed. AEN bracht het manifest *Gebruik de boerderij!* uit als pleidooi voor het gebruikmaken van het agrarisch erfgoed voor een leefbaar platteland.

Boerderijstichtingen

Door het hele land zijn boerderijstichtingen actief die zich inzetten voor het behoud van agrarisch erfgoed in hun betreffende provincie of regio. U kunt bij de boerderijstichtingen terecht voor advies en kennis over het agrarische erfgoed van uw omgeving. Een overzicht vindt u op de website van Agrarisch Erfgoed Nederland.

Agriwiki – www.agriwiki.nl

Agriwiki is dé kennisbank waarop u alles over agrarisch erfgoed, historische boerderijen en erven kunt vinden.

Kennis over subsidies en financiering

Subsidieregeling Instandhouding Monumenten (SIM)

De subsidie is bestemd voor reguliere onderhoudskosten voor rijksmonumenten die geen woonhuis zijn op basis van een 6-jarig instandhoudingsplan. Ieder jaar van 1 februari tot en met 31 maart kan de subsidie worden aangevraagd via de website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Subsidie woonhuismonumenten (woonhuissubsidie)

De subsidie is bedoeld voor particuliere eigenaren van rijksmonumenten met een woonfunctie. Ieder jaar van 1 maart tot en met 30 april kan subsidie worden aangevraagd voor kosten die in het voorgaande kalenderjaar zijn gemaakt voor de instandhouding van het rijksmonument. Aanvragen kan via de website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Herbestemmingssubsidie

Subsidie kan worden aangevraagd voor de kosten voor onderzoek naar de haalbaarheid van de herbestemming en in aanvulling daarop voor onderzoek naar verduurzamingsmogelijkheden en voor kosten om het bouwwerk in de tussentijd wind- en waterdicht te houden. Deze subsidie is niet alleen voor eigenaren van rijksmonumenten, maar van alle gebouwen met aantoonbare cultuurhistorische waarde, met uitzondering van woonhuizen. Ieder jaar van 1 oktober tot en met 30 november kan de subsidie worden aangevraagd via de website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

DUMAVA

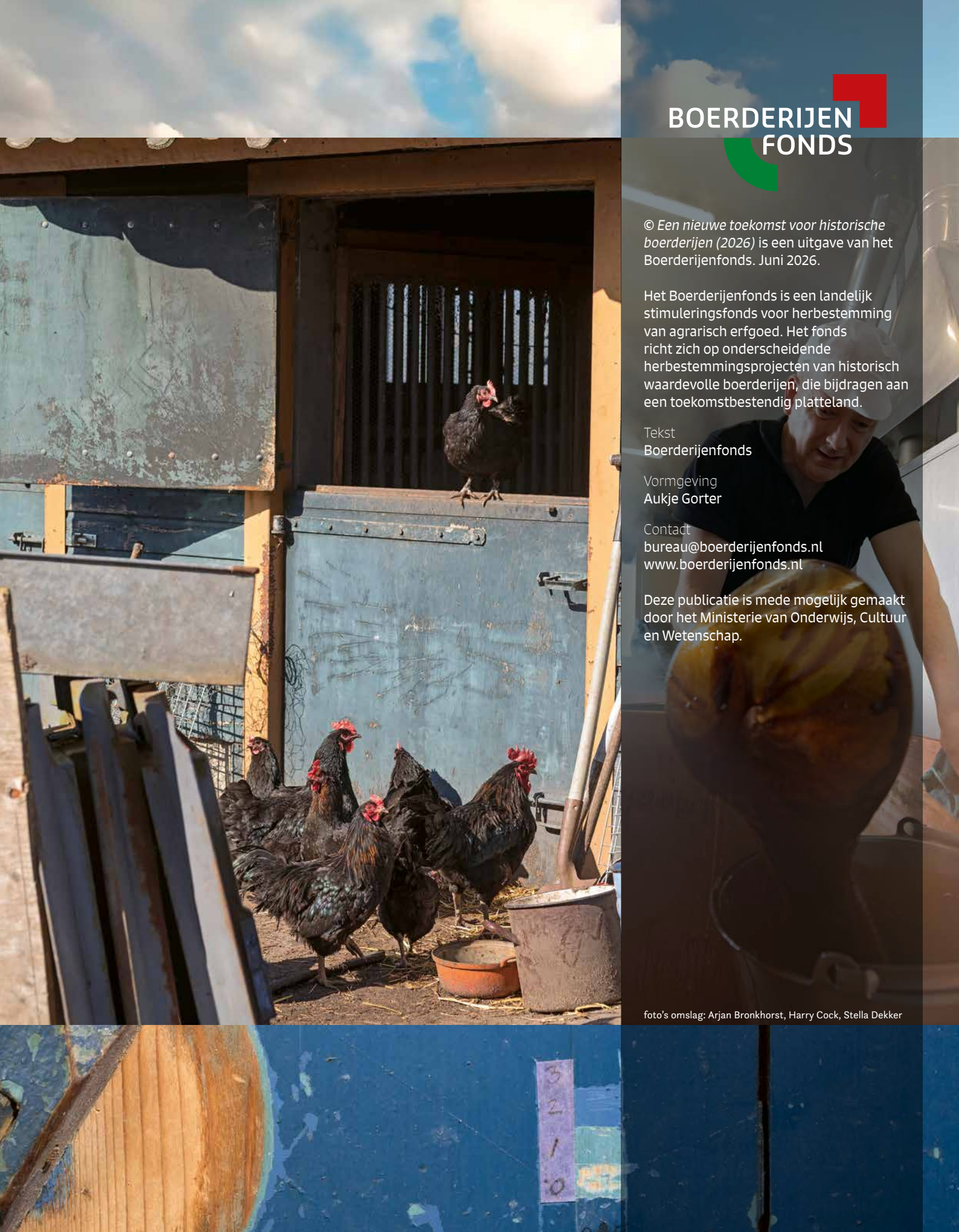
De subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) komt eigenaren van bestaand maatschappelijk vastgoed, waaronder monumenten, tegemoet in de kosten om te verduurzamen. Het moet gaan om een geregistreerd rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument dat geen woonhuis is. Aanvragen kan via de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

LEADER-subsidie

LEADER is een Europees subsidieprogramma dat lokale initiatieven van inwoners, ondernemers en organisaties ondersteunt. Het moet gaan om bottom-up projecten die de lokale gemeenschap en het netwerk in plattelandsgebieden versterken. Nederland kent 31 LEADER-gebieden. Meer informatie is te vinden via de websites van Netwerk Platteland en van de provincies.

Nationaal Restauratiefonds

Het Nationaal Restauratiefonds biedt laagrentende leningen voor onderhoud, restauratie, verduurzaming en herbestemming van diverse typen erfgoedpanden. Ook voor maatwerkadvies op het gebied van verduurzaming kan men terecht bij het Nationaal Restauratiefonds.



BOERDERIJEN FONDS

© *Een nieuwe toekomst voor historische boerderijen (2026)* is een uitgave van het Boerderijenfonds. Juni 2026.

Het Boerderijenfonds is een landelijk stimuleringsfonds voor herbestemming van agrarisch erfgoed. Het fonds richt zich op onderscheidende herbestemmingsprojecten van historisch waardevolle boerderijen, die bijdragen aan een toekomstbestendig platteland.

Tekst
Boerderijenfonds

Vormgeving
Aukje Gorter

Contact
bureau@boerderijenfonds.nl
www.boerderijenfonds.nl

Deze publicatie is mede mogelijk gemaakt door het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

foto's omslag: Arjan Bronkhorst, Harry Cock, Stella Dekker