

2020

Boeren woonerf vijfhoeven



Dick Wiltenburg, Tineke de Keijzer
Obe van Mierlo, Pauline Peerboom
9-1-2020

Boerenwoonerf Vijfhoeve: terug naar de toekomst

1. Inleiding	2
2. Plan	
- kleinschalig	
- duurzaam	
- samenwerking	
3. Ruimtelijk aspect	3
- Ontwikkelingen tot op heden	
- De gebouwen	
- Het landschap	
- Cultuur historisch belang	
- Waterhuishouding	
- Verkeer en parkeren	
- Gezonde leefomgeving	
4. Uitvoerbaarheid	4
- Maatschappelijk belang	
o Delen is het nieuwe hebben	
o Zorg voor elkaar	5
o Werken en wonen	
- Economisch belang	
- Planologisch	
- Juridisch	
5. Conclusie	6
6. Bronnen	7

Bijlage 1 Beeldmateriaal project boerenerf vijfhoeve.

Bijlage 2 Advies Ervenconsulent MOOI Sticht

Bijlage 3 Vlekkenplan architect Bikker

-

Inleiding

De huidige eigenaars wonen 35 jaar langs de Lekdijk in polder Vijfhoeven en zouden als dit hen toebedeeld is, hier graag oud worden en het gedachtegoed doorgeven. Kinderen gaan op termijn de deur uit en deze plek is een plek om te delen; samen met anderen wonen en werken geeft meer vreugde. Wij denken aan een concept waarbij we met meerdere mensen op het erf kunnen wonen, variërend qua leeftijd en levensfase en in verbinding met buurtgenoten.

Door de gemeente zijn we uitgenodigd om naar aanleiding van het toekomstige bestemmingsplan met "verbrede reikwijdte" onze wensen en verlangens aan te geven en om out-of-the-box te denken. Dit was voor ons een mooie aanleiding om de daad bij het woord te voegen en in te gaan op de uitnodiging van de gemeente om onze ideeën in een eerste gesprek, in februari 2016, weer te geven. Dit heeft geresulteerd in een plan, een vervolggesprek met de wethouder (juni 2017) en een bezoek met de ambtenaar ruimtelijke ontwikkeling en de wethouder aan de woongemeenschap de Kamp in Bunnik (november 2017). Een dergelijke woonvorm werd als meerwaarde gezien voor de bewoners en een versterking van het woon-leefklimaat in het landelijk gebied. In opdracht van de gemeente zijn wij op zoek gegaan naar medebewoners en een geschikte rechtsvorm. In december 2018 heeft een vervolgafspraak bij de gemeente plaatsgevonden met twee nieuwe initiatiefnemers.

Plan

- Kleinschalig

Wij denken aan het creëren van zes wooneenheden op het erf. Dit past bij onze beleving van een vitale gemeenschap en ook bij de schaal en de sfeer van ons boeren erf. De boerderij zou gesplitst kunnen worden in één eengezinswoning en drie appartementen. Eén daarvan is bestemd voor een gezin met kinderen, de andere zijn geschikt voor singles of stellen, waarbij we starters een kans willen geven. Daarnaast kunnen op het erf twee sobere schuurwoningen gerealiseerd worden voor senioren met kinderen die uitvliegen. We hebben in de loop der jaren ervaren hoe het is om met één gezin en zes singles (studenten) op het erf te wonen. Graag willen wij een meer blijvende verbinding met de bewoners van het erf. We willen insteken op een variabele leeftijd en samenstelling binnen de gemeenschap. Deze diversiteit van de doelgroep zien wij als een sociale en duurzame meerwaarde.

- Duurzaam

We willen niet alleen een toekomst bouwen voor onszelf maar ook rekening houden met volgende generaties. Verstandig en zorgvuldig omspringen met grondstoffen, materialen, het cultuurerfgoed en de omgeving hoort daarbij. Levensloopbestendige woningen, minimale CO₂-uitstoot bij bouw en gebruik, energieleverende woningen, zonnepanelen, warmtepomp en zonneboilers, vitalisering platteland, verantwoord tuinieren, duurzame herindeling van boerderij, voorzieningen voor elektrisch vervoer, gezamenlijk gebruik van o.a. apparatuur en deelauto's. Dit alles vanuit de visie eerbied voor natuur en landschap.

- Samenwerking

We gaan voor samenwerking, zowel bij de realisering als bij gebruik en onderhoud van het boeren woonerf. In concept worden de lijnen uitgezet, hierbij gaan we op zoek naar mensen die zich hierin kunnen vinden en waarmee we het verder samen uit kunnen werken. Het spreekt voor zich dat een dergelijk project van samenleven en werken tot

stand komt door samenwerking. Daarbij is het noodzakelijk je te kunnen verplaatsen in de belangen en zienswijze van elkaar. Daar wordt zo'n project beter van.

Ruimtelijke aspecten

- De ontwikkeling tot heden

In november 1981 hebben de huidige bewoners de boerderij gekocht. Hun visie was de sfeer zoveel mogelijk behouden, zowel de boerderij en gebouwen als het landschap; grasland voor vee, sloten, de fruitboomgaard, een moestuin en streekgebonden bomen. In de jaren 90 hebben zij een halve hectare bijgekocht aansluitend aan het perceel en ook hier is een hoogstamfruitboomgaard aangeplant omringd met knotwilgen. Tijdens de dijkverzwaring in 1992 is de hoogstamboomgaard voor het huis geroid, opnieuw aangeplant en voorzien van lindebomen aan de voorzijde van de boerderij. Alle bomen op het gehele perceel zijn, op 2 hele oude bomen na, door de huidige bewoners aangeplant. De boerderij en het werkerf, met hooiberg en schuren (voor klussen en vee) zijn bewaard gebleven, sloten zijn niet gedempt. Het karakter van de boerderij, zowel aan de buitenkant als inpandig is hersteld en intact gebleven; eenvoudig, ruimte en rust. De gemeente heeft geadviseerd om gebruik te maken van het ervenconsulentschap om te onderzoeken hoe de kwaliteit van het bebouwingslint en het landschap behouden en verhoogd kan worden. De adviezen (bijlage 1) hebben we verwerkt in ons voorstel. We onderschrijven de uitgangspunten die door het ervenconsulentschap zijn geformuleerd, zoals:

- de hoeveelheid aan bebouwing neemt niet toe, dus de oppervlakte van de nieuw te bouwen wooneenheden zal de te slopen oppervlakte niet overtreffen (280m²);
- woningen en bijgebouwen vormen een compact cluster;
- parkeerplaatsen voor auto's zullen uit het zicht gerealiseerd worden.

- De gebouwen

De boerderij met 4 wooneenheden, waarvan 3 appartementen, met het werkerf en de schuren, vormen met de hooiberg het hart van het woonerf, waaromheen 2 sobere woningen geclusterd worden (zie bijlage 1). De twee opstallen in de dwarsrichting van de boerderij in totaal 280 m² worden gesloopt, waardoor er een mooie landelijke doorkijk komt in het landschap. Daarvoor in de plaats worden twee woningen gebouwd van ±120m² die ondergeschikt zijn aan de boerderij. De gebouwen die we met elkaar gaan delen zijn de hooiberg met als functie een centrale ontmoetingsruimte, het boenhok en de schuur voor klussen, opslag en vee. Door het situeren van twee appartementen aan de achterkant op de eerste verdieping van de boerderij, voorkom je dat er meerdere erfafscheidingen en tuintje ontstaan (verrommeling) rondom de boerderij.

- Het landschap

We houden in tact wat er is; de hoogstam fruitbomen, de knotwilgen, streekgebonden erfbeplanting, begrazing door vee en jaarlijks hooien. Hierdoor is de flora en fauna rijk aan insecten en nestelen er diverse soorten vogels in de boomgaard. De sloot langs de west-kant van de boerderij willen we ontdempen zodat de sloot weer grenst aan het boenhok en deze verbinden met de bestaande sloot in de lengterichting van het perceel. De erfafscheidingen gaan op in het landschap en zijn nagenoeg niet zichtbaar. De tuin is het landschap waarin we wonen. Het land en de boomgaard is gezamenlijk eigendom. De grasoevers bij de sloten zijn natuurlijk en beplant met knotwilgen. Het onderhoud zal plaatsvinden volgens de richtlijnen van het waterschap, de jaarlijkse schouw.

- Cultuurhistorisch belang

De huidige bebouwing is uitgangspunt van denken; eenvoudig, ruimte en rust binnen het bestaande historische landschap. De hoogstam fruitboomgaard, knotwilgen en streekgebonden erfbeplanting blijven gehandhaafd evenzo het begrazen van het landschap door vee, de moestuin, de hooiberg, het boenhok, de waterpomp en de plee. Vernieuwende inrichting en gebruik worden hiermee gecombineerd. Het bestaande 'werkerf' met hooiberg, is het centrale gedeelte van de woongemeenschap, waar we *Boerenwoonerf Vijfhoef: terug naar de toekomst*

werkzaamheden en sociale activiteiten met elkaar en de buurt delen. Met elkaar wonen we op één boerderij, de sfeer van het boerenerf blijft in tact. Een authentiek boerenerf langs de Lekdijk, die qua cultuur en sfeer staat tussen de grote boerenbedrijven en de boerderijen die omgebouwd zijn tot luxe woonverblijven. Een plek waar nog gehooïd wordt, je kan eten van je eigen moestuin, er af en toe een kalfje en schapen met lammeren in de wei lopen, wat scharrelkippen op het erf lopen en de torenvalk en de uil nestelen in de boomgaard. Wij vinden het van belang dit cultureel erfgoed te behouden en door te geven.

- **Waterhuishouding**

We hebben een zomer en winterpeil en proberen het water in de sloten zo hoog mogelijk te houden voor de planten in de sloot. Ook voor het vee om uit de sloot te kunnen drinken en voor het behoud van de gebouwen. Het regenwater zakt de grond in op het grinderf en via sloten wordt het afgevoerd naar de hoofdwatgang, waar het via het gemaal de Lek ingepompt wordt. Wij zijn niet voornemens om andere verharding aan te brengen dan grind, hooguit graskeien bij de parkeerplaatsen.

- **Verkeer en parkeren**

Het uitgangspunt is parkeergelegenheid uit het zicht voor alle woningen, gesitueerd achter de bestaande schuur langs de zijdeweg. Om dit te bewerkstelligen denken wij aan het creëren van begroeiing in combinatie met wilgentenen of andere natuurlijke materialen die passen in het landschap. We hebben 3 opritten waarbij de middelste opgang de centrale opgang wordt.

- **Gezonde leefomgeving**

Rekening houden met mens, dier en natuur. Als woongemeenschap is aandacht voor elkaar en de omgeving het uitgangspunt waarbij de kernkwaliteiten; rust, ruimte en eenvoud behouden blijven. Er zullen afspraken gemaakt worden met elkaar omtrent privacy, het delen van gemeenschappelijke ruimtes en het zorgdragen voor de dieren, het landschap en de gebouwen, zodat het cultureel erfgoed behouden kan blijven.

Uitvoerbaarheid

Maatschappelijk belang

- **Delen is het nieuwe "hebben"**

Het voordeel van met elkaar wonen, is dat je dingen met elkaar kunt delen; samen draag je de lusten en de lasten. Binnen de woongemeenschap willen we gezamenlijke voorzieningen delen zoals: de schuur voor het vee, klussen en opslag; de schuur voor gereedschappen en machines voor het onderhoud van het erf; de hooiberg als ontmoetingsruimte met keukens, logeerkamers/ B&B en evt. wasserette; parkeerplaats voor eigen - en deelauto's. Deze deeleconomie is een manier om een bijdrage te leveren aan efficiënt omgaan met materialen en consumptie.

Naast ruimte voor privacy, ieder heeft zijn eigen woning, zien wij het als een meerwaarde om aandacht te hebben voor elkaar. Met elkaar optrekken en deelnemen aan sociale activiteiten b.v. samen koken en eten, burenhulp, muziek maken of knutselen in de schuur, verzorging van dieren en onderhouden van het erf. Maar ook breder op een passende manier in verbinding met de burens langs de Lekdijk en de maatschappij, b.v. het vertrekpunt van de landelijke opschoon-dag, de landelijke burendag of andere culturele activiteiten. Kortom een vitaal platteland; een plek waar kinderen kunnen ravotten, je kan creëren en klussen, je tot rust kan komen in de natuur, er plek is voor een feestje en je de plek ter beschikking stelt voor toeristen of een evenement met mensen uit je eigen buurt of dorp.

- **Zorg voor elkaar**

We zijn nog fit maar in ons concept wordt rekening gehouden met andere tijden, de woningen worden levensloopbestendig. De boerderij kan mogelijkheden bieden om zorgfaciliteiten te realiseren. Geïntegreerde mantelzorg, zoals dat vroeger gewoon was, in een modern jasje. Een belangrijk idee achter het erfdelen is dat je er voor elkaar kunt zijn; een luisterend oor, een praktisch klusje, oppassen, een lift geven tot een oogje in het zeil houden tot...; naargelang wat bij je past en met in achtneming van elkaars privacy. Ieder heeft zijn kwaliteiten en kan in iedere levensfase voor elkaar van betekenis zijn. En zo ben je net iets meer dan burens voor elkaar.

- **Werken & wonen**

Het is een combinatie van wonen en werken; er zijn werkzaamheden op het erf, de moestuin, de boomgaard en het landschappelijk onderhoud. Het oogsten van fruit, het maken van vruchtensappen en het knotten van wilgen kan in projectmatige vorm uitgevoerd worden in verbinding met een zorgvoorziening, vrijwilligers of andere ondernemers. Ook kan het erf een rustpunt bieden voor fietsers of voor mensen die willen werken in de natuur, bijvoorbeeld 'seats for silence'. De gemeenschappelijke ruimte zou bij tijd en wijle verhuurd kunnen worden, of er kunnen culturele activiteiten plaatsvinden. De hooiberg/logeerkamers kunnen dienen voor toeristen, vrienden op de fiets of B&B. Je haalt de stad een beetje naar het platteland. Buitenstaanders kunnen zo kennis maken met deze manier van leven en wonen. Ruimte dus voor voortzetting van de professionele loopbaan of voor andere betaalde en onbetaalde activiteiten. Naar gelang de kwaliteiten van de bewoners zal dit zich verder moeten ontwikkelen.

Economisch belang

Het boerenerf behouden in de staat waar het nu in verkeert vraagt economisch draagvlak. De totale kosten, zoals onroerend zaakbelasting, verzekeringen, waterschapslasten, onderhoud van de gebouwen en het landschap, worden verdeeld over de gemeenschap. Hierdoor is deze vorm van wonen ook bereikbaar voor mensen met een kleinere portemonnee; de doelgroep die ook zelf met hun handen iets kunnen doen, een modaal inkomen hebben. Met elkaar kan je de hooiberg, het boenhok en de schuur herstellen en onderhouden. In verbinding met elkaar kom je tot een mooi resultaat. Wij zouden graag jonge mensen een kans willen geven, waarbij het mes aan twee kanten snijdt, jong en oud die voor elkaar iets kunnen betekenen waardoor de woongemeenschap en het platteland vitaal blijven.

De maandelijkse kosten voor de VVE zullen tussen de 250 en 300 euro bedragen bij 6 eenheden. Het voordeel van 6 wooneenheden zijn een aantal appartementen die, beter betaalbaar zijn voor singles of starters. Onze intentie is niet om meer kapitaal te genereren, maar aan het eind van de rit willen we met de verkoop van de eenheden met aftrek van de projectkosten op het bedrag uitkomen wat het geheel nu waard is. Onze meerwaarde is het sociaal kapitaal en het op deze plek kunnen blijven wonen.

Planologisch

De bestemming van de gebouwen op het erf blijven gehandhaafd; de boerderij voor wonen, de schuur en loods voor vee, opslag machines en reparatiewerkzaamheden, het boenhok voor fietsen en tuingereedschap en de hooiberg voor een ontmoetingsplek met elkaar en voor gasten. Ieder heeft zijn eigen woning als privacy. Het grasland en de boomgaard zullen in takt blijven en dezelfde functie behouden; begrazing van vee en fruit.

Juridische inpassing

Met meerdere personen gezamenlijke voorzieningen en landschap delen en beheren vraagt om een goede regeling van de eigendomsverhoudingen. We hebben ons laten voorlichten door Stut Consultancy uit Nijmegen en komen uit op een VVE als rechtsvorm,

waarbij er een extra clause opgenomen wordt die het woonrecht bindt aan de toestemming van andere bewoners. Middels een kettlingbeding in de koopovereenkomst kan gewaarborgd worden dat een bewoner niet zonder toestemming uit de VVE kan stappen en ook niet zonder toestemming alleen zijn wooneenheid kan verkopen. Op deze manier waarborg je dat er mensen komen wonen die deze manier van wonen, het behoud van het erfgoed en visie op een vitaal platteland een warm hart toedragen.

Conclusie: oud in een nieuw jasje

Terug naar de toekomst, zoals er vroeger op boerenerven gewoond en gewerkt werd. Een woonerf met een combinatie van: duurzaam, sociaal, werken en wonen, recreatie. Het gezamenlijke onderhouden van een moestuin/fruitboomgaard, klein vee en gemeenschappelijke voorzieningen. Daarnaast energiebewust en ecologisch bouwen. Een mooie vernieuwende combinatie van wonen, werken en samenleven, in de vorm van een VVE. We willen het gezamenlijk woonerf verder ontwikkelen passend bij ieders kwaliteiten en inbreng en hopen dit door te kunnen geven aan de volgende generatie.

Dick Wiltenburg en Tineke de Keijzer - Lopik
Obe van Mierlo en Pauline Peerboom – Rotterdam

Januari 2020

Bronnen

Woonvisie Lopik 2018-2011, ruimte met kwaliteit
Nota LopikMEerwaard
Nota Ruimtelijke Kwaliteit
Visie op de Linten
Advies ervenconsulent MOOI Sticht