



DE
BOER
ALS
BUUR

VERSLAG

KENNISATELIER
DE BOER ALS BUUR 15 MEI 2023
IN DE KUNSTLINIE ALMERE



VLIERVELDEN

VERBINDING TUSSEN LANDBOUW EN STAD

De casus Vliervelden in de organische gebiedsontwikkeling Oosterwold in Almere is uniek in Nederland: hier zijn werken in een vitaal boerenbedrijf en wonen in appartementen op harmonieuze wijze

gecombineerd. Hiermee is een hechte woonwerk-gemeenschap ontstaan. Tijdens het Kennisatelier De boer als buur op 15 mei 2023 in de Kunstlinie in Almere, ontdekten zo'n 50 deelnemers afkomstig uit gemeenten, provincies, ontwikkelaars, banken en architecten wat dit project zo bijzonder maakt en wat we daarvan kunnen leren voor de verbreding van boerenbedrijven met het toevoegen van wonen. Dit is des te urgenter in een tijd waarin de tegenstelling tussen stad en platteland steeds pregnanter lijkt te worden, terwijl een verweving tussen beide veel meer vanzelfsprekend zou moeten zijn. Stad en land hebben elkaar immers nodig.

Vliervelden laat zien dat woningbouw op het erf van een actieve boerderij leidt tot nieuwe communities en bijdraagt aan een vitaler buitengebied. Bovendien zorgt het voor inkomsten die de boer kan gebruiken voor de broodnodige verduurzaming van de landbouw en draagt het bij aan het verminderen van de woningnood. Vliervelden in Almere Oosterwold is zo gezien een pilotproject dat laat zien dat wonen op het boerenerf veel maatschappelijke voordelen oplevert. Met het Kennisatelier wordt de koudwatervrees van overheidsinstanties geadresseerd en laten de Almeerse stadsboeren, architect, ontwikkelaar, gemeente en provincie zien wat er wel degelijk mogelijk is. Waarbij regelgeving niet per se een belemmering hoeft te zijn. 'Als we iets met z'n allen willen moeten we de omstandigheden omdraaien en niet blijven hangen in "het kan niet".'



PRESENTATIES

VLIERVELDEN, LAGE LAGE MIERDE, NIJMEGEN, RAALTE EN PROVINCIE FLEVOLAND

Vliervelden

'Wonen op de boerderij is de toekomst'

Tineke van de Berg begon samen met haar man Theo Saat 30 jaar geleden in Almere -- met de Stadsboerderij een biologisch-dynamisch landbouwbedrijf in samenspel met de stad en het landschap erom heen. 'We hebben altijd onze blik op de stad gericht gehad', zegt Tineke. 'Er kwamen steeds meer mensen op de boerderij, voor ons als boer is het een belangrijk onderdeel van het plezier in ons werk: het delen en mensen bewust maken van waar voedsel vandaan komt en hoe het boerenbedrijf werkt.' Met de aankoop van de grond in Oosterwold in 2017 kon een volgende stap worden gezet 'in de verbinding tussen stad en landbouw'. Tineke wil met Vliervelden een inspiratie zijn voor anderen. 'Ik geloof heel erg dat wonen op de boerderij de toekomst is.'

Vliervelden is zo ontworpen dat het zowel prettig werken als prettig wonen is. Het woonerf en het werkerf zijn verbonden. Naast 7 individuele woningen die buiten het erf liggen, zijn er 21 appartementen gerealiseerd in een 'poortgebouw'. Zo kom je vanaf de boerderij en landbouwgrond in de polder op de gemeenschap van het erf. Op dit erf staat ook de koeienstal en hooischuur, het is vol in bedrijf. We versterken elkaar, zegt Tineke. De bewoners helpen mee en zorgen zelf ook voor biodiversiteit door het houden van bijen en met de gemeenschappelijke tuin. **'Gemeenschapsvorming is de crux van de revitalisering van het platteland'**. Helaas zijn er vaak de bekende regels en andere beperkingen die ontwikkelingen als Vliervelden bemoeilijken. Tineke hoopt andere boeren, provincies en gemeenten te laten zien dat er wel degelijk veel mogelijk is. Ook de website van *De boer als buur* gaat hier een rol inspelen: hier wordt informatie verzameld zoals haalbaarheidsstudies en andere casussen.



DE BOER ALS BUUR



Casussen: Lage Mierde, Nijmegen en Raalte

Ingrid van Dooren van Boerderij Natuurlijk in het Brabantse Lage Mierde

heeft al veel initiatieven genomen voor haar boerderij, van recreatieboerderij tot groepsaccommodatie. Ook zij is overtuigd van het belang van wonen op het platteland. 'Daarmee geef je ruimte en schep je sociale veiligheid, er is altijd iemand thuis.' Ze trof veel ambtenaren die geen 'ja' durfden te zeggen. 'Het is heel ingewikkeld om te zeggen dat er gewoon mag worden in het buitengebied.' De motivatie van Ingrid is om het bedrijf van haar ouders voort te zetten. 'We willen dat de locatie duurzaam wordt bewoond met een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de plek.' Haar oproep aan gemeente en provincie: **'Heb ook vertrouwen in de ondernemer. We gaan niet iets heel vreemds doen, we willen juist dat iets goeds ontstaat.'** Haar ideaalbeeld zijn vijf extra woningen en een hospice.

Karina Hendriks en Micha .., zijn als onderdeel van een vereniging mede-eigenaren van De Kleverbergh bij Nijmegen,

waar zij een 'landgoed voor de 21e eeuw' van willen maken. Het gaat om een herontwikkeling van 25 hectare land en opstallen, waarvan de vereniging 7 hectare heeft aangekocht. **We willen een plek bieden die een vitale drager is in het buitengebied,** zegt Karina. Natuurontwikkeling en natuurinclusiviteit worden op het voormalige steenfabrieksterrein in de Ooipolder samengebracht met de agrarische poot plus onder meer sport en horeca. We zitten nu in een spannende tijd, zegt Micha. De groep is nog niet compleet, ze zijn bezig met de bestemmingsplanwijziging met de gemeente. 'We moeten veel keuzes maken. We hebben veel ambities maar hoe maken we die concreet? Wat is een goed eigendomsmodel? Voor ons is het een zoektocht hoe we de gemeente mee kunnen nemen in innovatieve ideeën en nieuwe modellen. Wat is de ontwikkelingsruimte die we hebben binnen de planologische kaders?'

Willy Westenek wil in Raalte zijn boerenbedrijf voorzetten, waarbij het toevoegen van woningen en de stap naar bio-dynamische landbouw voor hem heel belangrijk zijn. 'Ik wil het zo verbouwen dat we niet boeren en nieuwe bewoners zijn, maar dat er echt een nieuwe gemeenschap ontstaat.' De gemeente is echter heel voorzichtig. 'De deuren gaan niet open. De gemeente vindt woningen op het platteland heel eng. Ik hoop ze los te krijgen van de gewoontes.'

Rol Provincie

Hillebrand Koning, provincie Flevoland: achtergrond en context

'Dit kan alleen als je als overheden samen optrekt'

In 2015 was Hillebrand Koning projectleider Nieuwe natuur, hij vertelt over context en achtergrond van Vliervelden. Oorspronkelijk zou de boerderij van Tineke en Tom een plek krijgen binnen de voorziene grote nieuwe natuurontwikkeling Oostvaarderswold bij de Oostvaardersplassen die als ecologische verbindingzone moest gaan fungeren. Na vele jaren van voorbereiding trok minister Bleeker de stekker er uit, wat tot een flinke kater leidde bij provincie. Er was al 1.000 hectare grond aangekocht voor de nieuwe natuur. De provincie koos voor een radicale omslag. De top down-methode



DE BOER ALS BUUR



werd afgeschaft, nu werden mensen uitgenodigd zelf met plannen en initiatieven te komen. Een open uitvraag: wat willen jullie met nieuwe natuur? Dat leverde 79 ideeën op, waaronder het initiatief van de uitbreiding van de Stadsboerderij. Plannen zijn gebundeld in een 'mandje' en er werd 30 miljoen uitgetrokken voor realisatie. Inmiddels zijn de laatste initiatieven in Oosterwold neergeslagen en is het bedrag volledig belegd. Rode draad in de plannen is de combinatie van agrarische functies met natuurontwikkeling.

Wat wil Hillebrand andere provincies meegeven in het realiseren van hun eigen 'Vliervelden'? 'Dit kan alleen als je als overheden samen optrekt. Wij hebben ook met de gemeente aan tafel gezeten. **Een project moet realiseerbaar en financieerbaar zijn, daarvoor moeten gemeenten bereid zijn bestemmingsplannen aan te passen.** Anders is de business case voor initiatiefnemers niet haalbaar.'



THEMATAFELS

SESSIE: Transformatie van het boerenbedrijf - Tineke van de Berg, de Stadsboerderij

‘Een gebiedsgerichte aanpak kan een oplossing bieden’

Voor eigenaren Tineke en Tom was naast het verwerven van meer landbouwgrond de wens om mensen zoveel mogelijk te betrekken bij de landbouw, de voedselvoorziening een belangrijke motivatie voor de realisatie van Vliervelden. De kavel is gekocht met een landbouw-paspoort, waarbij een percentage bebouwing zit. Het is belangrijk, zegt Tineke, dat de initiatiefnemer vooruit denkt. Het hielp dat de boeren al eerdere bouwervaring hadden. De bewoners die ze zochten moesten vooral van het boerenleven houden. Tineke: ‘We vroegen de mensen: wat kom je brengen? Nu hebben we een timmerman, een imker, een kunstenaar: iedereen heeft hier dus ook wat te zoeken.’ Gemeenschappelijkheid wordt ook gecreëerd door samen onderhoud plegen, samen eten. Ook heeft iedereen bijgedragen dat er drie Oekraïense gezinnen op de boerderij zijn komen wonen.

Onder het motto boer blijf bij je leest is de ontwikkeling van het appartementengebouw overgelaten aan ontwikkelaar Vink Bouw. **Van de boer vraagt het project vooral lef, geduld en creativiteit.** ‘Kan het niet linksom, dan maar rechtsom.’ Vooral de aanloopfase heeft veel tijd gekost. Inmiddels is het vooral ook ‘genieten van wat er allemaal gebeurt.’ Voor de levendigheid is gezorgd met een kinderopvang, winkel en een concertzaaltje. Verbreding van het boerenbedrijf heeft te toekomst, meent Tineke. Landbouw is en blijft de basis. Een verdienmodel is het principiële niet. Tineke: ‘Wij zijn een levensmodel! Wonen en voorzieningen komen voort uit de overvloed van het boerenbedrijf, niet uit financiële noodzaak.’

Belangrijk was het inventariseren en duiden van de regels die er zijn, om die vervolgens af te pellen en er omheen te kunnen denken. Aanbeveling aan de gemeente van Tineke: **‘probeer creatief mee te denken in plaats van**



DE BOER ALS BUUR

“het kan gewoon niet”. Wel is het zo dat een gemeente er in ideologisch opzicht voor open moet staan. Helaas is dat in sommige gebieden niet zo. Een gebiedsgerichte aanpak kan een oplossing bieden. Op gebiedsniveau is er mogelijk wel ruimte om dingen mogelijk te maken.

SESSIE: Wet- en regelgeving - Wilfred Lieste, gemeente Almere

‘Ambtelijke en bestuurlijke lef en visie nodig’

De gebiedsontwikkeling van Oosterwold wordt op organische manier vormgegeven, wat consequenties had voor de Structuurvisie. Hierin is 63% wonen opgenomen, voor het overige voorzieningen en andere bedrijfsactiviteiten zoals landbouw. De Structuurvisie dient als kader voor de organische planologie van Oosterwold. Het bestemmingsplan dwingt de initiatiefnemer alle zaken op voorhand in te kaderen in beslisbomen. Via een overeenkomst met de gemeente wordt een Ontwikkelplan goedgekeurd. Het geheel van het plan uitwerken en te zorgen dat alle regels en verhoudingen passen is heel ingewikkeld. ‘Mensen worden overladen met regels en wetgeving.’ Zo moeten de initiatiefnemers zelf de archeologie onderzoeken. Wilfred Lieste: ‘Mensen werden verliefd op de plek en zochten naar een oplossing, maar het was toch heel moeilijk.’ Alles komt bovendien op rekening van de initiatiefnemer, daar checkt de gemeente ook op of het in de begroting komt. Ook liggen alle risico’s bij de initiatiefnemers.



De les is dat er ambtelijke en bestuurlijke lef en visie nodig is: het vermogen om er bovenuit te willen stappen en de wil om een geitenpaadje te vinden. Accepteer dat er dingen mis zullen gaan, maar denk vooral uit de wil om mensen te helpen om het in orde te brengen. De overheid leunt feitelijk achterover, en zegt, hier zijn de regels, ga er maar mee stoeien en wij bekijken vervolgens wel of het mogelijk is. De gemeente moet echter bereid zijn om aan het bestemmingsplan te sleutelen, wat onlangs ook is gebeurd. ‘Denk niet vanuit regels, maar vanuit de bedoeling. Oordeel niet te snel over wat er op tafel ligt, en zorg voor een verhaal dat mensen enthousiasmeert over de gezamenlijke doelstellingen.’

SESSIE: Woonvormen in relatie tot locatie en doelgroepen - Jorien van Santen, makelaar

‘De gezamenlijke deler is de manier van leven op het erf’

Het begon met ‘torentje zoekt boer’, wat het begin was van Vliervelden. Daar kwam Vink Bouw bij als ontwikkelaar en de gemeente koppelde de partijen aan Tineke en Tom van de Stadsboerderij. De doelgroep gaat voorbij aan gezinssamenstelling of levensfase, de gezamenlijke deler is de manier van leven op het erf als onderdeel van een boerenbedrijf. De doelgroep wordt met andere woorden bepaald door de manier waarop je wilt leven. **‘Je wordt onderdeel van een gemeenschap.’** Op een boerenmarkt is het idee gecheckt: krijgen we hier enthousiastelingen voor?

in 2018 was Oosterwold nog lang niet zo populair als het nu is, er waren geen voorzieningen en geen OV-verbindingen. Voor veel mensen was het ‘ver weg’. In eerste instantie zijn mensen die al bekend waren met het project

DE BOER ALS BUUR



benaderd, zoals de mensen van de boerenmarkt. Later is het project ook op Funda gezet. Bewoner Jessica ontdekte Vliervelden via een artikel in NRC. Als Haagse stadsbewoner wilde ze graag op het land wonen. Het is zeker niet voor iedereen, zowel met de consequenties van het boerenbedrijf (geluid, machines, geur) als de gemeenschappelijkheid moet je kunnen omgaan. Er is een VVE voor het appartementengebouw maar ook een vereniging voor het gehele erf. 'Je tekent voor het samenwonen op een werkend boerenbedrijf. Er mag geen bezwaar worden gemaakt tegen overlast.'

Door het juridisch vast te leggen zijn mensen zich bewust van waar ze in stappen. Essentieel is de vroege betrokkenheid van de bouwer/ontwikkelaar, zegt Jorien, waardoor de woningbouw professioneel kon worden opgepakt. De rol van de makelaar is vooral een heel goede voorlichting. Jorien koos ook voor afspreken op de Stadsboerderij, oftewel echt een persoonlijke aanpak.

SESSIE: Ontwerpen aan bebouwing in relatie tot locatie en omgeving - Daniëlle Huls, architect KettingHuls

'Uitgangspunt is de samenhang tussen woon- en werkerf'

Het ontwerp van het appartementengebouw is aangepast aan de hooischuur en de koeienstal: 'agrarische architectuur', zegt Daniëlle. Er is veel aandacht besteed aan de materialisatie, de beloopbaarheid van de galerijen en het uitzicht op het land. Uitgangspunt is de samenhang van het woon- en werkerf, waarmee het ontstaan van een echte gemeenschap of buurtschap is gefaciliteerd. Het binnenterrein van het erf creëert door de indeling een verbondenheid tussen de functies en schermt het gebied af van de wind. Hekwerken zijn niet nodig. Vanuit het organische zelfbouw karakter van Oosterwold was geen stedenbouwkundig plan, maar waren er wel regels vanuit gemeente en provincie.

Vliervelden is de eerste en tot nu toe enige gestapelde bouw in Oosterwold. Typologisch gezien kom je het erf of hof binnen via een poortgebouw, waar de appartementen zijn gerealiseerd. **Het poortgebouw fungeert als een markering van de overgang van het land naar het erf.** Voor de galerij-ontsluiting is gekozen omdat dit een prachtig zicht op het platteland oplevert en omdat dit een plek is waar burens elkaar tegenkomen. De woningen hebben energielabel A en zijn uitgerust met zonnepanelen en voor iedere woning een warmtepomp. Vliervelden heeft dit bijzondere karakter kunnen krijgen omdat er 'met de richtlijnen van de gemeente buiten het plan om is gewerkt', zegt Daniëlle.

SESSIE: Ontwikkelen en financiering - Tom Saat, de Stadsboerderij en Bernlef de Vries, Vink Bouw

'Juridische eenheid van wonen en bedrijf is geitenpadje voor bouw woningen'

In het ontwikkelpaspoort van de grond is de verhouding 94% landbouw en 6% wonen/wegen gedefinieerd. Van de 45 hectare is 3 hectare 'roodkavel', de rest agrarisch. Van de roodkavel mag de helft worden bebouwd, oftewel er was 5.000 vierkante meter woonruimte ter beschikking. Het plan dat nu

DE BOER ALS BUUR



gerealiseerd is mocht vanuit de regelgeving niet. Strategisch kozen ze ervoor te beginnen met de stal in plaats van met de woningen. 'Andersom had nooit gekund. Dan was de stal er niet meer gekomen.' Op de woningbouw aanvraag kregen ze direct een keihard nee: 'veel te gevaarlijk...', zegt Tom ironisch. Het geitenpaadje dat de woningen toch mogelijk maakte op 20 meter afstand van de stal met 150 koeien is in dit geval de juridische eenheid van wonen en bedrijf, zoals bij boerenbedrijven geldt.

Ondertussen lag het project anderhalf jaar stil wegens de weigering van de vergunning van de woningen. Tom: 'Dat risico hebben we genomen.' Essentieel voor Tom is de onbelemmerde exploitatie van het landbouwbedrijf. Dit is geregeld, met kettingbeding, via de stichting, waarin is opgenomen dat klagen over overlast van het bedrijf geen grond heeft. De boer heeft de wegen en afvoer en dergelijke geregeld, de woningen zijn ontwikkeld door een professionele partij, het bedrijf van Bernlef. Belangrijk voor Tom was ook dat de landbouwgrond zoveel mogelijk aaneengesloten was. **Vandaar ook de keuze voor appartementen in hoogbouw: oftewel concentratie van wonen.** Met het poortgebouw is echt een erf gevormd achter het gebouw. De markt was behoorlijk slecht, dus het was fijn dat de grondprijs nog behapbaar was, zegt Bernlef. De verkoop van de appartementen was behoorlijk spannend en duurde wel anderhalf jaar. Dit is het risico dat de ontwikkelaar nam met de aankoop van de grond. Tom en Tineke hebben aanvankelijk 7 miljoen betaald voor het geheel, wat ze konden lenen via de clause dat een deel daarvan met de verkoop van de woningen weer terug zou komen.

Veel gemeenten zijn bang voor verrommeling van het platteland door allemaal losse kaveltjes woningbouw. Dat snap ik wel, zegt Tom. 'Er zijn al veel agrariërs benaderd door ontwikkelaars.' Het moet dan ook vooral niet worden gedaan als verdienmodel voor wegwijnende bedrijven, maar als integraal geheel van een vitaal boerenbedrijf. 'In de praktijk is dit echt geen goudmijn.'



EXCURSIE

EEN BEZOEK AAN VLIERVELDEN MET LUNCH





OOSTERWOLD

Sander Berkhout, gemeente Almere: organische gebiedsontwikkeling als mega-experiment

‘Doe-het-zelf planologie waarvan we de successen moeten koesteren’

Iedere dag moet ik weer aan collega's uitleggen wat we hier aan het doen zijn en waarom dit nut heeft, zegt Sander Berkhout, projectmanager Oosterwolde van de gemeente Almere. Oosterwold is als organische gebiedsontwikkeling een 'mega-experiment', waarbij in de tweede fase mogelijk plek is voor 15.000 woningen. Initiatief en uitvoering ligt geheel bij de kopers van de kavels, met inachtneming van de voorwaarden in het kavelpaspoort, zoals 50% stadslandbouw. Oftewel, aldus Sander Berkhout, de 'next step in particulier opdrachtgeverschap'. Een van de ambities is dan ook maximale vrijheid, naast onder meer duurzaamheid en zelfvoorzienendheid. Zo ontstaat een open en groen landschap. Het enige dat de rechter de gemeente oplegde is de aanleg van het riool. Voor al het overige, naast de wijkontsluitingswegen, is het een kwestie van 'doe het zelf-planologie' waarvan we de successen moeten koesteren, vindt Berkhout. Hij krijgt veel geïnteresseerde gemeenten over de vloer die willen leren van Oosterwold. Een experiment kan niet mislukken, stelt Berkhout, als je maar open blijft staan voor aanpassingen. 'Er kan zoveel wél, als je het maar wilt.'



TAFELGESPREK

Onder leiding van **Theo Dohle, De Wijde Blik**

Tafelgasten:

Daniëlle Huls, architect KettingHuls

Tineke van de Berg, eigenaar de Stadsboerderij

Bernlef de Vries, ontwikkelaar en directeur Vink Bouw

Sander Berkhout, projectmanager gemeente Almere

Oosterwold is een bijzondere ontwikkeling, waarvan de spelregels een initiatief als Vliervelden mogelijk maken. Maar ook in andere gebieden heeft wonen bij de boer kans van slagen, meent Bernlef de Vries van Vink Bouw. 'De randvoorwaarden van dit project waren natuurlijk heel goed. Maar **als alle partijen echt willen, gemeente, architect, ontwikkelaar, dan kan er heel veel.**' Het bedrijf is via de gemeente in contact gebracht met architect Daniëlle Huls die graag een 'toren in de polder' wilde realiseren. Het proces heeft lang geduurd, ondanks de wil van alle kanten. 'De grond moest gekocht en er moest veel geregeld worden tot er een plan ligt. Bij de gemeente waren er toch ook veel interne muurtjes.' In 2012 werd gestart met het idee, in 2017 kwamen de eerste mensen er wonen, in de individuele huizen, en in 2021 is uiteindelijk het poortgebouw met de appartementen gerealiseerd. Ook de verkoop duurde nog 1,5 jaar. 'Het is toch een ingewikkelde plek.'

Van romantiek naar landen op de grond

Architect Daniëlle Huls met haar oorspronkelijke 'romantische idee' van een toren in het landschap en wonen bij de boer, realiseert zich nu pas hoe bijzonder de ontwikkeling daadwerkelijk is. 'We zweefden met onze gedachten over het boerenland maar inmiddels zijn we echt geland. Er is een woonwerkgemeenschap ontstaan, wat heel bijzonder is, want te vaak verdringt wonen het werken.' Tineke van de Berg, met haar man Tom Saat eigenaar van de boerderij, zag niets in het oorspronkelijke torentje. 'Wij waren vóór hoogbouw maar niet midden op de akker.' Het echtpaar participeerde in de ontwerpteams, waar respect voor elkaars visie de boventoon voerde. Boeren die een keuze voor een architect moeten maken geeft ze mee te **kiezen voor**

DE BOER ALS BUUR

‘een architect die dienend is aan het gezamenlijke doel’. ‘Niet iemand die zijn kunstje komt doen, maar die luistert naar argumenten.’ In de volgende fase van Oosterwold is niet de gemeente, maar zijn de boeren eigenaar van de grond. Ook hier moet een initiatief als Vliervelden mogelijk zijn, meent Sander Berkhout. **‘Er is wel een lange adem nodig, reken op heel veel overleg.’**

Daarnaast is regie zeker ook cruciaal, vult Tineke aan. ‘Wij zijn als regisseur op een stoel gaan zitten, om de landbouw en woningen te kunnen clusteren. Stel je voor dat de woningen waren verspreid over onze 43 hectare, dan ontstaat er nooit een gemeenschap.’

Meer regie aan de voorkant

Vanwege de maximale vrijheid is de gemeente afhankelijk van wat initiatiefnemers willen, zegt Sander. Maar hij is het met Tineke eens: ‘Van de eerste fase hebben we geleerd dat er nauwelijks gemeenschapszin ontstaat met de individuele woonkavels. Na de derde buurtbarbecue is de lol er wel af.’

De gemeente heeft er van geleerd om aan de voorkant meer regie te nemen

en in plaats van ‘stipje voor stipje’ kralen te rijgen eerst een groep te vormen gericht op gezamenlijkheid. In het ontwerp voor het appartementengebouw is met verschillende woninggroottes, van 50 tot 150 m², ingespeeld op een diversiteit aan bewoners, van starters tot gezinnen. ‘We dachten eerst dat dit vooral aantrekkelijk zou zijn voor senioren, zegt Daniëlle. In het ontwerp is vooral ingespeeld op zicht op het landschap en vormgeving van de galerijen. Uiteindelijk is er een diverse groep bewoners ontstaan, met als gemeenschappelijkheid de keuze voor deze manier van wonen, in symbiose met het boerenbedrijf.’

Aantrekkelijke manier van wonen

Hoe uniek ook, het voorbeeld zal zeker elders navolging krijgen, zegt Bernlef. ‘Los van de grote vraag naar woningbouw is Vliervelden een bewijs dat mensen deze manier van wonen aantrekkelijk vinden. Dat de appartementen oorspronkelijk moeilijk verkochten kwam vooral om er nog weinig reuring en voorzieningen waren in het gebied. De Vries zou het ook op andere plekken willen realiseren. ‘Dit product kom je niet vaak tegen, dus als je het ziet moet je kopen. Daarom doen wij veel bijzondere projecten. Ik heb ook ontzettend veel plezier juist in het maken van niet-standaard producten.’





TOT SLOT

REFLECTIES PER THEMA

Transformatie van het boerenbedrijf, door Tineke van de Berg

Het vraagt veel om hiermee te beginnen maar het levert ook veel op, zegt Tineke van de Berg. 'Het is belangrijk dat we in Nederland het lef hebben om de dingen die we willen, te kunnen gaan doen. Daarvoor moeten we de omstandigheden omdraaien en niet blijven hangen in "het kan niet". Het gaat om wat we willen, en **iedereen heeft zijn eigen knoppen om aan te draaien. Iedereen kan een bijdrage leveren.** Voor het Nederlandse platteland is het belangrijk dat de transitie die er nu verwacht wordt van de landbouw niet betekent dat boeren stoppen en huisbaas worden. De kracht zit juist in de combi landbouw en wonen als aanvulling daarop.' De meerwaarde van de combinatie voor boer en bewoners zit in het onderdeel zijn van de gemeenschap. De bewoners zien hoe voedsel wordt verbouwd, met zoveel zorg en inspanning, en ze verlenen hand- en spandiensten. Ze zien de verschillende seizoenen en hoe alles groeit en bloeit. Voor veel bewoners is het onderdeel zijn van de landbouw ook een 'ontspannende leefstijl'.

Wet- en regelgeving, door Sander Berkhout

'In de wet- en regelgeving moet de kwintessens bevatten van je wilt bereiken en dat is hier: als je het wilt kan het, maar dan moet wel iedereen het willen. Als gemeente bedenken we iets en dat gaan we vastleggen in ruimtelijke ordening-regelgeving. Vervolgens houden we op met bedenken waarom we die regels hebben bedacht en verheffen we die tot wet. Een andere manier kan niet. Dat is hier nooit de bedoeling geweest. Voor Oosterwold heeft de gemeenste steeds gedacht, wat hebben we eigenlijk bedoeld? **De regels willen we juist zo toepassen dat er dingen kunnen.** Wat gebeurt er als je loslaat wat er niet mag? Daarom is er ook een heel bijzonder bestemmingsplan gemaakt, waarbij beslisbomen worden doorlopen waarbij je uitkomt bij wat er kan. In tegenstelling tot een bestemmingsplan dat vantevoren al van alles vastlegt. Stadslandbouw is al eeuwenoud, en lag binnen de stadsmuren. Vanuit

DE BOER ALS BUUR



dat idee komt de oplossing om wonen op het boerenerf mogelijk te maken, door onderdeel te worden van het boerenbedrijf. Zo kijken we creatief naar wat je eigenlijk wilt regelen.'

Woonvormen in relatie tot locatie en doelgroep, door Jorien van Santen

Als makelaar was Jorien van het begin af aan betrokken bij de ontwikkeling van de appartementen. Omdat ze zelf zo enthousiast was verwachtte ze een grote belangstelling, maar dat viel tegen. Dit wijt Jorien vooral aan het gebrek aan verbindingen en voorzieningen destijds in Oosterwold. 'Er was heel veel nog niet.' Het gebouw is ontworpen op verschillende doelgroepen, onder meer door de oppervlaktes en indelingen. Van gezinnen tot starters. 'Maar we moesten ontdekken wie dan precies.' **Kern is dat mensen echt deel willen uitmaken van een werkend boerenbedrijf** en dat ze het prettig vinden om onderdeel te zijn van een gemeenschap. 'Mijn rol als verkoper van het project was vooral veel uitleggen dat het betekent, waar ga je wonen?' Daarbij was Jorien vooral ook eerlijk, want 'als het niet past dan past het niet.' Door die nadruk op de levenssfeer is de samenhang, de vorming van een community inmiddels goed gelukt.

Ontwerp in relatie tot landschap en omgeving, door Daniëlle Huls

Voor een architect was Vliervelden een 'vrij ideale opgave', zegt Daniëlle. Ga maar na: geen welstand, geen strakke bouwvelop, geen beeldkwaliteitplan. Oftewel: veel vrijheid. Wat vast lag waren de agrarische opstallen en het aantal vierkante meters voor 'rood'. De ideeën van het poortgebouw kwamen van Tineke en Tom, die graag clustering van de woningen wilden om versnippering van landbouwgrond te voorkomen. **'Door die vrijheid hebben we dit kunnen realiseren en kunnen we anderen laten zien dat dit mogelijk is.'** Een koeienschuur en appartementencomplex van dezelfde schaal kunnen zowel in stedenbouwkundig als in architectonisch opzicht prima naast elkaar bestaan. 'Je hoeft dus niet na te denken over een paar woningen, je kunt echt over volume praten, van zo'n 20 tot 25 woningen. Daarmee kan ook echt een gemeenschap ontstaan en is er een goede balans tussen wonen en werken.'



Ontwikkelen en financiering, door Bernlef de Vries

Voor de 3 hectare roodkavel heeft de gemeente Tom en Tineke in contact gebracht met architect en ontwikkelaar/bouwer en is begonnen met de stal en vervolgens de woningen. De financiering was in eerste instantie geregeld door de stadboeren met Triodos. Voor de bouwer lag er dus alleen een investering in de plankosten. De grond is pas verworven na 70% voorverkoop. 'Tom en Tineke zagen dit ook niet als verdienmodel, hun doel was om terug te betalen wat zij extra moesten betalen aan de gemeente voor de roodkavel. Zij wilden het geheel sluitend krijgen.' De Rabobank, niet betrokken bij de financiering, ziet wel kansen, vooral als de ontwikkelaar zoals in dit geval pas later in het traject financieringsbehoefte heeft, zegt Wouter Stevens van Rabobank Almere. 'Ik zie zeker een rol voor ons.' Bernlef zou dit project zeker elders willen herhalen. Enige schaal zou een project echter wel moeten hebben om in te investeren door Vink Bouw. Bernlef ziet een grote kans om dit dicht bij steden en vooral bij kernen te gaan doen. **'Zo kunnen we ook de dorpen leefbaar houden.'**



AFSLUITING

Met Vliervelden wordt een ambitie neergezet voor de rest van Nederland. De opgehaalde kennis over processen en vooral mogelijkheden zijn een oproep aan politiek, overheden en andere betrokken partijen, zegt Theo Dohle ter afsluiting van de dag. 'We moeten zorgen dat er meer Vliervelden komen in Nederland, om de kloof te dichten tussen stad en land. We kunnen boeren hiermee perspectief bieden, en een steuntje om verduurzaming daadwerkelijk te gaan realiseren.'

Best practices met succes- en leerfactoren en andere informatie gaat verzameld worden op de website van *De boer als buur*, waarmee een inspiratiebron ontstaat waarmee hopelijk toekomstige nieuwe projecten mogelijk worden gemaakt.

COLOFON

Dit verslag is opgesteld naar aanleiding van het kennisatelier De Boer als buur op 15 mei 2023 in Kunstlinie Almere.

Tekst: Anne Luijten, studio RO

Foto's: Judith Jockel Photography

Juni 2023

Het kennisatelier en dit verslag is tot stand gekomen dankzij bijdragen van de Stadsboerderij Almere, KettingHuls, de gemeente Almere, het Stimuleringsfonds voor de Creatieve Industrie, Vink Bouw, Provincie Flevoland, Kunstlinie, de Rabobank en De Wijde Blik.

Naar aanleiding van het kennisatelier is de website www.deboeralsbuur.nl gelanceerd, deze vormt een kennisplatform voor wonen op het boerenerf.

Meer informatie over Vliervelden is verkrijgbaar bij Daniëlle Huls van KettingHuls, danielle@kettinghuls.com of 06 5576 2993

Meer informatie over het kennisatelier en/of de website www.deboeralsbuur.nl: Theo Dohle van De Wijde Blik, dohle@dewijdeblik.com of 06 2455 6049