

Pilot Erfdelen

Aanleiding

In het buitengebied van Ede vinden grote veranderingen plaats. Het aantal agrarische bedrijven neemt in hoog tempo af: in 2000 telde de gemeente nog 1243 agrarische bedrijven. De verwachting is dat er daarvan in 2030 nog 200 tot 400 over zijn. (Bron: Programma Buitengebied en Concept Omgevingsvisie Ede 2040). Los van andere effecten die dit heeft op de ontwikkelingen in het buitengebied, leidt dit tot een forse toename aan Voormalige Agrarische Bebouwing (VAB). Op basis van de huidige trends is de schatting dat dit in Ede wel eens in de richting van 1.000.000 m² zou kunnen gaan.

De gemeente Ede is de bakermat van het *functiewisselingsbeleid* (fuwi). Dit beleid is in de jaren '90 van de vorige eeuw in Ede ontwikkeld. Het houdt in dat een stoppend (of gestopt) bedrijf in ruil voor de sloop van de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen het recht krijgt om onder voorwaarden één of meerdere woningen/woongebouwen te realiseren. Dit beleid wordt momenteel in de gehele regio Foodvalley toegepast.

Met de verwachte toename van de hoeveelheid VAB lijkt dit beleid echter tegen zijn grenzen aan te lopen. In de werkgroep VAB zoeken de regio's Food Valley en Eemland daarom naar alternatieven.

Woningen die onder het fuwi beleid gerealiseerd worden, zijn voornamelijk vrijstaande woningen en die vallen in de hogere prijklassen. Bij het onverminderd toepassen van het fuwi beleid zou dit leiden tot een groot aantal dure woningen in het Edese buitengebied die een aantrekkelijke werking hebben op woningzoekenden van buiten de regio. Het inpassen van deze woningen in de omgeving (omgevingskwaliteit) wordt een steeds groter probleem. De (concept) Omgevingsvisie Ede 2040 zet in op "slimme oplossingen voor deze erven, en maakt hiervoor ruimte in beleid op een manier waarbij we kwaliteit en de sociale samenhang van het landelijk gebied behouden en versterken" Erfdelen is één van die mogelijke oplossingen.



Woningen rond gezamenlijk erf

Woningbehoefte

In de dorpen en het buitengebied van Ede is een grote behoefte aan betaalbare woningen (koop prijs tot maximaal de NHG-grens). Deze behoefte is onlangs in beeld gebracht (peildatum 13-01-2021):

Gebied	Actieve zoekers	Woningen te koop (op peildatum)	Transacties (in de vier maanden vóór de peildatum).
Lunteren e.o.	3937	45	89
Bennekom e.o.	2864	30	64
Harskamp e.o.	365	6	7
Wekerom e.o.	522	12	13
Otterlo e.o.	607	8	9

Ederveen e.o.	415	9	11
---------------	-----	---	----

De bewoners van de dorpen en het buitengebied hebben vaak de wens in of bij hun dorp te blijven wonen. Dit geldt zowel voor starters als voor senioren die kleiner en/of in een levensloopbestendige woning willen gaan wonen (of die een mantelzorgoplossing zoeken). Door het achterblijven van het aanbod van betaalbare woningen is dit lang niet altijd mogelijk. Met het concept van Erfdelen willen we hierop inspelen door toe te staan dat er meer betaalbare woningen worden gerealiseerd die aansluiten bij de woningbehoefte van de woningzoekenden uit het buitengebied.

Erfdelen, het concept en de mogelijke invulling in Ede

Erfdelen is een concept waarbij op een (voormalig) boerenerf in samenhang meerdere woningen of wooneenheden gerealiseerd worden die om een gezamenlijk “erf” gesitueerd worden. De bewoners zullen in de praktijk gebruik maken van deze gezamenlijke buitenruimte waarmee het woonconcept een collectief element krijgt. Het gezamenlijke gebruik van de buitenruimte zal ook leiden tot meer sociale samenhang, zorg en aandacht voor elkaar en doorstroming (of opstart) vanuit het aangrenzende dorp of buurtschap.

Voor erfdelen bestaat in den lande veel belangstelling. Veel geïnteresseerden komen uit stedelijke gebieden en zoeken naar ruimte voor min of meer alternatieve woon- of woonzorgconcepten. In de gemeente Ede willen we juist zoeken naar een invulling die meer recht doet aan- en aansluit bij de sociale cohesie die in het Edese buitengebied, dorpen en buurtschappen bestaat. In enkele pilots willen wij onderzoeken of het mogelijk is verschillende doelstellingen in samenhang met elkaar te realiseren:



Sfeerbeeld

- het verwijderen of herbestemmen van overvloedige voormalige agrarische bebouwing;
- het verhogen van de ruimtelijke/landschappelijke kwaliteit van het buitengebied;
- het bieden van een financiële oplossing voor een stoppende agrarisch ondernemer;
- het bijdragen aan de sociale cohesie van dorpen en buurtschappen;
- het bieden van betaalbare woonruimte aan lokale starters op de woningmarkt;
- het bieden van passende woonruimte aan senioren;
- het realiseren van een woonconcept met een gemeenschappelijk karakter;
- het mogelijk maken van mantelzorgconstructies.

Wij denken dit te realiseren door een stoppende of gestopte agrariër de mogelijkheid te bieden 10 tot maximaal 15 wooneenheden - in woongebouwen - te realiseren op zijn erf onder de volgende randvoorwaarden:

- De ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Het initiatief moet passend in de karakteristiek van het gebied, zorgvuldig ingepast en een aanwinst voor het landschap zijn.
- Het stoppende bedrijf ligt in de buurt van een dorp (max 500 m van komgrens) of buurtschap (max 300 m van woonbebouwing)
- Op de locatie van het bedrijf is verdichten van de bebouwing landschappelijk inpasbaar en hier wordt in het ontwerp ook expliciet rekening mee gehouden.
- Slopen van de voormalige bedrijfsgebouwen (of deze transformeren tot wooneenheden);

- Per saldo mag de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied niet toenemen. Als na de sloop van overtollige agrarische bebouwing netto nog bebouwing toegevoegd wordt, moet deze met sloopmeters elders gecompenseerd worden (1:1).
- Landschappelijk verantwoord oplossen van de parkeerbehoefte
- De woningbouw voldoet aan het volgende programma:
 - Minimaal 50% van de woningen of wooneenheden in het voor starters betaalbare prijssegment (maximaal de NHG grens)
 - Minimaal 20% van de woningen in de categorie 'bereikbaar' (maximaal NHG-grens + € 75.000)
 - Maximaal 30% van de woningen (inclusief de bestaande woning) vrije prijsvorming

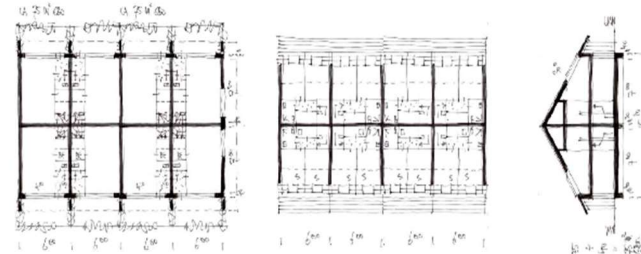
KLEINE WONING/APPARTEMENT (RUG-AAN-RUG) - VARIANT 1

SCHAAL 1:200



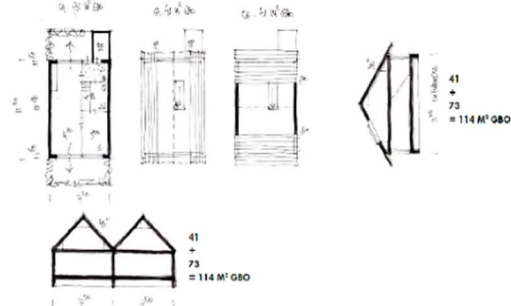
LEVENSLOOPBESTENDIG

SCHAAL 1:200



DOORSTROOMWONING - VARIANT 1

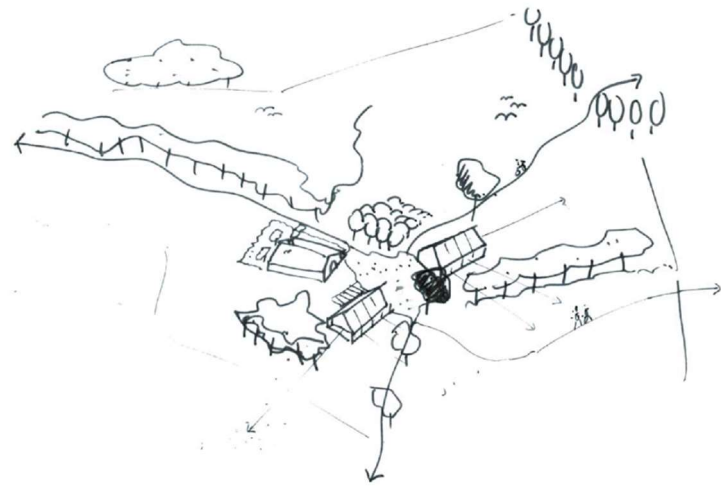
SCHAAL 1:200



Enkele voorbeelden van typologieën

- Het erf wordt als één samenhangend ensemble ontworpen in een bij het buitengebied passende stijl. Het collectief is belangrijker dan het individu. Er komen dus geen grote private tuinen maar de woningen zijn gegroepeerd rond een collectief erf, met 'buitenom' een compact terras met prachtig uitzicht. Collectief gebruik van buitenruimte en bergingen. In principe geen vrijstaande woningen met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning.
- Ruimtelijke kwaliteit en omgevingskwaliteit is van belang om tot een succesvolle pilot te komen. Dat vraagt om slimme en eenvoudige bouwvormen, die toch de gewenste differentiatie, privacy en ruimtelijke kwaliteit te krijgen. Het uitgangspunt is te ontwerpen als een collectief, waarbinnen ruimte is voor een individuele plek.

- Door slimme combinaties met bijvoorbeeld een extra klompenpad of natuurontwikkeling is er naast ontwikkeling ook winst voor het dorp. Uit een eerste, door gemeente, uitgevoerde studie, lijkt een haalbaar plan mogelijk.
- We willen voorkomen dat de woningen voor speculatieve doeleinden worden gebruikt en heel snel uit het betaalbare segment verdwijnen. Dus zetten we in op een juiste prijs/kwaliteitverhouding, anti-speculatiebeding, planologische instrumenten om vergroting van de woning te voorkomen/beperken. Hiermee willen we bereiken dat de woningen bij doorverkoop zoveel mogelijk in hetzelfde voor starters betaalbare prijssegment vallen.
- De bestaande woning kan onderdeel uitmaken van de ontwikkeling en kan al dan niet bewoond (blijven) worden door de stoppende agrariër. De bestaande woning kan ofwel deel uitmaken van de 30% woningen in de vrije prijsvorming, ofwel getransformeerd worden tot wooneenheden in betaalbare of bereikbare categorie.
- Collectief te realiseren met inbreng van de toekomstige bewoners samen met de eigenaar onder regie van de gemeente. De gemeente bewaakt daarbij nadrukkelijk de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van de gehele ontwikkeling van het erf en de omgeving, zowel in de ontwikkelfase als daarna (dus geen mogelijkheid bieden om de woningen achteraf uit te bouwen).
- Collectieve verantwoordelijkheid voor het onderhoud en beheer van het gemeenschappelijke erf (en gezamenlijk te gebruiken gebouwen als bergingen e.d.) , bijvoorbeeld op basis van mandeligheid.
- Voor de *lokale* doelgroepen, dus woningzoekenden uit het buitengebied van de gemeente Ede, de dorpen en buurtschappen
- De ontwikkeling levert geen (extra) belemmeringen op voor bestaande naburige bedrijven
- Het verhogen van de omgevingskwaliteit van de ruimere omgeving, bijvoorbeeld via een Levend Landschap project of de aanleg van landschapselementen, wandelpaden, poelen of andere natuurelementen kan onderdeel uitmaken van de ontwikkeling



Schetsvoorbeeld inpassen in omgeving

Erfdelen en de Omgevingsvisie

In de (concept) Omgevingsvisie Ede 2040 worden 5 strategische keuzes gemaakt. Hoe verhouden deze zich tot het concept Erfdelen?

1 Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen

Erfdelen is nadrukkelijk gekoppeld aan dorpen en buurtschappen. Het concept sluit aan op de wensen van veel inwoners in het buitengebied om in hun eigen omgeving te blijven wonen. Tegelijkertijd draagt erfdelen bij aan het verhogen van de ruimtelijke en sociale kwaliteit van de dorpen en buurtschappen.

2 Duurzame mobiliteit en energie

Door een maximum te stellen aan de afstand van de initiatieven tot komgrenzen of buurtschappen maken we het mogelijk dat mensen voorzieningen te voet of per fiets kunnen bereiken.

3 De natuur als basis en de Veluwe centraal

Versterken van natuur en landschap is één van de randvoorwaarden waar wij initiatieven op toetsen. Doordat we hoge eisen stellen aan het ruimtelijke en landschappelijke inpassing draagt erfdelen bij aan de natuurlijke uitstraling van het buitengebied.

4 Werk maken van Foodvalley

Erfdelen is een uitwerking van wat in de Omgevingsvisie omschreven wordt als: "Ede gaat meer dan eerder inzetten op slimme oplossingen voor deze erven, en maakt hiervoor ruimte in beleid op een manier waarbij we kwaliteit en de sociale samenhang van het landelijk gebied behouden en versterken"

5 Compacte groei vanuit eigenheid van Ede

Erfdelen zorgt voor relatief compacte (zij het bescheidde) groei van het woningaanbod zonder dat het totaal aantal m² bebouwing in het buitengebied toeneemt

Mogelijke omvang van de ontwikkeling

Uit het hierboven gestelde moge duidelijk zijn dat erfdelen zeker niet bij elk stoppend agrarisch bedrijf een oplossing is. Soms liggen agrarische bedrijven zo ver van dorpen en buurtschappen af dat het onwaarschijnlijk is dat erfdelen nog bijdraagt aan de sociale cohesie van een dorp of buurtschap. Niet alle locaties lenen zich voor een dergelijke lokale verdichting van de bebouwing.

Landschappelijke inpasbaarheid én ligging op een zodanige afstand van een dorp of buurtschap dat aan de eis van bijdragen aan sociale cohesie voldaan kan worden, zijn twee belangrijke randvoorwaarden. Op basis van deze randvoorwaarden lijken naar schatting enkele tientallen bedrijven geschikt te zijn voor een ontwikkeling als deze. Daarbij is nog niet gekeken naar de belangrijkste randvoorwaarde, namelijk de vraag of de betrokken agrariër daadwerkelijk wil stoppen. Nemen we dit wel in ogenschouw, dan komen op dit moment slechts een handvol bedrijven in aanmerking.

Pilots

We willen om dit beleid in de praktijk te toetsen eerst gaan werken met enkele pilots (maximaal 3). Met twee initiatiefnemers zijn we momenteel in gesprek om in de loop van 2022 te komen tot een concreet plan. De prijs- en kwaliteitseisen die de gemeente stelt aan de woningen, het erf en de direct omgeving vormen daarbij het belangrijkste onderwerp van gesprek. In de pilots wordt de huidige sloopmetersystematiek versoerd (sloopmeters aanleveren voor wat je bouwt, niet meer dan dat) om zo meer te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit en variatie in aanbod. Qua investering in sloopmeters betekent dat een forse reductie van kosten voor aanvrager, wat rechtvaardigt dat er veel krachtiger wordt gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod.

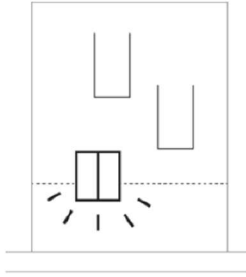
Hoewel er altijd sprake zal zijn van maatwerk hecht de gemeente er veel waarde aan om deze eisen in stand te houden. Zeker omdat deze eerste erfdeel-pilots de toon zullen gaan zetten voor de toekomst.

Ruimtelijke kwaliteit

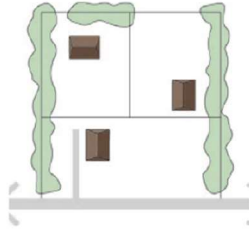
Zoals aangegeven wordt er coulant omgegaan met de sloopmetersystematiek, om meer te sturen op aanbod en kwaliteit. Het risico bestaat dat kleine ' woonwijken' worden ontworpen. Dat is nadrukkelijk niet de bedoeling, qua uitwerking is het de bedoeling om aan te sluiten bij het beeldkwaliteitsplan buitengebied en de ruimtelijke principes uit het huidige functiewisselingsbeleid. Vertaalt naar deze pilot betekent dat:

- een gebiedseigen opbouw, met een bestaande boerderij aan de weg, en nieuwbouw in samenhang maar ondergeschikt aan de boerderij
- een samenhangend geheel in architectuur, erfopbouw en landschap
- qua schaal en maat passend in het gebied, niet te groot en niet te klein
- ingebed in het grotere geheel, dus aansluitend bij cultuurhistorische, ecologische of landschappelijke structuren
- collectief en besloten erf: de nadruk ligt op het collectieve, private buitenruimten zijn minimaal en ondergeschikt
- gedeelde voorzieningen: een centraal parkeerveldje, een collectieve schuur en gedeelde moestuin bijvoorbeeld.
- bijdragen aan omgevingskwaliteit, iets terugdoen voor het dorp bijvoorbeeld het ontwikkelen van wat natuur op vrijkomende grond, een klompenpad en dergelijke
- een zorgvuldige inpassing op erfniveau, bijvoorbeeld een boomgaard of haag rondom.

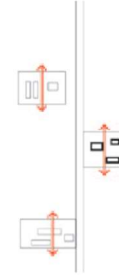
Principes



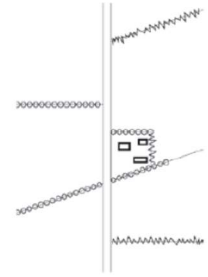
1. Hierarchische opbouw van het erf
- oude boerderij herkenbaar als meest belangrijke element van het geheel, drager van het plan
 - nieuwbouw ondergeschikt aan hoofdbouwwerk, lager, verder naar achteren



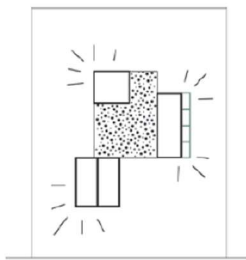
2. Samenhangend geheel
- Nieuwe bouwvormen geïnspireerd op het boerenerf; schuurwoning, kapschuur, hooimijt, stal, en dergelijke.
 - Ingetogen en verzorgde architectuur, ondergeschikt aan boerderij



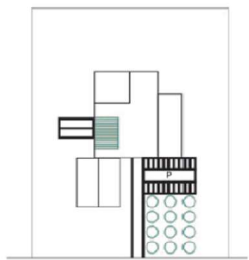
3. Qua schaal en maat passend in gebied
- Relatief grote bouwvolumes (meergezins-schuurwoningen) die qua korrelgrootte passen bij het agrarische buitengebied
 - Niet te groot, niet te klein totaalief, passend bij erven in de buurt



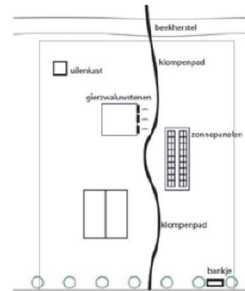
4. Ingepast in landschappelijke en cultuurhistorische structuren
- Geen atrandom bouwblok, maar afgestemd op bestaande of historische patronen en grenzen; maatwerk
 - Qua inpassing het landschap versterken; houtsingels, bomenrijen en dergelijke



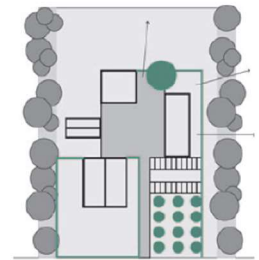
5. Collectief en besloten boerenerf
- Samen wonen op een erf, veel ruimte voor collectiviteit, minder ruimte voor private ruimten of eigen expressie
 - Groot gedeelte totaalief met ruimte voor moestuin, sport, spel en samenkomst en bescheiden privieruimtes aan de randen met uitzicht over het landschap



6. Goede plek voor gedeelde en geclusterde voorzieningen
- Clusteren van faciliteiten; in collectieve woonvorm ruimte voor gedeeld gebouw met (semi)private bergingen voor fietsen, gedeelde gaard, moestuin en dergelijke
 - Geen auto voor de deur, maar autoluik gedeeld erf met compact geclusterd parkeerterrein



7. Iets toevoegen aan omgevingskwaliteiten
- Betekenis geven voor het dorp; rustpunt voor fietsers, bankje, rondwandeling over erf, klompenpad en dergelijke
 - Versterken natuur en landschap; beekherstel, bomenrijen, voorzieningen voor dieren in gebouwen en omgeving en dergelijke



8. Samen opbreken om mooi en duurzaam eindresultaat te krijgen
- Het alleen doen als het 'goed' is, geen verschillen tussen ambie en realisatie
 - Ter zake kundige ontwerpers, met goede ervaring met woondusters en nieuwe erven in zowel ruimtelijke opbouw als architectuur.

Ruimtelijke uitgangspunten waar de initiatieven aan moeten voldoen (en ook op getoetst worden)

Proces

Doel van Erfdelen is het realiseren van betaalbare woningen, sociale samenhang en het realiseren (sociale en ruimtelijke) omgevingskwaliteit. Daarbij moeten de ontwikkeling het ook financieel mogelijk maken het bestaande bedrijf redelijkerwijs te stoppen. De ontwikkelruimte die het concept van erfdelen biedt is nadrukkelijk niet bedoeld als nieuw verdienmodel waarmee de initiatiefnemer buitenproportioneel winst maakt.

In de pilotfase zullen de initiatieven integraal beoordeeld worden door de projectgroep Erfdelen op basis van de uitgangspunten zoals deze in deze notitie verwoord zijn. In de projectgroep zijn de disciplines landschap, wonen, buitengebied en een planjurist vertegenwoordigd. Indien de initiatieven aan de uitgangspunten voldoen zal een ontwerp bestemmingsplanwijziging opgesteld worden. Deze doorloopt de normale procedure en wordt uiteindelijk ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Hiervoor worden aan de initiatiefnemer de gebruikelijke legeskosten in rekening gebracht. Meerkosten ten gevolge van de pilot (zoals extra overleguren) komen ten laste van de gemeente.

Na het realiseren van 2 of 3 pilotprojecten zal de projectgroep deze evalueren aan de hand van de eerder in deze notitie verwoorde doelstellingen. Daarbij zal nadrukkelijk gekeken worden naar:

- Garanderen betaalbaarheid van de (betaalbare) woningen
- Kwaliteitsverbetering van de omgeving
- Bijdrage aan natuurontwikkeling
- Betrokkenheid en zeggenschap toekomstige bewoners

- De wijze waarop de collectiviteit (het collectieve karakter) vorm heeft gekregen
- Financiële uitkomsten (zo dicht mogelijk bij een break-even situatie)

Indien de conclusie is dat erfdelen in de praktijk een positieve bijdrage levert aan deze doelstellingen, zullen beleidsuitgangspunten vertaald worden in beleidsregels die ter vaststelling aangeboden zullen worden aan het college en vervolgens de gemeenteraad.

Zodra dit beleid vastgesteld is, zullen nieuwe aanvragen voor erfdelen via de reguliere lijn (Integraal Planoverleg, Planatelier) beoordeeld en gerouteerd worden.

Planning

Na goedkeuring door het college van de uitgangspunten van deze pilot ziet de planning er als volgt uit.

Het ontwikkelen van de plannen en opstarten van de pilots zal verder uitgewerkt worden in 2022. De concrete realisatie van de plannen zal naar verwachting plaats gaan vinden in de loop van 2022-2023. Het gaat hierbij om maximaal 3 pilots en deze zullen na voltooiing - waarschijnlijk in 2023 - geëvalueerd worden. Vervolgens zal dit in - nieuwe - beleidsuitgangspunten vastgelegd worden. Deze beleidsuitgangspunten zullen in 2023 aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden worden.