

Samenvatting

Als gevolg van schaalvergroting in de landbouw en het ontbreken van een opvolger in het agrarisch bedrijf, komt tot 2030 naar schatting 1,3 miljoen m² agrarisch vastgoed vrij in Flevoland. Voor Oostelijk en Zuidelijk Flevoland gaat het om zo'n 400.000 m². Met name voor deze twee polders bestaat nog onvoldoende inzicht in de opgave en herontwikkelingsmogelijkheden van de erven.

De provincie Flevoland heeft Stichting Polderlab gevraagd hiernaar een onderzoek te doen onder de noemer Erf zoekt kans, met als doelen:

- Inzicht krijgen in de behoeften van betrokken partijen t.a.v. herontwikkeling van agrarische erven, bij een duurzame instandhouding van de landschappelijke kwaliteit en het behoud van culturele erfgoed.
- Inzicht in ruimtelijke en landschappelijke wensbeelden voor getransformeerde agrarische erven.
- Stakeholders betrokken maken.

Polderlab heeft de opdracht als volgt ingevuld:

- Poldertour waarin gesprekken zijn gevoerd met 18 erfbewoners om de alledaagse praktijken op het erf op te sporen.
- Er is een analyse gemaakt van bestaand provinciaal en gemeentelijk beleid.
- Trends en ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn in kaart gebracht.
- Er is met stakeholders gezocht naar een gebiedstypologie voor Oostelijk en Zuidelijk Flevoland.
- Via een stakeholdersanalyse – op grond van gesprekken met 33 betrokkenen – en een inhoudelijke SWOT-analyse is het krachtenveld en zijn de mogelijkheden voor de erven in kaart gebracht. De uitgangspunten voor mogelijke herbestemming zijn geformuleerd.
- Op grond van deze uitgangspunten zijn acht toekomstscenario's voor de erven uitgewerkt.
- Tussenresultaten van het onderzoek zijn getoetst in twee workshops met erfbewoners en andere betrokkenen.



Poldertour: bezoek erfbewoners

Alledaagse praktijken

Tijdens de Poldertour zijn erfbewoners bezocht met uiteenlopende ondernemingen, hobbies en ideeën. Op basis van de interviews kunnen we de volgende mogelijkheden voor invulling van erven onderscheiden:

Starten van nevenactiviteiten. Er worden op het erf nieuwe activiteiten ontwikkeld, naast het bestaande agrarische bedrijf, zoals een winkel, recreatiebedrijf, kinderopvang. In economische zin blijken de erven broedplaatsen voor het uitproberen van dergelijke nieuwe activiteiten, tegen lage instapkosten. Dit draagt bij aan de diversificatie van de plattelandseconomie. In maatschappelijke zin heeft dit voor de buurt als voordeel dat de sociale context niet wijzigt; burens blijven burens.

Nevenactiviteit wordt hoofdactiviteit. Op een fruitteeltbedrijf wordt bijvoorbeeld gestart met recreatie als nevenactiviteit, wat na verloop van tijd hoofdactiviteit wordt. Een ander voorbeeld is dat een agrarisch bedrijf stopt, een deel van het land wordt verkocht, en met de opbrengst wordt een grootschalig recreatiebedrijf ingericht. Ook hier geldt dat de sociale context aan deze buitenweg intact blijft.

Ondernemer koopt een erf. Een ondernemer koopt een erf op, bijvoorbeeld een loonwerker die een plek zoekt voor zijn machines. Boeren die na een grondtransactie beschikken over een extra erf doen soms moeite om voor dit erf een landbouwbedrijf aan te trekken. Dit om de sociale opbouw van agrariërs-onder-elkaar zoveel mogelijk intact te houden.

Wonen. In de volksmond 'particulier wonen' genaamd, met verschillende routes.

- Een zittende boer verkoopt zijn land, wil zo lang mogelijk blijven wonen op zijn erf en richt woning en erf opnieuw in om er oud te worden.
- Verhuur voor bewoning aan arbeidsmigranten. Dit is bij de burens vaak minder populair, omdat deze passanten het erf in sociale zin 'afkoppelen van de buurt'.
- Verkoop aan nieuwkomers. Sommige erven zijn (nog) goed verkoopbaar aan particulieren. Met name in Oostelijk Flevoland waar de erven vaak kleiner zijn dan in Zuidelijk Flevoland. Vooral de relatief kleine fruitteeltbedrijven rond voorzieningenkern Dronten zijn populair. De vaak grotere en duurdere erven met modernere opstallen in Zuidelijk Flevoland zijn voor particuliere bewoning minder interessant.



Poldertour: bezoek erfbewoners

Flevoland heeft enkele unique selling points. Een koper koopt veel ruimte voor relatief weinig geld. In sociaal opzicht 'kom je er in Flevoland gemakkelijk tussen'. De centrale ligging in Nederland is een kwaliteit, hoewel met name randstedelingen Flevoland eerder zien als de periferie. Wat kan tegenvallen is de onderhoudslast van een erf.

Bij verkoop aan nieuwkomers, speelt in de buurt angst voor nieuwe burens die gaan klagen over geur en geluid en het boerenbedrijf gaan belemmeren. Een deel van de agrariërs benadrukt echter dat door de enorme diversificatie in aard en grootte van het landbouwbedrijf ook binnen de groep agrariërs volop belangentegenstellingen spelen.

Tenslotte wordt opgemerkt dat nieuwkomers een zegen zijn voor het platteland, omdat zij nieuwe vragen stellen, en nieuwe kennis meenemen, die essentieel is voor een zich ontwikkelend platteland.

Bestaand beleid en beleving van beleid

Het vigerend beleid van de provincie is algemeen van aard. Zij maakt zich onder andere sterk voor de kwaliteiten van een aantal cultuurhistorische en landschappelijke elementen. Voor deze basiskwaliteiten draagt de provincie geen directe verantwoordelijkheid, maar zij wil wel met de gebiedspartners in dialoog blijven over het behoud en de ontwikkeling ervan. Van de gemeenten verwacht de provincie dat zij bij de besluitvorming over nieuwe ontwikkelingen expliciet rekening houden met de cultuurhistorische en landschappelijke kern- en basiskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk inpassen. Deze elementen komen echter lang niet allemaal terug in het huidige beleid van de verschillende gemeenten.

Veel respondenten vinden dat de overheid meer zou moeten toestaan op de erven en zien het proces van vergunningverlening willekeurig en nogal eens als remmend. Het maakt de meeste respondenten niet uit welke activiteiten gestart worden op een erf, al worden het aantal vervoersbewegingen en de parkeerdruk als belangrijke afwegingspunten gezien. Teneur is: als een erf mooi ingepakt is in een singel, is van alles mogelijk.

Agrarisch makelaars signaleren dat onduidelijkheid over bestemming en gedoogsituaties een barrière is voor financiering door banken van een nieuwe erfinvulling. Wat ook voorkomt is een discrepantie tussen de huidige bestemming en een beoogde nieuwe functie, en wijziging van bestemming is tijdrovend en kostbaar. Voor de meeste respondenten is de kern van wat beschermd zou moeten worden: de openheid van het landschap, met daarin de erven als groene oases, alsook de lange,

rechte lijnen van dijken, wegen en wegbeplanting.

Agrariërs roepen op om natuur-, recreatie en landschapsbehoud, op en om de erven, vorm te geven in samenspraak en daarvoor een passende vergoeding te bieden

Trends en ontwikkelingen

Trends en ontwikkelingen zorgen voor nieuwe kansen en bedreigingen voor (herbestemming van) de erven in Flevoland.

In de landbouw zet de schaalvergroting verder door, waardoor meer erven vrijkomen, en er een (beperkte) behoefte ontstaat aan grotere erven van vijf hectare of meer, van waaruit alles bestuurd wordt. Ook de trend van ketenverlening - met koelen, spoelen, verwerken, verpakken – vraagt om meer ruimte op sommige erven. Verstedelijkingsdruk vanuit vooral Almere, uitbreiding van de luchthaven, aanleg van bedrijventerrein en de haven Flevokust bij Lelystad zorgen ervoor dat meer erven in stedelijke invloedssferen komen te liggen, wat nieuwe mogelijkheden ter plaatse geeft. Meer vrije tijd, en de grotere actieradius van de elektrische fiets zorgen voor een toename van kleinschalige (dag)recreatie met kansen voor activiteiten op de erven. Productie en opslag van energie bieden eveneens kansen voor de erven. Hogeschool Aeres onderzoekt de invloed van de circulaire economie op de erven via een nieuw lectoraat en praktijkonderzoek op erven.

Gebiedstypologie

Uitgangspunt bij de studie was dat in Oostelijk en Zuidelijk Flevoland verschillende gebieden zijn te onderscheiden. Op basis van de gesprekken, waarin de vraag werd gesteld Oostelijk en Zuidelijk Flevoland in te delen, zijn negen gebieden onderscheiden (kaart pagina 65). Een inventarisatie van waarden en kwaliteiten is bij elk onderscheiden gebied gegeven, alsook een toekomstbelofte.

Voor het herbestemmen van agrarisch vastgoed is de omgevingskwaliteit van een erf van belang. Bepalend is bijvoorbeeld de nabijheid van de klantenkring, natuur of landschappelijke waarden. Voor een paardenbedrijven is bijvoorbeeld een locatie met bos in de buurt een plus. Overigens legt elke (potentiële) ondernemer of bewoner deze relatie op zijn eigen manier, waardoor dit weinig houvast biedt voor beleid. Zo vestigde een recreatieondernemer zich juist niet in de zone bij de randmeren – hetgeen misschien voor de hand zou liggen - omdat daar al zoveel recreatiebedrijven gevestigd zijn.

Stakeholders-analyse

Op basis van gesprekken met 33 stakeholders wordt duidelijk dat er nog weinig urgente situaties zichtbaar zijn, als het gaat om de erven in Oostelijk en Zuidelijk

Flevoland. Mede om die reden kent bijna geen van de stakeholders prioriteit toe aan de toekomst van de erven. Organisaties die zich met landschap en erfgoed bezighouden, kennen enige prioriteit toe aan het behoud van de erfsingels. De stakeholders hebben verschillende belangen bij de vrijgekomen erven, die overeenkomen op punten zoals goede ruimtelijke ordening, tegengaan van verloedering en economische activiteit. Tegenstellingen ontstaan vooral op het gebied van kwaliteit van wonen in het buitengebied en het beeld van het landschap versus efficiënte en gezonde bedrijfsvoering. Eventuele verloedering zal het eerst optreden ten oosten van Dronten. Hier liggen de oudste, kleinste, en voor de landbouw minst relevante erven.

Analyse en toekomstscenario's

De SWOT-analyse en confrontatiematrix bieden een analyse en uitkomst van het onderzoek en de interviews (pag. 120 e.v.). Op basis hiervan zijn uitgangspunten opgesteld voor de programmatische ontwikkeling van de erven. Ter inspiratie zijn acht toekomstscenario's vervaardigd voor de erven in Oostelijk en Zuidelijk Flevoland. Dit zijn:

- * Het duurzaam grootschalig agrarisch erf
- * Het Bio-erf
- * Het Energie-erf
- * Het Lokale recreatie- en testerf
- * De Regionale publiekstrekker
- * Het Woon- en werkerf
- * Het Zorgerf
- * De paarden- en melkveehouderij

Deze acht typen erven zijn verbeeld en beschreven (pag. 130 e.v.) en gelinkt aan de gebiedstypologie (pag. 139 e.v.).

Aanbevelingen

Op basis van het inventariserend onderzoek en gesprekken met stakeholders doen wij een aanbeveling voor het vervolg. De aanbevelingen richten zich op twee sporen. Enerzijds zijn de erven in Oostelijke en Zuidelijk Flevoland nog goed verkoopbaar en stakeholders zien nog weinig urgentie om te handelen t.a.v. de erven. Het eerste spoor is het oprichten van een platform met gemeenten en andere stakeholders om de ontwikkeling van de erven in Oostelijk en Zuidelijk Flevoland te blijven volgen en te bestuderen. Het platform richt zich daarnaast op verdere kennisontwikkeling en –deling tussen provincie, gemeenten en overige stakeholders. Het tweede spoor is om een overkoepelende en gezamenlijke waardering van het landschap en de erven op te stellen om op basis daarvan maatwerk te kunnen bieden aan het faciliteren van initiatieven op de erven.