# Voorbeeldsituaties omgevingsvisie buitengebied

Deze versie bestaat uit alleen de voorbeeldsituatie. In de “uitgebreide” versie zijn per voorbeeld een aantal verschillende manieren van kijken beschreven. Dat geeft wel een goed beeld van hoe groot het effect is van hoe je naar een situatie kijkt. Wie daar in geïnteresseerd is kan de uitgebreide versie downloaden op de website van de gemeente. Zie de uitnodigingsbrief.

## **Situatie 1**

Een bedrijf dat geen relatie heeft met de agrarische sector is al sinds mensenheugenis in het buitengebied gevestigd. Het heeft in de loop der jaren drie kavels in gebruik genomen, en die zijn een aaneengesloten geheel. De oude kavelgrenzen zijn dus niet meer zichtbaar. Zo is een bedrijfslocatie van enkele hectaren ontstaan. In de laatste 40 jaren is 3 keer een vergunning voor het vergroten van de gebouwen gevraagd en verkregen. De bevoorrading gebeurt met vrachtwagens. Klanten rijden met personenauto’s, vaak met aanhanger, en bestelwagens. De afstand tot de hoofdwegen is meer dan 2 kilometer. Op de drie kavels is geen ruimte meer voor uitbreiding. Het bedrijf vraagt wel 4000 m2 extra aan, en zal daarvoor een vierde, naastgelegen kavel nodig hebben. Daarvoor heeft het een voorlopig koopcontract gesloten.

## **Situatie 2**

Enkele jonge stellen waarvan steeds minimaal een van de partners uit de buurtschap afkomstig is willen graag direct aangrenzend aan die buurtschap een nu nog onbebouwd kavel gebruiken om drie woningen voor eigen gebruik te bouwen. De plek is in principe bespreekbaar, omdat die in de omgevingsvisie niet is uitgesloten van bebouwing.

## **Situatie 3**

Een voormalig agrarisch ondernemer en zijn partner zijn dik de 70 gepasseerd. Ze zijn jaren geleden gedwongen gestopt vanwege financiële problemen en gebrek aan perspectief voor het bedrijf. Hun erf en woning staan al lang te koop. Maar interesse van kopers is er niet. Het aanwezige asbest en de omvang van de lege stallen schrikken iedereen af, zo geeft de makelaar aan. Investeren willen ze niet meer. Hun toekomst ligt in een seniorenwoning. Om het erf verkoopbaar te maken, willen ze graag het recht om twee extra woningen te bouwen. Dan kunnen ze hun eigendom inclusief het bouwrecht te koop aanbieden.

## **Situatie 4**

In het huidige beleid maken we onderscheid tussen woningen / burgerwoningen, bedrijfswoningen en agrarische bedrijfswoningen. Allemaal met eigen regels vanwege de milieuregelgeving. Laat het onderscheid tussen die drie typen gebruik van woningen maar vallen, en kies in plaats daarvan aanduidingen zoals “woningen zonder bijzondere milieubelasting” en “woningen met een bijzondere milieubelasting”. Zo kunnen we prima regelen dat bijvoorbeeld meer fijnstof, geur of geluid wordt toegelaten. Zo wordt meer verschillend gebruik van -voormalige- agrarische bebouwing mogelijk.

## **Situatie 5**

In Winterswijk mogen recreatieparken alleen recreatief gebruikt worden. Er is slechts één uitzondering: mensen die tijdelijk geen woning hebben maar wel een contract voor de toekomstige huur of koop van een andere woning kunnen overleggen, mogen tijdelijk op een recreatiepark wonen. Wat moeten de gemeente wel en niet toelaten op recreatieparken?

## **Situatie 6**

Een pretpark van een bekend merk dient zich aan. De doelgroep is gezinnen met kinderen. Het heeft marktonderzoek gedaan en ziet potentie voor 200.000 bezoekers per jaar. Allemaal dagjesmensen. Uit Nederland, en uit Duitsland. De marketing richt zich op de driehoek Apeldoorn, Arnhem, Münster.

## **Situatie 7**

Een echtpaar van 48 en 53 (A) exploiteert een boerenbedrijf. De schaal waarop ze opereren maakt het bedrijf net niet rendabel, maar ze hebben geen behoefte aan verdere grote investeringen in extra grond en modernere stallen. Nadat ze zich verdiept hebben in een extra activiteit kwamen ze tot de volgende oplossing:

* Ze hebben een jonger stel (B) gevonden dat een webshop wil beginnen in combinatie met natuurwandelingen, ook willen ze zelf graag buiten wonen en werken en een gezin stichten.
* Het stel A besluit om een deel van het hoofdgebouw te verbouwen als woning voor B. In een van de bijgebouwen maken ze een bedrijfsruimte waar de voorraad voor de webshop komt en een ontvangstruimte voor –kleine- groepen wandelaars.
* Stel A kan de investering in de aanpassingen deels zelf, deels met de bank financieren. De huuropbrengst van de nieuwe woning en de bedrijfsruimte dekt die kosten, en geeft daarbovenop een vaste en duurzaam inkomen als aanvulling op het agrarisch inkomen.

Zowel stel A als stel B wil dat de nieuwe woning volledig onafhankelijk is en dus een eigen nummer krijgt. Stel A wil in het huurcontract opnemen dat stel B volledig akkoord gaat met alle agrarische activiteiten.

## **Situatie 8**

Een echtpaar van 59 en 63 (A) exploiteert een boerenbedrijf. De schaal waarop ze opereren maakt het net niet rendabel, maar feitelijk willen ze afbouwen. Hun gezondheid laat het zware werk niet meer goed toe. Hun pensioen is beperkt, en ze willen graag buitenaf blijven wonen. Nadat ze zich verdiept hebben in de mogelijkheden vinden ze een jong stel (B) dat biologisch wil gaan boeren. Samen komen ze tot het volgende idee dat ze aan de gemeente voorleggen:

* B heeft een ondernemingsplan gemaakt waaruit blijkt dat ze 5 jaar nodig hebben om tot een volledige exploitatie te komen. In die 5 jaar kunnen ze wel betalen voor de huur van een woning en een vergoeding voor gebruik van grond en bedrijfsgebouwen.
* Er is de mogelijkheid om een deel van het hoofdgebouw te verbouwen tot een prettige seniorenwoning, waar stel A geriefelijk kan wonen. A kan investeren in de benodigde verbouwing.
* B huurt de oorspronkelijke woning en sluit een overeenkomst voor gebruik van grond en gebouwen. Deel van de overeenkomst is dat B na 5 jaar het geheel koopt, waarna A de door haar bewoonde woning van B gaat huren. Financieel en contractueel is alles afgedekt, in elk

geval voldoende voor beide partijen en haar financiers.

Zowel stel A als stel B wil dat de nieuwe woning volledig onafhankelijk is en dus een eigen nummer krijgt. Stel B zorgt zelf voor alle benodigde (agrarische vergunningen). Als dit wordt toegestaan, zal A het agrarisch bedrijf beëindigen. De bestemming zal dus gewijzigd moeten worden om het hele idee mogelijk te maken.

## **Situatie 9**

Een echtpaar van 59 en 63 (A) exploiteert een boerenbedrijf. De schaal waarop ze opereren maakt het net niet rendabel, maar feitelijk willen ze afbouwen. Hun gezondheid laat het zware werk niet meer goed toe. Hun pensioen is beperkt, en ze willen graag buitenaf blijven wonen. Ze komen in contact met twee jonge stellen (B) en (C). Stel B wil het bedrijf voortzetten in de huidige vorm, en houdt rekening met een bescheiden inkomen. Een van de partners van dat stel heeft een goede baan en wil die ook behouden. Stel C wil een bedrijf beginnen dat agrarische producten verwerkt, en zich gaan specialiseren in streekproducten. Samen komen ze met het volgende voorstel bij de gemeente:

* Er is de mogelijkheid om een deel van het hoofdgebouw te verbouwen tot een prettige seniorenwoning, waar stel A geriefelijk kan wonen. Zij beëindigen dan hun agrarisch bedrijf. Stel B zal de oorspronkelijke woning gaan bewonen. Er is nog een karakteristieke schuur op het erf die groot genoeg is voor een woning voor stel C, alsmede voor hun bedrijfsruimte.
* Stel B kan de aankoop en verbouwing van het geheel financieren. De huuropbrengst van de woning van A, de woning van C en de bedrijfsruimte van C zorgen samen met hun eigen vermogen, het vaste inkomen van B, en de verwachte bedrijfsopbrengsten van B voor voldoende financiële dekking. De bank is met de constructie akkoord, mits de woningen formeel aparte kadastrale woningen met een eigen huisnummer worden. C financiert zelf de inrichting en aanpassing van de bedrijfsruimte.

Het voorstel betekent dat een verbreding van de bestemming van alleen agrarisch naar agrarisch met wonen en met een niet-agrarisch bedrijf. Bovendien moeten twee extra woningen op dit kavel toegestaan worden om het hele idee te laten slagen.

## **Situatie 10**

Een actieve groep mensen (bewoners en niet bewoners) heeft duurzaamheid en nieuwe samenlevingsvormen als ideaal. Ze wil starten met de aankoop van een grote, maar vervallen boerderij, met veel grond. Het idee is om daar met een groep mensen te gaan wonen en buiten (erf, maar ook op het land) tien mini-huisjes te gaan bouwen. De exploitatie zal in eerste instantie gezamenlijk gedaan worden, maar de doelstelling is dat op termijn de verschillende activiteiten uiteenvallen in meerdere eigen bedrijfsactiviteiten.

## **Situatie 11**

Er is een grote woonboerderij met bijgebouwen te koop. Een echtpaar van buiten Winterswijk wil deze kopen. Hun doel is om hier met een paar gezinnen te gaan wonen en werken. Ze zien goede mogelijkheden voor vier woonunits (voor hunzelf, de ouders van een van hen die al zorg behoeven, en de twee andere stellen).

Bedrijfsmatig willen ze een activiteit met paarden, een werkplaats voor ict en electronica en een horecagelegenheid. Bij de horeca is een aantal b&b kamers ingepland. Op het land zal ook een zonnepanelenpark worden aangelegd. Ze zullen zelf voor alle financiering zorgen. Juist de mix van activiteiten en een drietal financieel en juridisch onafhankelijke ondernemers maakt een gezonde exploitatie mogelijk. De bestemming is al wonen, dus het gaat in hun voorstel alleen om:

* Splitsing in 4 onafhankelijke woonunits. Kadastrale splitsing hoort daar bij, er ontstaan drie eigenaren van elk hun eigen deel.
* Verhuur van een woning aan de ouders.
* De bedrijfsactiviteiten en het zonnepanelenpark.

## **Situatie 12**

Een ondernemer (niet-agrarisch) woont en werkt in het buitengebied. Hij wil stap voor stap de energiedoelstelling ook op eigen erf en met eigen inspanningen realiseren. Op het erf staat een oude, maar niet karakteristieke, schuur. Hij wil deze herbouwen naar het model van een meer karakteristieke schuur zoals er ooit gestaan heeft. Maar deze schuur wil hij een kwart slag draaien en verder af van de boomsingel (waar de huidige schuur strak aan staat) en de boerderij plaatsen. Dat wil hij om een groter rendement te krijgen van de zonnepanelen die hij op de nieuw te bouwen schuur wil plaatsen. Daartoe zal hij buiten het oorspronkelijke bouwblok bouwen. Er is geen subsidie of lening nodig. De ondernemer legt al het benodigde geld zelf op tafel.

## **Situatie 13**

Een boer nadert zijn pensioen en heeft geen opvolger. Hij is betrokken bij plattelandsontwikkeling en ziet een combinatie van mogelijkheden die hem aanspreken en hem inclusief zijn bedrijf een goede volgende fase geven. Het in Twente ontwikkelde “knooppuntenerf” staat model voor het plan. Via een speciaal project vindt hij een jonge boer die een aantal jaren met hem samen gaat werken waarna de jonge boer het overneemt. De nieuwe boer betrekt dan de oorspronkelijke woning, na een verduurzamingsverbouwing. De oude boer betrekt dan met zijn vrouw een van de appartementen die in de oorspronkelijke boerderij en een bijgebouw zijn gebouwd. Dat brengt het totaal op twee gezinswoningen en drie appartementen. Ook zijn er een drie Tiny Houses voor experimenterende jongeren voorzien.

De oorspronkelijke stallen (ligboxen etc.) worden in de stijl verbouwd, met veel hout, glas. En ze worden compleet bedekt met zonnepanelen. Een deel wordt huisvesting voor jonge, dynamische bedrijven en de rest voor het boerenbedrijf.

Het plan zal fasegewijs worden uitgevoerd. Dat doen de bedenkers met name omdat ze dan het gehele plan zelf kunnen financieren. Maar de initiatiefnemers willen niet via salamitactiek de gemeente stapje voor stepje meer laten vergunnen. Ze spelen het open, en vragen een oordeel over het idee als geheel. Een idee dat misschien wel tien jaren kost om volledig uitgevoerd te worden.

Het agrarisch bedrijf krijgt op deze wijze een opvolger die het bedrijf in een nieuwe vorm kan behouden en het erf toekomstbestendig kan maken. Lukt het plan niet, dan zal er geen andere mogelijkheid resten dan de landbouwgrond te verkopen voor meer grootschalige landbouw. De verwachting is dat de stallen blijven leegstaan en vervallen, en de boer er waarschijnlijk niet kan blijven wonen.

De combinatie van agrarische bedrijvigheid, niet-agrarische bedrijvigheid en niet-agrarisch wonen is in het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening altijd een heftig discussiepunt. Gaan we daar met de Omgevingswet anders mee om?

## **Situatie 14**

De eigenaar van een minicamping wil doorgroeien. De markt beweegt zich in de richting van grotere plaatsen, meer voorzieningen en meer luxe. De gemeente wil het aantal overnachtingen doen groeien. Het initiatief van de eigenaar koppelt die beide: meer plaatsen (50) en de kwaliteit die de consument vraagt. Daarvoor investeert hij ook in een zwemvijver en in de begroeiing rondom de camping. Bovendien installeert hij goed ingepast een zonneveld van 120 panelen.

## **Situatie 15**

De eigenaar van een verpauperde recreatiewoning doet een aanvraag voor sloop gecombineerd met nieuwbouw op het zelfde erf. De plek is in de Atlas Omgevingskwaliteit aangemerkt als stil, donker, landschappelijk fraai en hoog biodivers. De regels voor cumulatie van kwaliteit zijn dus van toepassing

## **Situatie 16**

Een agrarisch bedrijf beschikt over woonmogelijkheid voor de huidige ondernemers. Op basis van bedrijfsomvang biedt het huidige beleid geen mogelijkheid voor een extra wooneenheid. Echter heeft de toekomstige bedrijfsopvolger de wens om ook bij het agrarisch bedrijf te kunnen wonen. Hoewel hij nog grotendeels in loondienst bij derden werkt, is hij daarnaast ook ’s ochtends en/of ’s avonds en/of in het weekend veelvuldig werkzaam op het agrarisch bedrijf.

Sociaal gezien is het zeer wenselijk om een extra wooneenheid, met eigen nummer, toe te voegen aan het erf.