# Voorbeeldsituaties omgevingsvisie buitengebied

## 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.*

Redenering 1

Het bedrijf moet hier uit kunnen breiden. De 4000 m2 is weinig in verhouding tot de hectaren die het al heeft. Bovendien is het hier al zo lang gevestigd. Je kunt niet verlangen dat het gaat verhuizen. Dan zou het zelfs wel eens failliet kunnen gaan. En dat wil niemand.

Redenering 2

Als dit zo doorgaat, kan het bedrijf zo groot worden dat het het landschap gaat domineren. Bovendien zijn de wegen niet echt geschikt voor dit soort bedrijf. Elk ander bedrijf met vergelijkbare activiteiten dat zich nieuw zou melden bij de gemeente, zou naar een bedrijventerrein gestuurd worden omdat het geen relatie met de agrarische sector heeft. Dus ook al is het maar 4000 m2, toch moet je grenzen stellen. En die grens is de kavelgrens. Dus niet meewerken aan dit initiatief.

Redenering 3

Dit beleid heeft het bedrijf niet zien aankomen. Dat de kavelgrens de harde grens was, heeft het nooit eerder meegemaakt. Anders had het immers nooit drie aaneengesloten kavels in gebruik kunnen nemen. Maar tegelijkertijd kan het ook niet onbeperkt blijven groeien op deze locatie. Anders zou die regel bovendien voor alle bedrijven moeten gelden. Aangezien het bedrijf niet kon voorzien dat de kavelgrens ook de grens voor de groei van het bedrijf zou zijn, staan we deze ene uitbreiding nog wel toe, maar moet de gemeente het bedrijf ook duidelijk maken wat dan in de toekomst de harde grens zal zijn. Zo krijgt het bedrijf op tijd zicht op de keuzes die het voor de toekomst moet maken.

## 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.*

Redenering 1

Er dreigt op lange termijn leegstand in elke buurtschap. Het is beter als deze mensen eerst proberen een bestaand erf te kopen. Er zijn nog genoeg plekken die te koop zijn of te koop komen, en waarop drie woningen een oplossing zijn om bijvoorbeeld stallen op te ruimen.

Redenering 2

Jonge stellen moeten alle ruimte krijgen. Als ze meteen duurzaam en levensloopbestendig bouwen, is dat goed voor hen en voor de gehele woningvoorraad. Bovendien is het goed voor de buurtschap. Je kunt en moet ze niet dwingen om bij elkaar op één erf en misschien wel in één boerderij te gaan wonen. Toestaan om nieuw te bouwen op de plek die zij wensen.

Redenering 3

Het maakt niet uit hoe de gezinnen samengesteld zijn. In alle gevallen moeten we woningbouw in de kom van Winterswijk voorrang geven op woningbouw in de buurtschappen. Zo voorkomen we verstening in het buitengebied. En zo doen we het maximale om de scholen, de winkels, het theater, de terrassen in de kom te laten floreren.

Redenering 4

Woningbouw dient bij voorkeur in en direct aangrenzend aan de buurtschappen en het kerkdorp te gebeuren. Nu zijn de mogelijkheden daarvoor te beperkt. Zij hebben namelijk per extra woning meer te winnen dan de kom. Sociaal en economisch moet je als gemeente blij zijn met elke nieuwe woning in een van de kernen in het buitengebied. Ook nieuwe mensen zonder binding met de buurtschap of het kerkdorp zijn welkom. Als het aantal te groot wordt, en de buurtschap of het kerkdorp daardoor sluipend te zeer van karakter zou veranderen, kunnen we altijd als gemeenschap nog een de bel trekken en vragen om de regels te veranderen.

## 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.*

Redenering 1

Dat bouwrecht moet een nieuwe eigenaar maar aanvragen. Het is niet gezegd dat de verkoop makkelijker zal gaan met een vergunning om twee woningen te mogen bouwen. Dus laat de nieuwe eigenaar maar met een plan komen, dan kan de gemeente dat beoordelen.

Redenering 2

Het omgevingsbeleid moet ook een sociaal gezicht hebben. Deze mensen hebben altijd bijgedragen aan de gemeenschap en de economie, en willen nu naar een seniorenwoning. Je kunt van hen niet verlangen dat ze het asbest saneren en de stallen slopen. Het recht om twee woningen te bouwen dus gunnen.

Redenering 3

Ze hadden kunnen weten dat in ieder geval de sloop van de stallen onontkoombaar zou zijn als ze ooit wilden verkopen. Eén woning toestaan om het asbest te kunnen saneren. De sloop van de stallen moeten ze zelf betalen.

Redenering 4

We worden er als gemeenschap niets beter van als we ons hard opstellen. Dan wordt op zijn minst de sloop van de stallen nog vele jaren uitgesteld en kunnen deze mensen niet wonen zoals bij hun huidige wensen past. Ondertussen zal er geen onderhoud gepleegd worden, en wordt het erf alleen maar minder interessant voor een koper. Liever twee woningen toestaan.

Redenering 5

Je moet je als gemeente in zo’n geval niet onder druk laten zetten. Die extra woningen zijn helemaal niet nodig om te kunnen verkopen. Van de grond en het vastgoed zoals het nu is, is de waarde laag. Dat is dan maar zo. Uiteindelijk wordt het tegen een voldoende lage prijs wel verkocht, omdat een koper tegen die lage prijs wel interesse zal hebben.

Redenering 6

Als je de twee woningen laat bouwen, stijgt de waarde van de grond en het vastgoed met een enorme sprong. Daarvoor moet je je als gemeente niet lenen.

Redenering 7

Als je geen waardesprong toelaat, zal je als gemeente je eigen doelstellingen nooit halen. Met name voor duurzaamheid en leefbaarheid is het nodig om te investeren. En investeren is alleen interessant als de waarde na investering hoger is dan zonder de investering. Dus de woningen toelaten als je als gemeente overtuigd bent dat daarmee ook de duurzaamheid en de landschappelijke inpassing een zet in de goede richting geeft.

## Situatie 4

*In het huidige beleid maken we onderscheid tussen woningen / burgerwoningen, bedrijfswoningen en agrarische bedrijfswoningen. Allemaal met eigen regels vanwege de milieuregelgeving.*

Redenering 1

Dat onderscheid is begrijpelijk, want er is nu eenmaal verschil in regels nodig. Anders zouden (agrarische) bedrijfswoningen helemaal niet meer mogelijk zijn. Laat het onderscheid dus voortbestaan.

Redenering 2

Het is raar dat er regels voor het gebruik zijn ingevoerd omdat er verschillen in milieuregels zijn. De Omgevingswet biedt bovendien meer ruimte voor de gemeente om eigen keuzes over die milieuregels te maken. 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. En als mensen van die aanduiding op de hoogte zijn, kunnen we prima zelf uitmaken of ze er willen wonen of niet. De verplichting dat de woning een relatie moet hebben met een (agrarisch) bedrijf op het zelfde erf is onnodig.

Redenering 3

Dat moet je per geval beoordelen. Hoewel de Omgevingswet inderdaad maatwerk toestaat, moet je daar niet per se gebruik van maken. Elk erf heeft zijn eigen kenmerken. Bepaal per erf of je als gemeente een bepaald type woning toelaat en of je bijzondere milieuregels stelt.

## 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?*

Redenering 1

Recreatieparken zijn voor recreanten. Als we allerlei vormen van tijdelijk wonen toe gaan laten op recreatieparken, is het hek van de dam. En voor je het weet blijven die maanden, zo niet jaren. Zelfs de nu toegelaten mensen met een huur- of koopcontract voor een andere woning horen daar niet thuis. Tijdelijk wonen mag wel in een hotel, b&b of short stay zoals op de Zonnebrink. Daar moeten deze mensen heen.

Redenering 2

Waarom is de situatie van iemand die een dergelijk contract niet kan overleggen anders dan van iemand die zijn huis heeft verkocht en nog geen nieuw huis gekocht heeft? Of van iemand die hierna wil huren, maar nog moet wachten? Waar kunnen deze mensen terecht als zij tijdelijk geen woning hebben? Moeten zij dan maar in een hotel of b&b? Ook zij mogen best op een recreatiepark verblijven als de exploitant ervoor kiest ze daar toe te laten.

Redenering 3

Als mensen elkaar maar onderling verdragen, is er geen probleem. Dan mogen mensen die recreëren, een week voor het werk overnachten, of een paar maanden tijdelijk wonen best op een recreatiepark verblijven. De exploitant dient dat zelf te kunnen bepalen, en ook op de openbare orde op zijn eigen terrein toe te zien. Als we voor elke doelgroep een aparte voorziening moeten maken, kost dat veel extra ruimte. Het is niet duurzaam als we elk van die voorzieningen een deel van het jaar leeg hebben staan, dus ook dat is een argument om parken zoveel mogelijk gemengd te laten gebruiken.

Redenering 4

Er is nu al een grijs gebied tussen recreatief en niet-recreatief. Als je meer doelgroepen toelaat, wordt ook dat grijze gebied groter. Als mensen voor hun werk verblijven op een camping, is dat dan toegestaan? En voor hoe lang? Zet je de deur niet open voor verblijf van maanden of een jaar? En is dat wenselijk? Nee, dat moeten we niet willen. Maak maar aparte voorzieningen voor mensen die vanwege werk of zaken tijdelijk in Winterswijk willen verblijven.

Redenering 5

Mensen die om werkredenen in Winterswijk willen verblijven, moet je niet allemaal bij elkaar zetten. Dat is een recept voor gedonder. Juist wanneer ze zich mengen met andere gasten, zoals op recreatieparken, zullen ze zich matigen, en daarom heeft dat de voorkeur.

## 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.*

Redenering 1

Prima om gezinnen met kinderen hier een dergelijke voorziening te bieden. Niet alleen levert dat bij hun bezoek een economische impuls op. Net zoals bij ouderen die na een bezoek van een of enkele dagen hier een woning gaan zoeken, kan dat met gezinnen ook gebeuren. Dus is het pretpark een goede, strategische investering, waarmee we ons in de regio onderscheiden.

Redenering 2

Een dergelijk park is weliswaar uniek in de driehoek Apeldoorn, Arnhem, Münster, maar het past niet goed bij onze identiteit. Daarin staat gastvrijheid uiteindelijk hoger aangeschreven dan vermaak.

Redenering 3

Als het nou een park was van een ondernemer die in de regio geworteld is, en die ons goed begrijpt, dan zou het idee positiever zijn dan nu het een door aandeelhouders geregeerd merk betreft.

Redenering 4

We willen toeristisch aantrekkelijk zijn. En economisch kunnen we dit goed gebruiken. Het zal veel banen opleveren, bijvoorbeeld voor groepen waarin nu armoede nog veel voorkomt en voor jonge mensen die nog naar school gaan en zo een bij- of vakantiebaantje om de hoek kunnen gaan vinden. Allemaal redenen om blij te zijn met een dergelijk park.

Redenering 5

De schaal van een park dat 200.000 bezoekers wil trekken is erg on-Winterswijks. De wegen zullen drukker worden. De milieubelasting zal toenemen. En we zullen een flink stuk van ons buitengebied zien veranderen in een park. Dat zal het landschap in die buurt voorgoed veranderen. Dat willen we niet.

Redenering 6

Als het park een het hele jaar door iets te bieden heeft voor bezoekers, is het wel een interessante toevoeging aan ons toeristisch en recreatief aanbod. Daar kunnen ook andere ondernemers, en dus de lokale economie van profiteren, omdat parkbezoekers misschien wel dagjesmensen zijn, maar wel degelijk hier langer kunnen verblijven. Een dergelijk park maakt ons hele toeristisch verhaal interessanter, en dus kunnen velen er van meeprofiteren. Dat we daarvoor ruimte moeten maken en op bepaalde wegen een grotere drukte moeten accepteren, is geen hinderpaal.

## 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.*

Redenering 1

Dat stel A en stel B het hiermee onderling akkoord zijn is leuk en aardig, maar als gemeente moet je de regels bewaken. En die zeggen dat dit niet kan zo lang het agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend.

Redenering 2

Wat moet een gemeente nog willen regelen aan de onderlinge verhoudingen tussen twee gezinnen als ze het daar samen over eens zijn? Als een gezin van agrarisch ondernemers op het erf kan wonen omdat de milieuregels dit toelaten, waarom dan een ander gezin tegenhouden dat zelf bij volle verstand en juridisch afgedekt kiest voor het aanvaarden van de belasting met geur en fijnstof?

Redenering 3

Dit betekent een extra woning. Op een bestaand erf is dat bespreekbaar als er in de duurzaamheid en kwaliteit van het erf geïnvesteerd wordt. Hier gebeurt dat. En bovendien wordt er iets aan ons toeristisch aanbod toegevoegd dat past bij onze identiteit. Die woning moet de gemeente dus toestaan.

Redenering 4

Wil men echt die extra woning, dan zal eerst moet het gehele agrarisch bedrijf beëindigd moeten worden. Daarna kan de gemeente de bestemming in wonen (met bedrijf) veranderen, en pas daarna kan stel B zich daar vestigen. Dus eerst de bestemming zo aanpassen dat de milieuregels geen obstakel meer zijn.

## 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.*

Redenering 1

Dit is in essentie niets anders dan situatie 7. Daarom moet de gemeente ook de zelfde keuze maken als in situatie 7.

Redenering 2

Situatie 8 wijkt wezenlijk af van situatie 7 omdat het eigendom pas over 5 jaar overgaat naar B.

## 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.*

Redenering 1

Hoe ver willen we gaan? Is twee woningen in totaal niet genoeg? Moeten het er echt wel drie worden? Dat is echt een brug te ver.

Redenering 2

Hoe mensen samen willen leven en werken is geen zaak die de overheid moet regelen. De gemeente moet op de effecten beoordelen en daarbij de houding “ja, mits” hebben. Het gezin dat hier altijd gewoond en gewerkt heeft, kan hier blijven wonen. Er wordt niet om nieuwbouw gevraagd. De extra woningen komen in de bestaande boerderij en in een karakteristieke schuur. Bovendien komt er een bedrijf(je) bij. En elke impuls in de lokale economie is op termijn goed, voor de economie, en voor de gemeenschap, omdat het, al is het maar in kleine beetjes, helpt de krimp uit te stellen en misschien zelfs wel buiten de deur te houden. Per saldo alleen maar winst.

Redenering 3

Laat stel A hun hele eigendom, inclusief de geschiedenis (de karakteristieke schuur) maar te koop zetten zoals het nu is. Eerst maar eens kijken of het agrarisch bedrijf met de huidige bestemmingsregels niet aantrekkelijk is voor een andere ondernemer.

## 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.*

Redenering 1

Het initiatief is alleen bespreekbaar als het door een collectief wordt ingediend dat zich juridisch met elkaar verbonden heeft in bijvoorbeeld een coöperatie. Anders moet je als gemeente niet eens aan de beoordeling beginnen. De kans dat na een paar jaar het erf verpaupert (door ziekte, overlijden, onderlinge meningsverschillen) is anders te groot. En je weet nooit wat bij verkoop zich aan nieuwe eigenaren aandient. Zonder collectief kan er dan een situatie ontstaan die je als gemeente al vanaf het begin moet voorkomen door een collectief als eis te stellen.

Redenering 2

Hoe de groep zich ook organiseert en wat ze ook wil, tien woningen is de veel op één erf. Niet aan meewerken.

Redenering 3

Het gaat niet alleen om het aantal woningen. Het worden mini-huisjes. Die kunnen ook prima kwaliteit hebben. En die tien kleine woningen kunnen wel even veel of weinig effect hebben als vier “normale” woningen. Beoordeel dus op de effecten, en staar je niet blind op het aantal. Bovendien investeren deze mensen in duurzaamheid. Dat is een aspect van omgevingskwaliteit dat in de nieuwe wet wel meetelt bij de beoordeling van dit idee. En op dat punt scoren deze mensen positief.

Redenering 4

Hoe mensen samen willen leven en werken is geen zaak die de overheid moet regelen. De gemeente moet op de effecten beoordelen en daarbij de houding “ja, mits” hebben. Dat is allemaal waar. Maar met tien woningen op een erf wordt een grens overschreden. Daar kan geen duurzaamheid in energievoorziening, mobiliteit en voedselvoorziening tegen op.

## 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.*

Redenering 1

Als we ook dit voorstel toelaten, geven we de indruk dat in het buitengebied alles mag, terwijl we voor de gemeente als geheel op termijn krimp voorspellen. Omdat het aantal woningen dat we mogen bouwen beperkt is, moeten we de deur in het buitengebied niet te wijd open zetten voor nieuwe woningen. Anders blijven er voor de kom onvoldoende over.

Redenering 2

Eigenlijk is dit een prima mix van wonen en werken. Bovendien wordt er zo vast goed voor de ouders gezorgd, en kunnen ze dus ook langer zelfstandig blijven wonen. Zulke initiatieven kan het buitengebied goed gebruiken, omdat hiermee het passend gebruik van een mooie woonboerderij weer voor tientallen jaren min of meer te voorspellen valt.

Redenering 3

We hebben nu al voorbeelden met twee, drie, vier en tien woningen gehad. We moeten echt regels stellen aan het maximale aantal per erf. Anders krijgen we allemaal hoven met series woningen. De grens ligt bij …. (vul u het getal in).

Redenering 4

Het aantal woningen dat passend is, moet per erf bepaald worden. Als vier woningen op dit erf passen, en er voldoende kwaliteit resulteert, moeten we blij zijn dat er ook nog eens drie bedrijfjes worden toegevoegd. Bovendien kan het buitengebied nog wel wat extra horeca gebruiken, en dat maakt onderdeel uit van dit plan.

Redenering 5

Ook al is een relatief groot aantal woningen op het erf op zich passend op het erf, dan moeten we nog altijd beoordelen of we daarmee het totale contingent voor Winterswijk niet te veel vergeven. Daarbij hoort ook de keuze tussen deze locatie en het reserveren van evenveel woningen voor de kom.

Redenering 6

Met die drie bedrijfjes wordt er voldoende verdiend. Dan is het te veel van het goed als ook nog eens een veld met zonnepanelen deel uit maakt van dit plan.

Redenering 7

De zonnepanelen zijn in ieder geval goed, omdat ze bijdragen aan de energietransitie. Wat ook de uitkomst wordt van de beoordeling van het voorstel als geheel, het onderdeel zonnepanelen moet in ieder geval positief meewegen.

## 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.*

Redenering 1

Zonnepanelen prima, maar niet op een schuur die zo uiteindelijk niet op een manier herbouwd wordt die recht doet aan de historie van het erf.

Redenering 2

Die schuur is misschien wel waar het de ondernemer werkelijk om draait. Eerst moeten we weten wat daarmee precies de bedoeling is. Het feit dat de bedrijfsactiviteiten op het erf al toegelaten zijn, wil niet zeggen dat we ook automatisch akkoord zijn met het onderbrengen van een deel van die activiteiten in de nieuwe schuur.

Redenering 3

De bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten op het erf. De schuur maakt een uitbreiding van die activiteiten mogelijk. Dat is geen probleem. Een ondernemer moet op het eigen erf kunnen groeien. Door toevoeging van de schuur ontstaat een fraaier erf nu. En door toevoeging van de zonnepanelen draagt de ondernemer bij aan de duurzaamheid die we met zijn allen willen.

Redenering 4

Dit is een voorstel om te bouwen buiten het bouwblok. Dus hoewel het bijdraagt aan de energietransitie, wordt dit per saldo toch een nee.

Redenering 5

Dat bouwblok is jaren geleden bedacht en is niet meer passend bij deze tijd. “Ja, mits” moet niet worden “ja, mits binnen het bouwblok”. Beoordeel het initiatief als een geheel, en probeer het niet te laten falen omdat het op één onderdeel, namelijk het bouwblok niet voldoet.

## 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?*

Redenering 1

Het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening heeft een breed geaccepteerde en door jurisprudentie bevestigde manier van afwegen. En daarin komt steeds terug dat dit soort combinaties van functies op één erf onwenselijk zijn. Dat moet wat ons betreft ook in het stelsel van de nieuwe Omgevingswet in Winterswijk zo blijven. Scheiding van functies is de basis.

Redenering 2

De Omgevingswet geeft de mogelijkheid om op effecten te beoordelen. En wat zijn nou de nadelige effecten van dit voorstel? Te veel woningen op het erf? Een combinatie van functie die niet met elkaar te verenigen zijn? Mogen de eigenaren en initiatiefnemers en gebruikers niet zelf bepalen of ze op deze wijze willen wonen en leven als de effecten op de buren minimaal zijn? Deze mensen hebben het plan om met respect voor het verleden het erf opnieuw in te richten. Rommel wordt opgeruimd, verouderde bouwwerken worden vernieuwd. Ze hebben concrete plannen. Die moeten we niet laten tegenhouden omdat we het idee hebben dat de woningen elders beter op hun plek zouden zijn zo lang er voor die andere plekken geen plannen zijn ingediend. Anders wachten we misschien wel eeuwig op woningen die er nooit gaan komen op plekken die we meer geschikt vinden dan deze.

Redenering 3

Iedereen moet vrij zijn in de keuze waar te bouwen. Op het moment dat de contigenten die Winterswijk mag bouwen op zijn, zien we wel weer. Anders blijven er plekken in reserve liggen waarop maar niet gebouwd wordt, terwijl we daar wel graag huizen willen. Zet de eigenaren van dit soort plekken maar onder druk door de woningen dan op kavels zoals in dit voorbeeld toe te wijzen. Dan komen die eigenaren die lange tijd maar niks doen vanzelf ook wel met voorstellen. Pas als die op tafel liggen, kunnen en willen we een voorstel zoals van deze groep afwijzen.

Redenering 4

De gemeente moet ook voor het algemeen belang en voor de lange termijn zorgen. Dit worden woningen waarvoor we op lange termijn vragen kunnen hebben of er nog wel geïnteresseerden voor te vinden zullen zijn, omdat dit een kavel wordt dat wel heel erg op maat gemaakt wordt voor deze specifieke groep mensen.

Redenering 5

In alle gevallen waarin de bestemming agrarisch is, moet je geen andere functies toelaten, of hooguit in zeer kleine omvang. En dat is dit niet. De combinatie die hier voorgesteld wordt, zet uiteindelijk de agrarische bedrijfsvoering onder druk omdat de uitbreidingsmogelijkheden kleiner zullen worden dan wanneer alleen het agrarisch bedrijf hier toegelaten wordt met een bijbehorende agrarische bedrijfswoning en wat ondergeschikte andere activiteiten.

Redenering 6

Vijf woningen op één erf, dat is bijna een buurtschap op zich. Dat moeten we niet willen. Wijs het initiatief zoals het nu is af.

Redenering 7

Redenering 6 is juist, maar onderhandel wel verder, want er zitten wel enkele positieve elementen in dit initiatief. Richt je daarbij als gemeente met name op minder woningen.

## 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.*

Redenering 1

Niets tegen in te brengen. Precies in lijn met de omgevingsvisie en met de ambitie van de coalitie.

Redenering 2

De coalitie heeft de ambitie in haar akkoord opgenomen om te groeien naar 1.000.000 overnachtingen per jaar. Ook al zou hier per saldo van te weinig fysieke kwaliteit en duurzaamheid sprake zijn, dan nog wordt met de 50 plaatsen invulling gegeven aan een maatschappelijke behoefte, dus moeten we die 50 plaatsen toestaan.

Redenering 3

Dit betreft de doorgroei van een minicamping naar een camping. Eerst dient de behoefte aangetoond te worden. Als dat duidelijk en overtuigend gebeurt, staat niets een positieve beslissing in de weg.

Redenering 4

Dit wordt uiteindelijk een geheel nieuwe voorziening in plaats van een bestaande minicamping die weinig toekomst heeft. Beoordeel die dan ook als nieuwe recreatieve voorziening. Niet als uitbreiding van een minicamping dus, maar als realisatie van een nieuwe camping. En daartegen zeggen we alleen ja als de behoefte is aangetoond, en deze uniek is binnen zijn reikwijdte, en bovendien past bij onze identiteit. Dit concept is niet uniek, dus het resultaat van de beoordeling moet negatief zijn.

Redenering 5

120 zonnepanelen is veel te weinig om de groei naar 50 plaatsen te rechtvaardigen als een per saldo toename van de omgevingskwaliteit.

Redenering 6

De gemeente moet in zo’n geval niet beoordelen, maar onderhandelen. Het doel van de onderhandelingen moet zijn om de camping als geheel energieneutraal te maken, zonder de andere kwaliteiten van het initiatief te verminderen.

Redenering 7

Als je gaat onderhandelen, zet je de deur open voor “ik wil wel 750zonnepanelen realiseren, maar dan wil ik ook 60 campingplaatsen hebben”. Dus begin daar niet aan.

## 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.*

Redenering 1

Per saldo is hier sprake van winst in omgevingskwaliteit, dus sta de woning toe.

Redenering 2

De regels voor cumulatie van kwaliteit zeggen dat er niets mag gebeuren dat die combinatie van vier kwaliteit terugdringt. De woning doet dat wel, dus die moet je in een zo hoogwaardig gebied niet toestaan.

Redenering 3

Maar de recreatiewoning is weliswaar verpauperd, maar tevens ook wel als zodanig bestemd. Dus een eigenaar kan de recreatiewoning verbouwen, of zelfs slopen en nieuwbouwen, en dan kunnen we er niets tegen doen. Dan doen we deze stille, donkere, fraaie, biodiverse plek nog meer geweld aan dan door een recreatiewoning het geval zou zijn. Dus sta de woning toe.

Redenering 4

Het doet er niet toe wat het verschil tussen de bestemming en het feitelijk gebruik (leegstand) is. Een woning of een recreatiewoning, wat is nou in essentie het verschil in effecten op de omgevingskwaliteit? Dat verschil is verwaarloosbaar. Sta de woning dus toe.

Redenering 5

Als het pand leeg blijft staan, loopt de omgevingskwaliteit nog verder terug. Dus sta de woning toe.

## 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.*

Redenering 1

Dit is onbespreekbaar, vanwege de omvangsnormen is het niet mogelijk om een extra wooneenheid toe te voegen.

Redenering 2

Dit is bespreekbaar. Behoud van agrarische bedrijvigheid is belangrijk voor Winterswijk en de instandhouding van ons buitengebied. Een betrokken en jonge bedrijfsopvolger is tevens belangrijk voor de leefbaarheid van de buurtschappen.

Een extra wooneenheid toevoegen is ook in deze situatie mogelijk.

Redenering 3

Als redenering 2, met als aanvulling dat ondernemers aangeven dat de te realiseren wooneenheid op termijn gebruikt kan gaan worden als recreatiewoning. Dit is pas aan de orde zodra één van de huidige bewoners zijn/haar woning verlaat als gevolg van ouderdom of overlijden.

Ook met dit als aanvullende wetenschap is het toevoegen van een extra wooneenheid mogelijk.