BUITENGEBIED WINTERSWIJK

Kansen voor:

- wonen en werken
- jong en oud
- boer en niet-boer
- koop en huur

Resultaat: een vitaal, levendig en gevarieerd gebied

Project dynamiek in het buitengebied Winterswijk

vereniging OBW
Ondernemers Buitengebied Winterswijk

Vereniging OBW
Juni 2019

Dit project is een initiatief van	de Vereniging OBW, Ondernemers Buitengebied Winterswijk. www.vereniging-obw.nl
Het project wordt mede gefinancierd door	de gemeente Winterswijk
Uitgevoerd door:	Gea Boessenkool, Aarde-Werk 'de Stegge', Winterswijk-Kotten Wim Korsten, Het Ontwikkelbedrijf, Winterswijk-Meddo
Vormgeving:	Sandra Kingma Grafische Vormgeving Winterswijk-Brinkheurne
Datum:	juni 2019

Project dynamiek in het buitengebied

- Actief kansen scheppen voor meerdere en gevarieerde doelgroepen om te wonen en werken in het buitengebied van Winterswijk.
  - Jong, middelbaar en senioren.
  - Afkomstig van hier en elders.
  - Meer en minder rijk.
  - Ondernemend en passend in het gebied.

  En: oudere boeren kansen geven om hun laatste levensfase op eigen erf goed door te brengen.

  En: jongeren die in de streek willen blijven, de kans bieden hier te wonen

- We willen een gezonde samenstelling van de bevolking stimuleren. Dat voorkomt vergrijzing en leegloop, brengt economische en sociale activiteiten.

- Het "nieuwe erf" als basis. Oorspronkelijke boerenerven als nieuwe woon- en werkplaatsen waar een mix van wonen en werken, agrarische en niet-agrarische activiteiten kan en mag ontstaan. Levendigheid en vitaliteit in plaats van verval en leegstand!

Deze folder laat zien:

- welke kansen we zien voor welke doelgroepen
- dat er concreet werk aan de winkel is, voor de overheid (gemeente) en voor burgers en belangengroepen
- wat we hier als gemeenschap mee zouden kunnen bereiken, zie toekomstbeeld!

Dit voorstel is een vervolgstap in ons project: "De dynamische aantrekkingskracht van het buitengebied." Het is daarmee ook een concrete uitwerking van ons onderzoeksverslag, verschenen januari 2019. Een belangrijke conclusie uit het onderzoek is dat het buitengebied van Winterswijk voor ondernemende mensen die wonen en werken willen combineren een aantrekkelijke vestigingsplaats is.

Dit onderzoek is te downloaden via:
https://vereniging-obw.nl/

Toekomstbeeld, ofwel wat kunnen we bereiken met dit project:

Het buitengebied van Winterswijk ontwikkelt zich tot een gebied waar een eeuwenoud cultuurlandschap zich op organische wijze verenigt met een mix van mensen en initiatieven die de plattelandsvernieuwing dragen. Er is ruim plaats voor de agrarische sector, die zich in meerdere richtingen ontwikkelt. Enerzijds de nieuwe-stijl gangbare landbouw, waar precisielandbouw en kringlooplandbouw de norm zijn, anderzijds is er een toename van agrarische bedrijven die zich richten op streekproducten en specifieke niches in de markt. Parallel hieraan heeft het "nieuwe erf" zijn plek gevonden. Erven zijn woon- en werkplaatsen geworden waar een grote variëteit aan mensen en kleine bedrijven zich vestigen.

Deze ondernemers vormen sterke netwerken die elkaar weten te vinden in het runnen en uitbouwen van hun bedrijven. Sommigen hebben publieksfuncties: recreatie, zorg, educatie, horeca, boerderijwinkels. Anderen hebben alleen een woon- en werkfunctie en zijn soms wereldwijd actief. Er is ook een variëteit in bewoners: omdat gesplitste boerderijen en Tiny-Houses normaal geworden zijn, heeft ook de jeugd een plek gevonden om als huurder of koper een start te maken in het buitengebied. Het oude beleid van wooncontingenten is verlaten. Op gepaste wijze is nieuwbouw op erven en aansluitend bij kernen ontstaan, maar de meeste nieuwe ontwikkelingen zijn ontstaan door vrijkomende agrarische gebouwen (VAB's) een nieuwe functie te geven.

Door dit gemengde aanbod en de uitstraling van Winterswijk als plek waar je ideeën kan realiseren omdat men ervoor openstaat, heeft het gebied ook mensen van buiten aangetrokken. Duurzaamheid is in alle ontwikkelingen een leidend begrip, al geeft ieder daar vanuit zijn eigen achtergrond en mogelijkheden een eigen invulling aan. Kenmerkend voor alle bewoners en ondernemers is de grote liefde voor het gebied. Het karakteristieke landschap wordt goed onderhouden, de biodiversiteit is zichtbaar toegenomen en de "nieuwe erven" zijn op natuurlijke wijze ingepast in het landschap.

De biodiversiteit van het landschap en de diversiteit van haar bewoners wordt als een kernwaarde beleefd. Jong en oud, rijk en minder rijk, huurder en koper, agrariër en niet-agrariër: samen vormen ze de levendigheid en vitaliteit van het gebied en ieder beseft dat ook ten volle.

AANBOD EN KANSEN

Hele BOERDERIJ	Wonen en werken
	Koop
	Hogere prijssegment

Voorbeeld doelgroep hiervoor:
Ondernemers in de 2e of 3e fase van hun bedrijf. 45+ Gezin al gevorderd. Voldoende waarde in hun huidige woning en bedrijf (elders). Vallen op de ruimte en schoonheid van het gebied en de mogelijkheid om een boerderij tegen een (voor hen) redelijke prijs te kopen. Neigen naar een boerderij met authentieke elementen die ze graag in originele staat willen brengen, gecombineerd met de luxe van nu. Basis van het gebouw moet in orde zijn. Verbouwing mag wat kosten.

	Geen beleidsaanpassingen nodig
	Bijdrage aan gebied door economische activiteit

Te splitsen BOERDERIJ	Wonen en werken
	Koop of huur, per unit of als geheel
	Midden prijssegment

Voorbeeld doelgroep hiervoor:
Ondernemers in de 2e fase van hun bedrijf. 30+, gestart in de stad. Gaan aan kinderen beginnen of hebben jonge kinderen. Hebben een inkomen maar beperkt vermogen. Misschien wat overwaarde uit hun stadswoning. Vallen op de ruimte en schoonheid van het gebied, juist ook vanwege hun gezinssituatie. Kunnen zich goed een (gesplitst) deel van een boerderij permitteren. Indien de woning netjes verbouwd is (of binnen hun budget netjes verbouwd kan worden) zijn ze al erg tevreden. Hoeft niet per se een erg authentieke boerderij te zijn.

	Wel beleidsaanpassingen nodig
	Door kinderen belangrijke bijdrage
	Ook geschikt voor lokale (ex) jongeren

Plattelandsappartement	Wonen en evt werken
	Koop of huur
	Midden prijssegment

Voorbeeld doelgroep hiervoor:
Dit betreft boeren die -om verschillende redenen- geheel of gedeeltelijk gaan stoppen met hun bedrijf en bij voorkeur willen blijven wonen op hun erf. Ze denken aan extra woon- en/of woon/werkunits op het erf om dat mogelijk te maken. Sommigen zijn ook enthousiast over de kansen die dat biedt voor hun volgende levensfase. Zo zijn er altijd meer mensen op het erf, graag ook kinderen en is er contact en levendigheid. Ze zien bij andere gestopte boeren het doodse erf met ongebruikte, leegstaande gebouwen en twee oudere mensen in een grote woning en een enorm erf om bij te houden. Dat lijkt hen niet prettig. Wonen in een plattelandsappartement in of bij de oude boerderij spreekt hen dan ook erg aan. Wel een kleinere tuin en een schuur om te rommelen graag!

	Wel beleidsaanpassingen nodig
	Behalve voor de beschreven boeren ook geschikt voor starters en stellen zonder kinderen

AANBOD EN KANSEN

Tiny House	Wonen en werken
	Koop en huur
	Lagere prijssegment, deels zelfwerkzaamheid

Voorbeeld doelgroep hiervoor:
Jonge honden/ experimenteerders. Deze groep heeft vooral veel ideeën, veel drive om daaraan te werken, relatief weinig kapitaal, weinig behoefte aan luxe. Alleenstaand, eventueel relatie, geen kinderen. Ze hebben genoeg aan een zeer eenvoudige woning, bijvoorbeeld een simpel gesplitst deel van een boerderij of een Tiny House en een werkruimte (binnen en buiten) die past bij hun ideeën en vakgebied. Ze kunnen zich in een periode van 2-4 jaar bewijzen en dan doorgroeien naar een andere vorm van wonen en werken.

	Wel beleidsaanpassingen nodig
	Bijdrage aan gebied door experiment en vernieuwing, bewijs van een open cultuur

Te splitsen BOERDERIJ (2)	Wonen en werken
	Koop of huur per unit of als geheel
	Lagere midden prijssegment

Voorbeeld doelgroep hiervoor:
Ondernemers die uit idealisme de stad willen verlaten en een leven beginnen op het platteland. 30+ (40+?). Hun behoefte is meer gelegen in het wonen in dit gebied, buitenaf. Luxe is geen item, juist niet. Willen graag zelf kunnen bouwen/ verbouwen/experimenteren. Accent op duurzaamheid en eenvoud. Buitenruimte belangrijk, niet alleen voor het mooi maar ook voor moestuin/ kleine dieren. Niet erg kapitaalkrachtig. Neiging om dit met meer mensen te willen doen, mede vanwege de investering. Kan ook een groep zijn die wil huren of in coöperatieve vorm wil kopen. Dit is ook een doelgroep voor Tiny Houses.

	Wel beleidsaanpassingen nodig
	Door kinderen belangrijke bijdrage
	Ook geschikt voor lokale (ex) jongeren
	Kan ook collectief zijn

Nieuw ontwikkeld erf	Wonen en werken
	Koop of huur (in combinaties)
	Meerdere prijssegmenten per erf mogelijk

Voorbeeld doelgroep hiervoor:
Dit betreft een mengvorm van alle eerder genoemde opties. Hier is een levendige mix van wonen en werken ontstaan. Zowel wonen als werken, agrarisch en niet-agrarisch.
Landelijk wordt op meerdere manieren met deze vorm geëxperimenteerd. Het -nieuwe- erf staat daarbij centraal. Er liggen kansen om voor meerdere -maatschappelijke- doelen in samenhang oplossingen te creëren.

	Wel beleidsaanpassingen nodig
	Deze optie kan Winterswijk op de kaart zetten als een gemeente waar kansen liggen!

Van heden naar toekomst, er is werk aan de winkel!

Of: wat moeten we in het heden doen om deze toekomst te bereiken, en wat wil OBW doen?

1. Politiek en beleidsmatig.

Dit toekomstbeeld is voor ons een belangrijk element om de nieuwe omgevingsvisie aan te toetsen, of mede te vormen. Of je nu wel of niet enthousiast wordt van alle afzonderlijke elementen van dit toekomstbeeld: het platteland staat voor grote veranderingen. En dit schept duidelijk kansen voor meerdere doelgroepen. Een goede omgevingsvisie draagt eraan bij dat mensen in staat zijn vorm te geven aan deze veranderingen. Nieuw en passend beleid is noodzakelijk. En niet te vergeten: nieuw beleid vraagt ook nieuwe vaardigheden van alle betrokkenen, vooral ook alle medewerkers van de gemeente die mensen ontvangen die met vragen en ideeën komen.

Als OBW kunnen en willen we als partner van de gemeente graag bijdragen aan het opstellen van de omgevingsvisie en deels aan het formuleren en toetsen van de nieuwe vaardigheden.

Juist nu hebben we met elkaar een kans om actief inhoud te geven aan een grote maatschappelijke vraag: de toekomst van het platteland.

2. Project OBW: creëren van een mix aan woon- en werkmogelijkheden.

Ons project richt zich op het actief aantrekken van doelgroepen die hier zouden willen wonen en werken, inclusief de jongeren uit het gebied zelf.

We hebben vijf doelgroepen gedefinieerd en bepalen per doelgroep:

- Is er nu aanbod voor deze groep?
- Zijn er beleidswijzigingen nodig om aanbod mogelijk te maken? Of: Is het werven onder deze groep afhankelijk van nieuw beleid van de gemeente?
- Welke bijdrage aan het buitengebied levert deze doelgroep?
- Draagt deze doelgroep bij aan de gewenste mix (diversiteit) van het buitengebied?
- Is deze doelgroep vindbaar en is er een reële kans dat ze zich hier willen vestigen.

De keuze van doelgroepen wordt (is deels al) getoetst bij verschillende partijen.

Na deze toetsing worden de groepen nog verfijnd en aangepast en er wordt per groep een plan van aanpak uitgewerkt.

De planning is in belangrijke mate afhankelijk van de noodzakelijke beleidswijzigingen. Met sommige groepen kan al eerder gestart, andere nadat beleid op passende wijze is aangepast.

Wij vinden het leuk als je geïnteresseerd bent in ons plan!

- Wil je meedoen, mede ervoor zorgen dat dit plan werkelijkheid wordt?
- Heb je als toekomstig bewoner interesse in één van de woonvormen?
- Heb je een pand of locatie die geschikt is voor één van de woonvormen?
- Ben je betrokken bij de lokale politiek en wil je hierover van gedachten wisselen? Of wil je meer informatie over de beleidsaanpassingen die naar ons idee in de omgevingsvisie nodig zijn?
- Heb je vragen of ideeën?

Neem contact met ons op:
dynamiek@vereniging-obw.nl

of kijk op onze speciale projectpagina:
https://vereniging-obw.nl/dynamiek