

Handreiking KGO

Mei 2024

1 Inleiding

Olst-Wijhe heeft een levendig landelijk gebied. Dit gebied bestaat uit veel verschillende landschappen, zoals de uiterwaarden, agrarische gebieden, bossen en landgoederen. Er gebeurt op dit moment veel in het landelijk gebied, waardoor er veel veranderingen zijn in bijvoorbeeld het landschap, op boerenerven en in het gebruik van agrarische grond. Wij willen deze ontwikkelingen graag op een goede manier begeleiden zodat het landelijk gebied aantrekkelijk blijft en er voldoende mogelijkheden zijn om er te ondernemen en te leven. Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied is 'de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' het kader van de provincie Overijssel waar vanuit we werken. Wij hebben dit kader verder uitgewerkt in een handreiking. De tekst hieronder is een samenvatting van de handreiking. Deze geeft richting als u een ontwikkeling (= een verandering die iemand wil uitvoeren) wilt gaan doen. De handreiking geldt totdat er nieuw beleid voor het landelijk gebied is gemaakt. Dit gebeurt nadat de omgevingsvisie is vastgesteld.

2 Wat is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving?

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) heeft als doel om 'de ruimtelijke kwaliteit' van het buitengebied te verbeteren. Ruimtelijke kwaliteit is alles wat de omgeving geschikt maakt voor mens, plant en dier. Het betekent ook de juiste ontwikkeling op de juiste plek en op de juiste manier ingepast in de omgeving.

In het buitengebied zien we leegstaande bebouwing en onbenutte verwaarloosde erven. Leegstaande gebouwen brengen risico's van ondermijning met zich mee (criminelen die de lege gebouwen willen gebruiken). Dat willen we natuurlijk voorkomen. Door lege gebouwen en onbenutte erven op een andere manier te gaan gebruiken kunnen we de ruimtelijke kwaliteit verbeteren.

Een nieuwe ontwikkeling (= een plan dat iemand wil uitvoeren in het buitengebied) die aan de KGO voldoet, is goed voor de beleving en voor de toekomst van het landelijk gebied. Zo maken we het mooier voor volgende generaties en zorgen we dat het buitengebied levendig blijft. Een ontwikkeling kan bijvoorbeeld het bouwen van een nieuw huis zijn in ruil voor het slopen van stallen. Dit is een ontwikkeling die past onder het voormalige Rood voor Rood-beleid. Dit beleid staat ook in de KGO. Maar de KGO gaat ook over andere activiteiten, zoals realisatie van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf, zoals plattelandskamers, het starten van een nieuw bedrijf in het landelijk gebied of het uitbreiden van een bestaand bedrijf.

2.1 Korte schets provinciaal Werkboek KGO

Het werkboek KGO van de provincie Overijssel geeft een leidraad voor ontwikkelingen in het buitengebied. Bij elke ontwikkeling die in het buitengebied wordt gedaan, wordt een basisinspanning gevraagd. De basisinspanning is dat de ontwikkeling goed past in de omgeving. Dit noemen we ruimtelijke inpassing. Ruimtelijke inpassing is bijvoorbeeld het op een goede plek plaatsen van de bebouwing, het toevoegen van landschappelijke elementen (zoals hagen en bomen) en het toevoegen of het verwijderen van verharding.

In het werkboek KGO worden drie punten omschreven op basis waarvan een afweging wordt gemaakt over de aanvullende ruimtelijke inspanning die nodig is voor het realiseren van een ontwikkeling:

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd? Dus past de ontwikkeling in het gebied of niet? De uitbreiding van een agrarisch bedrijf in een agrarisch gebied is bijvoorbeeld gebiedseigen.
- Hoe groot is de ontwikkeling (wat is de schaal van de ontwikkeling)? En welke invloed heeft de ontwikkeling op de omgeving? Als iemand een theehuis wil openen in het buitengebied komt er bijvoorbeeld extra verkeer.
- Is de ontwikkeling gericht op eigen belang of ook op maatschappelijke belangen? Eigen belang betekent dat iemand iets doet voor zichzelf. Maatschappelijk belang betekent dat anderen er ook iets aan hebben. Dit kan bijvoorbeeld de aanleg van een openbaar wandelpad over het eigen erf zijn.

Een ontwikkeling die gebiedsvreemd is en dus eigenlijk niet in het gebied past, voldoet minder makkelijk aan de ruimtelijke kwaliteit dan een ontwikkeling die gebiedseigen is. Dat geldt ook voor een ontwikkeling die heel groot is. Toch kunnen ook grotere of gebiedsvreemde ontwikkelingen worden goedgekeurd. Daarvoor is het dan vaak nodig dat er aanvullende kwaliteitsprestaties worden geleverd. Als iemand bijvoorbeeld een woning wil bouwen en hiervoor stallen wil slopen, kan het zijn dat er te weinig sloopoppervlak is om een woning te mogen bouwen. Door te zorgen voor extra kwaliteit in de omgeving, zoals het aanleggen van landschappelijke hagen, kan het plan dan misschien toch worden goedgekeurd. Een andere mogelijkheid is een financiële compensatie voor de impact op de omgeving aan de Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen heette dit het landschapsfonds). Wij beheren deze voorziening. Hieruit worden projecten betaald die de ruimtelijke kwaliteit verbeteren in onze gemeente. Het kan ook zijn dat een ontwikkeling niet wordt goedgekeurd.

Voor uitgebreide informatie over het provinciale kader verwijzen wij naar het [Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel](#).

3 Instrumenten en mogelijkheden

Welke mogelijkheden zijn er als u een ontwikkeling in het buitengebied wilt gaan doen? Dat leest u in dit hoofdstuk.

Tot nu toe merken wij dat KGO-initiatieven vaak gaan over het bouwen van nieuwe huizen in ruil voor het slopen van schuren. Voor een levendig en toekomstbestendig platteland is het van belang dat er ook andere activiteiten dan wonen in het buitengebied plaatsvinden. Dit is de reden dat we in deze handreiking meerdere instrumenten noemen. Het kan zijn dat u een ander idee hebt dan de mogelijkheden die hier worden genoemd. U kunt dan contact met ons opnemen om uw idee te bespreken.

Het doel van KGO is dat een ontwikkeling ervoor zorgt dat het landelijk gebied er als geheel beter van wordt. Tegenover de inspanning van het slopen van landschapsontsierende bebouwing staat een mogelijkheid om een ontwikkeling te doen die de kosten van de sloop dekt. De instrumenten zijn dus nadrukkelijk niet bedoeld als verdienmodel.

De instrumenten die kunnen worden ingezet zijn:

- Woning voor schuur
 - Nieuwe woning(en)
 - Vergroten woning
- Woningsplitsing
- Schuur voor schuur
- Een bedrijf starten in ruil voor sloop

3.1 Woning voor schuur

In ruil voor het slopen van landschapsontsierende bebouwing, zoals oude stallen of schuren, kunnen één of meerdere nieuwe woningen worden teruggebouwd. In de volgende paragrafen leggen we uit wat de mogelijkheden zijn als het gaat om het bouwen van woningen in ruil voor sloop.

3.1.1 Nieuwe woning(en)

Elke ontwikkeling moet passend zijn op die plek en op dat erf. Dat betekent dat we kijken naar hoe het erf is opgebouwd en in welk gebied het erf ligt. De ontwikkeling moet landschappelijk goed worden ingepast, zodat deze leidt tot een verbetering van het erf en het landschap. De omgeving waarin gebouwd gaat worden is hierbij een bepalend. Elke ontwikkeling wordt hierop getoetst. De volgende algemene uitgangspunten worden aangehouden:

- Voor het bouwen van 1 woning van maximaal 750 m³ moet minimaal 1.000 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden.
- Voor de bouw van 2 vrijstaande woningen van maximaal 750 m³ moet minimaal 2.000 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden.
- Voor de bouw van 2 woningen van samen maximaal 800 m³ in een aaneengesloten bouwblok moet minimaal 1.000 m² bebouwing gesloopt worden.

- Voor de bouw van 3 woningen van samen maximaal 1200 m³ in een aaneengesloten bouwblok moet minimaal 1.600 m² gesloopt worden.
- Er is een maximum van 2 bouwblokken (2 vrijstaande woningen of 2 blokken met woningen) voor wonen toegestaan per erf.
- De woning(en) worden gebouwd op het eigen erf óf op een daarvoor geschikte locatie in of aan een kern óf in een bestaand bebouwingslint. De locatie van de woningen is maatwerk en wordt altijd bepaald in overleg met ons. Uitgangspunt bij het plaatsen van de woning op het erf is de compacte erfgedachte. Dit betekent dat de nieuwe woning(en) een logisch geheel vormt/vormen met het bestaande erf. Hierbij kan het advies van een stedenbouwkundige nodig zijn.
- Als er meer dan 2 woningen worden toegevoegd op een erf, wordt voor elke woning op het erf een bijgebouw toegestaan binnen de vergunningsvrije grootte (30 m²). En dus niet de bij recht toegestane 100m². Als er al bijgebouwen zijn op het erf kan worden gekeken of deze (deels) gebruikt kunnen worden als bijgebouw voor de nieuwe woningen. Als men grotere bijgebouwen wil realiseren, is dit mogelijk via het instrument 'Schoor voor schoor' (zie paragraaf 3.3).
- Het slopen van mestsilos/bassins telt niet mee voor het aantal te slopen m². Het gaat echt alleen om vergunde gebouwen. Mestbassins/silos vallen onder de basisinspanning van het opruimen van het erf.

3.1.2 Vergroten woning

Het is mogelijk om een woning in het buitengebied uit te breiden in ruil voor het slopen van landschapsontsierende schuren. Een woning van 750 m³ mag maximaal uitgebreid worden tot 1.000 m³. Hiervoor geldt dat voor elke m³ die wordt toegevoegd er 4 m² aan schuren gesloopt moet worden. De sloopverhouding is dus 1(m³):4(m²). Daarnaast is een ruimtelijk inpassingsplan nodig waarin duidelijk wordt hoe het erf rondom de woning wordt ingepast in het landschap.

3.2 Woningsplitsing

In ons omgevingsplan¹ staat dat alleen gebouwen die op de lijst met 'karakteristieke panden en erven in het buitengebied' van de gemeente Olst-Wijhe staan in aanmerking komen voor woningsplitsing (bestemmingsplan buitengebied Olst-Wijhe, artikel 44). Het is nu ook mogelijk om niet-karakteristieke panden in het buitengebied te splitsen.

In ruil voor de woningsplitsing is het nodig om een (ruimtelijke) verbetering (inspanning) van het erf te doen. De kosten van deze verbetering zijn in evenwicht met wat de splitsing van de woningen oplevert. Deze inspanning kan bijvoorbeeld zijn het slopen van landschapsontsierende bebouwing of een investering in landschappelijke inpassing. Dit kan ook buiten het eigen erf plaatsvinden. Denk hierbij aan het verbeteren van groen-blauwe dooradering (dit is bijvoorbeeld het plaatsen van heggen, bomen, watergangen of poelen) op het terrein van bijvoorbeeld natuurbeherende organisaties of agrariërs.

¹ In dit document wordt regelmatig verwezen naar het Omgevingsplan. U vindt het Omgevingsplan met de regels die gelden op uw locatie in het Omgevingsloket via 'regels op de kaart': [Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](https://overheid.nl/omgevingsloket).

Een laatste mogelijkheid is om de inspanning voor een deel om te zetten in een bijdrage aan de gemeentelijke Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit. Dit is een fonds waaruit wij projecten betalen die een bijdrage leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente. Er is wel ook altijd een daadwerkelijk fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit nodig.

Bij de splitsing moet, passend in het omgevingsplan, aan de volgende eisen voldaan worden:

- Woningsplitsing in 2 woningen kan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ is.
- Woningsplitsing in 3 woningen kan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m³ is.
- De nieuwe woningen blijven ook in de toekomst 'aaneengebouwd'. Dit betekent dat het zonder aanvullende inspanning niet mogelijk is om de woningen in de toekomst los van elkaar te kunnen herbouwen.
- Uitbreiding van de bestaande bebouwing is niet toegestaan. Vergroten van de inhoud van de woning van maximaal 5% mag wel voor dakkapellen of soortgelijke voorzieningen.
- Per situatie wordt bekeken op welke manier de bijgebouwen vorm krijgen. Wij gaan terughoudend om met het toestaan van nieuwe bijgebouwen. Het herverdelen van de ruimte in bestaande bijgebouwen kan een oplossing zijn. Het bouwen van een bijgebouw binnen de vergunningsvrije mogelijkheden (30 m²) is wel toegestaan.

3.3 Schuur voor schuur

Soms is er een wens om bij een woning in het buitengebied die een woonbestemming heeft, meer schuren of bijgebouwen te hebben dan in het omgevingsplan is toegestaan. Met het instrument 'schuur voor schuur' kan op een woonerf in het buitengebied een grotere oppervlakte aan schuren gebouwd worden dan in het omgevingsplan mogelijk is. Binnen onze gemeente is het mogelijk om bijgebouwen uit te breiden bovenop de bij recht toegestane 100 m². Dit kan tot een maximaal oppervlak van 250 m² bij een woning die in het omgevingsplan bestemd is onder de functie 'wonen'. Voor het uitbreiden tussen 101 m² en 250 m² moet het dubbele aantal m² aan landschapsontsierende schuren worden gesloopt. Er is dus een sloopverhouding van 1:2 (1m² bouwen = 2 m² slopen) tot een maximum van 250 m². Voor elk initiatief geldt dat wij eerst kijken of het op die plek passend is om meer dan de bij recht toegestane bebouwing toe te staan. Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing in ieder geval leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

3.4 Een bedrijf starten op een vrijkomend erf

Door de veranderingen in de landbouwsector komt het vaker voor dat agrarische bedrijven stoppen. Wij bieden de mogelijkheid om nieuwe bedrijvigheid te starten op deze locaties. Opties zijn:

- Sommige bedrijfsvormen zijn 'bij recht' (zonder toestemming van de gemeente) mogelijk in bestaande bebouwing. Welke bedrijfsvormen dit zijn, staat in het omgevingsplan. Het is mede afhankelijk van de bestemming van het perceel (bijvoorbeeld 'agrarisch' of 'wonen') welke bedrijfsvormen zijn toegestaan. Denk hierbij aan een caravanstalling of een dienstverlenend (eenmans)bedrijf ondergeschikt aan het toegestane gebruik.

- Kleinschalige activiteiten, zoals plattelandskamers of een minicamping, worden in principe toegestaan zolang voor de activiteit niet meer dan 250 m² aan bestaande bebouwing wordt gebruikt. De bestemming van het initiatief blijft dan een woonbestemming of agrarische bestemming met een nevenactiviteit. De voorwaarden hiervoor staan beschreven in het omgevingsplan.
- Grotere bedrijven die in leegstaande bebouwing worden gevestigd, zijn via een zwaardere procedure mogelijk. Er geldt daarbij in principe geen maximum omvang van het bedrijf, zolang de bedrijvigheid in bestaande bebouwing plaats vindt.

Als er behoefte is om bestaande bebouwing te vervangen voor het starten of uitbreiden van een bedrijf, mag dit tot 250 m² in een verhouding 1:1 (1 m² bouwen is 1 m² slopen) en tussen 250 tot 850 m² in een verhouding 1:3 (1 m² bouwen is 3 m² slopen).

Om dit soort bedrijven te starten, moet worden voldaan aan de regels in het omgevingsplan. Wij stellen op voorhand geen aanvullende eisen en er is ook geen lijst met bedrijfstypes die wel of niet gevestigd zouden mogen worden. Zware bedrijvigheid is wel bij voorbaat uitgesloten. Elk initiatief wordt op maat beoordeeld. Of een bedrijf wordt toegestaan, hangt onder andere af van de hinder voor de omgeving en de ruimtelijke effecten. Bij hinder gaat het bijvoorbeeld over geur, geluidsoverlast en extra verkeersbewegingen.

Voorheen gold dat bedrijven met een milieucategorie hoger dan 2 niet in het buitengebied kunnen worden gevestigd. Met het in werking treden van de Omgevingswet vervallen de milieucategorieën en wordt getoetst aan de daadwerkelijke impact op de omgeving.

3.5 Welke ruimtelijke inspanning wordt gevraagd?

In het werkboek KGO van de provincie staan voorbeelden van de ruimtelijke inspanning die nodig is om een initiatief te kunnen realiseren. U kunt hierbij denken aan sloop van oude schuren en het realiseren van een inrichtingsplan van het nieuwe erf. Andere ruimtelijke inspanningen zijn bijvoorbeeld het realiseren van een voetpad over uw terrein of het aanleggen van een poel. Of de ruimtelijke inspanning voldoende is, verschilt per ontwikkeling. Hierbij spelen de locatie, de omgeving, het landschap waarin de ontwikkeling wordt gedaan (het gebied) en de daadwerkelijke verbetering die wordt bereikt met de ontwikkeling een rol. Het landschapsontwikkelplan (LOP) van de gemeente is hierbij een toetsingskader. Het LOP is te vinden via deze [link](#). In de toekomst zal de omgevingsvisie hierin ook een leidraad zijn.

4 Combineren van KGO LBV en LBV+

De LBV en de LBV+ regeling zijn landelijke stopperregelingen voor veehouderijen. Als een veehouder meedoet aan een van deze regelingen, moet de veehouderij definitief worden beëindigd. De productierechten komen te vervallen en de omgevingsvergunning (en eventueel de vergunning op grond van de Wet natuurbescherming) voor het bedrijf wordt ingetrokken. Daarnaast zijn wij verplicht om het omgevingsplan aan te passen, zodat er op die locatie geen veehouderij meer gevestigd kan worden.

De dierverblijven en de mest- en voeropslag moeten worden gesloopt. Een veehouder kan een gedeeltelijke ontheffing aanvragen van sloop als de bebouwing opnieuw gebruikt kan worden. Het slopen van stallen is in zichzelf een bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied (minder verstening, verharding). Het biedt ook kansen om het erf opnieuw in te passen in de omgeving. Voor het opnieuw inpassen van het erf gebruiken wij de KGO als instrument.

Er is een verschil tussen de LBV en de LBV+ regeling. Bij de LBV wordt alleen het waardeverlies van de stallen vergoed in de subsidie, bij de LBV+ regeling wordt daarnaast (een deel van) de sloopkosten vergoed. Dit heeft tot gevolg dat de m² stallen die onder de LBV+ regeling worden gesloopt niet nogmaals gebruikt kunnen worden als inspanning om aan de ruimtelijke kwaliteit te voldoen (bijvoorbeeld voor het bouwen van een woning). De veehouder heeft immers al een ruimere vergoeding gekregen voor de sloop van deze stallen. De veehouder kan wel de sloopmeters van gebouwen die niet gesloopt worden onder de regeling inbrengen als inspanning voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld als sloopmeters voor het bouwen van een woning). Het gaat dan om gebouwen waar geen dieren stonden en waar geen mestopslag en voeropslag voor de dieren was.

Voor de LBV regeling is het wel mogelijk om de sloopmeters van de stallen die gesloopt worden mee te laten tellen bij de inspanning om aan de ruimtelijke kwaliteit te voldoen. Dit betekent dat de vierkante meters die een veehouder sloopt onder de LBV regeling, ook gebruikt mogen worden voor bijvoorbeeld het bouwen van een woning. We willen op deze manier veehouders die via de LBV regeling stoppen met hun bedrijf maximaal ondersteunen binnen de kaders die het Rijk en de Provincie stellen.

Voor elke veehouder die nadenkt over deelname aan de regeling geldt dat wij per situatie bekijken welke wensen er zijn voor het herinrichten van het erf en bedrijf, welke (on)mogelijkheden er zijn om de wensen te realiseren en welke inspanning vanuit de KGO hier tegenover staat. We gaan dan ook graag in een vroeg stadium in overleg met veehouders die erover nadenken mee te doen aan de LBV(+) regeling.

5 Stappenplan voor een KGO-initiatief

Bij het ontwikkelen van een initiatief in het landelijk gebied komt veel kijken. Wij kunnen een initiatiefnemer voor een deel begeleiden bij het realiseren van de plannen. Als het gaat over grotere of ingewikkelde initiatieven, kiezen veel initiatiefnemers ervoor om een externe adviseur te benaderen. Deze kan helpen bij het opstellen van de plannen en gesprekken met de gemeente.

Hieronder wordt uitgelegd welke stappen meestal gezet worden bij het realiseren van een initiatief. Omdat we bij deze initiatieven altijd maatwerk leveren, kan het zijn dat van de stappen wordt afgeweken.

Stap 1: Voorwerk

U heeft een idee voor het herbestemmen van een erf in het landelijk gebied. Vaak is dit de plek waar u nu uw bedrijf heeft en/of woont. Soms gaat het om de wens om een erf in het buitengebied te kopen. In alle gevallen geldt: werk voor uzelf uw ideeën in grote lijnen uit. U kunt in deze fase vrijblijvend bij ons informeren of uw plan uitvoerbaar zou kunnen zijn. U wordt dan meestal te woord gestaan door één van onze casemanagers. Dit is handig om te doen om teleurstellingen later in het proces te voorkomen. U kunt er ook voor kiezen een erfcoach of een adviseur in te schakelen die samen met u kan nadenken over de mogelijkheden.

Stap 2: Conceptverzoek

Als u een duidelijk heeft op welke locatie (in bezit of op het oog) u uw plan wilt uitvoeren, dient u een conceptverzoek in. Dit is een verzoek om te toetsen of uw wens mogelijk en uitvoerbaar is. Dit hoeft nog geen gedetailleerd en uitgewerkt (bouw)plan te zijn maar het moet wel duidelijk maken wat uw plan is. Aan dit conceptverzoek zijn leges verbonden. De hoogte van deze kosten vindt u op

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl>. U vult bij 'Zoek op locatie' de postcode van uw ontwikkeling in. Bij 'Woord of zinsdeel - in de titel' vult u 'Leges' in.

We adviseren om in een vroeg stadium ook omwonenden of andere betrokkenen te informeren over uw plannen en hierover in gesprek te gaan. Als u dit doet, voorkomt u dat mensen in een later stadium verrast worden door uw plannen en het er mogelijk mee oneens zijn.

Stap 3: Gemeentelijke intaketafel

Wij bespreken uw schetsplan aan de intaketafel. Daar wordt op hoofdlijnen beoordeeld of het initiatief kans van slagen zou kunnen hebben. Vervolgens komt uw plan bij de casemanagers terecht. Eén van hen neemt uw plan in behandeling. Doordat er soms veel plannen tegelijk worden aangeboden, kan het zijn dat uw plan niet direct in behandeling wordt genomen, maar op een wachtlijst komt. U krijgt hier dan bericht over. Zodra er weer ruimte hebben om nieuwe plannen in behandeling te nemen, gaan we met uw plan aan de slag.

Stap 4: Gemeentelijke (en regionale) omgevingstafel

Als het initiatief in behandeling wordt genomen, wordt er een casemanager aan uw initiatief gekoppeld. Hij of zij begeleidt samen met u het verdere proces. De casemanager bespreekt het initiatief op de gemeentelijke omgevingstafel. Hier geven collega's van alle teams die betrokken zijn bij het buitengebied (zoals team wonen en team beheer openbare ruimte) hun visie op het initiatief. Er wordt gekeken naar de haalbaarheid van het plan op het niveau van wet- en regelgeving die in de gemeente geldt. Het kan zijn dat uw plan dan niet haalbaar blijkt te zijn. Ook kan het zijn dat er door de leden van de omgevingstafel aandachtspunten aan u worden meegegeven om uw plan verder uit te werken.

In sommige gevallen bespreekt de casemanager het plan ook op de regionale omgevingstafel. Aan deze tafel schuiven ketenpartners aan, zoals de provincie en het waterschap. Zij geven dan ook hun visie op het initiatief.

Stap 5: Principebesluit door het college

Vervolgens maakt de casemanager een voorstel voor het college. Het college neemt dan een principebesluit of wij wel of niet mee willen/kunnen werken aan het initiatief. Het kan zijn dat het college hierbij bepaalde voorwaarden stelt aan het plan. Als het college een positief principebesluit neemt, is de vervolgstap dat u een overeenkomst met ons sluit, de anterieure overeenkomst. Hierin staan de gemaakte afspraken en worden ook een aantal financiële zaken geregeld.

Stap 6: Opstellen motivering

De volgende stap is dat u als initiatiefnemer een motivering maakt waarin u omschrijft wat u precies gaat realiseren en hoe dit wordt vormgeven. Voor deze motivering bestaat een format. Deze ontvangt u van de casemanager. Uit de motivering moet blijken dat er een evenwichtige toedeling is van functies aan locaties. Soms zijn ook onderzoeken nodig, zoals bijvoorbeeld bodemonderzoek of geluidsonderzoek. Er kunnen ook andere onderzoeken nodig zijn. Die worden ook in deze fase uitgevoerd.

Stap 7: Vaststelling door het college of de gemeenteraad

Als alle stukken compleet zijn, wordt het plan opnieuw voorgelegd aan het college óf aan de gemeenteraad. Of het college of de raad een besluit neemt over uw plan, hangt af van welke procedure wordt gevolgd. Als het gaat om een wijziging van het omgevingsplan is de gemeenteraad de beslissende partij (= bevoegd gezag), als het gaat om het afgeven van een vergunning is het college de beslissende partij. Het kan wel zijn dat de gemeenteraad hierbij een advies geeft, dit gebeurt op het moment dat het een plan betreft waarover de raad adviesrecht heeft.

Stap 8: Vergunningen aanvragen

Na vaststelling door het college of de gemeenteraad kunnen de vergunningen worden aangevraagd. Dit kan via het omgevingsloket. Aan deze procedure zijn opnieuw kosten verbonden. Welke kosten dit zijn is afhankelijk van de inhoud van uw plan.

Stap 9: Daadwerkelijke sloop en realisatie van het nieuwe erf

Als de vergunningen zijn afgegeven, komt de laatste, en voor u belangrijkste stap: het daadwerkelijk uitvoeren van het gemaakte plan.

We hopen dat deze samenvatting van de handreiking KGO u helpt om de plannen die u heeft voor uw erf werkelijkheid te laten worden. We kunnen ons ook voorstellen dat de handreiking vragen oproept. Als dat zo is, of als u andere vragen heeft, neemt u dan vooral contact met ons op via telefoonnummer 14 0570 of stuur een e-mail naar gemeente@olst-wijhe.nl. Wij helpen u graag verder.