



# Rood voor Rood en KGO-beleid gemeente Olst- Wijhe en Hellendoorn

Auteur: Anouk Elshof  
Opleiding: Agrifoodbusiness & bedrijfskunde  
te Aeres Hogeschool Dronten  
Major: Beleid ruimtelijke ordening  
Afstudeerdocent: Herman van der Werf  
Dronten, 5 juni 2022

---

## **DISCLAIMER**

Dit rapport is gemaakt door een student van Aeres Hogeschool als onderdeel van zijn/haar opleiding. Het is géén officiële publicatie van Aeres Hogeschool. Dit rapport geeft niet de visie of mening van Aeres Hogeschool weer. Aeres Hogeschool aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schade voortvloeiend uit het gebruik van de inhoud van dit rapport.

## Voorwoord

Dit werkstuk is geschreven door Anouk Elshof, student Agrifood business en bedrijfskunde. De opdrachtgever is Aeres hogeschool Dronten. In het rapport wordt onderzoek gedaan naar het Rood voor Rood en KGO-beleid. De focus is gelegd op de provincie Overijssel, met in het bijzonder de gemeenten Olst-Wijhe en Hellendoorn. Op deze manier is het rapport ook geschreven voor deze provincie en gemeente. Van het Rood voor Rood en KGO-beleid wordt steeds meer gebruik gemaakt, welke verbeter punten zijn er nog binnen het beleid?

Ik wil graag mijn opdrachtgever Aeres hogeschool Dronten, begeleidingsdocent Herman van der Werf, de geïnterviewden en alle andere mensen bedanken die het mogelijk hebben gemaakt om dit onderzoek uit te voeren.

## Inhoud

Voorwoord .....	1
Samenvatting.....	4
Summary .....	5
1. Inleiding .....	6
1.1 Het ontstaan van ruimtelijke ordening landelijk gebied .....	6
1.2 Landschapsontsierende bebouwing (ontwikkelingen en trends landelijk gebied) .....	8
1.3 Beleidskaders rijk en omgevingswet .....	9
1.4 Provinciaal beleid .....	10
1.4.1 Omgevingsvisies en omgevingsverordening Overijssel.....	10
1.4.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) beleid provinciaal .....	10
1.5 Omgevingsvisies gemeenten Olst-Wijhe en Hellendoorn.....	12
1.6 Rood voor Rood en KGO Olst-Wijhe en Hellendoorn.....	13
1.7 Bestemmingsplannen .....	17
1.8 Voor wie is het onderzoek van belang .....	17
1.9 Afbakening.....	18
1.10 Hoofdvragen en deelvragen .....	18
2. Aanpak (materiaal en methode) .....	20
2.1 Onderzoeksmethode.....	20
2.2 Opzet onderzoek .....	20
2.3 Planning.....	22
3. Resultaten.....	23
3.1 Deelvraag 1.....	23
3.1.1 Processtappen .....	23
3.1.2 Tijdspad .....	23
3.1.3 Eisen .....	24
3.1.4 Kosten.....	25
3.2 Deelvraag 2.....	25
3.2.1 Processtappen .....	26
3.2.2 Tijdspad .....	26
3.2.3 Eisen .....	27
3.2.4 Kosten.....	28
4. Discussie .....	29
5. Conclusies en aanbevelingen .....	31
5.1 Conclusie .....	31
5.2 Aanbevelingen.....	33

Bronnenlijst .....	35
Bijlage 1: Interviewvragen .....	38
Bijlage 2: Codering interviews .....	40
Bijlage 3: Interview ambtenaar gemeente Hellendoorn .....	45
Bijlage 4: Interview met gemeenteambtenaar Olst-Wijhe .....	53
Bijlage 5: Interview met adviseur ruimtelijke ordening .....	60
Bijlage 6: Interview met projectontwikkelaar .....	65
Bijlage 7: Interview met initiatiefnemer gemeente Olst-Wijhe .....	71
Bijlage 8: Interview met initiatiefnemer gemeente Hellendoorn .....	77
Bijlage 9: Interview met erfcoach.....	82

## Samenvatting

Dit rapport gaat over het onderzoek of er verbeterpunten zijn binnen het Rood voor Rood en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving-beleid binnen de provincie Overijssel. Binnen de provincie Overijssel zijn twee gemeenten uitgekozen om te onderzoeken, dit zijn Olst-Wijhe en Hellendoorn. Daarnaast is het onderzoek opgedeeld in vier thema's: processtappen, tijdspad, eisen en kosten. Het doel van het onderzoek is om een advies te formuleren voor de gemeenten binnen de provincie Overijssel om de ervaringen met de werking van het beleid positiever te maken.

Door verschillende maatschappelijke redenen, zoals de verschillende regelgevingen vanuit de overheid en de prijschommelingen, is er een stijgende lijn in het aantal stoppende agrariërs. Hierdoor komt er meer landschapsontsierende bebouwing vrij waarop het Rood voor Rood of KGO-beleid wordt toegepast. Daardoor werken er ook steeds meer mensen met het beleid. De verschillende mensen die werken met het beleid zijn gemeenteambtenaren, projectontwikkelaars, adviseur ruimtelijke ordenings, erfcoaches en initiatiefnemers. Onduidelijk is wat de ervaringen zijn met de werking van het beleid, daarom wordt dit onderzocht in dit onderzoek.

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt als volgt: 'op welke punten kan het Rood voor Rood en KGO-beleid verbeterd worden binnen de gemeenten Olst-Wijhe en Hellendoorn met betrekking tot de vier thema's processtappen, tijdspad, eisen en kosten?'

Het antwoord op deze vraag komt voort uit de resultaten van twee opgestelde deelvragen. Om het beleid te kunnen verbeteren, moet er eerst duidelijk zijn wat de ervaringen met het beleid zijn. Met antwoord op deze vraag kan het beleid pas verbeterd worden. De twee uitgekozen gemeenten zijn verschillend van elkaar, de gemeente Olst-Wijhe is een agrarische gemeente en de gemeente Hellendoorn is een recreatie gemeente. De eerste deelvraag is 'wat zijn de ervaringen met betrekking tot de vier thema's rond aanvragen binnen het Rood voor Rood en KGO-beleid bij gemeente Hellendoorn bij de initiatiefnemers, projectontwikkelaars en gemeente?'. Hiermee wordt de ervaring van het beleid duidelijk binnen de gemeente Hellendoorn.

De tweede deelvraag is 'wat zijn de ervaringen met betrekking tot de vier thema's rond aanvragen binnen het Rood voor Rood en KGO-beleid bij gemeente Olst-Wijhe bij de initiatiefnemers, projectontwikkelaars en gemeente?'. Uit het onderzoek blijkt dat de ervaringen van de betrokkenen net als in Hellendoorn vooral negatief zijn over het tijdspad van een initiatief. Het initiatief kan dus verbeterd worden op punten die betrekking hebben op het tijdspad, dit zijn duidelijkheid over hoeveel tijd de gemeente in beslag neemt voor een project, de tijd die de Omgevingsdienst in beslag neemt en meer duidelijkheid over mogelijkheden vooraf.

Om de ervaring met het beleid positiever te maken, zijn er zes adviezen geformuleerd. Dit zijn het maken van deadlines, een overzicht maken per gemeente, Rood voor Rood initiatieven door College te laten goedkeuren, initiatiefnemer meteen in contact laten komen met een adviesbureau, in het beleid mogelijkheden verwoorden en de omgevingsdienst eerder bij een plan te betrekken. Om een duidelijker beeld te hebben van de ervaringen binnen de provincie Overijssel, moet er nader onderzoek worden gedaan op een bredere schaal.

## Summary

This report is about the research whether there are points for improvement within the Rood voor Rood and Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) policy within the province of Overijssel. Within the province Overijssel, two municipalities were chosen to investigate, these are Olst-Wijhe and Hellendoorn. In addition, the study is divided into four themes, these are the process steps, timeframe, requirements and costs. The goal of the research is to formulate an advice for the municipalities within the province Overijssel to make the experiences with the functioning of the policy more positive.

Due to various social reasons, such as the different regulations from the government and the price fluctuations, there is an upward trend in the number of farmers who stop. This means that more buildings that spoil the landscape are becoming available for the Rood voor Rood or KGO-policy to be applied. As a result, more and more people are working with the policy. The various people working with the policy are municipal officials, project developers, spatial planning consultants, erf coaches and initiators. It is unclear what the experiences are with the operation of the policy, therefore this is investigated in this research.

The main question of this research is: 'on what points can the Rood voor Rood and KGO-policy be improved within the municipalities of Olst-Wijhe and Hellendoorn with regard to the four themes process steps, timeframe, requirements and costs?'

The answer to this question stems from the results of two sub-questions that have been formulated. In order to be able to improve the policy, there must be a clear understanding of what the experiences with the policy are. Only with an answer to this question can the policy be improved. The two selected municipalities are different from each other, Olst-Wijhe is an agricultural municipality and Hellendoorn is a recreational municipality. The first sub-question is "what are the experiences with regard to the four themes around applications within the Rood voor Rood (Red for Red) and KGO-policy at Hellendoorn municipality among the initiators, project developers and municipality?". This clarifies the experience of the policy within Hellendoorn.

The second sub-question is "what are the experiences with regard to the four themes concerning applications within the Red for Red and KGO-policy in the municipality of Olst-Wijhe among the initiators, project developers and municipality?". The research shows that the experiences of those involved, just as in Hellendoorn, are mainly negative about the timeframe of an initiative. Thus, the initiative can be improved on points related to the timeframe. The points are clarity on how much time the municipality takes for a project, the time the Omgevingsdienst takes on more clarity on possibilities in advance.

To make the experience of the policy more positive, six recommendations were made. These are to create deadlines, create an overview per municipality, have the Rood voor Rood and KGO-policy approved by the municipal executive, have the initiator immediately contact a consultant, express possibilities in the policy and have the environmental aspects approved by the environmental department earlier in the plan. To have a clearer picture of the experiences within the province of Overijssel, further research must be done on a bigger scale.

## 1. Inleiding

Dit onderzoek gaat over de ervaringen in het Rood voor Rood beleid en het Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) beleid in Overijssel. Het Rood voor Rood beleid is in het kort het slopen van landschapsontsierende bebouwing in ruil voor een woningkavel. De woningkavel compenseert de kosten voor het slopen van de landschapsontsierende bebouwing. Met het KGO-beleid wordt er een woningkavel verstrekt als compensatie voor bijvoorbeeld het ontwikkelen van natuur. Het KGO-beleid is een uitwerking van het Rood voor Rood beleid en is maatwerk. In het onderzoek wordt het beleid van twee gemeenten in provincie Overijssel vergeleken. Het doel van het onderzoek is dat de verschillende gemeenten erachter komen wat de ervaringen zijn van het beleid. Om het onderzoek uit te kunnen voeren, wordt er eerst kort omschreven wat Rood voor Rood in KGO inhoudt. Daarnaast is een vooronderzoek gedaan naar wat er al bekend is over het onderwerp. Het Rood voor Rood en het KGO-beleid is onderdeel van de ruimtelijke ordening in Nederland. Hierom wordt als eerst het ontstaan van de ruimtelijke ordening in het landelijk gebied beschreven. Op deze manier wordt er inzicht gegeven waarom het beleid is zoals het nu is. Het Rijk heeft beleidskaders bedacht voor Nederland, hierbinnen moet het beleid van Rood voor Rood en KGO-beleid passen. Vervolgens wordt het verschil van het Rood voor Rood en KGO-beleid in verschillende provincies van Nederland in kaart gebracht, dit om inzicht te geven in het verschil binnen Nederland.

De focus van dit onderzoek ligt op de provincie Overijssel. Om dieper op het Overijsselse beleid in te gaan, wordt van deze provincie de omgevingsvisie en de omgevingsverordening nader beschreven. Voor het volledige onderzoek worden er twee gemeenten uitgekozen om deze grondig te onderzoeken. Voor deze 2 gemeenten wordt de gemeentelijke omgevingsvisie ook onderzocht en benoemd. Om een plan met het Rood voor Rood beleid of het KGO-beleid te realiseren is, wordt vaak een bestemmingsplan gewijzigd. Daarom wordt ook het bestemmingsplan toegelicht in een paragraaf. Als laatste wordt het Rood voor Rood en het KGO-beleid per gemeente nader toegelicht.

### 1.1 Het ontstaan van ruimtelijke ordening landelijk gebied

Ruimtelijke ordening of ruimtelijk planning is het proces waarbij met een groot aantal spelregels de leefruimte planmatig wordt benut en ingericht. Daarbij wordt rekening gehouden met individuele en gemeenschappelijke belangen. Kortweg is het zo goed mogelijk aan elkaar aanpassen van samenleving en ruimte. Het inpassen van de leefomgeving is in de laatste tientallen jaren stevig veranderd. Dit geldt met name voor het buitengebied. (Rijksoverheid, 2022)

Op basis van de bron geschiedenis Ruimtelijke Ordening kan de volgende informatie gegeven worden. De ruimtelijke ordening van Nederland komt in de 12<sup>e</sup> eeuw een beetje op gang. Hiervoor leefde de bevolking in kampen bij elkaar. In de 12<sup>e</sup> eeuw is de opkomst van ridders, boeren en geestelijken uit Rome. Nederland begint te ontwikkelen en start met het centreren van grotere groepen bevolking, hierdoor ontstaan de eerste dorpen. In de 13<sup>e</sup> eeuw werd in het westen begonnen met het indammen van polders. In deze polders ontstonden nederzettingen en deze groeide uit tot dorpen. In de 14<sup>e</sup> eeuw groeide deze dorpen uit tot steden. In deze tijd maakten de eerste bouwmeesters zich zorgen over de ontwikkelingen van de steden. In de 15<sup>e</sup> eeuw werden de steden in Nederland steeds groter. Dit werd een grote overgang van een agrarisch naar een stedelijke samenleving. (Amiraal, 2014)

In de 16<sup>e</sup> eeuw heerste een sterke bevolkingsgroei door de welvaart, steden groeiden hard en epidemieën zoals de zwarte dood heersten enorm door het gebrek aan hygiëne. Stedenbouwkundige veranderingen werden doorgevoerd, sloppenwijken werden afgebroken en nieuwe woningen werden teruggeplaatst welke beter zijn voor het leefmilieu van de mens. In de 17<sup>e</sup> eeuw brak de 80-jarige oorlog uit. Hierdoor kwam er invloed vanuit Spanje en scheidden de stadsbesturen zich van rooms-

katholieke kerken en hun voorschriften. Hygiëne werd steeds belangrijker, rioleringen werden aangelegd en het vuil mocht niet meer op de straten of in de grachten worden gegooid. (Amiraal, 2014)

In de 18<sup>e</sup> eeuw wilde gemeentebesturen hun steden verfraaien en lieten daarom stedenbouwkundige plannen opstellen. Steden groeiden niet meer en de bevolking nam af. In de 19<sup>e</sup> eeuw ontwikkelde de kennis en wetenschap zich zeer snel met bijvoorbeeld landbouwtechnologie en bouwkunde. Nieuwe materialen en betere systemen werden bedacht. In deze tijd was er een ontwikkeling van steeds meer krottenbuurten. In de 20<sup>e</sup> eeuw is de Woningwet ingesteld door minister van volkshuisvesting. Bouwplannen werden getoetst op de kwaliteit en krotten worden onbewoonbaar verklaard. Nieuwe woningen beschikten over stromend water, een toilet en een douche. Het begrip “ruimtelijke ordening” kwam voor de Tweede Wereldoorlog in Centraal-Europa centraal te staan. De stedenbouwkundigen bepaalden in het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw de stadsindeling. Mede door een democratischer wordende maatschappij werd er meer inspraak gewenst door burgers, bedrijven en belangenorganisaties. (Amiraal, 2014)

Op basis van de bron van Nienke Mulder kan de volgende informatie gegeven worden. Na de Tweede Wereldoorlog werd Mansholt aangesteld als Minister van Landbouw, Visserij en Voedselvoorziening. Na de oorlog lag het land in puin en dreigde een acuut voedsel te kort. Onder het motto ‘nooit meer honger’ werd door Mansholt een landbouwbeleid ontwikkeld dat de productiviteit op eigen bodem moest verhogen. Ook moest het landbouwbeleid het welzijn van de boeren verbeteren. Mechanisatie, rationalisatie en een ongekeerde schaalvergroting van de Nederlandse en later Europese landbouwsector zijn het resultaat. Hierdoor veranderde de schaarste van het voedsel in overvloed. Naast de modernisering van de boerenbedrijven, werden ook vaste prijzen afgesproken voor de producten. Door ruilverkaveling kregen boeren aaneengesloten kavels dicht bij de boerderij, waardoor efficiënter gewerkt werd. (Mulder, 2014)

Door het nieuwe beleid kwam er een modernisering van de landbouw, wat duidelijk te zien was in het landschap. Het kleinschalige agrarische landschap veranderde in een efficiënt productielandschap. Het succes van Mansholts beleid heeft een keerzijde. Er zit geen rem op de enorme groei van de agrarische bedrijven. Vanaf de jaren zestig ontstonden daardoor voedseloverschotten en is er een vernietigende aanslag gepleegd op de natuur en het landschap. Hierop volgden ingrijpende hervormingen waar veel kritiek op was door het volk in heel Europa. (Mulder, 2014)

Door de grote zuivel- en graanoverschotten in de jaren '80 heeft de EU voorgesteld om de productie te halveren. Het gevolg van dit voorstel waren de melk- en graanquota. Hierop volgde de boerenopstand in Brussel door de agrariërs en veetelers. Na de opstand werd de landbouweconomie langzaam omgevormd tot een vrijere markt en in de volgende jaren werden de melk- en graanquotum helemaal afgeschaft. Het melkquoteringstelsel heeft ruim 30 jaar lang gereguleerd in Europa. Op 1 april 2015 is het stelsel vervallen. Voor de melkveehouderij ontstond daarmee perspectief op groei. Omdat de melkprijzen op een hoog niveau lagen, is een aantal melkveehouders al jaren terug uitbreiding van hun bedrijf gaan voorbereiden. Door groei van de wereldbevolking valt immers een toenemende vraag naar zuivelproducten te verwachten. (Mulder, 2014)

Voor individuele bedrijven waren er slechts ontwikkelingsmogelijkheden als quotum werd geleased of aangekocht. Melkquotering beschermde de zuivelmarkt en zorgde voor reële melkprijzen. Economische kansen die ontstonden door het wegvallen van het melkquotum, werden door de boeren met beide handen aangegrepen. Staatssecretaris van landbouw Dijkzma voorzag dat groei consequenties zou hebben voor de mestproductie. Om maatschappelijk draagvlak te behouden, moest er oog zijn voor diergezondheid, dierenwelzijn, milieu en aspecten als intensivering en weidegang. (Goumans, 2015)



Vanwege het belang van de zuivelsector heeft de Staatssecretaris de sector ruimte gegeven voor groei. Met de Wet Verantwoorde groei melkveehouderij is een nieuw stelsel ingericht dat groei mogelijk maakt via grondgebondenheid en/of mestverwerking. Door de ruimte voor de groei worden agrarische bedrijven groter en komen er meer bedrijven bij omdat er kans is om te groeien, dit heeft effect op het landschap. Dit stelsel is op 1 januari 2015 van kracht gegaan. Om het grondgebonden karakter van de melkveehouderij nog te versterken werd per 1 januari 2016 een stelsel van grondgebonden groei van kracht. Uitgangspunt van het beleid van de Staatssecretaris is dat groei alleen kan plaatsvinden binnen het landelijk mestbeleid. Dit beleid steunt op milieuraandvoorwaarden die voortvloeien uit de Europese Nitraatrichtlijn. Een fosfaatproductieplafond bepaalt dat de totale fosfaatproductie in Nederland niet boven 172,9 miljoen kilogram mag groeien. Voor de zuivelketen zijn er afspraken gemaakt dat de productie niet boven de 84,9 miljoen kilogram komt. (Goumans, 2015)

## 1.2 Landschapsontsierende bebouwing (ontwikkelingen en trends landelijk gebied)

Een gevolg van diverse ontwikkelingen in het landelijk gebied, waaronder schaalvergroting, is dat er steeds meer agrarische bedrijven stoppen en bedrijfsbebouwing vrijkomt. In deze paragraaf worden vier redenen genoemd waarom de agrarische bedrijven stoppen en bedrijfsbebouwingen niet meer in gebruik zijn: minder opvolgers, de stoppersregeling, fosfaatrechten en de prijschommelingen.

### **Minder opvolgers**

Er zijn steeds minder opvolgers voor de boeren bedrijven. In 2020 waren er voor meer dan 16 duizend boerderijen geen opvolger meer. Dit staat gelijk aan 59 procent van de Nederlandse bedrijven met een bedrijfshoofd van 55 jaar of ouder. Vooral bij kleine en zeer kleine bedrijven is vaak geen opvolger meer beschikbaar. Hoe groter het bedrijf, hoe groter de kans op een opvolger. Omdat zoveel bedrijven stoppen, komt de overheid met regelingen. (CBS, 2021)

### **Stoppersregeling**

De overheid heeft twee stoppersregelingen ontwikkeld, Subsidieregeling bedrijfsbeëindiging melkveehouderij en de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV), waar boeren vrijwillig gebruik van kunnen maken. Met deze regeling wordt ingezet op natuurherstel en ruimte voor ontwikkelingen. De regelingen zorgen ervoor dat boeren vrijwillig stoppen met hun agrarische bedrijven. Bij deze regeling kunnen alle melkvee-, varkens- en pluimveehouders zichzelf opgeven. Voor de regeling gerichte opkoop, de eerste regeling, kwam 1,9 miljard euro beschikbaar zodat boeren duurzamer kunnen produceren en vrijwillig stoppen. Voor de tweede regeling, vrijwillige stoppers regeling, komt nog eens 350 miljoen euro beschikbaar. (Rijksoverheid, 2020)

### **Fosfaatrechten**

Melkveehouders ontvingen een bepaald aantal fosfaatrechten op basis van het aantal koeien en hun melkproductie. Het fosfaatrechtenstelsel moest ervoor zorgen dat de productie van fosfaat weer op het gewenste niveau kwam. Voor 2014 is gebleken dat de fosfaatproductie van de melkveehouderij uitkomst op 86,1 miljoen kilogram. Dat is 1,2 miljoen kilogram boven het door de sector zelf bepaalde plafond. Voor 2015 werd opnieuw een stijging voorzien. Hierdoor waren productie begrenzende maatregelen onontkoombaar. Om de fosfaatproductie te reguleren had de Staatssecretaris drie opties bedacht: dierrechten, fosfaatrechten en melkrechten. Hieruit is gekozen voor de fosfaatrechten, voor elk bedrijf met melkvee werd de maximaal in een kalenderjaar te produceren fosfaat vastgesteld. (Verploegen, 2019)

In 2018 heeft Nederland een stelsel ingevoerd waarbij melkveehouders voor elk dier fosfaatrechten moeten hebben. Begin 2019 bleek dat Nederland te veel fosfaatrechten had uitgegeven. In 2019 moest

de melkveestapel nog met ongeveer 10.000 melkkoeien krimpen. De regeldruk over, van, voor de fosfaatrechten is ook een reden om te stoppen met het agrarische bedrijf, voornamelijk voor kleinere bedrijven, omdat fosfaatrechten geld opleveren bij verkoop hiervan. (Verploegen, 2019)

### **Prijsschommelingen**

Als laatste zorgen prijsschommelingen voor stoppende agrarische bedrijven. Dit geldt vooral in de periode van lage prijzen die boeren voor hun producten krijgen en gaat vaak in combinatie met de regelgeving zoals hierboven benoemd. Uit onderzoek blijkt dat 85% van de agrariërs zelf een bewuste keuze maakt om te stoppen. De andere 15% heeft moeite om de bedrijfsbeëindiging te accepteren. Vaak hebben agrarische ondernemers zelf geen invloed op het stoppen van het bedrijf en neemt bijvoorbeeld de bank dit besluit. (Stevens, 2019)

Met de bedrijfsgebouwen waar geen bedrijfsvoering meer is, wordt vaak niks meer gedaan. Wanneer er geen gebruik wordt gemaakt van de gebouwen, wordt er ook geen onderhoud meer gedaan. Bedrijfsgebouwen raken hierdoor snel in verval. Op deze manier worden de bedrijfsgebouwen landschapsontsiende bebouwing. Voor de omgeving is dit geen toevoeging aan de ruimtelijke kwaliteit van de verschillende gemeenten. Door deze toename van landschapsontsiende bebouwing, is er verschillend beleid opgesteld om verpaupering tegen te gaan of te voorkomen dat leegstaande bebouwing wordt gebruikt voor lucratieve activiteiten. Het beleid verschilt per provincie, maar vooral per gemeente. (Smidt, 2020)

### **1.3 Beleidskaders rijk en omgevingswet**

De ruimtelijke ordening in Nederland valt nu onder de Wet Ruimtelijke Ordening. Deze wet is van 20 oktober 2006, met regels over, van, voor de ruimtelijke ordening. De wet is op 1 juli 2021 aangepast en deze wet geldt tot op heden. De wet ruimtelijke ordening wordt de omgevingswet, welke op dit moment ingaat op 1 januari 2023. Daarin staan alle regels voor ruimte, wonen, verkeer en vervoer, milieu, natuur en water. Veel gemeenten in Overijssel zijn al bezig met de invoering van de nieuwe Omgevingswet. (Overheid, 2022) (Nolten, 2022)

Ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven worden getoetst aan rijks-, provinciaal- en gemeentelijkbeleid. Het rijksbeleid geldt voor elke plan in Nederland, het provinciale beleid per provincie en het gemeentelijke beleid voor de gemeente waarin het plan zich bevindt. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat het plan past binnen de ruimtelijke ordening in Nederland en dat het plan een toegevoegde waarde heeft aan de omgeving. (Rijksoverheid, 2022)

In het rijksbeleid zijn twee onderwerpen waar het initiatief aan getoetst wordt, de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro). Het NOVI is in 2020 vastgesteld en vervangt de vervallen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energie transitie,
- Duurzaam economisch groeipotentieel,
- Sterke en gezonde steden en regio's,
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Er is ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. NOVI gebruikt drie afwegingsprincipes: combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en afwentelen wordt voorkomen. De juridische borging van de nationale belangen uit de NOVI vindt plaats in het Barro. Het Barro is vastgesteld in 2011 en

aangevuld in 2012 en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. (Rijksoverheid, 2022)

#### 1.4 Provinciaal beleid

In dit hoofdstuk worden de omgevingsvisies en de omgevingsverordening van de provincie Overijssel beschreven. Daarnaast wordt in het kort het provinciale KGO-beleid beschreven met de werking hiervan.

##### 1.4.1 Omgevingsvisies en omgevingsverordening Overijssel

Het onderzoek richt zich op de provincie Overijssel, daarom komen er in deze paragraaf kort gegevens naar voren over deze provincie. Provincie Overijssel is 3.421 km<sup>2</sup> groot. De provincie heeft ruim 1,16 miljoen inwoners en 28 gemeenten. De bevolkingsdichtheid van de provincie is 350 inwoners per km<sup>2</sup>. (Overijssel, 2022) De Omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het beleidsplan voor het leefmilieu in Overijssel. De omgevingsvisie is een vervolginstrument op de vroegere structuurvisie. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijk hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie zijn bijvoorbeeld goed en plezierig wonen. (Provincie Overijssel, 2022)

De provincie beschikt over instrumenten waarmee zij de ambities uit de omgevingsvisie realiseert. Eén van de instrumenten is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. (Provincie Overijssel, 2022)

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

- Of – generieke beleidskeuzes
- Waar – ontwikkelingsperspectieven
- Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. (Provincie Overijssel, 2022)

##### 1.4.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) beleid provinciaal

Uit het rapport Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Overijssel geschreven door mr. O.J.R.J. Huitema is de volgende informatie te geven. KGO is een ontwikkelingsgerichte aanpak die voortkomt uit de ambitie om ontwikkelingen in het buitengebied samen te laten gaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt ruimte geboden voor sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit ruimtegebruik verantwoord is en past in het ontwikkelperspectief ter plekke van het initiatief. Aan de

toekomstige ontwikkelingen worden dus voorwaarden gesteld, in de vorm van een tegenprestatie die in balans is het met het initiatief, om de gewenste ruimtelijke kwaliteit binnen de provincie te kunnen realiseren. In dit provinciaal beleid staan zes uitgangspunten beschreven: (Mr. O.J.R.J. Huitema, 2013)

1. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. Bij grootschalige ontwikkelingen wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit;
3. De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit;
4. De principes van ruimtelijke kwaliteit gelden voor elk planproces en dienen bij elk initiatief te worden toegepast;
5. De grondslag voor ruimtelijke kwaliteiten de ontwerpingredienten die daarbij gehanteerd worden, worden ontleend aan de gebiedskenmerken zoals opgenomen in de Catalogus gebiedskenmerken van de omgevingsvisie Overijssel;
6. Er is ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling, als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en volgens de gebiedskenmerkencatalogus wordt uitgevoerd.

Uit verkennende gesprekken tijdens het vooronderzoek met de expert René Nijmeijer, is gebleken dat het provinciale KGO-beleid geldt als basis voor alle gemeenten binnen de provincie Overijssel. Hierin zijn bepaalde onderwerpen, zoals het aantal sloopmeters concreet aangegeven. Maar er zijn ook onderwerpen niet concreet aangegeven, zoals de ontwikkeling van natuur. De gemeentes mogen het beleid verder uitwerken als gemeentelijk beleid. Het verdere uitwerken in een gemeentelijk beleid is niet verplicht, gemeenten mogen ook het provinciaalbeleid aanhouden. Voor beide gevallen blijft het maatwerk, omdat het nog niet mogelijk is om per natuursoort een richtlijn op te stellen. Dit wordt in de alinea na de volgende nader toegelicht. (Nijmeijer, 2022)

Of een gemeente wel of geen verdere uitwerking heeft van het beleid, maakt geen verschil voor de behandeling van het project door de provincie. Bij KGO-projecten wordt de tegenprestatie voor het initiatief altijd in overleg met de provincie goedgekeurd. De provincie heeft in samenwerking met verschillende gemeenten een werkboek opgesteld dat gemeenten kunnen gebruiken als referentiekader en inspiratie. Het werkboek dient ook als richtlijn voor de gemeenten om een gemeentelijk beleid op te stellen. In het provinciaal beleid staat bijvoorbeeld dat je voor 850 m<sup>2</sup> sloopmeters een woning van 750 m<sup>3</sup> met bijgebouw mag bouwen, mits je voldoet aan de voorwaarden. Wanneer een gemeente hier liever een hoger of juist lager aantal wil, kan zij dit aanpassen. Er zijn ook gemeenten die in het gemeentelijke beleid alleen doelen en ambities aangeven, zij hebben dan wel een gemeentelijk beleid maar houden de richtlijnen van de provincie aan. Denk hierbij aan maatschappelijke belangen zoals meer woningen door de groeiende vraag naar woonruimte en woonruimte voor ouderen door de stijgende gemiddelde leeftijd. (Nijmeijer, 2022)

De richtlijnen per natuursoort zijn lastig op te stellen, omdat per initiatief de locatie anders is en verschillende omgevingsaspecten meespelen. De verschillende omgevingsaspecten zijn geluid, flora en fauna, geur, bodem, archeologie, externe veiligheid en stikstof. Maar ook met betrekking tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, geldt dat per locatie de uitgangspunten en wensen met betrekking tot het landschap verschillen. Bijvoorbeeld het aanleggen van een hectare bos, als tegenprestatie voor een woning. De aanleg van bos tussen twee natuurgebieden waardoor deze verbonden worden, heeft meer ruimtelijke kwaliteit voor de gemeente dan de aanleg van een hectare bos omringd door weilanden. In een gebied dat als open landschap gekenmerkt is, is bosaanplant vaak juist niet gewenst. Om de tegenprestatie voor ontwikkelingsruimte zoveel mogelijk gelijk te houden binnen de provincie, wordt een initiatief altijd door de provincie getoetst. (Nijmeijer, 2022)

## 1.5 Omgevingsvisies gemeenten Olst-Wijhe en Hellendoorn

Voor het onderzoek worden binnen de provincie Overijssel twee gemeenten uitgelicht. De gemeenten zijn Olst-Wijhe en Hellendoorn. Deze gemeenten zijn gekozen omdat ze uiteenlopen in de provincie Overijssel. Olst-Wijhe is meer een agrarische gemeente en Hellendoorn is veel gericht op recreatie. In deze paragraaf worden voor deze twee gemeenten de omgevingsvisies omschreven, waarbij de focus ligt op het landelijk gebied. In het landelijk gebied komen meer Rood voor Rood en KGO-projecten voor. De omgevingsvisies is voor de gemeente en initiatiefnemers het startdocument bij ontwikkelingen. Daarnaast worden ook de ambities van de twee verschillende gemeenten benoemd.

### **Gemeente Olst-Wijhe**

De gemeente Olst-Wijhe is een agrarische gemeente met in 2022 18.498 inwoners. De gemeente kent acht dorpen en acht buurtschappen. De gemeente Olst-Wijhe ligt in het westen van de provincie Overijssel, nabij Zwolle. De oppervlakte van de gemeente is in totaal 11.837, waarvan 11.384 hectare land en 453 hectare water. De gemiddelde dichtheid van adressen is 473 adressen per km<sup>2</sup>. Er wonen 7.654 huishoudens in de gemeente Olst-Wijhe. (Plaatsengids, 2020) (AlleCijfers, 2022)

Voor de gemeente Olst-Wijhe is de omgevingsvisie een samenhangend geheel van uiteenlopende beleidsterreinen over de fysieke leefomgeving. De diverse maatschappelijke opgaven zijn voor Olst-Wijhe de recente focus op wonen en de energie- en stikstofvraagstukken. De gemeente Olst-Wijhe geeft een aantal centrale pijlers weer waarmee wordt weergegeven wat ze willen bereiken. De pijlers zijn een richting waarop de pijlers gebaseerd kunnen worden. Deze zijn: (Gemeente Olst-Wijhe, 2022)

- Toekomst bestendige natuur en landbouw
- Stad en land gezond
- Klimaatbestendig en water robuust
- Duurzame energie
- Vitale steden en dorpen
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar
- Levend landschap, erfgoed en cultuur

### **Gemeente Hellendoorn**

De gemeente Hellendoorn is een toeristische gemeente met 35.942 inwoners. De gemeente kent 5 dorpen en 9 buurtschappen. De gemeente Hellendoorn ligt in het midden van de provincie Overijssel. Het oppervlakte van de gemeente is in totaal 13.899 hectare, waarvan 13.791 land en 108 water. De gemiddeld dichtheid van adressen in 818 adressen per km<sup>2</sup>. Er zijn 17.809 adressen in de gemeente Hellendoorn. (Plaatsengids, 2020) (AlleCijfers, 2022)

De gemeente Hellendoorn heeft ambities geformuleerd op het vlak van wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, bereikbaarheid et cetera. Daarnaast wil de gemeenteontwikkelingen, welke bijdragen aan kernvisie ondersteunen. Gemeente Hellendoorn werkt met een duidelijk stappenplan voor de plannen die niet kunnen worden gerealiseerd op basis van een bestemmingsplan of plannen met een bovenlokaal schaalniveau. De gemeente noemt een aantal ambities, deze zijn hieronder weergegeven. (Gemeente Hellendoorn, 2022)

- Het groen vanuit de Sallandse Heuvelrug door te trekken richting de Regge, bijvoorbeeld via de 'tuinen van Nijverdal'.
- De paarse poort (noordrand van de Sallandse Heuvelrug met heide) versterken als recreatief gebied.
- Verbinding van Nijverdal met Hellendoorn blijft prioriteit.

## 1.6 Rood voor Rood en KGO Olst-Wijhe en Hellendoorn

In dit onderzoek worden het Rood voor Rood en het KGO-beleid van de gemeente Olst-Wijhe en Hellendoorn uit de provincie Overijssel onderzocht. Rood voor Rood is het slopen van landschapsontsierende bebouwing in ruil voor een bouwkaavel voor een vrijstaande woning met bijgebouw. Met KGO wordt er iets anders, bijvoorbeeld het ontwikkelen van natuur, geruild voor een bouwkaavel voor een woning. KGO is een paraplu waaronder meerdere gemeentelijke regelingen vallen, zoals bijvoorbeeld Rood voor Rood en Schuur voor Schuur. Beide regelingen zijn van toepassing in het buitengebied van de gemeenten. Er wordt vooral gekeken naar de benodigde vierkante sloopmeters, benodigde overeenkomsten en andere dingen die eruit springen binnen de twee verschillende gemeenten. Het KGO-beleid is een provinciaal beleid. Alle plannen op basis van KGO worden dan ook met de provincie besproken en door de provincie goedgekeurd.

Binnen de provincie Overijssel is er een toevoeging aan het beleid gegeven met het uitwisselen van sloopmeters binnen gemeenten. De Gemeente Raalte wisselt sloopmeters uit tussen Deventer en Olst-Wijhe met een maximale verhouding van 70%/30%. Dit houdt in dat er maximaal 30% van het totale aantal sloopmeters uit een andere provincie mag komen. De samenwerking is ontstaan uit het feit dat er steeds minder sloopmeters zijn in de verschillende gemeenten binnen de provincie Overijssel. Op deze manier kunnen de schuren toch nog ingezet worden en worden landschapsontsierende bebouwing wel gesloopt. De sloopmeters die uitgewisseld worden, verkopen de eigenaren van de schuren aan de personen die een kavel willen realiseren. Om een kavel te kunnen realiseren in het landelijk gebied, wordt vaak de bestemming veranderd van agrarisch naar wonen. (Gemeente Raalte, 2021) Gemeenten mogen bestemmingsplannen maken, aanpassen of veranderen. In de voorbereiding van een bestemmingsplan overleggen de gemeente en de provincie. De gemeente gaat na of een idee past binnen het geldende bestemmingsplan/ als dat niet het geval is, kan de gemeente ervoor kiezen om het bestemmingsplan aan te passen of heel anders te maken. (Nolten, 2022)

### **Gemeente Olst-Wijhe**

De gemeente Olst-Wijhe heeft geen apart KGO-beleid geschreven, naast het provinciaal beleid. Het Rood voor Rood beleid is onderdeel van het KGO-beleid. Het doel van het KGO-beleid is het dekken van de kosten die gemaakt worden bij het saneren van landschapsontsierende gebouwen. De balans hiervan is in de gemeente Olst-Wijhe erg belangrijk, de gemaakt kosten moeten precies afwegen tegen de baten van de te ontwikkelen woningen. In het beleid staan geen duidelijke kaders van het aantal te slopen vierkante meters, aantal hectare te ontwikkelen natuur of andere vereisten. (Gemeenteraad van Olst-Wijhe, 2014)

In het beleid staan ambities en uitgangpunten genoemd. Deze zijn vastgesteld in 2014 en nog steeds van toepassing. De hoofdambitie is om bij planontwikkelingen de bestaande waarden en kwaliteiten te eerbiedigen. Volgens gemeente Olst-Wijhe is ruimtelijke kwaliteit een verantwoordelijkheid van de samenleving. Eenieder die iets wijzigt in de fysieke omgeving heeft een inspanningsplicht om hierbij de ruimtelijke kwaliteit in acht te nemen. (Gemeenteraad van Olst-Wijhe, 2014)

### **Gemeente Hellendoorn**

In de gemeente Hellendoorn wordt gewerkt met een duidelijk uitgewerkt KGO-beleid, waaronder ook het Rood voor Rood beleid valt. Wanneer er aan de voorwaarden voldaan wordt, kan er gebruik worden gemaakt van het instrument. De eerste Rood voor Rood-regeling was onderdeel van beleidsnotitie "Vrijkomende gebouwen in het buitengebied" gemeente Hellendoorn. Met de vaststelling van de beleidsregel "Nieuw buitengebied" in 2020, verviel de oude regeling. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" is het kader om te bepalen in hoeverre een nadere juridische

procedure benodigd is. De nieuwe beleidsregel is de uitwerking van het KGO en er wordt uitgegaan van een stappenplan. De principes van zorgvuldig ruimtegebruik staan voorop en de gemeente Hellendoorn heeft als doel onnodig ruimtebeslag op de groene omgeving tegen te gaan. Voor de toepassing van het KGO moet er voldoende gecompenseerd worden. (De raad van de gemeente Hellendoorn, 2020)

In tegenstelling tot de gemeente Olst-Wijhe, heeft de gemeente Hellendoorn een stappenplan als basis van het beleid uitgewerkt in haar gemeentelijke beleid. Via dit stappenplan kunnen initiatiefnemers zelf vormgeven aan een gewenste ontwikkeling. Het stappenplan werkt verduidelijkend, op deze manier weten projectontwikkelaars/adviseurs en initiatiefnemers waar zij aan toe zijn en wat ze kunnen verwachten in het proces. In Figuur 1 Stappenplan aanvraag ontwikkeling gemeente Hellendoorn stap 1, 2 en 3 en Figuur 2 zijn de zes stappen, zoals deze in het beleid staan, weergegeven. De zes stappen zijn: (De raad van de gemeente Hellendoorn, 2020)

- Gebiedskenmerken onderzoeken
- Identiteit gebied ontdekken
- Gebiedsopgaven naar boven halen
- Samenwerking buurt in stand houden (noaberschap)
- Kwalitatief plan opleveren
- Principeplan indienen bij gemeente

# 1 GEBIEDSKENMERKEN

Dit is de basis, de ondergrond en het landschap. In welk gebied vinden ontwikkelingen plaats en wat zijn de kenmerken van deze plek? Veel van de bestaande waardevolle kenmerken van het gebied zijn te linken aan de ondergrond. Zijn er mogelijkheden om een versterking van de kwaliteiten of het terugbrengen ervan mee te nemen?



# 2 IDENTITEIT

In 2014 is door de gemeente Hellendoorn de omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk' vastgesteld. In deze visie wordt een hoofdstuk aan de identiteit van Hellendoorn gewijd. Deze input gebruiken we in het stappenplan om aansluiting te vinden in het gebied met een passende ontwikkeling.



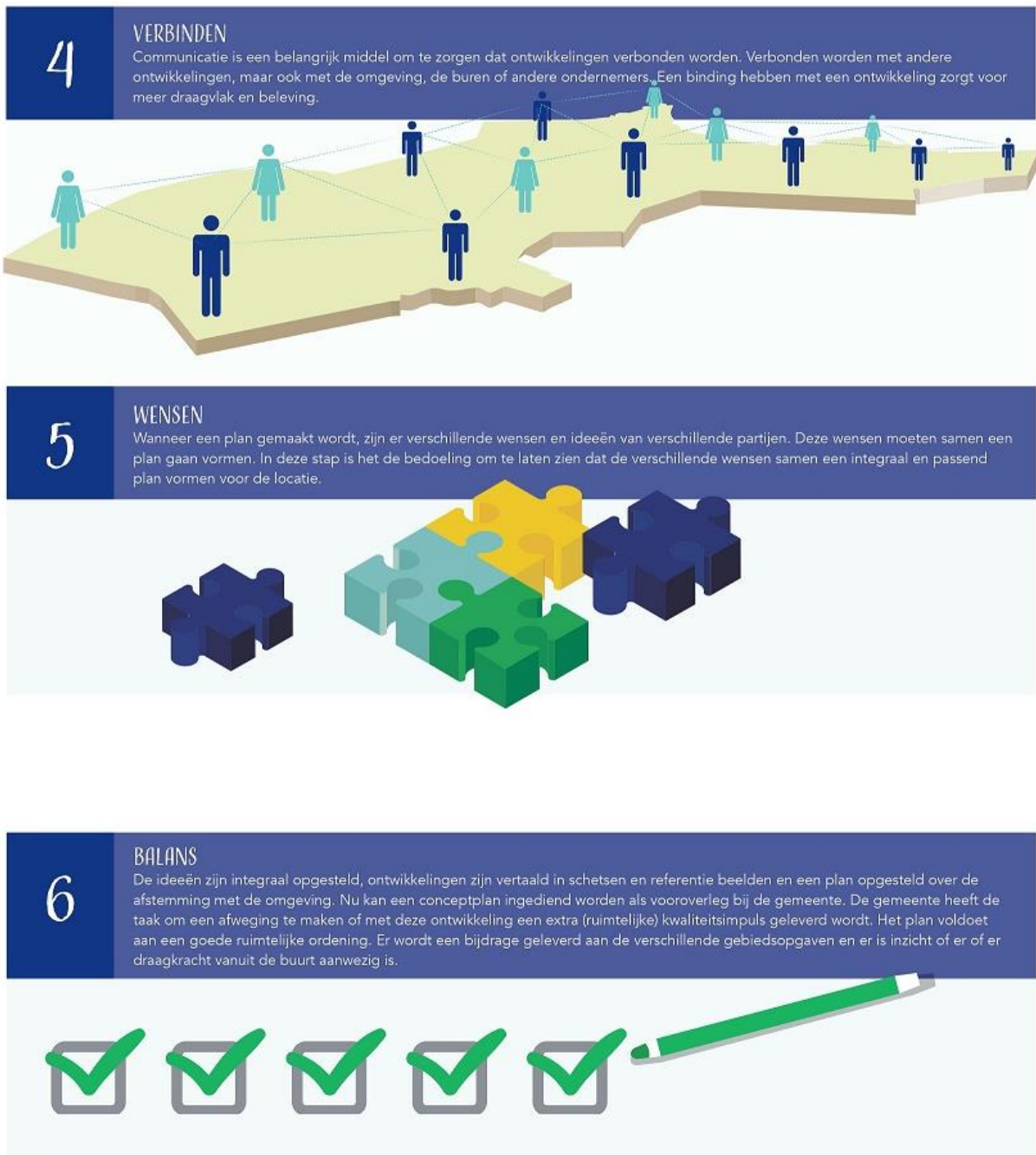
# 3 GEBIEDSOPGAVEN

In Nederland zijn een paar belangrijke gebiedsopgaven van toepassing in het landelijk gebied. Dat is ook de aanleiding om deze stap toe te voegen aan het geheel. Door gebiedsopgaven en andere ontwikkelingen te koppelen kan kwaliteit en noodzaak met elkaar verbonden worden. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan belangrijke maatschappelijke opgaven.



Figuur 1 Stappenplan aanvraag ontwikkeling gemeente Hellendoorn stap 1, 2 en 3 (De raad van de gemeente Hellendoorn, 2020)





Figuur 2 Stappenplan gemeente Hellendoorn stap 4, 5 en 6 (De raad van de gemeente Hellendoorn, 2020)

In het beleid van de gemeenten lijkt een duidelijk verschil naar voren te komen met betrekking tot de aanpak van het beleid. De gemeente Olst-Wijhe heeft geen uitwerking van het provinciaal beleid en heeft alleen doelen beschreven in het gemeentelijk beleid. In tegen stelling tot Hellendoorn, zij heeft wel een verdere uitwerking van het beleid en een duidelijk stappenplan. Uit een explorierend onderzoek is gebleken dat het verschil in aanpak in de praktijk nagenoeg nihil is. Zoals besproken in paragraaf 1.4.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) beleid provinciaal wordt een initiatief met betrekking tot KGO door de provincie goedgekeurd. Dit zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit bijna altijd hetzelfde toeneemt. Met uitzondering van de Rood voor Rood projecten, omdat gemeenten hieraan eigen eisen kunnen stellen binnen het beleid met het aantal vierkante sloopmeters. (Nijmeijer, 2022)

## 1.7 Bestemmingsplannen

In deze paragraaf worden de bestemmingsplannen toegelicht. Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel bedrijven, overheid en burgers. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouwmogelijkheden vastgelegd voor een gebied. Het bestaat uit drie onderdelen, de toelichting, verbeelding en regels. De verbeelding en regels zijn het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is een gemeentelijk instrument. Bij Rood voor Rood verandert de bestemming van agrarisch naar wonen op zowel de ontwikkel- als slooplocatie(s) en wordt op slooplocaties het agrarisch bouwvlak verkleind. Bij KGO kan het mogelijk zijn dat nieuwe natuur ontwikkeld wordt en deze ook al zodanig bestemd moet worden. Daarom worden bestemmingsplannen per locatie gewijzigd of herzien. (Kenniscentrum InfoMil, 2022)

Binnen het bestemmingsplan zijn er drie vormen van flexibiliteit waar gebruik van gemaakt kan worden, namelijk uitwerkingsplicht, wijzigingsbevoegdheid en binnenplanse afwijking. Met een uitwerkingsplicht is er mogelijk om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken zonder dat er precies duidelijk is hoe de ontwikkeling eruit gaat zien. Bij nieuwe ontwikkelingen die nog niet geheel duidelijk zijn kan er gekozen worden voor een wijzigingsbevoegdheid die opgenomen wordt in het plan. Hiermee kan een wijzigingsplan opgesteld worden, wat vaak gebruikelijk is bij het Rood voor Rood beleid. In de regels van het bestemmingsplan is dan een artikel opgenomen dat ingaat op het Rood voor Rood beleid. Burgemeester en Wethouders hebben de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen als het plan aan de voorwaarden voldoet. Met een binnenplanse afwijking wordt er een mogelijkheid opgenomen om in beperkte mate af te wijken van het plan. (Kenniscentrum InfoMil, 2022)

## 1.8 Voor wie is het onderzoek van belang

Met het oog op de toekomst en het aantal te verwachten stoppende boeren, is het Rood voor Rood en KGO-beleid een onderwerp voor de toekomst. Uit het vooronderzoek is gebleken dat de gemeente Hellendoorn een duidelijk stappenplan heeft. Dit is in tegenstelling tot de gemeente Olst-Wijhe, zij hebben juist een beleid zonder stappenplan. In het KGO-beleid met hieronder vallend het Rood voor Rood beleid, staat alleen het hoofddoel met richtlijnen benoemd. Dit kan heel verwarrend zijn voor een initiatiefnemer die hier nog nooit mee te maken heeft gehad. Omdat het per locatie maatwerk betreft, wegen de gemeenteambtenaren elk besluit individueel af. Het is interessant om te weten hoe ze dat doen en om te weten of er interne afwegingsprincipes zijn. Een beleid met een stappenplan, zoals die van gemeente Hellendoorn, is om een richting te geven aan de initiatiefnemers van wat zij kunnen verwachten. In het onderzoek wordt gekeken naar de mogelijke plus- en minpunten van beide regelingen. Deze kunnen input geven om mogelijke verbeterpunten te formuleren. De betrokken partijen zijn de gemeente, projectontwikkelaars, adviseur ruimtelijke ordenings, erfcoaches en initiatiefnemers.

Het doel van het onderzoek is om verbeterpunten te formuleren voor gemeenten binnen de provincie Overijssel. Hiervoor worden ervaringen van betrokkenen in twee gemeenten onderzocht. Het betreft twee gemeenten die qua aard verschillend zijn, maar ook qua aanpak van het Rood voor Rood en KGO-beleid. Verwacht wordt dat op basis van de ervaringen binnen twee gemeenten verbeterpunten geformuleerd kunnen worden voor heel provincie Overijssel. De verbeterpunten in het beleid hebben invloed op de gemeente, projectontwikkelaars, adviseur ruimtelijke ordenings, erfcoaches en initiatiefnemers. De gemeente kan naar aanleiding van de verbeterpunten het beleid waarschijnlijk beter toe passen. Voor de initiatiefnemers en projectontwikkelaars/adviseurs geldt dat er in de toekomst fijner met het beleid gewerkt kan worden. De ervaringen van het beleid worden daarom ook vanuit deze drie invalshoeken onderzocht. Bij de gemeente wordt onderzoek gedaan naar hoe de werking van het beleid ervaren wordt. De ervaring in de praktijk wordt onderzocht bij de

initiatiefnemers. Als laatste wordt er onderzoek gedaan naar de ervaringen van projectontwikkelaars/adviseurs. Zij hebben vaak ervaring in meerdere gemeenten, waardoor eventuele verschillen mogelijk nader duiden kunnen maken.

## 1.9 Afbakening

Voor het onderzoek is er gekozen voor de provincie Overijssel. Zoals in het onderzoek aangegeven zijn er binnen de provincie Overijssel 28 gemeenten, hieruit zijn er twee gekozen om in het onderzoek te vergelijken. Dit zijn de gemeente Olst-Wijhe en Hellendoorn. Er is gekozen voor twee gemeenten om het feit dat een onderzoek bij meerdere gemeente buiten de scope van een afstudeerwerkstuk zou vallen, want dat zou te veel tijd vergen. Hierdoor wordt het onderzoek noodgedwongen beperkt tot twee gemeenten. Er is gekozen voor de gemeente Olst-Wijhe en Hellendoorn, omdat de gemeente Olst-Wijhe een agrarische gemeente is en Hellendoorn een recreatieve gemeente. Dit levert meer inzichten op dan twee gemeenten die nagenoeg gelijk zijn. Het onderzoek gaat een beperkt beeld opleveren van het beleid binnen de provincie Overijssel, maar het kan een aanleiding zijn om nader onderzoek uit te voeren bij meerdere gemeenten gebaseerd op de ervaringen vanuit dit onderzoek.

Binnen het onderzoek is gekozen voor vier thema's. Dit zijn:

- Processtappen
- Tijdsplan
- Eisen
- Kosten

Deze thema's zijn naar voren gekomen met de verkennende gesprekken met experts op gebied van ruimtelijke ordening. Hierin is duidelijk gebleken dat dit de hoofdthema's zijn binnen de verschillende projecten. De processtappen moeten bij elk project worden doorlopen en zijn dus bij elk project binnen het KGO-beleid relevant. De gemeente ziet toe dat het algemeen belang gewaarborgd wordt en dat het (bestemmings-)plan juridisch houdbaar is. Het tijdsplan, eisen en kosten zijn voor de initiatiefnemers interessant, dit bepaalt of het plan uitvoerbaar is. Daarnaast kunnen de processtappen ook invloed hebben op de drie andere thema's. Hoe strenger de stappen zijn, hoe meer tijd dit zal innemen. De eisen hebben ook betrekking tot de kosten en het tijdsplan, door bijvoorbeeld de nodige onderzoeken.

Uit het onderzoek is gebleken dat er een verschil is tussen het beleid van de gemeenten binnen Overijssel. De ene gemeente heeft het beleid gemeentelijk verder uitgewerkt, terwijl de andere gemeente de richtlijnen van het provinciale beleid aanneemt. Binnen de onderzochte gemeenten is het beleid erg gestructureerd via een stappenplan en duidelijke richtlijnen (gemeente Hellendoorn) of juist zonder richtlijnen en heel open met alleen doelen in het gemeentelijke beleid beschreven (gemeente Olst-Wijhe). Niet duidelijk is wat de ervaringen zijn met de verschillende gemeentelijke beleidsuitwerkingen. Daarnaast is ook niet duidelijk hoe het KGO-beleid wordt toegepast binnen de gemeenten. De vraag is of zij werken met afwegingsprincipes of andere interne richtlijnen. Om een advies te kunnen geven aan de gemeenten, wordt er onderzoek gedaan naar de mogelijke min- en pluspunten om mogelijke verbeterpunten te achterhalen. Op deze manier kan het beleid van beide gemeenten geoptimaliseerd worden.

## 1.10 Hoofdvragen en deelvragen

Hoofdvraag:

- Op welke punten kan het Rood voor Rood en KGO-beleid verbeterd worden binnen de gemeenten Olst-Wijhe en Hellendoorn met betrekking tot de vier thema's processtappen, tijdsplan, eisen en kosten?

Deelvragen:

- Wat zijn de ervaringen met betrekking tot de vier thema's rond aanvragen binnen het Rood voor Rood en KGO-beleid bij gemeente Hellendoorn bij de initiatiefnemers, projectontwikkelaars, adviseurs, erfcoaches en gemeente?
- Wat zijn de ervaringen met betrekking tot de vier thema's rond aanvragen binnen het Rood voor Rood en KGO-beleid bij gemeente Olst-Wijhe bij de initiatiefnemers, projectontwikkelaars, adviseurs, erfcoaches en gemeente?

Het doel van het onderzoek is om een advies te vormen over het Rood voor Rood en KGO-beleid. Het onderzoek wordt gedaan in de gemeente Olst-Wijhe en Hellendoorn, maar de uitkomsten kunnen gedeeld worden met de andere gemeenten uit de provincie Overijssel en zelfs hierbuiten. De verbeterpunten die naar voren komen, worden geformuleerd door interviews met betrokken partijen over hun ervaringen (initiatiefnemers, projectontwikkelaars, adviseurs, erfcoaches en gemeente). Met het advies dat geleverd wordt, kan het beleid vernieuwd worden. Het verbeteren van het beleid is van belang voor de gemeente, initiatiefnemers en projectontwikkelaars, adviseurs en erfcoaches.

## 2. Aanpak (materiaal en methode)

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het onderzoek werd uitgevoerd. Hier staat de onderzoeksmethode beschreven en de opzet van het onderzoek.

### 2.1 Onderzoeksmethode

De onderzoeksvraag was wat de punten zijn waar het Rood voor Rood en KGO-beleid op verbeterd kunnen worden. Er waren open en gesloten onderzoeksvragen. Bij deze onderzoeksvragen hoorden twee verschillende soorten onderzoeken. Dit zijn kwalitatief en kwantitatief onderzoek. Dit onderzoek had een open onderzoeksvraag, hier hoorde een kwalitatief onderzoek bij. Hiermee werden respondenten geïnterviewd, dit gebeurt meestal niet met een vaste vragenlijst. Dan kan het zo zijn dat de respondent tijdens het interview de interviewer op nieuwe ideeën of inzichten brengt. De uitgewerkte interviews worden het uitgangspunt van de analyse. (Merkus J. , 2021)

In dit onderzoek was er sprake van een open onderzoeksvraag. Met dit onderzoek werd een kwalitatief onderzoek verricht. Binnen kwalitatief onderzoek zijn verschillende methodes: (Merkus J. , 2021)

- Casestudie: je kiest één of enkele typerende gevallen om een probleem of situatie te beschrijven
- Etnografisch onderzoek: op basis van participatie wordt een dergelijk beschrijvend onderzoek gedaan
- Focusgroeponderzoek: met een groep respondenten een of meer gerichte groepsgesprekken voeren om tot een onderzoeksvraag te komen.
- Delpi-onderzoek: onderzoek naar het inventariseren van meningen over beleidsontwikkelingen
- Discourse-/ conversatieanalyse: onderzoek naar of de taal de sociale werkelijkheid representeert.

De punten waar het Rood voor Rood beleid binnen de gemeente Olst-Wijhe en Hellendoorn verbeterd kan worden, werd door middel van de delphi-onderzoeksmethode onderzocht. Met behulp van interviews werd de onderzoeksvraag beantwoord. (Merkus J. , 2021)

Er zijn verschillende interviewvormen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Het gestructureerde interview: vaak bij een grotere groep waarbij individueel interviewen lastig wordt. De vragen liggen wel vast maar de antwoorden niet. Zowel open als gesloten vragen.
- Het half gestructureerde interview: de belangrijkste vragen liggen vast. Het 'doorvragen' ligt meestal niet vast. Afwijken van de vragen volgorde is mogelijk.
- Het topicinterview: bij deze vorm van interviewen is de vraagmethode open, maar de onderwerpen die aan bod komen, liggen min of meer vast. Trefwoorden worden opgeschreven om zo te voorkomen dat bepaalde onderwerpen niet aan bod zijn gekomen.
- Het open of diepte-interview: vragenderwijs worden gespreksonderwerpen besproken om te ontdekken hoe de geïnterviewde tegen bepaalde dingen aankijkt.

Bij dit onderzoek wordt de half gestructureerde interviewmethode gebruikt. De belangrijkste vragen liggen vast waarbij de volgorde van de vragen weinig uitmaakt. Met de interviews werd ook doorgevraagd als dit van belang is voor het onderzoek. (Merkus J. , 2021)

### 2.2 Opzet onderzoek

De punten waarop het Rood voor Rood en KGO-beleid verbeterd kan worden, werden onderzocht doormiddel van interviewvragen. De interviewvragen die gevraagd werden, staan in Bijlage 1:

Interviewvragen. De interviewvragen waren opgesteld zodat de ervaringen duidelijk naar voren komen. Er was zoals eerder benoemd gekozen voor een half gestructureerd onderzoek, wat inhoudt dat het richtvragen zijn en daarnaast een open gesprek plaats vindt. Op deze manier kon er doorgevraagd worden. Voor de gemeente Olst-Wijhe werd Wouter Nijeboer geïnterviewd. Hij werkt voor de gemeente Olst-Wijhe als Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening. Voor de gemeente Hellendoorn werd Patrick Drent geïnterviewd. Ook hij is Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening, maar dan in de gemeente Hellendoorn. Als projectontwikkelaar werd Ruby Marsch geïnterviewd, zij heeft ontwikkelingen gedaan binnen beide gemeenten. De adviseur Ruimtelijke Ordening die voor het onderzoek geïnterviewd werd, is Liset Middelkamp. Liset heeft verschillende projecten begeleid binnen beide gemeenten. Als laatste werd er initiatiefnemer per gemeente geïnterviewd. Dit ging om een initiatiefnemer die een KGO-traject heeft gedaan of een initiatiefnemer die een Rood voor Rood traject heeft gedaan. Het onderzoek zal een beperkend resultaat opleveren doordat er niet veel mensen werden geïnterviewd, maar op deze manier werd het wel vanuit alle partijen die betrokken zijn bekeken.

Tijdens het vooronderzoek waren er verschillende explorerende gesprekken gevoerd met experts op het gebied van ruimtelijke ordening. Op deze manier was veel duidelijk geworden over de werking van het beleid, zowel inhoudelijk als procesmatig, zowel voor overheid als initiatiefnemers. Dit onderzoek werd gericht op de vier volgende hoofdthema's die naar voren komen tijdens het behandelen van de projecten:

1. Processtappen
2. Tijdspad
3. Eisen
4. Kosten

Het eerste thema betrof de stappen die in het proces doorlopen werden en die vanuit de gemeente naar voren kwamen. Zoals werd beschreven in het vooronderzoek heeft de gemeente Hellendoorn een duidelijke stappenplan en de gemeente Olst-Wijhe niet. Er werd eerst gevraagd wat de ervaringen hiermee zijn, afhankelijk van het antwoord werd hierop doorgevraagd. Wat zijn de stappen? Zijn deze stappen bekend bij initiatiefnemers? Het tweede thema was het tijdspad. Ook hierbij werd gevraagd naar de ervaringen en afhankelijk van het antwoord werden vervolgvragen gesteld. Hoelang duurt het doorlopen van de procedure van idee tot bestemmingswijziging? Kunnen sommige stappen parallel lopen waardoor plannen eerder gerealiseerd worden?

Als derde thema werden de eisen vanuit de gemeenten besproken. Eerst werd er gevraagd welke eisen er zijn en waarom deze eisen opgenomen worden in het beleid. Daarna werd ook naar de ervaringen gevraagd, afhankelijk van het antwoord kon hierin doorgevraagd worden. Als vierde thema kwamen de kosten aan bod. Hier ging het om de kosten die gemaakt moeten worden om het uitvoeren van het project. Dan gaat het om de leges en de kosten die bijvoorbeeld worden gemaakt voor een adviesbureau. Voor dit thema gold hetzelfde als de andere drie thema's, eerst werd er gevraagd naar de ervaringen. Op basis hiervan werd er doorgevraagd met vervolgvragen.

In de interviewvragen werd dus focus gelegd op de ervaringen met betrekking tot het beleid. Deze vragen zijn, zoals eerder benoemd in vier thema's verdeeld. Ook werd gevraagd naar het doel achter het initiatief of beleid en in hoeverre dit doel wordt behaald. Op deze manier kon er een onderwerp naar voren komen welke verbeterd zou kunnen worden. De vragen aan de gemeente Olst-Wijhe en Hellendoorn weken minimaal van elkaar af, met de vraag over het beleid van de gemeenten zelf. De vraag of er nog onderdelen zijn binnen het traject of het beleid die opvallen, kon leiden tot interessante antwoorden die het onderzoek bevorderden. Door op de antwoorden door te vragen, konden er ook

onderwerpen naar voren komen die interessant konden zijn voor het onderzoek. Als laatste de vraag of men wat zou veranderen binnen het beleid, gaf een goed beeld van de ervaring met het beleid. Hier konden ook tips uit komen die uiteindelijk bruikbaar zijn voor het doel van het onderzoek.

De interviewvragen die zijn opgesteld, werden getoetst door Liesbeth Meijer. Zij is een onafhankelijk persoon, dit verhoogde de betrouwbaarheid van het onderzoek. De informatie die uit de interviews naar voren kwam, werden ter verduidelijking uitgewerkt in twee tabellen. De onderwerpen per tabel waren de gemeente Olst-Wijhe en Hellendoorn, dus één tabel per gemeente. In de tabel staan verticaal de vier thema's en horizontaal de geïnterviewde personen. De verschillende thema's en ervaringen worden met steekwoorden of korte zinnen in de tabel vergeleken. De verbeterpunten werden met rood aangegeven, de pluspunten met groen en de neutrale punten met beige. In de tekst werden deze punten nader toegelicht.

Voor de initiatiefnemers zijn een aantal voorwaarden waar zij aan moesten voldoen. Het project moet afgesloten zijn en binnen het huidige beleid hebben plaatsgevonden. Daarnaast moesten de projecten uiteraard binnen de gemeente Olst-Wijhe of Hellendoorn hebben plaats gevonden. De projectontwikkelaars/adviseurs moesten voldoen aan de eis dat zij binnen beide gemeenten een project hebben afgerond binnen het huidige beleid. Voor de gemeenteambtenaren is het ten eerste belangrijk dat de geïnterviewde hadden gewerkt met het huidige Rood voor Rood en KGO-beleid. Ten tweede is het ook van belang dat zij hadden gewerkt met een Rood voor Rood en een KGO-project.

### 2.3 Planning

In deze paragraaf wordt de planning van de interviews toegelicht. Op 8 juni stond het eerste interview gepland met de gemeenteambtenaar Wouter Nijeboer van gemeente Olst-Wijhe. Op 9 juni stond het interview gepland met de gemeenteambtenaar Patrick Drent. In dezelfde week werden de interviews uitgeschreven. Op 13 juni stonden de interviews met Liset Middelkamp en Ruby Marsch gepland, dit zijn de adviseur en projectontwikkelaar. Op 15 en 16 juni stonden de interviews met de verschillende initiatiefnemers gepland. De interviews werden diezelfde week uitgeschreven. In week 25 werd er begonnen aan het analyseren van de gegevens en het schrijven van hoofdstuk 3 Resultaten van het afstudeerwerkstuk. In week 26 werden de overige hoofdstukken geschreven en het onderzoek afgerond.

## 3. Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de interviews weergegeven. De ervaringen worden doormiddel van een positieve, neutrale of negatieve ervaring verwoord.

### 3.1 Deelvraag 1

Deze paragraaf gaat over deelvraag 1 'wat zijn de ervaringen met betrekking tot de vier thema's rond aanvragen binnen het Rood voor Rood en KGO-beleid bij gemeente Hellendoorn bij de initiatiefnemers, projectontwikkelaars en gemeente?'. De thema's zijn processtappen, tijdspad, eisen en kosten. De ervaringen kunnen positief, neutraal of negatief zijn. De thema's worden één voor één behandeld in de volgende paragrafen. Om een overzicht te geven van te vergelijken resultaten, is de volgorde van de ervaringen in de tekst per thema positief, neutraal en dan negatief.

#### 3.1.1 Processtappen

De ervaring van de gemeente ambtenaar met de processtappen van gemeente Hellendoorn zijn positief. In bijlage 3 is te lezen dat de gemeenteambtenaar hierover het volgende zegt: "Mijn ervaring met betrekking tot het stappenplan is erg positief. Bij ons worden plannen aan het begin al aan de Raad voorgelicht." Het toelichten van het plan aan het begin van een traject zorgt ervoor dat er meer zekerheid is over het vervolg en de goedkeuring van een initiatief. Daarnaast benoemt de gemeente ambtenaar ook dat de te doorlopen stappen erg duidelijk zijn en fijn werken. De geïnterviewde erfcoach deelt dezelfde positieve ervaring als de gemeenteambtenaar. In bijlage 9 zegt zij hierover: "Mijn ervaring met de processtappen is goed. Wat ik in Hellendoorn mooi vind, is dat het principeverzoek meteen langs de Raad gaat. Ik denk dat je op die manier meteen duidelijkheid hebt voor de initiatiefnemers."

De volgende positieve ervaring is van de initiatiefnemer, zie bijlage 9. Zij is vanaf het begin goed op de hoogte gesteld door het adviesbureau, hierdoor was er ook voldoende duidelijkheid. Ook vindt zij dat het proces erg vlot en fijn is doorlopen. Zij zegt hierover het volgende: "De ervaring was over het algemeen positief, omdat wij een plan indiende wat wij heel mooi vonden en de gemeente dit ook vond was het snel goedgekeurd." Doordat het plan meteen goedgekeurd werd, konden de vervolg stappen ook zonder problemen vervolgd worden. De vierde en laatste positieve ervaring is van de geïnterviewde projectontwikkelaar, zie bijlage 6. Zij vindt dat de processtappen erbij horen en doorlopen moeten worden. "De processen zijn helder. Dat is prima om mee te werken. Het is duidelijk en omdat je elke keer met hetzelfde werkt, werkt het wel fijn", aldus de projectontwikkelaar.

De geïnterviewde adviseur ruimtelijke ordening heeft ook een positieve ervaring, zie bijlage 5, zij vindt dat de processtappen gewoon doorlopen moeten worden en dat dit erbij hoort. Zij zegt hierover het volgende: "Eigenlijk ben ik van mening dat de processtappen doorlopen moeten worden en dat dit erbij hoort. Het is iets wat tijdrovend is, maar wel uitgevoerd moet worden." Wel geeft ze aan dat de processtappen duidelijk zijn voor haar, omdat zij hier dagelijks mee werkt. Daarnaast geeft zij tijdens het interview aan dat in gemeente Hellendoorn de stappen niet altijd gelijk kunnen lopen, wat wel vertraging op kan leveren.

#### 3.1.2 Tijdspad

Als tweede thema wordt het tijdspad besproken. De ervaring van de gemeenteambtenaar van gemeente Hellendoorn is positief over het tijdspad van de trajecten, zie bijlage 3. "Dit is heel wisselend, maar over het algemeen positief. Mensen houden er wel rekening mee dat het wat langer kan duren", aldus de gemeenteambtenaar. Ook vindt hij dat, doordat het plan eerst langs de Raad gaat in gemeente Hellendoorn, er eerder duidelijkheid is of het plan goedgekeurd gaat worden aan het eind van het traject. Op die manier gaan mensen eerder door met het uitwerken van het plan, waardoor het tijdspad wordt verkort. De tweede besproken ervaring is van de erfcoach, zij geeft in het interview



aan een neutrale ervaring te hebben met het tijdspad van de gemeente Hellendoorn. In bijlage 9 is de ervaring van de erfcoach te lezen. “Ik denk dat iedereen het altijd sneller wil. Ik denk dat het wel netjes is, de initiatiefnemer wil altijd sneller maar dat kan niet zomaar.”, zegt de erfcoach. Daarnaast zegt ze: “Ik vind eigenlijk ook wel dat dat moet, mensen betalen ervoor en hebben daardoor ook recht op een normale procedure. Het probleem is alleen dat deze mensen (werknemers bij de gemeente) niet te vinden zijn.”

De adviseur ruimtelijke ordening, projectontwikkelaar en initiatiefnemer delen dezelfde negatieve ervaring. Om te beginnen wordt eerst de ervaring van de adviseur toegelicht, zie bijlage 5. “Dat is wat minder, we hebben nu bijvoorbeeld wat aanvragen liggen met Rood voor Groen, hier wordt natuur ontwikkeld. Dat is een moeilijkere vraag, omdat dit niet opgenomen wordt in het beleid. Hiermee moeten ze ook naar de provincie, bij de provincie weten ze het eigenlijk ook niet precies. Hierdoor wordt het project erg stroperig en duurt het lang”, aldus de adviseur. Daarnaast is haar ervaring dat wanneer een initiatief langs de omgevingsdienst moet, dat het erg lang kan duren. Zij hebben acht weken om een initiatief te controleren, wanneer er aanvullend onderzoek nodig is. Wanneer dit opnieuw binnenkomt overnieuw acht weken de tijd om dit te controleren. Op deze manier kan het vier maanden langer duren voordat het project door de omgevingsdienst is goedgekeurd.

De ervaring van de projectontwikkelaar is ook negatief, zie bijlage 6. Zij zegt hierover hetzelfde als over de gemeente Olst-Wijhe: “Daar zit wel het pijnpunt, de deadlines kunnen niet gesteld worden. Heel de wereld heeft deadlines en bij de gemeente is dit gewoon niet af te spreken.” Op de vraag of dit aan de gemeente lag, antwoorde zij: “Ja bij de gemeente en omgevingsdienst. Dit kost de meeste tijd.” Zij vindt het dus belangrijk om te weten waar ze aan toe is en dat is bij de gemeente niet het geval. Als laatste wordt de ervaring van de initiatiefnemer behandeld, zij vindt dat het altijd te lang duurt als je er zelf mee bezig bent. “Wanneer je eenmaal bent begonnen wil je ook gewoon klaar zijn. Aan het begin duurde het wel wat lang, dat lag volgens mij vooral aan het adviesbureau. Nog voor de Raad, in de beginfase”, aldus de initiatiefnemer.

### 3.1.3 Eisen

De gemeente Hellendoorn heeft eisen gesteld aan bijvoorbeeld de eisen aan het inrichtingsplan en het aantal sloopmeters die er gesloopt moeten worden voor een woning van 750 m<sup>2</sup>. De ervaring van de gemeenteambtenaar is positief, hij vindt dat de eisen goed onderbouwd zijn en bijdragen aan de ruimtelijke ordening (zie bijlage 3). Hij zegt hierover: “Meestal zijn de eisen goed onderbouwd. Er ligt goed tekenwerk, vaak moet je nog wel even doorvragen over het soort te ontwikkelen natuur wanneer het over natuur gaat.” Ook de initiatiefnemer die geïnterviewd is uit de gemeente Hellendoorn, heeft een positieve ervaring met de eisen van het beleid. “Daar hadden wij geen problemen mee. De erfontwikkelaar heeft een plan gemaakt en die vonden wij erg mooi”, aldus de initiatiefnemer. Doordat de initiatiefnemer het plan erg mooi vindt, welke meteen goedgekeurd werd, heeft zij een positieve ervaring met de eisen van de gemeente.

Naast positieve ervaringen zijn er ook neutrale ervaringen, deze zijn van de adviseur en de erfcoach. De adviseur ruimtelijke ordening heeft een wisselende ervaring met de eisen die de gemeente stelt aan de initiatieven (zie bijlage 5). Dit komt vooral omdat het verschilt per ambtenaar waarmee zij gewerkt heeft. “Ook dat scheelt weer per gemeente. Ook scheelt dit wel per ambtenaar, in hoe streng ze in plannen zitten”, aldus de adviseur ruimtelijke ordening. De erfcoach heeft een neutrale mening omdat zij hier niet bij betrokken wordt (zie bijlage 9). Zij wordt alleen betrokken bij het voortraject, wanneer de initiatiefnemer duidelijk heeft wat hij/zij op het erf wil, laat de erfcoach het over aan een adviesbureau. “Die details bemoei ik me heel veel niet meer mee. Het adviesbureau zet de laatste puntjes op de i”, aldus de erfcoach. De projectontwikkelaar die is geïnterviewd voor dit onderzoek, heeft de ervaring dat de eisen te ver gezocht zijn. Wanneer een initiatief niet door kan gaan vanwege

veiligheid, begrijpt ze dat wel. Maar dat een plan niet door kan gaan wanneer er een spreew in de schuur zit, vindt ze bij wijze van spreken te ver gezocht. Daarnaast vindt zij dat deze eisen zorgen voor het hoog oplopen van de kosten (zie bijlage 6).

#### 3.1.4 Kosten

Het vierde en laatste thema die besproken wordt in deze paragraaf is kosten. Over dit thema zijn geen positieve ervaringen, hierdoor worden eerst de neutrale ervaringen besproken. Deze zijn van adviseur, projectontwikkelaar en de erfcoach. De adviseur ruimtelijke ordening vindt dat de kosten erbij horen (zie bijlage 5). Zij vindt de kosten net te hoog en betaalbaar, maar het is volgens de adviseur wel veel geld. Daarnaast vindt zij de kosten van de leges niet altijd in verhouding, dit komt omdat de leges voor één woning even hoog zijn als die voor meerdere woningen. “Dat maakt dat de kosten van de gemeente hoger liggen, maar die kosten maak je dan bij ons weer niet. Op zich valt het dan wel mee. Het enige wat wel een beetje minder is, dat je voor elk initiatief dezelfde leges kosten betaalt”, zegt de adviseur.

De ervaring van de projectontwikkelaar is dus ook neutraal (zie bijlage 6), de kosten zijn hoog maar in verhouding. Zij zegt: “Ik verwacht dat het uit kan met de kosten. Het zijn complete kosten dus die advieskosten zitten denk ik redelijk in verhouding. Je vraagt je soms wel af over de extra vragen die gedaan moeten worden, dat ze dan ook niet naar al die details willen zoeken als er al geen handjes genoeg zijn.” Hiermee doelt zij op de gemeente die aanvullende onderzoekt eist over de milieuaspecten, wanneer er te weinig mensen werken bij de gemeente om al deze vragen op te vangen. De derde neutrale ervaring is van de erfcoach. Haar ervaring is dat de kosten meestal in verhouding zijn met de baten, echter is dit niet altijd het geval volgens haar. Bij bijvoorbeeld het aankopen van sloopmeters, zijn de kosten te hoog voor een plan wat dus op dit moment niet uit kan. Zij zegt: “Gemeente Hellendoorn redelijk, dat is €5.500. (...) De sloopkosten vind ik echt veel te hoog, die zijn nu bijna €150 per vierkante meter.”

De laatste twee ervaringen met de kosten binnen de gemeente Hellendoorn zijn van de gemeenteambtenaar en de initiatiefnemer, deze zijn beide negatief. De ervaring van de gemeenteambtenaar is dat de kosten te hoog worden (zie bijlage 3). een Rood voor Rood project doormiddel van aangekochte sloopmeters is volgens de gemeente ambtenaar tegenwoordig niet betaalbaar. Hij zegt dan ook letterlijk: “De kosten worden nu te hoog.” Zijn verwachting is wel dat dit in de toekomst weer gaat dalen, doordat er een subsidie komt voor de sanering waardoor er meer bebouwing vrijkomt. De ervaring van de initiatiefnemer is dat de legeskosten niet in verhouding staan met het werk dat de gemeente hiervoor heeft gedaan, dit vindt zij te weinig (zie bijlage 8). Doordat zij een plan heeft waarbij de saneringsregeling van toepassing is, ontvangt de gemeente een subsidie, daarnaast ontvangt de gemeente ook de normale legeskosten. Zij zegt: “Of het uit kan vind ik moeilijk te zeggen. De gemeente maakt kosten en dergelijke, maar ik vind het wel gewoon hele bedragen. De gemeente krijgt ook nog een vergoeding omdat wij aan die saneringsregeling mee deden. Dan vind ik eigenlijk dat het heel veel kost.”

#### 3.2 Deelvraag 2

Deze paragraaf gaat over deelvraag 2 ‘wat zijn de ervaringen met betrekking tot de vier thema’s rond aanvragen binnen het Rood voor Rood en KGO-beleid bij gemeente Olst-Wijhe bij de initiatiefnemers, projectontwikkelaars en gemeente?’. De ervaringen zijn opgedeeld in drie verschillende uitkomsten, namelijk positief, neutraal of negatief. In het onderzoek worden per thema de ervaringen weergegeven.

### 3.2.1 Processtappen

Als eerst wordt het thema processtappen besproken. De gemeenteambtenaar vindt de werking van de processtappen fijn en heeft hierdoor ook een positieve ervaring. Hij benoemt dat op deze manier de projecten langs dezelfde weg gaan binnen de gemeente en hierdoor ook gelijkheid ontstaat bij het behandelen van de projecten zoals te lezen in bijlage 4. Deze ervaring blijkt uit het volgende citaat uit het interview met de gemeenteambtenaar gemeente Olst-Wijhe, "Ik vind dat de processtappen duidelijk zijn en goed werken. Het is goed dat met behulp van de processtappen de projecten langs dezelfde weg gaan binnen de gemeente, omdat op deze manier de projecten allemaal gelijk worden behandeld." In bijlage 6 is te lezen dat de ervaring van de projectontwikkelaar positief is. Dit komt doordat de processtappen helder zijn en er prima mee te werken is volgens de projectontwikkelaar. Na de verschillende projecten is het steeds duidelijker wat de bedoeling is en weet ze wat het plan inhoudt. Zij zegt hierover: "De processen zijn helder. Dat is prima om mee te werken. Het is duidelijk en omdat je elke keer met hetzelfde werkt, werkt het wel fijn. Daarnaast zijn de stappen per gemeente wel met elkaar te vergelijken alleen de volgorde is soms wat anders."

Ook de erfcoach heeft een positieve ervaring met de processtappen binnen de gemeente, te lezen in bijlage 9. De processtappen maken een traject duidelijk en de adviesbureaus kunnen hierdoor het plan doorlopen. Echter is het wel een minpunt dat in Olst-Wijhe het plan niet meteen langs de Raad gaat. Doordat het plan niet net aan het begin van het traject langs de Raad gaat, is er minder zekerheid voor de initiatiefnemer. "Ik heb iets minder ervaring met Olst-Wijhe, maar daarover is mijn ervaring ook wel positief. Vergeleken met Hellendoorn, is het wel jammer dat hier het plan niet eerst langs de Raad gaat", aldus de erfcoach. De ervaring van de adviseur ruimtelijke ordening is neutraal. De processtappen moeten doorlopen worden. Het kan redelijk eenvoudig doorlopen worden bij bijvoorbeeld Rood voor Rood, wanneer het plan past binnen de wijziging bevoegdheden in het beleid. Met Rood voor Groen kan het volgens de adviseur stroperig worden doordat dit niet in het beleid is opgenomen, zoals te lezen in bijlage 5. "Olst-Wijhe doen we best veel projecten. Olst-Wijhe heeft goede wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het beleid. Als het hierbinnen past is het eigenlijk vrij simpel. (...) Wanneer er geen sloopmeters bij het plan betrokken zijn, kan het traject wat stroperig worden. Dan worden de processtappen ook doorlopen, alleen wordt er dan pas later een beslissing gemaakt over het plan.", aldus de adviseur ruimtelijke ordening.

De initiatiefnemer heeft een negatieve ervaring met de processtappen, zoals te lezen in bijlage 7. Hij vindt het ingewikkeld en onduidelijk. Daarnaast vindt hij dat er onnodige onderwerpen worden aangesneden, wat het nog onduidelijker maakt. Hij zegt vooral dat een initiatiefnemer het traject echt over moet laten aan een adviesbureau, dat je het alleen niet kan doen. Deze ervaring blijkt mede uit het volgende citaat: "Je bent er gewoon een adviesbureau bij nodig, alleen kun je het niet. Zo'n bureau kennen mensen bij de gemeente en hebben de juiste ingangen. Daarnaast kunnen ze ook beter overleggen in de vaktaal. Het is gewoon het opstellen van het hele plan, door alle onderzoeken komt er veel bij kijken. Al die flauwekul vind ik."

### 3.2.2 Tijdsfad

Het tweede thema dat wordt behandeld is het tijdsfad met betrekking tot KGO-projecten binnen de gemeente Olst-Wijhe. Als laatste wordt de mening van de erfcoach besproken. Haar ervaring met het tijdsfad is positief. Zij vindt dat de gemeente hierin niet sneller kan gaan. Ook vindt zij dat de gemeente probeert elk project zo snel mogelijk af te ronden (zie bijlage 9). "Ik denk dat iedereen het altijd sneller wil. Ik denk dat het wel netjes is, de initiatiefnemer wil altijd sneller maar dat kan niet zomaar", aldus de erfcoach. De gemeenteambtenaar heeft een wisselende ervaring met het tijdsfad binnen de gemeente Olst-Wijhe. Hij geeft aan dat het verschilt per project, bij een Rood voor Rood project met het passend aantal sloopmeters gaat het traject veel sneller in vergelijking met een Rood voor Groenproject. Daarnaast heeft hij ervaren dat de initiatiefnemers vooraf weinig informatie hebben,

hierdoor worden er onrealistische aanvragen gedaan voor een project. Dit kost de gemeente wel veel tijd, wat schaars is (zie bijlage 4). Deze ervaring blijkt uit het volgende citaat: “Maatwerk kost tijd en dat geeft ook wat onzekerheid. Dat is heel wisselend per plan. De ene loopt er heel soepel doorheen en die is met een jaar wel afgerond. De ander heeft wat meer tijd nodig om ook in samenspraak tot een compromis te komen.”

De ervaring van de adviseur ruimtelijke ordening is dat het erg lang duurt wanneer het project iets anders bevat dan Rood voor Rood. Dit komt doordat Rood voor Groen niet opgenomen is in het beleid en maatwerk bevat. Tijdens het interview is ook duidelijk geworden dat projecten die binnen een wijzigingsbevoegdheid vallen, vlot doorlopen kunnen worden. Daarnaast duren de projecten ook erg lang door de milieuaspecten die gecontroleerd moeten worden door de omgevingsdienst, wie veel tijd in beslag nemen (zie bijlage 5). In het afgenomen interview zegt zij op de vraag wat haar ervaring hiermee is: “Dat is wat minder, we hebben nu bijvoorbeeld wat aanvragen liggen met Rood voor Groen, hier wordt natuur ontwikkeld. Dat is een moeilijkere vraag, omdat dit niet in opgenomen in het beleid. Hiermee moeten ze ook naar de provincie, bij de provincie weten ze het eigenlijk ook niet precies. Hierdoor wordt het project erg stroperig en duurt het lang.”

De projectontwikkelaar die geïnterviewd is voor dit onderzoek, deelt dezelfde negatieve ervaring. Ook zij vindt dat de projecten te lang duren. Ook zij benoemt dat de Omgevingsdienst lang op zich laat wachten, wat veel onduidelijkheid met zich meebrengt wanneer het project afgerond kan worden. Naast dat de omgevingsdienst, neemt de gemeente zelf ook veel tijd in beslag zonder een deadline mee te geven. Deze onzekerheid zorgt ook voor een negatieve ervaring (zie bijlage 6). Deze ervaring blijkt uit het volgende citaat uit het interview: “Daar zit wel het pijnpunt, de deadlines kunnen niet gesteld worden. Heel de wereld heeft deadlines en bij de gemeente is dit gewoon niet af te spreken.” De initiatiefnemer van gemeente Olst-Wijhe deelt nagenoeg dezelfde mening. Ook hij vindt dat het tijdspad erg lang is, in totaal bijna 4 jaar (zie bijlage 7). Zijn negatieve ervaring kan opgemaakt worden uit het volgende citaat: “Ja, daar (op het tijdspad) verkijk je je altijd op. Daar hebben we drie jaar over gedaan en op het laatste wringt het nog aan alle kanten, omdat ze vast zaten om in januari te slopen.”

### 3.2.3 Eisen

Het derde thema dat besproken gaat worden voor de gemeente Olst-Wijhe is eisen. De gemeenteambtenaar is positief over de gestelde eisen van de gemeente aan de initiatieven. De ruimtelijke kwaliteit is voor de gemeente erg belangrijk en met de eisen die gesteld worden, wordt de kwaliteit hiervan versterkt (zie bijlage 4). “Het is aan de ene kant heel soepel. Maar er zit wel een kwalitatieve beoordeling aan of een plan in ons ogen haalbaar en realistisch is. Wij hebben een kwalitatieve beoordeling wat flexibiliteit geeft en waarvan we weten dat de bedoeling goed is”, aldus de gemeenteambtenaar. De adviseur ruimtelijke ordening is ook positief over de eisen die de gemeente stelt aan initiatieven. Ook zij vindt de ruimtelijke kwaliteit belangrijk, de eisen helpen mee om de ruimtelijke kwaliteit op orde te houden in het buitengebied (zie bijlage 5). “In Olst-Wijhe hebben wij wel goede ervaringen met de ambtenaren en zij denken ook wel goed mee. Hier kun je makkelijk aan de voorkant overleggen wat er nodig is”, aldus de adviseur.

De erfcoach heeft een weinig ervaring met de eisen die de gemeente stelt aan een initiatief, daarom heeft zij een neutrale mening. Zij zegt over de eisen, “die details bemoei ik me niet meer mee. Het adviesbureau zet de laatste puntjes op de i.” De geïnterviewde projectontwikkelaar vindt de eisen in gemeente Olst-Wijhe net als in de gemeente Hellendoorn te ver gezocht. Dit gaat vooral om de onderzoeken naar flora en fauna, wanneer er bijvoorbeeld een beschermd diersoort op de locatie van de nieuwe bouwkaavel aanwezig is (zie bijlage 6). Dit blijkt uit het volgende citaat: “Dat vind ik eigenlijk heel divers per plan. Het ene moet je heel veel indienen en wordt het hemd van het lijf gevraagd, het andere moment is het een keer knippen en je bent klaar. Het eisenpakket vind ik vooral

heel divers.” Daarnaast had zij eerder al benoemd ze ook, “Uiteindelijk is het allemaal geld, net als met de spreekwiesjes die erin zitten. Zo lopen de kosten met duizenden snel op.”

De initiatiefnemer vindt net als de projectontwikkelaar de eisen van de gemeente te ver gezocht. Ook bij hem gaat het vooral om de onderzoeken, wanneer er een vogel zit is dit niet nodig om er nader onderzoek naar te doen volgens de initiatiefnemer (zie bijlage 4). Dit blijkt als het volgende citaat, “je verkrijgt je toch op de ingewikkeldheid van het proces. Met alle natuurtoetsen en de scans die uitgevoerd worden. Daarnaast ook de vogels die er dan toch blijken te zitten. Daar wordt ook standaard in het verhaal meegenomen, de afwatering en de landschapswaarde. Daar kun je niet zoveel mee, dat is gewoon een standaardverhaal.”

#### 3.2.4 Kosten

Als laatste thema wordt kosten besproken binnen de gemeente Olst-Wijhe. De ervaring met de kosten van de adviseur ruimtelijke ordening is neutraal. De kosten horen erbij en worden niet minder, het is volgens haar wel veel geld, maar het staat wel in verhouding met de baten (zie bijlage 5). Op de vraag wat haar ervaring is met de kosten geeft zij het volgende antwoord: “Ja, nou in Olst-Wijhe die heeft eigenlijk een beleid dat wij als advies de toelichting aanleveren maar dat zij zelf de regels en de verbeelding doen. Dat maakt dat de kosten van de gemeente hoger liggen, maar die kosten maar je dan bij ons weer niet. Op zich valt het dan wel mee. Het enige wat wel een beetje is, dat je voor elk initiatief dezelfde leges kosten betaald.” Daarmee doelt zij op een klein of groot initiatief. De gemeente heeft een vaste prijs, omdat zij wel elke keer dezelfde stappen moeten doorlopen. De projectontwikkelaar en de initiatiefnemer delen dezelfde ervaring. Beide vinden zij de kosten wel hoog, maar in verhouding. Ze zijn blij met wat ze ervoor terugkrijgen en dat viel achteraf niet tegen (zie bijlage 6 en bijlage 8). De projectontwikkelaar zegt: “Ik verwacht dat het uit kan met de kosten. (...) Soms gaan ze wel erg de diepte in om te kijken of er heel misschien wat is. Daar vind ik wel wat van, maar het heeft ook wel wat te maken met mijn platitude.”

De geïnterviewde initiatiefnemer zegt: “De kosten zijn wel erg hoog, maar het is de enige manier om een bouwkael te krijgen en dat heeft ook een bepaalde waarde. Op die manier verdien je je geld wel weer terug.” De volgende neutrale ervaring is van de geïnterviewde erfcoach. De kosten van een plan waar slooppeters op locatie aanwezig zijn, vindt zij goed te betalen en ook in verhouding met de baten. Dit in tegenstelling tot wanneer de slooppeters aangekocht moeten worden, hierover zegt zij over beide gemeenten dat de slooppeters veel te duur (zie bijlage 9). Hierover zegt zij: Hierover zegt zij: “De kosten van de slooppeters vind ik echt veel te hoog, die zijn nu bijna €150 meter.” De ervaring van de gemeenteambtenaar van gemeente Olst-Wijhe is ook neutraal. Omdat hij vindt dat er eigenlijk altijd wel een balans gevonden wordt, maar de kosten wel te hoog kunnen zijn. Echter heeft hij alleen inzicht op de initiatieven die binnekomen, soms wordt het door de kosten juist daarvoor al gestaakt. Hij zegt, “Ja voor zover wij daarover inzicht hebben, is inderdaad het uitgangspunt dat wij daar een balans in vinden.” (zie bijlage 4).

## 4. Discussie

In het onderzoek is onderzocht wat de ervaringen zijn met het Rood voor Rood en KGO-beleid binnen de provincie Overijssel. Om binnen de scope van het afstudeerwerkstuk het onderzoek te kunnen doen, is er gekozen om twee gemeenten binnen Overijssel te onderzoeken. De twee gemeenten zijn Hellendoorn en Olst-Wijhe. De doelstelling van dit afstudeerwerkstuk is op basis van de ervaringen van verschillende betrokkenen een advies te realiseren, waar gemeenten de werking van het beleid mogelijk mee kunnen verbeteren. Er is per gemeente een interview gehouden met een gemeenteambtenaar en een initiatiefnemer. Daarnaast is een adviseur ruimtelijke ordening, projectontwikkelaar en erfcoach geïnterviewd die werkzaam zijn in beide gemeenten. Het onderzoek is opgedeeld in vier onderwerpen, dit zijn processtappen, tijdsplan, kosten en eisen.

Uit de resultaten van de deelvragen is naar voren gekomen dat er vooral negatieve ervaringen zijn met het tijdsplan van een traject. Daarnaast is er ook naar voren gekomen dat er nog veel onduidelijkheid heerst bij de initiatiefnemers over de onderzoeken die nodig zijn en over het tijdsplan die de gemeente in beslag gaat nemen om het initiatief goed te keuren. Op de processtappen is over het algemeen positief gereageerd, evenals de eisen van de gemeente. Over de kosten waren vooral neutrale ervaringen, ze waren hoog maar wel in verhouding.

Het valt op dat de gemeenteambtenaren vooral positief zijn over het beleid. Daarnaast hadden de projectontwikkelaar en de initiatiefnemer vaak dezelfde mening over een thema. De verwachting was dat er meer negatieve ervaringen kwamen met het beleid, dit was echter niet het geval. De negatieve ervaringen hadden indirect wel wat verbinding met het beleid, maar dit is minimaal. Ook vallen de neutrale en negatieve reacties op rondom de kosten, er is geen enkele positieve reactie hierop. Echter zijn de kosten eenmaal hoog en weegt dit wel op tegen de baten.

De resultaten zijn uit de interviews gehaald doormiddel van de vier verschillende thema's. Op basis van de thema's zijn er vragen gesteld over de ervaringen hiermee. Op deze manier kwam duidelijk naar voren wat de ervaring met het thema is per geïnterviewde. De erfcoach heeft geen ervaring met de eisen die de gemeente stelt aan een initiatief, hieruit komen dus geen resultaten naar voren. Uit alle andere ervaringen met de vier thema's van de geïnterviewde personen komen wel duidelijke resultaten naar voren. De indeling is positief, neutraal of negatief heeft wel een subjectief karakter, doordat in het indeling een mening is gevormd.

De verschillende betrokkenen waren in eerste instantie de gemeenteambtenaar, projectontwikkelaar/adviseur en twee initiatiefnemers per gemeente. Tijdens het afnemen van de interviews, bleek dat het interviewen van twee initiatiefnemers geen toegevoegde waarde had voor het onderzoek. De ervaringen zijn bij Rood voor Rood en KGO nagenoeg hetzelfde en daarnaast hebben initiatiefnemers beperkte ervaring met het beleid ten opzichte van andere betrokkenen. Daarom is er gekozen om één initiatiefnemer te interviewen en daarnaast ook een erfcoach. Een erfcoach heeft meer verschillende projecten begeleid en heeft hierdoor ook meer ervaring met het beleid. Door de extra ervaring waar op deze manier gebruik van wordt gemaakt, is de kwaliteit van het onderzoek verbeterd. Daarnaast zijn de resultaten ook betrouwbaarder doordat hierbij de ervaringen gebaseerd zijn op meerdere initiatieven, in plaats van één in geval van een initiatiefnemer.

De verschillende adviezen welke uit de interviews naar voren zijn gekomen, zijn niet gericht op het veranderen van het beleid. Het is vooral gericht op de verbetering om een traject heen. Dit gaat om meer duidelijkheid en het sneller laten verlopen van een traject. Met meer duidelijkheid over bijvoorbeeld de duur van het traject, wordt ervoor gezorgd dat het tijdsplan ook minder negatieve ervaringen oplevert.

Uit de vele verschillende ervaringen en aanbevelingen die uit de interviews naar voren zijn gekomen blijkt dat de manier van vragen stellen een sterk punt is van het onderzoek. Het waren half gestructureerde interviews waarbij ook doorggevraagd werd. De volgorde van de vragen lagen dan ook niet geheel vast. Tussen de vragen door vielen ook stiltes, zodat de geïnterviewde goed antwoord kon geven op de vragen. De geïnterviewden gaven na afloop aan benieuwd te zijn naar de resultaten van het onderzoek. Tijdens de interviews zijn er verschillende adviezen voor de gemeenten naar voren gekomen.

Om binnen de scope van het afstudeerwerkstuk te blijven, was er gekozen om twee gemeenten te onderzoeken. Vanwege de beperkte tijd is er een beperkte mate aan betrouwbare gegevens verzameld voor een goede weergave van de ervaringen binnen de provincie Overijssel. Echter zijn er wel betrouwbare gegevens uit het onderzoek naar voren gekomen, waar een vervolgonderzoek op gebaseerd kan worden. Daarnaast heeft de provincie wel een indicatie over de ervaringen met het KGO-beleid die uit dit onderzoek naar voren komen. Tijdens het inplannen, afnemen en uitwerken van de interviews is gebleken dat vooral het uitwerken van de interviews meer tijd innam dan verwacht. Wel was het goed mogelijk om een antwoord te geven op de hoofdvraag met de twee deelvragen die voor dit onderzoek geformuleerd zijn.

Naar aanleiding van het onderzoek is er een advies richting de gemeenten over het Rood voor Rood en KGO-beleid opgesteld. Het advies zal gebruikt kunnen worden binnen de gehele provincie Overijssel en waarschijnlijk zelfs daarbuiten. De andere betrokkenen hebben hier ook baat, omdat het beleid van de gemeenten hier mogelijk door verbeterd wordt. Hierdoor wordt de ervaringen met de werking van het beleid voor alle betrokkenen positiever.

## 5. Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk wordt de conclusie van het onderzoek beschreven. Daarnaast worden ook de aanbevelingen naar aanleiding van de interviews in dit hoofdstuk beschreven.

### 5.1 Conclusie

Het doel van dit onderzoek is om een advies op te stellen voor het mogelijk verbeteren van de werking van het Rood voor Rood en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving-beleid. Het doel van het onderzoek wordt behaald door de ervaringen van verschillende betrokkenen in kaart te brengen. Op basis van deze ervaringen en de interviews worden aanbevelingen opgesteld. De verschillende betrokkenen die werken met het beleid, hebben profijt van het verbeteren van de werking. De verschillende betrokkenen zijn de initiatiefnemers, projectontwikkelaars, adviseur ruimtelijke ordening, gemeenteambtenaren en erfcoaches.

In de inleiding van het afstudeerwerkstuk wordt het ontstaan van ruimtelijke ordening landelijk gebied, landschapsontsierende bebouwing (ontwikkelingen en trends landelijk gebied), het beleidskaders rijk en omgevingswet, het provinciaal beleid, de omgevingsvisies van de gemeente Olst-Wijhe en Hellendoorn, het Rood voor Rood en KGO-beleid van de gemeenten Olst-Wijhe en Hellendoorn en bestemmingsplannen weergegeven. Er zijn in totaal zeven interviews gehouden, waarvan twee met een gemeenteambtenaar, twee met initiatiefnemers en daarnaast met een adviseur ruimtelijke ordening, projectontwikkelaar en een erfcoach.

De eerste deelvraag betreft de vraag: 'wat zijn de ervaringen met betrekking tot de vier thema's rond aanvragen binnen het Rood voor Rood en KGO-beleid bij gemeente Hellendoorn bij de initiatiefnemers, projectontwikkelaars en gemeente?'. In Tabel 1 zijn de ervaringen van de geïnterviewden in één oogopslag te zien. In beide gebruikte tabellen zijn met kleuren aangegeven of de ervaringen positief, neutraal of negatief is. Groen betekent dat de ervaring positief is, beige betekent dat de ervaring negatief is en rood betekent dat de ervaring negatief is. Binnen de gemeente Hellendoorn zijn er verschillende ervaringen over de vier thema's. De ervaring met de processtappen binnen de gemeente Hellendoorn is over het algemeen positief. De adviseur ruimtelijke ordening en de projectontwikkelaar hebben een neutrale mening over de processtappen, hun ervaring is dat het doorlopen moet worden en dat het erbij hoort. De ervaring over het tijdspad is overwegend negatief, dat het tijdspad te lang is en omdat er geen duidelijkheid is over hoelang het duurt voordat er goedkeuring is vanuit de gemeente. Daarnaast is de ervaring dat de omgevingsdienst veel tijd in beslag neemt. De gemeenteambtenaar en de erfcoach zijn wel positief over het tijdspad, zij vinden dat gemeente Hellendoorn dit zo snel mogelijk doet.

De ervaring met de eisen van de gemeente zijn wisselend. De projectontwikkelaar vindt dat de eisen rondom de onderzoeken te ver gezocht zijn. De gemeenteambtenaar en de initiatiefnemers vinden de eisen goed onderbouwd. De adviseur ruimtelijke ordening vindt dat de eisen wisselend kunnen zijn per gemeenteambtenaar. De erfcoach wordt niet betrokken bij het proces met de eisen van de gemeente, zij helpt alleen aan het begin van het proces om de wens van de initiatiefnemer in beeld te brengen. De ervaring met de kosten zijn neutraal of negatief. De ervaring is dat de kosten erg hoog zijn, maar ze wel redelijk in verhouding zijn met wat men ervoor terugkrijgt. De initiatiefnemer van gemeente Hellendoorn vindt dat de kosten van de gemeente niet in verhouding zijn met het werk wat de gemeente heeft gedaan. Daarnaast vindt de gemeenteambtenaar de kosten voor het aankopen van sloopmeters veel te hoog.



Tabel 1 Gemeente Hellendoorn verhouding geïnterviewde met thema's

Gemeente Hellendoorn	Processtappen	Tijdspad	Eisen	Kosten
Gemeenteambtenaar	Duidelijk	Positief	Goed onderbouwd	Te duur
RO adviseur	Moet doorlopen	Erg lang	Wisselend	Hoort erbij
Projectontwikkelaar	Divers	Erg lang	Te diep gezocht	In verhouding
Initiatiefnemer	Goed	Erg lang	Goed	Niet in verhouding
Erfcoach	Goed	Goed	Niet bij betrokken	Neutraal

De tweede deelvraag betreft de vraag: 'Wat zijn de ervaringen met betrekking tot de vier thema's rond aanvragen binnen het Rood voor Rood en KGO-beleid bij gemeente Olst-Wijhe bij de initiatiefnemers, projectontwikkelaars en gemeente?' In Tabel 2 zijn de ervaringen van de geïnterviewden in één oogopslag te zien. De ervaring met de processtappen is ook bij gemeente Olst-Wijhe over het algemeen positief. Alleen de initiatiefnemer vindt het verloop van de processtappen moeizaam, dit komt vooral door milieuaspecten die aanvullend onderzoek nodig hebben. De ervaringen met het thema tijdspad is overwegend negatief, omdat ze het traject te lang vinden duren. Dit komt ook vaak door de milieuaspecten, waarvoor de omgevingsdienst veel tijd in beslag neemt om het goed te keuren. Daarnaast is er weinig informatie vooraf, waardoor initiatiefnemers soms met een onrealistisch plan bij de gemeente komen wat tijd kost. De projectontwikkelaar vindt ook dat hier meer duidelijkheid over moet zijn, hierdoor wordt de ervaring nog negatiever. De erfcoach was te spreken over het tijdspad, zij vindt het tijdspad over het algemeen zo snel als het kan.

De ervaringen binnen de gemeente Olst-Wijhe over de eisen zijn wisselend. De gemeenteambtenaren de adviseur ruimtelijke ordening hebben een positieve ervaring met de eisen van de gemeente. De projectontwikkelaar en de initiatiefnemers hebben een negatieve ervaring, zij vinden vooral de eisen rondom de milieuaspecten te ver gezocht. De ervaringen met de kosten zijn overwegend neutraal. De ervaring is dat de kosten in verhouding zijn, maar wel hoog. De gemeenteambtenaar vindt de kosten van de sloopmeters wel te hoog, maar zoals hij ook zegt komt dit door vraag en aanbod.

Tabel 2 Gemeente Olst-Wijhe verhouding geïnterviewde met thema's

Gemeente Olst-Wijhe	Processtappen	Tijdspad	Eisen	Kosten
Gemeenteambtenaar	Fijne werking	Wisselend	Ruimtelijke kwaliteit	Te duur
RO adviseur	Hoort erbij	Erg lang	Meedenkend	Hoort erbij
Projectontwikkelaar	Fijne werking	Erg lang	Te diep gezocht	In verhouding
Initiatiefnemer	Moeizaam	Erg lang	Te diep gezocht	In verhouding
Erfcoach	Goed	Goed	Niet bij betrokken	Neutraal

Tijdens de interviews is er veel informatie naar voren gekomen, hiermee zijn de deelvragen beantwoordt. Op basis van de bovenstaande antwoorden op de deelvragen kan de hoofdvraag: 'op welke punten kan het Rood voor Rood en KGO-beleid verbeterd worden binnen de gemeenten Olst-Wijhe en Hellendoorn met betrekking tot de vier thema's processtappen, tijdspad, eisen en kosten?' beantwoord worden. Hierin wordt besproken bij welke thema's welke ervaringen naar boven komen. De negatieve ervaringen geven aan dat er punten zijn waarin het thema kan verbeteren. Over het algemeen zijn er over de thema's processtappen, eisen en kosten positieve ervaringen. Echter zijn hier wel wat negatieve ervaringen over. De negatieve ervaring met de eisen op basis van dat het te diep gezocht is, kan niks aan veranderd worden. Dit komt omdat de aanvullende onderzoeken uitgevoerd moeten worden voor de beschermde diersoorten vanuit de gemeente. Daarnaast is het de bedoeling

dat de kosten van het plan gelijk zijn aan de baten. Hierdoor blijven de kosten in verhouding, maar wel hoog.

Er is een verbeterpunt bij de processtappen, de negatieve ervaring van e initiatiefnemer is nu dat het moeizaam kan gaan. Dit is een verbeterpunt, wanneer er meer duidelijkheid is, wordt de ervaring na verwachting ook beter. De adviseur ruimtelijke ordening, projectontwikkelaar en initiatiefnemer vinden dat het tijdsfad te lang is en dat deze korter zou kunnen worden. Het Rood voor Rood en KGO-beleid kan daarom verbeterd worden op punten met betrekking tot het tijdsfad. Deze punten zijn duidelijkheid over hoeveel tijd de gemeente in beslag neemt voor een project, de tijd die de omgevingsdienst in beslag neemt en meer duidelijkheid over mogelijkheden vooraf.

## 5.2 Aanbevelingen

In deze paragraaf worden er naar aanleiding van de resultaten en de genomen conclusie aanbevelingen gegeven voor de gemeenten in provincie Overijssel om de werking van het Rood voor Rood en het Kwaliteitsimpuls Groene omgevings-beleid te verbeteren. Om een duidelijker beeld te hebben van de ervaringen met het Rood voor Rood en KGO-beleid binnen de provincie Overijssel moet er nader onderzoek worden gedaan in de provincie. In totaal zijn er, na aanleiding van de resultaten en conclusie, zes aanbevelingen gevormd voor de gemeenten binnen Overijssel.

### - Deadlines

Om de ervaring met het Rood voor Rood en KGO-beleid positiever te maken, zou de gemeente deadlines kunnen meegeven aan de processtappen. Deze aanbeveling komt uit het interview naar voren van de projectontwikkelaar (bijlage 6). Wanneer de gemeente bijvoorbeeld een principeverzoek ontvangt, dat er per principeverzoek een standaard aantal weken staat voor de gemeente om hierop reactie te geven. Op deze manier weten de andere betrokkenen waar zij aan toe zijn. Ook kost het de gemeente op deze manier minder tijd, doordat gemeente geen vragen meer krijgt over hoelang het duurt. Waardoor ze meer tijd hebben voor andere projecten, dan kan indirect het tijdsfad van initiatieven ook korter worden.

Door het gebrek aan personeel bij de gemeente, zal de deadline erg ruim genomen moeten worden. Het is de bedoeling dat de deadlines meer duidelijkheid geven, een positievere ervaring geven met betrekking tot het tijd die de gemeente in beslag neemt en de tijd die de gemeente in beslag neemt enigszins te verkorten. Om ervoor te zorgen dat de gemeente de deadlines wel haalt, zullen er sancties opgelegd kunnen worden. De hoogte van deze sanctie zal nader bepaald moeten worden.

### - Overzicht per gemeente

Om de ervaring met het beleid te verbeteren, moet het tijdsfad van een initiatief verkort worden. De gemeenteambtenaren, initiatiefnemers en projectontwikkelaar geven aan dat het handig is dat initiatiefnemers van te voren meer informatie hebben. Wanneer een initiatiefnemer met een onrealistisch plan naar de gemeente stapt, moet de gemeente dit wel in behandeling nemen. Initiatiefnemers haken wel eens af wanneer zij horen wat de kosten zijn. Dit kost tijd wat niet nodig hoeft te zijn. Om te voorkomen dat initiatiefnemers met een onrealistisch plan naar de gemeente stappen, kan er per gemeente een overzicht gemaakt worden met hierin de mogelijkheden en de bijbehorende kosten. Het zou dan handig zijn als dit overzicht op de site van de gemeente te vinden is. Het overzicht kan ook gebruikt worden door een adviesbureau om door te sturen naar een initiatiefnemer, zodat hij/zij zelf kan nadenken over wat hun wens is. Daarmee wordt de negatieve ervaring van de initiatiefnemer over de processtappen ook minder, doordat zij dit van te voren goed in zicht hebben. Er komen op die manier minder onverwachte dingen op het pad, waardoor de ervaring niet meer moeizaam is.

- Rood voor Rood plannen goedkeuren door het College

De conclusie is dat de ervaringen met het tijdspad vooral negatief zijn, omdat deze te lang is. Om het tijdspad te verkorten en de ervaring met het Rood voor Rood en KGO-beleid positiever te maken, kan een Rood voor Rood wijzigingsplan door het bevoegde college goedgekeurd worden. Deze aanbeveling komt voort uit het interview met de erfcoach. In de meeste gevallen wordt een Rood voor Rood plan goedgekeurd door de Raad wat meer tijd kost dan wanneer het door het College goedgekeurd wordt. De Raad heeft één keer in de maand een vergadering, waardoor plannen hier altijd op moeten wachten. Het College heeft al ervaring met het plan, doordat zij ook vergaderen over de inpassing hiervan. Een nadeel zal kunnen zijn dat de Raad meer eisen aan het plan had gesteld, dat het op deze manier de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente minder bevordert dan mogelijk was. Dit zal kunnen doordat het College minder ervaring heeft met complexe plannen.

- Initiatiefnemers meteen in contact laten komen met adviesbureau

Uit het interview met de gemeenteambtenaar van Olst-Wijhe is gebleken dat initiatiefnemers eerder met een adviesbureau in contact kunnen komen. Door initiatiefnemers meteen in contact te laten komen met een adviesbureau, wordt het tijdspad verkort. Door de ervaring van een adviesbureau worden onrealistische plannen niet bij de gemeente gebracht. Het adviesbureau weet wat de gemeente verwacht van een initiatief, waardoor het plan eerder meteen wordt goedgekeurd. Wanneer de gemeente vaak naar een plan moet kijken, doordat er aanpassingen gedaan worden door een initiatiefnemer zonder ervaring, kost veel tijd. Daarnaast gaat het contact van een initiatiefnemer dan via een adviesbureau in plaats van rechtstreeks met de gemeente. Een initiatiefnemer en gemeente spreken niet dezelfde taal, wat zorgt voor miscommunicaties en ook dat vergt veel tijd van de gemeente.

- In het beleid mogelijkheden verwoorden

Uit de resultaten is naar voren gekomen dat de initiatiefnemers vooraf weinig ervaring hebben met het beleid en zich moeilijk kunnen inlezen op de site van de gemeente. Deze aanbeveling kan ervoor zorgen dat de ervaring met het beleid van de gemeente Olst-Wijhe en andere gemeenten die met een vergelijkbaar beleid worden positiever gemaakt worden. Door ervoor te kiezen om in het beleid mogelijkheden te verwoorden, kan een initiatiefnemer of projectontwikkelaar zelf het beleid doorlezen en op deze manier weten wat er mogelijk is. Op dit moment staat alleen het doel van de gemeente Olst-Wijhe verwoord in het beleid, wat veel onduidelijkheid met zich meebrengt over wat er mogelijk is binnen een gemeente. Wanneer het van tevoren duidelijk is bij een initiatiefnemer, komt de initiatiefnemer ook minder snel met een onrealistisch plan bij de gemeente.

- Omgevingsdienst eerder betrekken bij een plan

Uit het interviews met de adviseur en erfcoach kwam naar voren dat de omgevingsdienst eerder bij het plan betrokken kan worden. Op dit moment kijkt de omgevingsdienst pas wanneer het plan goedgekeurd is naar de milieuaspecten. Dit zorgt ervoor dat het plan dan een lange tijd stilligt. De omgevingsdienst heeft acht weken de tijd om een plan goed te keuren, maar doordat er te weinig werknemers zijn kan dit langer duren. Wanneer de omgevingsdienst eerder bij het plan betrokken wordt, is de wachttijd op de omgevingsdienst kleiner of zelf verdwenen. Dit komt omdat het plan dan door kan gaan terwijl de omgevingsdienst bezig is met het goedkeuren van de milieuaspecten.

## Bronnenlijst

- AlleCijfers. (2022). *Informatie gemeente Deventer*. Opgehaald van allecijfers.nl: [https://allecijfers.nl/gemeente/deventer/#:~:text=Het%20aantal%20inwoners%20in%20de,2022%20\(dat%20is%2047%25\)](https://allecijfers.nl/gemeente/deventer/#:~:text=Het%20aantal%20inwoners%20in%20de,2022%20(dat%20is%2047%25)).
- AlleCijfers. (2022). *Informatie gemeente Hellendoorn*. Opgehaald van AlleCijfers: [https://allecijfers.nl/gemeente/deventer/#:~:text=Het%20aantal%20inwoners%20in%20de,2022%20\(dat%20is%2047%25\)](https://allecijfers.nl/gemeente/deventer/#:~:text=Het%20aantal%20inwoners%20in%20de,2022%20(dat%20is%2047%25)).
- AlleCijfers. (2022). *Informatie gemeente Olst-Wijhe*. Opgehaald van allecijfers.nl: <https://allecijfers.nl/gemeente/olst-wijhe/>
- Amiraal, H. (2014, juni 05). *Geschiedenis ruimtelijke ordening*. Opgehaald van prezi: <https://prezi.com/zhp525upohpl/geschiedenis-ruimtelijke-ordening/>
- CBS. (2021, 01 13). *Geen bedrijfsopvolger voor meer dan 16 duizend boerderijen*. Opgehaald van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/02/geen-bedrijfsopvolger-voor-meer-dan-16-duizend-boerderijen>
- Dalfsen, G. (2022). *Omgevingsvisie 1.0*. Opgehaald van omgevingsvisiedalfsen: <https://www.omgevingsvisiedalfsen.nl/omgevingsvisie-dalfsen1/home>
- De Raad van de gemeente Hellendoorn. (2020). *Beleidsregel Beleid Nieuw Buitengebied*. Nijverdal: Gemeente Hellendoorn.
- Gemeente Deventer. (2021, januari 27). *Samenvatting omgevingsvisie Deventer*. Opgehaald van omgevingswet.deventer: <https://omgevingswet.deventer.nl/omgevingsvisie>
- Gemeente Hellendoorn. (2022). *Hellendoorn Natuurlijk Avontuurlijk*. Nijverdal: Gemeente Hellendoorn.
- Gemeente Olst-Wijhe. (2022). *Plan van Aanpak Omgevingsvisie*. Olst Wijhe: Gemeente Olst-Wijhe.
- Gemeente Raalte. (2021, november 16). *Beleidsnota Erven in Beweging 2021*. Opgehaald van overheid: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR671169#:~:text=Doel%20van%20de%20regeling%20is,erf%20in%20aanmerking%20te%20komen>.
- Gemeenteraad van Olst-Wijhe. (2014). *Ruimtelijke kwaliteit 'de kunst van het verleiden'*. Olst-Wijhe: Gemeente Olst-Wijhe.
- Goumans, P. (2015, 09 23). *Melkquotums vervallen, melkveehouderij toch aan banden*. Opgehaald van Hekkelman.nl: <https://www.hekkelman.nl/blog/agrarischezaken/melkquotum-vervallen-melkveehouderij-toch-aan-banden/>
- Kenniscentrum InfoMil. (2022). *Uitleg bestemmingsplan*. Opgehaald van infomil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/bestemmingsplan/uitleg/>
- Koningsrelaties, M. v. (2019, juni). *Nationale omgevingsvisie*. Opgehaald van denationaleomgevingsvisie: <https://www.denationaleomgevingsvisie.nl/publicaties/novi-stukken+publicaties/handlerdownloadfiles.ashx?idnv=1452073>
- Kuijpers, M. (2014, november 09). *Sicco Mansholt Een goede Europeaan*. Opgehaald van Sicco-mansholt: <https://sicco-mansholt.hetnieuweinstituut.nl/nl>

- Merkus, J. (2021, juli 06). *Een introductie tot kwalitatief onderzoek*. Opgehaald van Scribbr: <https://www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/kwalitatief-onderzoek/>
- Merkus, J. (2021, november 12). *Vershil tussen kwalitatief & kwantitatief onderzoek*. Opgehaald van Scribbr: <https://www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/kwalitatief-vs-kwantitatief-onderzoek/>
- Mr. O.J.R.J. Huitema, M. R. (2013). *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*. Dinkelland: Overheid.
- Mulder, M. (2014, 02 17). *De storm Sicco Mansholt en het Nederlandse boerenlandschap*. Opgehaald van archined: [https://www.archined.nl/2014/02/de-storm-sicco-mansholt-en-het-nederlandse-boerenlandschap/#:~:text=Uiteindelijk%20leidde%20het%20landbouwbeleid%20tot,graanbergen\)%20en%20een%20verwoeste%20natuur](https://www.archined.nl/2014/02/de-storm-sicco-mansholt-en-het-nederlandse-boerenlandschap/#:~:text=Uiteindelijk%20leidde%20het%20landbouwbeleid%20tot,graanbergen)%20en%20een%20verwoeste%20natuur)
- Nijmeijer, R. (2022, Juni 5). Verkennd gesprek met experts KGO-beleid. (A. Elshof, Interviewer)
- Nolten, S. (2022, april 6). *Wet ruimtelijke ordening en omgevingswet Overijssel*. Opgehaald van overijssel: <https://www.overijssel.nl/onderwerpen/omgeving/wet-ruimtelijke/>
- Overheid. (2022). *Wet ruimtelijke ordening*. Opgehaald van wetten.overheid: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/2021-07-01>
- Overijssel. (2022). *Kengetallen provincie Overijssel*. Opgehaald van overijssel: <https://www.overijssel.nl/over-overijssel/info-overijssel/kengetallen-provincie-overijssel/#:~:text=Overijssel%20is%203.421%20km%C2%B2%20groot,Overijssel%20heeft%2025%20gemeenten>.
- Plaatsengids. (2020). *Deventer*. Opgehaald van Plaatsengids: <https://www.plaatsengids.nl/deventer/#:~:text=In%20totaal%20zijn%20dit%201,welke%20bri%20je%20ernaar%20kijkt>.
- Plaatsengids. (2020). *Hellendoorn*. Opgehaald van Plaatsengids: <https://www.plaatsengids.nl/hellendoorn>
- Plaatsengids. (2020). *Olst-Wijhe*. Opgehaald van Plaatsengids: <https://www.plaatsengids.nl/olst-wijhe/#:~:text=%2D%20De%20gemeente%20Olst%2DWijhe%20omvat,8%20dorpen%20en%2008%20buurtschappen>.
- Provincie Overijssel. (2013, 08 27). *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*. Opgehaald van lokaleregelgeving.overheid.nl: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR305339>
- Provincie Overijssel. (2022). *Historie provincie Overijssel*. Opgehaald van overijssel: <https://www.overijssel.nl/over-overijssel/info-overijssel/historie-provincie/>
- Provincie Overijssel. (2022, februari 1). *Omgevingsvisie Overijssel*. Opgehaald van overijssel: <https://www.overijssel.nl/onderwerpen/omgeving/omgevingsvisie/>
- Raalte, G. (2012, 10 18). *Beleidsnota Rood voor Rood*. Opgehaald van raalte.nl: <https://www.raalte.nl/sites/default/files/Rood-voor-Rood-regeling.pdf>
- Raalte, G. (2020, oktober). *Omgevingsvisie Horizon gemeent Raalte*. Opgehaald van raalte.nl: <https://www.raalte.nl/sites/default/files/Omgevingsvisie-Horizon-gemeente-Raalte-2040.pdf>

- Rijksoverheid. (2020, 11 03). *Regeling gerichte opkoop veehouderijen gestart*. Opgehaald van rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/11/03/regeling-gerichte-opkoop-veehouderijen-gestart#:~:text=In%202021%20komt%20nog%20een,provincie%20als%20piekbelaster%20zijn%20aangemerkt>.
- Rijksoverheid. (2022). *Beleid ruimtelijke ordening*. Opgehaald van rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/beleid-ruimtelijke-ordening>
- Rijksoverheid. (2022). *NOVI: 1 visie voor het omgevingsbeleid van Nederland*. Opgehaald van rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/nationale-omgevingsvisie>
- Smidt, T. G. (2020). *Inventarisatie leegstand agrarisch vastgoed Overijssel*. Wageningen: WUR.
- Stevens, J. (2019, 08). *Belangrijke adviespunten bij bedrijfsbeëindiging melkveehouders*. Opgehaald van HBO-kennisbank: [file:///C:/Users/anouk/Downloads/file\\_2.146525\\_001.pdf](file:///C:/Users/anouk/Downloads/file_2.146525_001.pdf)
- Verploegen, H. (2019, 06 01). *Stoppende boeren dupe va fosfaatoverschrijging*. Opgehaald van gelderlander: <https://www.gelderlander.nl/beuningen/stoppende-boeren-dupe-van-fosfaatoverschrijding~a4313553/>

## Bijlage 1: Interviewvragen

### Ambtenaren van de gemeente Olst-Wijhe

Inleidende vragen:

1. Wat is uw functie binnen de gemeente?
  2. Hoeveel Rood voor Rood/KGO projecten heeft u begeleid binnen de gemeente Hellendoorn/Olst-Wijhe?
- 
1. Wat is het doel binnen de gemeente met betrekking tot initiatieven binnen het KGO en Rood voor Rood beleid?
  2. In hoeverre wordt dit doel behaald?
  3. Werken jullie met processtappen binnen het KGO-beleid?
  4. Wat zijn uw ervaringen over de processtappen binnen het beleid?
  5. Kunnen sommige stappen parallel lopen waardoor plannen eerder gerealiseerd worden?
  6. Wat zijn uw ervaringen met betrekking tot het tijdspad binnen het beleid?
  7. Hoelang duurt het doorlopen van de procedure van idee tot bestemmingsplanwijziging?
  8. Wat zijn uw ervaringen over de kosten voor de initiatiefnemer?
  9. Hoe worden deze kosten bepaald?
  10. Welke eisen zijn er met betrekking tot het KGO-beleid?
  11. Wat zijn uw ervaringen met de eisen die de gemeente stelt aan een initiatief?
  12. Waar lopen projecten op vast die niet afgerond worden?
  13. Hoe passen jullie het beleid toe? (Afwegingsprincipes of interne richtlijnen)
  14. Zijn er zaken die u opvallen binnen het Rood voor Rood/KGO-beleid?
  15. Wat zou u anders willen binnen het beleid?
  16. Hoe zou u deze verandering invullen?

### Ambtenaren van de gemeente Hellendoorn

Inleidende vragen:

1. Wat is uw functie binnen de gemeente?
  2. Hoeveel Rood voor Rood/KGO projecten heeft u begeleid binnen de gemeente Hellendoorn/Olst-Wijhe?
- 
1. Wat is het doel binnen de gemeente met betrekking tot initiatieven binnen het KGO en Rood voor Rood beleid?
  2. In hoeverre wordt dit doel behaald?
  3. Wat zijn uw ervaringen over de processtappen binnen het beleid?
  4. Kunnen sommige processtappen parallel lopen waardoor plannen eerder gerealiseerd worden?
  5. Wat zijn uw ervaringen met betrekking tot het tijdspad binnen het beleid?
  6. Hoelang duurt het doorlopen van de procedure van idee tot bestemmingsplanwijziging?
  7. Wat zijn uw ervaringen over de kosten voor de initiatiefnemer?
  8. Hoe worden deze kosten bepaald?
  9. Welke eisen zijn er met betrekking tot het KGO-beleid?
  10. Wat zijn uw ervaringen met de eisen die de gemeente stelt aan een initiatief?

11. Waar lopen projecten op vast die niet afgerond worden?
12. Zijn er zaken die u opvallen binnen het Rood voor Rood/KGO-beleid?
13. Wat zou u anders willen binnen het beleid?
14. Hoe zou u deze verandering invullen?

### **Initiatiefnemers**

Inleidende vragen:

1. Wat is uw woonplaats?
  2. Welke ontwikkeling heeft er plaatsgevonden met welk beleid?
- 
1. Welk doel had u met het initiatief?
  2. In hoeverre is dit doel behaald?
  3. Wat zijn uw ervaringen over de processtappen met betrekking tot het initiatief?
  4. Wat zijn uw ervaringen met betrekking tot het tijdsfad binnen het beleid?
  5. Hoelang duurde het project van idee tot bestemmingsplan?
  6. Wat zijn uw ervaringen over de kosten met betrekking tot het initiatief?
  7. Wat zijn uw ervaringen over de eisen van de gemeente met betrekking tot het initiatief?
  8. Zijn er nog onderdelen die u bij zijn gebleven?
  9. Wat zou u anders willen binnen het beleid?
  10. Hoe zou u deze verandering invullen?

### **Projectontwikkelaar/adviseurs**

Inleidende vragen:

1. Wat houdt uw werk in met betrekking tot het Rood voor Rood en KGO-beleid?
  2. In welke gebieden voert u ontwikkelingen uit?
  3. Wat voor projecten heeft u begeleid/uitgevoerd? (Rood voor Rood en/of KGO)
  4. Heeft u ervaring met de gemeente Olst-Wijhe en Hellendoorn?
- 
1. Wat is uw doel tijdens een project?
  2. In hoeverre wordt dit doel behaald?
  3. Wat zijn uw ervaringen met betrekking tot de processtappen binnen het beleid?
  4. Wat zijn uw ervaringen met betrekking tot het tijdsfad binnen het beleid?
  5. Hoelang duren de plannen gemiddeld van idee tot bestemmingsplan?
  6. Wat zijn uw ervaringen met betrekking tot de kosten binnen het beleid?
  7. Wat zijn uw ervaringen met betrekking tot de eisen die de verschillende gemeenten stellen?
  8. Waar lopen projecten op vast die niet afgerond worden?
  9. Zijn er nog opvallende zaken binnen de gemeente Olst-Wijhe of Hellendoorn die u bij zijn gebleven?
  10. Wat zou u anders willen binnen het beleid?
  11. Hoe zou u deze veranderingen invullen?



## Bijlage 2: Codering interviews

<b>Open coderen</b>	<b>Aantal</b>
Deadlines	1
Divers	1
Duidelijk	1
Eerst langs de Raad	1
Eisen	8
Enige manier realiseren bouwkaavel	1
Flexibiliteit	1
Gelijk behandeld	1
Goede wijzigingsbevoegdheid	1
Helder	1
Het kan uit	1
Kosten	10
Kosten sloopmeters te hoog	2
Leges	1
Meedenkend	1
Negatieve ervaring	13
Neutrale ervaring	14
Niet in verhouding	1
Niet langs Raad	1
Onduidelijk	1
Pijnpunt	1
Processtappen	10
Positieve ervaring	13
Redelijk	1
Snel goedgekeurd	1
Stroperig	1
Te hoog	1
Tijdrovend	1
Tijdspad	10
Wisselend	1
Zo snel mogelijk	1

<b>Axiaal coderen</b>	<b>Aantal</b>
Negatief eisen	3
Negatief kosten	3
Negatief processtappen	1
Negatief tijdspad	6
Neutraal eisen	3
Neutraal kosten	7
Neutraal processtappen	3
Neutraal tijdspad	1
Positief eisen	4
Positief processtappen	6
Positief tijdspad	3

Citaat	Open code	Axial code
"Mijn ervaring met betrekking tot het stappenplan is erg positief. Bij ons worden plannen aan het begin al aan de Raad voorgelicht."	Positieve ervaring, processtappen	Positief processtappen
"Mijn ervaring met de processtappen is goed. Wat ik in Hellendoorn mooi vind, is dat het principeverzoek meteen langs de Raad gaat. Ik denk dat je op die manier meteen duidelijkheid hebt voor de initiatiefnemers."	Positieve ervaring, processtappen, eerst langs de Raad	Positief processtappen
"De ervaring was over het algemeen positief, omdat wij een plan indiende wat wij heel mooi vonden en de gemeente dit ook vond was het snel goedgekeurd."	Positieve ervaring, processtappen, snel goedgekeurd	Positief processtappen
"De processen zijn helder. Dat is prima om mee te werken. Het is duidelijk en omdat je elke keer met hetzelfde werkt, werkt het wel fijn."	Positieve ervaring, processtappen, duidelijk	Positief processtappen
"Eigenlijk ben ik van mening dat de processtappen doorlopen moeten worden en dat dit erbij hoort. Het is iets wat tijdrovend is, maar wel uitgevoerd moet worden."	Neutrale ervaring, processtappen, tijdrovend	Neutraal processtappen
"Dit is heel wisselend, maar over het algemeen positief. Mensen houden er wel rekening mee dat het wat langer kan duren"	Positieve ervaring, tijdspad	Positief tijdspad
"Ik denk dat iedereen het altijd sneller wil. Ik denk dat het wel netjes is, de initiatiefnemer wil altijd sneller maar dat kan niet zomaar."	Positieve ervaring, tijdspad, snel mogelijk	Positief tijdspad
"Dat is wat minder, we hebben nu bijvoorbeeld wat aanvragen liggen met Rood voor Groen, hier wordt natuur ontwikkeld. Dat is een moeilijkere vraag, omdat dit niet in opgenomen in het beleid. Hiermee moeten ze ook naar de provincie, bij de provincie weten ze het eigenlijk ook niet precies. Hierdoor wordt het project erg stroperig en duurt het lang"	Negatieve ervaring, tijdspad, stroperig	Negatief tijdspad
"Daar zit wel het pijnpunt, de deadlines kunnen niet gesteld worden. Heel de wereld heeft deadlines en bij de gemeente is dit gewoon niet af te spreken."	Negatieve ervaring, tijdspad, deadlines	Negatief tijdspad
"Wanneer je eenmaal bent begonnen wil je ook gewoon klaar zijn. Aan het begin duurde het wel wat lang, dat lag volgens mij vooral aan het adviesbureau. Nog voor de Raad, in de beginfase."	Negatieve ervaring, tijdspad	Negatief tijdspad

“Meestal zijn de eisen goed in onderbouwd. Er ligt goed tekenwerk, vaak moet je nog wel even doorvragen over het soort te ontwikkelen natuur wanneer het over natuur gaat.”	Positieve ervaring, eisen, goed onderbouwd	Positief eisen
“Daar hadden wij geen problemen mee. De erfontwikkelaar heeft een plan gemaakt en die vonden wij erg mooi.”	Positieve ervaring, eisen,	Positief eisen
“Ook dat scheelt weer per gemeente. Ook scheelt dit wel per ambtenaar, in hoe streng ze in plannen zitten.”	Neutrale ervaring, eisen	Neutraal eisen
“Dat zal in mijn ogen wel iets vrijer kunnen. Uiteindelijk is het allemaal geld, net als met de spreekwiesjes die erin zitten. Zo lopen de kosten met duizenden snel op.”	Negatieve ervaring, eisen, te ver gezocht	Negatief eisen
“Dat maakt dat de kosten van de gemeente hoger liggen, maar die kosten maar je dan bij ons weer niet. Op zich valt het dan wel mee. Het enige wat wel een beetje minder is, dat je voor elk initiatief dezelfde leges kosten betaald.”	Neutrale ervaring, kosten	Neutrale ervaring
“Ik verwacht dat het uit kan met de kosten. Het zijn complete kosten dus die advieskosten zitten denk ik redelijk in verhouding. Je vraagt je soms wel af over de extra vragen die gedaan moeten worden, dat ze dan ook niet naar al die details willen zoeken als er al geen handjes genoeg zijn.”	Neutrale ervaring, kosten, in verhouding	Neutraal kosten
“Gemeenten is Hellendoorn redelijk, dat is €5.500. De sloopkosten vind ik echt veel te hoog, die zijn nu bijna €150 per vierkante meter.”	Neutrale ervaring, kosten, redelijk	Neutraal kosten
“De kosten worden nu te hoog.”	Negatieve ervaring, kosten, te hoog	Negatief kosten
“Of het uit kan vind ik moeilijk te zeggen. De gemeente maakt kosten en dergelijke, maar ik vind het wel gewoon hele bedragen. De gemeente krijgt ook nog een vergoeding omdat wij aan die saneringsregeling mee deden. Dan vind ik eigenlijk dat het heel veel kost.”	Negatieve ervaring, kosten, niet in verhouding	Negatief kosten
“Ik vind dat de processtappen duidelijk zijn en goed werken. Het is goed dat met behulp van de processtappen de projecten langs dezelfde weg gaan binnen de gemeente, omdat op deze manier de projecten allemaal gelijk worden behandeld.”	Positieve ervaring, processtappen, gelijk behandeld	Positief processtappen
“De processen zijn helder. Dat is prima om mee te werken. Het is duidelijk en omdat je elke keer met hetzelfde werkt, werkt het	Positieve ervaring, processtappen, helder	Positief processtappen

wel fijn. Daarnaast zijn de stappen per gemeente wel met elkaar te vergelijken alleen de volgorde is soms wat anders.”		
“Ik heb iets minder ervaring met Olst-Wijhe, maar daarover is mijn ervaring ook wel positief. Vergeleken met Hellendoorn, is het wel jammer dat hier het plan niet eerst langs de Raad gaat.”	Positieve ervaring, processtappen, niet langs Raad	Positief processtappen
“Olst-Wijhe doen we best veel projecten. Olst-Wijhe heeft goede wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het beleid. Als het hierbinnen past is het eigenlijk vrij simpel.”	Positieve ervaring, processtappen, goede wijzigingsbevoegdheid	Positief processtappen
“Je bent er gewoon een adviesbureau bij nodig, alleen kun je het niet. Zo’n bureau kennen mensen bij de gemeente en hebben de juiste ingangen. Daarnaast kunnen ze ook beter overleggen in de vaktaal. Het is gewoon het opstellen van het hele plan, door alle onderzoeken komt er veel bij kijken. Al die flauwekul vind ik.”	Negatieve ervaring, processtappen, komt veel bij kijken	Negatief processtappen
“Ik denk dat iedereen het altijd sneller wil. Ik denk dat het wel netjes is, de initiatiefnemer wil altijd sneller maar dat kan niet zomaar.”	Positieve ervaring, tijdspad, zo snel mogelijk	Positief tijdspad
“Maatwerk kost tijd en dat geeft ook wat onzekerheid. Dat is heel wisselend per plan. De ene loopt er heel soepel doorheen en die is met een jaar wel afgerond. De ander heeft wat meer tijd nodig om ook in samenspraak tot een compromis te komen.”	Neutrale ervaring, tijdspad, wisselend	Neutraal tijdspad
“Dat is wat minder, we hebben nu bijvoorbeeld wat aanvragen liggen met Rood voor Groen, hier wordt natuur ontwikkeld. Dat is een moeilijkere vraag, omdat dit niet in opgenomen in het beleid. Hiermee moeten ze ook naar de provincie, bij de provincie weten ze het eigenlijk ook niet precies. Hierdoor wordt het project erg stroperig en duurt het lang.”	Negatieve ervaring, tijdspad, stroperig	Negatief tijdspad
“Daar zit wel het pijnpunt, de deadlines kunnen niet gesteld worden. Heel de wereld heeft deadlines en bij de gemeente is dit gewoon niet af te spreken.”	Negatieve ervaring, tijdspad, pijnpunt, deadlines	Negatief tijdspad
“Ja, daar (op het tijdspad) verkijk je je altijd op. Daar hebben we drie jaar over gedaan en op het laatste wringt het nog aan alle kanten, omdat ze vast zaten om in januari te slopen.”	Negatieve ervaring, tijdspad	Negatief tijdspad
“Het is aan de ene kant heel soepel. Maar er zit wel een kwalitatieve beoordeling aan	Positieve ervaring, eisen, flexibiliteit	Positief eisen

of een plan in ons ogen haalbaar en realistisch is. Wij hebben een kwalitatieve beoordeling wat flexibiliteit geeft en waarvan we weten dat de bedoeling goed is."		
"In Olst-Wijhe hebben wij wel goede ervaringen met de ambtenaren en zij denken ook wel goed mee. Hier kun je makkelijk aan de voorkant overleggen wat er nodig is."	Positieve ervaring, eisen, meedenkend	Positief eisen
"Dat vind ik eigenlijk heel divers per plan. Het ene moet je heel veel indienen en wordt het hemd van het lijf gevraagd, het andere moment is het een keer knippen en je bent klaar. Het eisenpakket vind ik vooral heel divers."	Negatieve ervaring, eisen, divers	Negatief eisen
"Je verkijkt je toch op de ingewikkeldheid van het proces. Met alle natuurtoetsen en de scans die uitgevoerd worden. Daarnaast ook de vogels die er dan toch blijken te zitten. Daar wordt ook standaard in het verhaal meegenomen, de afwatering en de landschapswaarde. Daar kun je niet zoveel mee, dat is gewoon een standaardverhaal."	Negatieve ervaring, eisen, onduidelijk	Negatief eisen
"Ja, nou in Olst-Wijhe die heeft eigenlijk een beleid dat wij als advies de toelichting aanleveren maar dat zij zelf de regels en de verbeelding doen. Dat maakt dat de kosten van de gemeente hoger liggen, maar die kosten maar je dan bij ons weer niet. Op zich valt het dan wel mee. Het enige wat wel een beetje is, dat je voor elk initiatief dezelfde leges kosten betaald."	Neutrale ervaring, kosten, leges	Neutraal kosten
"Ik verwacht dat het uit kan met de kosten. Soms gaan ze wel erg de diepte in om te kijken of er heel misschien wat is. Daar vind ik wel wat van, maar het heeft ook wel wat te maken met mijn platheid."	Neutrale ervaring, kosten, het kan uit	Neutraal kosten
"De kosten zijn wel erg hoog, maar het is de enige manier om een bouwkaavel te krijgen en dat heeft ook een bepaalde waarde. Op die manier verdien je je geld wel weer terug."	Neutrale ervaring, kosten, enige manier realiseren bouwkaavel	Neutrale ervaring
"De kosten van de sloopmeters vind ik echt veel te hoog, die zijn nu bijna €150 meter."	Neutrale ervaring, kosten, kosten sloopmeters te hoog	Neutrale mening
"Ja voor zover wij daarover inzicht hebben, is inderdaad het uitgangspunt dat wij daar een balans in vinden."	Negatieve ervaring, kosten, kosten sloopmeters te hoog	Negatieve mening

## Bijlage 3: Interview ambtenaar gemeente Hellendoorn

### Interview Patrick Drent, ambtenaar gemeente Hellendoorn

Datum: 01-06-2022  
Plaats: Gemeentehuis Hellendoorn, Nijverdal  
Tijd: 11:00u

P: Patrick Drent (geïnterviewde)

A: Anouk Elshof (interviewer)

A: Ik heb gekozen voor de gemeente Olst-Wijhe en Hellendoorn omdat deze toch wel erg verschillen van elkaar qua opstelling van het beleid. Hellendoorn heeft natuurlijk het stappenplan en Olst-Wijhe heeft een heel open gemeentelijk beleid.

P: Ja, het stappenplan is geen keurslijf, maar meer een handreiking aan mensen om te komen tot een goed plan. Als je een stappenplan niet letterlijk gebruikt en je presenteert een goed plan. Of je sloopt gewoon voldoende vierkante meters. Dan voldoet het aan het beleid en dan ben je er.

A: Nee precies, Olst-Wijhe heeft ook geen meters in hun beleid. Hun nemen alleen doelen en ambities op in het beleid. En ze nemen het KGO-beleid van Overijssel aan. In het beleid van gemeente Hellendoorn staat het wel duidelijk.

P: Klopt, van de kosten verhouding zijn wij bewust van afgestapt, omdat het om ruimtelijke kwaliteit gaat voor de gemeente. Wat er eerder bij ons gebeurde is dat hier te veel op gefocust werd. Bodemsanering en asbest werd ingebracht om de kosten zo hoog mogelijk op de balans te krijgen. Wanneer je dan buiten kwam, vroeg je je af wat er nou terecht was gekomen van de kwaliteit. Toen hebben we het beleid buitengebied meer kwalitatief ingestoken. We vragen dus niet meer naar kosten, maar kijken echt naar de ruimtelijke kwaliteit. De gemeenteraad en de buurman willen toch de kwaliteit.

A: Precies, voor de buurman en de gemeenteraad zijn de kosten minder belangrijk. Maar voor de initiatiefnemers is dit toch wel belangrijk, als de kosten te hoog worden is het niet meer rendabel.

P: Wanneer de kosten echt te hoog worden, gaan we hierover in overleg. Meestal vallen de kosten wel mee, want die asbestsanering die schuren moeten sowieso gesloopt worden. En de bodemsanering valt over het algemeen ook wel mee in het agrarisch buitengebied.

A: Ik heb natuurlijk nog niet zoveel ervaring en ik weet het nog niet uit mijn hoofd. Voor nu is dat eigenlijk nog wel goed, omdat je wel blanco in het onderzoek gaat. Later we maar beginnen met de inleidende vragen. Wat is uw functie binnen de gemeente?

P: Ik ben beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling bij de gemeente Hellendoorn. Dus bestemmingsplannen, ruimtelijke onderbouwingen, bestuurlijke besluitvorming het is lekker breed. Van alles wat.

A: Ja precies, en hoeveel projecten heeft u dan ongeveer begeleid met betrekking tot Rood voor Rood en KGO?

P: Een stuk of 10 denk ik.

A: Oké dat is best wel veel. Vanaf het begin tot eind? Dat is dan best veel.

P: Jawel, het merendeel was uiteindelijk ook echt goed. Sommige plannen worden toch uiteindelijk echt niks. Dat komt vooral door de hoge prijzen voor de sloopmeters en de bouwkosten zijn ook erg hoog. Mensen met een kleine portemonnee vallen dan al af.

A: Nee precies, dat is dan al onmogelijk. Dit waren eigenlijk de inleidende vragen. Wat is het doel vanuit de gemeente met betrekking tot de projecten die met het KGO-beleid uitgevoerd zijn?

P: In één term is het ruimtelijke kwaliteit, dat is een lekker overkoepelende term. Maar wat je uiteindelijk wil is die oude bebouwing weg en daar iets moois voor terug. Meestal zijn dat toch wel woningen, hier is toch wel veel behoefte aan. Nieuwe agrarische bedrijven komen eigenlijk bijna nooit voor. We hebben ook wel wat plannetjes voor nieuwe bedrijvigheid of uitbreiding.

A: Veel minder denk ik?

P: Jawel, meestal is het echt wel woningbouw. Kwaliteit is dan de key.

A: Logisch en duidelijk. In hoeverre wordt dit doel behaald?

P: Eigenlijk wordt het doel altijd behaald, anders gaat het plan niet door. Meestal slaagt het ook echt wel omdat je het samen doet met de initiatiefnemers. Wij zullen nooit, want dat heeft geen zin, een plan opdringen. Dat is ook het doel van het buitengebied, dat mensen zelf na gaan denk over wat het gebied nodig heeft. Dit gaat dan met name vanuit de gebiedskenmerken. Wat vind je zelf leuk is ook belangrijk, je wil mensen niet een boomgaard door de strot drukken terwijl zij hier niet op zitten te wachten. Een bos als ze dat zelf niet zien zitten is hetzelfde geval. Er is veel maatwerk bij betrokken, dan slaagt het wel. Wij hebben ook geen zin om achteraf veel te handhaven op iets wat je hebt afgesproken wat er niet komt.

A: Zit hier nog een tijd op?

P: Nee, hier zit geen tijd op. Dat moet echt voor altijd.

A: Bijvoorbeeld het inrichtingsplan moet ook voor altijd?

P: Ja, dat verbinden we als voorwaardelijke verplichting zoals dat gerealiseerd moet worden en in stand gehouden moet worden. Dan krijgt het dus ook die bestemming erop. Dus het meeste slaagt wel

A: En met die sloopmeters, dat het soms de ruimtelijke kwaliteit tegenvalt. Dat is meer het verleden of is dat nu nog steeds?

P: Nou ja, daar telt niet mee dat die prijzen zo omhoog zijn gegaan. We hebben best wel veel verzoeken om nieuwe bebouwing in het buitengebied. Het makkelijkste is gewoon om ergens m<sup>2</sup> sloopmeters te kopen. Maar dan krijg je twee weken later weer een belletje van ja, ze vragen hier €150 voor vierkante meter voor. Dan heb je alleen maar sloopmeters en voor de rest nog niks.

A: Dat heb ik inderdaad ook wel eens gehoord. Dus de ruimtelijke kwaliteit is eigenlijk altijd wel goed?

P: Ja, tegenwoordig is dit eigenlijk altijd wel goed.

A: Dit is de bedoeling natuurlijk ook van de gemeente.

P: Soms kiest iemand voor een glazen kubus achtige woning. Hoeverre wil je daarop sturen als overheid van hoe een woning eruit moet zien. Daar blijven ook gewoon smaken verschillen. Wij kijken vooral naar wat hoger abstractieniveau, het aantal m<sup>2</sup> bebouwing is er op achteruit gegaan. Stikstof is dan ook achteruitgegaan, wat weer positief is voor de gemeente.

A: Ja, precies en daar gaat het dan ook vooral om. Dan gaan we nu naar de ervaringen. Als eerste wat zijn uw ervaringen met betrekking tot het proces, over de stappen en het tijdsplan.

P: Dit is heel wisselend, maar over het algemeen wel positief. Mensen houden er wel rekening mee dat het wat langer kan duren. Tuurlijk zit er altijd een spelletje dat iemand op de eerste rang wil. Bijvoorbeeld ik wil een nieuwe woning en ik leg hier een houtwal voor aan van 200 strekkende meter. Dat wordt hem niet. Daar zit nog wel een heel verschil in. Wat ik wel echt merk is dat het een feestje voor de elite is geworden. Dit was het al wel, want sociale woningbouw deed je nooit via Rood voor Rood, maar je hebt gewoon geld nodig om die boer ertoe te bewegen dat die meedoet. Anders komen er caravans in of drugs.

A: Ja precies, daar hebben wij laatst nog les over gehad.

P: Ja, dat komt echt voor hoor. Dat zien we toch wel eens gebeuren, zelden maar wel eens. Je ziet wel dat boeren wel worden benaderd. Dan zeggen ze ik huur jouw schuur, maar verder moet je geen vragen stellen.

A: Ja precies, dan worden mensen aangesproken voor meer geld en dan worden ze eigenlijk overgehaald. Wordt het stappenplan altijd gevolgd?

P: Nee, meestal niet. Het is ook geen eis maar meer een handreiking. Het is ook een beetje geschreven voor de leek. De meeste bureaus en ontwikkelaars weten wel waarnaar gekeken wordt. Het stappenplan wordt niet letterlijk gevolgd, dat is ook prima wanneer de basis prima is.

A: Eigenlijk loop je de stappen altijd al door. Bij elke gemeente wel. Wat zijn de ervaringen met de kosten voor de initiatiefnemer?

P: Die worden nu te hoog.

A: Vooral met de sloopmeters dan neem ik aan?

P: Ja dat klopt. Ik denk dat in de komende jaren meer agrarische bebouwing vrijkomt, door subsidie die eraan komt voor de sanering. Dan komen er meer vierkante meters vrij, die kun je soms wel

inzetten voor Rood voor Rood. Afhankelijk wat die subsidie zegt. Sommige subsidies geven je wel nog toestemming om de sloopmeters te gebruiken voor Rood voor Rood en sommige niet.

A: Nee precies dan blijven er geen meters meer over als dat niet mag.

P: Nee en nu zie je ook wel dat de prijs van de sloopmeters de pan uit rijst. Daarbij komen dan de bouwkosten en de kosten voor het bouwrijp maken van de grond. Ja, dat is echt heel veel.

A: Dan kan het ook bijna niet meer in balans komen met het moment wanneer je de woning verkoopt. En soms willen mensen er ook echt zelf in blijven wonen, dan is al helemaal heel duur. Pas wanneer je het huis verkoopt heb je het weer terug.

P: Wat je nu ziet is dat meer mensen een beroep gaan doen op KGO. Dat is heel lastig, want met Rood voor Rood is het duidelijk 1000 m<sup>2</sup> slopen. Maar wat is dan een goede balans voor de natuur, hoeveel grond heb jij. Wat kun je daarmee binnen je eigen perceel kan doen. Ook moet het passen binnen het landschap. KGO is dus veel lastiger.

A: Zijn er iets van richtlijnen wat er gebruikt wordt?

P: Ja, dat is lastig. Voor één woning moet je toch wel denken aan 2 hectare bos.

A: En extensief? Wij hebben bijvoorbeeld 13 hectare weidevogelgebied.

P: Met 13 hectare is het erg netjes. Is het dan een soort landgoed?

A: Nee, geen landgoed. Maar het werkt wel met de vogels. Denken jullie dat die kosten voor alleen gemeente Hellendoorn zo hoog zijn? Want jullie delen de sloopmeters ook niet met andere gemeenten?

P: Nee, dat klopt. Die keuze hebben wij bewust gemaakt. In de gemeente waar ik hiervoor werkte deelden ze de sloopmeters wel. Maar dan zie je toch dat er creatief wordt ingezet. Dus waar de gemeentes vandaan kwamen, wordt er planologisch niks geregeld. Er zijn twee gemeenteraden waar je mee te maken hebt en dat werkt gewoon niet. Vandaar dat wij hebben gezegd dat wij dat binnen de gemeente houden en dat het daar ook per saldo vooruitgaat. Een gemeente met veel natuur is best gewild om te wonen, net als Hellendoorn. Dan word je altijd een soort automatisch Rood voor Rood magneet. Aan de voet van de berg of in Hellendoorn.

A: Is het tekort aan sloopmeters dan vooral in Hellendoorn omdat jullie bijvoorbeeld ook niet uitwisselen of in heel Overijssel?

P: Ik weet van gemeente Hengelo dat zij wel m<sup>2</sup> aannemen van andere gemeenten, dat het heel lastig is om het beleid aan te houden. De hoofdregel is om terug te bouwen op de locatie en wanneer je dan met een nieuwe locatie aankomt is dat alweer lastig. Dan zit je al snel een boer in de weg, zodat die niet meer kunnen uitbreiden omdat er een woning staat. Of de burens het er niet mee eens. Als je nieuw bouwt op de slootlocaties, zit je meestal geen bedrijf in de weg en zijn de burens het er over het algemeen altijd mee eens.

A: Ja precies, een woning is meestal beter dan een boerderij. Dan heb je bijvoorbeeld geen last meer van de vrachtwagens die af en aan rijden voor voer en transport.

P: Ja, je merkt binnen de gemeente al dat het moeilijk is. Als er bijvoorbeeld wordt gebouwd in Daarle en terug gebouwd in Hellendoorn, hoor je al van hoe zit dat.

A: De achtergrondinformatie is dan ook niet zo scherp, ze weten dan niet hoe het zit.

P: Nee dat klopt, dus we proberen toch wel erop aan te sturen om op de locatie te bouwen. Meestal vindt dat zijn weg wel omdat ze daar ook een grond positie hebben. We hebben in het beleid ook wel staan dat bouwen aan de rand van het dorp één van de uitgangspunten.

A: Ja precies voor de uitbreiding van het dorp.

P: Ja, maar dat komt dus eigenlijk niet van de grond. De grond is al in bezit van mensen, die de grond meestal niet kwijt willen. En als ze dan woning dan wel kwijt willen, moeten er tien woningen komen in plaats van één.

A: Ja precies dat zie je wel vaker. Dat heb ik ook wel vaker zien terugkomen. Dan ligt het probleem dus niet per se in de gemeente Hellendoorn maar wel overal.

P: Het feit dat je geen meters accepteert uit andere gemeenten is geen probleem binnen de gemeente. Dat probleem lost zich binnen de gemeente vanzelf wel op.

A: Ja, overal zijn dan weinig sloopmeters dus ook buiten de gemeente waar je het dan vandaan zal kunnen halen. Misschien is het wel in heel Nederland



P: Ja, de boeren weten wel wat hun erf waard is en op die manier kunnen ze ook kiezen wie er op het erg komen wonen. Dat is ook wel een belangrijk aspect voor de boeren vaak. Die willen bijvoorbeeld geen stel uit het westen komen.

A: De meters die dan uit een andere gemeente komen, zijn dan vaak ook wel meters die over zijn. Dan moet je al meerdere plekken betrekken bij het plan.

P: Ja dat is erg lastig.

A: Ja, wanneer je zelf geen meters hebt moet je al snel 3 adressen.

P: Ja precies, toevallig ben ik nu met een project bezig met drie adressen waar dus op alle plekken de bestemming gewijzigd moet worden en ook lopen en nog drie planschadetrajecten.

A: Ook dat nog.

P: Dan komt je nog met een exploitatie overeenkomst van bijvoorbeeld de rioolleidingen. Het is een enorm gepuzzel en het gemiddeld raadslid ziet door de bomen het bos niet meer. Die vraagt zich voortdurend af van wat gebeurt hier nou. Er moet een nieuwe woning bouwkomen en er wordt overal wat gesloopt. Dat valt politiek heel slecht.

A: Ja dat begrijp ik dat is ook heel veel werk. De kosten zijn zowat niet meer te overzien, voor de meters en de tijd die erin zit.

P: Ja dat klopt.

A: Nou, de laatste ervaring is over de eisen de gemeente stelt. Dus wat zijn uw ervaringen met betrekking tot de eisen die de gemeente stelt?

P: Meestal zijn de eisen goed in onderbouwd. Er ligt goed tekenwerk, vaak moet je nog wel even doorvragen over het soort. Als iemand komt met een plan van we willen natuur moeten we wel vragen wat wil je dan en heb je hier al naar gekeken? Meestal komt dit wel goed. Wat je ziet bij de kleinere adviseurs, men probeert heel sterk uit te onderhandelen. En ik snap dat ook wel.

A: Boeren willen over het algemeen wel zo weinig mogelijk investeren.

P: Wij moeten ervoor zorgen dat er een goed plan richting de Raad komt.

A: Ja precies, dus ze willen wel zo weinig mogelijk investeren, maar de reacties zijn wel goed.

P: Nee dat klopt inderdaad.

A: Het is wat het is zeg maar.

P: Ja dat klopt, iedereen beseft wel dat wanneer je het buitengebied een beetje mooi wil houden dat er wat gedaan moet worden. Voor wat hoort wat.

A: Dat waren de vier thema's. Waar lopen de projecten op vast die niet worden afgerond?

P: Puur de balans. Eigenlijk indirect ook de kosten, maar de KGO-balans vooral. Om die balans goed in orde te krijgen. Mensen willen dan een zomerhuisje omgevormd naar een woonbestemming. Maar dat valt wel binnen KGO. Die zomerhuisje staan op kleine perceeltjes. Die percelen hebben al gezonde bomen en een goede ontsluiting. Meestal liggen ze ook binnen NNN, die zijn dus gewoon super lastig. Bij René heb ik daar ook één gehad.

A: Was dat met een recreatiebestemming?

P: Ja dat klopt.

A: Volgens mij heb ik die wel voorbij zien komen.

P: Het was echt een verzamelaar dus het was ook niet netjes. Er was ook veel illegaal gebouwd en dat kan politiek dus niet beloond worden. Ook krijg je dat er bij geen raadslid door en vervolgens is dat perceel ook nog klein en helemaal ontsloten door andere eigendommen. Dan kan er alleen Rood voor Rood.

A: Ja precies en dan houdt het al goww op omdat het echt niet te betalen is en ook niet aan te komen. Dus de meeste projecten worden dus gestaakt door de kosten, maar dat heeft niet per se met het beleid te maken maar echt met de stijgende prijs van de sloopmeters?

P: Niet per se met beleid inderdaad, meer met de hoeveelheid eigendom. Wanneer een eigenaar 13 hectare heeft en dit als natuur wil bestemmen wordt het een heel ander verhaal. Dat is eigenlijk een luxepositie. Maar met een perceel van 1000 m<sup>2</sup> is niet genoeg voor KGO.

A: Maar wanneer een bedrijf stopt, wordt de grond meestal ook wel verkocht.

P: Dat klopt, maar dat we horen dat ons beleid niet deugt horen we nooit. Het is best wel succesvol.

A: Hoe het beleid toe wordt gepast is denk ik wel duidelijk. De stappen komen er wel bij kijken, maar dit is meer ondersteuning.

P: Klopt, dat is niet in beton gegoten. Want dat zeggen die stappen zelf ook wel, er staat bijvoorbeeld kijk hiernaar. Dat is handreiking om je plan kwaliteit mee te geven.

A: Precies en hoe zit dat dan met KGO? Hoe wordt dit getest om het gelijk en eerlijk te houden.

P: Exact gelijk is onmogelijk want iedere situatie is anders. Je probeert een balans te krijgen. Voor één woning is twee hectare natuurbos echt het minimum. Wanneer je over extensief beheer praat wordt het al snel veel meer. En ook worden hier vaak meters bij gekocht.

A: Ja precies, dus hier is geen verder beleid voor en het staat nergens vast. Maar dan doe je dat in overleg?

P: Ja, je doet dat met elkaar in overleg. Je neemt het bestuur daar vroeg in mee.

A: Ook de provincie neem je dan mee?

P: Ja zeker, met Rood voor Rood is de provincie wel snel mee akkoord en bij KGO is het toch wel aftasten.

A: Ja, dat blijft toch de grote vraag.

P: Je kunt niet zeggen van dit doen we om het gelijk te trekken. Dat is onmogelijk om te zeggen van als het hieraan voldoet gaan we akkoord.

A: Als je een beleid op wil zetten met dat allemaal erin, zal je alle types natuur erin moeten verwerken en dan ook nog met hoeveel de sloopmeters dan waard in verhouding tot dat soort natuur.

P: Dan wordt het te bureaucratisch. Nu heb je hem meer ingestoken met planologie. Het is nu meer dat een initiatiefnemer met een plan kan komen.

A: Zou het niet makkelijker werken als er wel een beleid zal zijn, vooral voor de tijd. Ik denk dat het dan beetje de richting van de meest voorkomende plannen erin staan.

P: Ja, dat denk ik wel.

A: Precies, omdat er nu veel minder plannen zijn die al met het KGO hebben gewerkt dan bijvoorbeeld over 10 jaar. Heb je nu nog niet echt een referentie en die komt vanzelf. De volgende vraag gaat even nog over die 1000 m<sup>2</sup> hoe dit is ontstaan.

P: Dat weet ik niet, sinds het nieuwe beleid is die erin gekomen. Daarvoor was het 850, misschien heeft dat te maken met de kwalitatieve insteek. Dat we dus niet meer gaan vragen naar begrotingen en offertes van zien. Dat is niet meer.

A: Ja precies, dan gaat het echt over de kosten.

P: Ja, nu met die 1000 m<sup>2</sup> steek je het meer in op de kwaliteit en dan hoeft je ook geen offertes meer te zien. Dat denk ik dus, dat durf ik niet met zekerheid te zeggen.

A: Nee precies, dan kon het eerder misschien te makkelijk. En eerder was dit dus 850 waar je zelf ook nog aan mee hebt gewerkt denk ik omdat dat in 2021 is ingegaan en jij werkt hier dan precies 2 jaar.

P: Het is wel een nieuw beleid, we zijn nu bezig met een evaluatie. Maar dat is meer een procesevaluatie dan een beleidsevaluatie. Van wanneer en hoe moeten we de Raad meenemen. De ene keer wil de gemeenteraad alles zien en de nieuwe raad wil dat nu ook binnen de bebouwde kom, daar is dus nog geen duidelijk lijn in te zien.

A: Dus het beleid zelf blijft dan sowieso hetzelfde?

P: Ja, dat klopt. Dat werkt gewoon goed. De sloopvoucher moet misschien iets in aangepast worden.

A: Als er een KGO-aanvraag komt gaat het dan altijd via dezelfde weg?

P: Ja, ja dat klopt.

A: En wat is die route?

P: Heel simpel, naar aanleiding van een mail of belletje van hier kijk naar het beleid. Daarna gaan we richting principeverzoek die dan ingediend wordt. Dan krijgt hij een brief namens de collega of het door moet gaan of niet. Ook is het dan vaak al aan de Raad voorgelicht. Voor het principe verzoek wordt al naar de milieuaspecten gekeken, dit is dus de informele fase. Wij blijven niet heel lang gratis werken, dus zo snel mogelijk toch een principeverzoek. Wanneer dit goedgekeurd is dan gaat het langs de velden. Langs milieu, externe veiligheid en verkeer noem het maar op. Als dat allemaal akkoord is dan langs het college en de Raad.

A: Sowieso met KGO is dat wel echt nodig, anders is het gewoon niet bij te houden. Het is echt moeilijk achter te komen hoe dat nou wordt gedaan. Olst-Wijhe gaf bijvoorbeeld echt geen richting. Met de 2 hectare bos die net benoemd werd, heb je al heel wat meer inzicht. Dat is erg lastig om hierachter te komen.

P: Dat is ook lastig, dat zal in Olst-Wijhe zal ook wel zeggen dat 2 hectare ongeveer het minimum is. Maar om dat exact te zeggen is lastig.

A: Ja precies, en het bos ook. Die 2 hectare is niet overal gewenst. Dat zegt eigenlijk nog niks.

P: Nee, inderdaad eigenlijk kun je het alleen maar doen met een professional. Die weet vaak in welk soort landschap je zit en wat hier dan gewenst is. Dan kom je er dus wel uit, maar mensen die dat alleen proberen te doen met een paar boompjes dat werkt niet.

A: Nee precies, en zijn er nog zaken binnen het beleid die opvallen?

P: Je hebt positieve uitschieters waar je weinig achteraan moet, die hebben veel grond en zijn begaand met het buitengebied. Die zeggen van leg mij hier maar een natuurbestemming op en die vogels komen wel, die zijn al heel meegaand met het beheer. Dat zijn er maar weinig, maar die brengen automatisch veel kwaliteit in. Die aanvragen kunnen wij niet weigeren en dan heb je een makkelijk proces.

A: Ja precies, dat scheelt ook veel tijd.

P: Dat is ambtelijk veel prettiger, dan iemand die het helemaal uit onderhandeld. Want die heb ik ook wel, dat noem ik dan de positieve uitschieters.

A: Ja, dat zijn er dan een paar en dat zijn wel echt fijne projecten.

P: Ja, je hebt ook wel een paar ontwikkelaars die kopen failliete agrarische bedrijven op en die kennen het beleid uit hun hoofd. Die komen dan in de mail met meteen een landschapsplan en dan denk je als gemeente ook van oké jullie hebben hier al goed over nagedacht. Natuurlijk schuif je dan nog wel een beetje met beplanting en een heg bijvoorbeeld. Of je hebt te maken met kwel of veen, maar dat zijn meer details.

A: Dan gaan we ook nog naar de laatste twee vragen. Zou je nog wat willen aanpassen aan het beleid?

P: Het beleid inhoudelijk, eigenlijk niet. Erg he?

A: En met de 1000 m<sup>2</sup>?

P: Ik denk het ook niet. Daar bekijk ik ook dat je je moet houden aan de provinciale kaders, dat houden we dan als uitgangspunt ook. Om het hoger te maken als 1000 m<sup>2</sup> dat schiet zijn doel voorbij. Het is nu al bijna onbetaalbaar. En onder de 1000 m<sup>2</sup> slijpt je buitengebied van vol.

A: Ja precies, maar die 850 m<sup>2</sup> die de meeste gemeente toch wel aannemen ook als richtlijn van de gemeente?

P: Ik denk niet dat het uitmaakt, die laatste 150 m<sup>2</sup>.

A: Als je 10 plannen hebt, heb je toch weer 11 plannen scheelt het toch weer 10 procent.

P: Ja, dat klopt wel. Daar heb je wel een punt. Dat is wel wat wij willen, zoveel mogelijk bebouwing saneren en zo weinig mogelijk terug.

A: Ja precies, maar als je dan kijkt naar de woningbehoefte. Die is zo groot dat dat ook wel een doel is van de gemeente zelf. Maar dan natuurlijk liever naast het dorp.

P: Ja dan krijg je soms van die kleine rood voor rood erfjes. Dat hoeft niet erg te zijn, want het is wel goed en landschappelijk ingepast. Je mag dus een woning van 750 m<sup>3</sup> bouwen en wat wij steeds meer zien dat er twee van 400 m<sup>2</sup> gebouwd worden voor starters. Nou voor starters, maar gewoon voor mensen.

A: Nou dat is niet te betalen tegenwoordig. Ik ben bezig om te huren en dat is al niet te doen op dit moment, het is echt verschrikkelijk.

P: Het blijft buitengebied, ook die woning van 400 m<sup>3</sup> zijn ook heel mooi ingepast en wel geld waard.

A: Ja precies, en ook de bouwkosten zijn erg hoog nu. Dat gaat vanzelf denk ik die prijs.

P: Je krijgt wel iets meer variatie zo in het buitengebied. Ook wanneer mensen een Tiny House willen, prima daar kunnen we het ook over hebben.

A: Ja precies, dat is denk ik ook wel goed. Bij ons linksvoor staat nu ook een Rood voor Rood woning met de sloopmeters ergens anders vandaan. Die woning past daar niet, er zijn dus 7 woningen bij elkaar met 6 oude en nu dus één nieuwe. Dat nieuwe huis is ook met blauw en veel glas, terwijl de rest van de huizen heel standaard zijn.

P: Ja, dan zit je weer een beetje in het gebeid van welstand. In hoeverre heeft dat te maken met het beleid buitengebied? Net als een glazen woning, van het beleid zegt dat je één woning van 750 m<sup>3</sup> die past in het buitengebied. En die glazen woning ligt aan de Regge in een tuin eigenlijk, die mensen wilden heel graag daar op uit kijken. Ze zitten daar ook niemand in de wel, ook de welstand en stedenbouw waren er wel fan van. Maar als je dan weer in een rijtje zit met 5 woningen die op een bepaalde manier er staan, dan mag eentje op een bepaalde manier wel uitspringen maar dat is weer welstand.

A: Ik vind dat niet zo mooi als het in een rijtje dan anders staat.

P: Nee precies, dat begrijp ik. Ik denk dat we daar als overheid niet op moeten sturen, maar dat dat zichzelf op moet lossen. Wat wel zo is in Hellendoorn staat ook een Rood voor Rood woning met een beetje notaris achtig. Die heeft twee lagen met een hele lage kap. Met normale pannen en normaal metsel werk. Maar met die lagen en die kap, staat niet in de gemeente.

A: Nee precies, in Heino hebben ze nu ook een woning verhoogd met daarboven ook een kap heel laag. Dat ziet er gewoon echt niet uit.

P: Nee, dat is het beleid buitengebied maar ook op een vlak van welstand. Maar vaak kom je daar wel uit hoor.

A: Ja precies, en dan is de buurt misschien nog wel het lastigste.

P: Ja precies, als de burenen het goed vinden en je kan uitleggen dat het past in het beleid. Dan kan het vaak wel doorgaan.

A: Ja inderdaad, dat is wel zo.

P: En wat is dan het grootste verschil tussen de gemeenten die je hebt onderzocht?

A: Ik denk toch alleen dat het beleid in Hellendoorn is uitgewerkt en in Olst-Wijhe niet.

P: Hellendoorn heeft eigenlijk ook het beleid van de provincie, maar dan met een lokaal sausje.

A: Ja precies, maar dat heeft Olst-Wijhe helemaal niet. En verder op de uitkomst van KGO heb ik geen zicht op.

P: Voorbeelden genoeg met voorbeelden die ik kan laten zien met hoeveel natuur er bijvoorbeeld ontwikkeld wordt.

A: Voor het onderzoek heb ik het niet nodig, maar ik ben er vooral benieuwd naar.

P: Ik ben ook bezig met een plannetje waar er wel voldoende grond om iets te doen, die gaan geen meters aan kopen en die hebben de burenen nodig. Daar zou je mooi bij aan kunnen sluiten, maar de buurman wil helemaal niks.

A: Eigenlijk gewoon niks te doen

P: Nee precies, zij hebben zelf maar 6000 m<sup>2</sup> grond daar moet een woning op en de bestaande woning staat er al op. Dat gaat om een gezinsvervangend tehuis met een grote speeltuin, dan blijft er niet veel meer over.

A: Dan moet je dus al puzzelen om iets te krijgen.

P: Dan moeten we dus echt open staan om nieuwe ideeën een kans te geven.

A: Ja precies, dan is het KGO-beleid wel echt gebaseerd op meningen bijna.

P: Ja, dat klopt inderdaad en dat is maar goed ook want het gaat om het landschap. Je kan niet zeggen van leg maar twee hectare bos aan en dan komt het goed. Dat wil je niet altijd op die plek.

A: Het kan dan ook niet op papier staan.

P: Die gebiedskenmerken staan wel ingedeeld, daarin staat wel wat er gewenst is op een locatie. Dat maakt denk ik het vak juist ook wel leuk.

A: Dat denk ik ook wel ja, dat het niet allemaal vast staat en het een puzzel blijft.

P: Dat blijft het altijd. Als iemand met een voorstel van een nieuwe kavel komt en vraagt wat diegene hiervoor moet doen, kan ik niet zeggen. Dat is onmogelijk.

A: Ja precies, daar komt een heel plan bij kijken en dan moet je ook met een adviesbureau komen en een heel landschapsplan.

P: Klopt, dan moet je het zelf van beroep zijn anders lukt het niet.

A: Een buitenstaanders die weet het allemaal niet. De eerste twee gesprekken heb ik gehad met de gemeente. Daaruit krijg je niet echt tips. De creatief bij kijken en dat is ook gewoon leuk werk. Daar krijg je de verbeterpunten niet echt uit denk ik.

P: Procesmatig vinden mensen het altijd te lang duren. Maar dat heb je ook zelf in de hand. Wanneer een initiatiefnemer met een heel goed plan komt, gaat het ook veel sneller. Soms kan het wel wat sneller hoe snel plannen langs bijvoorbeeld de Raad kunnen. De Raad vergaderd één keer in de maand en dat kan wel wat sneller.

A: Precies, maar in het beleid zelf zitten niet echt verbeterpunten. Misschien aan de voorkant, dat het wat sneller kan en dat mensen een idee hebben wat erin moet komen.

P: Dat hebben we dus eigenlijk geprobeerd met het stappenplan. Wanneer je je aan het stappenplan houdt, heb je het plan automatisch goed onderbouwd.

A: Een belletje of email en dan het stappenplan afwerken gaat het snelst.

P: Dat gaat zeker het snelst, maar dan moet je wel een ervaren iemand zijn in het vak.

A: Dat kan een boer zelf niet individueel eigenlijk. Dat moet altijd met een adviesbureau.

P: Dat geven we ook altijd wel aan, neem een bureau in de arm die goed weet waar wij als gemeente om vragen. In het eerste belletje geven we dat eigenlijk wel aan.

A: Gebeurt dat vaak dat mensen zonder adviesbureau komen en dat dan ook echt door willen zetten?

P: Nee, echt doorzetten niet. Daarvoor moeten ze te veel kosten maken om het door te zetten. Dat komt misschien 1 of 2 keer per jaar voor dat iemand een omgevingsvergunning aandient voor een Rood voor Rood plan of KGO en dan kun je hem wel afwijzen op basis van onvoldoende gegevens. Dus je wil dat mensen een gesprek beginnen en niet dat mensen een aanvraag over de schutting gooien.

A: Dat is ook wel logisch dat mensen dat alleen niet kunnen, daarnaast zit er ook heel veel tijd in. Dat is niet te doen naast je baan als boer.

P: Als je de mensen naar een goede adviseur kunt sturen heeft iedereen er baat bij.

A: Dat is ook zo ja inderdaad. Nou ik denk dat ik wel alles heb gevraagd wat wou vragen. Bedankt voor het interview.

## Bijlage 4: Interview met gemeenteambtenaar Olst-Wijhe

### Interview met gemeenteambtenaar Wouter Nijeboer

Datum: 31-05-2021  
Plaats: Gemeentehuis Olst-Wijhe, Wijhe  
Tijdstip: 11:00u

W: Wouter Nijeboer (geïnterviewde)

A: Anouk Elshof (Interviewer)

W: We hebben geen rood voor rood beleid meer, maar het rood voor rood beleid is een voortvloeisel uit het KGO-beleid. Hierin houden wij de 850 m<sup>2</sup> sloop aan.

A: Ja precies.

W: Dit staat in de KGO-aanpak van de provincie.

A: Ja precies zo werkt dat dan. Laten we beginnen met de inleidende vragen. Wat is uw functie binnen de gemeente?

W: Ik ben medewerker ruimtelijke ordening. Dat houdt in dat ik mij bezighoud met voornamelijk principeverzoeken. Dit gaat over initiatiefnemers die een verzoek indienen, die niet vergun baar is in principe. Sommige gevallen als je een tuinhuisje wil bouwen, kan dit af worden gedaan met een vergunning. In sommige gevallen is een afwijking mogelijk. Wat ik zelf het meeste doe, zijn gevallen waar een bestemmingsplanprocedure voor doorlopen moet worden.

A: En hoeveel Rood voor Rood of KGO-projecten heeft u begeleid binnen de gemeente Olst-Wijhe.

W: Binnen de gemeente Olst-Wijhe denk ik dat ik met een stuk of 10 projecten bezig ben of ben geweest. Ik het hiervoor ook bij de gemeente Harderwijk gewerkt, hier heb ik ook nog een paar gedaan. Maar dat was op basis van een heel ander beleid.

A: Ja precies, die ken ik zelf ook helemaal niet. Daar heb ik zelf ook nog nooit mee gewerkt.

W: Dat begrijp ik, het is namelijk ook een andere provincie.

A: Ik heb vooral met gemeenten gewerkt binnen de provincie Overijssel. Dan gaan we verder naar de volgende vraag. Wat is het doel binnen de gemeente met betrekking tot de initiatieven binnen het KGO-beleid.

W: Dat zijn eigenlijk twee doelen die we hebben. Enerzijds het vitaal houden van het buitengebied. Je ziet dat het aantal agrariërs afneemt en er is meer vraag naar plek voor recreatie. Die verandering willen wij faciliteren. Daarbij willen wij waken over dat de kwaliteit van het landschap behouden blijft. Dus voor een realisatie, neemt de waarde van een perceel toe. Meestal is er één woning met opstallen erbij. Wanneer je hiervoor kosten maakt en de functie wil opzeggen. Kan je hier een woning voor terug krijgen, dat is dan een compensatie die je doet voor het landschap. Hiermee voorkomen we dat schuren leeg komen te staan, hiervoor worden landschapsmaatregelen getroffen. Op die manier zorgen we dat we dat er ruimte is voor nieuwe functies, maar ook de kwaliteit van het landschap behouden blijft.

A: Ja, duidelijk en in hoeverre wordt dit doel behaald?

W: Ja dat zit in alle projecten gebakken. We hebben zoals gezegd geen KGO-beleid vanuit de gemeente, we vallen terug op het beleid vanuit de provincie. Dit is vrij globaal, hierin heb je dan ook veel vrijheid om een beoordeling te maken en om te kijken wat passend is. Hier proberen wij op een balans uit te komen wat voor de initiatiefnemer haalbaar is wat de inspanning moet zijn. Voor ons geldt dat een erf na transitie vooral landschappelijk is ingepast en ook nog meer maatregelen getroffen worden.

A: Ja precies, eigenlijk wordt het doel altijd behaald anders gaat het plan niet door.

W: ja het is eigenlijk een voorwaarde om mee te werken als gemeente.

A: Ja, precies. Dat is duidelijk. En wat zijn uw ervaring met het proces met betrekking tot de stappen en het tijdsplan?

W: Dat is soms wisselend. Het hangt een beetje af van het plan. We hebben ooit dus de regeling Rood voor Rood bedacht, dat je een bepaald aantal meters sloopt en hier een woning voor terug bouwt. Heel vaak is het toch een plan is het toch een plan wat weer niet is, wat afwijkt van wat gebruikelijk is.

Verplaatsen van een bouwrecht of een erf die al lang geleden in transitie is gegaan naar wonen. Maatwerk kost tijd en dat geeft ook wat onzekerheid. Dat is heel wisselend per plan. De ene loopt er heel soepel doorheen en die is met een jaar wel afgerond. De ander heeft wat meer tijd nodig om ook in samenspraak tot een compromis te komen.

A: Wat is dan het langst wat het zou kunnen duren als het tot een plan komt?

W: Het ligt eraan vanaf wanneer je hiermee gaat rekenen. In sommige gevallen komt het tot een verzoek met ik wil hier graag een woning bouwen en dan geven wij aan wat de spelregels hiervoor zijn met het KGO-beleid. De ene is dan snel klaar en heeft snel een plan die de procedure in gaat. De ander blijft nog een poosje aftasten en is wat langer bezig om een plan op te stellen. Daar zit eigenlijk het meeste tijd in van het proces. Van twee kanten moet je dan achter elkaar die inspanning doen,

A: Als we dan vanaf het plan kijken?

W: Als er eenmaal een plan is, is het de procedure volgen en dan laten wij een bestemmingsplan opstellen. Wanneer het tegenzit kan het zijn dat er nog wat milieuonderzoeken uitgevoerd moeten worden. Die vragen meestal wat meer tijd. Vooral een vervolgonderzoek waar beoordelingen inzitten, die wij bij de omgevingsdienst moeten uit zetten. Dat kan zorgen dat het proces na een principebesluit wat stroperig wordt. Maar in principe loop je dan de procedure door en ben je met een half jaar tot een jaar wel klaar.

A: Ja precies, dan ligt het vooral aan het plan en dat soort uh.

W: Ja, ja

A: Soms komen ze ineens met een heel goed plan en hoeft er bijna niks veranderd te worden en som met het helemaal op de kop.

W: Ja, en de ene locatie is ook eenvoudiger dan de ander. Op sommige locaties zijn er belastende activiteiten in de omgeving bijvoorbeeld. Bij het ene plan is dan veel meer onderzoek en beoordeling nodig. Vanuit onszelf, maar ook vanuit de omgevingsdienst. Dan zit er meer tijd is.

A: Gaat dit dan ook over bijvoorbeeld buisleidingen, of heeft dit er niet mee te maken?

W: Ja dat komt inderdaad ook wel aan bod.

A: Nou mooi, dan gaan we naar de volgende vraag. Wat zijn uw ervaringen met betrekking tot de kosten voor de initiatiefnemer?

W: Het KGO-beleid is ingestoken om dat met gesloten beurs uit te voeren. Als we dan van een Rood voor Rood plan uitgaan. Een agrariër die heeft zijn opstallen daar staan, deze wil die slopen. Hier heeft hij sloopkosten van en hier krijgt hij dan een bouwrecht voor terug. In principe moet dat ongeveer op een balans uit komen. Het kan soms wat wisselend zijn, soms worden er sloopmeters aangekocht, dit is een vrije markt wat de kosten hiervoor zijn. Als gemeente hebben wij lang niet altijd inzicht in wat de exacte kosten hiervan zijn. Ook de procedurekosten kunnen flink oplopen in sommige gevallen. Die mogen op die balans worden opgevoerd.

A: Niet de sloopmeters?

W: Nee, de sloopmeters zijn een inspanning om tot een woningbouwkavel te komen. Dat je die woningbouwkavel dan hebt, heeft de grond meer waarde dan ervoor.

A: Die KGO-balans wordt opgesteld, staan de sloopmeters er dan wel of niet op?

W: Nou, als we van sloopmeters uitgaan van die 850 m<sup>2</sup>, dan wordt er geen balans opgesteld.

A: Nee precies, dat is gewoon standaard.

W: Ja, dat is de ruimtelijke balans zeg maar, en in andere gevallen is het ook wel eens zo dat de situatie al heel anders is. Dan is er een bestaande woning met een recreatie bestemming of een andere woning met andere situaties. Op dat moment gaan we wel een met een balans aan het werk. Dat moet dan door middel van een taxatierapport worden aangetoond wat de waardevermeerdering is.

A: Ja precies ja

W: Dat is omdat het niet realistisch is om iedereen 850 m<sup>2</sup> te laten slopen.

A: Ne precies, dus de ervaringen ermee zijn dus eigenlijk wel goed? Dat het eigenlijk altijd wel goed komt?

W: Ja voor zover wij daarover inzicht hebben, is inderdaad het uitgangspunt dat wij daar een balans in vinden.

A: Dus je hoort eigenlijk geen negatieve reacties over dat het te duur is en dat het niet uit kan?

W: Nee, dan kan het zijn dat die plannen van tevoren al zijn ondervangen. Niet elk plan komt bij ons terecht of vindt doorgang bij ons. En niet in alle gevallen horen wij wat daarvan de reden is. Maar goed het zou kunnen dat het voor sommige mensen een hele investering is. Er zijn wel eens verzoeken binnen gekomen van goh mogen wij hier een woning bouwen. En dat zij dan denken van dat was niet onze bedoeling. We wouden niet een dure woning erbij om te verkopen bijvoorbeeld, maar we wilden er zelf gaan woning maar dan is de investering ons te groot.

A: Nee, dan kan de investering op dat moment niet uit.

W: Nee

A: Uiteindelijk wel, maar dat is pas echt wanneer de woning verkocht wordt.

W: Op het moment van verkoop moet dat kosteloos zijn.

A: Merk je dan ook dat mensen dat niet door hebben of gewoon niet weten? Wanneer je het beleid van Olst-Wijhe op zoekt dan krijg je gewoon eigenlijk geen duidelijkheid over bijvoorbeeld meters. Zijn er dan mensen die hier onwetend komen met een initiatief?

W: We hebben inderdaad een heel open beleid, hier staat heel weinig in beschreven van als je dit doet mag je dat. Dat ligt echt ter beoordeling. Nou heb ik in het verleden onderzoek gedaan over de bekendheid van het beleid in het buiten gebied en daar heb ik wel gemerkt dat er bijna geen erfeigenaar is die het beleid goed kent. Echt goed kennen komt gewoon niet voor, er zijn wel wat mensen die het beleid een klein beetje kennen.

A: Ja, precies.

W: Dat merkt ik hier ook wel. Dat is deels ook omdat we een heel open beleid hebben. Maar goed we hebben ook de mogelijkheid om een vraag die binnenkomt met een ruimtelijk plan dat initiatiefnemers kosteloos een schetsplan kunnen indienen bij de gemeente. En dan wordt die eerst beoordeeld, van wat is hiervoor nodig is het al bij recht toegestaan, is het met een vergunning toegestaan, wordt dit een procedure met een bestemmingsplan of is een vergunning genoeg. En dan nemen we naar aanleiding van het ingestuurde schetsplan verzoek contact op met de initiatiefnemer. Dan kunnen we het verder voorlichten, als het om KGO gaat dan komt bijvoorbeeld BiedtRuimte om de hoek om verdere uitwerking te geven.

A: Heeft u dan ook wel eens dat er mensen komen met een verzoek dat eigenlijk nergens op slaat en dat mensen denken van hier kan een huis en dat kost bijna niks?

W: Ja, dat gebeurt wel. Mensen die in het buiten gebied wonen, meestal zijn dit de erven waar regulier gewoond wordt en niet de agrarische erven. Hier staat dan bijvoorbeeld nog een schuur die goed om te bouwen is tot een woning. Dan krijgen we de vraag of ze hier een woning in mogen bouwen. En dat is mogelijk te maken, maar dan is het KGO-beleid van toepassing. In het ene geval heeft een initiatiefnemer dat ervoor over omdat ze bijvoorbeeld met kinderen om het erf willen blijven wonen. In het andere geval komt iemand erachter dat er een hele investering erachter zit en gaat hij er niet meer verder.

A: Ja precies, denkt u wanneer het beleid duidelijker zou zijn dat dan makkelijker is, mensen meer inzicht hebben en beter weten hoe het allemaal werkt?

W: Ja, er zou inderdaad wat aan bekendheid bij kunnen komen. De basisprincipes bekend zouden zou zijn. Wat de exacte uitwerking en kosten zouden worden hangt af van de situatie.

A: Ja precies, dat je bijvoorbeeld voor iemand die in een schuur wil gaan wonen een soort van opstel hebt van hoe werkt dat en wat komt erbij kijken. Niet per se qua kosten maar wat ertegen over zou kunnen staan. Dan kunnen zij zelf wel bepalen wat en hoeveel dit ongeveer zou kosten. Op die manier komen mensen eerder met realistische plannen.

W: Ja, in eerste instantie is het natuurlijk alleen een vraag met we willen hier een woning maken en wat moeten we hiervoor doen. En dan is het nog niet zo zeer een uitgewerkt concreet plan. Dit zou dan in het vervolgstadium moeten komen.

A: Kost het dan veel tijd als iemand wat indient wat eigenlijk niet tot een plan leidt?

W: Dat valt over het algemeen wel mee. Dat ligt een beetje aan hoever het plan is uitgewerkt. Als het echt een vraag over die schuur, dat mensen daarin mogen wonen, dan is het voor ons ook een eenvoudig antwoord met een belletje. In sommige gevallen gaat het plan verder door dat er over en weer nog wat contact is.



A: Nee, precies. Er gaan geen dagen overheen dat er nog wordt gezocht op de plek. Meer van dit zou kunnen en dit moet je ervoor doen.

W: Ja, simpele vraag krijgt ook een kort antwoord. Dat is ook voldoende in de eerste instantie voor initiatiefnemer. Dat is ook om te kijken of de initiatiefnemer bereid is om te investeren. Dan ben je daarna dus nog wat over en weer contact aan het hebben, waar wel wat meer tijd in gaat zitten. Ik denk dat je dat niet volledig kan ondervangen door een factsheet op de website bijvoorbeeld. Dat zit al een beetje in het maatwerk in hoeverre moeten we hiervoor gaan.

A: Misschien de eerste vragen met of iets mogelijk is en dat er wel wat tegenover staat. De hoofdlijnen met de standaarddingen die initiatiefnemers het meeste willen.

W: Ja, dit zal de eerste vraag ten minste al kunnen beantwoorden.

A: Ja, dat scheelt dan toch wel. Als je ergens mee bezig bent en je moet dat tussendoor even doen ben je toch wel weer uit je werk. En als je dat dan vijf keer per week hebt, ben je toch wel wat tijd kwijt.

W: Ja, nee dat klopt.

A: Dat valt wel tegen, ook qua tijd. Er is niet heel veel tijd natuurlijk en iedereen is druk.

W: Ja het is inderdaad heel druk in alle sectoren. En wij hebben ook wel een gebrek aan personeel, het is ook lastig om personeel te werven.

A: Ja dat geloof ik.

W: Het aantal verzoeken dat met vergunning binnenkomt, is heel meetbaar. Dit is 2 tot 3 keer zoveel dan 3 jaar geleden.

A: Dat is wel een pittig verschil ja.

W: Ja dat klopt. Veel kleine verzoeken ook merken we wel.

A: Er is toch wel meer inzicht van wat er allemaal mogelijk is, omdat er zoveel verzoeken komen.

W: Dat zal inderdaad kunnen, begin corona bijvoorbeeld. Een dakkapel komt ook steeds vaker binnen.

A: Dan hebben ze meer tijd over en dan denken ze hierover na.

W: Ja, kleine uit een aanbouwen komen ook vaker binnen. Hiervoor hebben ze dan ook meer geld omdat ze vaker binnen zitten en minder hebben gedaan.

A: Precies, veel mensen werken nog steeds thuis. Als je een beetje in de buurt kijkt, zien mensen ook wat er mogelijk is.

W: Ja, dat steekt elkaar misschien wel aan.

A: Met Rood voor Rood hoor je dat ook wel dat er aan dezelfde weg meerdere plannen komen als daar eenmaal aan begonnen is.

W: We horen inderdaad wel vaak van initiatiefnemers dat ze in de buurt hebben gezien dat er gebouwd wordt en dat er nieuwe ontwikkelingen zijn. Ze zijn dan meestal niet bekend met het beleid, maar ze zijn wel op de hoogte van wat er in de omgeving speelt.

A: Ja precies, onderling horen ze dan wel een beetje wat ervoor nodig is. Komt er wel een verzoek dat helemaal blanco binnenkomt, die geen idee hebben wat er mogelijk is op agrarische gebied?

W: Ja, op agrarisch gebied zijn de erfeigenaren over het algemeen wel op de hoogte. Zij zitten vaak al met accountants om tafel, omdat het over het eindigen van het bedrijf gaat. Daar zijn zij over het algemeen wel goed in. Die zijn over het algemeen beter geïnformeerd en zitten ook zakelijk in het vastgoed. Zij zien dat op een andere manier met afschrijving en het werven van inkomsten en afdragen van belastingen.

A: Ja precies, die hebben dan al een fiscalist en die hebben er veel kennis van.

W: Ja, die fiscalisten zijn er wel een beetje van op de hoogte van wat er mogelijk is. Die sturen er dan wel in.

A: Wij krijgen wel eens les van een accountant en dan merk je wel dat ze veel kennis hebben van alles.

W: Die weten in ieder geval wel wat het voor financiële consequenties heeft en wat dit doet met de financiële situatie. Daar lopen ook wel veel erfeigenaren tegen aan die een procedure doorlopen. Zij hebben inkomen uit een bepaald jaar en zij moeten daar ineens heel veel belasting over afdragen.

A: Ja precies. We gaan even naar de volgende vraag. Wat zijn uw ervaringen met de eisen die de gemeente stelt aan een initiatief?

W: Het is aan de ene kant heel soepel. Maar er zit wel een kwalitatieve beoordeling aan of een plan in ons ogen haalbaar en realistisch is. Wij hebben een kwalitatieve beoordeling wat flexibiliteit geeft en

waarvan we weten dat de bedoeling goed is. Hier is het kijken of het tot een compromis kan komen, waar het voor de initiatiefnemer financieel ook haalbaar is. Het is een onderhandeling met een initiatiefnemer waar beide vrede moeten hebben.

A: Dus over het algemeen zijn die wel positief, meestal kom je er wel uit zeg maar. Hoe moet ik dat zien?

W: Soms is het zo dat de initiatiefnemer ermee eens is en die ziet het dan wel zitten. Het kan ook zo zijn dat de initiatiefnemer het niet ziet zitten en dan gaat het plan niet door. Dat gebeurt wel als ze het niet eens zijn met de beoordeling of als ze het te duur vinden.

A: Ja oké, uw eigen ervaring is dus goed. Voor de mensen die niet doorgaan met het traject is het dus ook terecht en klopt het vergeleken met wat de gemeente wil.

W: Ja we gaan in een beoordeling niet in een één dag eis. Als we een beoordeling maken, wordt het plan integraal besproken en gaat hij langs het team. Op deze manier wordt er gewaakt dat er geen onderscheid wordt gemaakt en dat alle plannen gelijk worden behandeld. Als je een kwalitatieve beoordeling maakt is het nog veel complexer dan een rood voor rood plan.

A: Ja precies, dan komen we gelijk bij de volgende vraag. Zijn er interne afwegingsprincipes of richtlijnen voor het KGO-beleid?

W: Vanuit ons team ruimtelijke ordening hebben we met zijn allen een overleg met elkaar. Hier wordt besproken of het plan redelijk is en wordt het ook vergeleken. Als een schetsplanformulier gaat hij al langs een intakeformulier geweest. Een plan gaat altijd via dezelfde weg en op deze manier zorgen we ervoor dat elk plan gelijk gehandeld wordt.

A: Ja precies.

W: Op deze manier kunnen we elkaar erop controleren of we het goede doen. Als een initiatief dan verder komt, wordt die breed besproken met alle andere vakdisciplines erbij.

A: Oké, dus er staat nergens op papier hoeveel hectare bijvoorbeeld voor een woning?

W: Nee, dat staat niet zo vast. Als iemand een nieuwe woning wil bouwen, houden we wel die 850 m<sup>2</sup> aan. Met de projecten met natuurontwikkeling is het voor ons nog een zoektocht naar de waarde ervan. Hoeveel en wat moet er dan ontwikkeld worden om dat te kunnen compenseren.

A: Het ligt dan ook aan de waarde van de grond. De ene is meer waard dan de ander en ook heet dat te maken met de plek.

W: Ja, dat speelt inderdaad ook mee. Wat er ook meespeelt is gewoon het ruimtelijke kader. Als iemand een woning ergens mag bouwen en 850 m<sup>2</sup> en het erf moet beperken met een woonbestemming qua bebouwingsmogelijkheid. Dan zit er met natuur, wanneer je hier een vergelijkbare compensatie voor wil, een moeilijkheid in. Dat wordt echt een zoektocht. Ook moet het voor een initiatiefnemer dragelijk zijn qua kosten. Het is ook een kwalitatieve beoordeling, bijvoorbeeld een rijtje bomen is minder waard en dat is niet reëel voor een woning. Dan is het opzoek met experts erbij.

A: Ligt die vergelijking dan vooral bij de kosten of niet?

W: In de eerste instantie is de beoordeling ruimtelijke, maar de kosten moeten wel draagbaar blijven. Het kan wel zijn als een initiatiefnemer een specifieke investering moet doen, die voor ons totaal niet interessant is dat het geen geschikte oplossing is.

A: Doen jullie ook als iemand bijvoorbeeld 300 m<sup>2</sup> sloopmeters heeft en daarbij natuur?

W: Daar ben ik nu voor een aantal projecten mee bezig, hier ligt nog geen definitief oordeel over. Dit is wel een optie die wij dan bekijken. Stel dat je een waarde kan hechten aan natuur of een bepaalde kwaliteit van natuur. Dan is het opzoek naar hoeveel natuurontwikkeling je voor een woning wil en natuur. Zo kijken we wel naar een passende oplossing. Het kan inderdaad wel heel lastig zijn om bij bijvoorbeeld 300 meter een locatie bij te vinden voor 550 meter. Als het met natuurontwikkeling opgevuld kan worden en het is ruimtelijk acceptabel, dan zijn wij ook voor het plan.

A: De eerste stap is ruimtelijke en het tweede is dat de kosten wel opwegen tegen de opbrengsten voor de initiatiefnemer?

W: Ja het kan zijn dat het daarop uitkomt. De beoordeling wordt niet voor ieder plan gemaakt, maar voor de initiatiefnemers is het wel een afwegingskader. Dat kan zijn dat heel veel natuurontwikkeling vragen dat het dan niet doorgaat.

A: Hoe wordt die afweging precies gemaakt voor KGO.

W: Daar zijn wij nog mee bezig, er is contact met de provincie over. Kijken of er aangehaakt kan worden aan natuurdoelstellingen die zij hebben. Of er ontwikkel kansen zijn en wat de gemeente hierin kan betekenen. Dit is erg ingewikkeld.

A: Dus eigenlijk is dit niet duidelijk en ook niet bij de provincie?

W: Nee dat is nog niet duidelijk, ook niet bij de provincie. Het is ook maar de vraag in hoeverre dit vastgelegd moet worden. Het ligt ook echt aan de waarde die een stuk natuur toevoegt.

A: Dus eigenlijk is er helemaal niks duidelijk?

W: Nee, eigenlijk is het heel subjectief.

A: De ruimtelijke ordening is een beetje het hoofdpunt, hoe moet ik daartegenaan kijken hoe dit precies werkt?

W: Met natuurontwikkeling is dat heel ingewikkeld.

A: Precies, dat is gewoon niet duidelijk.

W: Nee, daar ligt geen kader aan vast.

A: Dus als je het mij uit moet leggen kan dat eigenlijk niet.

W: Nee eigenlijk niet. De sloopmeters wel en dat is helder.

A: Bijvoorbeeld als je dan natuur ontwikkelt in een gebied met veel recreatie meer waard. Is die kwaliteit dat je dan levert ook meer waard in een KGO-project?

W: Ja, dat is wel zo.

A: Dit is dan bijvoorbeeld één van de dingen waarna dan gekeken wordt?

W: Ja klopt. Natuurwaarden kunnen op veel manieren ontwikkeld worden. Het kan een verbindingsstuk tussen twee natuurgebieden of een bepaalde soort die het lastig heeft ten goede komt. Op die manier ga je dan op zoek. Met natuur is het lastig omdat wij en de provincie hier niet uit zijn.

A: En er wordt bijvoorbeeld niet gekeken naar de waardevermindering van de grond?

W: Nee dit is meer bijzaak hier wordt niet van tevoren naar gekeken. Voor de projecten waar ik nu mee bezig ben is er geen financiële onderbouwing als insteek.

A: Nee, precies en wat zijn bijvoorbeeld concrete andere mogelijkheden met KGO behalve natuur.

W: Heel vaak wordt er nog steeds gekozen voor inzet van sloopmeters. Er is wel eens wat te doen geweest met een buurthuis. Verder landschappelijke inpassing en het is de vraag of het erf mee neemt of dat dit basisinspanning is. We hebben ook een landschapsfonds, hier wordt niet vaak gebruik van gemaakt maar dit kan ook gebruikt worden. Soms is een bomenrij om een bepaald locatie wel gewenst.

A: Ik heb wel eens iets gehoord over natuur en onderhoud, andere dingen gebeuren normaal ook niet zo vaak.

W: Nee klopt, daar ben ik ook niet mee bezig alleen natuur.

A: Waar lopen de meeste projecten op vast die niet af worden gerond. Hier hebben we het net kort over gehad, maar wat is hiervan de hoofdoorzaak?

W: Dat is een goede vraag. Ik moet zeggen dat er niet veel in een later stadium stoppen. Wel na een eerste vraag, door de kosten.

A: Dus de kosten zijn wel een beetje de hoofdreden.

W: Ja soms wordt er gedacht dat je snel een badkamer en keuken in een schuur kan zetten en dat je er dan in mag wonen. Hierop lopen dit soort plannen in het begin wel eens vast. Het is wel toevoegen van een bouwrecht, hier staat een compensatie tegenover. Dan wanneer je het eerst te horen krijgt, willen mensen het niet.

A: Nee precies en soms is het geld er gewoon niet. De volgende vraag is: zijn er zaken die opvallen binnen het KGO-beleid?

W: Er zijn wel ontwikkeldoelstellingen die we zien, je probeert een haalbaar geheel te maken. Aan de andere kant wil je ook voldoende compensatie waardoor je in een spagaat. In de meeste projecten doen we de ruimtelijke kwaliteit denk ik niet te kort. Soms wordt er kwalitatief veel toegevoegd en soms neemt het gebruik toe. Heel concreet heb ik niks wat ik wil veranderen. Met de kwalitatieve beoordeling werken we vanuit de beoordeling van de balans. Het ontwikkelen van natuur is een zoektocht naar de geschikte balans zonder dat wij het beleid hoeven aan te passen. Juist omdat we geen eigen beleid hebben, hoeven we geen aanpassing te doen aan het beleid.

A: Oké, dus er zijn geen zaken die opvallen of eruit springen.

W: Nee eigenlijk niet.

A: De volgende vraag is of je wat anders zou willen. Dat is dus eigenlijk niet, misschien die duidelijkheid aan het begin?

W: Ja, dat zou inderdaad in sommige gevallen op de vraag te kunnen antwoorden. Nu zitten we in het proces van een beoordeling te maken en is de initiatiefnemer een plan aan het maken. Ja als je een duidelijk een concreet antwoord kan geven met bijvoorbeeld zoveel hectare natuur dan is het goed. Dit is voor de initiatiefnemer heel fijn maar je kan jezelf er ook heel erg mee beperken.

A: Ik denk wel dat het veel sneller kan gaan met richtlijnen. Bijvoorbeeld de projecten die het meest voorkomen dat die in hoofdlijnen worden toegelicht.

W: Klopt, alleen zie je bij sommige gemeenten wel dat ze dan snel van het beleid afwijken.

A: Ja, alleen dan begin je met iets vast waar je dan vanaf wijkt. Op deze manier moet je nog zoeken naar het vaste. Dat is misschien wel iets makkelijker. Ik denk ook dat wanneer er 15 plannen met KGO afgerond zijn dat je dan al een soort van richtlijnen hebt.

W: Ja, dan kan je ook terugvallen. Hier krijg je dan een afwegingskader. In sommige gevallen heb je het dan over de oppervlakte van natuurontwikkeling en soms over iets heel anders. Als je dan hebt vastgehouden aan een oppervlakte moet je wel heel erg afwijken.

A: Ja precies, bedoel je dan met bijvoorbeeld bos?

W: Ja, in sommige gevallen is 1000 m<sup>2</sup> bos nog niet zoveel en in andere gevallen met bijvoorbeeld natte natuur is het wel veel en duur.

A: Dan zou je al veel verschillende richtlijnen hebben.

W: Ja, dan moet je het beleid al met alle scenario's uitschrijven. Soms is het juist wel heel fijn om dat helemaal vrij in te kunnen vullen.

A: Het kan wel handig zijn als overal een vast iets is.

W: Ja, je komt wel in heel veel verschillende verzoeken terecht met net iets andere waarde.

A: Als je dan iets vast zou willen leggen moet dit al meer vanuit de provincie komen dan misschien.

W: Ja, dat zou kunnen. Dan heb je gelijkheid als je richtlijnen wil stellen omdat het de impact beperkt kan maken.

A: Dat is wel een lastig onderwerp, of je het wil en hoe uitgebreid.

W: Ja het uitgangspunt is gewoon dat je een compensatie tegenover de kosten krijgt die voor de kwaliteit van het gebied positieve invloed heeft.

A: Ja precies, dan had ik nog een vraag over de ervaring met het uitwisselen van sloopmeters buiten de gemeente.

W: Het blijft langere tijd een discussiepoint. Je hebt natuurlijk twee gemeenten nodig die op dit moment aan het plan willen meewerken. Wat een extra moeilijkheid is, is dat je in twee gemeenten gelijk een bestemmingsplanprocedure moet doorlopen. Wat doe je als het plan in één gemeente niet goed gekeurd wordt? Het ligt er ook erg aan welke gemeente je bent. Als er alleen gesloopt wordt of iets moois ontwikkeld wordt.

A: Je dat begrijp ik wel. Zijn er nog andere zaken die je kwijt wil over het beleid?

W: Ik heb geen andere dingen meer, ben je hiermee geholpen?

A: Ik denk het wel ja, hier kan ik wel verder mee.

W: Ik heb nog één aanvulling voor de betrokken mensen. Dat zijn erfcoaches, deze zou je ook kunnen interviewen.

A: Oké, daar heb ik nog niet van gehoord. Bedankt voor de aanvulling en ook bedankt voor het interview.

## Bijlage 5: Interview met adviseur ruimtelijke ordening

### Interview met adviseur ruimtelijke ordening Liset Middelkamp

Datum: 03-06-2022

Plaats: Raalte

Tijd: 14:00u

L: Liset Middelkamp (geïnterviewde)

A: Anouk Elshof (interviewer)

A: Nou de opname is begonnen. Wat houdt uw werk in met betrekking tot het KGO-beleid?

L: Nou ja ik werk dus bij BiedtRuimte en hier zijn wij veel bezig met projecten in het ruimtelijke gebied. Dat zijn 9 van de 10 keer KGO-plannen.

A: In welke gebieden voert u deze plannen uit?

L: Wij zitten in Raalte en voeren de projecten dan vooral uit in de gemeenten om ons heen. Dit zijn Raalte, Olst-Wijhe, Hellendoorn, Dalfsen, Ommen, Deventer en ook wel in gemeenten die iets verder liggen.

A: Wat voor projecten heeft u dan begeleid?

L: De allereerste is wel leuk. Dat was een varkensschuur met precies genoeg meters, waarvoor een woning is teruggedet. Het huis staat nu ondertussen 1,5 jaar later. Verder wat landgoed projecten, waarin een landgoed wordt gecreëerd.

A: Dit zijn een beetje de hoofdprojecten?

L: Ja, eigenlijk het meest simpele het Rood voor Rood en wat je nu steeds meer ziet in Rood voor Groen. Dus dat je iets gaat bouwen en hiervoor natuur ontwikkeld. Daarnaast zie je steeds met recreatie en plattelandswoningen die ontwikkeld worden. Ook komen woningsplitsingen veel voor.

A: Dus dan heb je ervaring in beide gemeenten. Dat was de volgende vraag, maar die is al beantwoord.

L: Ja dat klopt.

A: Dat waren de inleidende vragen. Wat is het doel tijdens het project vanaf de adviseur?

L: Wij zitten eigenlijk tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Wat eigenlijk het doel is dat twee werelden elkaar taal niet spreken. Onze taak is om hiertussen in te zitten. Mensen die aan de voorkant hun plan laten zien, dat duurt zo lang en dit gaat het kosten door deze stappen. Daarnaast ook wijzen op de risico's.

A: Het doel is dus om tot een gezamenlijk iets te komen?

L: Ja klopt, en te helpen. Want het is tegenwoordig niet meer te doen om zelfstandig een traject te doorlopen.

A: Nee, dan hebben ze de adviseurs wel nodig. In hoeverre wordt het doel behaald?

L: Het verschilt voor het project. In het ene project is de locatie meer geschikt dan de andere. Of ze hebben geen sloopmeters en willen hier geen geld aan uitgeven, dan kan dat niet.

A: Nee precies, dan komt er ook geen gezamenlijke overeenkomst?

L: Nee klopt, dus het is een beetje afhankelijk van het project. En ook wat hij ervoor over heeft. Als hij er wel veel geld voorover heeft en de plek is logisch. Dan is de kans op succes groot. Vlak naast een spoorweg of een hoogspanningsmast heeft een kleine kans van slagen.

A: Dus van tevoren is dat eigenlijk al bepaald. Gaat over het algemeen het gezamenlijk belang van gemeente en boer wel goed?

L: Soms wel soms niet, dan kom je gedurende het proces nog wat dingen tegen. Of de gemeente gaat anders in de wedstrijd staan. Dat kan je ook niet voorspellen. Wij kunnen bijvoorbeeld ook niet kijken wat er in de bodem zit, om basis daarvan kan soms het hele plan niet doorgaan. Het plan kan daardoor ook 10 keer zo duur worden.

A: Gebeurt dit dan vaak?

L: Ja ik heb wel wat projecten die op die manier langer duren. Aan het einde van de streep komt het wel goed maar het kan wel voor vertraging zorgen.

A: Het doel is dan eigenlijk wel gehaald maar dan later simpel gezegd?

L: Ja, klopt eigenlijk wel.

A: Gaan de projectontwikkelaars meestal wel mee met het geld wat het extra kost?

L: Dat is ook afhankelijk, projecten die we voor grote woningbouwcoöperaties doen is het makkelijker om dat geld extra te betalen.

A: En als het budget er niet is voor bijvoorbeeld verdere bodemonderzoeken wat gebeurt er dan?

L: Dat heb ik gelukkig nog niet meegemaakt. Dat heb ik alleen nog maar bij grote ontwikkelingen meegemaakt. Alleen iets kleins wat dan 1000 euro meer kost, dat is dan vervelend maar dat is nog geen reden dat het niet doorgaat.

A: Dat is wel drama als het project halverwege niet door kan gaan. Mijn volgende vraag is over de ervaringen waar mijn hoofdvraag ook over gaat. Wat zijn de ervaringen met betrekking tot het proces binnen het beleid? Dan doen we eerst even Olst-Wijhe.

L: Olst-Wijhe doen we best veel projecten. Olst-Wijhe heeft goede wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het beleid. Als het hierbinnen past is het eigenlijk vrij simpel. Dan doorlopen we de stappen, dan weet je aan de voorkant al wel dat het past. Dan gaat het overleg alleen over het landschapsplan. Dat gaat vooral over de projecten met genoeg sloopmeters. We hebben nu bijvoorbeeld wat aanvragen liggen met Rood voor Groen, hier wordt natuur ontwikkeld. Dat is een moeilijkere vraag, omdat dit niet is opgenomen in het beleid. Hiermee moeten ze ook naar de provincie, bij de provincie weten ze het eigenlijk ook niet precies. Hierdoor kan het project erg stroperig worden en langer duren.

A: Ja precies, en ligt dit dan vooral aan de provincie of echt aan de gemeente zelf?

L: Dat ligt er een beetje aan, dat ligt er vooral bij de gemeente. Of zij hier zelf een keus in durven maken, of dat zij dit heel erg in overleg willen doen met de provincie. Daar zie je wel verschil in. Olst-Wijhe wil dit aan de voorkant al met de provincie afstemmen. Maar goed zij onderzoeken dit wel, er zijn ook gemeenten die zeggen wij doen dit niet. Dus daar zit veel verschil in.

A: Olst-Wijhe houdt vooral het beleid van de gemeente aan, kan Olst-Wijhe hier nog wat aan doen? Omdat het altijd nog via de provincie goed gekeurd moet worden.

L: De provincie heeft gezegd dat zij niet alles meer willen bespreken, met aparte gevallen willen zij dit wel en dat is dan ook nodig. Op het moment dat het bij de provincie ligt, kan je wel merken dat het daar niet helemaal goed georganiseerd is. Het is niet echt duidelijk wie die vragen kan beantwoorden, wat de gemeente wel hoopt.

A: Heeft dat dan te maken met het beleid of met de personen die daar verantwoordelijk voor zijn?

L: Dat is denk ik de cultuur die daar hangt. Zij zijn daaraan gewent en ze zijn bezig met een hervorming van het beleid om te kijken of dit past binnen de provincie. Dat heeft altijd te maken met personen en eigenschappen en meningen.

A: Het KGO is nog heel open en heeft geen richtlijnen.

L: Er staan wel wat richtlijnen in, dat het bijvoorbeeld met elkaar in balans moet zijn.

A: Ja, maar hoeveel natuur er bijvoorbeeld ontwikkeld moet worden staat niet in het beleid.

L: Nee, dat hebben ze gedaan om op die manier meer maatwerk te kunnen toepassen. Op sommige plekken is natuur veel meer waard. Het verschilt per plek of natuur past, of een huist past, hoe groot en wat voor huis. Niet ieder initiatief past binnen een beleid. KGO-beleid biedt wel mogelijkheden.

A: Dat is zeker waar, alleen daardoor duurt het nu wel weer heel lang voordat iets definitief is.

L: Dat klopt, in Hellendoorn heb ik nu toevallig een project lopen daar gaan ze eigenlijk een soort van gezinshuis uitbreiden. Hiermee doen ze wat goeds voor kinderen die niet meer thuis kunnen wonen, dit is een toevoeging voor de maatschappij. De mensen worden wat ouder en willen nog een woning, maar ze willen niet die kinderen op straat zetten. We willen de kinderen een kans geven om hier zo lang mogelijk blijven wonen. Het jongste kind is 6 en wij weten niet of wij nog 20 jaar mogen leven. Daarvoor willen zij een extra woning voor hun dochter, waardoor die dochter het langzaam kan overnemen. Hiermee kan de zorg in stand gehouden worden. Ze willen maar een klein huis, hier moet misschien wat minder tegenover staan dan bijvoorbeeld een huis dat iemand weer gaat verkopen. Daar kun je wel dingen voor in opnemen, maar die maatwerk heeft wel veel toegevoegde waarde. Met jeugdzorg kan je niet genoeg geld verdienen om hiervan een woning neer te zetten door middel van Rood voor Rood.

A: Dus als er misschien richtlijnen komen, moet dit met heel veel richtlijnen die heel breed zijn.

L: Ik denk vooral dat er veel ervaring opgedaan moet worden door de gemeente. Je moet wel kunnen uitleggen waarom om de ene plek meer natuur ontwikkeld moet worden dan op de andere. Als je buurman voor 500 sloopmeters slopen een huis mag bouwen, wil je dat zelf ook doen. En als zij dan naar de gemeente gaan en dat mag niet denk je van waarom dan. Dus dat moet je als gemeente goed kunnen uitleggen.

A: Dus bij KGO is het wel echt meer in de kwaliteit en niet in de kosten van het project?

L: De vergelijking met kosten is moeilijker te maken.

A: Met het voorbeeld van het gezin, is de vergelijking met kosten en opbrengsten ook niet te maken. Omdat ze dus al toevoeging doen met het huis. Je kunt ook de bestemming maatschappelijk erop zetten of de woningen aan elkaar verbinden. Dat de woningen niet los verkocht mogen worden.

L: Ja precies, op die manier wordt het wel minder waard dus komen de kosten en de opbrengsten weer bij elkaar in de buurt.

A: Ja, duidelijk. En wat zijn de ervaringen met betrekking tot de kosten.

L: Nou, dat verschilt dus best wel per gemeente.

A: Vooral van Olst-Wijhe en Hellendoorn dan.

L: Ja, nou in Olst-Wijhe die heeft eigenlijk een beleid dat wij als advies de toelichting aanleveren maar dat zij zelf de regels en de verbeelding doen. Dat maakt dat de kosten van de gemeente hoger liggen, maar die kosten maar je dan bij ons weer niet. Op zich valt het dan wel mee. Het enige wat wel een beetje is, dat je voor elk initiatief dezelfde leges kosten betaald. Dat is ongeveer €8000.

A: Die kosten zijn volgens mij €10.000.

L: Oké, nou dat is op zich wel onlogisch. Dus als een hele woonwijk gaat realiseren ben je evenveel geld kwijt als voor één woningsplitsing. Met name voor de kleinere projecten, die iets willen legaliseren moeten ook €10.000 betalen. Voor die mensen zit er geen waardestijging in, dan is het wel lastig om dit te doen. Maar ik snap vanuit de gemeente wel dat zij hetzelfde project te moeten doorlopen.

A: Ja op zich is er niet veel anders. Ik denk wel dat naar een woningwijk meer naar gekeken moet worden en dat dit meer tijd kost dan een woningsplitsing.

L: Dat denk ik ook, maar de stappen zijn hetzelfde.

A: Dus de kosten zijn wel wat hoog, vooral bij het legaliseren. Maar verder loopt het hier niet op stuk.

L: In Olst-Wijhe en Hellendoorn is dit nog niet gebeurt, hier werk ik ook nog niet zoveel. In Deventer daar is het wel heel hoog en loopt het wel eens op stuk. Als je kosten maakt en je weet zeker dat het doorgaat, is het niet zo erg om hier kosten voor te maken. Maar als er nog geen zekerheid is en die hoge kosten moeten gemaakt worden is het een ander verhaal.

A: Ja, precies dan kan het wel een reden zijn om te stoppen met het project voor de initiatiefnemers?

L: Ja

A: En de kosten vanuit het adviesbureau, is daar nog wel eens commentaar op?

L: Dat ben je eigenlijk overal wel kwijt. Het is gewoon veel geld, dat zie ik nu wel. Ik ben nu zelf ook met iets bezig wat dan €2000 kost. Dat lijkt dan niet zoveel maar je kan er wel veel leuke dingen van doen. Maar aan de andere kant zijn het wel kosten die we aan de voorkant heel duidelijk stellen, die halen mensen ook wel weer uit aan het einde van het project.

A: De volgende is over de eisen van de gemeente. Wat zijn hier jouw ervaringen mee? Laten we Olst-Wijhe maar eerst doen.

L: Ook dat scheelt weer per gemeente. Ook scheelt dit wel per ambtenaar, in hoe streng ze in plannen zitten. In Olst-Wijhe hebben wij wel goede ervaringen met de ambtenaren en zij denken ook wel goed mee. Hier kun je makkelijk aan de voorkant overleggen wat er nodig is.

A: Dus die eisen zijn wel goed. Olst-Wijhe gebruikt 850 m<sup>2</sup> sloopmeters en Hellendoorn doet 1000 m<sup>2</sup> heb je hier nog een ervaring mee.

L: 1000 meter is wel gangbaar en bij Olst-Wijhe moet je ook 1000 meter als je de woning wil verplaatsen. Dat is gewoon een gegeven en daar kunnen wij geen invloed op uitoefenen.

A: Dat is dus prima en niet overdreven?

L: Ja eigenlijk niet. Het ligt meer aan de eisen van het landschapsplan bijvoorbeeld. Hier worden ook wel genoeg landschapsplannen afgekeurd. Andere gemeenten zijn ze hier wat makkelijker mee.

A: En hoe zit dit dan in Olst-Wijhe en Hellendoorn?

L: Zij hebben wel een redelijk hoge kwaliteit, maar ik denk dat dat wel goed is. Ze zijn wel meedenkend en meegaand. Bij sommige gemeenten krijg je een plan terug op de puntjes en de komma's. Dat gaat de inhoud een beetje voorbij, maar je bent er wel veel tijd aan kwijt. Bij deze gemeenten is dat niet het geval. Dan heb je wel gewoon dat het inhoudelijk goed moet staan en daarbinnen is er wel ruimte om te overleggen.

A: Ja precies, en het stappenplan van Hellendoorn heeft u daar nog wat ervaring mee?

L: Ik heb nu één project in Hellendoorn aan het begin, dus heb ik daaraan nog niet zoveel gedaan. Ik weet wel dat ze aan de voorkant al naar de Raad toegaan en dat doen ze normaal aan het einde. Dat is op zich wel goed denk ik. Ik denk ook dat dat goed is, dan nemen ze ook goed de tijd om het plan door te nemen met initiatiefnemers. In Olst-Wijhe hebben ze een stop, dan krijg je als reactie terug dat ze het nu niet kunnen behandelen. Dat begrijp ik wel, maar dat is heel lastig verkopen aan de klanten. Daar geldt ook weer, mijn buurman kan het ook waarom moet ik dan zolang wachten terwijl ik eigenlijk hetzelfde wil. Dat is eigenlijk gewoon het personen te kort wat ze bij veel bedrijven en sectoren hebben.

A: Ja dat begrijp ik. Daar kunnen hun niks aan doen. We hadden het net ook al even over projecten die vastlopen. Wat is nou echt de meest voorkomende reden dat het plan niet door kan gaan?

L: Dat is met name de milieukundige onderzoeken. Het kan zijn dat het langs een hele drukke weg, waar veel auto's langs komen. Dan is geluid al een onderdeel wat getoetst moet worden. Vaak halen wij een onderzoek zoals deze naar voren. Dus dan doen we eerst dit onderzoek, voordat we wat anders gaan doen. Voordat je dan kosten gaat maken en halverwege het proces erachter komt dat het op basis van geluid niet kan. Daar proberen wij dan zo goed mogelijk in te adviseren. Wij hebben nu een project met dove muren, dat houdt in dat de deuren en ramen niet open kunnen. Dan kan het wel haalbaar zijn bijvoorbeeld of er moeten hogere grenswaardes aangegeven worden. Dit zijn wel de meest voorkomende redenen waardoor het gedurende het proces, het plan niet door kan gaan. En aan de voorkant is het afhankelijk van het idee.

A: Dan dienen ze gewoon wat in en proberen ze het maar.

L: Ja

A: De kosten zijn dan eigenlijk geen reden. De tijd die het project neemt, is daar nog commentaar op vanuit de initiatiefnemers?

L: Daar is dus ook personeel te kort. Hiermee heb je te maken met termijnen waar je met iedere gemeente te maken hebben. Wat nu wel aan de orde is, is dat de gemeente nu niet meer overal voor een specialist heeft. Daar is nu de omgevingsdienst voor, waar alle disciplines bij elkaar zitten. Als wij dan een bestemmingsplan hebben afgerond, sturen wij dat naar de gemeente. De gemeente stuurt dan de onderzoeken naar de omgevingsdienst. De omgevingsdienst heeft 8 weken de tijd om de onderzoeken te beoordelen, dat is een hele lange tijd omdat het bestemmingsplan er dan al ligt. Dat vertraagd project wel en vooral als er wat aangepast worden en het duurt nog een keer 8 weken. In die tijd kunnen wij zelf niks doen.

A: Geldt dat voor beide gemeenten?

L: Ja.

A: Zijn er nog opvallende zaken binnen het beleid?

L: Het is gewoon goed dat beide gemeenten erg open zijn in het KGO, waardoor ruimte ontstaat voor maatwerk. Hierdoor gaat het niet zo snel, maar kun je wel dingen in overleg op basis van maatwerk regelen. Andere gemeenten zeggen nog wel een: nee, doen we niet. En hier valt het gesprek ook niet mee aan te gaan. Dat is bij deze twee wel heel prettig. Hellendoorn betreft de Raad wat meer dan Olst-Wijhe. Dit kan wel langer duren maar je weet al wel dat het aan het einde goed is.

A: Dan kan het in principe alleen nog op de onderzoeken vast lopen.

L: Ja

A: Dan is er meer zekerheid. De laatste 2 vragen. Zou u wat willen aanpassen binnen het beleid?

L: Dat is weer dat aspect wat bij de omgevingsdienst ligt, daar kunnen de gemeenten ook niet veel aan doen en dat heeft ook te maken met personeelstekort. Ik denk dat gemeenten sneller mensen kunnen verwijzen naar bureaus zoals ons. Soms krijgen we mensen die met een plan naar de gemeente



toestappen, die zeggen ja ik wil dit. Maar die spreken elkaars taal niet zo goed, dan krijg je een verhaal waarmee mensen het niet begrijpen. Dan komen ze er niet uit en heb je best wel gefrustreerde mensen die hier komen als klant. Dan hebben zij een negatief beeld over de gemeente, terwijl dat niet nodig is. Misschien kunnen zij als ambtenaren al zeggen dat zij niet meer individueel naar plannen willen kijken. Soms scheidt dat ook verwachtingen die helemaal niet begrepen worden. Dan komen mensen hier met het idee dat het kan, terwijl dan niet zo bedoeld is. Dat scheidt verwachtingen die niet waargemaakt kunnen worden.

A: Dat zij dus advies geven dat ze naar een adviesbureau of een tussenpersoon nemen die vanaf het begin de initiatiefnemers helpt met het begeleiden.

L: Dat is ook met bijvoorbeeld de onderzoeken, dan hebben ze mensen verteld dat het plan voor €20.000 klaar is. Maar dan wordt het door de onderzoeken meer. Dan zijn wij de boeman om dat dan te zeggen. Ik heb liever dat wij van tevoren kunnen zeggen, dit kost €30.000 wil je het wel of wil je het niet. Anders hebben zij van tevoren al een idee en kosten gemaakt en wordt het lastiger om te stoppen met het beleid.

A: Ja precies, dan worden ze eigenlijk een soort van verplicht om door te gaan omdat ze al kosten hebben gemaakt.

L: Ja, dus dat zal wel een advies zijn. Vooral omdat trajecten nu zo ingewikkeld en lastig worden. Dan is het eigenlijk niet te doen om dat zelf te doen. Dan is het wel de taak van de gemeente om ze op tijd door te sturen naar ons.

A: Als je een advies zal mogen geven, zal je dan wat veranderen.

L: Ik zal de ruimte voor maatwerk wel houden en ook het overleg met de provincies. Van wat is er nodig in het gebied en waar kunnen we naar toe. Het gaat veel gebeuren in het landelijk gebied de komende tijd. Ook kijken wat het in het Rijk gebeurt en met de boeren. Dat het beleid daar ook op aangepast wordt. Dat je dus geen tweedelig overheid beleid krijgt. Dat er vanuit het Rijk het ene gewenst wordt, maar vanuit de provincie iets anders wordt gedaan. Ook het gemeentelijke beleid moet erop aansluiten.

A: Zou de informatie wat meer informatie geven vooraf aan de initiatiefnemers. Van houdt rekening met eventuele kosten, niet per se in cijfers maar een beetje informatie. Over hoelang het zou kunnen duren en wat de projecten zijn. Dat de gemeente van tevoren al wat weet.

L: Dat zou zeker kunnen, ja.

A: Dat mensen met plannen komen naar de gemeente, waar de gemeente niks mee kan. Komt gewoon doordat dat niet duidelijk benoemt staat ergens. Dat is zeker wel goed om mensen hierover te informeren.

L: Dat is zeker goed, alleen merken wij wel dat op plekken waar het duidelijk staat dat mensen het nog niet lezen. Ik begrijp nu ook wel dat de gemeente hier niet mee wil adverteren. Dat kan de gemeente niet aan met personeel.

A: Dan zal het te vinden moeten zijn, wanneer je zoekt naar het beleid. Of gewoon wanneer iemand een plan in dient, dat de gemeente iets standaard terug kan sturen.

L: Ik merk wel dat we gesprekken hebben met mensen die een eerste idee hebben. Dan hebben we eigenlijk een kennismakingsgesprek van een uur lang. Over hoe je de stappen doorloopt en op basis waarvan. Hierin leggen wij eigenlijk heel simpel uit hoe we het gaan aanpakken, ook in de offerte wordt dit uitgelegd. Misschien is het wel handig om een soort folder mee te kunnen geven, of van tevoren al informeren met een folder zodat mensen het beter begrijpen en ook onthouden.

A: Dat leer je eerder in de loop der jaren in plaats van één gesprek.

L: Ja dat is wel fijn en ook logisch dat het niet lukt.

A: Dat is wel fijn, die duidelijkheid over wat ze kunnen verwachten. Over de tijd en misschien ook al wel over de kosten. Nou dat was het interview wel denk ik, het is erg duidelijk geworden en bedankt voor je tijd.

L: Graag gedaan, wanneer je nog vragen hebt kun je mij bellen.

## Bijlage 6: Interview met projectontwikkelaar

### Interview met projectontwikkelaar Ruby Marsch

Datum: 08-06-2022  
Plaats: Heeten  
Tijd: 9:00u

R: Ruby Marsch (geïnterviewde)

A: Anouk Elshof (interviewer)

A: Mijn werkstuk gaat over de ervaringen met de gemeente op het gebied van Rood voor Rood en KGO, van de projectontwikkelaars, gemeente en initiatiefnemers.

R: Ah oké, dat vind ik eigenlijk nog wel lastig. Wat vind ik daar eigenlijk van? Aan de ene kant is het super complex, de samenwerking met de gemeente vind ik wel ingewikkeld en onduidelijk. Als het inschrijftermijn voorbij is, heb je pas het idee dat je echt ergens heen werkt.

A: Ja, precies dat begrijp ik. Nou dan beginnen we met de inleidende vragen. Wat houdt uw werk in met betrekking tot het KGO-beleid?

R: Mijn taak is vrij specifiek. Mijn vader koopt een project aan. Hij heeft een bepaald idee erbij, dan gaat hij na of het op hoofdlijnen te doen is. Daarna koopt hij het eigenlijk al zonder ook maar enige idee te hebben van de milieukundige toetsen. En daarna begint het spel, dan haken we een adviesbureau aan om te kijken hoe we het plan kunnen inrichten. Hier proberen we het maximale uit te halen. We letten wel op de manier van wonen, dat er dus wel echt wat uit gehaald wordt. Niet dat we dan alles zo vol mogelijk proberen te stouwen. Ik vind het ook wel belangrijk dat er kwalitatief ook nog iets goeds opgeleverd wordt.

A: Ja, precies.

R: Dat doe ik dus eigenlijk en verder komt BiedtRuimte erbij kijken. Ik vraag meestal alleen om de updates zodat het bij iedereen top of mind is en daarnaast spring ik bij waar het moet. Vooral bij gemeente is dat belangrijk om updates te vragen. Vooral met de omgevingsdienst is het lastig om deadlines mee af te spreken. Dus eigenlijk is het aan de voorkant mee denken en daarna proces volgen. Wanneer dat eenmaal zo ver is, regel ik ook de verkoop. Dat is eigenlijk wat ik doe.

A: Duidelijk, en het je ervaring met gemeente Olst-Wijhe en Hellendoorn?

R: We hebben wel in beide gemeente een project gedaan. Meer in Olst-Wijhe, hier vond ik het plan wel lastig.

A: Welke gebieden opereren jullie je vooral in?

R: Vooral is deze regio dus Salland. In de Hof van Twente hebben wij ook nog even gekeken. Vooral lokaal en regionaal. Je kent de markt en de omgeving dat pakt voor ons goed uit. Voor mij is het nu een bijbaan net als mijn vader. Ik hoop dat dit in de toekomst alleen dit kan gaan doen. Laten we eerst zorgen dat wat we nu hebben goed gaat.

A: Hoeveel projecten lopen er dan ongeveer gelijk?

R: Nu hebben we vier projecten die lopen. Daarnaast hebben we twee dingen aan de zijlijn of het wel of niet wat wordt.

A: Mooi aantal.

R: Dat is echt op dit moment, omdat het nu allemaal samen komt. Daarom is dit voor ons ook wel een belangrijk jaar.

A: Precies, dan kun je ook wel echt wat geld verdienen als het allemaal dit jaar verkocht wordt.

R: Ja, nu zit de economie natuurlijk alweer anders. De vraag verandert alweer, dat hoor je dan vooral als je een makelaar spreekt. Maar goed, gelukkig zit er nog wat extra marge.

A: Wat voor projecten doen jullie vooral?

R: Ja, meer Rood voor Rood. Meestal dus sloopmeters voor een huis. We hebben ook wat handel voor schuur voor schuur. Het ligt er wel een beetje aan hoe het zich ontwikkelt. Wanneer de handel in de schuur voor schuur meer aantrekt en er is meer geld is dat misschien ook een optie.

A: Dus jullie doen eigenlijk bijna geen Rood voor Groen?

R: Nee, ergens staat op een verlanglijstje nog een landgoed op te maken. We hebben nog wel iets geroepen over panden in het dorp. Dat is wel next level en ingewikkeld met de bouwkosten. Ik hoop dat ooit nog te doen, ook om op de behoefte in te spelen.

A: Stapje verder en uitdaging genoeg. Je moet dan ook echt met een heel goed plan komen.

R: Dat vraag ik me ook wel af altijd. Wanneer je er een goed plan neerlegt kan er wel veel. Ook vooral met de financiële. Ik wou ook wel een studie doen, alleen er niet echt iets wat zo compleet aansluit.

A: Nee klopt, dan zal je al planologie moeten doen.

R: Dat is helemaal niks voor mij, daar word ik door ongelukkig van. Dus ik weet nog niet helemaal hoe ik daarin kundig kan worden. Daar houden we ons de komende tijd maar een mee bezig.

A: Precies, dat is wel lastig om te kiezen. Op de werkvloer leer je het meest. Wat is het doel tijdens een project?

R: Het uiteindelijke doel is geld verdienen. Per project hangt het af hoeveel er wordt verdiend. Op dit moment de vier projecten die lopen, zijn losstaande ketens van elkaar. Dan kunnen we ook goed bekijken wat het heeft opgeleverd. Mijn vader is nog wel een beetje plat van wat hij verdient. Ik zie het wel breder, met die tonnen die anders op de bank konden staan of beheren had je het makkelijker kunnen verdienen. Dat moet alleemaal ook meegerekend worden. Dan ben ik wel benieuwd wat er op elk plannetje eruit valt. Het is fijn dat we het slopen nog zelf kunnen, dan houden we de kosten laag. De machines zijn afgeschreven dus dat kost eigenlijk niks meer. We kunnen het in de mix onderaan rekenen we met de standaardprijs.

A: Dus in hoeverre wordt het doel dan behaald?

R: 6 jaar geleden nog bijvoorbeeld hebben wij er veel geld achteraan moeten gooien. De projecten die nu lopen, kijk als wij de kavels gewoon kunnen verkopen en de markt zal nog iets indammen dan is er niks aan de hand. Ik denk dat wij prima geld kunnen verdienen.

A: Dat heeft ook wel met de markt nu te maken denk ik.

R: Ja dat heeft inderdaad met de markt te maken, aan de andere kant zijn het ook al wat oudere plannetjes. Die zijn wat langer geleden gekocht 4 jaar geleden toen was het nog niet zo hip. Daar zit natuurlijk meer winst op door de lagere inkoopprijs.

A: Precies, dus de plannetjes die nu aangekocht worden is het misschien anders.

R: Klopt dat is lastig om te zeggen. Het laatste wat we hebben gekocht was is Luttenberg, deze was redelijk aan de prijs. Daar hebben we de landbouwgrond meteen verkocht en de woning kunnen we splitsen. En daarnaast een kavel ontwikkelen. Daarnaast kunnen we de inboedel van de varkensschuren verkopen. Dat ziet er wel rooskleurig uit voor de toekomst. Daar zal nog wel wat bedrijven vallen door de regelgeving voor de boeren. Deze bedrijven kunnen opgekocht worden, maar mensen weten zelf ook steeds meer hoe ze het zelf kunnen doen.

A: Nee precies, ze willen ook vaak niet weg van de plek.

R: Nee, dat is ook zeker waar.

A: En dan zien ze ook nog steeds meer plannetjes in de buurt, dan denken ze ook al sneller dat ze het zelf wel kunnen.

R: Ja daarom, hoe die markt zich gaat ontwikkelen is de vraag. Je moet ook voor financieren en het blijft een vraag of het lukt. Ook moet het in de familie leuk blijven, we gaan zien hoeveel er nog te koop komt. Het is straks niet voor iedereen weggelegd om het te doen. Daarom houden wij wel hoop dat er plannetjes vrij komen.

A: Het gaat waarschijnlijk toch wel door, het hoeven er dan ook niet zoveel te worden.

R: Nee precies, wij willen ook niet de grootste ontwikkelaar worden in de omgeving. Zoals we met de familie ons brood kunnen verdienen is het goed.

A: Ja precies, dat is ook een goed doel. Dan gaan we verder met de vragen. Wat is de ervaring met betrekking tot de processtappen?

R: Nou de processen zijn helder. Dat is prima om mee te werken. Het is duidelijk en omdat je elke keer met hetzelfde werkt, werkt het wel fijn. Daarnaast zijn de stappen per gemeente wel met elkaar te vergelijken alleen de volgorde is soms wat anders.

A: Ja precies. Dat is duidelijk dus je bent hierover gewoon tevreden?

R: Ja, eigenlijk wel.

A: Oké dan gaan we naar de volgende vraag. Wat zijn uw ervaringen met betrekking tot het tijdspad?

R: Daar zit wel het pijnpunt, de deadlines kunnen niet gesteld worden. Heel de wereld heeft deadlines en bij de gemeente is dit gewoon niet af te spreken.

A: Ligt dat vooral bij de gemeente?

R: Ja bij de gemeente en omgevingsdienst. Dit kost de meeste tijd.

A: De omgevingsdienst hebben ze acht weken.

R: Dat wist ik eigenlijk niet eens. We moesten een geluidsonderzoek uitvoeren wat heel lang duurde. Mijn adviseur heeft daar vaak achteraan gebeld en ik wou dat graag voor mijn zwangerschap verkopen. Toen had ik verzocht op daar goed op te zitten. Dan wordt er gewoon gezegd het is druk en we weten niet wanneer we eraan toe komen.

A: De tijd met de omgevingsdienst en de gemeente is dus het meeste wat anders zou kunnen?

R: Ja eigenlijk wel. Dat je in ieder geval weet waar je aan toe bent. Dat ze bijvoorbeeld deadlines opstellen zodat je weet waar je aan toe bent.

A: Ja precies, dat wanneer het bijvoorbeeld twee maand duurt dat je dat in ieder geval weet.

R: Ja, en als het dan een keer langer duurt dat ze je dan informeren. Dat het bijvoorbeeld ook een keer mee kan vallen. Het is nu zo dat je echt in de wacht staat en dat ze ernaar kijken als ze er een keer zin in hebben. Je hoeft ook niet dat je altijd vooraan hoeft te staan maar wanneer je het weet is het goed.

A: Je zit natuurlijk ook wel heel ver weg van de omgevingsdienst. Eerst heb je een adviesbureau, dan de gemeente en dan de omgevingsdienst pas.

R: Ergens achter in de rij, je hebt geen idee welke stapel je ligt. Het zijn wel aardig wat stappen maar de gemeente zit het meeste tijdsverlies. Ik heb een keer de omgevingsdienst zelf gebeld om te vragen of die naar voren kon. Dan weet je in ieder geval met wie je van doen hebt. Als het niet kan is het ook goed, maar wanneer je iets weet werkt het veel fijner.

A: Ja precies, nu weet je het echt niet. De volgende vraag is de ervaring met de kosten, wat dit dus is.

R: Ik verwacht dat het uit kan met de kosten. Het zijn complete kosten dus die advieskosten zitten denk ik redelijk in verhouding. Je vraagt je soms wel af over de extra vragen die gedaan moeten worden, dat ze dan ook niet naar al die details willen zoeken als er al geen handjes genoeg zijn. Soms gaan ze wel erg de diepte in om te kijken of er heel misschien wat is. Daar vind ik wel wat van, maar het heeft ook wel wat te maken met mijn plathheid.

A: En heeft dat meteen te maken op de kosten die worden gemaakt?

R: Nou ja, je bent vooral weer beperkt. Soms is het lastig om het te combineren. Dan wil je bijvoorbeeld in augustus foto's maken om een kavel te verkopen. Maar dan komt er bijvoorbeeld een onderzoek het uitstelt en wat uiteindelijk ook betrekking heeft op de verkoop van de kavel. In die zin verhoudt het indirect met de kosten met de planning. Maar goed aan de andere kant is het ook wel goed dat op alle fronten wordt meegekeken. Als iedereen maar een plannetje kan neer leggen.

A: Nee precies, dus de standaardkosten zijn wel in verhouding.

R: Ja dat vind ik wel. Laatst hebben we een plannetje gehad waar een erfinrichtingsplan moest komen, dat was ook al lang geleden gebeurt. Maar daar hebben ze nooit op gecontroleerd, van de 10 bomen staan er 2. Aan de voorkant heb je dan die kosten gemaakt, en dan komt er niks van.

A: Ik denk dat dat nu wel wat strenger is, ik bedoel die plannen worden niet voor niks gemaakt.

R: Nee dat is ook zo en dat het ingepast moet worden en dat alleen een goede manier is om het aan te vliegen. Dan zal het te gek zijn dat daar geen voorwaarde aan verbonden zitten.

A: Nee precies en dat is ook een voorwaarde dat de bestemming gewijzigd mag worden en het plan door mag gaan.

R: Ja daarom en daar heb ik mij toen ook wel over verbaast. Hoe dat nu zit gaan we dit jaar mee maken. Die mensen die dat kopen, worden dan nog wel geconfronteerd met denk je nog even aan dat boompje of aan die heg? Het is wel lastig als opdrachtgever dat de koper een ander idee heeft, de flexibiliteit is er wel uit. De woning kan niet nog even gedraaid worden, dat is wel jammer. Als je nu rekent met de prijs voor een kavel dan ben je al bijna op een miljoen met een huis zonder eigen inbreng van het plan. Dit is wel allemaal vooraf bijzonder veel ingepast.

A: Ja precies dan zal je al met de toekomstige kopen in gesprek moeten gaan vooraf.

R: Ja of je moet iets meer bouwblok en type woningen aangeven. Dat je hierin nog een beetje mee kan spelen.

A: Ja precies, soms is de inrit al een probleem voor het plan.

R: Ja dat klopt, wij hebben nu een plan waar de inrit op de schets net iets anders staan dan wij nu hebben bedacht. Ik snap dat het complex is maar dat zal voor het proces aantrekkelijker worden.

A: Wat zijn de ervaringen met betrekking tot de eisen van de gemeente?

R: Dat vind ik eigenlijk heel divers per plan. Het ene moet je heel veel indienen en wordt het hemd van het lijf gevraagd. Het andere moment is het een keer knippen en je bent klaar. Het eisenpakket vind ik vooral heel divers. Het ligt ook aan per ambtenaar. In mijn beleving is het heel divers.

A: De eisen die worden gesteld, vind je dat realistisch?

R: Wat ik net al zei, op sommige vlakken vind ik het goed. Zoals veiligheid en ook met parkeren. Soms over de erfinrichting over welk type boompje op welke plek moet. Net als de schuren die in het plan moet.

A: Ja de wens is dat alles helemaal vast staat voor de gemeente, elke boom op de centimeter.

R: Ja inderdaad en dat zal in mijn ogen wel iets vrijer kunnen. Uiteindelijk is het allemaal geld net als met de spreekwiesjes die erin zitten. Zo lopen de kosten met duizenden snel op.

A: Het lijkt er wel op dat het afgestemd is met elkaar. Hebben jullie ook projecten die niet afgerond zijn?

R: Ja we hebben een plan waar we een bedrijf in de weg zitten, hier kunnen we toch zeker niet bouwen. Het kwam niet uit de lucht vallen, maar dat is wel jammer. Die kavels moeten nu op een andere plek, die staan nog in de wachtrij. Maar dat is wel lastig, ook als je iets moet aankopen voor veel geld. Omdat we nu veel plannen hebben en daar zit veel geld in, kunnen we nu niet snel zeggen van we kopen wat aan ergens anders waar we kunnen bouwen. Dan hoop ik dat we volgend jaar hier wat meer aan toe komen. Of als bouwrechten aan te bieden, aan de andere kant vinden we het ontwikkelen zelf ook wel leuk. Het huisje wordt verhuurd waarmee de kosten worden gedrukt.

A: Het is dus niet dat het niet doorgaat, en anders kan je altijd het bouwrecht nog kunnen doen.

R: Het is 6/7 jaar geleden aangekocht toen waren er meer andere regelgeving. Toen mochten er drie kavels komen en ik wil vijf kavels omdat dat meer oplevert. Dat is niet eerlijk dat ik naar toen moet luisteren dan er dus 3 kavels komen.

A: Ooit wordt het dus nog wel wat. Dus echt niet doorgaan, dat komt niet voor?

R: Je maakt het dan wel weer anders. Of het wordt minder, of iets heel anders. Natuurlijk in het aankooptraject gaat er wel een keer wat niet door dat je er niet uitkomt.

A: Nee precies, dan wordt het niet aangekocht.

R: Nee, we gaan het niet verkopen. Als je financiering op hebt kun je nog een keer zeggen ik doe het van de hand, dat zal ik me wel voor kunnen stellen. Elke keer als je er mee bezig gaat krijg je er dan ook niet meer energie van. Ik wil daar zelf ook wel wonen.

A: Precies en meestal als het toch al niet leuk was, ben je het ook in een korte tijd al vergeten.

R: Klopt, dat vind ik altijd wel belangrijk dat je in je hoofd een beetje fris blijft en open staat voor andere ideeën.

A: Laten we naar de volgende vraag gaan. Zijn er nog opvallende zaken binnen het beleid?

R: Ja, ik denk dat er niet zoveel opvallend is. Ik denk dat het beleid prima in elkaar zit. Het eerste traject tot de zienswijze, dan is het volgens mij al bij de Raad en wethouder geweest. Het komt volgens mij bij iedereen wel 3 of 4 keer langs, dat ik denk volgens mij hebben jullie het al bekeken. Maar dat heb ik niet helemaal scherp, maar in mijn beleving gaat het wel een paar keer langs dezelfde mensen. Als we het met elkaar allemaal al zo druk hebben, lijkt mij het verstandiger dat het één keer bij iedereen langsgaat.

A: Ik heb al interviews gehad met de gemeenten, daar hoor je wel dat ze altijd alle projecten langs iedereen gaan. In Hellendoorn gaan ze aan de voorkant al een keer langs de Raad, maar omdat dan alle milieuaspecten nog niet langsgelopen zijn, moet het er nog een keer langs. Er komt dan veel meer bij kijken.

R: Ik vraag me dan af, afkeuren door de Raad wat kan daarvoor de reden zijn?

A: Ik weet het zelf ook niet zo heel goed, maar ik denk vooral milieuaspecten.

R: Ja precies, ik denk dat je vooraf al wel door een adviesbureau of de gemeente zelf wel moet horen wat de kans van slagen is. Anders hoef je er natuurlijk helemaal niet aan te beginnen.

A: Nee, dat is ook zo.

R: Als je denkt ik heb een goed plan, dat daar dan mensen die zeggen we gaan het niet doen.

A: Misschien hebben ze dan echt aspecten over het hoofd gezien, dat ze daarom het plan gewoon niet door kunnen laten gaan. Maar ik durf het niet precies te zeggen.

R: Ik begrijp wanneer de bodem verontreinigd is dat dit gesaneerd moet worden of niet door moet gaan. Als er dan ja tegen het principeverzoek is gezegd, dan ga je eigenlijk weer terug. Dat kan volgens mij wel iets sneller.

A: Ik heb zelf niet het contact met de gemeente, ik ondersteun vooral de projecten.

R: Nee, precies en dan zijn er ook alweer andere wethouders. Dat zouden ze misschien nog wel iets kunnen versnellen.

A: Ja en de deadlines waar je het over had. Dat voor adviesbureaus ook wel makkelijk zijn en tijd schelen. Anders krijg je 300 keer een belletje of zij al wat gehoord hebben van de gemeente.

R: Dat begrijp ik, ik voel me altijd ook wel een beetje bezwaard als ik weer een berichtje stuur of er al vooruitgang is in de zaak.

A: Dat begrijp ik wel, als je top op mind wil blijven moet je er ook wel achteraan.

R: Daarom bel ik er toch maar achteraan, en het is ook logisch dat het op die manier werkt.

A: Zou je nog wat anders willen binnen het beleid?

R: Mogelijk wat meer snelheid en één keer op hetzelfde bureau maar verder niet.

A: En misschien de duidelijkheid?

R: Misschien is het ook wel vindbaar, maar heb ik er gewoon te weinig energie in gestopt.

A: Dat denk ik niet, vooral in Olst-Wijhe staat alleen het doel eigenlijk in het beleid. Voor iets afwijkends staat er eigenlijk niks. Maar wat er misschien moet gebeuren om iets mogelijk te maken.

R: Ja precies, het is natuurlijk heel mooi om die kavels te realiseren. Maar als ik dan kijk wanneer er een huisje te huur staat, krijg je wel 100 reacties. Dan kun je zien dat het in trek is. Er zijn ook wel veel mensen die alleen wonen en die kunnen geen groot huis kopen die wij eigenlijk neer zetten.

A: Ja precies, dat is dan misschien niet de doelgroep die het sterkst naar een woning op zoek is.

R: Nee, veel mensen willen ook wel huren in het buitengebied, dat je wel het uitzicht hebt en dat je verder wel klein woont. De behoefte is er wel maar ik heb geen idee hoe je het zal moeten aanvliegen. Dat zal wel een optie kunnen zijn, maar misschien is dat ook wel het ondernemerschap waar ik nu onvoldoende tijd voor heb naar mijn baan. Stel voor dat er in de toekomst wel meer tijd voor is dat de juiste tijd ervoor is. Of dat er iets in de buurt gebeurt en dat je dan kan vragen hoe dat traject is gelopen en of dat iets is voor deze plek.

A: Ja precies, ik zie ook steeds meer in mijn omgeving dat mensen opzoek zijn naar een huurwoning of een goedkope koopwoning. Maar die zijn er gewoon niet meer, harstikke duur of mega oud dat je daarna nog een fortuin kwijt bent aan het opknappen.

R: Ja precies. Nou heb je nog meer vragen voor mij?

A: Nee eigenlijk niet, het doel van mijn werkstuk is dus om wat tips mee te geven aan de gemeenten en dat is wel gelukt uit dit interview. Die deadlines kan ik meenemen in mijn advies. Het advies is wel duidelijk, dus ik denk niet dat het beleid veranderd moet worden. Maar dus meer vooraf, dat de hoofdlijnen staan in een soort folder. Die de gemeente en adviesbureaus kunnen geven aan de initiatiefnemers en projectontwikkelaars. Voor bijvoorbeeld splitsing, inwoning, wonen in een schuur en tiny houses.

R: Ja precies, dat zal ik ook nog wel te denken voor een project. Dan denk ik hoe zit dat, hoe werkt dat, hoe moet ik dat aanvliegen. Er zijn meer mensen naar mijn idee die een kleiner huis zoeken en dat is misschien ook wel makkelijker te realiseren.

A: Precies, tiny houses zijn ook tijdelijk. Dan kan je erna altijd nog kijken. Als je nu wat wil kopen, kom je in een heel oud huis.

R: Ja, ik denk dat je alsnog wel beter kan kopen omdat je anders niks naar je toe krijgt. Maar in deze tijd wil je het ook goed in.

A: Ja precies.

R: Nou als je nog vragen hebt, dan kan je me bellen.

A: Super bedankt, dat zal ik doen!

## Bijlage 7: Interview met initiatiefnemer gemeente Olst-Wijhe

### Interview met initiatiefnemer Wim Logtenberg

Datum: 20-06-2022  
Plaats: Wijhe  
Tijd: 10:00u

W: Wim Logtenberg (geïnterviewde)

A: Anouk Elshof (interviewer)

A: Ik neem het interview even op, zodat ik geen delen vergeet. Heb je de vragen nog een beetje kunnen doorlezen?

W: Ja, ik heb hier al wat opgeschreven.

A: Het interview gaat over de ervaringen met het beleid. Op die manier kan ik misschien tips geven aan de gemeenten binnen de provincie Overijssel.

W: En wie is de opdrachtgever dan?

A: School is de opdrachtgever. Nou later we maar beginnen. Wat is uw woonplaats?

W: Wijhe.

A: Welke ontwikkeling heeft er plaats gevonden?

W: In het verleden hebben we melkvee gehad, in 2012 zijn we overgestapt naar jongvee. Dit hebben we tot eind 2020 gedaan en toen zijn we gestopt. Dit was altijd al het idee, de schuren waren namelijk verouderd. Die wouden we dan inzetten op Rood voor Rood. Het was altijd al een idee dat mijn oudste dochter op die plek zal gaan wonen. En de andere dochter wou er ook wel bij omdat er nog een kavel bij kwam. Vanaf dat punt zijn wij verdergegaan. De ontwikkeling is dan al wel 5 of 6 jaar geleden in gang gezet. In 2018 hebben we de oriëntatie in gang gezet Agri Team, via hen zijn we bij Eelerwoude terecht gekomen zo is het hele project gestart. Toen is eigenlijk in eerste instantie een oriënterend gesprek met de gemeente gevoerd, die stonden er positief tegenover. Vanuit daar is het hele project opgestart. Een inrichtingsplan en een plan van aanpak. Later was de accountant ook nog belangrijk met de overname van het bedrijf, we hebben nog wel wat land gehouden die onderhouden moet worden.

A: Hoe moet ik dan precies de compensatie zien?

W: Ja we zijn gestopt omdat we geen opvolger hadden voor het bedrijf. We hadden van tevoren al bedacht dat we rond onze 70<sup>e</sup> wouden stoppen, daarom zijn we in 2012 ook begonnen met jongvee. Dit werkt gewoon makkelijker en het is fysiek minder zwaar.

A: En in de boerderij woont één dochter en op de nieuwe kavel woont de jongste dochter?

W: Ja klopt, wij wonen nu hier een eindje verderop in een huis dat toe toevallig te koop kwam. We hebben hier de boel eerst verbouwd, voor we erin gingen. In januari 2021 zijn we begonnen met slopen op de boerderij, toen was het hier klaar.

A: Ja, precies mooi dat het zo kan. En wat was het doel met het initiatief?

W: We wouden de plek graag in de familie houden. Onze oudste dochter had in het verleden wel aangegeven dat ze daar wel wilde wonen. Omdat de gebouwen toch al verouderd waren, was het een mooie manier om hier een nieuw project te ontwikkelen. Dat gebeurt wel lang.

A: Nee, dat klopt daar ben ik ook wel achter gekomen.

W: Van begin tot eind heeft het project toch wel 3 jaar geduurd. Soms blijft iets wel een half jaar bij de gemeente liggen, dan hebben ze zich bijvoorbeeld vergist waardoor ze iets niet mee hebben genomen in het plan. Die vergunning moest rond zijn voordat ze konden beginnen met slopen. 24 september kwam het ter inzage te liggen en 4 oktober kon het pas definitief.

A: Ja precies, dan is het project dus afgerond met de gemeente. Maar eigenlijk begin je dan pas net met het hele plan te bouwen. En in hoeverre is dit doel behaald?

W: Het doel is uiteindelijk wel behaald, de plek zit nog in de familie. De gronden hebben wij nog dus als bedrijf bestaan wij nog met het gras.

A: Dat is altijd goed meegenomen, mooi dat het zo kan.



W: Met het advies van AGRI-team en de accountant en de kinderen zijn tevreden. Ze hebben het heel mooi verbouwd echt alles verbouwd. Daarna hebben we iedereen maar uitgenodigd om te laten zien hoe het geworden is.

A: Iedereen tekent ervoor denk ik als het zo kan. Ik weet wel dat ik daar wel zou willen wonen.

W: Het was ook mooi dat dit te koop kwam met nog wat grond.

A: Voor mij is het nog niet te betalen natuurlijk.

W: Gewoon geduld hebben, het stond alweer in de krant dat het weer de andere kant op gaat.

A: Nee precies, dan moet ik heel klein en heel oud wonen. Zelfs wordt de huur huizenhoog. Misschien volgend jaar maar weer kijken. De volgende vraag, wat zijn jullie ervaringen over de processtappen met betrekking tot het initiatief?

W: Je bent er gewoon een adviesbureau bij nodig, alleen kun je het niet. Zo'n bureau kennen mensen bij de gemeente en hebben de juiste ingangen. Daarnaast kunnen ze ook beter overleggen in de vaktaal. Het is gewoon het opstellen van het hele plan, door alle onderzoeken komt er veel bij kijken. Al die flauwekul vind ik. Op drie of vier verschillende plekken kom je hetzelfde verhaal weer tegen, ik heb een map met alle spullen bewaard.

A: Ja precies, het plan moet langs veel mensen die moeten er wat van vinden en ze vinden er ook zeker wat van.

W: We hadden nauw contact met de adviseur en dat ging heel goed als we een vraag hadden. Ik ben even opzoek naar de opzet, die is denk ik bij jouw stagebedrijf hetzelfde.

A: Ik denk dat u opzoek bent naar het principeverzoek waarmee het eerste plan wordt voorgesteld.

W: Ja, dat klopt. En met de financiële onderbouwing komt erbij kijken waar alle kosten benoemd staan en de ontwikkeling.

A: Precies, en is het dan echt ingestoken op de kosten of op de ruimtelijke kwaliteit?

W: De financiële onderbouwing staat de kosten met slooppofferte erbij.

A: Ja precies dat is wel echt ingestoken op de kosten. Dus de waarde van de ontwikkeling in verhouding met de kosten die gemaakt worden.

W: Ja dat klopt, we hebben daarvoor een hertaxatie gedaan in 2013 en die namen ze mee in dit verhaal. Er mag dan 30% meegenomen worden als kosten in de opzet. Dat wordt in feiten gewoon toegerekend naar de waarde van de bouwkaavel. Later in eerste instantie met al die onderzoeken slooppkosten en herinrichting moet je zelf regelen.

A: Dus jullie hebben alleen m<sup>2</sup> gesloopt en geen natuur ontwikkeld?

W: Klopt, we konden alleen de meters niet verkopen door de regeling. Omdat je op 1 locatie mag bouwen met alle meters.

A: Ja precies, dan zal de andere locatie niks mogen worden.

W: Wij hadden als compensatie een schuur laten staan voor de machines van het bewerken van de grond. Met die 800 meter extra mochten wij die schuur laten staan. Hiervoor moesten wij wel wat extra doen in de beplanting.

A: Is dat nog gecontroleerd de beplanting?

W: Nee, eigenlijk niet. Dit jaar is het pas aangeplant omdat je 2/3 jaar tijd hebt om het aan te planten.

A: Misschien wordt het later nog gecontroleerd.

W: Het inrichtingsplan was vrij streng. Eerst was de schuur niet ingetekend en dat moest wel met een heg verborgen worden. Maar het uitzicht van het nieuwe huis was dan wel minder breed.

A: Oké precies, dat is wel zonde dan.

W: Het valt mee, de heg kan ook een beetje kort blijven. Dit was het land van waarde project, die natuurontwikkeling hebben we nog wel in het project meegenomen. Maar dat hebben ze in het project niet meegenomen.

A: Nee precies, dat is wel mooi meegenomen maar telt niet mee. Nog even terugkomend op de processtappen, dat was wel duidelijk en je het moet.

W: Ja, je verkrijgt je toch op de ingewikkeldheid van het proces. Met alle natuurtoetsen en de scans die uitgevoerd worden. Daarnaast ook de vogels die er dan toch blijken te zitten. Daar wordt ook standaard in het verhaal meegenomen, de afwatering en de landschapswaarde. Daar kun je niet zoveel mee, dat is gewoon een standaardverhaal.

A: Precies, net als een bodemonderzoek als dat verontreinigd is moet het gesaneerd worden.

W: De bodem is nog tot daaraantoe, het is allemaal weer duizend hiervoor en een paar duizend daarvoor. Er bleken in een schuur 4 mussen te zitten, daar moest een heel advies voor geschreven. Daarmee kwamen we in de clinch te liggen. Eerst een check en een paar maand later moest er toch nog weer aanvullend onderzoek doen omdat er een paar zwaluwen waren. Toen heeft Mark gezegd dat we dat gingen doen. Uiteindelijk heeft een ecooloog van Eelerwoude heeft het afgerond. Dat scheelt weer in het project.

A: Precies dat scheelt dan weer tijd en geld, maar het blijft duur.

W: Ja Eelerwoude zei ook wel dat het plan gewoon goed was gekeurd door de provincie en dat het gewoon door moest. Dan ben je ook de adviseurs nodig om er druk op te houden.

A: Eigenlijk de ervaring met de processtappen is dat het wel moeizaam kan gaan.

W: Ja, dat moet je echt aan een adviesbureau over laten gaan.

A: Ja dat denk ik ook wel, alleen is het tegenwoordig niet meer nodig. De volgende vraag is wat zijn de ervaringen met betrekking tot het tijdsplan?

W: Ja, daar verkijk je je altijd op. Daar hebben we drie jaar over gedaan en op het laatste wringt het nog aan alle kanten omdat ze vast zaten om in januari te slopen. Omdat hij ook in de bouw zit, en ook de aannemers heeft die zelf allemaal gedaan. In 8 maand tijd moest alles gebeuren, daardoor zaten ze krap in de tijd.

A: Eigenlijk ga je er van tevoren niet vanuit dat het drie jaar gaat duren.

W: Nee dat klopt, de volgende stap moet weer na de vorige stap en zo duurt het heel lang.

A: En hoe is dat van tevoren gecommuniceerd?

W: Vanuit het adviesbureau is een soort offerte opgezet.

A: En over de tijd die het kost?

W: Ja van tevoren wel, maar dat is denk ik wanneer alles soepel verloopt.

A: Ja precies, dus als het allemaal makkelijk gaat.

W: Ja en dan zijn de ambtenaren ook vaak niet bereikbaar omdat ze of corona hadden of met vakantie waren, op die manier duurt het ook weer heel lang.

A: Daar hebben wij ook veel mee te maken. Heel vaak op vakantie.

W: Precies en dan denk je een collega die het over kan nemen.

A: Ja, dat denk ik dan ook maar die zijn dan weer te druk zeggen ze. Maar het duurt dus gewoon lang.

W: Ja dat is het in feite. Je moet er zeker 4 jaar voor uittrekken voor het klaar is.

A: Ja precies, voordat je er woont moet er nog veel gebeuren.

W: Ja, eigenlijk ben je er zelf nog wel langer mee bezig. Voordat je de stap hebt gezet voor het stoppen met het bedrijf en ook hoe je dat dan wil doen.

A: Van tevoren wil je natuurlijk ook wel weten hoe het zit. Je wil er ook niet helemaal blind in gaan.

W: Ja precies, wij wisten ook al dat wij geen opvolger hadden al vroeg. De stallen waren al van 1973 en dus volledig afgeschreven. We hadden ook een stal die in 83 was gezet, toen we gestopt waren met melkvee wouden we hier het asbest eraf en de zonnepanelen erop. Maar die schuur die blijft wel staan dachten we toen, maar dat was niet het geval. Die wouden ze juist als eerste weghebben.

A: Ja, precies. Die zonnepanelen zijn dan niks meer waard.

W: Nee, dan kun je zien. Je kunt niet oneindig vooruitkijken naar wat je wil. In 2013 is het asbest eraf gegaan en laten we daar maar mee beginnen. Toen hadden we dit traject nog niet in beeld.

A: Nee precies, achteraf weet je het dan allemaal wel. En hoelang duurde het project, dat was dan drie jaar?

W: Ja drie jaar, het traject zelf drie jaar en het hele plan 4 jaar.

A: Wat zijn de ervaringen met alle kosten met betrekking tot het initiatief?

W: Ja, van tevoren heeft Eelerwoude een opzet gemaakt, daarbij komen dan de leges en alle kosten van de onderzoeken.

A: Ja die maken de duur. Aan het begin is de offerte natuurlijk nog zonder de onderzoeken.

W: De kosten van de gemeente zijn €10.000 en dat is vast. Wanneer je daarnaar gaat vragen dan kun je een urenspecificatie opvragen, maar daar wordt het alleen maar duurder van.

A: Ja precies.

W: Ook over de rioolaansluiting, die kon net voor de rioolput aangesloten worden. Dan konden we het zelf doen, dat scheelt zo €3.000.

A: De kosten uiteindelijk leggen het wel op tegen de ontwikkeling?

W: Ja, uiteindelijk het hele plan met de financiële onderbouwing. Daarvoor moest een offerte zijn, ook het landschapsplan €7.000.

A: De kosten zijn wel hoog, maar het hoort erbij.

W: Je bent sowieso wel €25.000 kwijt. Daar komt het slopen nog bij. Die hebben we aan laten nemen.

A: Het is veel geld, maar wat je ervoor terugkrijgt is ook veel.

W: Ja dat klopt, het is ook de enige manier om een kavel te krijgen. Die bouwkavel wordt op een bepaalde waarde gezet, maar die is nu wel bijna twee keer zo duur. Maar daar die bepaalde waarde werkt je toe, doormiddel van de sloopkosten en de andere kosten. Daar zit ook die 30% van de vervangingswaarde bij kijken.

A: Veel geld maar de moeite waard is de conclusie van de kosten.

W: Ja je weet het van tevoren al wel.

A: Nou de volgende vraag is wat zijn de ervaringen met betrekking tot de eisen van de gemeente?

W: Ja, de landschappelijke inpassing van het hele project door Eelerwoude wordt opgesteld. En de opmerking was dat er een heg bij de schuur moest worden. Nu hebben we iets afgeweken van de tekening, omdat de inrichting iets is veranderd. De inrit wordt iets verlegd.

A: Bijvoorbeeld met het inrichtingsplan is het dus makkelijk verlopen?

W: Wat kleine aanpassingen en de schuur moest erbij ingetekend worden met de heg. De bestaande bomen blijven, de twee kavels zijn gescheiden en de inrit staat erbij. De struiken zijn iets opgeschoven voor de grotere parkeerplaats.

A: Ja precies, dus de beplanting staat er nu?

W: Ja, die is in begin dit jaar aangeplant in maart/april. Dat slaat allemaal goed aan, daar zijn we ook goed mee bezig met water geven.

A: Ja, dat is belangrijk. Dat kun je bij ons ook goed zien waar we wel goed water hebben gegeven en waar niet.

W: Een bedrijf in Bathmen heeft dat aangelegd. Groot Koerkamp is overgenomen door dat bedrijf. Dat was mooi secuur en dat het goed afgedekt was.

A: Dat is ook wel belangrijk, dat is natuurlijk ook duur. Met de verkoop van een kavel, komt er veel geld binnen bij de familie. Dat is nu natuurlijk niet het geval en zijn de kosten niet per se gedekt omdat de kavels niet buiten de familie verkocht worden.

W: Nee, dat klopt.

A: Dan is het natuurlijk wel een stuk duurder. Hebben jullie helemaal geen grond verkocht?>

W: We hadden 13 hectare verkocht, de oorspronkelijke boerderij oppervlakte hebben we nog.

A: Oké, dat is ook wel mooi. Dat waren de eisen, was dat ook goed van tevoren doorgegeven?

W: Ja, dat is gewoon met Eelerwoude besproken. Dat is van tevoren allemaal opgesteld, en wat wij aan het begin niet begrepen konden wij gewoon vragen.

A: Ja precies, dat dien je dan in met een principeverzoek.

W: Ja, volgens mij heet het anders ik zal even kijken. Het principe besluit heet het.

A: Ja, het besluit wordt dan genomen door middel van het verzoek.

W: Ja, in het begin heeft die eerst het plan ingediend. Dan moet de gemeente akkoord zijn, voordat je verder gaat met het plan.

A: Nou dat is duidelijk en zijn er nog onderdelen die u echt bij zijn gebleven die echt opvielen?

W: Ja, dat zozeer niet. Maar het hele plan, op een gegeven moment zit je er zelf helemaal in. Het is een vrij fors plan waar je van tevoren geen zicht op hebt. Gaande het project krijg je er wel zicht op. Maar echte bijzonderheden niet, het is een bureaucratisch proces. Het staan politiek vast en daar moet je aan voldoen.

A: Dat is duidelijk, zal je nog wat willen veranderen binnen het beleid?

W: Ja, we hadden toen wij al bezig waren een gesprek met een erfcoach. Daarmee hebben wij toen een gesprek gevoerd, maar toen waren wij al bezig. In eerste instantie zijn die vooraf aan het project wel interessant. Die staan nu ook wel in de bladen dat je er gebruik van kan maken. Hier word je met

de plannen iets meer wegwijs. Als je die van tevoren spreekt kunnen zij vrijblijvend advies geven. Zoals AGRI-team hebben wij dan benaderd dat was beter via de erfcoach. Als je zelf niet weet wat je wil.

A: Zijn die erfcoaches alleen buitengebied?

W: Volgens mij wel, omdat er buitenaf veel ontwikkelingen bezig zijn. Als er dan een boer is die niet weet hoe hij het moet aanpakken. Onafhankelijk en vrijblijvende advies is heel fijn.

A: Een beetje aan het einde, voor het inrichtingsplan hadden jullie hun pas gesproken?

W: Ik denk ongeveer twee jaar terug. Achter in 2019, toen waren we al even bezig. Dus het inrichtingsplan ook. Het ging ook om wat we hiermee konden, waar we nu wonen.

A: Dus die erfcoaches in plaats van AGRI-team zeg maar.

W: Ja, wij wisten die weg maar achteraf was dat misschien wel beter. Zij hebben ook wel met dit soort dingen te maken, maar de erfcoaches zijn ook echt onafhankelijk.

A: Ja precies, via AGRI-team is het toch vaak.

W: Ja dan is het een zakelijke benadering.

A: Dat is toch wel echt anders inderdaad. De volgende vraag over hoe je het zou invullen is dan via de voorkant meer informatie over de erfcoaches?

W: Ja, ze timmeren nu al behoorlijk aan de weg. Ik weet niet of dat nu al opgepikt wordt, het staat wel in een gemeenteblad bijvoorbeeld.

A: Sommige initiatiefnemers stappen naar de gemeente toe om een plan te starten, misschien is het dan wel een optie dat de gemeente zegt dat ze naar een erfcoach moeten gaan?

W: Ja, je kunt wel met een plan naar de gemeente komen. De erfcoaches kunnen je op de mogelijkheden wijzen.

A: Hoe heb je dan meer aan een erfcoach dan een adviesbureau of AGRI-team?

W: Je hebt ze uiteindelijk allemaal nodig, maar een erfcoach is echt onafhankelijk. Zij weten ook de mogelijkheden met het behouden van een deel van een bedrijf bijvoorbeeld.

A: Ja precies, dan weet je al wat je wil en kan je met dat verhaal naar adviesbureau.

W: Ja dan ben je beter voorbereid.

A: De laatste vraag is dan of u nog meer tips heeft.

W: Dat het stappenplan toch wel heel belangrijk is, in grot lijnen hebben we wel een onderzoeksvoorstel. Dat neem je dan aan maar dat is wel een vrij ingewikkeld proces, het is dan wel fijn als dat ergens duidelijk beschreven wordt.

A: En zou je die informatie dan willen vanuit de gemeente zelf of vanuit een adviesbureau?

W: Ik denk vanuit een adviesbureau zelf, hun zijn in feite jouw vertegenwoordiger. Eigenlijk ben je zelf de opdrachtgever, we hebben met de gemeente eigenlijk geen contact gehad.

A: Ja precies.

W: Je ziet nu ook veel dat bijvoorbeeld een zoon erbij in gaat wonen met een stuk woning erbij. Dat hebben ze vrij makkelijk voor elkaar gekregen en die mogelijkheden zal je wel via een erfcoach te weten krijgen.

A: Dat is wel heel lastig inderdaad om dat op papier te krijgen. Er is erg veel mogelijk, zoals inwoning, aanbouw en splitsing waar mensen niet van op de hoogte zijn. Dat is heel lastig om dat vanuit de gemeente naar buiten te brengen.

W: Als je naar de gemeente gaat kom je er misschien ook wel achter, maar een erfcoach is wel bereikbaar. Een ambtenaar praat in ambtelijke taal en juridische termen wat het lastig maakt. Een erfcoach kijkt ter plekke de situatie en dat doet de gemeente niet.

A: Als een initiatiefnemer op internet gaat zoeken wat er mogelijk is, kom je toch vaak bij de gemeente uit. Als hier wat staat over de mogelijke stappen en het tijdspad, komt er wel wat meer naar voren.

W: De gemeente verwijst in feite ook wel door naar de erfcoaches om de ontwikkeling in het platteland in de gaten te houden.

A: Dat is het doel natuurlijk ook van de gemeente om het zo mooi mogelijk te houden. Ik ga misschien ook wel een interview doen met een erfcoach.

W: Wij hebben gewerkt met twee personen, hier staan de namen van hen. Volgens mij is Agnes er nog en de andere niet.

A: Ik zal die naam wel even opschrijven als het mag. Ik weet niet zeker of het mag dat ik nog een erfcoach ga interviewen.

W: Dat is denk ik wel een goed idee voor het onderzoek.

A: Nou volgens mij was het hem wel, super bedankt voor het interview.

## Bijlage 8: Interview met initiatiefnemer gemeente Hellendoorn

### Interview met initiatiefnemer anoniem

Datum: 29-06-2022  
Plaats: Haarle  
Tijd: 10:00u

J: Anoniem (geïnterviewde)

A: Anouk Elshof (interviewer)

A: Ik heb ongeveer 12 vragen opgeschreven en ik vraag nog wel door. De eerste vragen zijn inleidende vragen. De eerste vraag is wat uw woonplaats is.

L: Haarle.

A: Welke ontwikkeling heeft er plaats gevonden.

J: Wij deden mee met de saneringsregeling varkenshouderij. Dat houdt in dat wij een vergoeding voor de schuren kregen. Dat houdt ook in dat alle schuren gesloopt moeten worden, dat staat in de omgevingswet. Die moesten wij dus allemaal slopen, dus wat wil je dan en wat kun je dan. Wij moesten daardoor een bestemmingsplanwijziging aanvragen omdat de varkens weggingen. Wij hebben een erfontwikkelaar erbij genomen. Die kon dan een plan maken van wat er moest komen en ook wat er mocht komen. Wij mochten er dan een bouwkaavel bij verkopen. En we hebben een vervangende woning voor de oude boerderij woning. Daarnaast hebben we nog sloopmeters verkocht. Dat was de bestemmingsplan wijziging en die erfontwikkelaar heeft alles mooi op papier gezet. De kavel is via de Rood voor Rood gebeurt.

A: Hoeveel sloopmeters hadden jullie dan in totaal.

J: We hadden hier drie schuren op een rij staan, ik denk dat we ongeveer 4000 m<sup>2</sup> schuren moesten slopen.

A: Oké, dat is wel een groot aantal.

J: Klopt we mochten er eigenlijk nog een kavel bij plaatsen, maar dat wouden we niet omdat we dan de vrijheid mistten.

A: De volgende vraag is wat is het doel met het initiatief?

J: Wij hadden een varkenshouderij en wij moesten investeren in de kraamhokken. Onze zoons wouden de boerderij niet overnemen en de kosten van de kraamhokken werden te hoog. We hebben het financieel heel zwaar gehad en we hadden er geen schik meer in. Toen de saneringsregeling kwam hebben we iemand erbij gehad die het uit ging rekenen. Hier kwam uit dat het mogelijk was.

A: Oké, dus het doel was eigenlijk om te stoppen met de varkens?

J: Ja.

A: En in hoeverre is het doel behaald?

J: Nou, het doel is wel behaald om te stoppen met de varkens. Alleen het is met de belasting nog niet helemaal geregeld. Dan gaan we de bouwkaavel verkopen en het huis waar we nu wonen verkopen. Eén schuur laten we staan.

A: Hebben jullie dan twee nieuwe woningen?

J: Nou, er komt één nieuwe kavel en de oude boerderij wordt vervangen. Deze boerderij is ook erg versleten en oud.

A: Nou dan gaan we nu over naar de ervaringen. Als eerste wat zijn uw ervaringen met de processtappen met betrekking tot het initiatief?

J: Nou we moesten dus een bestemmingsplanwijziging. De erfontwikkelaar heeft het plan gemaakt. De overleggen met de gemeente en alles, de wethouder kwam met Oversticht langs om te kijken hoe het hier eruit zag toen de schuren nog stonden. Zij vonden het een heel mooi plan, in de gemeente Raad was er echter iemand die een bezwaar had dat wij een kavel erbij kregen en een bouwkaavel. De bouwkaavel valt onder het Rood voor Rood project en de subsidie was voor de stoppersregeling.

A: Ja precies, die vond het dubbelop.

J: Ja, klopt maar de erfverharding zat niet in de regeling, net als de putten en de erfverharding. Met de regeling kregen we een subsidie om te stoppen met het bedrijf. Dan krijg je de vervangingswaarde van de schuren, het slopen moet je zelf betalen. De wethouder vond ook dat alles weg moest, al met al vielen daarom heel veel meters niet onder de regeling en daarom konden we Rood voor Rood doen. Eén iemand van de Raad was en is het er niet mee eens, maar ze hebben het wel goedgekeurd.

A: Dus de ervaring met de processtappen was goed?

J: Ja.

A: En hoe heeft u de kennis die u zelf had aan de voorkant ervaren, was alles duidelijk?

J: Ja, het was duidelijk. Het principeverzoek gaat langs de Raad en daarna is de wethouder hier geweest. Later is het weer in de Raad geweest en toen was het eigenlijk goed.

A: Hadden jullie ook een adviesbureau ingeschakeld?

J: Ja, De Erfontwikkelaar heetten hun.

A: Ja precies, dan krijg je natuurlijk ook niet precies alles mee.

J: Nee klopt, de Raadvergadering heb ik wel gevolgd. Dan weet je echt hoe ze staan tegenover het plan en wat ze ervan vinden.

A: Dat lijkt mij ook wel interessant om een keer te zien.

J: Ja, soms denk je wel dat het niet klopt wat ze zeggen. Maar goed daar doe je dan niks aan. Maar goed verder is het goed verlopen. Daarna moet het ter inzage liggen, toen had de buurman bezwaar gemaakt waardoor het wat langer duurde. Daardoor ben je zo weer 2 maand verder.

A: Ja precies, dan moet het ook weer overnieuw ter inzage. Gelukkig is het daardoor nog wel doorgegaan. Nou dat was de ervaring met de processtappen, dan gaan we over naar de ervaringen met het tijdspad. Dus wat was uw ervaring met het tijdspad met betrekking tot het initiatief?

J: Als je ermee bezig bent duurt het altijd te lang.

A: Zeker, het is wel grappig om te zien dat de initiatiefnemers en de bureaus altijd sneller willen.

J: Ja, wanneer je eenmaal bent begonnen wil je ook gewoon klaar zijn. Aan het begin duurde het wel wat lang, dat lag volgens mij vooral aan het adviesbureau. Nog voor de Raad, in de beginfase.

A: Hoelang was het ongeveer in totaal?

J: Begin 2020 hadden we goedkeuring van de varkenshouderij regeling en begin 2021 gingen toen geleidelijk aan de varkens weg.

A: Soms duurt het wel 3 jaar.

J: Zolang heeft het bij ons niet geduurd, ik denk ongeveer 1,5 jaar. Dus we mogen niet klagen. In het begin was het wel dat het adviesbureau er wat lang over deed. Eerst het plan maken, overlegje hier en daar. Uiteindelijk hadden we een plan en ging hij naar de gemeente en moest het iets gewijzigd worden. Dat voortraject duurde nogal lang. Maar toen het eenmaal zover was dat het definitief was met het principeakkoord ging het heel snel.

A: Dat is erg fijn, met Rood voor Rood is het ook een stuk sneller.

J: Ja, verder ging het heel goed. Ze vonden het mooi de vijver erbij. De fruitboompjes en de vogelbosjes moeten nog komen, maar een begin is er. De grote vijver sprak hen ook erg aan.

A: En wat zijn de ervaringen over de kosten met betrekking tot het initiatief?

J: Het zijn behoorlijke kosten, maar daar hebben we rekening mee gehouden. Het viel niet tegen achteraf, omdat je het van tevoren al weet. Het zijn wel gigantische kosten.

A: Kunnen de kosten uit? Is het in verhouding?

J: Of het uit kan vind ik moeilijk te zeggen. De gemeente maakt kosten en dergelijke, maar ik vind het wel gewoon hele bedragen. De gemeente krijgt ook nog een vergoeding omdat wij aan die saneringsregeling mee deden. Dan vind ik eigenlijk dat het heel veel kost.

A: Ja, precies dus dan ook eigenlijk niet in verhouding?

J: Nee, eigenlijk niet nee.

A: En dan niet in verhouding met wat je ervoor terugkrijgt, of met het werk dat zij ervoor doen?

J: Wat je ervoor terugkrijgt is niet in geld uit te drukken denk ik. Ik vind wel dat het werk wat de gemeente heeft gedaan ten opzichte van die kosten, en ze krijgen nog een vergoeding van de overheid. Dat vind ik eigenlijk niet helemaal terecht. Maar goed, je weet ook niet precies wat de gemeente allemaal doet.

A: Nee, precies en je weet ook niet hoeveel mensen erbij betrokken worden.

J: Nee klopt. Mijn broer werkt ook bij de gemeente op die afdeling, die heeft zich er niet mee bemoeid. We hadden een ander contactpersoon, maar hij zal zeggen dat die tijd er echt wel inzit. Maar dat zul je als buitenstaander nooit weten. Als je zoiets als een raadvergadering ziet, daar praten ze een hele tijd over. Daar zitten ook heel veel mensen bij.

A: Ja, precies en al die mensen moeten betaald worden. Het moet toch ergens vandaan komen. Als ze die vergoeding dan ook nog krijgen is het wel wat lastig.

J: Ja, dat is wel moeilijk. Het zijn gewoon hele flinke bedragen en als leek denk je dan van moet dat, is het echt nodig?

A: En de sloopkosten?

J: Ja, die moeten we zelf betalen.

A: De kavel die je dan kan verkopen, zal op moeten wegen tegen de extra kosten.

J: Ja, klopt en alle bedragen die we aan de belasting moeten betalen.

A: En dan moet er nog een huis gebouwd worden, daarvoor kan het huis waar jullie nu wonen verkocht worden.

J: Precies, en zo weegt het allemaal tegen elkaar op.

A: Oké, en wat zijn uw ervaringen met de eisen die de gemeente stelt aan het initiatief?

J: Ja, daar hadden wij geen problemen mee. De erfontwikkelaar heeft een plan gemaakt en die vonden wij erg mooi. De vijver wilde wij graag, dat vinden we gewoon mooi. Daarnaast heeft hij dus een vogelbos daar en achter de woning. Daarnaast moeten er fruitbomen komen en een aantal losse bomen. Wij vinden dat wel mooi.

A: Ja, precies en als de gemeente er blij mee is, is het gewoon in één keer goed.

J: Ja, inderdaad en dan willen we het iets aanpassen met het uitzicht van de nieuwe woning.

A: Het helemaal veranderen is natuurlijk niet helemaal de bedoeling, maar een klein beetje.

J: Ja, precies. En het uitzicht van de nieuwe kavel moet ook zo blijven.

A: Ja precies, wanneer je het meer af wil schermen, blokkeer je het uitzicht van de nieuwe burens.

J: Ja, wij houden ook van het uitzicht dus dat wil je die mensen ook geven.

A: Ja, dat is ook zo. Dat zie je vanzelf wel in de komende jaren hoe het allemaal ingericht wordt.

J: Hoe we het allemaal in willen richten precies weten we nog niet. Dat zien we volgend jaar, als je er woont kijk je er weer anders tegenaan.

A: Ja, misschien denk je wel dat je de privacy toch mist straks. Dat komt vanzelf in de komende jaren. Zijn er verder nog onderdelen die bij zijn gebleven tijdens het traject?

J: Met de intrekking van de omgevingsvergunning van de varkenshouderij ging even moeilijk. Dat kun je dan online doen.

A: Ja, bij het Omgevingsloket.

J: Ja bij Omgevingsloket, daar was het intrekken van een vergunning niet te vinden. Daarom heb ik gebeld naar de gemeente, zij zeiden stuur maar een mail. Dus ik kreeg een mail terug dat het via Omgevingsloket moest. Toen heb ik gestuurd dat het mij niet lukte via Omgevingsloket. Toen kwam hij er ook achter dat het via de Omgevingsdienst moest, daar ging een tijdje overheen. Maar wij moesten hem intrekken, want vanaf die datum ging de vergoeding in en dan moesten de vergunning eraf zijn. Dat ging over de levensduur van de schuren, zo snel mogelijk wanneer de varkens weg waren moest de vergunning eraf. We hebben wel contact erover gehad en later ook gehoord dat het wel goed kwam.

A: Ja precies, dat is dan nog wel even een dingetje waar je dan tegen aanloopt. Wat op dat moment ook stress geeft.

J: Ja, inderdaad dat kwam er wel bij kijken. Ik zit dan gewoon op internet te zoeken en dan krijg ik het niet voor elkaar, maar goed het is allemaal goed gekomen.

A: Gelukkig wel, en zijn er nog meer dingen waar jullie tegenaan zijn gelopen?

J: Nee, eigenlijk is het verder heel soepel verlopen.

A: Ik hoor wel meer verhalen van Hellendoorn dat zij het goed voor elkaar hebben en dat het inderdaad ook soepel verloopt. Nou de laatste twee vragen, zou u nog wat anders willen binnen het beleid?

J: Ja, sneller wil je natuurlijk altijd.

A: Ja, dat wil iedereen maar hoe dan?



J: Ja, dat weet ik ook niet. Ze zitten natuurlijk altijd met de Raad waar het goedgekeurd moet worden.

A: Ja, en die hebben maar weinig vergaderingen.

J: Ja, misschien kunnen ze wat vaker een vergadering doen.

A: Ja, dat zal mooi zijn. Hoe was uw informatie vooraf?

J: Je verdiept jezelf toch wel via internet over wat er allemaal mogelijk is. We hadden vanuit mijn broer gehoord dat wij een erfontwikkelaar in handen moesten nemen. Dat hebben we ook gedaan en vanaf toen ging het goed. Zonder hulp zou het niet te doen zijn.

A: Nee, dat is zeker zo. Zonder adviesbureau is het niet te doen om een plan als deze te ontwikkelen. Misschien is het vooraf wel handig om te weten wat er mogelijk is en vooral te weten wat je wil. Een adviesbureau kan niet bepalen voor een initiatiefnemer wat zij op het erf willen.

J: het adviesbureau hebben wij dus ingeschakeld, en toen hebben wij gevraagd hoe het dan moest worden. En met overleg met mijn broer van wat is hier mogelijk. Hij zegt dan ook niet van dat en dat is mogelijk, maar hij zegt echt van bekijk de mogelijkheden. Daar kom je alleen zeker niet uit. Wij doen mee met de saneringsregeling en wij moeten een bestemmingsplanwijziging hebben, dat kan alleen niet.

A: Nee, dat lijkt mij ook niet. Zonder adviesbureau kun je weinig beginnen, omdat je simpel weg ook niet weet wat er nodig is en ook niet hoe je dat moet doen. Hadden jullie de erfcoach aan het begin van het traject?

J: Ik moet even nadenken over wanneer zij erbij was gekomen. Ik denk vlak voor of vlak na de saneringsregeling.

A: Wel voor het uitgewerkte plan?

J: Ja, volgens mij wel. We konden toen subsidie krijgen wanneer je iemand inschakelde voor hulp.

A: Ik denk dat dat voor mij net iets te lang is geleden, dat ik dat niet meer heb meegemaakt op mijn stage.

J: Als zij dan advies gaf over hoe nu verder, kregen wij €1500 vergoedt. Daar hebben we toen Farmadvies dat is ook een adviesbureau voor de varkenshouderij, waar we voor die tijd ook al contact mee hebben gehad. Hier hadden wij een goed gevoel bij en hij heeft uitgerekend of het financieel kon. Hij heeft uitgerekend dat wij het moeten doen, dus de erfcoach kwam er wel bij voor de saneringsregeling.

A: Dus de kennis vooraf was wel genoeg, maar dat kwam vooral door uw broer?

J: Ja, ik denk het wel. Zonder was het wel lastig geweest, dan hadden wij bijvoorbeeld ook niet geweten dat wij het best een erfontwikkelaar in armen konden nemen.

A: Zou u adviseren om te zorgen dat er vooraf meer informatie te vinden in op internet?

J: Ik denk dat dat wel goed is, wanneer je alle mogelijkheden op een rijtje zet. Per geval is het wel heel verschillend, Rood voor Rood heeft bijvoorbeeld iedereen wel gehoord maar de meters zijn wel weer anders per gemeente. Hier zijn de meeste mensen niet van op de hoogte.

A: Nee precies, heel veel mensen hebben geen idee wat erbij komt te kijken. Hier kom je alleen achter wanneer je naar een adviesbureau komt, dit kost tijd en ook geld.

J: Wanneer je alles op een rijtje zet, dan is het nog steeds heel moeilijk als leek denk ik. Bij Rood voor Rood gaat het over sloopmeters, maar wat valt er allemaal onder sloopmeters. De erfverharding hoort niet bij de sloopmeters, maar het moet wel weg. Daar kregen we geen vergoeding voor. Wij kregen 65% van de getaxeerde waarde voor het slopen. Ik denk dat het behoorlijk complex is.

A: Precies, maar ik denk wel dat het goed is als men een idee heeft over de kosten die erbij komen kijken.

J: Ik vind die advieskosten ook altijd gigantisch. Dan denk je wat doen ze ervoor, maar je hebt ze toch nodig omdat je er zelf niet uitkomt.

A: Ja, zonder adviesbureau is het niet te doen. Maar het is wel fijn om van tevoren iets te weten en ook vooral te weten wat je wil. En zal u nog iets willen doen aan de duidelijkheid vanuit de gemeente?

J: Ja, er moeten allemaal onderzoeken gebeuren maar je weet niet hoelang het gaat duren. Misschien is dat wel fijn om iets duidelijker te krijgen.

A: Ja precies, en misschien kan dat ook in een soort van overzicht staan per gemeente. Dat men weet dat het lang kan duren en dat het ook kan zijn dat er nog meer onderzoeken nodig zijn.

J: Ja, dat lijkt mij een erg goed idee. Ik was hier van tevoren niet bewust van en dat is toch wel een groot aspect. Wij hebben geluk dat het hier vrij goed ging.

A: Precies, dat is erg fijn. Meestal gaat het met Rood voor Rood wel goed. Dat loopt wel omdat ze dat soort projecten al zo vaak hebben gedaan.

J: Ja, en net als de onderzoeken. Wij hadden geluk dat er geen aanvullend onderzoek nodig is. Misschien is dat wel handig als je dat weet, of kun je er rekening mee houden. Dan weet je ook waarom het zolang duurt. En stel je voor als het daardoor niet doorgaat. En als die onderzoeken kosten ook geld.

A: Ja, inderdaad.

J: Het is wel makkelijk dat je een adviesbureau erbij hebt, het is eigenlijk ook wel echt nodig.

A: Ja, daar kan je niet zonder mee. Je kan alleen iets meer kennis aan de voorkant hebben, zodat men weet waar ze aan toe zijn en er van tevoren ook al over na kunnen denken. Nou dat was hem wel, ik heb alles gevraagd wat ik wilde vragen en de ervaringen zijn duidelijk.

J: Ik had wel ja gezegd, maar ik wist niet zo goed meer of ik alles weet.

A: Nou super bedankt voor het interview.

J: Graag gedaan! Ik neem aan dat er geen namen worden genoemd in het interview?

A: Nee, als u dat liever niet hebt doe ik dat niet. Alleen de voornaam en de eerste letter van de achternaam komt er dan in.

J: Dat is goed.

## Bijlage 9: Interview met erfcoach

### Interview met erfcoach Agnes Menting van Mentink advies

Datum: 22-06-2022  
Plaats: Nijverdal, gemeentehuis  
Tijd: 10:00u

M: Agnes Mentink (geïnterviewde)  
A: Anouk Elshof (interviewer)

M: Ik was eerst wethouder ruimtelijke ordening en toen dacht ik van nou moet ik toch eens te theorie leren hierachter. Daarna ook voor het landelijk gebied, maar ik ben nooit makelaar geworden, want ik vond dit vak toch interessanter dan taxateur.

A: Ja dat begrijp ik. Dat is toch meer volgens de regels en minder de mensen helpen. Nou laten we maar beginnen met de interviewvragen. Als eerst heb ik wat inleidende vragen ook om het werk duidelijk is kaart hebben. Wat houdt uw werk met betrekking tot het KGO-beleid?

M: Mensen bewust laten worden van wat er mogelijk is. Mensen willen graag verandering en dan maken mensen die ook bewust. Mensen willen als eerst Rood voor Rood omdat ze weten dat ze wat terug moeten geven om een kavel te realiseren. Het is een sloopregeling om het buitengebied mooier te maken, je maakt mensen wel bewust van wat er kan. Zo zien mensen ook de kansen dat je groenontwikkeling kunt doen. De kansen die hier liggen weten mensen meestal niet uit hun hoofd. Ik zit nog voor het adviesbureau, echt in de voorfase van het traject. Zo breng ik mensen op ideeën van wat er mogelijk is. Wij komen echt bij mensen als zij denken van wat moet ik nou eigenlijk en sommige hebben wel een idee wat ze moeten en die willen graag de regeltjes. Sommige mensen die ondersteunen we persoonlijk, maar met KGO is het meer de regels en bewustwording wat er mogelijk is.

A: Ja precies. Dus vooral wat er mogelijk is. De volgende vraag was dan ook wanneer u bij het project betrokken wordt u er bij het project betrokken?

M: Dat is wel heel verschillend, sommigen zijn al heel veel in het project en soms ook wel al veel eerder. We zouden ook door adviesbureaus ingeschakeld kunnen worden. Omdat er som ook sociaal nog wel wat speelt, dat is niet de taak van een adviesbureau. Zo snel de plannen duidelijk zijn wordt een adviesbureau erbij betrokken en zijn we er niet meer bij betrokken.

A: Ja precies, ik had afgelopen maandag een interview bij een initiatiefnemer in Olst-Wijhe. Daar zei hij dat de erfcoach er pas bij betrokken werd terwijl het plan al duidelijk was. Hij vond het fijner wanneer dat vooraf het geval was, zodat ze met meer kennis in het traject gingen zeg maar.

M: Waar wij ook mee opletten is dat wij graag een oplossing wil brengen, heel snel ga je te vaak naar een oplossing. Wij verdiepen ons meer in de wensen en de manier van leven van de mensen. We stellen onszelf dan de vraag van hoe leven de mensen, waar willen ze naar toe, hebben ze zelf al een idee, hebben ze al goed doordacht wat deze stappen betekenen. Wij kijken breder naar het ruimtelijke aspect.

A: Ja precies, dus in het kort is het advies geven op wat er allemaal mogelijk is?

M: Ja

A: In welke gebieden geeft u het advies?

M: Hellendoorn, Almelo, Wierden, Twente Land, Ommen en Rijssen.

A: Duidelijk en de volgende vraag is wat voor soort projecten heeft u allemaal advies gegeven?

M: Een doorstroom erf, ontwikkeling van boerderijcamping, boerderijkamers, rood voor rood huizen bouw en het hele brede scala.

A: Dus het kan eigenlijk echt alles zijn?

M: Het kan inderdaad alles zijn, ik werk er vanaf 2006 dus het is ook een heel breed scala aan wat ik allemaal al heb gedaan.

A: Nou dat is duidelijk, dit waren de inleidende vragen. Dan gaan we nu verder met het interview. De eerste vraag nu is wat is uw doel tijdens een traject?

M: Mijn doel is dat de erfeigenaar weer verder kan, dat er een mooie oplossing komt waar de erfeigenaar tevreden mee is en dat ze verder kunnen in het leven.

A: Dat lijkt mij wel leuk, uiteindelijk is iedereen blij. Dat lijkt me wel een leuke baan.

M: Ja dat is het ook zeker.

A: In hoeverre wordt het doel behaald?

M: Meestal wordt het doel wel behaald, je hebt soms wel hobbels. Het wordt niet altijd waar je mee begint, maar mensen kunnen eigenlijk altijd weer verder.

A: Meestal zijn de mensen wel tevreden natuurlijk anders doen ze het niet.

M: Het wordt niet altijd gehaald eigenlijk, soms zijn de regels te strak of mensen hebben een idee dat er van alles kan. Dat ze bijvoorbeeld superrijk worden, maar zo werkt het niet. Je kan er niet van leven uiteindelijk.

A: Nee, dat is ook niet de bedoeling van het beleid. De kosten moeten tegenover de baten staan. Kunt u een paar voorbeelden waardoor het niet doorgaat?

M: Mensen die zeg maar iets erbij moeten hebben, een klein oppervlakte aan sloopmeters, omdat ze een grotere schuur willen. Op dat moment staan de kosten niet tegenover wat het opbrengt. Een andere keer hebben ze niet goed nagedacht dat de hele agrarische bestemming eraf gaat, dan kunnen ze niet goed afscheid nemen van wat ze wel hebben. Of dat ze eigenlijk in huis niet goed nagedacht en overlegd hebben met elkaar. Ze zijn dan wel begonnen omdat het leuk leek maar ze beseffen niet wat het inhoudt.

A: Dus meestal loopt het niet per se op het beleid vast?

M: Wel vaak op de meters kopen.

A: Dat is tegenwoordig niet te betalen. De kosten lopen tegenwoordig zo hoog op per vierkante meter.

M: Ja dat klopt.

A: Ze zijn tegenwoordig ook gewoon niet te koop he?

M: Nee precies, en de termijnen zijn best wel lang. Ik vind wel dat het beleid bij de gemeente steeds starrer wordt.

A: Ja precies, dan laten ze niet meer zo gauw wat toe als eerst. Nou dan gaan we nu over op de ervaringen met het beleid. Ik heb de ervaringen ingedeeld in vier thema's, welke we elk even langsgaan met een vraag. De vier thema's zijn de processtappen, het tijdsplan, de eisen en de kosten. En met die ervaringen wil ik graag een advies opstellen voor de gemeenten in het veranderen van het beleid.

M: Eigenlijk versnelling dat er snel duidelijkheid is. Aan de ene kant wil je graag duidelijkheid en aan de andere kant wil je ook maatwerk. Ik denk dat het bij een Rood voor Rood project al snel duidelijk is hoe het zit. Ik denk dat het goed is dat de gemeente die plannen gewoon bij het College neer legt, dan ben je ook sneller klaar. Voor het maatwerk moet je dan wel naar de Raad toe. Ik wil het maatwerk niet onmogelijk maken, maar volgens mij krijg je daar veel meer versnelling mee. Volgens mij stuur je dan ook een beetje richting Rood voor Rood en dat willen de gemeenten toch het liefst.

A: Ja precies, nou dan ga ik de thema's gewoon even af. Wat zijn uw ervaringen met de processtappen van de gemeenten?

M: Wat Hellendoorn daarin kan verbeteren?

A: Nou eigenlijk wat de ervaringen hiermee zijn.

M: Wat ik in Hellendoorn mooi vind, is dat het principeverzoek meteen langs de Raad gaat. Ik denk dat je op die manier meteen duidelijkheid hebt voor de initiatiefnemers. Dan geef je de Raad ook de volle kans, en dan weet je voordat je kosten gaat maken hoe de Raad erover denkt. Aan de andere kant heeft Hellendoorn wel een discussie of het teveel is. Ik denk dat de doorlooptijd ook meevalt.

A: Dus over het algemeen is het wel positief?

M: Ja, het is alleen wel lastig hoe de KGO gemeten wordt. Hellendoorn is pas net van de rekenmethode afgestapt en dat geeft meer ruimte maar je werkt wel dat het meer tijd kost.

A: Ja precies, en is dat dan alleen in Hellendoorn of ook in de andere gemeenten?

M: Dat verschilt wel per gemeente. Sommige gebruiken een rekenmethode waar Hellendoorn dus net van is afgestapt en dat zit je hartstikke vast. Ik zie ook wel gemeenten die heel veel maatwerk doen, maar dan duurt het weer heel lang. Dus ik denk dat Hellendoorn een mooie middenweg heeft gekozen. Ik hoor ook wel meer mensen dat

M: Angela en ik zijn allebei erfcoaches in vijf gemeenten. Dat is misschien ook wel goed om te weten is dat dit een van de eerste gemeenten is waar mensen positief over zijn. Ze hebben alles intern ook goed geregeld en hebben overal snel een antwoord op.

A: Dat is wel erg fijn werken dan. Dat is duidelijk, ik heb het ook eerder gehoord dat mensen positief zijn over Hellendoorn. De volgende vraag is over het tijdspad. Wat zijn uw ervaringen met het tijdspad in de gemeenten?

M: Ik denk dat iedereen het altijd sneller wil. Ik denk dat het wel netjes is, de initiatiefnemer wil altijd sneller maar dat kan niet zomaar.

A: Ja precies, dan moeten ze ook zowat twee keer zoveel mensen hebben als het sneller moet.

M: Ik vind eigenlijk wel dat dat moet, mensen betalen ervoor en hebben daardoor ook recht op een normale procedure. Het probleem is alleen dat deze mensen niet te vinden zijn.

A: Ja precies, bij mijn stagebedrijf krijgen wij nu ook de reactie van de gemeente dat het plan wel goed lijkt, maar dat zij het niet verder kunnen verwerken door het tekort aan personeel.

M: Dat slaat nergens op, ik ben zelf ook wethouder geweest. Toen had ik ook discussies, als je meer omzet draait krijg je ook meer geld binnen om medewerkers binnen de halen. En de andere kant op lopen de medewerkers er nog wel als de aanvragen teruglopen.

A: Nee precies, ik heb ook twee gemeenteambtenaren geïnterviewd en kun zeggen gewoon van de mensen zijn niet te vinden. Nou de volgende vraag is wat zijn uw ervaringen met betrekking tot de kosten voor de initiatiefnemer?

M: Gemeenten is Hellendoorn redelijk, dat is €5.500. In bijvoorbeeld Almelo is het €15.000, dat is heel erg duur. Voor de adviesbureaus vraag twee of drie offertes aan. BiedtRuimte was niet zo bij mij in beeld en ik wist nog een paar andere. Even afhankelijk van wat voor plan je hebt. Als je een plan hebt waar heel veel landschappelijke onderbouwing nodig hebt, heb ik wel de voorkeur voor een paar bedrijven. Anders over een Rood voor Rood plan, over een bouwblok. Dan vind ik wel dat je een landschappelijk bureau moet hebben, sommige gaan energie doen of landgoederen die moeten heel groots ingepast worden. Dan moet je wel een goede landschapsarchitect hebben. Wanneer je alleen een kavel wil inpassen, heb je niet een heel duur bureau nodig.

A: Nee precies.

M: Zo zit ik ook wel een beetje. Het gaat er ook een beetje op wat er past bij de mensen natuurlijk.

A: Heeft u ook nog zicht op wat de initiatiefnemers hiervan vinden?

M: Zij vertrouwen er vaak wel op wat wij vinden, ik wil niet voor één bureau lopen. Ik ben natuurlijk onafhankelijk.

A: Ja dat begrijp ik, dat lijkt mij nog wel lastig. Je moet natuurlijk onafhankelijk zijn, maar je hebt misschien al snel een voorkeur voor een bureau.

M: Ja, sommige bedrijven ken je en sommige niet. Als ik bedrijf niet ken, zeg ik dat er wel bij. Ik probeer een beetje te kijken naar wat voor persoon is de initiatiefnemer en bij welke adviseur past die het beste.

A: Dat hoort er dan wel echt bij inderdaad als je onafhankelijk wil blijven. Dus de ervaringen met de kosten voor de initiatiefnemer horen erbij en daar is niet zoveel commentaar op.

M: Meestal krijg ik wel terug dat het goed is. Communicatieproblemen komen er soms wel bij kijken.

A: En wat vindt u van de kosten van de sloopmeters?

M: Die vind ik echt veel te hoog, die zijn nu bijna €150 meter.

A: Ja precies en dat komt ook omdat ze er gewoon niet zijn.

M: Ja klopt, ik begrijp ook niet waarom er allemaal woningen van 750 m<sup>3</sup> moeten komen. Er kunnen ook woningen van 400 m<sup>3</sup> komen of een andere maat. De woningen zijn alleen te kopen door mensen die veel geld hebben of door mensen die uit het westen komen. Ik gun het dan vooral de eigen bevolking dat ze buitenaf willen wonen.

A: Precies, ik heb wel een keer gehoord dat er twee woningen van 400 m<sup>3</sup> toegestaan worden in een gemeente.

M: Op dit moment zijn er in Hellendoorn ook twee projecten die toegestaan zijn, waar ook twee woningen van 400 m<sup>3</sup> komen. Dan komen er aan bijgebouwen 50 m<sup>3</sup>. Hellendoorn is nu aan het experimenteren en er zit iets meer beweging in. Dan kun je ook een beter combinatie van KGO en

vierkante sloopmeters maken. Dat is ook een toevoeging voor het erfbehoud en nu het zo slecht gaat met de landbouw. Dan kunnen ze bijvoorbeeld een kleinere stal slopen en in een andere schuur een woning maken.

A: En die twee huizen van 400 m<sup>3</sup>, gaat dat om hetzelfde aantal sloopmeters?

M: Ja, dat is hetzelfde. En de bijgebouwen zijn dan in totaal per woning 90 m<sup>3</sup>, in plaats van 150 m<sup>3</sup> voor één woning.

A: Oké dat is duidelijk en een goede oplossing lijkt me. Ik was nu opzoek naar een huis huren, maar dat is al niet te doen. De volgende vraag is wat zijn de ervaringen met de eisen binnen het beleid?

M: Die details bemoei ik me heel veel niet meer mee. Het adviesbureau zet de laatste puntjes op de i. Ik moet wel zeggen dat er nieuwe mensen bij de gemeente zijn, het is vooral even zoeken. Ik ben wel heel tevreden over de plannen die nu door zijn gegaan.

A: Dat is duidelijk. Heeft u nog opvallende zaken binnen het beleid?

M: Vooral dat wat ik net al noemde is het principebesluit helemaal aan het begin. En ook de pilot van twee woningen. Het lijkt mij een goed idee om dat mee te nemen in het beleid en om te zien hoe dat bevalt.

A: Dat is wel een goede tip voor mijn onderzoek. Zal u nog wat willen veranderen binnen het beleid?

M: Ze zijn nu bezig om iets meer naar KGO te gaan, dat je dus niet meer precies het aantal meters moet hebben maar dat je ook met natuur ontwikkelen eigenlijk een paar meters kunt afkopen. Het is wat breder en het is ook breder kijken.

A: Het is natuurlijk wel veel meer tijd.

M: Ik moet hier zo wel weg, lukt dat nog binnen de tijd?

A: Ik heb nog drie vragen dus dat is denk ik wel duidelijk. Wilt u nog wat anders binnen het beleid?

M: Ja wat ik zei, nog meer maatwerk. Niet alleen een woning van 750 m<sup>3</sup>, in plaats van zeggen zoveel kuub mag er dat je zegt een oppervlakte waar je woningen mag bouwen.

A: Precies, dat je dan ook nog kleinere woningen mag dan 400 m<sup>3</sup>? Dat kost natuurlijk nog meer maatwerk en nog meer tijd.

M: Ja, Rijssen heeft dat wel vastgelegd in het beleid. Daar mag je minimaal één eenheid en maximaal 6 eenheden. En dat wordt allemaal weer bij elkaar op gerekend, en dan mag je wel twee omhoog. We hebben ook flexibele bebouwing in de kern met allemaal verschillende units, zodat je weet wat je gaat gebruiken.

A: Dat zijn voor mij wel goede dingen om mee te nemen. En over de taak die u nu heeft, zal u daaraan iets willen veranderen?

M: Ik denk dat de gemeente ons meer publiekelijk moet maken. En ik denk dat het goed is dat wij nog meer samenwerking hebben met adviesbureaus. Zij weten vaak niet wat de familie wil. Gemeente Hellendoorn schakelt ons nu wel goed in.

A: Volgens mij is het ook wel steeds bekender. Ik kwam in de interviews ook wel vaak jullie namen tegen.

M: Ja, dat is wel goed lijkt me.

A: Ook in bijvoorbeeld Salland Weekblad komt het vaker naar voren.

M: In Hellendoorn zijn wij ook steeds bekender. In Hellendoorn doet de gemeente er ook wel wat aan, dat scheelt ook al veel.

A: De laatste vraag gaat over de kennis van de mensen die ze aan de voorkant hebben. Is dat goed of kan hier nog wat aan gedaan worden?

M: Aan de voorkant eigenlijk wel meer uitdragen. Ik denk dat ook best wel veel al bekend is, ik denk wel dat wij nog iets bekender zijn aan de voorkant, vooral omdat wij onafhankelijk zijn. De koudwatervrees met het adviesbureau die ook zijn eigen belangen hebben, zij moeten ook het vertrouwen hebben dat wij heus geen ander gaan adviseren. We gaan ook voor de mensen heel laagdrempelig

A: En met de kennis over het beleid zelf? Jullie zijn ervoor natuurlijk om die kennis te geven, maar zal het ook nog anders kunnen dat de mensen dat toch zelf al iets meer weten?

M: Ik denk dat dat wel een hele goede is, we wouden een soort voorlichtingsavond geven over de mogelijkheden. Dat ging door corona niet door. Maar dat zal ook in samenwerking met adviesbureaus,

gemeente en erfcoaches kunnen. Eigenlijk heb ik er ook wel behoefte aan om een Excel neer te leggen wat de kosten zijn en hoe dat berekend wordt. De kosten maak je al snel en die inschatting is lastig te maken met de onderzoeken die er misschien nodig zijn. Ik zeg altijd tegen de mensen dat je zo €25.000 kwijt bent aan het plan.

A: Dat bedrag denk ik ook wel. Ik denk dat met een Excel of een ander overzicht mensen meer informatie vooraf krijgen. Gemeenten, adviesbureaus en erfcoaches kunnen dan hetzelfde overzicht gebruiken om een duidelijk overzicht te geven aan de mensen. Dat scheelt ook veel tijd voor de gemeente die ze niet hebben.

M: Een PDF is ook zo gestuurd en mensen vinden het ook wel fijn om een voorbeeldberekening te geven. Ook als die bij de gemeente staat, kunnen wij die gewoon doorgeven en ook een folder vind ik een erg goed idee. Dat zal een bult tijd schelen om het duidelijk uit te leggen en dat mensen het ook thuis nog eens kunnen bestuderen. Na één gesprek kunnen de mensen ook niet alles blijven onthouden.

A: Ik heb alle vragen die ik wou gevraagd. Super bedankt voor het interview!