

Beleidsregel sloopvouchers Berkelland 2025

Burgemeester en wethouders van Berkelland;

Overwegende dat:

- de raad in 2021 kennis heeft genomen van het 'plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing' en heeft ingestemd met het ontwikkelen van de sloopvoucher regeling;
- Berkelland verschillende ontwikkelingsregelingen heeft om sloop van vrijkomende agrarische bebouwing te stimuleren (zoals Rood voor Rood, woningsplitsing en de sloopbonusregeling);
- deze regelingen bedoeld zijn om ondermijning, verpaupering en gezondheidsschade (asbest) tegen te gaan en door sloop te zorgen voor kwaliteitsverbetering (een aantrekkelijk platteland voor inwoners, ondernemers en recreanten);
- een initiatiefnemer op eigen erf soms onvoldoende sloopoppervlakte heeft om te kunnen voldoen aan de sloopeis uit een ontwikkelingsregeling;
- ontwikkelingsregelingen het daarom soms mogelijk maken dat sloopoppervlakte van een andere locatie ingezet wordt om toch aan de sloopeis te kunnen voldoen;
- in de praktijk blijkt dat vraag en aanbod van sloopoppervlakte/slooplocaties vaak moeilijk bij elkaar komen;
- sloopvouchers het naar verwachting makkelijker maken om dit vraag en aanbod bij elkaar te brengen (doordat sloopvouchers op een openbare lijst komen) en daarmee meer initiatieven op gang kunnen brengen;
- sloopvouchers daarmee indirect een bijdrage leveren aan de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing;
- de voucherregeling (daarom) geen nieuwe ontwikkelmogelijkheden creëert, maar alleen ondersteunend bedoeld is.

Gelet op de 'sloop-bonusregeling' uit artikel 23.4.2 van het van rechtswege in het omgevingsplan opgenomen bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2020', de 'structuurvisie bovenplanse sloopbonusregeling buitengebied' uit 2017, de 'structuurvisie Woningssplitsing buitengebied' uit 2020, het 'plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing' uit 2021 en de 'beleidsregel rood voor rood buitengebied Berkelland 2022'

B E S L U I T E N :

vast te stellen de:

Beleidsregel sloopvouchers Berkelland 2025

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. bestuursorgaan: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland;
- b. buitengebied: het deel van het gemeentelijk grondgebied dat ruimtelijk gezien buiten de bebouwde kom ligt;
- c. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt én dat is gerealiseerd overeenkomstig de verleende bouw-/omgevingsvergunning, of vergunningsvrij gebouwd is of valt onder het overgangsrecht. Onderdeel van het gebouw zijn ook de bijbehorende fundamenteën en ondergrondse voorzieningen zoals mestkelders;
- d. omgevingsvergunning: vergunning, verleend krachtens de Omgevingswet of haar rechtsopvolger of haar rechtsvoorgangers;
- e. voucher: een toezegging van het bestuursorgaan (eenzijdige rechtshandeling) dat te slopen vierkante meters voor een bepaalde termijn kunnen worden ingezet voor een activiteit binnen de gemeente waarvoor een sloopcompensatie nodig is, conform de genoemde ontwikkelingsregelingen. Deze toezegging betreft géén besluit in de zin van artikel 1:3, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 2. Aanvragen van een voucher

1. Een voucher wordt aangevraagd door de eigenaar van het te slopen gebouw(en) en is het bewijs van een voornemen tot sloop van een gebouw(en).
2. Een voucher kan worden verleend voor te slopen vrijkomende (agrarische) gebouwen in het buitengebied van de gemeente Berkelland. Voor objecten zoals mest- en sleufsilo's, torensilo's, kuilvoerplaten en (ondergrondse) mestkelders wordt geen sloopvoucher verleend. Hetzelfde geldt voor (tunnel)kassen.

3. Een voucher wordt niet verleend voor monumentale, karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
4. Een voucher kan alleen worden verleend voor nog aanwezige, legaal gebouwde gebouwen.
5. Als de oppervlakte van de te behouden bijgebouwen na sloop minder is dan 150 m² dan wordt het verschil tussen de overgebleven bijgebouwen en 150 m² van de sloopvoucher afgetrokken.
6. Als er een voucher is verleend en er is op de slooplocatie sprake van herbouw, dan wordt de voucher ingetrokken.

Artikel 3. Aanvraagprocedure

1. De aanvraag van een voucher wordt digitaal via de website van de gemeente Berkelland of schriftelijk ingediend en omvat in ieder geval de volgende gegevens:
 - a. naam, contactadres, telefoonnummer en handtekening van de aanvrager;
 - b. een situatietekening van het plangebied waarop is aangegeven voor welke te slopen gebouwen (incl. slooppoppervlakte) een voucher wordt aangevraagd. Van het plangebied en te slopen gebouw(en) worden actuele foto's bijgevoegd;
 - c. De instemming van de aanvrager om informatie over de sloopvoucher te publiceren op de website van de gemeente en vervolgens op verzoek contactgegevens te verstrekken aan potentiële kopers van de sloopvoucher.
2. Het college streeft ernaar de aanvrager binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag voor een sloopvoucher te laten weten of het de sloopvoucher wel of niet toezegt. Indien een aanvraag onvolledig is, verzoekt het college om de aanvraag aan te vullen en wordt deze termijn opgeschort;

Artikel 4. Verlenen van een voucher

1. Het college geeft de voucher af en de waarde van de voucher wordt uitgedrukt in vierkante meters.
2. In de voucher is vastgelegd om welke gebouwen en hoeveel vierkante meters het gaat. Deze gebouwen kunnen nu, indien gewenst, gesloopt worden zonder dat de 'rechten' op de vierkante meters verloren gaan.
3. De voucher is overdraagbaar/verhandelbaar. Overdracht wordt gemeld aan de gemeente door middel van een ondertekend document waarin de overdracht vermeld wordt met de handtekeningen van de oude en nieuwe eigenaar.
4. De sloopvoucher is tot 10 jaar na verlening in te zetten in ontwikkelingsregelingen waar sloop vereist is en vervalt na het verstrijken van deze termijn automatisch.
5. De voucherwaarde (in vierkante meters) en contactgegevens van de eigenaar van de voucher worden op een nader te bepalen manier beschikbaar gesteld aan partijen die op zoek zijn naar vierkante meters voor een ontwikkeltraject.
6. De gemeente houdt de registratie van afgegeven en verzilverde vouchers bij. Het is aan de eigenaar zelf om een partij te vinden die op zoek is naar vierkante meters en overeenstemming te bereiken over de (financiële) voorwaarden waaronder vierkante meters wordt ingezet in een ontwikkelingsregeling.

Artikel 5. Verzilvering van een voucher

1. Een voucher is (voor een gedeelte of in één keer) in te zetten/te verzilveren in een ontwikkelingsregeling in het buitengebied van Berkelland waarvoor compensatie in de vorm van sloop van bebouwing nodig is.
2. De voorwaarden/bepalingen van de ontwikkelingsregeling waar de voucher voor ingezet wordt, zijn van toepassing. Aan de hand hiervan wordt getoetst of, en zo ja onder welke voorwaarden de voucher in betreffende ontwikkelingsregeling ingezet kan worden.
3. In de procedure die doorlopen moet worden in het kader van de ontwikkelingsregeling waar de voucher wordt ingezet, wordt ook (indien nodig) de functie (bestemming) van de slooplocatie aangepast, zodat herbouw van bebouwing die opgenomen is in een voucher wordt voorkomen.
4. Vierkante meters van een voucher zijn verzilverd als de ontwikkeling waarvoor de voucher is ingezet onherroepelijk vergund is.

Artikel 6. Voorwaarden en verplichtingen

1. De eigenaar van de voucher is zelf verantwoordelijk voor het uitvoeren van de benodigde onderzoeken en voor het aanvragen van de benodigde vergunningen en/of meldingen om de sloopwerkzaamheden t.b.v. verzilvering van de voucher uit te kunnen voeren;
2. Van kracht zijnde vergunningen voor de activiteit bouw ten behoeve van de te slopen bebouwing worden ingetrokken.
3. Voor te slopen bebouwing waarvoor een voucher is of wordt aangevraagd, wordt geen gemeentelijke sloopsubsidie verstrekt. Indien van toepassing kan de gemeentelijke subsidie voor de verwijdering van asbestdaken wel verstrekt worden.

Artikel 7. Slotbepalingen

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking;

2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: 'Beleidsregel sloopvouchers Berkelland 2025'

22 april 2025

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

de secretaris,

drs. J. Jonker

de burgemeester,

drs. J.H.A. van Oostrum

Toelichting op de beleidsregel sloopvoucher Berkelland 2025

Deze beleidsregel is ontworpen om de sloop van overtollige (agrarische) gebouwen in het buitengebied te bevorderen. Het doel van deze regeling is om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en problemen zoals verpaupering, ondermijning en gezondheidsrisico's door asbest aan te pakken. Door het gebruik van sloopvouchers wordt het eenvoudiger om vraag en aanbod van slooppoppervlakte bij elkaar te brengen, wat meer initiatieven voor ontwikkelingsregelingen (zoals Rood voor Rood of woningsplitsing) en daarmee sloop kan stimuleren.

Eigenaren van te slopen gebouwen kunnen een voucher aanvragen, die vervolgens kan worden ingezet in ontwikkelingsregelingen waar sloop vereist is. Deze vouchers zijn overdraagbaar en kunnen tot tien jaar na uitgifte worden gebruikt. De aanvraagprocedure vereist dat eigenaren hun contactgegevens, een situatietekening en foto's van de te slopen gebouwen indienen. Ook vraagt de gemeente om instemming om bepaalde persoonsgegevens te verstrekken zodat de voucherhouders benaderd kunnen worden door geïnteresseerden. De regeling is van toepassing op nog aanwezige, legaal gebouwde vrijkomende (agrarische) gebouwen in het buitengebied. Objecten zoals mest- en sleufsilos, torensilos, kuilvoerplaten, (ondergrondse) mestkelders en (tunnel)kassen vallen buiten de reikwijdte. Ook monumentale, karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgesloten.

Het college van burgemeester en wethouders verleent de voucher, waarbij de waarde wordt uitgedrukt in vierkante meters. De eigenaar van de voucher is verantwoordelijk voor het uitvoeren van benodigde onderzoeken en het doen van een melding/aanvragen van vergunningen voor de sloopwerkzaamheden. Voor te slopen bebouwing waarvoor een voucher is aangevraagd, wordt geen gemeentelijke sloopsubsidie verstrekt, behalve voor de verwijdering van asbestdaken.

Deze regeling biedt een gestructureerde aanpak om de sloop van overtollige bebouwing te faciliteren en draagt bij aan een aantrekkelijker buitengebied voor inwoners, ondernemers en recreanten. Kortom, de sloopvoucherregeling helpt om het buitengebied van Berkelland mooier en veiliger te maken door overtollige en verouderde gebouwen op een efficiënte manier te verwijderen.