

Uitvoeringsregel sloopvoucher

1. De geoptimaliseerde uitvoeringsregel sloopvoucher vast te stellen en de huidige versie in te trekken.

Inleiding

De gemeente wil sloop van leegstaande agrarische gebouwen stimuleren om de kwaliteit van het buitengebied te versterken. Om dit te bevorderen verstrekt de gemeente sloopvouchers. Deze regeling biedt eigenaren van erven die graag de voormalige (landschap ontsierende) agrarische bedrijfsbebouwing nu al willen slopen de mogelijkheid om deze op een later moment in te brengen in een project waarvoor sloopcompensatie nodig is.

Een sloopvoucher is een bewijs dat u voornemens bent om een schuur of meerdere schuren te gaan slopen en wordt door de gemeente afgegeven. Een sloopvoucher kunt u zelf gebruiken of verkopen. U kunt een sloopvoucher inzetten voor ontwikkelingen waarvoor sloopcompensatie nodig is, zoals woningbouw. Een sloopvoucher is 5 jaar geldig.

Deze uitvoeringsregel gaat over het systeem van sloopvouchers. Informatie over het inzetten van sloop voor woningbouw vindt u in de [beleidsregel 'woningbouw in het buitengebied'](#)

Relatie met de Uitvoeringsregel incidentele subsidie pilot sloop

In december 2016 is gestart met een pilot om de sloop van overbodige gebouwen in het buitengebied te stimuleren. Kern van het beleid is dat de gemeente een vergoeding geeft voor gesloopte agrarische opstallen.

Deze pilot was initieel bedoeld om in december 2017 te eindigen maar is na die tijd nog een aantal keer toegepast, voor het laatst in 2022. Omdat door het systeem van sloopvouchers de waarde van sloopmeters toeneemt en altijd meer zal zijn dan de vergoeding wordt deze pilot definitief beëindigd.

Hoe werkt het?

Als u voormalige agrarische bebouwing zoals schuren, torensilo's en/of mestsilo's wilt gaan slopen, kunt u een sloopvoucher aanvragen. Ook het slopen van bepaalde verhardingen kan worden omgezet in een sloopvoucher. Om het slopen van een gebouw met asbestdak te stimuleren telt dit voor 120% mee als sloopmeters.

Ontmenging is ook mogelijk. Hiermee wordt bedoeld dat u wilt gaan stoppen met de intensieve tak van het agrarisch bedrijf maar dat u door wilt gaan met het grondgebonden bedrijf. De bedrijfsgebouwen die bij de intensieve tak horen en die u wilt slopen komen in aanmerking voor een sloopvoucher.

Gebouwen die in de afgelopen 40 jaar zijn gebouwd zonder vergunning en karakteristieke en/of beschermde bebouwing zoals monumenten komen niet in aanmerking voor een sloopvoucher. Indien kan worden aangetoond dat de bebouwing al meer dan 40 jaar aanwezig is, komt deze wel in aanmerking voor ontwikkelruimte, ook als er geen vergunning kan worden overgelegd. Voorwaarde is dat de bebouwing niet eerder is ingezet voor verevening. Bebouwing die al gesloopt is kan ook niet worden meegeteld.

Wat kunt u doen met een sloopvoucher?

Een sloopvoucher kan op dit moment op de volgende manieren worden ingezet:

- Om ontwikkelruimte voor woningbouw in het buitengebied te creëren op grond van de [Beleidsregels woningbouw in het buitengebied](#);
- Voor de uitbreiding van bedrijven in het buitengebied op grond van de Notitie [Uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied voor bedrijven met de bestemming 'bedrijf'](#);

Deze mogelijkheden zijn een momentopname. Het is denkbaar dat er op grond van besluitvorming in de toekomst meer mogelijkheden bij komen of mogelijkheden komen te vervallen. U kunt sloopvouchers slechts één keer inzetten in één van de regelingen.

Geldigheidsduur

Een sloopvoucher is 5 jaar geldig. Gedurende die termijn kan de voucher worden ingezet bij een project binnen de gemeente Bronckhorst waarvoor sloopcompensatie nodig is.

Omgevingsplanwijziging

Uitgangspunt van de sloopvoucheregeling is dat er een passende functie op de slooplocatie wordt gelegd na de sloop van de betreffende bebouwing. Wat een passende functie is, wordt geregeld in de sloopvoucheregeling. Uitgangspunt is dat het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en de agrarische functie wordt gewijzigd in een woonfunctie. In beginsel dient voor de transformatie naar wonen verevening in de vorm van een minimale reductie van 50% van de bebouwde oppervlakte van niet-karakteristieke gebouwen op het bouwvlak te worden gerealiseerd; de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het wonen worden niet meegerekend en buiten de berekening gelaten.

Uitgangspunten en toetsingskader

Er gelden de volgende regels:

1. Een sloopvoucheregeling kan alleen worden aangevraagd voor opstallen in het buitengebied van de gemeente Bronckhorst;
2. Een sloopvoucheregeling kan alleen door de eigenaar van de opstallen worden aangevraagd;
3. De opstal is nog niet gesloopt;
4. De opstal is legaal gebouwd of al meer dan 40 jaar aanwezig en nog niet eerder ingezet voor een verevening;
5. De opstal is geen monument of karakteristieke bebouwing (o.a. Monumenten Inventarisatie Projectlijst);
6. De oppervlakte te slopen bebouwing kan niet terug worden gebouwd;
7. De legaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m² per woning bij de woonfunctie kan niet worden omgezet in een sloopvoucheregeling;
8. Bij het berekenen van de oppervlakte van de gebouwen gaan we uit van de BAG, de WOZ en de beschikbare bouw- en milieuvergunningen die bij ons bekend zijn;
9. De minimale oppervlakte waarvoor een sloopvoucheregeling wordt gegeven is 100 m²;
10. De totale oppervlakte wordt naar beneden afgerond op delen van 10 m²;
11. Per locatie mag de voormalige bestaande agrarische functie tot een maximale oppervlakte van 300 m² worden voortgezet ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren. Als u op grond hiervan meer dan 100 m² aan bijgebouwen per woning wilt laten staan dan wordt dit niet verrekend met de sloopvoucheregeling;
12. Als u de agrarische functie wilt behouden omdat u wilt gaan stoppen met de intensieve tak van het agrarisch bedrijf maar door wilt gaan met het grondgebonden bedrijf dan komen de bedrijfsgebouwen die bij de intensieve tak horen en die u wilt slopen in aanmerking voor een sloopvoucheregeling. In een dergelijk geval wordt in het omgevingsplan het maximum oppervlakte aan gebouwen vastgelegd en het houden van vee uitgesloten;
13. Bedrijven die meedoen met de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties aanpak piekbelasters (Lbv-plus) zijn uitgesloten van de aanvraag voor sloopvoucheregelingen (dit geldt niet voor de reguliere Lbv);
14. Een sloopvoucheregeling is 5 jaar geldig vanaf de datum van uitgifte. Als binnen die 5 jaar het college geen principebesluit heeft genomen over een project waarin de sloopvoucheregeling wordt gebruikt, vervalt de voucheregeling en is deze niet meer geldig;
15. De sloop moet hebben plaatsgevonden op het moment dat de sloopvoucheregeling elders wordt ingezet in een ontwikkeling;
16. De waardering in sloopmeters is niet gebaseerd op de productiecapaciteit van de stal;
17. Bij een stal met een verdiepingsvloer gaat het alleen om de footprint, niet om het oppervlak van beide vloerdelen samen;
18. Een (voormalig) bedrijfsgebouw is inzetbaar als het voldoet aan eisen die gelden voor een gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
19. De oppervlakte aan sloopmeters van bouwwerken en bepaalde verhardingen wordt berekend volgens onderstaande tabel:

Object	Telt mee voor
Gebouw	100%
Gebouw met asbest ¹	120%
Mestsilo	100%
Kassen – niet zijnde tunnelkassen	100%

1) Voorwaarde hierbij is dat de aanwezigheid van asbest wordt onderbouwd op basis van een asbestinventarisatie dat door een gecertificeerd bureau is uitgevoerd.

Voersilo, inclusief onderplaat	25%
Kuilvoerplaat – al dan niet met wanden	25%
Mestbassin / foliebassin (gehele sanering)	25%
Mestkelder ²	25%
Betonnen mestopslag voor vaste mest	25%
Spoel- en spuitplaatsen	25%
Mestzak en overige erfverharding / bestrating ter ontsluiting van het erf	0%

Aanvragen

Een sloopvoucher vraagt u online aan [via het digitale formulier](#). Voeg aan de aanvraag een situatietekening toe met daarop de genummerde gebouwen. Geef hierbij ook de oppervlaktes van alle bebouwing aan. Wij verzoeken u de oppervlakte aan te geven van de gebouwen die u wilt slopen en ook van de bebouwing die blijft staan.

Beoordeling van de aanvraag

Wij controleren de door u aangeleverde tekening waarop staat welke bedrijfsgebouwen gesloopt gaan worden en welke blijven staan. Er wordt gekeken of de bebouwing die u wilt slopen niet karakteristiek (o.a. MIP-lijst) is of dat de bebouwing gebouwd is zonder vergunning. In deze gevallen komt de bebouwing niet in aanmerking voor een sloopvoucher. Daarnaast wordt gekeken of er geen (agrarische) bedrijven in de buurt zijn die gehinderd worden als de functie omgezet wordt naar Wonen.

Binnen acht weken ontvangt van ons een schriftelijke beslissing op uw aanvraag. Als het besluit positief is wordt de sloopvoucher per brief naar u toegezonden. U hebt de mogelijkheid om binnen 14 dagen te reageren op dit bericht. Ontvangen wij geen reactie van u dan wordt de sloopvoucher definitief.

In de sloopvoucher staat: de te slopen en behouden bebouwing, de sloopoppervlakte waarvoor u de sloopvoucher heeft gekregen, indien nodig de aangepaste functie en de einddatum voor het gebruik van de sloopvoucher. De sloopvoucher bevat daarnaast een situatieschets waarop de te slopen en behouden bebouwing staat weergegeven. Daarnaast worden er twee formulieren meegestuurd die u kunt gebruiken als u de sloopvoucher heeft verkocht of als u de sloopvoucher wilt gaan verzilveren.

Verkopen of verzilveren van een sloopvoucher

[Via dit formulier](#) kunt u aangeven aan wie u de sloopvoucher heeft verkocht. De sloopvoucher wordt aan deze persoon overgedragen.

Als de sloopvoucher gebruikt is voor sloopcompensatie noemen we dit verzilveren. Dit is het geval als de functie gewijzigd is of als de vergunning verleend is waarvoor sloopcompensatie nodig is. Dan wordt het adres van de openbare lijst verwijderd omdat de sloopvoucher verzilverd is.

[Via dit formulier](#) kunt u aangeven dat u een sloopvoucher gaat verzilveren. Bij het verzilveren van de sloopvoucher wordt, als dit van toepassing is, de functie van de slooplocatie gewijzigd naar de functie wonen.

Als de sloopvoucher voor een gedeelte wordt ingezet bij bijvoorbeeld een omgevingsvergunning of een wijziging van het omgevingsplan, en u houdt meer dan 100 m² aan sloopmeters over, dan krijgt u voor de resterende sloopmeters een nieuwe sloopvoucher, de looptijd van de sloopvoucher start hierbij niet opnieuw. Als u de sloopvoucher in zijn geheel benut dan is de sloopvoucher verzilverd en wordt hij van de openbare lijst verwijderd.

Openbare lijst

De gemeente heeft een openbare lijst van verstrekte sloopvouchers. Als aan u een sloopvoucher is verleend dan komen uw adres en contactgegevens op deze lijst te staan. Op die manier kan eenvoudig contact worden gelegd tussen geïnteresseerden en verkopende partijen. Deze lijst kan uitsluitend op verzoek worden ingezien door mensen die actief op zoek zijn naar 'sloopmeters'.

2) Mestkelders gelegen onder bebouwing tellen ook voor 25% mee.



Bij de aanvraag voor de sloopvoucher kunt aangeven met welke contactgegevens u op de openbare lijst wilt komen te staan, zodat andere inwoners u kunnen bereiken. Dit kan bijv. via een gemachtigde, via uw eigen e-mailadres of telefoonnummer of via zowel uw e-mail als telefoonnummer.

Afwijking

Het college is bevoegd om af te wijken van de uitgangspunten en het toetsingskader van deze regeling indien zij acht dat de aanvraag aanduidbaar bijdraagt aan het doel van deze regeling.