

Beleidsregel sloopregister en overdracht sloopmeters gemeente Molenlanden 2025

Behorende tot het beleid vrijkomende
agrarische bebouwing (2.0. februari 2025)
December 2025

Het college van Molenlanden besluit:

1. De beleidsregel sloopregister en overdracht sloopmeters gemeente Molenlanden vast te stellen;
3. Het VAB-loket onderdeel uit te laten maken van de frontoffice;
4. De beleidsregel in het jaar 2028 te evalueren in combinatie met het beleid vrijkomende agrarische bebouwing;

Inleiding

Aanleiding

Op 18 februari 2025 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden de Actualisatie 2.0 van het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) vastgesteld. Met deze actualisatie wordt beoogd meer duidelijkheid te geven in de toepassing van het beleid. De bestaande norm van 1.000 m² sloop per woning blijft van toepassing. In het oude beleid kon van de norm afgeweken worden door maatwerk via ruimtelijke maatregelen. Dit type afwijkingen door maatwerk zijn niet langer mogelijk, zodat de norm voortaan consequent wordt toegepast en de oorspronkelijke beleidsintentie behouden blijft. Het nieuwe beleid staat compensatie door koop van sloopmeters elders c.q. donatie door verkoop van sloopmeters ten bate van compensatie elders toe.

Daarmee biedt het geactualiseerde beleid ook voor kleinere bedrijven de mogelijkheid om van het VAB-beleid gebruik te maken, waardoor het bereik van het beleid wordt vergroot. Een belangrijk onderdeel van de uitvoering is de introductie van een sloopregister. Dit register ondersteunt een transparante en efficiënte toepassing van het beleid.

Doelstelling sloopregister

Het doel van het sloopregister is om als gemeente Molenlanden op een laagdrempelige manier vraag en aanbod van sloopmeters bij vrijkomende agrarische bebouwing met elkaar te verbinden. Het register ondersteunt initiatiefnemers bij het vinden van beschikbare sloopmeters en draagt bij aan een transparante en efficiënte uitvoering van het VAB-beleid. De gemeente beheert het register, zorgt voor een actueel en volledig overzicht van beschikbare en gebruikte sloopmeters en beheert het inzicht op het adequaat en publiekrechtelijk toepassen van het sloopregister.

Werkwijze

Partijen die sloopmeters aanbieden of zoeken kunnen zich via de gemeentelijke website laten registreren. Door registratie stemmen aanbieders ermee in dat hun contactgegevens door de gemeente mogen worden gedeeld met partijen die sloopmeters zoeken en vice versa.

De gemeente faciliteert het contact tussen private partijen, maar is zelf geen partij bij de onderhandelingen of afspraken over de overdracht van sloopmeters. Het is aan de betrokken partijen om overeenstemming te bereiken over de voorwaarden van de overdracht. Tussen partijen dient een privaatrechtelijke overeenkomst te worden gesloten. Partijen wordt aangeraden een deskundige of juridisch adviseur in te schakelen voor begeleiding bij het opstellen van de overeenkomst. De daadwerkelijke overdracht van sloopmeters dient plaats te vinden op het moment dat de omgevingsplanwijziging of de aanvraag van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit onherroepelijk is. Op deze wijze ziet de gemeente erop toe dat sloopmeters conform het beleid ingebracht en gebruikt worden.

De overdracht van sloopmeters vindt plaats tussen private partijen. De gemeente borgt dat deze overdracht ruimtelijk-juridisch wordt vastgelegd via een omgevingsplanwijziging. Wanneer bij de overdracht geen gebruik wordt gemaakt van het sloopregister, worden zowel de herkomstlocatie van de sloopmeters als de locatie waar deze worden ingezet opgenomen in één aanvraag tot wijziging van het omgevings-

plan. Indien nodig wordt een voorwaardelijke verplichting in de omgevingsplanwijzing opgenomen dat een sloopverplichting geldt.

Reikwijdte

De beleidsregel sloopregister en overdracht sloopmeters geeft uitvoering aan het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). De beleidsregel beschrijft de voorwaarden, procedures en regels voor het registreren, aanvragen, overdragen en beheren van sloopmeters in het gemeentelijke sloopregister van Molenlanden binnen het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Deze beleidsregel biedt geen (toetsings)kader voor de ruimtelijke wenselijkheid.

Artikel 1. Begripsbepaling

1.1 Agrarische bebouwing

Het geheel van legale en vergunde gebouwen en bouwwerken dat op een perceel is opgericht ten dienste van de agrarische bestemming, waaronder kuilplaten, sleufsilo's, torensilo's, mestsilo's en gestorte verhardingen.

1.2 Bebouwd gebied

De kernen en bebouwingsconcentraties in het buitengebied.

1.3 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak dat in het geldende omgevingsplan is vastgelegd en de begrenzing aangeeft waarbinnen bebouwing is toegestaan overeenkomstig de regels van dat plan.

1.4 College

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.

1.5 Initiatiefnemer

De natuurlijke persoon, rechtspersoon of het samenwerkingsverband dat een initiatief indient op een locatie met vrijkomende agrarische bebouwing.

1.6 Overdracht

Het overdragen van sloopmeters van de ene private partij aan een andere private partij, overeenkomstig de voorwaarden zoals vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

1.7 Private partij

Een natuurlijke persoon, rechtspersoon (zoals een bedrijf) of samenwerkingsverband dat niet tot de overheid behoort.

1.8 Sloopmeters

Vierkante meters gesloopte vrijkomende agrarische bebouwing binnen de gemeente Molenlanden die kunnen worden ingezet voor ontwikkelingen elders, waar sloopmeters ter compensatie of kwaliteitsbijdrage worden vereist.

1.9 Woonrecht

Het recht om een woning te realiseren op basis van verkregen sloopmeters, in de context van deze beleidsregel verlenen sloopmeters geen woonrecht of bouwtitel.

Artikel 2. Voorwaarden

2.1 Voorwaarden bij het aanbieden van sloopmeters

Wanneer een initiatiefnemer sloopmeters wil aanbieden via het gemeentelijke sloopregister aan een andere partij voor toepassing van het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB), gelden de volgende voorwaarden:

De aangeboden sloopmeters betreffen rest-sloopmeters afkomstig uit de toepassing van het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) waarbij sprake is van herbestemming van een agrarisch bedrijf;

Alleen legale (vergunde) voormalige agrarische (overige) bebouwing komt in aanmerking;

1. De omvang van de sloopmeters wordt berekend overeenkomstig het geldende beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB);
2. Sloopmeters worden pas opgenomen in het sloopregister na volledige sanering van het agrarisch bedrijf of nadat een voorwaardelijke verplichting in een anterieure overeenkomst is opgenomen dat de sanering zal plaatsvinden;
3. De minimale omvang van aangeboden sloopmeters bedraagt 200 m²;

4. Sloopmeters kunnen voor een maximale termijn van tien jaar in het sloopregister worden opgenomen;
5. Bruikbaarheid vervalt wanneer:
6. de termijn van tien jaar is verstreken; of
7. de sloopmeters volledig zijn overgedragen.

2.2 Voorwaarden bij de vraag naar sloopmeters

Wanneer een initiatiefnemer sloopmeters wil aankopen uit het sloopregister van een andere partij ten behoeve van de toepassing van het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB), gelden de volgende voorwaarden:

1. Sloopmeters worden uitsluitend ingezet bij de toepassing van het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB);
 - a. Sloopmeters kunnen alleen worden ingezet bij het herbestemmen van agrarische bedrijven;
 - b. Invulling dient plaats te vinden op een locatie van herbestemming;
 - c. Herbestemming dient plaats te vinden binnen het huidige agrarische bouwvlak;
 - d. Bij toevoeging van sloopmeters uit het sloopregister moet de ruimtelijke kwaliteit waar de herbestemming plaatsvindt toenemen;
2. De initiatiefnemer moet zelf ook over sloopmeters beschikken;
3. Sloopmeters verlenen geen woonrecht of bouwtitel, sloopmeters die worden aangekocht en ingezet op een locatie waar géén sprake is van vrijkomende agrarische bebouwing met sloopmeters bieden géén mogelijkheid tot het realiseren van een woning;
4. Het is initiatiefnemers toegestaan om sloopmeters van meerdere verkopers te combineren.

2.3a Voorwaarden bij overdracht mét gebruik van het sloopregister

Wanneer sloopmeters worden overgedragen met gebruik van het gemeentelijke sloopregister, gelden de volgende voorwaarden:

1. De overdracht wordt schriftelijk kenbaar gemaakt bij de gemeente Molenlanden;
2. De overdracht wordt privaatrechtelijk vastgelegd in een schriftelijke overeenkomst tussen de betrokken partijen;
3. De overdracht wordt publiekrechtelijk betrokken bij de besluitvorming over de omgevingsplanwijziging of de aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit, zodat deze ruimtelijk-juridisch wordt geborgd.

2.3b Voorwaarden bij overdracht zonder gebruik van het sloopregister

Wanneer sloopmeters worden overgedragen zonder gebruik te maken van het sloopregister van de gemeente Molenlanden, gelden de volgende voorwaarden:

1. De overdracht wordt verwerkt in één aanvraag omgevingsplanwijziging waarmee (extra) bebouwingsmogelijkheden komen te vervallen;
2. Indien van toepassing wordt in het omgevingsplan een voorwaardelijke sloopverplichting opgenomen.

Artikel 3. Procedurele bepalingen

3.1 Indienen van een verzoek tot opname aanbod sloopmeters

Een verzoek tot opname van aanbod van sloopmeters in het sloopregister wordt schriftelijk of digitaal ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Bij het verzoek worden in ieder geval overgelegd:

- a. een overzicht van de te slopen bebouwing met oppervlaktematen en situatietekening;
- b. bewijsstukken waaruit blijkt dat de bebouwing legaal en vergund is;
- c. bewijs van uitgevoerde sloop, inclusief datum van uitvoering.

3.2 Beoordeling en registratie aanbod sloopmeters

Het college beoordeelt of het verzoek voldoet aan de voorwaarden van artikel 2.1.

Na een positieve beoordeling wordt het aantal sloopmeters geregistreerd in het gemeentelijk sloopregister.

De registratie bevat ten minste:

- a. de locatie van herkomst (adres en kadastrale aanduiding);
- b. de datum van opname in het sloopregister;
- c. de geregistreerde oppervlakte in m²;
- d. de geldigheidsduur van maximaal tien jaar;

- e. gegevens van de initiatiefnemer.

3.3 Beoordeling en registratie van vraag sloopmeters

Het college beoordeelt of het verzoek voldoet aan de voorwaarden van artikel 2.2. Dit kan gebeuren als onderdeel van het principebesluit op een principeverzoek waarbij de voorwaarde van aanvulling van sloopmeters is opgenomen. Na een positieve beoordeling wordt het aantal gevraagde sloopmeters geregistreerd in het gemeentelijk sloopregister.

De registratie bevat ten minste:

- a. de locatie van inzet (adres en kadastrale aanduiding);
- b. de datum van opname in het sloopregister;
- c. de benodigde oppervlakte in m²;
- d. de geldigheidsduur van maximaal tien jaar;
- e. gegevens van de initiatiefnemer.

3.4 Overdracht van sloopmeters

Een voorgenomen overdracht van sloopmeters wordt vooraf schriftelijk gemeld bij het college.

Het college verwerkt de overdracht in het sloopregister na ontvangst van:

- a. de ondertekende privaatrechtelijke overeenkomst tussen partijen; en
- b. de bewijsstukken van sloop of de voorwaardelijke verplichting tot sloop.

Het college brengt de betrokken partijen schriftelijk op de hoogte van de ontvangst van de schriftelijke melding en van de aanpassing.

3.5 Beëindiging van registratie sloopmeters

De registratie van sloopmeters wordt beëindigd wanneer:

- a. de sloopmeters volledig zijn ingezet bij een ruimtelijke ontwikkeling; of
- b. de maximale termijn van tien jaar is verstreken; of
- c. op verzoek van de rechthebbende.

Het college verwijderd de registratie uit het sloopregister en stelt de betrokken partij daarvan schriftelijk op de hoogte.

3.6 Openbaarheid en beheer sloopregister

Het sloopregister wordt beheerd door het college van burgemeester en wethouders.

Het register is openbaar in die zin dat belanghebbenden op verzoek inzage kunnen krijgen in de geregistreerde sloopmeters, met inachtneming van de geldende privacywetgeving.

Het totaal van aangeboden en gevraagde sloopmeters wordt weergegeven op de website zonder het melden van persoonsgegevens.

Artikel 4. Hardheidsclausule

In uitzonderlijke gevallen waarin de strikte toepassing van de Beleidsregel sloopregister en overdracht sloopmeters gemeente Molenlanden leidt tot onevenredige gevolgen voor belanghebbenden, kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van deze beleidsregel.

Afwijking is slechts mogelijk indien:

1. De aanvrager aantoont dat sprake is van bijzondere omstandigheden waarin deze beleidsregel niet voorziet; en
2. De strikte toepassing van de beleidsregel zou leiden tot een onredelijke of onbillijke situatie die niet in verhouding staat tot het doel en de strekking van het beleid.
3. De toetsing aan deze criteria en de motivering van een eventuele afwijking worden expliciet vastgelegd in de besluitvorming.

Artikel 5. Inwerkingtreding

1. De beleidsregel sloopregister en overdracht sloopmeters gemeente Molenlanden treedt in werking op 16 december 2025, na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.
2. Principeverzoeken waarop het college van burgemeester en wethouders vóór de inwerkingtreding van deze beleidsregel nog geen besluit heeft genomen, kunnen vóór besluitvorming aan deze beleidsregel worden getoetst. Indien zij voldoen aan de voorwaarden, kunnen zij worden opgenomen in het sloopregister.

3. Principeverzoeken waarvoor vóór de inwerkingtreding reeds een positief principebesluit is genomen dat in overeenstemming is met deze beleidsregel, kunnen eveneens worden opgenomen in het sloopregister.

Vastgesteld door het college van gemeente Molenlanden op 16 december 2025

De secretaris,

Marko Does,

De burgemeester,

Theo Segers