Gemeente De Ronde Venen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente De Ronde Venen

Nr. 423737

9 september 2026

Sloopmetersystematiek U10-gemeenten

De raad van de gemeente De Ronde Venen gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel nr. 1237178 van 20 januari 2026).

Besluit

1. De sloopmetersystematiek (bijlage 4) vast te stellen.

1. Inleiding

1.1. Sloopmetersystematiek 2025

In dit document is vastgelegd hoe de deelnemende gemeenten om willen gaan met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De systematiek stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze (gedeeltelijk) te beëindigen. Het wijzigen van de agrarische functie in een andere functie, zoals een woon- of werkfunctie, is de daadwerkelijke functiewijziging. Dit leidt tot kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied door de verplichte sloop van overtollige bebouwing, duurzame vervangende functies en bebouwing en goede landschappelijke inpassing.

Op de slooplocatie kent de overtollige agrarische bebouwing een waarde. Deze waarde worden sloopmeters genoemd. Nieuwe functies, zoals wonen, werken, het vergroten van de woninginhoud of oppervlakte aan bijgebouwen worden door de inzet van sloopmeters mogelijk gemaakt. Om de oppervlakte aan bebouwing in het landelijk gebied niet toe te laten nemen wordt het sloopoppervlak omgerekend naar sloopmeters. Dit betekent dat de vrijkomende bebouwingsoppervlakte niet één op één ingezet kan worden voor een nieuwe functie. De sloopmeters zijn door de reikwijdte van de sloopmetersystematiek tussen de deelnemende gemeenten uitwisselbaar.

In de sloopmetersystematiek worden regionaal de voorwaarden vastgelegd voor functiewijziging met sloopcompensatie. Bijvoorbeeld hoeveel sloopmeters nodig zijn voor een nieuwe functie en op welke manier gewerkt kan worden aan landschappelijke inpassing op het erf.

Door op regionale schaal afspraken te maken is er een kader waardoor op een gelijke wijze gewerkt wordt met sloopmeters, voorwaarden voor herbestemming en kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. De sloopmetersystematiek sluit aan op ruimtelijk beleid waarin gemeenten een ruimtelijke afweging maken welke functies in welk gebied gewenst zijn, zoals een VAB-visie of soortgelijk document. Hiervoor geeft de systematiek handvatten om tot een gemeentelijke uitwerking te komen.

Deze sloopmetersystematiek is vastgesteld als basisregeling voor alle U10-gemeenten door de Bestuurstafel Groen en Landschap op 10 december 2025. De regeling treedt pas in werking per gemeente als Burgemeester en Wethouders en/of de Gemeenteraad hiertoe hebben besloten. Dat kan door het vaststellen van beleidsregels, een wijziging van het Omgevingsplan of een Omgevingsprogramma. Gemeentebesturen kunnen er voor kiezen om alleen deze basisregeling vast te stellen (en op een later moment uit te werken of integreren in het Omgevingsplan) of direct te besluiten over de gemeentelijke uitwerking op één of meer in de systematiek genoemde punten. Gemeenten kunnen zelf bepalen of en wanneer de sloopmetersystematiek in de gemeente wordt ingevoerd.

1.2. Omgevingskwaliteit landelijk gebied

Het landelijk gebied is continue in ontwikkeling. Denk daarbij aan veranderingen bij agrarische bedrijven, nieuwbouw aan dorpsranden, aanleg recreatieve routes, inspelen op klimaatverandering, ingrepen in het watersysteem en nieuwe natuuraanleg. Deze ontwikkelingen hebben impact op het landschap: vervlakking dreigt, landschappelijke variatie verdwijnt en verstening neemt toe. Kortom, de eigenheid en herkenbaarheid van het landschap neemt af. Dat raakt de kwaliteit van de leefomgeving en daarmee de vitaliteit van het landelijk gebied.

Ook de beëindiging van agrarische bedrijvigheid heeft impact. Bedrijfsbebouwing die niet meer in gebruik is kan verpauperen. Leegstaande gebouwen kunnen aanleiding zijn voor ondermijning van de maatschappij door gebruik voor criminele activiteiten. Daarnaast draagt de agrarische sector zorg voor het onderhoud en beheer van het landschap. Het veranderen van deze functie heeft daarmee ook gevolgen voor het landschapsbeheer. Al met al leiden veranderingen in de agrarische sector op verschillende vlakken tot impact op de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied.

1.3. Doelstelling sloopmetersystematiek

De U10-gemeenten hebben met de sloopmetersystematiek als doel om de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te verbeteren. En tegelijk om agrarisch ondernemers meer, en soms ander, perspectief te bieden.

Om deze kwaliteitsverbetering te bereiken draagt de systematiek bij aan verschillende opgaven en doelen tegelijkertijd:

– Verbetering van de omgevingskwaliteit door de sloop van (vrijkomende) agrarische bedrijfsbebouwing.
– Verbetering van de omgevingskwaliteit door landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing heeft betrekking op het erf en haar directe omgeving.
– Het bieden van nieuwe economische dragers door de voormalige agrarische locatie te herbestemmen voor wonen en/of werken. Hiermee wordt de economische en sociale vitaliteit van het landelijk gebied versterkt.
– Vergroten van duidelijkheid over de (on)mogelijkheden voor functiewijziging voor initiatiefnemers.
– Vereenvoudiging, en daarmee versnelling, van de beoordeling van initiatieven door de gemeente.

1.4. Gezamenlijke sloopmetersystematiek

De regionale sloopmetersystematiek 2025 is opgesteld vanuit de samenwerking tussen de gemeenten van de regio U10 en de provincie Utrecht. Het moment van inwerkingtreding kan per gemeente verschillend zijn.

De provincie Utrecht is bezig met het (door)ontwikkelen van haar beleid voor functiewijziging in het landelijk gebied. Door de ervaringen met het goed functioneren van de sloopmetersystematiek in de regio Foodvalley kan hier goed op aangesloten worden en kan het Afwegingskader Functiewijzigingsbeleid 2024 van de regio's Amersfoort en Food Valley als voorbeeld voor de sloopmetersystematiek U10 worden benut. Bij het opstellen van de systematiek is rekening gehouden met het provinciale beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) en te verwachten wijzigingen van de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening (2026).

1.5. Reikwijdte sloopmetersystematiek

De reikwijdte van de sloopmetersystematiek 2025 is groot door het aantal deelnemende gemeenten. De systematiek is echter niet voor het gehele grondgebied van toepassing.

- De systematiek is van toepassing voor agrarische functies in het landelijk gebied. Kernrandzones, linten en bebouwingsenclaves kennen een sterke verweving met het landelijk gebied. Echter, de bebouwde kom (Stedelijk gebied zoals bedoeld in de Omgevingsverordening) maakt hier geen onderdeel van uit.
- Voor het Natuurnetwerk Nederland en de Natura 2000-gebieden gelden bijzondere regels. In deze gebieden kan functiewijziging plaatsvinden waarbij beperktere regels gelden voor het herbestemmen.
- Gemeenten kunnen bepalen dat in bijzondere gebieden de inzet van sloopmeters beperkt of helemaal niet is toegestaan. Bijvoorbeeld op Werelderfgoedlocaties of in ecologische verbindingszones.

De reikwijdte van de sloopmetersystematiek 2025 gaat verder dan de slooplocatie. Niet altijd ligt het initiatief voor ontwikkelen van woningen op de locatie van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Dit kan ook elders. Hiervoor kan de gemeente gebieden aanwijzen, in een gemeentelijke uitwerking van deze sloopmetersystematiek en/of in een VAB-visie of soortgelijk document en/of in het Omgevingsplan.

De sloopmetersystematiek is niet van toepassing op door de gemeente aangewezen uitbreidingslocaties voor woningbouw of bedrijventerreinen of locaties voor eenmalige uitbreiding tot 50 woningen voor lokale vitaliteit van een kern. Bij de aanwijzing van deze locaties kan de gemeente eventueel wel bepalen dat een deel van zo'n locatie (geografisch of procentueel bepaald) alleen met de inzet van sloopmeters kan worden gerealiseerd.

1.6. Planologische procedure

Met functiewijziging wordt bedoeld dat de agrarische functie van een perceel wijzigt in een andere functie, zoals in een woon- of werkfunctie. Hiervoor doorloopt een initiatiefnemer een planologische procedure. Met deze procedure wordt de nieuwe functie, mogelijkheden voor gebruik en oppervlakte, planologisch/juridisch vastgelegd.

Het is goed om te melden dat het voldoen aan de voorwaarden van de regionale sloopmetersystematiek geen recht van ontwikkeling vormt. De afweging of de ontwikkeling passend is op de locatie maakt de gemeente aan de hand van geldende beleidskaders.

In (aanvullende) beleidsuitwerkingen, zoals een VAB-visie, kan de gemeente ontwikkelrichtingen opnemen over wonen of werken in het landelijk gebied. Hierbij gaat het om bijvoorbeeld een voorkeursladder voor locaties van nieuwe woonvolumes, ruimtelijke voorwaarden voor niet-agrarische ontwikkelingen of de aanduiding van waardevolle gebieden voor natuur, landschap en cultuurhistorie.

Onderdeel van de functiewijziging is ook het voldoen aan diverse wet- en regelgeving die van toepassing is op de locatie. Mogelijk moeten onderzoeken uitgevoerd worden, zoals het uitvoeren van een QuickScan ecologie en een verkennend bodemonderzoek.

De bestaande omgevingsvergunningen, zoals de omgevingsvergunning milieubelastende activiteit, moeten worden geactualiseerd aan de nieuwe situatie, of ingetrokken.

1.7. Uitnodiging gemeentelijke uitwerking

De sloopmetersystematiek 2025 is een kader voor de deelnemende gemeenten. Hierin zijn de gezamenlijke spelregels voor sloop en functiewijziging in het landelijk gebied opgenomen. Dit gezamenlijke kader biedt duidelijkheid over de (on)mogelijkheden voor functiewijziging, en vereenvoudigt de beoordeling van plannen door de gemeente.

Het is aan de afzonderlijke gemeenten om dit binnen deze kaders te vertalen in passende beleidsregels. Dit kunnen gebied specifieke uitwerkingen zijn, afgestemd op de lokale (ruimtelijke)opgave, de schaal en ontwikkelrichting. Het is ook mogelijk om de sloopmetersystematiek generiek van toepassing te verklaren en later (of niet) gemeentelijke uitwerking vast te stellen.

In het onderliggende stuk is een duidelijk onderscheid gemaakt over de gezamenlijke kaders én de ruimte voor de gemeentelijke uitwerking. Hierbij zijn denkrichtingen opgenomen als inspiratie.

1.8. Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk wordt de sloopmetersystematiek 2025 ingeleid met een stroomschema. Met het onderscheid in volledig beëindigen en gedeeltelijk beëindigen worden twee sporen doorlopen. Elk spoor heeft twee mogelijkheden.
Aan de hand van het stroomschema wordt de systematiek beschreven voor de twee vormen van functiewijziging bij volledige beëindiging van de agrarische functie: functiewijziging naar wonen en functiewijziging naar werken. Voor beide mogelijkheden worden de voorwaarden uiteengezet aan de hand van de regels voor sloopcompensatie en landschappelijke inpassing. De regionale afspraken hebben ruimte voor een gemeentelijke uitwerking. Dit is herkenbaar in een grijs kader opgenomen bij de relevante onderdelen.
Voor gedeeltelijke beëindiging wordt eenzelfde opbouw gehanteerd in de beschrijving van de systematiek. Hierbij worden twee mogelijkheden onderscheiden: naar nevengebruiksfunctie en gedeeltelijke sloop. In de voorwaarden zijn hierbij regels dan wel de planologische borging en landschappelijke inpassing opgenomen. De ruimte voor gemeentelijke uitwerking is ook hierbij herkenbaar opgeschreven. Tot slot gaan we in op maatwerk en de beoordeling door de provincie.

De sloopmeterberekening komt aan bod in het derde hoofdstuk. Na een toelichting op het begrip sloopmeters wordt de berekeningswijze beschreven. Deze is ook voorzien van voorwaarden voor de inzetbaarheid en bijzondere situaties. Enkele rekenvoorbeelden verduidelijken de sloopmeterberekening. Aan het einde van dit hoofdstuk worden de afspraken over de regionale samenwerking, de geldigheid van sloopmeters en de overgangsregeling voor het beleid beschreven.

In de bijlage is het stroomschema sloopmetersystematiek 2025 opgenomen.

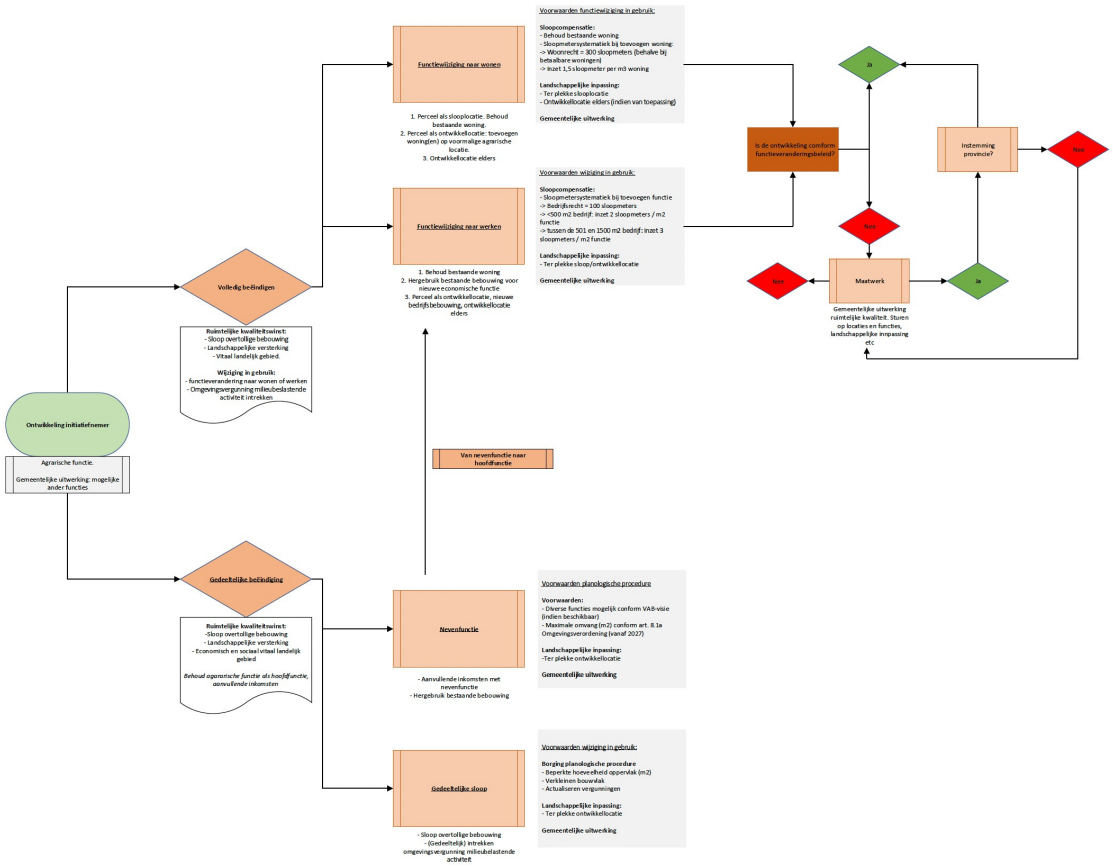
2. Kader

2.1. Stroomschema

De sloopmetersystematiek is in een schema vormgegeven. Dit schema laat enerzijds het proces met de te doorlopen stappen voor de initiatiefnemer zien, en anderzijds geeft het de voorwaarden voor functiewijziging weer.

Vanuit de kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied zijn gezamenlijke afspraken en werkwijzen geformuleerd over het omgaan met vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing en met de ontwikkelwensen van de bestaande agrarische functies. De gemeenten hebben ruimte voor uitwerking die ingevuld wordt op basis van gebied specifieke opgaven, landschappelijke kenmerken en/of en omgevingskwaliteitswensen.

Dit hoofdstuk is een toelichting op de verschillende stroomlijnen van dit schema. Voor de herkenbaarheid komt het schema in delen terug bij de beschrijving. In bijlage 1 is het volledige schema opgenomen.



Figuur 1. Stroomschema Sloopmetersystematiek U10 - tevens opgenomen in bijlage 1

2.2. Ontwikkeling initiatiefnemer

Het landelijk gebied kent verschillende opgaven. Vooral veranderingen in de agrarische sector/functies hebben impact op de omgevingskwaliteit. Het onderliggende kader heeft dan ook alleen betrekking op agrarische functies in het landelijk gebied.

Een agrarisch ondernemer kan de keuze maken om zijn bedrijfsvoering volledig of gedeeltelijk te beëindigen. Bij het doorlopen van een functiewijziging ontstaat ruimte voor ontwikkeling. Met de functiewijziging naar een functie wonen, een functie werken of een nevengebruiksfunctie ontstaat een aantrekkelijk, vitaal en leefbaar landelijk gebied.

Gemeentelijke uitwerking:

Met het opstellen van de gezamenlijke sloopmetersystematiek is een werkwijze ontwikkeld voor veranderende agrarische functies. Deze werkwijze kan *binnen de eigen gemeente* ook op andere functies toegepast worden, bijvoorbeeld voor niet-agrarische bedrijvigheid en recreatie.

2.3. Volledig beëindigen agrarische functie

Als een agrariër besluit zijn agrarische onderneming te beëindigen, dan dient een functiewijziging plaats te vinden. De agrarische functie komt immers te vervallen. De sloopmetersystematiek geeft twee mogelijkheden voor functiewijziging: naar ‘Wonen’ of naar ‘Werken’. Hieraan zijn voorwaarden verbonden.

2.3.1. FUNCTIEWIJZIGING NAAR WONEN

Bij een functiewijziging van functie Agrarisch naar functie Wonen stopt de agrarische onderneming. Na functiewijziging mogen op het perceel geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten meer worden uitgevoerd. Hobbymatig mogen nog wel dieren gehouden worden. Het aantal is beperkt en afhankelijk van de diersoort. De vrijkomende (of overtollige) agrarische bedrijfsbebouwing dient hierbij te worden gesloopt. Dit is de sloplocatie. Hiervoor geldt de sloopmeterberekening, zoals toegelicht in hoofdstuk 3.
Daarnaast is het mogelijk om op de sloplocatie - of elders afhankelijk van gemeentelijke uitwerking - woonvolume toe te voegen.

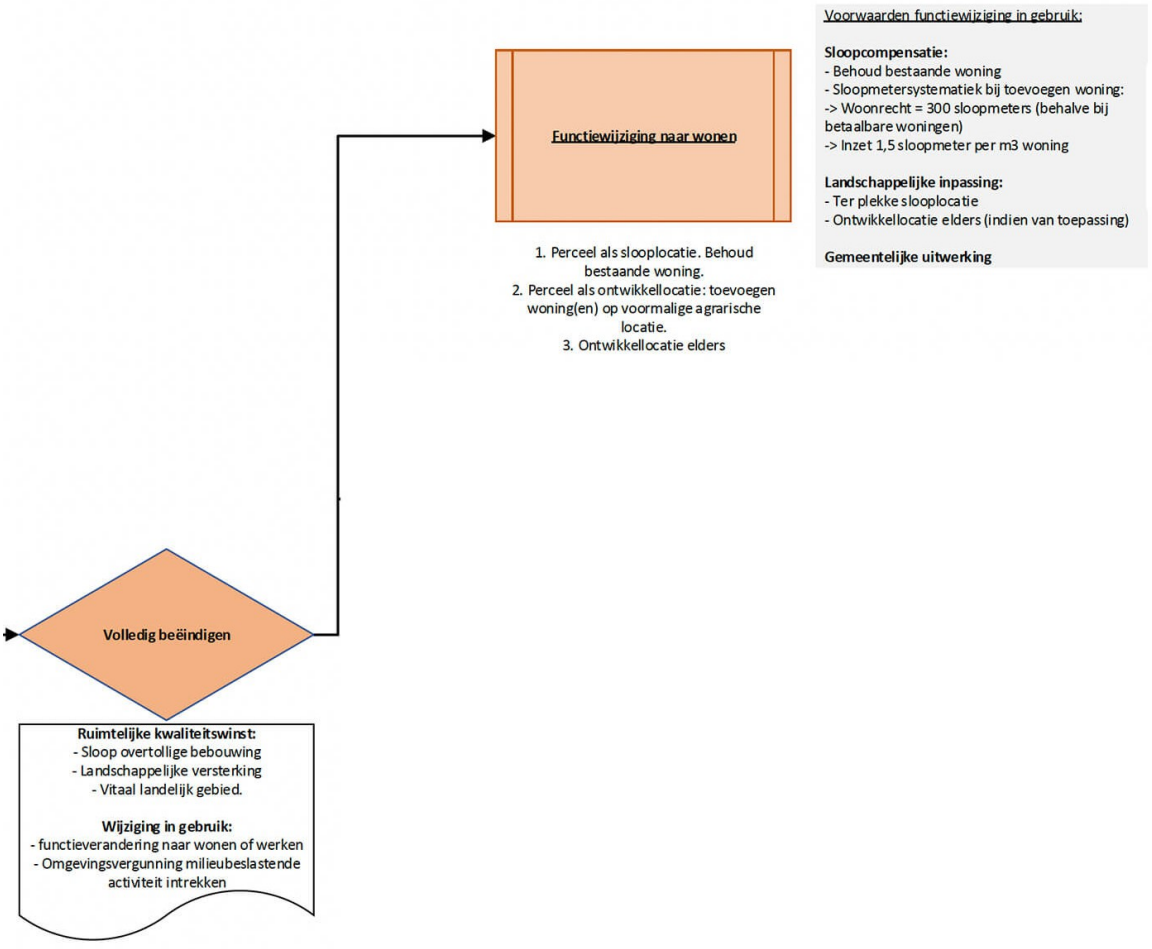
De functiewijziging naar wonen is een aantrekkelijke vervangende functie en draagt bij aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

2.3.2. FUNCTIEWIJZIGING NAAR WERKEN

Bij een functiewijziging van functie Agrarisch naar functie Werken stopt de agrarische onderneming. De bedrijfsmatige agrarische activiteiten maken plaats voor andere (bedrijfs)activiteiten. De vrijkomende (of overtollige) agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt of kan (gedeeltelijk) worden hergebruikt voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten. Hobbymatig mogen nog wel dieren gehouden worden. Het aantal is beperkt en afhankelijk van de diersoort. Hiervoor geldt de sloopmeterberekening, zoals toegelicht in hoofdstuk 3.
De functiewijziging naar werken is een economische drager die bijdraagt aan een meer multifunctioneel en aantrekkelijk, vitaal en leefbaar landelijk gebied.

2.4. Functiewijziging naar Wonen

Bij de functiewijziging naar Wonen geeft de sloopmetersystematiek verschillende mogelijkheden. Uitgangspunt is het behoud van de (voormalige bedrijfs) woning met privébijgebouwen en de sanering van de overtollige bedrijfsbebouwing.



Figuur 2. Uitsnede stroomschema functiewijziging naar Wonen

2.4.1. HET PERCEEL ALS SLOOPLOCATIE

De vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. De (bedrijfs)woning met het bijbehorende privébijgebouwen blijft behouden. Deze wordt planologisch omgezet naar de functie Wonen. Het werkingsgebied is beperkt tot een compact erf. Voor de oppervlakte aan bijgebouwen geldt de toegestane maximale oppervlakte in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Door middel van het toepassen van de sloopmetersystematiek (zie hoofdstuk 3) wordt de gesloopte bedrijfsbebouwing omgezet naar inzetbare sloopmeters. De inzetbare sloopmeters kunnen vervolgens op het eigen perceel ingezet, of verhandeld worden zodat het elders ingezet kan worden.

2.4.2. HET PERCEEL ALS ONTWIKKELLOCATIE

Aanvullend op 'het perceel als slooplocatie' kan de ontwikkelwens woningbouw betreffen. De aanwezige inzetbare sloopmeters kunnen op locatie worden ingezet voor het toevoegen van één of meer woningen in één of meer woongebouwen. Als een ontwikkeling op locatie niet (ruimtelijk) aanvaardbaar is of ongewenst door de eigenaar, kan de zogenoemde functiewijzigingswoning elders gerealiseerd worden. Het is ook mogelijk om sloopmeters van elders in te zetten voor (extra) woningen op het perceel.

Het werkingsgebied van de nieuw toe te voegen woning(en) is beperkt tot een compact erf binnen het oorspronkelijke agrarisch bouwvlak. Voor de oppervlakte aan bijgebouwen geldt de toegestane maximale oppervlakte in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. Als meerdere kleinere woningen gewenst en inpasbaar zijn kan de gemeente de daarbij toegestane maximale oppervlakte van bijgebouwen (geheel of gedeeltelijk) beperken om de ruimtelijke kwaliteit en het principe van een compact erf te waarborgen.

2.5. Voorwaarden functiewijziging naar Wonen:

2.5.1. SLOOPCOMPENSATIE

Het toevoegen van een woonvolume is mogelijk volgens de onderstaande rekenregels.
In de berekening zit een basis bestaande uit het 'woonrecht' uitgedrukt in sloopmeters. Aanvullend hierop volgt een berekening van compensatie sloopmeters voor de gevraagde inhoud (m^3) van de woning of woongebouw. Om de realisatie van betaalbare woningen te stimuleren wordt hiervoor geen woonrecht verlangd.

Basisregeling	**Sloopmeters**
Woonrecht betaalbare woning	0 m^2
Woonrecht overige woning	300 m^2
Per 1 m^3	1,5 m^2

Rekenvoorbeeld

Toe te voegen woonvolume	**Basisregeling**	**Sloopmeter**	**Totaal sloopmeters**
1 grote woning	Woonrecht	300 m^2	
	Inhoud 600 m^3*	900 m^2 (600 x 1,5)	**1.200 m^2**
1 woongebouw met 3 betaalbare woningen	Woonrechten	0 m^2	
	Inhoud 900 m^3*	1350 m^2 (900 x 1,5)	**1.350 m^2**

** per gemeente kan een verschillende maximale inhoudsmaat gelden voor een woning of woongebouw.*

Basisprincipes voor de functiewijziging naar Wonen:

- Ter plaatse van de vrijgekomen bedrijfsbebouwing geldt voor het toevoegen een maximum van drie woongebouwen. Onder één woongebouw wordt één vrijstaande woning of een woongebouw met meerdere woningen/wooneenheden verstaan. De hoeveelheid m^2 bijgebouwen wordt bepaald door het omgevingsplan;
- Voor de slooplocatie en de ontwikkellocatie is een compact erf het uitgangspunt. Dit betekent dat op het erf de bebouwing niet te ver van elkaar af staat, de bebouwing een eenheid vormt en sprake is van één uitrit, inclusief die van de eventueel te handhaven voormalige bedrijfswoning. Het werkingsgebied ligt hier op eenduidige en begrensde wijze rond omheen.

Gemeentelijke uitwerking:

Ruimtelijke afwegingen locaties functiewijzigingswoningen
Om te werken aan de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied maken gemeenten strategische- en landschappelijke keuzes. Zo ook over gebieden waar functiewijzigingswoningen wel of niet gewenst zijn. Het kan voorkomen dat het toevoegen van meerdere woongebouwen ruimtelijk aanvaardbaar is. Of dat in bepaalde gebieden waar slooplocaties liggen het toevoegen van woonvolume(s) ruimtelijk of anderszins niet aanvaardbaar of gewenst is. Bijvoorbeeld door de aanwezige ecologische- landschappelijke of cultuurhistorische waarden.

Gemeenten kunnen functiewijzigingswoningen elders toestaan. Dit zijn aangewezen gebieden waar doorontwikkeling naar de functie Wonen ruimtelijk aanvaardbaar is. Deze gebieden hebben meer draagkracht, bijvoorbeeld in de kernrandzones, linten of bebouwingsenclaves. Hierop zijn de mogelijkheden en voorwaarden vanuit de sloopmetersystematiek ook van toepassing. Doorontwikkeling naar de functie Wonen is in de aangewezen gebieden alleen mogelijk met toepassing van deze sloopmetersystematiek.

Erfdelen
Gemeenten kunnen bepalen dat in Kernrandzones verdergaande ontwikkelingen voor de functie Wonen mogelijk zijn op een collectief erf binnen de begrenzing van het voormalige agrarisch bouwvlak. Hiervoor gelden strikte voorwaarden met betrekking tot woningtypen, erfinrichting, verhoging van ruimtelijke kwaliteit en het beheer van de (gedeelde) buitenruimte. Voor dergelijke ontwikkelingen kan met instemming van de provincie van bovenstaande basisregeling voor sloopcompensatie worden afgeweken.

Woningdifferentiatie stimuleren
De afgelopen jaren zijn veelal vrijstaande woningen gebouwd (“villahagelslag”). Deze ontwikkeling doet op langere termijn afbreuk aan de vitaliteit van het landelijk gebied en draagt niet bij aan de woonopgaven.
Daarom wordt de realisatie van kleinere, betaalbare woningen binnen de sloopmetersystematiek gestimuleerd. De vormgeving hiervan is veelal ook goed/beter inpasbaar in het landelijk gebied. Denk hierbij aan rug-aan-rug woningen, drie/vier-kappers of appartementen binnen de contouren van een “schuur”. Ook denkbaar is het dat gemeenten actief sturen op woonvormen. Bijvoorbeeld wanneer er behoefte is aan betaalbare starterswoningen.

2.5.2. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
Erven hebben een beeldbepalende rol in de eigenheid van het landelijk gebied. Uitgangspunt is dan ook een compact erf gebaseerd op de traditionele erfopzet. De bebouwing en de landschapselementen, zoals bijvoorbeeld een boomgaard of houtsingel, vormen in het beeld van het landelijk gebied een onlosmakelijk geheel. Veranderingen op het erf hebben hun impact hierop. We vragen dan ook om een landschappelijke inpassing bij ontwikkelingen. Bij voorkeur wordt een Ervenconsulent bij het ontwerp betrokken.

Bij veranderingen op een erf is het belangrijk deze aan te laten sluiten op landschappelijke kenmerken. De aanwezige landschaps-, ecologische en cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit van de bebouwing zijn hierbij uitgangspunt. Hierdoor ontstaat een op het gebied afgestemd inrichtingsplan. De initiatiefnemer realiseert hiermee zijn eigen plannen én verbetert tegelijkertijd het landschap. Dit leidt tot verbetering van de eigen leefomgeving.

Gemeentelijke uitwerking:

Landschappelijke inpassing
Om richting te geven hoe in een landschapstype het betreffende landschap versterkt kan worden is veel informatie beschikbaar. De belangrijkste is de Kwaliteitsgids van de Utrechtse landschappen. Voor de verschillende landschapstypen in de regio zijn de kenmerken inzichtelijk gemaakt. Deze kunnen gebruikt worden bij de doorontwikkeling van de erven en het landschap.

2.6. Bredere inzet sloopmeters en/of groencompensatie bij woonfuncties
Sloopmeters kunnen ook ingezet worden als compensatie voor andere mogelijkheden bij woonfuncties. Dit wordt bredere inzet sloopmeters genoemd. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om wel of geen gebruik te maken van deze mogelijkheden. Hiervoor kunnen gemeentelijke voorwaarden gelden, bijvoorbeeld milieuvereisten en/of landschappelijke aanvaarbaarheid.

De bredere inzet sloopmeters is mogelijk voor:
1) Grotere inhoud (m^3) van de woning dan regulier toegestaan;
2) Grotere oppervlakte aan bijgebouwen (m^2) dan regulier toegestaan;
3) Woningsplitsing;
4) Legalisatie

2.6.1. GROTERE INHOUD (M3) VAN DE WONING DAN REGULIER IS TOEGESTAAN
Bij woningen in het landelijk gebied is een maximale inhoudsmaat vastgesteld in het omgevingsplan. Met compensatie van sloopmeters kan een grotere inhoudsmaat worden toegestaan.

De regeling voor het vergroten van de woning is hieronder weergegeven:

Grotere inhoud van de woning/woongebouw	Sloopmeters
Per 1 m^3 vergroting	1,5 m^2 sloopmeters

2.6.2. GROTERE OPPERVLAKTE AAN BIJGEBOUWEN (M2) DAN REGULIER IS TOEGESTAAN

Bij woningen horen ook bijgebouwen. In het omgevingsplan is een maximale maatvoering vastgesteld. Met compensatie van sloopmeters kan een groter bijgebouw worden toegestaan.

De regeling voor het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen is hieronder weergegeven:

Grotere oppervlakte van het bijgebouw	Sloopmeters
Per 1 m^2 vergroting	2 m^2 sloopmeters

2.6.3. WONINGSPLITSING

Voor de splitsing van de voormalige bedrijfswoning in twee kleinere woningen is geen compensatie met sloopmeters nodig, zolang er geen sprake is van uitbreiding. De woning wordt daarmee in feite veranderd van een woning naar een woongebouw. Als de voormalige bedrijfswoning (en aangebouwde bedrijfsruimte die daarmee één geheel vormt) in meer dan twee woningen wordt gesplitst is voor betaalbare woningen ook geen compensatie met sloopmeters nodig. Voor overige woningen is per woning een woonrecht van 300 m^2 sloopmeters nodig. Voor eventuele uitbreiding gelden ook dezelfde normen als in de basisregeling.

De regeling voor het omzetten van een woning naar een woongebouw is hieronder weergegeven:

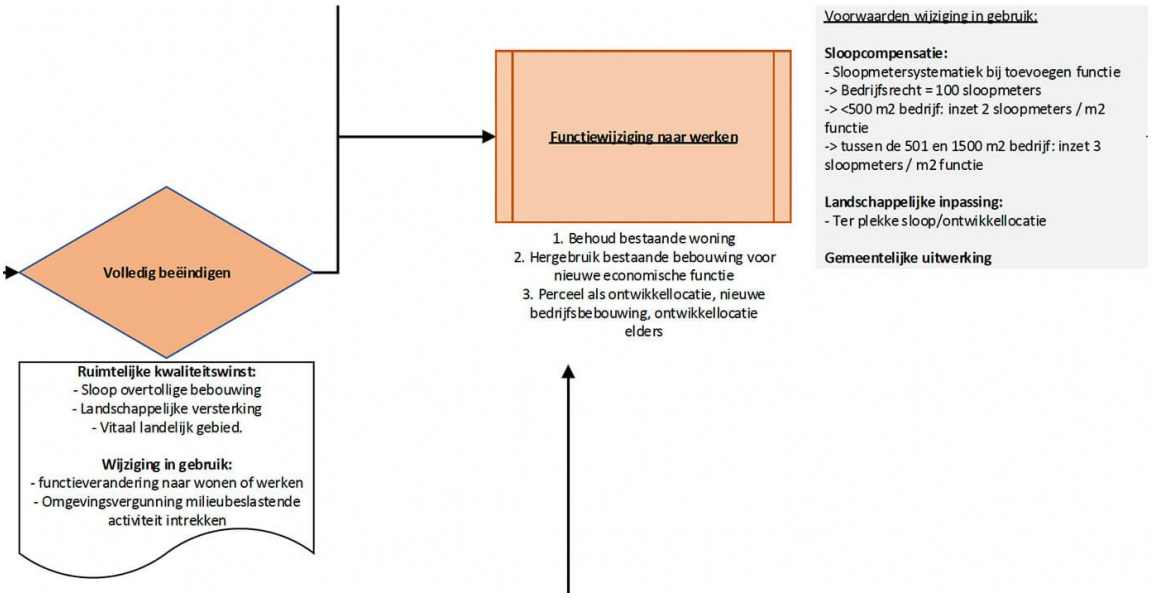
Omzetten woning naar woongebouw	Sloopmeters
1 extra woonrecht	0 m^2 sloopmeters
Meer dan 1 extra woonrecht: – betaalbare woning – overige woning	 0 m^2 sloopmeters 300 m^2 sloopmeters
Per 1 m^3 vergroting	1,5 m^2 sloopmeters

2.6.4. LEGALISATIE

In het landelijk gebied zijn situaties aanwezig waarbij het feitelijk gebruik strijdig is met het omgevingsplan. Met de compensatie van sloopmeters kunnen strijdigheden als dubbele bewoning, meer m^2 aan bijgebouwen en grotere woninginhoud (m^3) worden gelegaliseerd, als dit toelaatbaar is binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Hiervoor gelden bovenstaande compensatienormen (2.6.1 t/m 2.6.3).

2.7. Functiewijziging naar Werken

Bij de functiewijziging naar Werken wordt geen nader onderscheid gemaakt tussen verschillende typen bedrijfsfuncties, inclusief maatschappelijke functies.



Figuur 3. Uitsnede stroomschema functiewijziging naar Werken

Het landelijk gebied is een gevarieerd gebied waar agrarische functies, niet-agrarische bedrijfsfuncties, recreatie, maatschappelijke functies en wonen hand in hand gaan. Het landelijk gebied is een soort 'kraamkamer' van nieuwe werkfuncties. Vanwege de impact op de omgevingskwaliteit moet de aard en omvang wel passend zijn bij het landelijk gebied. Met een bebouwingsoppervlakte tot 500 m² (maximaal 100 m² voor detailhandel) worden deze functies standaard als passend beschouwd.

Werkfuncties groter dan de eerdergenoemde 500 m² moeten gestimuleerd worden zich te vestigen op een lokaal of regionaal bedrijventerrein. Met een zwaardere sloopcompensatie kunnen functies tot een oppervlakte van 1.500 m² bedrijfsbebouwing onder voorwaarden mogelijk zijn. Hiervoor moet een afweging gemaakt worden tussen de aard van de werkfunctie en de gebiedskenmerken van de locatie of medewerking al dan niet mogelijk is.

Uitgangspunt is het behoud van de (voormalige bedrijfs) woning met privébijgebouwen en de sanering van de overtollige bedrijfsbebouwing. Herbestemming van (een deel van) de agrarische bedrijfsbebouwing is mogelijk, maar voor de berekening van de in te zetten sloopmeters dient die bebouwing eerst (fictief) te worden gesloopt. De hiermee gerealiseerde sloopmeters kunnen voor de functiewijziging worden ingezet, eventueel aangevuld met sloopmeters van elders. De overtollige bebouwing moet dan werkelijk worden gesloopt.
Als de bestaande bebouwing van een te slechte (beeld)kwaliteit is om voor de nieuwe functie hergebruikt te worden, is vervangende nieuwbouw toegestaan, die goed landschappelijk is ingepast.

2.8. Voorwaarden functiewijziging naar Werken:

2.8.1. SLOOPCOMPENSATIE

Het systeem is opgezet volgens een basis; het 'bedrijfsrecht' aangevuld met compensatie van sloopmeters voor de gevraagde oppervlakte per m² bebouwingsoppervlakte van de bedrijfsbebouwing. De maximale bouwhoogte wordt door de gemeente bepaald, en mag niet hoger zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

De regeling voor functiewijziging naar werken ziet er als volgt uit:

Werkfuncties	**Sloopmeters**
Bedrijfsrecht	100 m²
Tot en met 500 m² per m² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	2 m² sloopmeters
501 - 1.500 m² per m² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	3 m² sloopmeters

Gemeentelijke uitwerking: **Ruimtelijke afweging:**

Ruimtelijk beleid op basis van de gebiedskenmerken sluit aan op de sloopmetersystematiek. Om hiermee sturing te geven waar bedrijven/werkfuncties wel en niet passen. Een VAB-visie of soortgelijk document is hiervoor zeer geschikt.

Ruimtelijk kunnen gebieden kwetsbaar zijn voor het toevoegen van werkfuncties. Bijvoorbeeld omdat sprake is van een kwetsbaar gebied, gebieden waar de functie te veel belemmeringen aan de omgeving oplegt aan bestaande functies of waarbij de locatie niet goed ontsloten is door infrastructuur. Gemeenten kunnen een VAB-visie of soortgelijk document opstellen om dit inzichtelijk te maken.

Een ander uitgangspunt is dat er geen verslechtering van de milieukundige situatie mag zijn. Bijvoorbeeld door 'rustige' delen van het landelijk gebied, op het gebied van milieu en hinder, ook rustig te houden. In gemengde delen van het landelijk gebied, bijvoorbeeld bij drukke wegen of clusters van bebouwing met bedrijfsfuncties, is meestal meer mogelijk.

2.8.2. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Erven hebben een beeldbepalende rol in de eigenheid van het landelijk gebied. De bebouwing en de landschapselementen, zoals bijvoorbeeld een boomgaard of houtsingel, vormen in het beeld van het landelijk gebied een onlosmakelijk geheel. Veranderingen op het erf hebben hun impact hierop.

Bij een landschappelijke inpassing wordt zorgvuldig gekeken naar het erf en het omliggende landschap. Bij veranderingen op een erf is het belangrijk deze aan te laten sluiten op landschappelijke kenmerken. De aanwezige landschaps-, ecologische en cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit van de bebouwing zijn hierbij uitgangspunt. Hierdoor ontstaat een op het gebied afgestemd inrichtingsplan. De initiatiefnemer realiseert hiermee zijn eigen plannen én verbetert tegelijkertijd het landschap. Dit leidt tot verbetering van de eigen leefomgeving.

Gemeentelijke uitwerking:

Landschappelijke inpassing
Om richting te geven hoe in een landschapstype het betreffende landschap versterkt kan worden is veel informatie beschikbaar. De belangrijkste is de Kwaliteitsgids van de Utrechtse landschappen. Voor de verschillende landschapstypen in de regio zijn de kenmerken inzichtelijk gemaakt. Deze kunnen gebruikt worden bij de doorontwikkeling van de erven en het landschap.

2.9. Bredere inzet sloopmeters bij werkfuncties

Naast de mogelijkheden voor nieuwe werkfuncties kunnen sloopmeters ook worden ingezet als compensatie voor andere mogelijkheden bij werkfuncties. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om wel of geen gebruik te maken van deze mogelijkheden.

De bredere inzet sloopmeters is mogelijk voor:
1) Grotere inhoud (m^3) van de bedrijfswoning dan regulier is toegestaan;
2) Uitbreiding van één van de bestaande werkfuncties.

2.9.1. GROTERE INHOUD (M3) VAN DE BEDRIJFSWONING DAN REGULIER IS TOEGESTAAN

Bij bedrijfswoningen in het landelijk gebied is een maximale inhoudsmaat vastgesteld in het omgevingsplan. Met compensatie van sloopmeters kan een grotere inhoudsmaat worden toegestaan.

De regeling voor het vergroten van de woning is hieronder weergegeven:

Grotere inhoud van de bedrijfswoning/bedrijfswoongebouw	Sloopmeters
Per 1 m^3 vergroting	1,5 m^2 sloopmeters

2.9.2. UITBREIDING VAN ÉÉN VAN DE BESTAANDE WERKFUNCTIES

Met de inzet van compenserende sloopmeters kunnen bestaande bedrijfslocaties uitbreiden tot maximaal 1.500 m^2 aan bedrijfsbebouwing. Afhankelijk van de aard van het bedrijf en locatie wordt beoordeeld of medewerking al dan niet mogelijk is.

De regeling voor uitbreiding werkfunctie is hieronder weergegeven:

Uitbreiding werkfunctie	Sloopmeters

Tot en met 500 m² aan totale bedrijfsbebouwing per m² vloeroppervlakte uitbreiding	2 m² sloopmeters
501 - 1.500 m² aan totalebedrijfsbebouwing per m² vloeroppervlakte uitbreiding	3 m² sloopmeters

Gemeentelijke uitwerking

Buitenopslag
In principe wordt bij een functiewijziging naar Werken geen buitenopslag toegestaan. Toch kan een gemeente ervoor kiezen om buitenopslag mogelijk te maken bij bedrijfsfuncties. Hiervoor kan de gemeente voorwaarden stellen zoals het aantonen van de noodzakelijkheid, de landschappelijke aanvaardbaarheid en de omvang van de buitenopslag. Regionaal is afgesproken dat dit een gemeentelijke keuze is en dat buitenopslag mogelijk is met de inzet van sloopmeters. Hiervoor geldt de inzet van 2 m² sloopmeters voor 1 m² buitenopslag.

Overige mogelijkheid voor verbrede inzet sloopmeters.
Op voorhand zijn niet alle situaties te overzien. De sloopmetersystematiek biedt de gemeenten de mogelijkheid om voor deze gevallen in lijn met en volgens de systematiek oplossingen te bewerkstelligen. In onvoorziene gevallen is altijd afstemming met de provincie nodig.

2.10. Gedeeltelijke beëindiging agrarische activiteit
De agrarische ondernemer kan de wens hebben tot gedeeltelijke verandering van de bedrijfsvoering. Dit kan komen door het ontbreken van een bedrijfsopvolger of door invloeden van buitenaf, zoals bijvoorbeeld stikstofreductieplannen of grondschaarste. Bij een gedeeltelijke verandering blijft de hoofdfunctie als agrarisch bedrijf bestaan. Echter, het bedrijf kan een andere vorm aannemen. De sloopmetersystematiek geeft twee mogelijkheden, met bijbehorende voorwaarden, voor:

- Een nevenfunctie starten
- Gedeeltelijk slopen

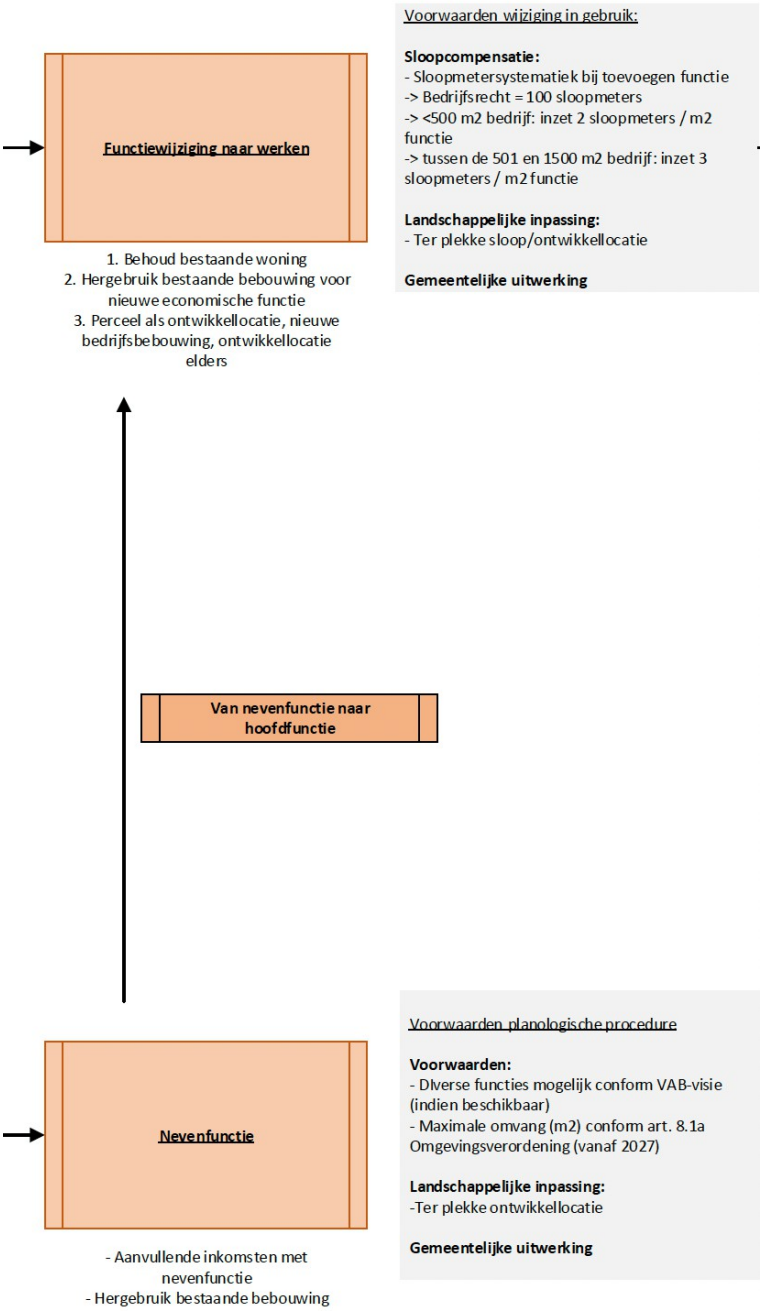
2.10.1. NAAR NEVENFUNCTIE
Andere bedrijvigheid naast het hoofdinkomen van de ondernemer wordt een nevenfunctie genoemd. Bij voorkeur komt de nevenfunctie in de bestaande bebouwing. Met omgevingskwaliteit als doel is vervangende nieuwbouw denkbaar. De nevenfunctie mag alleen door de ondernemer/eigenaar (of onderdeel van het familiebedrijf) worden uitgeoefend. Hiermee wordt voorkomen dat buitenstaanders (derde partij) een bedrijf vestigen op een agrarische locatie.

De mogelijkheden en beperkingen voor nevenfuncties bij een agrarisch bedrijf zijn geregeld in het Omgevingsplan en de Omgevingsverordening. In sommige situaties is een grotere omvang van de nevenfunctie(s) mogelijk in ruil voor sloop van overtollig geworden bebouwing. Daarvoor gelden de regels van gedeeltelijke sloop hieronder.

2.10.2. GEDEELTELIJK SLOOP
Bij het gedeeltelijk beëindigen van het agrarische bedrijf behoort ook sloop van een de voormalige opstallen tot de mogelijkheid. Bijvoorbeeld wanneer een agrarische bedrijfstak af wordt gestoten dan wel het aantal dieren wordt verminderd. Met de sloop van de opstallen kunnen deze meters als sloopmeters worden verhandeld. Dit is een verdienmodel voor de agrarische ondernemer. Ook kunnen deze meters ingezet worden om bijvoorbeeld de woning te vergroten. Deze mogelijkheden zijn afhankelijk van de ruimte die gemeentelijke kaders met betrekking tot oppervlakte/inhoud woning biedt.

2.11. Van nevenfunctie naar functiewijziging Werken
Het is denkbaar dat de nevenfunctie de opstap is naar het definitief beëindigen van de agrarische activiteit. Bij het omzetten van een nevenfunctie naar hoofdactiviteit is een functiewijziging naar werken nodig.

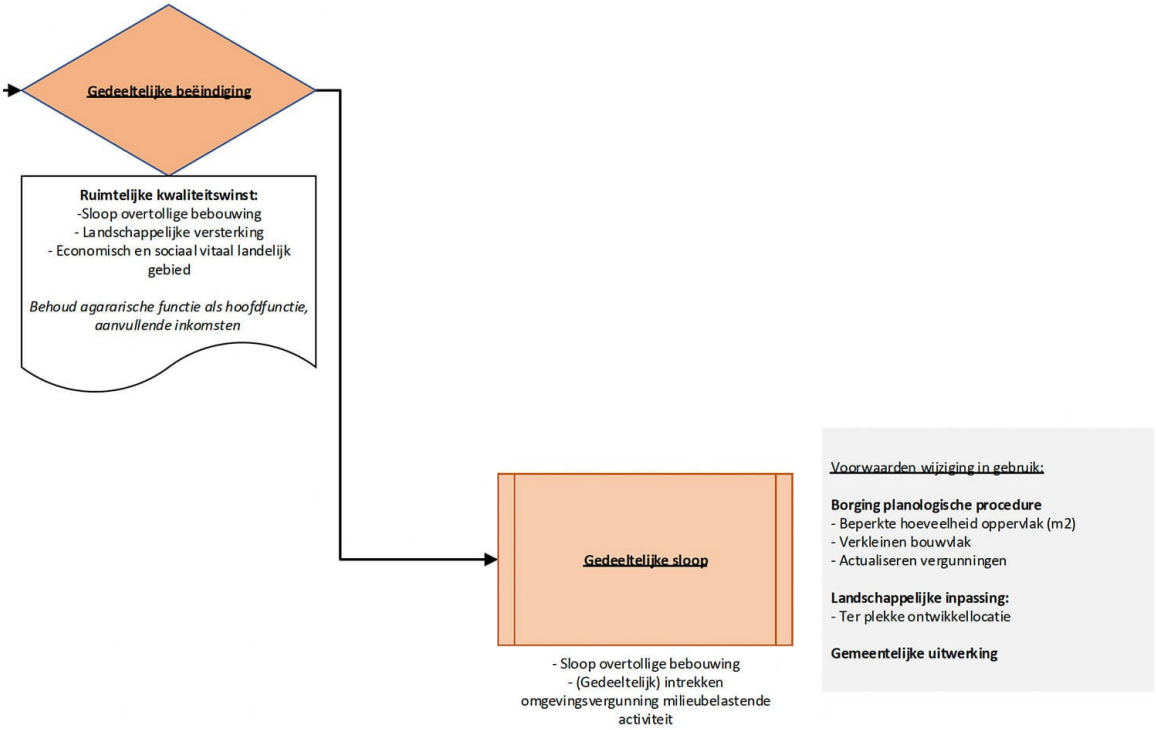
Als de nevenfunctie 5 jaar of langer vergund aanwezig is, komt de sloopcompensatie gedeeltelijk te vervallen. Dit betekent dat het (vergunde) oppervlak aan aanwezige nevenfunctie niet hoeft te worden gecompenseerd met sloopmeters. Het bedrijfsrecht dient wel aangeleverd dan wel aangekocht te worden, volgens de sloopmetersystematiek. Voor een uitbreiding van de niet-agrarische bedrijfsfunctie dienen wel sloopmeters te worden ingezet, conform de regels onder 2.9.2



Figuur 4. Uitsnede stroomschema

2.12. Naar gedeeltelijke sloop

Bij het beëindigen van een gedeelte van het bedrijf kan de agrarische ondernemer een deel van de (voormalige) opstallen slopen. Met de sloop van de opstallen kunnen deze meters als sloopmeters worden verhandeld. Dit is een verdienmodel voor de agrarische ondernemer. Ook kunnen deze meters ingezet worden om bijvoorbeeld de woning te vergroten. Deze mogelijkheden zijn afhankelijk van de ruimte die gemeentelijke kaders met betrekking tot woningoppervlakte/-inhoud biedt.



Figuur 5. Uitsnede stroomschema gedeeltelijke sloop

2.13. Voorwaarden gedeeltelijke sloop

Een omgevingsplanwijziging is ook bij gedeeltelijke sloop nodig. Door de sloop worden de hoeveelheid vierkante meters bebouwing binnen de agrarische functie beperkt voor de toekomst. De weggehaalde vierkante meters kunnen niet meer terugkomen. Planologisch wordt dit geborgd in het omgevingsplan.

2.13.1. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Erven hebben een beeldbepalende rol in de eigenheid van het landelijk gebied. De bebouwing en de landschapselementen, zoals bijvoorbeeld een boomgaard of houtsingel, vormen in het beeld van het landelijk gebied een onlosmakelijk geheel. Veranderingen op het erf hebben hun impact hierop.

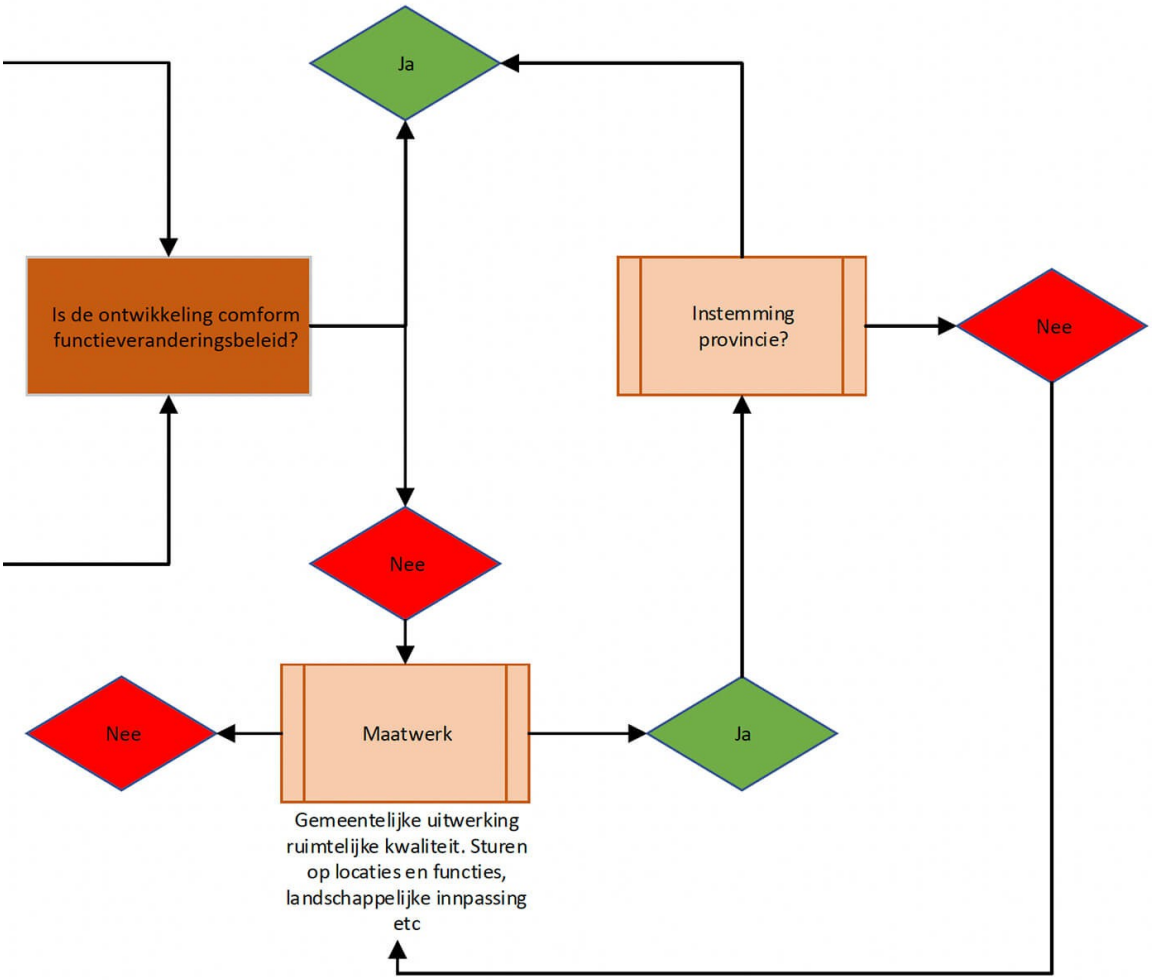
Bij gedeeltelijke sloop is vooral van belang dat het erf zo wordt heringericht dat een duurzame nieuwe samenhang met het omliggende landschap ontstaat.

2.14. Maatwerk

Wat is maatwerk?

In het landelijk gebied is ieder erf en iedere (agrarische) ondernemer uniek. Met de sloopmetersystematiek worden de ontwikkelrichtingen voor de meest denkbare/voorkomende situaties vastgelegd. En wordt voldoende ruimte geboden voor een zorgvuldige ruimtelijke en economische ontwikkeling van het landelijk gebied. Het kan echter zijn dat dit niet passend is voor een initiatiefnemer. Bijvoorbeeld door de ligging van het perceel, de bestaande (al vergunde) situatie of de ontwikkelwens van de ondernemer. Dan is maatwerk mogelijk onder voorwaarden. Als de gemeente kiest voor beoordeling als maatwerk doet de provincie dit ook, en zal deze een volledige inhoudelijke beoordeling uitvoeren.

Maatwerk is een afweging van de unieke combinatie van landschappelijke kenmerken en de gewenste ontwikkelrichting van de ondernemer. Het is aan de gemeenten om hier keuzes in te maken. Hierbij is onderliggend gemeentelijk beleid het uitgangspunt.



Figuur 6. Uitsnede stroomschema

Vergroten bestaande werkfuncties
Indien bestaande (grotere) bedrijfsmatige functies willen uitbreiden, mogen deze zich in hun uitbreiding autonoom ontwikkelen. Dit gaat om bedrijven die vanuit de aard van hun bedrijfsvoering, maar ook vanuit de bedrijfsuitstraling gebonden zijn aan (hun locatie in) het landelijk gebied. Het gaat in deze gevallen om een ontwikkelingsvraag die moeilijk is in te passen binnen de beleidsvisie over bestaande werkfuncties, bijvoorbeeld loonwerkbedrijven, recreatieparken, maneges en andere daarmee vergelijkbare werkfuncties.

Wanneer bedrijven in het landelijk gebied met een grotere oppervlakte dan 1.500 m^2 bedrijfsbebouwing behoefte hebben aan een autonome ontwikkeling en wanneer zij kunnen aantonen dat verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is, kan een gemeente in overleg met de provincie onderzoeken of een maatwerkoplossing mogelijk is.

3. Sloopmeterberekening

3.1. Sloopmeters

Zodra een wens tot functiewijziging kenbaar is gemaakt aan de gemeente kunnen de sloopmeters berekend worden. De gemeente berekent deze aan de hand van de legale aanwezige vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Inzetbare sloopmeters kunnen ontwikkelingen op eigen locatie mogelijk maken, worden verhandeld en/of elders worden ingezet.

De sloopmetersystematiek is gericht op het waarderen van de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing. Daarbij gaat het om de footprint van het gebouw. De waardering in sloopmeters is niet gebaseerd op de productiecapaciteit van de stal. Ter verduidelijking gaat het bij een stal met een verdiepingsvloer alleen om de footprint, niet om het oppervlak van beide vloerdelen samen.

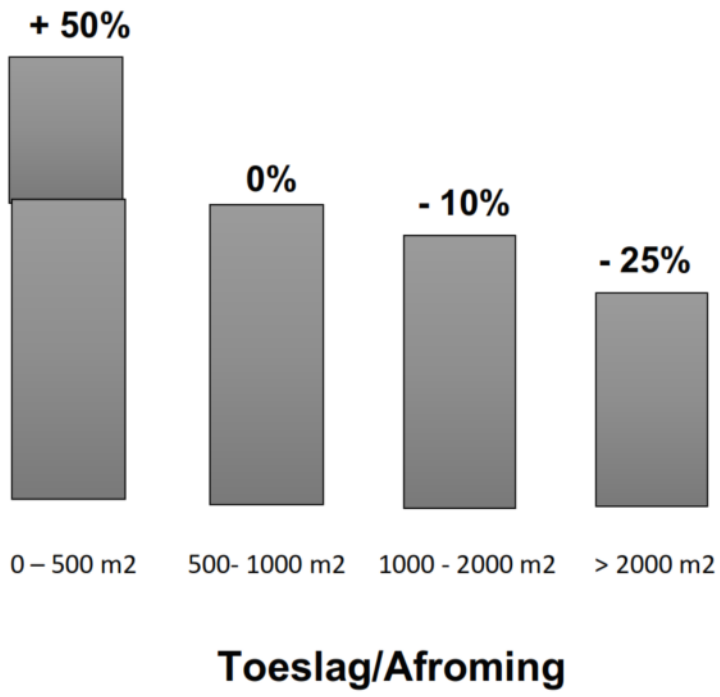
3.2. Van ‘vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing’ naar ‘inzetbare sloopmeters’

Om de oppervlakte aan bebouwing in het landelijk gebied niet toe te laten nemen en de toename van bebouwing met een stedelijke functie te beperken werken we met een omrekening van de sloopmeters.

Hiervoor wordt een afroming toegepast bij het omzetten van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing naar inzetbare sloopmeters. En om eigenaren met weinig sloopoppervlak extra te stimuleren wordt tot 500 m² sloop een toeslag van 50% toegekend.

De inzetbare sloopmeters worden als volgt berekend:

Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing	**Toeslag-/Afromingspercentage**
0 - 500 m²	50 % toeslag
500 - 1.000 m²	Geen toeslag/afroming
1.000 - 2.000 m²	10 % afroming
> 2.000 m²	25 % afroming



Figuur 7. Verhouding aanwezig oppervlakte agrarische bebouwing in relatie tot toeslag-/afromingspercentage.

3.3. Wat telt mee?

De voorwaarden om de bebouwing mee te nemen in de berekening van de sloopoppervlakte zijn de volgende:

– Fysiek bestaande, vrijgekomen of vrijkomende, legale (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Dit geldt ook voor:
  a. Bedrijfsgebouwen onder bouwovergangsrecht;
  b. Niet gewraakt;
  c. Waartegen handhaafbaar optreden niet realistisch is;
  d. Gerealiseerd vóór de peildatum van overgangsrecht van de betreffende gemeente.

– Een (voormalig) bedrijfsgebouw is inzetbaar als het voldoet aan eisen die gelden voor een gebouw:
  a. Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt,
  b. Een gebouw dat met gedeeltelijke vernieuwing, zoals bedoeld in het overgangsrecht, in stand kan worden gehouden als gebouw telt nog mee als inzetbaar gebouw.
  c. Aan sleufsilo's, mestsilo's en (de vloerplaat van) torensilo's die zich buiten de bedrijfsgebouwen bevinden kunnen ook sloopmeters worden toegerekend. Deze toerekening is beperkt tot 20% van het vloeroppervlak van deze silo's.

– De berekening van de sloopoppervlakte laat de oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning buiten beschouwing. De maatvoering van dit oppervlak is in overeenstemming met gemeentelijk beleid.

– Alle bedrijfsbebouwing op het betreffende perceel waar functiewijziging plaatsvindt dient te worden gesloopt, tenzij het een gebouw betreft dat wordt ingezet voor hergebruik. Of dat het onderdeel uitmaakt van de nieuwe functie zoals een bijgebouw. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid als uitgangspunt.
– Aantoonbare cultuurhistorische of monumentale gebouwen tellen wel mee in de berekening van de sloopoppervlakte. Voor monumentale gebouwen geldt dat deze niet gesloopt dienen te worden.
– Bebouwing mag niet eerder ingezet zijn voor functiewijziging.

Het is wellicht overbodig om te benoemen, maar herbouw van eenmaal gesloopte gebouwen is niet mogelijk of het omgevingsplan moet anders voorschrijven.

3.4. Wanneer worden sloopmeters inzetbaar?
Na berekening zijn de sloopmeters nog niet direct inzetbaar. Sloopmeters worden inzetbaar onder de volgende voorwaarden:
- De sloop van de vrijkomende agrarische bebouwing heeft plaatsgevonden en is met behulp van foto's aangetoond;
- Het doorlopen van een planologische procedure voor functiewijziging of aanpassing van het bouwvlak (bij gedeeltelijke beëindiging) heeft plaatsgevonden.

Het is belangrijk dat de gemeente de sloopmeters goed registreert.

3.5. Enkele rekenvoorbeelden
Voor de verschillende mogelijkheden van functiewijziging zijn enkele voorbeelden uitgewerkt. Dit zijn fictieve situaties. Hiermee wordt de sloopmetersystematiek inzichtelijk en navolgbaar om zelf toe te kunnen gaan passen.

Rekenvoorbeeld 1 - Functiewijziging van Agrarisch naar Wonen

Casus: Een agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning vraagt een functiewijziging naar de functie Wonen. Op de ontwikkellocatie wordt één woning van 600 m³ toegevoegd. Er is 3.600 m² aan (agrarische) bebouwing en privébijgebouwen aanwezig.

Stap 1: Alle bebouwing in beeld

Uit de vergunningscheck blijkt dat 300 m² aan stallen zonder vergunning is gebouwd. Deze meters kunnen niet worden meegeteld. Dit houdt in dat in totaal 3.300 m² legale bebouwing aanwezig is. Volgens het omgevingsplan heeft een woning recht op 150 m² aan privébijgebouwen. Deze bebouwing is te allen tijde her te bouwen en wordt hierdoor van het aantal m² aan legale bebouwing afgetrokken. Hierdoor wordt gerekend met 3.150 m² aanwezig oppervlakte voor de sloopmeterberekening.

	Aantal sloopmeters in m²		**Achterliggende rekensom**
Alle bebouwing in beeld	3.600 m²		
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) – Gebouw 1 - 850 m² – Gebouw 2 - 1500 m² – Gebouw 3 - 800 m² – Gebouw 4 - 300 m² illegaal – Gebouw 5 - 150 m² privébijgebouw	3.300 m²		– *300 m² illegale bebouwing* – *150 m² privé bijgebouw (maatvoering gemeentespecifiek)*
Oppervlakte bebouwing aanwezig voor sloopmeterberekening	**3.150 m²**		

Stap 2: Toeslag/Afroming berekenen

Op basis van het vastgestelde percentage geldt de onderstaande rekensom:

	Aantal sloopmeters in m²		**Achterliggende rekensom**
Oppervlakte bebouwing aanwezig	**3.150 m²**		
Bebouwing > 2000 (afroming van 25%)	- 287 m²		*3150-2000 = 1150 * 25% = 287 m²*

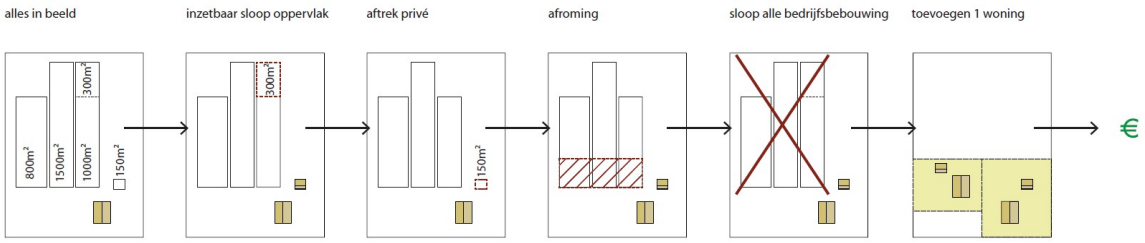
Bebouwing 1.000 - 2.000 m² (afroming 10%)	- 100 m²		*2000-1000 = 1000 * 10% = 100 m²*
Bebouwing 500 - 1.000 m² (geen afroming)	0		*1000-500 = 500 * 0 = 0*
Bebouwing < 500 m² (50% toeslag)	+250 m²		*500 * 50% = 250 m²*
Inzetbare sloopmeters	**3.013 m²**		

Stap 3: Sloopmetercompensatie

Het toevoegen van een (niet-betaalbare) woning van 600 m³ moet volgens de sloopmetersystematiek gecompenseerd worden met 1200 m² aan inzetbare sloopmeters.

	Aantal benodigde sloopmeters in m²		**Achterliggende rekensom**
Woonrecht	300 m²		**-**
1,5 sloopmeter per 1 m³	900 m²		*600 * 1.5*
Benodigde sloopmeters	**1.200 m²**		

De initiatiefnemer heeft 3.013 m² aan sloopmeters in bezit. Dit houdt in dat (3.013 - 1.200) **1.813 m²** aan compenserende sloopmeters overblijven. Deze mogen verhandeld worden voor ontwikkelingen elders in de regio.



Figuur 8. Sloopmetersystematiek functiewijziging naar Wonen in beeld

Rekenvoorbeeld 2 - Functiewijziging van Agrarisch naar Werken

Casus: Een agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning vraagt een functiewijziging naar de functie Werken aan met 650 m² aan bedrijfsbebouwing. In de huidige situatie is één bedrijfswoning en 1.200 m² aan (agrarische) bebouwing en privébijgebouwen aanwezig. De gemeente is van oordeel dat deze werkfunctie passend is op de locatie.

Stap 1: Alle bebouwing in beeld

Volgens het omgevingsplan heeft een woning recht op 150 m² aan privébijgebouwen. Deze bebouwing is te allen tijde her te bouwen en wordt hierdoor van het aantal m² aan legale bebouwing afgetrokken. Hierdoor wordt gerekend met 1.050 m² aanwezig oppervlakte voor de sloopmeterberekening.

	Aantal sloopmeters in m²		**Achterliggende rekensom**
Alle bebouwing in beeld	1.200 m²		
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) – Gebouw 1 - 250 m² – Gebouw 2 - 800 m² – Gebouw 3 - 150 m² privébijgebouw	1.050 m²		– *150 m² privé bijgebouw (maatvoering gemeente-specifiek)*
Oppervlakte bebouwing aanwezig voor sloopmeterberekening	**1.050 m²**		

Stap 2: Toeslag/Afroming berekenen

Op basis van het vastgestelde percentage geldt de onderstaande rekensom:

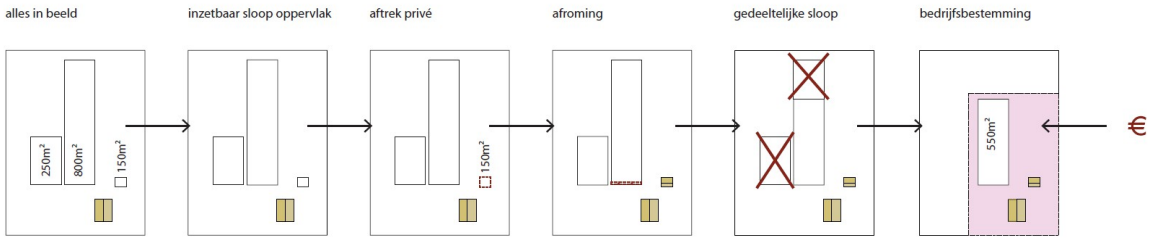
	Aantal sloopmeters in m²		**Achterliggende rekensom**
Oppervlakte bebouwing aanwezig	**1.050 m²**		
Bebouwing > 2000 (afroming van 25%)	n.v.t.		*Niet aanwezig*
Bebouwing 1.000 - 2.000 m² (afroming 10%)	- 5 m²		*1050 - 1000 = 50*10% = 5*
Bebouwing 500 - 1.000 m² (geen afroming)	0		*1000 - 500= 0*
Bebouwing < 500 m² (50% toeslag)	+250 m²		*500 * 50% = 250 m²*
Inzetbare sloopmeters	**1.295 m²**		

Stap 3: Sloopmetercompensatie

Het toevoegen van een nieuwe niet-agrarische bedrijfsbestemming met 550 m² aan (te handhaven en herbestemmen) bedrijfsbebouwing moet volgens de sloopmetersystematiek gecompenseerd worden met inzetbare sloopmeters.
Hiervoor geldt onderstaande berekening:

	Aantal benodigde sloopmeters in m²		**Achterliggende rekensom**
Bedrijfsrecht	100 m²		**-**
Bebouwing tot en met 500 m² per m² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing : factor 2	1.000 m²		*500 * 2*
Bebouwing 501 - 1.500 m² per m² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing : factor 3	450 m²		*150 * 3*
Benodigde sloopmeters	**1.450 m²**		

De initiatiefnemer heeft 1.295 m² aan inzetbare sloopmeters in bezit. Dit houdt in dat (1.295 - 1.450) 155 m² aan compenserende sloopmeters tekortkomen voor de ontwikkeling. Deze kunnen worden aangekocht van eigenaren van inzetbare sloopmeters elders in de regio.



Figuur 9. Sloopmetersystematiek functiewijziging naar Werken in beeld

Rekenvoorbeeld 3 - Functiewijziging van Agrarisch (met nevenfunctie) naar Werken

Casus: Een agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning en een bestaande nevenfunctie (7 jaar) van 350 m² als hovenier vraagt een functiewijziging naar de functie Werken aan met 500 m² aan bedrijfsbebouwing. In de huidige situatie is één bedrijfswoning en 1.000 m² aan (agrarische) bebouwing en privébijgebouwen aanwezig.

Stap 1: Alle bebouwing in beeld

Uit de vergunningscheck dan wel overgangsrecht blijkt dat alle vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing legaal aanwezig is. Volgens het omgevingsplan heeft een woning recht op 150 m² aan privébijgebouwen. Deze bebouwing is te allen tijde her te bouwen en wordt hierdoor van het aantal m² aan legale bebouwing afgetrokken. Hierdoor wordt gerekend met 850 m² aanwezig oppervlakte voor de sloopmeterberekening.

	Aantal sloopmeters in m²		**Achterliggende rekensom**

Alle bebouwing in beeld	1.000 m²		
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) – Gebouw 1 - 500 m² – Gebouw 2 - 350 m² – Gebouw 3 - 150 m² privébijgebouw	850 m²		– *150 m² privé bijgebouw (maatvoering gemeente-specifiek)*
Oppervlakte bebouwing aanwezig voor sloopmeterberekening	**850 m²**		

Stap 2: Toeslag/Afroming berekenen

Op basis van het vastgestelde percentage geldt de onderstaande rekensom:

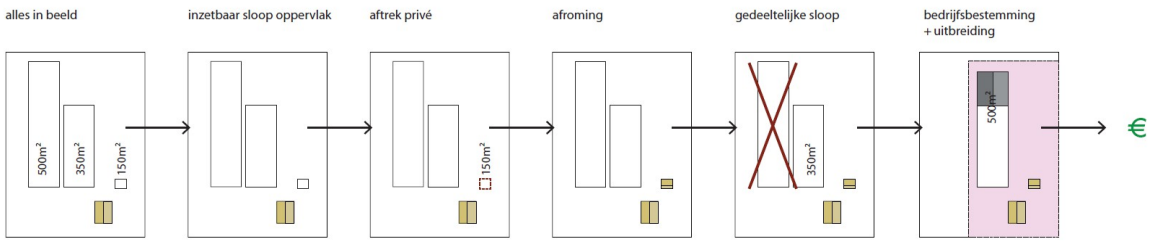
	Aantal sloopmeters in m²		**Achterliggende rekensom**
Oppervlakte bebouwing aanwezig	**850 m²**		
Bebouwing > 2000 (afroming van 50%)	n.v.t.		*Niet aanwezig*
Bebouwing 1.000 - 2.000 m² (afroming 25%)	n.v.t		*Niet aanwezig*
Bebouwing 500 - 1.000 m² (geen afroming)	0 m²		*850 – 500 = 350 * 0 = 0*
Bebouwing < 500 m² (50% toeslag)	+250 m²		*500 * 50% = 250 m²*
Inzetbare sloopmeters	**1100 m²**		

Stap 3: Sloopmetercompensatie

Het toevoegen van een nieuwe niet-agrarische bedrijfsbestemming met 500 m² aan bedrijfsbebouwing moet volgens de regionale sloopmetersystematiek gecompenseerd worden met inzetbare sloopmeters. Voor de bestaande nevenfunctie van 350 m² geldt een afwijkende sloopmetereis. Deze mag 1 op 1 worden omgezet.

	Aantal sloopmeters in m²		**Achterliggende rekensom**
Bedrijfsrecht	100 m²		-
Bebouwing tot en met 500 m² per m² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing : factor 2	650 m²		*(500 * 2) - 350 = 650 m²*
Bebouwing 501 - 1.000 m² per m² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing : factor 3	n.v.t.		-
Benodigde sloopmeters	**750 m²**		

De initiatiefnemer heeft 1100 m² aan sloopmeters in bezit. Dit houdt in dat (1100 - 750) 350 m² aan compenserende sloopmeters over heeft. Deze kunnen worden verhandeld voor ontwikkelingen elders in de regio.



Figuur 10. Sloopmetersystematiek van nevenfunctie naar Werken in beeld

Rekenvoorbeeld 4 - Gedeeltelijke sloop

Casus: Een agrarisch bedrijf met twee bedrijfstakken stopt met één van deze. Op het perceel is 3.500 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Het bebouwde deel voor de stoppende bedrijfstak is 2.000 m² groot.
Daarnaast is ook een woning en privégebouw aanwezig. De initiatiefnemer heeft geen ontwikkelbehoefte.

Stap 1: Alle bebouwing in beeld

Uit de vergunningscheck dan wel overgangsrecht blijkt dat alle vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing legaal aanwezig is. Doordat de ontwikkeling gedeeltelijke sloop betreft blijft het privébijgebouw buiten beschouwing. Alleen de legale aanwezige bebouwing die vrijkomt door het gedeeltelijk stoppen wordt bekeken.

	Aantal sloopmeters in m²		**Achterliggende rekensom**
Alle bebouwing in beeld	3.650 m²		
Legaal aanwezige bebouwing (totaal) (exclusief woning) – Gebouw 1 - 2.000 m² – Gebouw 2 - 1.500 m² – Gebouw 3 - 150 m² privébijgebouw	3.500 m²		– *150 m² privé bijgebouw (maatvoering gemeentespecifiek)*
Oppervlakte bebouwing aanwezig voor sloopmeterberekening	**3.500 m²**		

Stap 2: Toeslag/Afroming berekenen (alsof er volledige functiewijziging is)

Om geen verschil te laten ontstaan tussen een gedeeltelijke en een gehele functiewijziging, wordt eerst de afroming berekend zoals deze zou zijn als het hele bedrijf beëindigd wordt. Op deze manier is gedeeltelijke sloop niet aantrekkelijker dan gehele sloop en andersom. Ook ontstaat geen verschil in het 'gewicht' van een sloopmeter.

Op basis van het vastgestelde percentage geldt de onderstaande rekensom:

	Aantal sloopmeters in m²		**Achterliggende rekensom**
Oppervlakte bebouwing aanwezig	**3.500 m²**		
Bebouwing > 2.000 (afroming van 25%)	-375 m²		*3.500 - 2.000 = 1.500 * 25% = 375*
Bebouwing 1.000 - 2.000 m² (afroming 10%)	-100 m²		*2.000 - 1.000 = 1.000 * 10% = 100*
Bebouwing 500 - 1.000 m² (geen afroming)	0 m²		*1.000 - 500= 500 * 0 = 0*
Bebouwing < 500 m² (50% toeslag)	+250 m²		*500 * 50% = 250 m²*
Inzetbare sloopmeters (bij gehele functiewijziging)	**3.275 m²**		

Stap 3: Afroming berekenen gedeeltelijke sloop

Vervolgens wordt rekening gehouden met de te slopen én de te behouden oppervlakte. De toeslag/afroming die bij een gehele functiewijziging van toepassing zou zijn, wordt nu evenredig verdeeld over deze oppervlakten. Als bijvoorbeeld 75% van de bebouwing gesloopt wordt, dan geldt hierbij ook 75% van de afroming die van toepassing zou zijn bij een gehele functiewijziging.

	Aantal sloopmeters in m²		**Achterliggende rekensom**
Oppervlakte bebouwing	**3.500 m²**		
Te slopen	2.000 m²		*2.000 van 3.500 is 57,14%*
Te behouden	1.500 m²		*1.500 van 3.500 is 42,86 %*
Afroming	**225 m²**		*3.500 – 3.275*
Te slopen	129 m²		*129 van 225 is 57,14%*

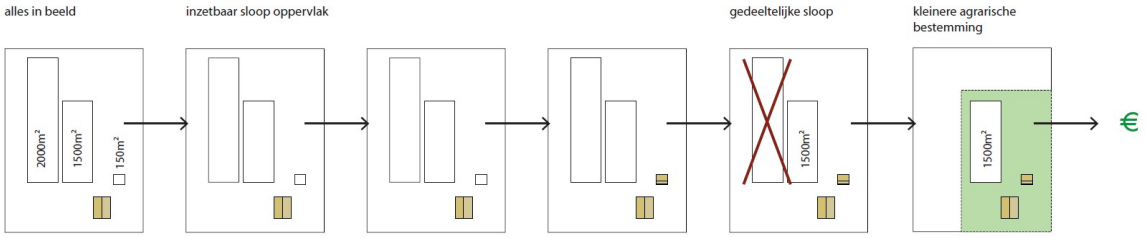
Te behouden	96 m²	*96 van 225 is 42,86 %*

Stap 4: Sloopmetercompensatie

Tenslotte wordt de evenredige afroming afgetrokken van de te slopen bebouwing zodat inzetbare sloopmeters ontstaan uit deze gedeeltelijke functiewijziging. Als het overige deel van het bedrijf in de toekomst beëindigd wordt, dan wordt de resterende afroming verrekend.

	Aantal sloopmeters in m²		**Achterliggende rekensom**
Oppervlakte te slopen bebouwing	2.000 m²		
Evenredige afroming	129 m²		*129 van 225 is 57,14%*
Inzetbare sloopmeters	**1.871 m²**		

De initiatiefnemer heeft geen ontwikkelwens. De aanwezige sloopmeters, 1.871 m², zijn te verhandelen voor ontwikkelingen elders in de regio.



Figuur 11. Sloopmetersystematiek gedeeltelijke sloop in beeld.

3.6. Bijzondere situaties

3.6.1. BEDRIJFSBEBOUWING MET LAGERE SLOOPMETERTOEKENNING

Niet alle vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing wordt op eenzelfde manier gewaardeerd. Bedrijfsbebouwing zoals kassen ten behoeve van glastuinbouw en nertsensheds wordt lager gewaardeerd. Hiervoor geldt een omrekening naar sloopmeters: 3 m² bebouwing gelijk staat aan 1 m² sloopmeter.

3.6.2. BIJZONDERE BEBOUWING

Bij functiewijziging dient alle vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, die niet wordt ingezet voor hergebruik of privébijgebouw, te worden gesloopt. Uitzondering hierop zijn: de 'deel' van de woonboerderij en aantoonbare cultuurhistorische of monumentale bebouwing. Deze bebouwing telt niet mee in de sloopmeterberekening en mag zonder sloopmeters/groencompensatie een ander gebruik krijgen, mits passend binnen de regels in het (gewijzigde) Omgevingsplan en Omgevingsverordening.

3.6.3. SLOOPMETERS TOEKENNEN AAN OUDE VOORMALIGE AGRARISCHE BEBOUWING

Het is ook mogelijk om sloopmeters toe te kennen aan voormalige agrarische bebouwing. Dit is van toepassing op percelen waar vóór de inwerkingtreding van deze sloopmetersystematiek een functiewijziging heeft plaatsgevonden. Een sloopverplichting was destijds geen onderdeel van de functiewijziging. Hierdoor kan nog vergunde voormalige agrarische bebouwing aanwezig zijn. Hierop is de sloopmetersystematiek ook van toepassing.

3.7. Coördinatiegroep sloopmetersystematiek

Om de sloopmetersystematiek U10 (met het verhandelen van inzetbare sloopmeters) goed te laten functioneren is een periodieke regionale afstemming en een goede sloopmeterregistratie per afzonderlijke gemeente essentieel. In de coördinatiegroep worden alle gemeenten, de regio U10 en de provincie Utrecht vertegenwoordigd. De toepassing en effecten van de sloopmetersystematiek worden gemonitord, en bepaalt hoe het registeren van sloopmeters op een juiste en eenzelfde manier het beste kan worden bijgehouden.

Bij structurele veranderingen op de sloopmetermarkt heeft de coördinatiegroep een 'knop' om het benodigde aantal sloopmeters voor het woonrecht of het bedrijfsrecht bij te sturen. Dit kan het verhogen of het verlagen van het benodigde aantal sloopmeters betekenen zonder dat de systematiek als geheel moet worden aangepast. Er kan van deze tool gebruik worden gemaakt als in de toekomst bijvoorbeeld veel meer sloopmeters beschikbaar komen dan wordt verwacht waardoor de waarde van de sloopmeters dusdanig daalt dat het bouwen in het landelijk gebied goedkoper wordt dan in de bebouwde kom.

Dergelijke wijzigingen zullen altijd voorafgaand aan de Bestuurstafel U10 Groen en Landschap voor instemming worden voorgelegd.

3.7.1. REGIONALE INZET SLOOPMETERS

Het slopen van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing wordt bevorderd door een regionale inzetbaarheid van de sloopmeters. Dit betekent dat de inzetbare sloopmeters tussen alle deelnemende gemeenten kunnen worden verhandeld en ingezet. De sloopmeterprijs wordt bepaald door de markt (vraag/aanbod).

3.7.2. GELDIGHEIDSDUUR GEREGISTREERDE (BESTAANDE) SLOOPMETERS EN BEËINDIGING SYSTEMATIEK

De geldigheidsduur voor de inzet van (bestaande) sloopmeters wordt bepaald door een eventuele beëindiging van de sloopmetersystematiek. Bij het bevestigen van een registratie moet dit worden gemeld aan de eigenaar van de sloopmeters. In het geval dat de sloopmetersystematiek wordt beëindigd wordt een redelijke overgangsregeling geboden aan de eigenaren van sloopmeters.

3.7.3. OVERGANGSREGELING

Met het vaststellen van de sloopmetersystematiek U10 2025 komen eerder vastgestelde sloopmeterregels te vervallen. Dit heeft geen gevolgen voor initiatieven waarvoor de planologische procedure al in gang gezet is. Hiervoor blijft de op dat moment geldende vastgestelde regels van toepassing.

3.7.4. EVALUATIE

Iedere 5 jaar wordt de werking van de sloopmetersystematiek U10 geëvalueerd. Deze evaluatie en eventuele wijzigingsvoorstellen worden voor instemming voorgelegd aan de Bestuurstafel Groen en Landschap van de regio U10 (of haar opvolgers).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen, d.d 5 maart 2026.

De raad voornoemd,

de griffier,
Josette Jonker

de voorzitter,
Rosan Kocken

Bijlage 1. Stroomschema sloopmetersystematiek U10 2025

