

## BEANTWOORDING TECHNISCHE VRAAG OVER ONTKOPPELING SLOPEN EN BOUWEN

DATUM 05-02-2024  
DOCUMENTNUMMER UTSP-1687529774-603  
VAN Huib van Essen  
AAN Provinciale Staten

Bij de bespreking op 25 oktober 2023 van de notitie "Erven met perspectief, Ontwerp-VAB-aanpak 2024-2026" in de Commissie Ruimte, Groen en Water en Wonen heeft gedeputeerde van Essen toegezegd schriftelijk terug te komen op de vragen van mevrouw Ghijsse (BBB) over het idee om slopen (van vrijgekomen agrarische bebouwing) te ontkoppelen van de verplichting om op dezelfde plek terug te bouwen (met toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling). Met dit memo worden deze vragen beantwoord.

Mevrouw Ghijsse vroeg wie bepaalt of slopen en bouwen wordt ontkoppeld en op grond waarvan. En of daardoor niet het risico ontstaat dat de eigenaar zijn grip op de eigen positie verliest. Zij voegde daaraan toe dat BBB niet bezorgd is of de provincie hier grip op houdt, maar ook de eigenaar van het erf zelf.

Het idee om slopen en bouwen te ontkoppelen wordt in de definitieve versie van "Erven met perspectief" (Statenbrief van 23 januari 2024) als volgt beschreven:

*Beleidsmatig heeft het vanuit de verschillende opgaven de voorkeur om meer betaalbare woningen met Ruimte-voor-Ruimte te realiseren op locaties die daarvoor het meest geschikt zijn, in plaats van op de slooplocatie. Dit kan worden gestimuleerd met een sloopmeterregistratie (zie bij 6.2, onder B1), liefst in combinatie met een VAB-visie of een vergelijkbaar plan met regels. De regels en/of verduidelijking daarvan in de Omgevingsverordening worden zodanig aangepast dat dit de voorkeur krijgt. Sloop en bouw worden dan niet meer gekoppeld in tijd en locatie, en daardoor hoeft een VAB-eigenaar ook niet zelf de RvR-opbrengsten te realiseren.*

*Dit geldt ook voor de vestiging en uitbreiding van niet-agrarische bedrijfsfuncties. Met behulp van een sloopmeterregistratie wordt gestimuleerd dat bepaalde bedrijfsfuncties niet op de voormalige agrarische locatie komen maar geclusterd op een passender locatie, bijvoorbeeld, als kleine uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. Dit vergroot de mogelijkheden voor vervangend ondernemerschap van stoppende boeren en bevordert de vestiging van bedrijven op de naar aard en omvang best passende plek.*

De Gelderse gemeenten in de Regio Food Valley gebruiken al vele jaren een sloopmeterregistratie om slopen en bouwen te kunnen ontkoppelen. De eigenaar van te slopen agrarische bedrijfsbebouwing kan (volgens bepaalde regels) zijn sloopmeters bij de gemeente laten registreren. Als een andere partij elders in het landelijk gebied één of meer woningen wil bouwen op een locatie die de gemeente goedkeurt moet hij hiervoor sloopmeters kopen van een sloopeigenaar. Op die manier is het mogelijk om de Ruimte-voor-ruimte-regeling (RvR) zo toe te passen dat het terugbouwen van woningen op een andere locatie en/of ander moment gebeurt dan de sloop. Dit biedt meer keuzemogelijkheden voor de sloopeigenaar en de bouwende partij. De sloopeigenaar heeft door de registratie van de sloopmeters de zekerheid dat het recht op bouwen in stand blijft en pas benut kan worden als hij daarvoor van de bouwende partij geld heeft ontvangen. De gemeente blijft buiten de financiële transactie.

Op basis van de ervaringen in Food Valley willen wij de toepassing van sloopmeterregistraties in Utrechtse gemeenten of regio's onderzoeken en faciliteren. De gemeenten in de Regio Amersfoort en de Utrechtse Food Valleygemeenten hebben ons hierom ook verzocht.

Met de mogelijkheid om slopen en bouwen te ontkoppelen is of wordt dat geen verplichting. Het staat een eigenaar vrij om van die mogelijkheid wel of geen gebruik te maken. Een stoppende boer kan dus helemaal zelf beslissen of en hoe hij/zij sloopmeters wil verkopen of met RvR iets wil (laten) terugbouwen op hetzelfde erf, of geen van beide. In het laatste geval is er ook geen sloopplicht. Uiteraard kunnen bouwplannen en bestemmingswijzigingen alleen plaatsvinden met goedkeuring van de gemeente.