Raadsvoorstel

Zaaknummer 1790844

Onderwerp: Sloopmetersystematiek

Vergaderdatum raad: 7 juli 2026

Geheim:	Nee
Steller:	Claudia Rieswijk
Portefeuillehouder:	Wethouder Van Maanen

Beslispunten

1. De door Metropoolregio Utrecht opgestelde sloopmetersystematiek vast te stellen.

Voorgeschiedenis

In de landbouwvisie Vijfheerenlanden 2040 heeft de toenmalige gemeenteraad de wens opgenomen om beleid te ontwikkelen voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Tijdens de vergadering van 16 december 2025 heeft de raad daaropvolgend het beleidskader "Erven vol kansen" vastgesteld. Dit beleid biedt een uniform kader voor vrijkomende agrarische erven of voor agrarische bedrijven waar behoefte is aan verbreding van activiteiten. In dit beleidskader is de sloopmetersystematiek al opgenomen als te hanteren methodiek, maar de uitwerking was nog niet gereed voor vaststelling. Dat is inmiddels wel het geval. De sloopmetersystematiek is opgesteld door de Utrechtse gemeenten, met ondersteuning van de provincie, en is eind 2025 opgeleverd ter besluitvorming. In het voorjaar heeft het regionale team de systematiek gepresenteerd aan de gemeentemedewerkers en hebben de gemeenten afspraken gemaakt over de werkwijze. Vervolgens heeft het ambtelijke team een aantal bestaande initiatieven in Vijfheerenlanden aan de methode getoetst. Zowel om leren hoe te werken met deze methodiek, als ook te onderzoeken of de methodiek werkt voor de casussen in onze gemeente. Inmiddels hebben we voldoende positieve ervaring opgebouwd en besloten de systematiek ter vaststelling aan te bieden waarmee we deze in gebruik kunnen nemen.

Inleiding

De sloopmetersystematiek is een systematiek waarvan initiatiefnemers optioneel gebruik kunnen maken, als ze voldoen aan de voorwaarden, om zo meer mogelijkheden te krijgen voor de transformatie van hun erf. Het geeft gesloopte vierkante meters een verhandelbare financiële waarde. Eigenaren kunnen deze meters verkopen om sloopkosten te dekken, of juist opkopen voor bouwplannen elders. Ook kan een eigenaar de eigen meters direct hergebruiken op het eigen erf voor een snellere vergunning van een nieuwe functie. Het is een methodiek die onderdeel uitmaakt van het VAB-beleid van de gemeente en de (Ontwerp) Omgevingsverordening van de provincie. Wij stellen u voor deze systematiek vast te stellen, zodat we deze als onderdeel van het VAB-beleid kunnen gaan toepassen. De systematiek wordt aan alle Utrechtse gemeenten ter vaststelling aangeboden.

Beoogd effect

- Procesversnelling doordat de provincie niet meer om advies gevraagd hoeft te worden.
- Gegarandeerde verbetering van de omgevingskwaliteit door afromingsconstructie waardoor per saldo minder bebouwing resteert.
- Het bieden van een nieuwe economische drager voor initiatiefnemers.
- Vooraf meer duidelijkheid over de (on)mogelijkheden voor functiewijziging voor initiatiefnemers.

Argumenten

1.1 De sloopmetersystematiek maakt het mogelijk om sneller duidelijkheid te bieden voor erftransformaties.
Als een gemeente de sloopmetersystematiek vaststelt is dat voor een deel van de initiatieven voor transformatie van erven erg gunstig. De nieuwe Omgevingsverordening van de provincie Utrecht biedt deze gemeenten namelijk de mogelijkheid om sneller te beslissen op initiatieven met vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. In de (ontwerp) Omgevingsverordening is beschreven dat een locatie kan transformeren naar een stedelijke functie of woonfunctie als "*op het niveau van de gemeente (…) een sloopmetersystematiek van toepassing is(…)".* Als een gemeente de sloopmetersystematiek hanteert én het initiatief voldoet aan deze systematiek toetst de provincie het initiatief minder strikt en uitgebreid. Zonder sloopmetersystematiek worden alle initiatieven uitgebreid getoetst, zoals onder de voormalige Omgevingsverordening ook het geval was.

1.2 De sloopmetersystematiek is nodig om het nieuwe VAB-beleidskader in volle potentie tot uitvoering te brengen.
Er zijn inmiddels initiatieven bij de gemeente gemeld die gebaat zijn bij de sloopmeter-systematiek. Een verzoek kan echter pas baat hebben van de sloopmetersystematiek als deze systematiek is vastgesteld. Toen de toenmalige gemeenteraad het nieuwe VAB-beleidskader vaststelde was deze sloopmetersystematiek alleen als concept beschikbaar. Door nauwe samenwerking met de provincie wisten we hoe de sloopmetersystematiek zou gaan werken – waardoor we deze al op konden nemen in ons gemeentelijk beleid. Inmiddels is er de systematiek definitief, waardoor we het nu ter vaststelling kunnen aanbieden.

1.3 De sloopsystematiek draagt bij aan meer perspectief voor (gedeeltelijke) stoppers en eigenaren van voormalige agrarische erven.
Nadat de agrarische functie is beëindigd op een erf, is transformatie naar een andere functie wenselijk. Want juist op locaties waar die omzetting niet is gerealiseerd, zien we verloedering en problematische situaties ontstaan. Dat komt meestal doordat de kosten voor transformatie – en zeker de sloopkosten die daarbij horen – niet betaalbaar zijn. Dat komt het meeste voor als er vanwege persoonlijke omstandigheden geen behoefte of mogelijkheid is voor een nieuwe economische ontwikkeling. Veel eigenaren willen alleen hun overbodige stallen slopen, er zelf blijven wonen en verder geen nieuwe ontwikkelingen realiseren. Om naar de functie wonen te transformeren is sloop nodig, maar de kosten van die sloop kunnen niet uit een nieuwe economische functie worden gegenereerd. Doordat de kosten dan te hoog zijn wordt vaak afgezien van een omzetting. Zo blijven de niet meer in gebruik zijnde gebouwen staan. Na verloop van jaren ontstaat dan vaak een verloederde situatie. Bijvoorbeeld doordat kosten voor onderhoud te hoog worden, de gebouwen worden gebruikt voor ongewenste activiteiten of omdat de eigenaren fysiek niet meer in staat zijn om er zorg voor te dragen.

De sloopmetersystematiek zorgt ervoor dat vrijkomende bebouwing toch te gelde gemaakt kan worden. Eigenaren kunnen overbodige vierkante meters bebouwing aanbieden op een "sloopmetermarkt". Vrijkomende vierkante meters aan gesloopt gebouw vertegenwoordigen een waarde. Op deze manier ontvangt de stoppende agrariër geld, waardoor de sloopkosten gecompenseerd worden, en een potentieel risico op verloedering verdwijnt op deze locatie. Deze regeling is ook toepasbaar als er gedeeltelijk gestopt wordt.

Voor eigenaren die wél een nieuwe economische activiteit willen realiseren is de sloopmeter-systematiek ook gunstig. Zij kunnen hun eigen sloopmeters namelijk toepassen voor de ontwikkeling van hun nieuwe functie, waardoor geen uitgebreide toets van de provincie meer nodig is. Dat maakt de aanvraag eenvoudiger en sneller.

Daarnaast is de regeling ook gunstig voor eigenaren binnen of buiten onze gemeente die wél een nieuwe economische ontwikkeling willen realiseren, maar hiervoor op hun eigen erf te weinig sloopmeters beschikbaar hebben. Zij kunnen sloopmeters overkopen en ze toepassen voor hun eigen erf, als dat op hun locatie passend is volgens het VAB-beleid.

1.4 De sloopmetersystematiek stimuleert kleinere, betaalbare woningen conform onze gemeentelijke Woonvisie.
Een belangrijk punt uit onze Woonvisie 'Samen sterk, met eigenheid en diversiteit' is dat er genoeg betaalbare woningen komen voor mensen met een laag en middeninkomen. In de huidige woningmarkt is dit aanbod te beperkt. De sloopmetersystematiek helpt deze doelstelling te verwezenlijken. De systematiek is door de provincie namelijk zodanig vormgegeven dat daardoor realisatie van kleine(re) woningen gestimuleerd wordt. Dit is ook in het gemeentelijke beleid opgenomen. Grotere woningen realiseren blijft mogelijk, maar daarvoor moeten meer sloopmeters ingezet worden. Die extra meters komen er verhoudingsgewijs meer bovenop naarmate een woning groter is, waardoor kleine(re) en betaalbare woningen verhoudingsgewijs veel interessanter zijn dan grotere.

1.5 De sloopmetersystematiek is niet verplicht.
Initiatiefnemers zijn niet verplicht om gebruik te maken van de sloopmetersystematiek. Als een andere regeling in het Omgevingsplan of in de Ontwerp Omgevingsverordening voor een initiatiefnemer aantrekkelijker is, mag die toegepast worden. Men moet wel een keuze maken; mengvormen zijn niet mogelijk omdat dan de ruimtelijke winst onvoldoende geborgd is.

1.6 De sloopmetersystematiek werkt.
In de regio Foodvalley (Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen) werkt men al met een vergelijkbare sloopmetersystematiek. De ervaringen van provincies, gemeenten en initiatiefnemers daar zijn positief. Door toepassing van deze methode kunnen ook kleine(re) agrarische locaties omgezet worden naar een nieuwe functie. In onze eigen gemeente hebben we een kleine tiental casussen al getoetst aan de sloopmetersystematiek, waarbij de meerderheid ook baat bleek te hebben bij de mogelijkheid van de sloopmeter-systematiek gebruik te maken.

1.7 Transformatie kan nog altijd alleen op geschikte locaties plaatsvinden en binnen de landschappelijke waarden van de locatie.
Het is niet zo dat door de sloopmetersystematiek functiewijzigingen plaats kunnen vinden op locaties die we daar als gemeente niet geschikt voor vinden. Zoals in de systematiek meerdere malen wordt toegelicht is er veel ruimte voor de zogenaamde 'gemeentelijke uitwerking'. Die uitwerking is beschikbaar in de vorm van ons VAB-beleid en geldende ruimtelijke regels. Deze bieden een duidelijk kader en uitwerking als basis voor transformaties. De sloopmetersystematiek is alleen bedoeld als instrument om – nadat we concluderen dat een transformatie gewenst is – deze ook daadwerkelijk mogelijk te maken. En een goede landschappelijke inpassing blijft altijd een voorwaarde voor ontwikkeling.

Kanttekeningen

1.1 De sloopmetersystematiek is in regionaal verband opgesteld en daardoor niet aanpasbaar.
De sloopmetersystematiek is in nauwe samenwerking tussen Metropoolregio Utrecht (voorheen U10) en provincie opgesteld. De systematiek zoals deze nu is, is hoe deze toepasbaar is conform de Ontwerp Omgevingsverordening. Gemeenten in deze regio kunnen de sloopmetersystematiek als instrument opnemen in haar Omgevingsplan of beleid. Om de sloopmetersystematiek universeel in Metropoolregio Utrecht in te kunnen zetten is het niet mogelijk om op gemeente-niveau aanpassingen door te voeren. Sturing op gemeenteniveau is mogelijk door gebieden aan te wijzen of uit te sluiten in beleid en ruimtelijke regels, maar niet door aanpassing van de rekenmethode. Gewijzigd vaststellen is dus geen optie.

1.2 Het aantal gemeenten die sloopmetersystematiek toepast kan variëren.
De sloopmetersystematiek is in principe in de hele Metropoolregio Utrecht toepasbaar. Het is niet aannemelijk dat iedere gemeente de sloopmetersystematiek op zal nemen als instrument in haar ruimtelijk beleid. Er zijn immers ook gemeenten waar zich geen of slechts heel weinig (voormalige) agrarische bedrijven zijn gevestigd.

Risicoparagraaf

1.1 De sloopmetersystematiek is afhankelijk van provinciaal beleid.
De sloopmetersystematiek blijft afhankelijk van provinciale kaders en beleid. Als de provincie haar beleid wijzigt of nieuwe voorwaarden stelt, kan dit gevolgen hebben voor de toepassing van de systematiek.

1.2 Regionale samenwerking vereist ambtelijke capaciteit.
Om de sloopmetersystematiek goed te laten functioneren is het nodig om de sloopmeters zowel op gemeentelijk als op regionaal niveau te registreren en te monitoren. Dit vraagt de nodige capaciteit voor lange termijn. Voor Foodvalley wordt daarvoor 1 fte ingezet. Voor een deel kan deze noodzakelijke ambtelijke capaciteit gedekt worden uit (subsidie)gelden van de provincie. Maar voor een deel zal die capaciteit uit de eigen formatie moeten komen. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is hoeveel gemeenten de sloopmetersystematiek als instrument gaan inzetten is ook de benodigde capaciteit nog niet vast te stellen. Als een gemeente niet bijdraagt kan in principe ook geen gebruik worden gemaakt van de regionale voorziening. We nemen als gemeente deel aan de coördinatiegroep die hiermee aan de slag gaat en leveren hiermee onze bijdrage aan de gewenste fte de komende tijd. We ontwikkelen zelf een registratietool voor de meters in onze eigen gemeente. Daarmee kunnen we in ieder geval in 2026 vanuit bestaande formatie onze bijdrage leveren. De inzet zal vanaf 2027 minder capaciteit vragen, omdat de samenwerkingsvorm dan gereed is en we alleen de sloopmeters nog moeten registreren. We verwachten daarom dat er vanaf 2026 ook voldoende capaciteit is binnen onze formatie, en zo niet zoeken we met de regio en provincie naar een oplossing.

Kansen

Voor initiatiefnemers die er gebruik van willen maken en in aanmerking komen biedt de sloopmetersystematiek een vereenvoudigde manier om hun erf te transformeren. Dat biedt kansen voor kwaliteitsverbetering in ons landelijk gebied en behoud van economische vitaliteit.

Gevolgen voor mensen met een beperking

Dit voorstel heeft geen directe gevolgen voor mensen met een beperking. De sloopmeter-systematiek is noodzakelijk voor een goede uitvoering van het VAB-beleid. Een goede uitvoering draagt ook bij aan de ontwikkeling van een voor iedereen toegankelijke leefomgeving.

Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

Financiële paragraaf

Dit voorstel heeft op korte termijn geen directe financiële gevolgen. Om de sloopmeter-systematiek goed te laten functioneren is het nodig om de sloopmeters op regionaal niveau te registreren en te monitoren. Dit vraagt de nodige capaciteit voor de lange termijn. In Foodvalley wordt daarvoor 1 fte ingezet. Voor een deel kan deze noodzakelijke ambtelijke capaciteit gedekt worden uit (subsidie)gelden van de provincie. Maar voor een deel zal die capaciteit uit de eigen formatie moeten komen.

Omdat op dit moment nog niet duidelijk is hoeveel gemeenten de sloopmetersystematiek als instrument gaan inzetten, is ook de benodigde capaciteit en daarmee de financiële impact nog niet vast te stellen. Als de gemeente niet bijdraagt kan in principe ook geen gebruik worden gemaakt van de regionale voorziening.

Inzet van ambtelijke capaciteit voor de ruimtelijke procedure die onlosmakelijk aan de sloopmetersystematiek is verbonden, kan op reguliere wijze via een anterieure overeenkomst worden verhaald.

Participatieparagraaf

De sloopmetersystematiek is een instrument als onderdeel van het VAB-beleid. Bij het opstellen van dat beleid zijn diverse participatiebijeenkomsten georganiseerd.

Duurzaamheidsparagraaf

De sloopmetersystematiek is een belangrijk instrument voor een goede uitvoering van het VAB-beleid. Een goede uitvoering daarvan draagt tevens bij aan de ontwikkeling van een gezonde, duurzame leefomgeving.

Communicatieparagraaf

De sloopmetersystematiek wordt gepubliceerd op onze website naast het VAB-beleidskader en via de nieuwsbrief Landbouw aan de agrariërs. Ook informeren we de pers over de nieuwe methodiek een persbericht via onze gemeentelijke communicatiekanalen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

ValidSigned door Judith de Jonge
op 26-05-2026

W.J. (Judith) de Jonge

de burgemeester,

ValidSigned door Sjors Fröhlich
op 26-05-2026

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlage

Sloopmetersystematiek U10-gemeenten, versie 3.1 Definitief