

## **Toelichting mogelijkheden sloopvouchers.**

Er zijn twee soorten sloopmeters:

1. Rood voor Rood sloopmeters
2. Rest sloopmeters

### *1. Rood voor Rood sloopmeters*

Sloopmeters kunnen gebruikt worden voor het realiseren van een Rood voor Rood woning. Dit noemen we Rood voor Rood sloopmeters. Is een sloopvouchers deels gebruikt voor een Rood voor Rood woning dan kunnen de resterende meters daarvoor **niet** nogmaals gebruikt worden. We spreken dan van rest sloopmeters.

### *2. Rest sloopmeters*

Als een sloopvouchers gebruikt is voor het bouwen van een Rood voor Rood woning dan kan het zijn dat er sloopmeters overblijven. Deze sloopmeters worden rest sloopmeters genoemd. Deze rest sloopmeters mogen **niet** nogmaals gebruikt worden voor het realiseren van een Rood voor Rood woning maar kunnen wel gebruikt worden voor andere ontwikkelingen bijvoorbeeld een bijgebouw tot 450 m<sup>2</sup> of het uitbreiden van een woning.

### *Verkopen/verzilveren sloopvouchers*

Als u de sloopmeters heeft verkocht of gaat verzilveren dan moet u dat aan de gemeente doorgeven. De formulieren die u daarvoor kunt gebruiken staan er op de website van de gemeente Hof van Twente op de pagina van de sloopvouchers onder het kopje verkopen/verzilveren van een sloopvouchers. Deze formulieren worden ook meegestuurd met de verleende sloopvouchers. De formulieren moet u invullen en mailen naar [info@hofvantwente.nl](mailto:info@hofvantwente.nl) of per post versturen naar postbus 54, 7470 AB Goor. Op die manier hebben wij als gemeente een actueel overzicht van welke sloopvouchers al verkocht en/of verzilverd zijn en welke sloopvouchers nog vrij zijn. Bovendien wordt u, als u de sloopvouchers al heeft verkocht of verzilverd, niet onnodig benaderd met vragen over de sloopvouchers.

### *Inzetten sloopvouchers*

U kunt de sloopvouchers inzetten als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. De bebouwing wordt gesloopt;
2. Het agrarische bedrijf is beëindigd;
3. De bestemming wordt gewijzigd in een passende bestemming;
4. Herbouw is niet meer mogelijk.

### *Bestemming*

Om aan de voorwaarden te voldoen, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Per initiatief wordt er gekeken wat de passende bestemming is. Het uitgangspunt is dat de agrarische bestemming gewijzigd wordt in een woonbestemming. Hierbij wordt gekeken of er in de buurt (agrarische) bedrijven zitten die gehinderd kunnen worden in hun bedrijfsvoering door de bestemming Wonen. Als dit het geval is kan het zijn dat de sloopvouchers niet wordt verstrekt omdat de bestemming niet omgezet kan worden in wonen. Er wordt dan gekeken naar wat een passende bestemming is. Waardoor de sloopvouchers wel verleend kan worden. Het kan ook zijn dat de initiatiefnemer de agrarische bestemming wilt behouden. Dit is mogelijk maar moet er wel aangetoond worden waarom de initiatiefnemer dit wilt. Als we hiermee instemmen wordt of het bouwvlak verkleind tot rond de schuren die blijven staan of wordt de maximale oppervlakte aan bebouwing in het bestemmingsplan opgenomen. Dit blijft echter maatwerk en zal per initiatief bekeken moeten worden. Het kan zijn dat hierover nog nadere afstemming moet plaatsvinden.

Als de bestemming al Wonen is dan verandert er qua bestemming niks.

Ook is het mogelijk om in de Vrijkomende Agrarische Bebouwing (Vab) een andere functie te vestigen. De nieuwe activiteit moet aan milieucategorie 1 of 2 of een daarmee gelijk te stellen activiteit voldoen, zoals vermeld in de brochure 'bedrijven en milieuzonering' van

VNG. Er zal nog wel een beoordeling moeten plaatsvinden of de nieuwe activiteit past binnen het Vab-beleid en er moet getoetst worden of de nieuwe functie geschikt is voor deze locatie. Hierbij wordt onder anderen gekeken naar welke functies er in de omgeving zijn. Het kan zijn dat er ter onderbouwing onderzoeken aangeleverd moeten worden.

De Rood voor Rood sloopmeters kunnen gebruikt worden voor:

- a) Een Rood voor Rood-woning (RvR) realiseren;

De rest sloopmeters kunnen gebruikt worden voor:

- b) Een woning te vergroten;
- c) Een grotere oppervlakte aan bijgebouwen te realiseren tot maximaal 450 m<sup>2</sup> op een woonbestemming;
- d) Het uitbreiden van een niet-agrarisch bedrijf met meer dan 250 m<sup>2</sup>.

*Hieronder wordt per ontwikkeling ingegaan op het gemeentelijk beleid en wat de mogelijkheden zijn.*

### **A Een Rood voor Rood-woning**

Ter compensatie van de sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (sloopmeters) (waaronder ook torensilo's en mestsilo's en de helft van de oppervlakte van mestkelders buiten de stallen/opstallen) kan onder voorwaarden een bouwkaavel voor één woning worden toegekend (compensatiekaavel). Deze sloopmeters mogen van de eigen locatie komen maar mogen ook van andere locatie(s) komen.

#### *Voorbeeld A1: het realiseren van een RvR-woning met meerdere slooplocaties.*

U wilt een RvR-woning realiseren bij uw eigen woning en u heeft principemedewerking van de gemeente om dit te mogen doen. U heeft op eigen erf 300 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing staan. Hiervoor vraagt u een sloopvoucher aan en deze wordt verleend. U komt nu nog 700 m<sup>2</sup> te kort om de RvR-woning te kunnen realiseren. U koopt van een ander erf een sloopvoucher van 300 m<sup>2</sup>. U komt nu nog 400 m<sup>2</sup> te kort voor de RvR-woning. U koopt van een ander erf een sloopvoucher van 420 m<sup>2</sup>. U komt nu in totaal uit op 1.020 m<sup>2</sup> aan sloopvoucher. U heeft nu voldoende sloopmeters om de RvR-woning te realiseren. Als u de oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> niet meeneemt in de nieuwe ontwikkeling krijgt u voor de 20 m<sup>2</sup> die u over houdt een nieuwe sloopvoucher. Dit is dan een sloopvoucher met rest sloopmeters. Het is dus mogelijk om van meerdere locaties sloopmeters vandaan te halen om een RvR-woning te realiseren. Zolang de sloopvouchers niet eerder zijn gebruikt om een RvR-woning te realiseren.

#### *Voorbeeld A2: het realiseren van een RvR-woning met één slooplocatie.*

U heeft een sloopvoucher van 1344 m<sup>2</sup> en u wilt geen RvR-woning op uw eigen erf bouwen. Uw buurman wil graag een woning bouwen. De buurman heeft principemedewerking van de gemeente om een RvR-woning te kunnen realiseren. Uw buurman heeft minimaal 1000 m<sup>2</sup> sloop nodig om de RvR-woning te kunnen realiseren. U hebt een sloopvoucher van 1344 m<sup>2</sup> aan uw buurman verkocht. Hij gebruikt 1.000 m<sup>2</sup> van de sloopvoucher om de RvR-woning te realiseren. De resterende sloopmeters (344 m<sup>2</sup>) zijn rest sloopmeters en kunnen gebruikt worden voor andere ontwikkelingen bijvoorbeeld voor het uitbreiden van de bestaande woning of de RvR-woning of hij kan een groter bijgebouw tot 450 m<sup>2</sup> realiseren. Deze mogen **niet** gebruikt worden om een RvR-woning te realiseren. Hij kan er ook voor kiezen om de resterende sloopmeters te verkopen. Als de nieuwe ontwikkeling niet tegelijk met de RvR-woning wordt geregeld krijgt de buurman een nieuwe sloopvoucher met een oppervlakte van 344 m<sup>2</sup>. Dit is dan een sloopvoucher met rest sloopmeters.

## B. Vergroten van de woning.

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hof van Twente mag een woning bij recht een maximale inhoud hebben van 750 m<sup>3</sup>. U kunt de inhoud van de woning vergroten naar 900 m<sup>3</sup> als u uw erf extra landschappelijk inpast. Voor een verdere vergroting van de woning tot maximaal 2000 m<sup>3</sup> moeten sloopmeters worden ingezet. De woning uitbreiden tot maximaal 1500 m<sup>3</sup> kan volgens onderstaande staffelmethode:

Vergroting woning m <sup>3</sup> (vanaf 900 m <sup>3</sup> )	Compensatie m <sup>2</sup> sloopmeters
0-100	150
100-200	200
200-300	400
300-400	600
400-500	800
500-600	1.000

Vergroten tot een inhoud van 2.000 m<sup>3</sup> kan alleen als minimaal 1.500 m<sup>2</sup> (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

*Voorbeeld B1: woning vergroten naar 1230 m<sup>3</sup>.*

U maakt de woning 330 m<sup>3</sup> groter dan 900 m<sup>3</sup>, zodat volgens de bovenstaande tabel 600 m<sup>2</sup> sloop nodig is. Om deze vergunning te verkrijgen levert u bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het vergroten van een woning een erfinrichtingsplan in en een sloopvoucher van minimaal 600 m<sup>2</sup>. Hiervoor kunt u restsloopmeters gebruiken.

*Voorbeeld B2: woning vergroten naar 2000 m<sup>3</sup>.*

U maakt de woning 1100 m<sup>3</sup> groter dan 900 m<sup>3</sup>, zodat volgens de bovenstaande systematiek 1500 m<sup>2</sup> sloop nodig is. Om deze vergunning te verkrijgen levert u bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het vergroten van een woning een erfinrichtingsplan in en een sloopvoucher van minimaal 1500 m<sup>2</sup>. Hiervoor kunt u restsloopmeters gebruiken.

## C. Grotere oppervlakte aan bijgebouwen op een woonbestemming.

Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied van de gemeente Hof van Twente" mag bij een woning op een woonbestemming bij recht maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gebouwd. U kunt deze oppervlakte vergroten tot maximaal 450 m<sup>2</sup> als u per m<sup>2</sup> boven de 150 m<sup>2</sup> het tweevoudige aan sloopmeters aanlevert. Hiervoor kunt u rest sloopmeters gebruiken.

*Voorbeeld C1: het vergroten van een bijgebouw tot 195 m<sup>2</sup>.*

Bij uw woning staat een bijgebouw van 95 m<sup>2</sup>. U wilt nog een bijgebouw bouwen met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Hiermee komt het totaal oppervlakte aan bijgebouwen uit op 195 m<sup>2</sup>. Voor de oppervlakte dat u boven de 150 m<sup>2</sup> uitkomt moet u het tweevoudige aan sloopmeters aanleveren. Dat betekent dat er  $195 - 150 = 45 \times 2 = 90$  m<sup>2</sup> aan sloopmeters aangeleverd moet worden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moet u sloopvoucher van 90 m<sup>2</sup> aanleveren. Hiervoor kunt u rest sloopmeters gebruiken.

*Voorbeeld C2: het herbouwen van een bijgebouw als de oppervlakte aan bijgebouwen al boven de 150 m<sup>2</sup> zit.*

Bij de woning staat 320 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. U wilt 70 m<sup>2</sup> vervangen van de bestaande bijgebouwen voor nieuwbouw. Omdat u al boven de 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen zit, zal het tweevoudige aan sloopcompensatie moeten worden aangeleverd. U zou dus  $70 \text{ m}^2 \times 2 = 140$  m<sup>2</sup> aan sloopmeters moeten aanleveren. Omdat u echter al 70 m<sup>2</sup> sloopt is er aanvullend nog 70 m<sup>2</sup> aan sloopmeters nodig. Hiervoor kunt u rest sloopmeters gebruiken.

### **D Het uitbreiden van een niet-agrarisch bedrijf met meer dan 250 m<sup>2</sup>.**

Voor een uitbreiding van meer dan 250 m<sup>2</sup> zult u het tweevoudige aan sloopmeters moeten aanleveren per m<sup>2</sup> uitbreiding. Hierbij zal er gekeken worden of de uitbreiding gewenst is. Daarnaast zal er een (bedrijfs)plan aangeleverd moeten worden en zal er met een erfinrichtingsplan aangetoond moeten worden dat de gewenste uitbreiding voldoende landschappelijk wordt ingepast.

#### *Voorbeeld D1: het uitbreiden van een niet-agrarisch bedrijf met 380 m<sup>2</sup>.*

U hebt een bestemd niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied. Omdat de oppervlakte bedrijfsgebouwen te klein wordt voor het bedrijf wilt u uitbreiden. U heeft principemedewerking van de gemeente om u bedrijf uit te bedrijven. U heeft via een (bedrijfs)plan aangetoond dat uitbreiding op deze locatie noodzakelijk en realiseerbaar is. U wilt 380m<sup>2</sup> uitbreiden. Het bedrijf en de nieuwe bebouwing moet landschappelijk ingepast worden. Dit toont u aan met een erfinrichtingsplan. Voor de oppervlakte boven 250 m<sup>2</sup> moet u het tweevoudige aan sloopmeters aanleveren. Dus er is  $380\text{m}^2 - 250\text{m}^2 = 130 \times 2 = 260\text{m}^2$  aan sloopmeters nodig. Hiervoor kunt u rest sloopmeters gebruiken.