GEMEENTE
Stadskanaal

*Z021821C58

Raadsvergadering : 17 mei 2021

Voorstelnr. : Z-21-083389/D/21/206018

Onderwerp : **Voorbereidingsbesluit Landelijk gebied, karakteristieke gebouwen 2021**

Stadskanaal, 30 april 2021

Beslispunten

1. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het beschermen van karakteristieke gebouwen in het landelijk gebied middels het vaststellen van het voorbereidingsbesluit 'Landelijk gebied, karakteristieke gebouwen 2021'. Het besluit is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0037.VB2102-vs01 met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0037.VB2102-vs01.dxf d.d. 12-07-2019;
2. Te bepalen dat het besluit geldt voor 64 percelen als genoemd in bijlage I.;
3. Vast te stellen de regeling als genoemd in bijlage III. inhoudende dat het binnen de werkingssfeer van dit besluit verboden is om zonder omgevingsvergunning een karakteristiek gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen en dat het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden als genoemd in de regeling in bijlage III. bij dit besluit alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit sloop kan verlenen;
4. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op 28 mei 2021;

Aan de raad

Inleiding

Aanleiding beschermen tegen ongewenste sloop

Aanleiding voor dit voorstel is de behoefte aan een verdergaande planologische bescherming van karakteristieke gebouwen in het landelijk gebied dan nu is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied. Het gaat hier om het tegengaan van sloop van het geheel of gedeelte van karakteristieke gebouwen. In de raadsvergadering van 20 april 2020 heeft uw raad besloten tot een dergelijk voorbereidingsbesluit over te gaan. We hebben eigenaren van de betreffende percelen over dat besluit uit 2020 geïnformeerd. Dit heeft tot enkele vragen of reacties geleid, maar na een nadere mondelinge toelichting van het besluit heeft dit in bijna alle gevallen tot begrip geleid. In de regeling zit voldoende flexibiliteit om in goed overleg te kijken of er toch een vergunning verleend kan worden en men begreep dat het niet gaat over het tegengaan van het bouwen van overige bouwwerken of gewijzigd gebruik van het perceel. Met het besluit is er gedurende een jaar een aanhoudingsplicht ontstaan voor aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit slopen voor 65 percelen in het landelijk gebied. Nu het jaar voorbij is vervalt de aanhoudingsplicht op 27 mei 2021.

Nieuw bestemmingsplan

Op dit moment is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, namelijk het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, ook wel omgevingsplan 1.0 genoemd. Dit plan omvat het hele grondgebied van de gemeente Stadskanaal. In dit plan krijgen ook de percelen met karakteristieke gebouwen een specifieke regeling om ongewenste sloop van die gebouwen te voorkomen. De verwachting was in 2020 dat het ontwerp bestemmingsplan begin 2021 ter inzage gelegd kon worden. Door omstandigheden is dit echter later te verwachten: de planning is nu dat het ontwerp medio 2021 ter inzage gelegd zal worden en medio 2022 vastgesteld kan zijn.

Nieuw voorbereidingsbesluit
Een ontwerp bestemmingsplan levert ook beschermende werking op. Nu er niet voor het einde van de looptijd van het voorbereidingsbesluit een ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt zal er geen nieuwe beschermende werking zijn. Daarom is er noodzaak om een nieuw vergelijkbaar voorbereidingsbesluit te nemen voor dit onderwerp. Voor één van de 65 panden is bescherming niet meer nodig want hiervoor is op verzoek van de eigenaar gedurende de looptijd van het huidige besluit een sloopvergunning verleend. Dit omdat het pand in slechte staat is en binnenkort gesloopt wordt terwijl er nieuwbouw van een woning op hetzelfde perceel heeft plaatsgevonden. De lijst met de betreffende 64 panden is opgenomen in bijlage I. In bijlage II is een overzichtskaart van de percelen te vinden. In dit loopjaar van het besluit zijn er slechts enkele verzoeken om overleg dan wel aanvragen omgevingsvergunning ingediend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen of slopen van (onderdelen van) karakteristieke gebouwen ingediend. In alle gevallen is daar in goed overleg tot een bevredigende uitkomst gekomen. Waar nodig levert de regeling dus voldoende flexibiliteit op.

Afstemming met provincie Groningen
Over de huidige regeling is in 2020 nadere afstemming geweest met de provincie Groningen. Hieruit kwamen nog drie aandachtspunten over de regeling naar voren. Het betreft de wijziging (toevoeging (onderstreept) of verwijdering (cursief)) dat
a. in artikel 2d: vergunningverlening alsnog mogelijk is als een deskundige heeft beoordeeld dat zinvol (her)gebruik van het gebouw of het andere bouwwerk of een onderdeel daarvan overeenkomstig de geldende bestemming objectief gezien niet mogelijk is al dan niet na het treffen van voorzieningen aan het gebouw (...). De aanvrager dient daartoe een rapport van een onafhankelijke deskundige te overleggen dat ingaat op: a. de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw, b. de mate waarin het gebouw geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinvol (her)gebruik, overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, passende bestemming;

b. in artikel 3: een deskundigenrapport niet nodig is (...) als blijkt dat er sprake is van het feit dat het gebouw bouwkundig en gebruikstechnisch geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinvol (her)gebruik *bijzonder feiten of omstandigheden;* en

c. in artikel 6 en 7: het toevoegen van een definitie van 'voorzieningen' en van 'deskundige'.

De provincie heeft ingestemd met deze wijzigingen. De gewijzigde regeling is te vinden in bijlage III. bij dit voorstel.

Beoogd effect
Het bewaren en tegen sloop beschermen van karakteristieke gebouwen in het landelijk gebied van de gemeente Stadskanaal.

Argumenten
Op dit moment is er nog geen nieuw planologisch toetsingskader en is er formeel nog steeds een bepaald risico op ongewenste sloop van karakteristieke gebouwen in het landelijk gebied. Daarom is het wenselijk een nieuw voorbereidingsbesluit te laten nemen en daarmee een nieuwe bescherming mogelijk te maken.

Aanpak/uitvoering/voortgang
Het nieuwe voorbereidingsbesluit zal op 28 mei 2021 ingaan, de dag nadat het huidige besluit verloopt.

Communicatie
De betreffende eigenaren hebben we geïnformeerd over het voorstel aan uw raad. Deze brief stuurden wij zodat men op voorhand geïnformeerd is over de effecten van het te nemen besluit en zij indien gewenst kunnen inspreken bij uw raad. Deze vorm van participatie is wenselijk omdat er na besluitvorming door uw raad geen bezwaar of beroep open staat.

Het raadsbesluit maken we op de gebruikelijke wijze bekend, namelijk door publicatie in de Staatscourant, op ruimtelijkeplannen.nl en via de bekendmaking op de gemeentelijke website.

Ook informeren we de eigenaren over het dan genomen raadsbesluit.

Juridische consequenties

Inspreken

Bij de behandeling van het raadsvoorstel in de raad kan van het inspreekrecht gebruik gemaakt worden.

Bezwaar/beroep

Tegen een voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open.

Bescherming door voorbereidingsbesluit

Door het voorbereidingsbesluit ontstaat er ex artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening gedurende een jaar een beschermende werking tegen ongewenste ontwikkelingen. Wij moeten een aanvraag omgevingsvergunning aanhouden voor deze locaties als die in het jaar ingediend wordt. Na afloop van de bescherming dienen wij de aanvraag in behandeling te nemen.

Bescherming door ontwerp bestemmingsplan

Als wij een ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen levert dat een aanhoudingsgrond voor aanvragen omgevingsvergunningen aan. Daarmee vervalt de aanhoudingsgrond vanwege het voorbereidingsbesluit. De aanhouding door het ontwerp plan duurt 18 weken vanaf het ter inzage leggen. Daarna vervalt de aanhouding vanwege het ontwerp plan. Als er op dat moment een raadsbesluit over vaststelling van het definitieve bestemmingsplan is genomen gaat er vanwege dat raadsbesluit weer een aanhoudingsgrond gelden. Als er niet binnen 18 weken een raadsbesluit is genomen is er geen aanhoudingsgrond meer. Dan zal er opnieuw een voorbereidingsbesluit genomen moeten worden. De verwachting is dat dit laatste het geval is. Dat betekent dat er in het laatste kwartaal van 2021 opnieuw een voorbereidingsbesluit zal moeten worden genomen om ook na afloop van de 18 weken een beschermende werking te hebben tot er een raadsbesluit over het vaststellen van het bestemmingsplan is genomen.

Aanvraag omgevingsvergunning

Iemand kan een aanvraag omgevingsvergunning voor een sloopactiviteit indienen gedurende de looptijd van het huidige voorbereidingsbesluit, dus voor 27 mei 2021. Na afloop van het huidige besluit zullen wij dan de aanvraag in behandeling moeten nemen en mogelijk moeten verlenen als deze in overeenstemming met het bestemmingsplan is. Daarmee is er een bepaald risico aanwezig. Echter, gelet op het beperkte aantal te verwachten aanvragen, en gelet op het flexibele systeem in de regeling bij dit besluit, is de verwachting dat dit risico aanvaardbaar is.

Kosten, baten, dekking en subsidies

N.v.t.

Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR

N.v.t.

Burgemeester en wethouders

de heer G.J. van der Zanden	de heer K. Sloots
secretaris	burgemeester

MDH/