

datum raadsvergadering	:	30 mei 2024
onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan Waver 35 te Ouderkerk aan de Amstel
portefuillehouder	:	V. Frequin
datum collegebehandeling	:	16 april 2024
nummer raadsvoorstel	:	2024-47

Samenvatting

Het betreft een bestemmingsplan op particulier initiatief. Het plan voorziet in het omzetten van het gebruik van de woning Waver 35 met omliggende gronden. De woning behoort oorspronkelijk tot een agrarisch perceel en is daarmee functioneel een agrarische bedrijfswoning. De woning is echter niet meer in gebruik als agrarische bedrijfswoning. Het bijbehorende agrarische bedrijf is al enkele jaren niet meer actief. De bedrijfswoning is onlangs aangekocht door een particulier die de woning als reguliere burgerwoning met de bijbehorende gebruiks- en bouwmogelijkheden wil gebruiken.

Wat is de juridische grondslag?

De Wet ruimtelijke ordening.

Wat is de voorgeschiedenis?

Oorspronkelijk behoort de woning Waver 35 bij het agrarisch bedrijf dat hier was gevestigd. De bedrijfsvoering is jaren geleden gestaakt, waarmee de woning zijn functie als bedrijfswoning heeft verloren. Inmiddels is de woning met omliggende gronden in particuliere handen en wordt de gemeente verzocht om via het in procedure brengen van een bestemmingsplan op aanvraag, de woning planologisch dienovereenkomstig te mogen gebruiken. Hiervoor is een bestemmingsplanprocedure gestart. Met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan is de ontwerpfase van de procedure afgerond en is een vaststellingsfase aangebroken.

Waarom dit raadsvoorstel?

Het perceel Waver 35 valt onder de werking van de beheersverordening De Ronde Hoep. Ingevolge het bepaalde in de beheersverordening gelden ter plaatse van het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone-Kamperen'. Omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, doet de woning niet langer dienst als bedrijfswoning. Om de bedrijfswoning als reguliere woning te mogen gebruiken dient de bestemming te worden gewijzigd.

Het ontwerpbestemmingsplan is door het college van B&W op 12 december 2023 vrijgegeven voor ter inzagelegging en heeft vanaf donderdag 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze op het bestemmingsplan kenbaar te maken. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft het Waterschap erop gewezen dat op de verbeelding de dubbelbestemming functie Waterstaat – Waterkering niet correct is opgenomen. In werkelijkheid zijn de zoneringen van de kernzone en beschermingszone

van de waterkering ruimer dan op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. De verbeelding is in deze versie van het bestemmingsplan aangepast ten opzichte van de ontwerpfase. Het Waterschap heeft aangegeven dat de reactie niet als formele reactie hoeft te beschouwd. Daarom is de correctie meegenomen als ambtelijke wijziging. Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is het vaststellen van het bestemmingsplan een bevoegdheid van de Raad.

Wat gaan we doen?

De raad wordt voorgesteld:

1. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan vast te stellen conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. het bestemmingsplan 'Waver 35 te Ouderkerk aan de Amstel', bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting met planidentificatienummer NL.IMRO.0437.BPWaver35-VA01, gewijzigd vast te stellen waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie.

Wat is het maatschappelijke effect?

De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. In feite betreft de bestemmingswijziging het bestendigen van de huidige situatie.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Om de woning Waver 35 als reguliere woning te kunnen gebruiken moet de bestemming van het perceel worden gewijzigd. Evenwel kunt u ervoor kiezen om het bestemmingsplan niet vast te stellen. De juridische regeling is uitgewerkt in de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt onderbouwd dat de bestemmingswijziging ruimtelijk inpasbaar is en aansluit bij de bestemmingen in de directe omgeving. Alle ruimtelijk relevante aspecten zijn in het kader van het in procedure gebrachte bestemmingsplan onderzocht. Hieruit is geconcludeerd dat er ruimtelijk geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging.

Wat hebben we hiervoor nodig?

De gemeente heeft als uitgangspunt dat planologische medewerking aan initiatieven kostenneutraal dient plaats te vinden zonder financiële risico's voor de gemeente. Om het risico op planschade uit te sluiten is een planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Op basis van deze overeenkomst kunnen eventuele planschadeclaims worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal geregeld. Daarmee kan er een besluit worden genomen over het vaststellen van het bestemmingsplan.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en een ieder heeft de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen tegen het plan. Dit is gecommuniceerd via het Weekblad voor Ouder-Amstel en de website officiële bekendmakingen. Gelijktijdig met de formele ter inzagelegging hebben de formele overlegpartners conform artikel 3.1.1. Bro de mogelijkheid gehad te reageren op het concept bestemmingsplan.

Wat is het vervolg?

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tegen dit besluit bestaat voor belanghebbenden gedurende een periode van zes weken de gelegenheid een beroepschrift in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook niet-belanghebbenden, van wie redelijkerwijs niet verwacht kon worden dat zij een zienswijze hebben ingediend, kunnen hier gebruik van maken. Het besluit treedt in werking en is onherroepelijk op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen beroep is ingesteld.

Hoe monitoren en evalueren we?

Niet van toepassing.