RAADSVOORSTEL

Nummer 2021/30

datum raadsvergadering	:	24 juni 2021
onderwerp	:	Voorbereidingsbesluit Centrumgebied Ouderkerk aan de Amstel
portefeuillehouder	:	C.C.M. Korrel & W. Jansen
datum raadsvoorstel	:	12 mei 2021

Samenvatting
In september 2020 heeft de raad een voorbereidingsbesluit genomen voor het centrumgebied van Ouderkerk aan de Amstel. Het voorbereidingsbesluit heeft tot doel het tegengaan van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven in het plangebied. Een voorbereidingsbesluit heeft een werkingsduur van één jaar. Het besluit is in werking getreden op 25 september 2020. Dit betekent dat op 26 september 2021 de bescherming daarvan komt te vervallen. Deze bescherming (aanhoudingsplicht) kan worden verlengd door het in procedure brengen van een bestemmingsplan of beheerverordening. Gezien de fase waarin het coproductieproces met betrekking tot het Centrumplan zich bevindt is dit nog niet aan de orde. Tot die tijd is de enige mogelijkheid om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen het nemen van een nieuw voorbereidingsbesluit. Het voorbereidingsbesluit heeft betrekking op de gronden die in het geldende bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel" de bestemmingen "Centrum" en "Maatschappelijk" hebben.

Wat is de voorgeschiedenis?
In september 2020 heeft de raad (voor de vierde keer) een voorbereidingsbesluit genomen voor het centrumgebied van Ouderkerk aan de Amstel. Dit besluit is op 26 september 2020 in werking getreden.

Wat is er aan de hand?
In 2013 is het vigerende bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel" door de raad vastgesteld. De gronden in het centrumgebied hebben grotendeels de bestemming 'Centrum'. Deze bestemming is ruim geformuleerd en biedt mogelijkheden tot het realiseren van zowel woningen, detailhandel, bedrijven als horeca.
Om vanwege een nieuwe visie op het centrumgebied, de bestemming te kunnen wijzigen, dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. De bestemmingsplanprocedure wordt opgestart, nadat het (nieuwe) stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied is opgesteld. De kans is aanwezig dat bepaalde, nu toegestane, mogelijkheden niet meer passen in de nieuwe visie op het centrumgebied.

Om in de tussenperiode te kunnen sturen op de ontwikkelingen in het gebied, kan een voorbereidingsbesluit worden genomen door de raad.

Hoe werkt een voorbereidingsbesluit?
Met een voorbereidingsbesluit kunnen verzoeken en aanvragen voor omgevingsvergunningen aangehouden worden, totdat duidelijk is of het plan past in het nog op te stellen bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders kan binnengekomen initiatieven aanhouden totdat de termijn van het voorbereidingsbesluit vervalt (één jaar). Daarna dient het college alsnog een besluit te nemen over het initiatief, tenzij op dat moment een bestemmingsplan in procedure is

gebracht. Het is een wettelijk planologisch middel om initiatieven aan te kunnen houden en op een later moment te kunnen toetsen. De gedachte hierachter is dat op een later moment meer duidelijkheid bestaat over de wenselijkheid van het binnengekomen initiatief op basis van een nieuwe visie voor het gebied. Er zijn geen risico's verbonden aan het nemen van een voorbereidingsbesluit. Een voorbereidingsbesluit is juist bedoeld om risico's van ongewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk te voorkomen.

De geldigheidsduur van een voorbereidingsbesluit bedraagt één jaar vanaf de dag na publicatie daarvan. Het huidige voorbereidingsbesluit voor het centrumgebied vervalt op 26 september 2021. Dit betekent dat dan de aanhoudingsplicht die een dergelijk besluit met zich meebrengt komt te vervallen. Alsdan zal een besluit genomen moeten worden op de aangehouden (bouw)aanvragen die tussen 26 september 2020 en 26 september 2021 zijn ingediend.

Wat gaan we doen?

Voorgesteld wordt om wederom voor het centrum van Ouderkerk aan de Amstel een voorbereidingsbesluit te nemen om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen voor de duur van één jaar. Het voorbereidingsbesluit heeft betrekking op de centrumgebied met gronden die vallen onder de ruime bestemmingen 'Centrum' en 'Maatschappelijk', zie bijlage voor het gebied.

Waarom dit centrumgebied?
Het huidige bestemmingsplan heeft voor het centrumgebied voornamelijk de bestemming 'Centrum'. Deze bestemming is ruim geformuleerd en biedt mogelijkheden tot het realiseren van woningen, detailhandel, bedrijven en horeca. Het is voorstelbaar dat sommige gebieden in het centrum meer specifiek bestemd gaan worden. Onder het voorbereidingsbesluit vallen daarom enkel de gronden met de ruime bestemming 'Centrum' en 'Maatschappelijk'. De openbare weg en grond voor parkeren en verkeer valt daarom niet onder het voorbereidingsbesluit.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Nieuwe verzoeken en aanvragen voor omgevingsvergunningen die na 25 september 2021 worden ingediend bij de gemeente, kunnen alleen worden aangehouden indien er opnieuw een voorbereidingsbesluit wordt genomen. De raad is hiervoor bevoegd gezag. Een voorbereidingsbesluit kan ieder jaar opnieuw genomen worden. Normaliter wordt een voorbereidingsbesluit genomen, voorafgaand aan het opstellen van een bestemmingsplan. Met het (tijdig) ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan duurt de aanhoudingsplicht voort. Op die manier behoudt de gemeente invloed op de plannen en kan planologisch gestuurd worden of de initiatieven die binnenkomen wel of niet in lijn zijn met de ambities en het op te stellen nieuwe bestemmingsplan.

In december 2019 is het ambitiedocument gereedgekomen. Dit is in februari 2020 gepresenteerd aan de raad. Daarin zijn kort gezegd de volgende (deel)ambities opgenomen:

1. De ontmoetingsfunctie van het centrum, de huiskamer van alle Ouderkerkers, behouden en versterken
2. Meer ruimte om te verblijven
3. Verduurzamen van het historisch karakter

Op basis daarvan heeft de Kerngroep algemene uitgangspunten voor de inrichting van het Centrumgebied opgesteld. Deze zijn in september 2020 door de raad vastgesteld. Vervolgens zijn de ambities en uitgangspunten in de vorm van een Schetsontwerp uitgewerkt. Dit Schetsontwerp wordt in mei aan het college en in juni aan de raad voorgelegd.
Na afronding van het stedenbouwkundig ontwerp zal een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld en ter inzage worden gelegd. . Het ligt niet in de verwachting dat dit

binnen de geldigheidsduur van het huidige voorbereidingsbesluit zal gebeuren. Dit betekent dat op 26 september 2021 de beschermende werking/aanhoudingsplicht komt te vervallen. Een nieuw voorbereidingsbesluit verlengt de aanhoudingsplicht niet, dit in tegenstelling tot een (ontwerp)bestemmingsplan.

Wat hebben we hiervoor nodig?

NVT

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Het voorbereidingsbesluit wordt gepubliceerd in het Weekblad voor Ouder-Amstel, in de Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl. Het besluit wordt voor eenieder ter inzage gelegd. Bezwaar of beroep tegen het voorbereidingsbesluit is niet mogelijk. Wel staat rechtsbescherming open tegen besluiten die zijn genomen op basis van het voorbereidingsbesluit, bijvoorbeeld op een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Wat is het vervolg?

Het voorbereidingsbesluit zal op 26 september 2021 in werking treden. Dit is op de dag na de publicatie, voor de duur van één jaar.
Op het moment dat dit voorbereidingsbesluit volgend jaar vervalt en er nog geen bestemmingsplanprocedure is gestart, zal uw raad opnieuw worden voorgesteld een voorbereidingsbesluit te nemen.