

Categorieën van gevallen bindend adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie

De gemeenteraad wil in de volgende gevallen:

- Gebruik maken van zijn adviesbevoegdheid, conform artikel 16.15 onder b van de Omgevingswet.
- Participatie verplicht stellen bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, conform artikel 16.55, lid 7 van de Omgevingswet.

Algemeen (voor de gehele grond gebied van de gemeente)

1. Activiteiten die *afwijken* van een door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader.
2. Het bouwen van bouwwerken voor openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor openbaar vervoer of het weg- en waterverkeer (inclusief steigers) van meer dan 150 m² en/of de aanleg van en/of aanpassing van bestaande lokale weg-, water-, parkeer- en structuurbepalende groenvoorzieningen tenzij daar door de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld.

Dorpen Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht (inclusief de woningen aan de Molenkade)

1. Realisering en/of vervanging van woningen/woongebouwen, ongeacht de maatvoering van meer dan drie grondgebonden woningen of meer dan zes appartementen, tenzij:
 - daar door de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld;
 - vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie plaats vindt. Van vervangende nieuwbouw is sprake indien de bebouwing binnen het bestaande volume past, het aantal woningen niet wijzigt, op de zelfde plek (footprint) en met hetzelfde gebruik/functie wordt gerealiseerd.
2. Realisering en/of vervanging van woningen/woongebouwen binnen het beschermd dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.
3. Overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen en bebouwingspercentages waarbij de bestemmingsgrens met meer dan 5 meter worden verschoven en/of de bouwgrens met meer dan 10 meter verschoven wordt en/of bebouwingspercentages met meer dan 5% worden overschreden.
4. Het realiseren of uitbreiden van een bergbezinkbassins (groter dan 200 m²) en/ of centrale voorzieningen voor afvalinzameling voor zover niet vergunningsvrij.
5. Het realiseren van maatschappelijke -, recreatieve -, educatieve - en sportvoorzieningen en daarbij behorende bouwwerken met een bvo van meer dan 250 m², tenzij de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader heeft vastgesteld.
6. De verbouw/uitbreiding van een maatschappelijke -, recreatieve -, educatieve - en sportvoorzieningen en daarbij behorende bouwwerken met meer dan 20%, tenzij door de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld.

7. Realisering en/of verbouw / uitbreiding van maatschappelijke -, recreatieve -, educatieve - en sportvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken binnen het beschermd dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.
8. Het realiseren van commerciële - en dienstverlenende voorzieningen en daarbij behorende bouwwerken met een bvo van meer dan 250 m², tenzij gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld.
9. Het verbouwen/uitbreiden van commerciële - en dienstverlenende voorzieningen en daarbij behorende bouwwerken met meer dan 20%, tenzij de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld.
10. Realisering en/of verbouwen/uitbreiden van commerciële - en dienstverlenende voorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken binnen het beschermd dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.
11. Het oprichten van antennemasten, installaties en bijbehorende andere gebouwen voor mobiele telecommunicatie (inclusief het bouwwerk waar de mast eventueel wordt geplaatst) indien en voor zover:
 - het bijbehorende terrein groter is dan 100 m² en/of;
 - het bvo van enig gebouw of bouwwerk groter is dan 25 m² en/of;
 - de hoogte van dergelijke bouwwerken gemeten vanaf het aansluitende terrein meer is dan 5 meter (met uitzondering van een antennemast) en/of;
 - de antennemast hoger is dan 50 meter.

Bedrijventerreinen

1. Het oprichten of uitbreiden van bedrijfsgebouwen, indien en voor zover:
 - het oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw de toegestane oppervlakte meer is dan 500 m² bvo en/of
 - het uitbreiden van bedrijfsgebouwen het vloeroppervlakte wordt vergroot met meer dan 20% van het huidige bvo en/of
 - de maximale toegestane bouwhoogte met meer dan 5 meter wordt overschreden en/of;
 - de bedrijfsactiviteiten naar verwachting een grote impact hebben op de fysieke leefomgeving (de zwaardere bedrijven) en/of;
 - Er sprake is van detailhandelsactiviteiten, horeca en/of leisure,

tenzij door de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld.

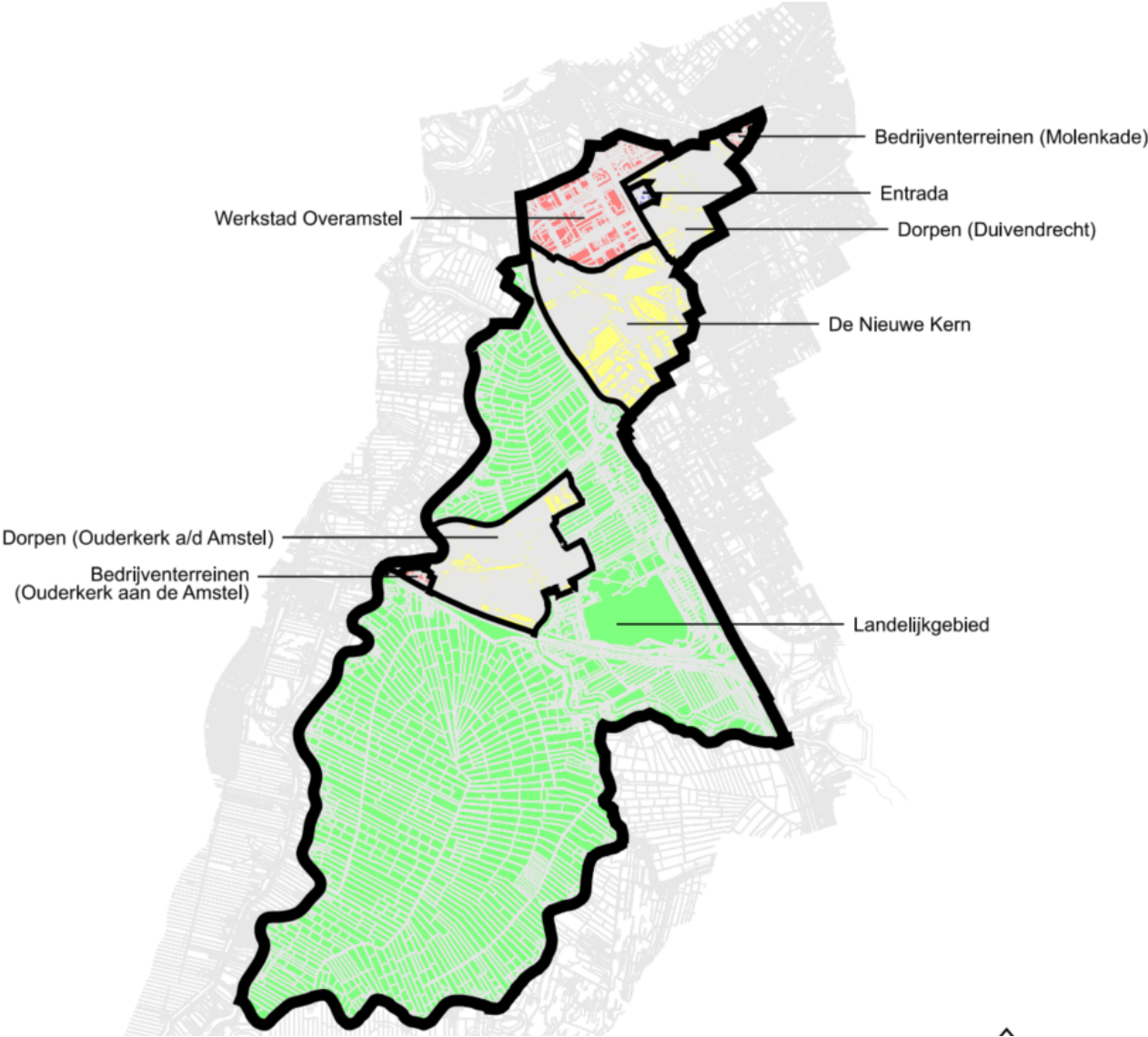
2. Het oprichten van antennemasten, installaties en bijbehorende andere gebouwen voor mobiele telecommunicatie (inclusief het bouwwerk waar de mast eventueel wordt geplaatst) indien en voor zover:
 - het bijbehorende terrein groter is dan 100 m² en/of;
 - het bvo van enig gebouw of bouwwerk groter is dan 25 m² en/of;
 - de hoogte van dergelijke bouwwerken gemeten vanaf het aansluitende terrein meer is dan 5 meter (met uitzondering van een antennemast) en/of;
 - de antennemast hoger is dan 50 meter.

Landelijk gebied (Amstelscheg, Rondehoep en Waver)

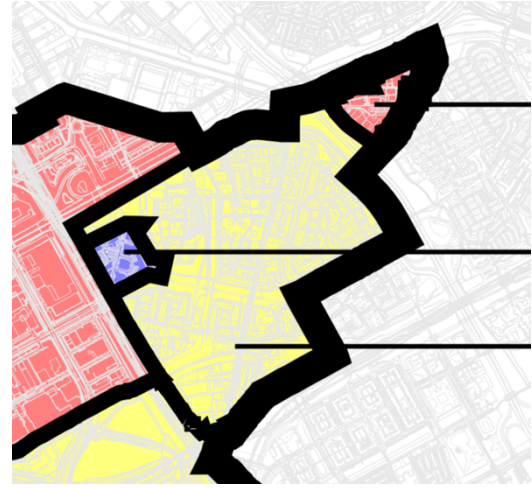
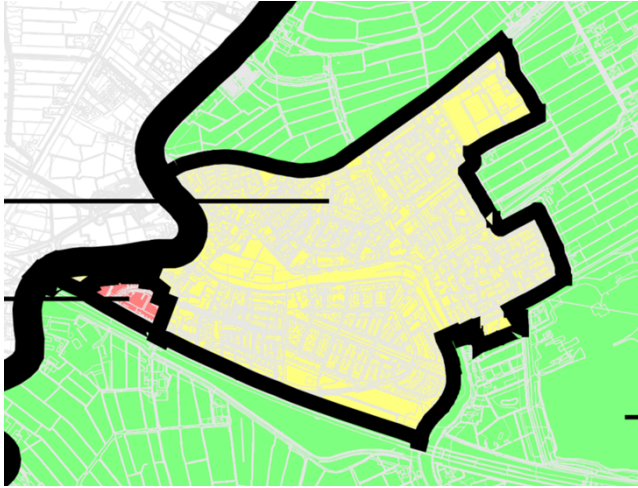
1. Het herbouwen, verbouwen en vergroten van bestaande bedrijfswoningen en burgerwoningen, in geval de totale inhoud van de woning groter wordt dan 750 m³ (+10%).
2. Het omzetten van een (agrarisch) bedrijfscomplex in een woonfunctie, al dan niet in combinatie met het toevoegen van één woning, als de bedrijfsvoering is beëindigd.
3. Het oprichten van antennemasten, installaties en bijbehorende andere gebouwen voor mobiele telecommunicatie (inclusief het bouwwerk waar de mast eventueel wordt geplaatst) indien en voor zover:

- het bijbehorende terrein groter is dan 100 m² en/of;
 - het bvo van enig gebouw of bouwwerk groter is dan 25 m² en/of;
 - de hoogte van dergelijke bouwwerken gemeten vanaf het aansluitende terrein meer is dan 5 meter (met uitzondering van een antennemast) en/of;
 - de antennemast hoger is dan 50 meter.
4. Het realiseren van maatschappelijke -, recreatieve -, educatieve - en sportvoorzieningen en daarbij behorende bouwwerken met een bvo van meer dan 250 m² tenzij daar door de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld.
 5. Het verbouwen/uitbreiden van een maatschappelijke-, recreatieve -, educatieve - en sportvoorzieningen en daarbij behorende bouwwerken met meer dan 20%, tenzij daar door de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld.
 6. Het realiseren van commerciële - en dienstverlenende voorzieningen en daarbij behorende bouwwerken met een bvo van meer dan 250 m², tenzij gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld.
 7. Het verbouwen/uitbreiden van commerciële - en dienstverlenende voorzieningen en daarbij behorende bouwwerken met meer dan 20%, tenzij de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld.
 8. Het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen en bebouwingspercentages waarbij de bestemmingsgrens meer dan 5 meter worden verschoven en/of de bouwgrens meer dan 10 meter verschoven wordt en/of bebouwingspercentages met meer dan 5% worden overschreden.
 9. Het realiseren of uitbreiden van een bergbezinkbassins (groter dan 200 m²) en/ of centrale voorzieningen voor afvalinzameling voor zover niet vergunningsvrij.
 10. Het uitbreiden van bestaande niet-agrarische bedrijven met meer dan 15% ten opzichte van de huidige juridisch planologische mogelijkheden uit het (tijdelijke) omgevingsplan.
 11. Het verbouwen van een voormalige bedrijfswoning met een aangebouwde voormalige bedrijfsruimte (waaronder een plattelandswoning) die cultuurhistorische waarden heeft, tot meer dan 2 wooneenheden waarbij de aanwezige cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en de verschijningsvorm in stand wordt gehouden..
 12. Het verbouwen van een voormalige bedrijfswoning met een aangebouwde voormalige bedrijfsruimte (waaronder een plattelandswoning) die cultuurhistorische waarden heeft, tot maximaal 2 wooneenheden indien de aanwezige cultuurhistorische waarden niet wordt gerespecteerd en de verschijningsvorm niet in stand wordt gehouden..
 13. Het wijzigen van het gebruik van bestaande bedrijfsgebouwen- en gronden voor nevenfuncties in het kader van verbrede landbouw genoemd in de lijst "Amstelgebonden bedrijvigheid" of daaraan gelijk te stellen activiteiten van meer dan 200 m² bvo.
 14. Het realiseren van milieuvoorzieningen met een oppervlakte groter dan 200 m².
 15. Realisering en/of vervanging van woningen/woongebouwen, ongeacht de maatvoering van meer dan drie grondgebonden woningen of meer dan zes appartementen, tenzij:
 - daar door de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld;
 - vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie plaats vindt. Van vervangende nieuwbouw is sprake indien de bebouwing binnen het bestaande volume past, het aantal woningen niet wijzigt, op de zelfde plek (footprint) en met hetzelfde gebruik/functie wordt gerealiseerd

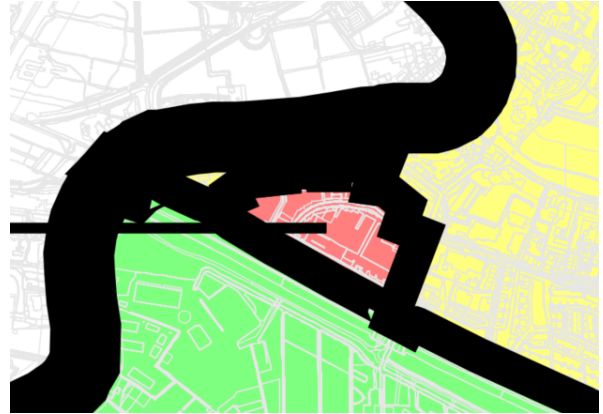
Bijlage 1 – begrenzing gebieden



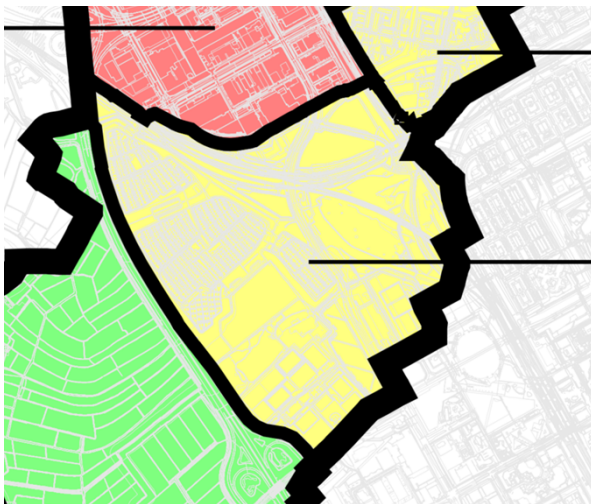
Overzichtskaart



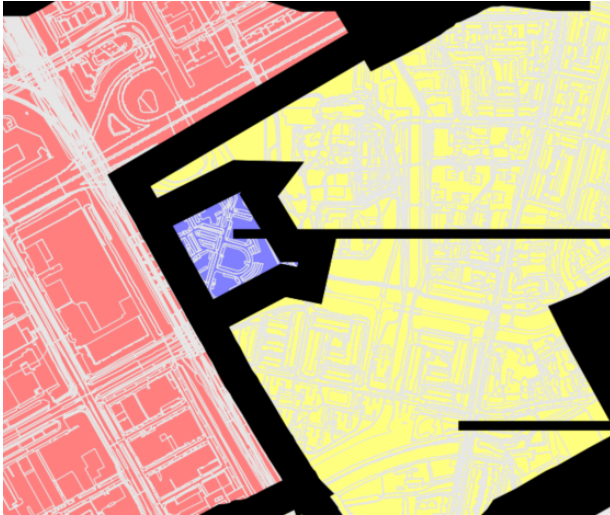
Dorpen (Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht (inclusief woningen aan Molenkade))



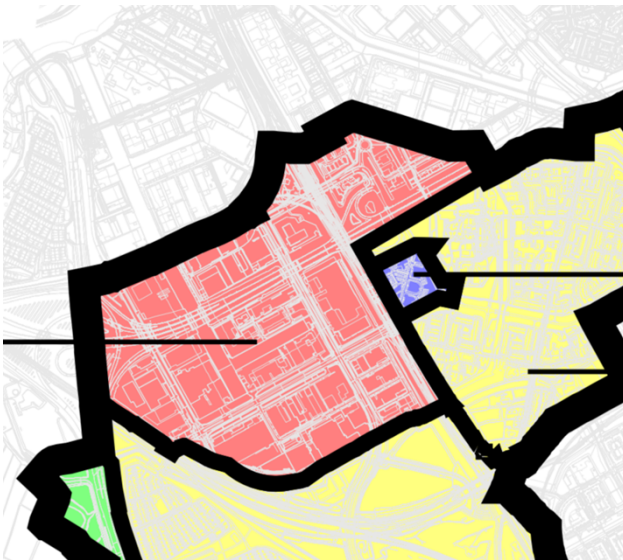
Bedrijventerreinen (Molenkamp en Ouderkerk aan de Amstel)



De Nieuwe kern



Entrada



Werkstad Overamstel

Bijlage 2 - toelichting adviesrecht gemeenteraad (en verplichte participatie Ouder-Amstel)

Hoofddoel

Gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten aan te wijzen waarvoor de raad als adviseur zoals bedoeld in artikel 16.15, eerste lid, respectievelijk artikel 16.15a, onder b van de Omgevingswet een bindend adviesrecht krijgt.

Op grond van de Omgevingswet (Ow) dient de gemeenteraad het besluit te nemen over de gevallen waarin de gemeenteraad een bindend advies wenst te geven. Regelt de gemeenteraad niets, dan hoeft het college van burgemeester en wethouders niet naar de gemeenteraad voor de activiteiten die in strijd zijn met het tijdelijke omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's)). De gemeenteraad dient bij het vaststellen van de lijst voor het adviesrecht mee te wegen dat de Ow als doel heeft om besluitvorming over initiatieven *sneller* en *overzichtelijker* te laten verlopen.

(Neven-)doel

- Verplichte participatie. De Ow biedt (in artikel 15.66) de mogelijkheid om een lijst van gevallen op te stellen door de gemeenteraad voor BOPA's, waarvoor participatie verplicht is. Voor deze vergunningaanvragen geldt dat als er niet geparticipeerd is, dat de vergunning buiten behandeling gelaten worden. Het college moet de aanvrager wel in de gelegenheid bieden om het gebrek te herstellen (o.g.v. artikel 4:5, Algemene wet bestuursrecht (Awb)).
- Uitgebreide procedure. Onder de Ow is op de voorbereiding van de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning (ook voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) de reguliere procedure van toepassing. Het college kan, indien sprake is van:
 - een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving, en
 - een activiteit waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

Ook kunnen initiatiefnemers daarom vragen.

Het is logisch om voor de gevallen die aanzienlijke gevolgen hebben op de fysieke leefomgeving, aan het adviesrecht van de gemeenteraad de verplichte participatie te koppelen. Met andere woorden: er wordt één lijst opgesteld van gevallen, waarvoor het bindend adviesrecht van de gemeenteraad en de verplichte participatie gaat gelden. Eén lijst, die per gebied anders kan zijn. Deze lijst kan ook als basis worden voor:

- **de door het college aan te wijzen uitgebreide voorbereidingsprocedure**
- **voor het verwerken van deze vergunningen in het omgevingsplan door het college (delegatie);**

Te onderscheiden gebieden

De verschillende te onderscheiden gebieden zijn:

- Algemeen; het hele grondgebied;
- Ouderkerk a/d Amstel en Duivendrecht (dorpen, inclusief woningen aan Molenkade);
- Bedrijventerreinen (niet zijnde Amstel Business Park);
- Buitengebied (Amstelscheg, De Ronde Hoep en Waver);
- De Nieuwe Kern;
- Entrada;
- Werkstad Overamstel (Amstel Businesspark noord en zuid).

Werksystematiek

Het bindende adviesrecht gaat uit van het voortzetten van de huidige lijn, waarbij de lijst van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) nodig is van de gemeenteraad de basis vormt.

In onderstaande lijst is per onderwerp die op de VVGB-lijst staat aangegeven:

1. Hoe de regeling er in de huidige VVGB lijst er uit ziet;
2. Wat er gebeurt als die regeling 'klakkeloos omgeklapt' wordt. Daarbij is direct gekeken naar de inhoud, zodat er een 'reële vertaling' ontstaat. Het één op één omklappen leidt zo nu en dan tot rare / niet reële formuleringen;
3. Wat de kanttekeningen zijn (van of de huidige regeling of de omklapping daarvan);
4. Wat het voorstel is.

ALGEMEEN – HELE GRONDGEBIED GEMEENTE

Algemeen	
1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB) Een initiatief dat afwijkt van de letterlijke tekst van het bestemmingsplan, maar wel bijdraagt aan de 'geest' van het bestemmingsplan (bijvoorbeeld als iets niet letterlijk is benoemd als functie, maar het wel soortgelijks is).	2. Omklappen VVGB Een initiatief dat afwijkt van de letterlijke tekst van het bestemmingsplan, en niet bijdraagt aan de 'geest' van het bestemmingsplan.
3. Kanttekening(-en) <ul style="list-style-type: none">- Tekst tussen haakjes is niet 'om te klappen'.- Met het omklappen ontstaat een situatie die afwijkt van het bestemmingsplan en ook nog niet in de geest van het plan is. In dat geval moet beoordeeld worden of er sprake is van een gewenste situatie. Is dat het geval, dan kan een buitenplanse omgevingsvergunning verleend worden. Het is op voorhand niet te zeggen over welke situatie het gaat (een kleine of grote afwijking).- De situatie waar de VVGB lijst betrekking op heeft, betreft een minimale afwijking van het (bestemmings-)plan en in de geest van dat plan.- Advies: laten vervallen. Dit gaat om kleine zaken waarvoor geregeld was dat deze door mochten gaan zonder VVGB van de raad. Er hoeft dus niet nu geregeld te worden dat deze kleine zaken alsnog wel naar de raad zouden moeten gaan voor een bindend advies.	4. Voorstel Laten vervallen.

Algemeen	
1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB) In gevallen waarbij een activiteit in overeenstemming is met een stedenbouwkundige visie, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader dat is vastgesteld door de gemeenteraad.	2. Omklappen VVGB In gevallen waarbij een activiteit afwijkt van een stedenbouwkundige visie, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader dat is vastgesteld door de gemeenteraad. Hierbij geldt dat indien sprake is van woningbouw, het gaat om nieuwbouw van meer dan 20 woningen

<p>Hierbij geldt dat indien sprake is van woningbouw, het maximaal mag gaan om nieuwbouw van 20 woningen in aaneengesloten gebied en van maximaal 5.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) bebouwing voor andere functies. Voor uitbreiding van bestaande functies geldt een uitbreidingsmogelijkheid van 40% van het bestaand vloeroppervlak tot een maximum van 5000 m² voor het gehele gebouw.</p>	<p>in aaneengesloten gebied en van meer dan 5.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) bebouwing voor andere functies. Voor uitbreiding van bestaande functies geldt een uitbreidingsmogelijkheid van tenminste 40% van het bestaand vloeroppervlak, waarmee gebouwen van meer dan 5000 m² ontstaan.</p>
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wat wordt verstaan onder aaneengesloten gebied? - Geldt voor de uitbreiding van bestaande functies ook dat deze in 'aaneengesloten gebied' dienen te liggen? - Waarom is de VVGB gekoppeld aan een aantal en oppervlakte, aanvullend op een door de gemeenteraad vastgesteld kader? Als de gemeenteraad een stedenbouwkundige visie heeft vastgesteld tbv 25 woningen, waarom zou er dan alsnog een VVGB afgegeven moeten worden? Volgens de toelichting van de VVGB lijst is dat omdat een plan van meer dan 20 woningen / 5.000 m² een grote impact heeft. Maar waarom heeft een plan van 19 woningen geen grote impact en een plan met 21 woningen wel? - Advies is om de aantallen en het oppervlakte los te laten; de gemeenteraad heeft immers de ruimtelijke kaders al vastgesteld. - LET OP: Onder vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader worden geen sectorale visies (bv detailhandelsvisie of evenementenbeleid) verstaan. Het dienen vastgestelde ruimtelijke kaders te zijn, die iets zeggen over stedenbouwkundige structuren, bouwmassa en programma (gebruik). 	<p>4. Voorstel</p> <p>Activiteiten die <i>afwijken</i> van een door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader.</p>

<p><i>Algemeen</i></p>	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p>Indien de activiteit is opgenomen in een vastgesteld, maar nog niet in werking zijnde bestemmingsplan, mits eventuele zienswijzen niet zijn gericht op het plandeel waarop de activiteit betrekking heeft.</p>	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Indien de activiteit is opgenomen in een vastgesteld, maar nog niet in werking zijnde omgevingsplan, mits eventuele zienswijzen gericht zijn op het plandeel waarop de activiteit betrekking heeft.</p>
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Waarom zou de gemeente gelijktijdig met een lopende beroepsprocedure een parallelle procedure opstarten? Wacht dan de 6 weken beroepstermijn af. 	<p>4. Voorstel</p> <p>Laten vervallen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Als er beroep wordt ingediend op het betreffende onderdeel, heeft het geen enkele zin om een tweede procedure te starten. Want degene die beroep heeft ingesteld gaat ook bezwaar, beroep en hoger beroep indienen tegen de omgevingsvergunning; - Als er geen beroep wordt ingediend, is het plan na 6 weken onherroepelijk of in ieder geval in werking getreden op dit punt. - De regel lijkt op een incident gebaseerd te zijn geweest. - Het lijkt op voorhand uitgesloten dat de raad in wil stemmen met een vergunning, terwijl de beroepsprocedure nog loopt. - Advies: laat dit punt vervallen. 	
--	--

<i>Algemeen</i>	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p>Het in geringe mate overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen en bebouwingspercentages waarbij de bestemmingsgrens niet meer dan 5 meter mag worden verschoven en de bouwgrens niet meer dan 10 meter verschoven mag worden. Bebouwingspercentages mogen niet meer dan 5% worden overschreden.</p>	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen en bebouwingspercentages waarbij de bestemmingsgrens meer dan 5 meter worden verschoven en de bouwgrens meer dan 10 meter verschoven wordt. Bebouwingspercentages worden met meer dan 5% overschreden.</p>
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijk alleen behouden voor de dorpen en landelijk gebied. Bedrijventerreinen hebben een aparte 'regeling' en deze regeling is niet wenselijk voor grote ontwikkelgebieden (De Nieuwe Kern en Amstel Business Park Zuid). - Advies: niet algemeen voor hele grondgebied opnemen. Mogelijk wel voor de dorpen en buitengebied of ander specifieke gebieden. 	<p>4. Voorstel</p> <p>Laten vervallen, niet opnemen voor gehele grondgebied. Wel behouden voor de dorpen en landelijk gebied (+ en/of bepaling opnemen in de tekst).</p> <p><u>Voor de dorpen en buitengebied opnemen:</u> Het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen en bebouwingspercentages waarbij de bestemmingsgrens meer dan 5 meter worden verschoven en/of de bouwgrens meer dan 10 meter verschoven wordt en/of bebouwingspercentages met meer dan 5% worden overschreden.</p>

<i>Algemeen</i>	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p>Bij het realiseren, uitbreiden, vervangen of vernieuwen van kleine milieuvorzieningen zoals riolering, bergbezinkbassins (max. 200 m²) en centrale voorzieningen voor afvalinzameling voor zover niet vergunningsvrij.</p>	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Bij het realiseren, uitbreiden, vervangen of vernieuwen van grote milieuvorzieningen zoals riolering, bergbezinkbassins (groter dan 200 m²) en centrale voorzieningen voor afvalinzameling voor zover niet vergunningsvrij.</p>

<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wanneer is sprake van een kleine milieuvoorziening? - Wanneer is sprake van een grote milieuvoorziening? - Waarom dit soort dingen langs de raad laten gaan? Ondergrondse afvalvoorzieningen zijn onder de Omgevingswet vergunningsvrij (mits er boven de grond max 4 m2 aanwezig is en bouwhoogte max 2 meter hoog is). Bergbezinkbassins kunnen noodzakelijk zijn. Wat moet de gemeenteraad daar dan nog van vinden? Ruimtelijke impact is beperkt, omdat dit een ondergronds bouwwerk is. De ondergrondse waterstromingen (de ondergrondse geohydrologische toestand) zijn hiervoor het belangrijkste voor het wel/niet toestaan (advies van waternet). - Eventueel differentiëren per deelgebied? 	<p>4. Voorstel</p> <p>Laten vervallen voor het gehele grondgebied. Wel behouden voor de dorpen en landelijk gebied.</p> <p><u>Voor de dorpen en buitengebied opnemen:</u> Bij het realiseren of uitbreiden van een bergbezinkbassins (groter dan 200 m²) en/of voorzieningen voor afvalinzameling voor zover deze niet vergunningsvrij zijn.</p>
---	--

<i>Algemeen</i>	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p>Het bouwen van bouwwerken voor openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer of het weg- en waterverkeer (inclusief steigers) van max 150 m² en de aanleg van en aanpassing van bestaande lokale weg-, water-, parkeer- en niet structuurbepalende groenvoorzieningen conform het gemeentelijke (sectorale) beleid.</p>	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Bij het bouwen van bouwwerken voor openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor openbaar vervoer of het weg- en waterverkeer (inclusief steigers) van meer dan 150 m² en de aanleg van en aanpassing van bestaande lokale weg-, water-, parkeer- en structuurbepalende groenvoorzieningen in afwijking van het gemeentelijke (sectorale) beleid.</p>
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij de afweging of er medewerking wordt verleend aan een vergunning, die niet past binnen een bestemmingsplan / het omgevingsplan, wordt getoetst aan beleid. Past het binnen beleid, dan wordt er (meestal) medewerking verleend, past het niet binnen beleid, dan wordt de vergunning (meestal) geweigerd. Het klinkt logisch om een advies bij de gemeenteraad te halen als iets wenselijk is, maar strijdig is met beleid. - We nemen ruimtelijke beleid als kader en geen sectoraal beleid. Is duidelijk wat het onderscheid is? 	<p>4. Voorstel</p> <p>Het bouwen van bouwwerken voor openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor openbaar vervoer of het weg- en waterverkeer (inclusief steigers) van meer dan 150 m² en/of de aanleg van en/of aanpassing van bestaande lokale weg-, water-, parkeer- en structuurbepalende groenvoorzieningen tenzij daarvoor een door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld.</p>

OUDERKERK A/D AMSTEL EN DUIVENDRECHT (DORPEN)

De aspecten die hieronder zijn genoemd, zijn met de huidige VVGB lijst van toepassing op de *hele bebouwde kom*. Dat gebied is breder dan alleen de dorpen Ouderkerk aan de Amstel, Duivendrecht en de Waver.

Omdat het voorstel is om de lijst voor bindend adviesrecht te differentiëren per gebied, waarmee de onderstaande bepalingen alleen gelden voor Ouderkerk a/d Amstel en Duivendrecht en dus niet voor de bedrijventerreinen. Daar waar het denkbaar is dat een regeling ook voor de bedrijventerreinen (niet zijnde werkstad overamstel) handig is, is dat aangemerkt.

Ouderkerk a/d Amstel en Duivendrecht	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p><u>Op huidige VVGB lijst is deze bepaling voor de hele bebouwde kom opgenomen.</u></p> <p>Realisering, verandering, vernieuwing, wijziging en/of vervanging van woningen/woongebouwen ongeacht de maatvoering tot een maximum van drie grondgebonden woningen of 6 appartementen dan wel het bouwen van woningen of andere gebouwen ter opvulling van een bestaande open plek, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het project naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past; 2. vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie plaatsvindt. <p><i>Deze categorie is niet van toepassing binnen het beschermde dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.</i></p>	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Realisering, verandering, vernieuwing, wijziging en/of vervanging van woningen/woongebouwen ongeacht de maatvoering van meer dan drie grondgebonden woningen of 6 appartementen dan wel het bouwen van woningen of andere gebouwen ter opvulling van een bestaande open plek, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het project naar aard en schaal niet in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past; 2. vervangende nieuwbouw niet op dezelfde locatie plaats vindt. <p><i>Deze categorie is (ook) van toepassing binnen het beschermde dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.</i></p>
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwe woningen op bedrijventerreinen zijn niet wenselijk, dus laten vervallen voor bedrijventerreinen. - Uit de toelichting van de VVGB lijst <i>kan worden</i> afgeleid dat deze regeling alleen voor Ouderkerk a/d Amstel en Duivendrecht geldt. Niet helemaal 100% duidelijk. - DNK valt momenteel niet onder bebouwde kom, maar daarvoor is het aantal bepaalde woningen ook niet werkbaar. Dat zelfde geldt ook voor Werkstad Overamstel. - Hoe omgaan met dorpskern de Waver? - Wil de gemeenteraad, conform huidige VVGB lijst voor één grondgebonden woning binnen beschermd stadsgezicht adviesrecht behouden? - Met het klakkeloos omklappen, ontstaat de situatie dat 'het project naar aard en schaal niet in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past'. Dat is geen wenselijke situatie. 	<p>4. Voorstel</p> <p>Realisering en/of vervanging van woningen/woongebouwen, ongeacht de maatvoering van meer dan drie grondgebonden woningen of meer dan zes appartementen, tenzij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - daar door de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld; - vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie plaats vindt. Van vervangende nieuwbouw is sprake indien de bebouwing binnen het bestaande volume past, het aantal woningen niet wijzigt, op de zelfde plek (footprint) en met hetzelfde gebruik/functie wordt gerealiseerd. <p>Realisering en/of vervanging van woningen/woongebouwen binnen het beschermd dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel..</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Waarom zou de gemeenteraad advies geven als er sprake is van verandering, vernieuwing of wijziging van 4 grondgebonden woningen? - Als er sprake is van 4 vervangende grondgebonden woningen, die op dezelfde locatie worden gebouwd dan is er dus geen advies nodig. Dat klinkt logisch. - Is het wenselijk dat bij het realisering, verandering, vernieuwing, wijziging en/of vervanging van één woning/woongebouw binnen het beschermde dorpsgezicht adviesrecht van de gemeenteraad komt? - Wat is vervangende nieuwbouw? - Advies: <ul style="list-style-type: none"> - spits deze bepaling toe op de dorpen Ouderkerk a/d Amstel en Duivendrecht, exclusief de bedrijventerreinen + vangnetregeling voor landelijk gebied; - laat vervallen: de voorwaarde 'het project naar aard en schaal niet in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past'. Neem in plaats daarvan op: 'daar geen visie of andere ruimtelijke kaders door de gemeenteraad voor zijn vastgesteld'; - schrap verandering, vernieuwing, wijziging. - Definieer vervangende nieuwbouw. 	
--	--

<i>Ouderkerk a/d Amstel en Duivendrecht</i>	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p>Het in geringe mate overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen en bebouwingspercentages waarbij de bestemmingsgrens niet meer dan 5 meter mag worden verschoven en de bouwgrens niet meer dan 10 meter verschoven mag worden. Bebouwingspercentages mogen met niet meer dan 5% worden overschreden.</p>	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen en bebouwingspercentages waarbij de bestemmingsgrens meer dan 5 meter worden verschoven en de bouwgrens meer dan 10 meter verschoven wordt. Bebouwingspercentages worden met meer dan 5% overschreden.</p>
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijk alleen behouden voor de dorpen en landelijk gebied. Bedrijventerreinen hebben een aparte 'regeling' en deze regeling is niet wenselijk voor grote ontwikkelgebieden (De Nieuwe Kern en Amstel Business Park Zuid). - Advies: niet algemeen voor hele grondgebied opnemen. Mogelijk wel voor de dorpen en buitengebied of ander specifieke gebieden. 	<p>4. Voorstel</p> <p>Het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen en bebouwingspercentages waarbij de bestemmingsgrens meer dan 5 meter worden verschoven en/of de bouwgrens meer dan 10 meter verschoven wordt en/of bebouwingspercentages met meer dan 5% worden overschreden.</p>

<i>Ouderkerk a/d Amstel en Duivendrecht</i>	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p>Bij het realiseren, uitbreiden, vervangen of vernieuwen van kleine milieuvorzieningen zoals riolering, bergbezinkbassins (max. 200 m²) en</p>	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Bij het realiseren, uitbreiden, vervangen of vernieuwen van grote milieuvorzieningen zoals riolering, bergbezinkbassins (groter dan 200 m²) en</p>

centrale voorzieningen voor afvalinzameling voor zover niet vergunningsvrij.	centrale voorzieningen voor afvalinzameling voor zover niet vergunningsvrij.
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wanneer is sprake van een kleine milieuvoorziening? - Wanneer is sprake van een grote milieuvoorziening? - Waarom dit soort dingen langs de raad laten gaan? Ondergrondse afvalvoorzieningen zijn onder de Omgevingswet vergunningsvrij (mits er boven de grond max 4 m2 aanwezig is en bouwhoogte max 2 meter hoog is). Bergbezinkbassins kunnen noodzakelijk zijn. Wat moet de gemeenteraad daar dan nog van vinden? Ruimtelijke impact is beperkt, omdat dit een ondergronds bouwwerk is. De ondergrondse waterstromingen (de ondergrondse geohydrologische toestand) zijn hiervoor het belangrijkste voor het wel/niet toestaan (advies van waternet). - Eventueel differentiëren per deelgebied? 	<p>4. Voorstel</p> <p>Bij het realiseren of uitbreiden van een bergbezinkbassins (groter dan 200 m²) en/of centrale voorzieningen voor afvalinzameling voor zover niet vergunningsvrij.</p>

Ouderkerk a/d Amstel en Duivendrecht	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p><u>Op huidige VVGB lijst is deze bepaling voor de hele bebouwde kom opgenomen.</u></p> <p>Het realiseren/de verbouw van maatschappelijke-, recreatieve, educatieve,- en sportvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken waarbij de maximale oppervlakte van de bebouwing niet meer dan 250 m² bvo bedraagt.</p> <p><i>Deze categorie is niet van toepassing binnen het beschermde dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.</i></p>	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Het realiseren/de verbouw van maatschappelijke-, recreatieve, educatieve,- en sportvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken waarbij de maximale oppervlakte van de bebouwing meer dan 250 m² bvo bedraagt.</p> <p><i>Deze categorie is (ook) van toepassing binnen het beschermde dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel</i></p>
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dit is alleen relevant voor de dorpen (grotere impact op fysieke leefomgeving). Niet voor buitengebied, de bedrijventerreinen, DNK en werkstad overamstel (ook allemaal binnen de bebouwde kom gelegen). - De toelichting van de VVGB lijst is niet duidelijk of het om een uitbreiding van 250 m2 gaat of dat het totale pand max 250 m2 mag zijn. Door de formulering <i>lijkt</i> het erop dat het hele pand max 250 m2 mag zijn. - Het is wenselijk dat voor iedere realisatie/verbouw van maatschappelijke-, recreatieve, educatieve,- en sportvoorzieningen in het 	<p>4. Voorstel</p> <p>Het realiseren van maatschappelijke -, recreatieve -, educatieve - en sportvoorzieningen en daarbij behorende bouwwerken met een bvo van meer dan 250 m², tenzij de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader heeft vastgesteld.</p> <p>De verbouw/uitbreiding van een maatschappelijke -, recreatieve -, educatieve - en sportvoorzieningen en daarbij behorende bouwwerken met meer dan 20%, tenzij door de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk,</p>

<p>beschermd dorpsgezicht een advies van de gemeenteraad komt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Advies: <ul style="list-style-type: none"> - Neem expliciet op dat het om het gehele pand in eindsituatie (of juist om de uitbreiding gaat); - Voeg toe: voor zover daar geen visie of andere ruimtelijke kaders door de gemeenteraad voor zijn vastgesteld. - Ook voor Waver / landelijk gebied opnemen. 	<p>gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld.</p> <p>Realisering en/of verbouw/uitbreiding van maatschappelijke -, recreatieve -, educatieve - en sportvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken binnen het beschermd dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.</p>
---	---

<i>Ouderkerk a/d Amstel en Duivendrecht</i>	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p><u>Op huidige VVGB lijst is deze bepaling voor de hele bebouwde kom opgenomen.</u></p> <p>Het realiseren/de verbouw van commerciële en dienstverlenende voorzieningen - niet gelegen op een bedrijventerrein - met de daarbij behorende bouwwerken waarbij de maximale oppervlakte van de bebouwing niet meer dan 250 m2 bvo bedraagt.</p> <p><i>Deze categorie is niet van toepassing binnen het beschermde dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.</i></p>	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Het realiseren/de verbouw van commerciële - en dienstverlenende voorzieningen, niet gelegen op een bedrijventerrein, met de daarbij behorende bouwwerken, waarbij de maximale oppervlakte van de bebouwing meer dan 250 m2 bvo bedraagt.</p> <p><i>Deze categorie is (ook) van toepassing binnen het beschermde dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.</i></p>
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerciële en dienstverlenende voorzieningen zijn verzamelbegrippen; wat valt hier wel en wat valt hier niet onder? Beide termen worden in de meeste bestemmingsplannen niet gebruikt (en dus niet gedefinieerd). 'Dienstverlening' wordt in enkele bestemmingsplannen als volgt gedefinieerd: <i>'Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel, internetcafé en economische en maatschappelijke diensten'</i>. - Dit is alleen relevant voor de dorpen (grotere impact op fysieke leefomgeving). Niet voor buitengebied, de bedrijventerreinen, DNK en werkstad overamstel (ook allemaal binnen de bebouwde kom gelegen). - De toelichting van de VVGB lijst is niet duidelijk of het om een uitbreiding van 250 m2 gaat of dat het totale pand max 250 m2 mag zijn. Door de formulering <i>lijkt</i> het erop dat het hele pand max 250 m2 mag zijn. - Is het wenselijk dat voor iedere realisatie/verbouw van maatschappelijke-, recreatieve, educatieve,- en sportvoorzieningen in het beschermd dorpsgezicht een advies van de gemeenteraad komt? 	<p>4. Voorstel</p> <p>Realisering van commerciële - en dienstverlenende voorzieningen en daarbij behorende bouwwerken met een bvo van meer dan 250 m2, tenzij door de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld.</p> <p>Verbouwen/uitbreiding van commerciële - en dienstverlenende voorzieningen en daarbij behorende bouwwerken met meer dan 20%, tenzij door de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld</p> <p>Realisering en/of verbouwen/uitbreiding van commerciële - en dienstverlenende voorzieningen binnen het beschermd dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Advies: <ul style="list-style-type: none"> - Geef meer duidelijkheid over wat commerciële en dienstverlenende voorzieningen zijn; - Neem expliciet op dat het om het gehele pand in eindsituatie (of juist om de uitbreiding gaat); - Voeg toe: voor zover daar geen visie of andere ruimtelijke kaders door de gemeenteraad voor zijn vastgesteld. - Ook voor Waver / landelijk gebied opnemen. 	
---	--

<i>Ouderkerk a/d Amstel en Duivendrecht</i>	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p><u>Op huidige VVGB lijst is deze bepaling voor de hele bebouwde kom opgenomen.</u></p> <p>Het oprichten van antennemasten, installaties en bijbehorende andere bouwwerken ten dienste van mobiele telecommunicatie, inclusief het bouwwerk waarop de mast (eventueel) wordt geplaatst, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het bijbehorende terrein geen grotere oppervlakte heeft dan 100 m²; 2. het bruto vloeroppervlak van enig gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet groter is dan 25 m²; 3. de hoogte van dergelijke bouwwerken, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer bedraagt dan 5 meter, met uitzondering van een antennemast, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 50 meter bedraagt; 4. sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing. <p><i>Deze categorie is niet van toepassing binnen het beschermde dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.</i></p>	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Het oprichten van antennemasten, installaties en bijbehorende andere gebouwen voor mobiele telecommunicatie, inclusief het bouwwerk waar de mast (eventueel) wordt geplaatst, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het bijbehorende terrein een groter oppervlakte heeft dan 100 m²; - het bruto vloeroppervlak van enig gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, groter is dan 25 m²; - de hoogte van dergelijke bouwwerken gemeten vanaf het aansluitende terrein bedraagt meer dan 5 meter, met uitzondering van een antennemast, waarvan de bouwhoogte meer dan 50 meter bedraagt; - geen sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing. <p><i>Deze categorie is (ook) van toepassing binnen het beschermde dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.</i></p>
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moet aan alle voorwaarden voldaan worden in huidige VGB bepaling (is er sprake van 'en' of 'of' bepalingen?). - Is het wenselijk om het omklappen van de VVGB regeling ook voor bedrijventerreinen op te nemen? - Als er geen sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing, is het niet gewenst om medewerking te verlenen. Ook niet met advies van de gemeenteraad. Punt 4 vervalt daarmee. - Advies: <ul style="list-style-type: none"> - Ook voor Waver / landelijk gebied en bedrijventerreinen opnemen - En/of bepaling toevoegen. 	<p>4. Voorstel</p> <p>Het oprichten van antennemasten, installaties en bijbehorende andere gebouwen voor mobiele telecommunicatie (inclusief het bouwwerk waar de mast eventueel wordt geplaatst) indien en voor zover:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het bijbehorende terrein groter is dan 100 m² en/of; - het bvo van enig gebouw of bouwwerk groter is dan 25 m² en/of; - de hoogte van dergelijke bouwwerken gemeten vanaf het aansluitende terrein meer is dan 5 meter (met uitzondering van een antennemast) en/of; - de antennemast hoger is dan 50 meter.

BEDRIJVENTERREINEN (Ouderkerk a/d Amstel en Duivendrecht)

<i>bedrijventerreinen</i>	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p>Het oprichten, vernieuwen, veranderen, vervangen of uitbreiden van bedrijfsgebouwen op een bestaand, als zodanig bestemd, bedrijventerrein, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De toegestane vloeroppervlakte met niet meer dan 500 m² bvo wordt vergroot; 2. De toegestane bouwhoogte (inclusief 10% regeling) met niet meer dan 5 meter wordt overschreden; 3. het gebruik in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan; 4. de bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot de milieucategorieën 1, 2 en 3.2, bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering; 5. geen sprake is van detailhandelsactiviteiten, horeca en leisure. 	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Het oprichten, vernieuwen, veranderen, vervangen of uitbreiden van bedrijfsgebouwen op een bestaand, als zodanig bestemd, bedrijventerrein, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De toegestane vloeroppervlakte met meer dan 500 m² bvo wordt vergroot; 2. De toegestane bouwhoogte (inclusief 10% regeling) met meer dan 5 meter wordt overschreden; 3. het gebruik in strijd is met het geldende (tijdelijke) omgevingsplan; 4. de bedrijfsactiviteiten naar verwachting een grote impact hebben op de fysieke leefomgeving (de zwaardere bedrijven); 5. sprake is van detailhandelsactiviteiten, horeca en leisure.
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aanhef: waarom advies bij gemeenteraad halen in geval er sprake is van vernieuwen, veranderen of vervangen? - Ad 3: we hebben het hier over een lijst van gevallen die in strijd zijn met het (tijdelijke) omgevingsplan, dus laten vervallen. - Ad 4: Onder de Omgevingswet bestaan de huidige bedrijfscategorieën niet meer. In tijdelijke Omgevingsplan wel, maar dat is gedurende de 'overgangsfase'. Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met 'zone 1' t/m 'zone 4'. Waarom is dit überhaupt gekoppeld aan milieucategorieën? - Iedere detailhandelsactiviteit, horeca of leisure moet naar de gemeenteraad? - En/of bepaling opnemen? - Advies: <ul style="list-style-type: none"> - <u>laat vervallen:</u> - In aanhef: 'vernieuwen, veranderen of vervangen' - Punt 3 - Aanpassen: punt 4 - <u>Toevoegen:</u> voor zover daar geen visie of andere ruimtelijke kaders door de gemeenteraad voor zijn vastgesteld - <u>Toevoegen:</u> en/of bepaling 	<p>4. Voorstel</p> <p>Het oprichten of uitbreiden van bedrijfsgebouwen, indien en voor zover:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw het oppervlakte meer is dan 500 m² bvo en/of; 2. Het uitbreiden van bedrijfsgebouwen het vloeroppervlakte wordt vergroot met meer dan 20% van het huidige bvo en/of; 3. De maximale toegestane bouwhoogte met meer dan 5 meter wordt overschreden en/of; 4. de bedrijfsactiviteiten naar verwachting een grote impact hebben op de fysieke leefomgeving (de zwaardere bedrijven) en/of; 5. Er sprake is van detailhandelsactiviteiten, horeca en/of leisure, <p>tenzij door de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld.</p>

Bedrijventerreinen	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p><u>Op huidige VVGB lijst is deze bepaling voor de hele bebouwde kom opgenomen.</u></p> <p>Het oprichten van antennemasten, installaties en bijbehorende andere bouwwerken ten dienste van mobiele telecommunicatie, inclusief het bouwwerk waarop de mast (eventueel) wordt geplaatst, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het bijbehorende terrein geen grotere oppervlakte heeft dan 100 m²; 2. het bruto vloeroppervlak van enig gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet groter is dan 25 m²; 3. de hoogte van dergelijke bouwwerken, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer bedraagt dan 5 meter, met uitzondering van een antennemast, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 50 meter bedraagt; 4. sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing. <p><i>Deze categorie is niet van toepassing binnen het beschermde dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.</i></p>	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Het oprichten van antennemasten, installaties en bijbehorende andere gebouwen voor mobiele telecommunicatie, inclusief het bouwwerk waar de mast (eventueel) wordt geplaatst, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het bijbehorende terrein een groter oppervlakte heeft dan 100 m²; - het bruto vloeroppervlak van enig gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, groter is dan 25 m²; - de hoogte van dergelijke bouwwerken gemeten vanaf het aansluitende terrein bedraagt meer dan 5 meter, met uitzondering van een antennemast, waarvan de bouwhoogte meer dan 50 meter bedraagt; - geen sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing.
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moet aan alle voorwaarden voldaan worden in huidige VGB bepaling (is er sprake van 'en' of 'of' bepalingen?). - Is het wenselijk om het omklappen van de VVGB regeling ook voor bedrijventerreinen op te nemen? - Als er geen sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing, is het niet gewenst om medewerking te verlenen. Ook niet met advies van de gemeenteraad. Punt 4 vervalt daarmee. - Advies: <ul style="list-style-type: none"> - Ook voor Waver / landelijk gebied en bedrijventerreinen opnemen - En/of bepaling toevoegen. 	<p>4. Voorstel</p> <p>Het oprichten van antennemasten, installaties en bijbehorende andere gebouwen voor mobiele telecommunicatie (inclusief het bouwwerk waar de mast eventueel wordt geplaatst) indien en voor zover:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het bijbehorende terrein groter is dan 100 m² en/of; - het bvo van enig gebouw of bouwwerk groter is dan 25 m² en/of; - de hoogte van dergelijke bouwwerken gemeten vanaf het aansluitende terrein meer is dan 5 meter (met uitzondering van een antennemast) en/of; - de antennemast hoger is dan 50 meter.

LANDELIJK GEBIED (Amstelscheg, De Ronde Hoep en Waver)

<i>Landelijk gebied (Amstelscheg, De Ronde Hoep en Waver)</i>	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB) Het herbouwen, verbouwen en vergroten van bestaande en als zodanig bestemde agrarische bedrijfswoningen en burgerwoningen met max 150 m² bvo.</p>	<p>2. Omklappen VVGB Het herbouwen, verbouwen en vergroten van bestaande en als zodanig bestemde agrarische bedrijfswoningen en burgerwoningen met meer dan 150 m² bvo.</p>
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uit de toelichting van de VVGB lijst blijkt dat het om een uitbreiding van 150 m² gaat. De formulering van de regeling sluit daar niet op aan, doordat er ook staat ‘herbouwen’. - Voor buitengebied is juist de bouwmassa relevant en niet het oppervlakte aan bebouwing; een uitbreiding van 150 m² van een bestaande (bedrijfs-)woning komt overeen met tenminste 675 m³ (uitgaande van 1 bouwlaag met kap). - Vooralsnog is de lijn: geen grotere woningen van 750 m³ (+ 10%) in het buitengebied. Dit is in lijn met de beantwoording van de in april 2022 gestelde technische vragen door de gemeenteraad over de Nota Omgevingskwaliteit: <i>“het plaats maken voor landhuizen zien wij niet als een eigenschap die we willen behouden of stimuleren”</i>. - Het lijkt logisch om voor woningen groter dan 750 m³ (+10%) advies in te winnen bij de raad. - Advies: <ul style="list-style-type: none"> - Neem adviesrecht op voor woningen groter dan 750 m³ (+10%) als ‘vangnet’. Beleid is gericht op voorkomen grote woningen. 	<p>4. Voorstel</p> <p>Het herbouwen, verbouwen en vergroten van bestaande bedrijfswoningen en burgerwoningen, in geval de totale inhoud van de woning groter wordt dan 750 m³ (+10%).</p>

<i>Landelijk gebied (Amstelscheg, De Ronde Hoep en Waver)</i>	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p>Het omzetten van een (agrarisch) bedrijfscomplex in een woonfunctie, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. de bedrijfsvoering volledig is beëindigd; b. het bebouwde oppervlakte afneemt (netto afname); c. niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van de bestaande bebouwing te bekostigen, blijkend uit een exploitatieplan. 	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Het omzetten van een (agrarisch) bedrijfscomplex in een woonfunctie, indien:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. de bedrijfsvoering deels of volledig blijft voortbestaan; b. het bebouwde oppervlakte toeneemt (netto toename); c. niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van de bestaande bebouwing te bekostigen, blijkend uit een exploitatieplan.

<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Provincie heeft instructieregels voor het landelijk gebied voor het toevoegen van woningen. Nieuwe woningen zijn mogelijk, mits er tenminste 1.000 m² gesloopt wordt. Het bepaalde onder c is dus niet 100% aan gemeente of de initiatiefnemer. - Instructieregels van de provincie laten onder strikte voorwaarden een extra woning toe. Mogelijk komt daar met het nieuwe coalitieakkoord van de provincie een versoepeling in. - Bij het laten verkleuren van een bedrijfswoning naar burgerwoning, terwijl de bedrijfsvoering niet beëindigd is (ook wel een plattelandswoning), geeft de gemeenteraad nu aanvullend op de VVGB-lijst een specifieke VVGB af. Dat is de meest voorkomende VVGB die is afgegeven sinds 2012. - De huidige VVGB bepaling lijkt bedoeld te zijn dat voldaan moet worden aan alle drie de voorwaarden, maar dat is niet zo geformuleerd. - Advies: <ul style="list-style-type: none"> - Scherp in ieder geval de formulering aan, zodat de regeling niet op meerdere manieren uitlegbaar is. - Laat het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning, als het bedrijf <i>niet</i> beëindigd wordt, niet meer naar de raad gaan. - Schrap de bepalingen mbt het aantal woningen en afname oppervlakte, want daar gelden instructieregels van de provincie voor. 	<p>4. Voorstel</p> <p>Het omzetten van een (agrarisch) bedrijfscomplex in een woonfunctie, al dan niet in combinatie met het toevoegen van één woning, als de bedrijfsvoering is beëindigd.</p>
---	--

<p><i>Landelijk gebied (Amstelscheg, De Ronde hoep, Waver)</i></p>	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p><u>Op huidige VVGB lijst is deze bepaling voor de hele bebouwde kom opgenomen.</u></p> <p>Het oprichten van antennemasten, installaties en bijbehorende andere bouwwerken ten dienste van mobiele telecommunicatie, inclusief het bouwwerk waarop de mast (eventueel) wordt geplaatst, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het bijbehorende terrein geen grotere oppervlakte heeft dan 100 m²; 2. het bruto vloeroppervlak van enig gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet groter is dan 25 m²; 3. de hoogte van dergelijke bouwwerken, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer bedraagt dan 5 meter, met uitzondering van een 	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Het oprichten van antennemasten, installaties en bijbehorende andere gebouwen voor mobiele telecommunicatie, inclusief het bouwwerk waar de mast (eventueel) wordt geplaatst, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het bijbehorende terrein een groter oppervlakte heeft dan 100 m²; - het bruto vloeroppervlak van enig gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, groter is dan 25 m²; - de hoogte van dergelijke bouwwerken gemeten vanaf het aansluitende terrein bedraagt meer dan 5 meter, met uitzondering van een antennemast, waarvan de bouwhoogte meer dan 50 meter bedraagt; - geen sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing.

<p>antennemast, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 50 meter bedraagt; 4. sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing.</p> <p><i>Deze categorie is niet van toepassing binnen het beschermde dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.</i></p>	<p><i>Deze categorie is niet van toepassing binnen het beschermde dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.</i></p>
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moet aan alle voorwaarden voldaan worden in huidige VGB bepaling (is er sprake van 'en' of 'of' bepalingen?). - Is het wenselijk om het omklappen van de VVGB regeling ook voor bedrijventerreinen op te nemen? - Als er geen sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing, is het niet gewenst om medewerking te verlenen. Ook niet met advies van de gemeenteraad. Punt 4 vervalt daarmee. - Advies: <ul style="list-style-type: none"> - Ook voor Waver / landelijk gebied en bedrijventerreinen opnemen - En/of bepaling toevoegen. 	<p>4. Voorstel</p> <p>Het oprichten van antennemasten, installaties en bijbehorende andere gebouwen voor mobiele telecommunicatie (inclusief het bouwwerk waar de mast eventueel wordt geplaatst) indien en voor zover:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het bijbehorende terrein groter is dan 100 m² en/of; - het bvo van enig gebouw of bouwwerk groter is dan 25 m² en/of; - de hoogte van dergelijke bouwwerken gemeten vanaf het aansluitende terrein meer is dan 5 meter (met uitzondering van een antennemast) en/of; - de antennemast hoger is dan 50 meter.

<p><i>Landelijk gebied (Amstelscheg, De Ronde hoep, Waver)</i></p>	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p><u>Op huidige VVGB lijst is deze bepaling voor de hele bebouwde kom opgenomen.</u></p> <p>Het realiseren/de verbouw van maatschappelijke-, recreatieve, educatieve,- en sportvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken waarbij de maximale oppervlakte van de bebouwing niet meer dan 250 m² bvo bedraagt.</p> <p><i>Deze categorie is niet van toepassing binnen het beschermde dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.</i></p>	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Het realiseren/de verbouw van maatschappelijke-, recreatieve, educatieve,- en sportvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken waarbij de maximale oppervlakte van de bebouwing meer dan 250 m² bvo bedraagt.</p> <p><i>Deze categorie is (ook) van toepassing binnen het beschermde dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel</i></p>
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dit is alleen relevant voor de dorpen (grotere impact op fysieke leefomgeving). Niet voor buitengebied, de bedrijventerreinen, DNK en werkstad overamstel (ook allemaal binnen de bebouwde kom gelegen). - De toelichting van de VVGB lijst is niet duidelijk of het om een uitbreiding van 250 m² gaat of dat het totale pand max 250 m² mag zijn. Door de formulering <i>lijkt</i> het erop dat het hele pand max 250 m² mag zijn. 	<p>4. Voorstel</p> <p>Het realiseren van maatschappelijke -, recreatieve -, educatieve - en sportvoorzieningen en daarbij behorende bouwwerken met een bvo van meer dan 250 m², tenzij door de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld.</p> <p>Het verbouw/uitbreiding van een maatschappelijke-, recreatieve -, educatieve - en sportvoorzieningen</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Het is wenselijk dat voor iedere realisatie/verbouw van maatschappelijke-, recreatieve, educatieve,- en sportvoorzieningen in het beschermd dorpsgezicht een advies van de gemeenteraad komt? - Advies: <ul style="list-style-type: none"> - Neem expliciet op dat het om het gehele pand in eindsituatie (of juist om de uitbreiding gaat); - Voeg toe: voor zover daar geen daar geen visie of andere ruimtelijke kaders door de gemeenteraad voor zijn vastgesteld. - Ook voor Waver / landelijk gebied opnemen. 	<p>en daarbij behorende bouwwerken met meer dan 20%, tenzij door de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld</p>
--	--

Landelijk gebied (Amstelscheg, De Ronde hoep, Waver)	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p><u>Op huidige VVGB lijst is deze bepaling voor de hele bebouwde kom opgenomen.</u></p> <p>Het realiseren/de verbouw van commerciële en dienstverlenende voorzieningen - niet gelegen op een bedrijventerrein - met de daarbij behorende bouwwerken waarbij de maximale oppervlakte van de bebouwing niet meer dan 250 m2 bvo bedraagt.</p> <p><i>Deze categorie is niet van toepassing binnen het beschermde dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.</i></p>	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Het realiseren/de verbouw van commerciële - en dienstverlenende voorzieningen, niet gelegen op een bedrijventerrein, met de daarbij behorende bouwwerken, waarbij de maximale oppervlakte van de bebouwing meer dan 250 m2 bvo bedraagt.</p> <p><i>Deze categorie is (ook) van toepassing binnen het beschermde dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.</i></p>
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerciële en dienstverlenende voorzieningen zijn verzamelbegrippen; wat valt hier wel en wat valt hier niet onder? Beide termen worden in de meeste bestemmingsplannen niet gebruikt (en dus niet gedefinieerd). ‘Dienstverlening’ wordt in enkele bestemmingsplannen als volgt gedefinieerd: <i>‘Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel, internetcafé en economische en maatschappelijke diensten’.</i> - Dit is alleen relevant voor de dorpen (grotere impact op fysieke leefomgeving). Niet voor buitengebied, de bedrijventerreinen, DNK en werkstad overamstel (ook allemaal binnen de bebouwde kom gelegen). - De toelichting van de VVGB lijst is niet duidelijk of het om een uitbreiding van 250 m2 gaat of dat het totale pand max 250 m2 mag zijn. Door de formulering <i>lijkt</i> het erop dat het hele pand max 250 m2 mag zijn. 	<p>4. Voorstel</p> <p>Realisering van commerciële - en dienstverlenende voorzieningen en daarbij behorende bouwwerken met een bvo van meer dan 250 m², tenzij door de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of – raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld.</p> <p>Verbouwen/uitbreiding van commerciële – en dienstverlenende voorzieningen en daarbij behorende bouwwerken met meer dan 20%, tenzij door de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Is het wenselijk dat voor iedere realisatie/verbouw van maatschappelijke-, recreatieve, educatieve,- en sportvoorzieningen in het beschermd dorpsgezicht een advies van de gemeenteraad komt? - Advies: <ul style="list-style-type: none"> - Geef meer duidelijkheid over wat commerciële en dienstverlenende voorzieningen zijn; - Neem expliciet op dat het om het gehele pand in eindsituatie (of juist om de uitbreiding gaat); - Voeg toe: voor zover daar geen daar geen visie of andere ruimtelijke kaders door de gemeenteraad voor zijn vastgesteld. - Ook voor Waver / landelijk gebied opnemen. 	
--	--

<i>Landelijk gebied (Amstelscheg, De Ronde Hoep en Waver)</i>	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p>Het in geringe mate overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen en bebouwingspercentages waarbij de bestemmingsgrens niet meer dan 5 meter mag worden verschoven en de bouwgrens niet meer dan 10 meter verschoven mag worden. Bebouwingspercentages mogen met niet meer dan 5% worden overschreden.</p>	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen en bebouwingspercentages waarbij de bestemmingsgrens meer dan 5 meter worden verschoven en de bouwgrens meer dan 10 meter verschoven wordt. Bebouwingspercentages worden met meer dan 5% overschreden.</p>
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijk alleen behouden voor de dorpen en landelijk gebied. Bedrijventerreinen hebben een aparte 'regeling' en deze regeling is niet wenselijk voor grote ontwikkelgebieden (De Nieuwe Kern en Amstel Business Park Zuid). - Advies: niet algemeen voor hele grondgebied opnemen. Mogelijk wel voor de dorpen en buitengebied of ander specifieke gebieden. 	<p>4. Voorstel</p> <p>Het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen en bebouwingspercentages waarbij de bestemmingsgrens meer dan 5 meter worden verschoven en/of de bouwgrens meer dan 10 meter verschoven wordt en/of bebouwingspercentages met meer dan 5% worden overschreden.</p>

<i>Landelijk gebied (Amstelscheg, De Ronde Hoep en Waver)</i>	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p>Bij het realiseren, uitbreiden, vervangen of vernieuwen van kleine milieuvoorzieningen zoals riolering, bergbezinkbassins (max. 200 m²) en centrale voorzieningen voor afvalinzameling voor zover niet vergunningsvrij.</p>	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Bij het realiseren, uitbreiden, vervangen of vernieuwen van grote milieuvoorzieningen zoals riolering, bergbezinkbassins (groter dan 200 m²) enz centrale voorzieningen voor afvalinzameling voor zover niet vergunningsvrij.</p>
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wanneer is sprake van een kleine milieuvoorziening? 	<p>4. Voorstel</p> <p>Bij het realiseren of uitbreiden van een bergbezinkbassins (groter dan 200 m²) en centrale</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Wanneer is sprake van een grote milieuvoorziening? - Waarom dit soort dingen langs de raad laten gaan? Ondergrondse afvalvoorzieningen zijn onder de Omgevingswet vergunningsvrij (mits er boven de grond max 4 m2 aanwezig is en bouwhoogte max 2 meter hoog is). Bergbezinkbassins kunnen noodzakelijk zijn. Wat moet de gemeenteraad daar dan nog van vinden? Ruimtelijke impact is beperkt, omdat dit een ondergronds bouwwerk is. De ondergrondse waterstromingen (de ondergrondse geohydrologische toestand) zijn hiervoor het belangrijkste voor het wel/niet bestaan (advies van waternet). - Eventueel differentiëren per deelgebied? 	<p>voorzieningen voor afvalinzameling voor zover niet vergunningsvrij.</p>
--	--

<i>Landelijk gebied (Amstelscheg, De Ronde Hoep en Waver)</i>	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p>Het realiseren van de volgende uitbreidingsmogelijkheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het realiseren of uitbreiden van bijgebouwen bij woningen tot een totaal (aan bijgebouwen) van maximaal 50 m². b. het uitbreiden van bestaande niet-agrarische bedrijven met 15%. 	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Het realiseren van de volgende uitbreidingsmogelijkheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het realiseren of uitbreiden van bijgebouwen bij woningen tot een totaal (aan bijgebouwen) van meer dan 50 m². b. het uitbreiden van bestaande niet-agrarische bedrijven met meer dan 15%.
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergunningsvrij zijn momenteel meer bijgebouwen bij woningen mogelijk dan 50 m². - Deze huidige vergunning vrije bouw mogelijkheden blijven via de Bruidsschat (de overgangsregels van de rijksoverheid die per 1 januari 2024 gaan gelden) behouden. - De provincie lijkt geen instructieregel te hebben (met maatvoering) voor uitbreiding van niet agrarische bedrijven. - Advies: <ul style="list-style-type: none"> - Schrap de bepaling mbt bijgebouwen voor woningen. - Behoud uitbreiding van niet agrarische bedrijven: vraag voor uitbreidingen van meer dan 15% ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden advies bij de raad. 	<p>4. Voorstel</p> <p>Het uitbreiden van bestaande niet-agrarische bedrijven met meer dan 15% ten opzichte van de huidige juridisch planologische mogelijkheden uit het (tijdelijke) omgevingsplan.</p>

<i>Landelijk gebied (Amstelscheg, De Ronde Hoep en Waver)</i>	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p>Het verbouwen van een voormalige agrarische bedrijfswoning met aangebouwde bedrijfsruimte tot maximaal 2 wooneenheden mits de aanwezige (cultuurhistorische) waarden worden gerespecteerd en de verschijningsvorm duurzaam gehandhaafd blijft.</p>	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Het verbouwen van een voormalige agrarische bedrijfswoning met aangebouwde bedrijfsruimte tot meer dan 2 wooneenheden mits de aanwezige (cultuurhistorische) waarden worden gerespecteerd en de verschijningsvorm duurzaam gehandhaafd blijft.</p>
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huidige regeling is niet 100% scherp; <ul style="list-style-type: none"> - aangenomen wordt dat bedoeld wordt 'voormalige bedrijfswoning van een inmiddels beëindigd bedrijf', of gaat het hier ook om een plattelandswoning (= een voormalige bedrijfswoning bij een nog bestaand bedrijf) - bestaand pand met (cultuurhistorische) waarden: dat is niet hetzelfde als de karakteristieke boerderij waar de provinciale verordening over spreekt? (zie volgende aandachtspunt) - Artikel 6.9, lid 5 van de omgevingsverordening van de provincie geeft regels mbt de functiewijziging van een karakteristieke boerderij in meerdere burgerwoningen (er wordt geen concreet aantal genoemd). Wordt daar hetzelfde mee bedoeld als wat op de VVGB lijst staat? - Waarom is de huidige VVGB regeling alleen toegespitst op voormalige agrarische bedrijfswoningen en niet op voormalige bedrijfswoningen? Er zijn immers ook andere bedrijven aanwezig in het landelijke gebied. - Advies: <ul style="list-style-type: none"> - Behoud advies raad voor verbouw van voormalige bedrijfswoningen (waaronder ook plattelandswoningen) tot meerdere wooneenheden. - Voeg toe dat het om een voormalige bedrijfswoning moet gaan die cultuurhistorisch of karakteristieke zijn. Het toevoegen van meerdere woningen moet een bijdrage leveren aan het in stand houden van belangrijke waarden in het buitengebied. 	<p>4. Voorstel</p> <p>Het verbouwen van een voormalige bedrijfswoning met een aangebouwde voormalige bedrijfsruimte (waaronder een plattelandswoning) die cultuurhistorische waarden heeft, tot meer dan 2 wooneenheden waarbij de aanwezige cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en de verschijningsvorm in stand wordt gehouden.</p> <p>Het verbouwen van een voormalige bedrijfswoning met een aangebouwde voormalige bedrijfsruimte (waaronder een plattelandswoning) die cultuurhistorische waarden heeft, tot maximaal 2 wooneenheden indien de aanwezige cultuurhistorische waarden niet wordt gerespecteerd en de verschijningsvorm niet in stand wordt gehouden.</p>

<i>Landelijk gebied (Amstelscheg, De Ronde Hoep en Waver)</i>	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p>Het wijzigen van het gebruik van bestaande bedrijfsgebouwen- en gronden voor nevenfuncties in het kader van verbrede landbouw genoemd in de lijst “Amstelgebonden bedrijvigheid” of daaraan gelijk te stellen activiteiten tot maximaal 200 m² bvo.</p>	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Het wijzigen van het gebruik van bestaande bedrijfsgebouwen- en gronden voor nevenfuncties in het kader van verbrede landbouw genoemd in de lijst “Amstelgebonden bedrijvigheid” of daaraan gelijk te stellen activiteiten van meer dan 200 m² bvo.</p>
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uit de toelichting van de VVGB lijst blijkt dat deze regeling voor de Ronde Hoep is bedoeld, omdat deze gebruiksmogelijkheden volgens de toelichting verwerkt zijn in het bestemmingsplan Buitengebied Noord. De genoemde lijst maakt onderdeel uit van het ‘Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg’. - In de beheersverordening voor de Ronde Hoep komt een deel van de amstelgebonden bedrijvigheid terug. In Buitengebied Noord is de lijst completer verwerkt. - De oppervlakten die opgenomen zijn voor nevenfuncties in de beide bestemmingsplannen komen niet 100% overeen met de lijst. Maar dat is waarschijnlijk een bewuste keus van de gemeente. - Advies: voor zover het gaat om nevenfuncties, die wel op de lijst van amstelgebonden bedrijvigheid staan, maar niet in de geldende bestemmingsplannen (het tijdelijke omgevingsplan) mogelijk worden gemaakt als nevenfuncties, adviesrecht raad opnemen voor oppervlakte van meer dan 200 m². 	<p>4. Voorstel</p> <p>Het wijzigen van het gebruik van bestaande bedrijfsgebouwen- en gronden voor nevenfuncties in het kader van verbrede landbouw genoemd in de lijst “Amstelgebonden bedrijvigheid” of daaraan gelijk te stellen activiteiten van meer dan 200 m² bvo.</p>

<i>Landelijk gebied (Amstelscheg, De Ronde Hoep en Waver)</i>	
<p>1. Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)</p> <p><u>Op huidige VVGB lijst is deze bepaling voor de hele bebouwde kom opgenomen.</u></p> <p>Realisering, verandering, vernieuwing, wijziging en/of vervanging van woningen/woongebouwen ongeacht de maatvoering tot een maximum van drie grondgebonden woningen of 6 appartementen dan wel het bouwen van woningen of andere gebouwen ter opvulling van een bestaande open plek, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het project naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past; 2. vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie plaatsvindt. 	<p>2. Omklappen VVGB</p> <p>Realisering, verandering, vernieuwing, wijziging en/of vervanging van woningen/woongebouwen ongeacht de maatvoering van meer dan drie grondgebonden woningen of 6 appartementen dan wel het bouwen van woningen of andere gebouwen ter opvulling van een bestaande open plek, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het project naar aard en schaal niet in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past; 2. vervangende nieuwbouw niet op dezelfde locatie plaats vindt.

<p><i>Deze categorie is niet van toepassing binnen het beschermde dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.</i></p>	<p><i>Deze categorie is (ook) van toepassing binnen het beschermde dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel.</i></p>
<p>3. Kanttekening(-en)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwe woningen op bedrijventerreinen zijn niet wenselijk, dus laten vervallen voor bedrijventerreinen. - Uit de toelichting van de VVGB lijst <i>kan worden</i> afgeleid dat deze regeling alleen voor Ouderkerk a/d Amstel en Duivendrecht geldt. Niet helemaal 100% duidelijk. - DNK valt momenteel niet onder bebouwde kom, maar daarvoor is het aantal bepaalde woningen ook niet werkbaar. Dat zelfde geldt ook voor Werkstad Overamstel. - Hoe omgaan met dorpskern de Waver? - Wil de gemeenteraad, conform huidige VVGB lijst voor één grondgebonden woning binnen beschermd stadsgezicht adviesrecht behouden? - Met het klakkeloos omklappen, ontstaat de situatie dat 'het project naar aard en schaal niet in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past'. Dat is geen wenselijke situatie. - Waarom zou de gemeenteraad advies geven als er sprake is van verandering, vernieuwing of wijziging van 4 grondgebonden woningen? - Als er sprake is van 4 vervangende grondgebonden woningen, die op dezelfde locatie worden gebouwd dan is er dus geen advies nodig. Dat klinkt logisch. - Is het wenselijk dat bij het realisering, verandering, vernieuwing, wijziging en/of vervanging van één woning/woongebouw binnen het beschermde dorpsgezicht adviesrecht van de gemeenteraad komt? - Wat is vervangende nieuwbouw? - Advies: <ul style="list-style-type: none"> - spits deze bepaling toe op de dorpen Ouderkerk a/d Amstel en Duivendrecht, exclusief de bedrijventerreinen + vangnetregeling voor landelijk gebied; - laat vervallen: de voorwaarde 'het project naar aard en schaal niet in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past'. Neem in plaats daarvan op: 'daar geen visie of andere ruimtelijke kaders door de gemeenteraad voor zijn vastgesteld'; - schrap verandering, vernieuwing, wijziging. - Definieer vervangende nieuwbouw. 	<p>4. Voorstel</p> <p>Realisering en/of vervanging van woningen/woongebouwen, ongeacht de maatvoering van meer dan drie grondgebonden woningen of meer dan zes appartementen, tenzij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - daar door de gemeenteraad een vastgestelde stedenbouwkundige visie of - raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader is vastgesteld; - vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie plaats vindt. Van vervangende nieuwbouw is sprake indien de bebouwing binnen het bestaande volume past, het aantal woningen niet wijzigt, op de zelfde plek (footprint) en met hetzelfde gebruik/functie wordt gerealiseerd.

DE NIEUWE KERN

Voor De Nieuwe Kern worden omgevingsplannen opgesteld, in navolging van de visie voor DNK. Het eerste punt van dit bestand geeft aan dat de gemeenteraad een bindend adviesrecht heeft, als er strijdigheid is met een opgestelde visie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader. Op dit moment is de structuurvisie met bijbehorende MER het ruimtelijk kader. Dit wordt opgevolgd door het stedenbouwkundig raamwerk dat door de raad zal worden vastgesteld.

Voor de flexwoningen is door de gemeenteraad onder de Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besloten om deze op de lijst van VvGB -gevallen te zetten. Voor het realiseren van flexwoningen binnen de Nieuwe Kern, maar ook gemeente breed, geldt daarom onder de Omgevingswet geen bindend adviesrecht voor de realisatie van flexwoningen.

WERKSTAD OVERAMSTEL

Voor de Werkstad is het ruimtelijk kader vastgesteld in de vorm van de Richtlijnen en het Beeldkwaliteitsplan. De richtlijnen worden periodiek geactualiseerd en opnieuw door de raad vastgesteld. In de gevallen dat een ontwikkeling niet past binnen dit ruimtelijk kader heeft de gemeenteraad een bindend adviesrecht.

ENTRADA

Voor Entrada is het ruimtelijk kader vastgesteld in de vorm van de Stedenbouwkundige Visie. Deze wordt gevolgd door het Stedenbouwkundig Plan dat ook door de raad zal worden vastgesteld. In de gevallen dat een ontwikkeling niet past binnen dit ruimtelijk kader heeft de gemeenteraad een bindend adviesrecht.