

|                                 |                                                                                                                    |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>datum raadsvergadering</b>   | : 22 mei 2025                                                                                                      |
| <b>onderwerp</b>                | : Wijzigingsbesluit omgevingsplan, onderdeel "voorbereidingsbesluiten, beperkingengebied lokale spoorweg en bodem" |
| <b>portefeuillehouder</b>       | : V. Frequin                                                                                                       |
| <b>datum collegebehandeling</b> | : 1 april 2025                                                                                                     |
| <b>nummer raadsvoorstel</b>     | : 2025/13                                                                                                          |

### **Samenvatting**

Uw gemeenteraad heeft het afgelopen jaar vier voorbereidingsbesluiten genomen (te weten: het uitsluiten van datacenters binnen de gemeente, het behoud van levendige plinten in het centrumgebied van Ouderkerk aan de Amstel, het gebruik van staalslakken in de bouw en over bodembeheer). Deze moeten op grond van de Omgevingswet voor 1 juli 2025 verwerkt worden in het omgevingsplan van de gemeente. Anders verloopt de werking hiervan.

In overleg met de vervoerregio Amsterdam, worden met het eerste wijzigingsbesluit ook regels opgenomen met betrekking tot het beperkingengebied van de lokale spoorweg (de metro). Hiermee wordt de wettelijke vergunningplicht voor bepaalde gebieden versoepeld. Naast de regels over bodem uit de twee voorbereidingsbesluiten bevatten de Bruidsschat en het Besluit kwaliteit Leefomgeving inhoudelijk ook regels over bodem. Gezien de inhoudelijke samenhang, is het zeer wenselijk deze direct mee te nemen in dit wijzigingsbesluit.

Met voorliggend wijzigingsbesluit worden de volgende aspecten verwerkt in het omgevingsplan van de gemeente:

- vier eerder genomen voorbereidingsbesluiten;
- regels over het beperkingengebied van de lokale spoorweg;
- aanvullende bodemregels uit de Bruidsschat en het Besluit kwaliteit Leefomgeving (Bkl).

### **Wat is de juridische grondslag?**

- artikel 4.1 Omgevingswet;
- artikel 4.14, lid 4 van de Omgevingswet, respectievelijk artikel 4.103, lid 2, van de Invoeringswet Omgevingswet);
- artikel 12.27 van het Bkl.

### **Wat is de voorgeschiedenis?**

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Sinds dat moment heeft de gemeente Ouder-Amstel een omgevingsplan, dat bestaat uit een tijdelijk deel. Dit tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat (hoofdzakelijk) uit de voormalige bestemmingsplannen en de Bruidsschat (BS). De BS bevat regels die onder het oude recht door het Rijk werden gesteld en die onder de Omgevingswet zijn gedecentraliseerd

naar de gemeente. De BS heeft het college in december 2024 technisch in beheer genomen.

Tevens heeft de gemeente een aantal voorbereidingsbesluiten genomen afgelopen jaar. Deze voorbereidingsbesluiten moeten op grond van de Omgevingswet binnen 1,5 jaar na inwerkingtreding (voor 1 juli 2025) verwerkt worden in een omgevingsplan.

Op 17 december 2024 heeft het college het participatie- en communicatieplan voor dit wijzigingsbesluit vastgesteld. Vervolgens heeft het college op 28 januari 2025 ingestemd met het ontwerp wijzigingsbesluit en deze vrijgegeven voor ter inzage legging.

Het ontwerp wijzigingsbesluit heeft met ingang van 6 februari 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ontvangen.

### **Waarom dit raadsvoorstel?**

Uw gemeenteraad heeft afgelopen jaar vier voorbereidingsbesluiten genomen (te weten: het uitsluiten van datacenters binnen de gemeente, het behoud van levendige plinten in het centrumgebied van Ouderkerk aan de Amstel, het gebruik van staalslakken in de bouw en over bodembeheer). Deze moeten op grond van de Omgevingswet voor 1 juli 2025 verwerkt worden in het omgevingsplan van de gemeente. Als de voorbereidingsbesluiten niet voor 1 juli 2025 in een vastgesteld en gepubliceerd omgevingsplan zijn verwerkt, dan vervalt de werking van de voorbereidingsbesluiten (op grond van artikel 4.14, lid 4 van de Omgevingswet, respectievelijk artikel 4.103, lid 2, van de Invoeringswet Omgevingswet).

In overleg met de Vervoerregio Amsterdam, worden met het eerste wijzigingsbesluit ook regels opgenomen met betrekking tot het beperkingengebied van de lokale spoorweg (de metro). Hiermee wordt de wettelijke vergunningplicht voor bepaalde gebieden versoepeld. Ook hiervoor stelt de Omgevingswet een termijn waarbinnen dit verwerkt moet zijn, te weten 1 januari 2026.

Naast de regels over bodem uit de twee voorbereidingsbesluiten stelt ook de BS en het Besluit kwaliteit Leefomgeving inhoudelijke regels over bodem. Gezien de samenhang, is het zeer wenselijk deze direct mee te nemen in dit wijzigingsbesluit.

### **Wat gaan we doen?**

Met dit wijzigingsbesluit worden de volgende aspecten verwerkt in het omgevingsplan van de gemeente:

#### **I. Vorbereidingsbesluiten**

Om te voorkomen dat de werking van vier voorbereidingsbesluiten vervallen, worden de volgende voorbereidingsbesluiten verwerkt in deze eerste wijziging van het omgevingsplan:

1. Voorbereidingsbesluit om geen bewoning mogelijk te maken op de begane grond van de panden in het centrum van Ouderkerk aan de Amstel, welke in het (tijdelijke) omgevingsplan de bestemming 'centrum' hebben. Deze regels zijn verwerkt in afdeling 7.1 van het omgevingsplan.
2. Voorbereidingsbesluit om geen datacenters binnen de gemeente mogelijk te maken. Deze regels zijn verwerkt in afdeling 7.2 van het omgevingsplan.
3. Voorbereidingsbesluit voor het gebruik van staalslakken in de bouw. Deze regels zijn verwerkt in afdeling 8.1 van het omgevingsplan.
4. Voorbereidingsbesluit bodem (-beheer). Deze regels zijn verwerkt in afdeling 8.1 van het omgevingsplan.

Naast voorgaande 4 voorbereidingsbesluiten, is er ook een voorbereidingsbesluit voor De Nieuwe Kern (DNK) genomen. Deze wordt niet verwerkt in dit wijzigingsbesluit, omdat (in tegenstelling tot de andere vier voorbereidingsbesluiten) voor dit gebied nog geen

concrete bouw- en gebruiksregels geformuleerd kunnen worden. Voor DNK wordt een nieuw voorbereidingsbesluit genomen (met een tijdelijke aanhoudingsgrond voor bouwen en gebruik). Dat voorbereidingsbesluit is voorbereid, heeft een tijdelijk karakter van maximaal 1,5 jaar en wordt separaat voor besluitvorming aangeboden.

## II. Beperkingengebied lokale spoorweg

Op grond van artikel 9.48 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn werkzaamheden en het bouwen (of in stand houden) van bouwwerken binnen het beperkingengebied van de lokale spoorweg vergunningplichtig. Daarvan kan worden afgeweken als in een omgevingsplan daarvoor regels zijn opgesteld. Als de gemeente daar gebruik van wil maken, dient dat binnen twee jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet te gebeuren (overgangsrecht, artikel 12.27 van het Bkl).

De Vervoerregio Amsterdam (VRA) heeft bepaald dat voor bepaalde activiteiten binnen het beperkingengebied van lokale spoorwegen geen vergunning nodig is. Hierover heeft het Dagelijks bestuur van de VRA op 22 januari 2025 een besluit genomen. De vervoerregio heeft in de brief van 13 februari 2025 de gemeente verzocht om het beperkingengebied van de lokale spoorweg voor 1 januari 2026 op te nemen in het omgevingsplan.

De door de vervoerregio opgestelde regels zijn, in overleg met de vervoerregio, verwerkt in dit eerste wijzigingsbesluit in titel 4.1.

## III. Bodem

Omdat het voorbereidingsbesluit bodem(-beheer) raakvlakken heeft met de regels die de BS en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) hierover stellen, is ervoor gekozen om nu direct de bodemregels uit de BS en het Bkl te verwerken in deze eerste wijziging van het omgevingsplan. Dat betekent dat de bodemregels en de verwijzing naar de bodemregels (artikelen 22.29, lid 1 c, 22.30, 22.31, 22.35, voormalig lid j, 22.41, lid 4 en 22.125 t/m 22.132) van de BS uit hoofdstuk 22 komen te vervallen. Deze regels worden verplaatst naar het nieuwe deel van het omgevingsplan in hoofdstuk 8.

De bodemregels zijn opgesteld door de omgevingsdienst en in overleg met hen zijn de regels verwerkt in dit wijzigingsbesluit.

## Algemeen

Bovengenoemde drie aspecten worden toegevoegd aan het omgevingsplan van de gemeente Ouder-Amstel. Een omgevingsplan dat tot op heden bestaat uit één hoofdstuk, namelijk hoofdstuk 22: de Bruidsschat. In de periode tot 2032 wordt het nieuwe deel van het omgevingsplan vorm gegeven. Dit betekent dat:

- de huidige lege hoofdstukken van het omgevingsplan stapsgewijs gevuld worden met ieder te nemen wijzigingsbesluit;
- hoofdstuk 22 steeds verder in omvang afneemt, doordat:
  - deze regels op een andere plek in het omgevingsplan ingepast worden; of
  - deze regels voor een kleiner gebied gaan gelden; of
  - deze regels vervallen omdat ze niet van toepassing zijn voor de gemeente.

Het 'vullen' van het omgevingsplan gebeurt iedere keer met een wijzigingsbesluit. In bijlage 2 is de inhoudsopgave opgenomen van de nieuwe aspecten die mogelijk worden gemaakt met dit wijzigingsbesluit.

## Algemeen – geen startnotitie

Zoals beschreven in het door het college vastgestelde 'Plan van aanpak omgevingsplan Ouder-Amstel', wordt voorafgaand aan het opstellen van een (nieuw deel van het)

omgevingsplan een startnotitie of een nota van uitgangspunten opgesteld waarin onder meer wordt beschreven:

- de aard of het karakteristiek van het gebied;
- de issues die in dat gebied aan de orde zijn;
- de opgaven vanuit de omgevingsvisie; en
- de keuzes die ten aanzien van de op te stellen regels aan de orde zijn.

Met dit eerste wijzigingsbesluit worden onderwerpen in het omgevingsplan vastgelegd, waar geen keuzevrijheid voor aanwezig is. Voor de onderwerpen uit/van de voorbereidingsbesluiten heeft reeds besluitvorming door de gemeenteraad plaats gevonden en de VRA heeft dat voor het beperkingengebied van de lokale spoorwegen gedaan. Het heeft daarmee geen toegevoegde waarde om een startnotitie op stellen voor dit (eerste) wijzigingsbesluit.

#### Zienswijze

Het ontwerp wijzigingsbesluit heeft met ingang van 6 februari 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ontvangen. De zienswijze heeft betrekking op het verwerkte voorbereidingsbesluit om geen bewoning mogelijk te maken op de begane grond van de panden met een centrumbestemming in het centrum van Ouderkerk aan de Amstel.

Indiener van de zienswijze heeft panden aan de Kerkstraat en heeft een vergunning verkregen voor de verbouw van de panden ten behoeve van wonen op de begane grond. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning was er geen voorbereidingsbesluit van kracht. Derhalve kon en mocht op dat moment nog op de begane grond worden gewoond.

Met ingang van 17 juli 2024 is het voorbereidingsbesluit in werking getreden. Het uitgangspunt van het voorbereidingsbesluit is geweest dat bewoning op de begane grond in het centrum gebied in nieuwe situaties niet meer wenselijk is. Daarmee mogen bestaande en vergunde situaties worden voortgezet. Het onttrekken van bestaande winkels is niet wenselijk uit oogpunt van een economisch vitaal dorp.

In het ontwerp wijzigingsbesluit van het omgevingsplan is dit niet correct verwerkt. Geadviseerd wordt om het definitieve wijzigingsbesluit aan te vullen met specifiek overgangsrecht. Overgangsrecht dat regelt dat wonen op de begane grond in het centrumgebied van Ouderkerk aan de Amstel mogelijk is in de volgende gevallen:

- als voor 17 juli 2024 de begane grond in gebruik was voor wonen;
- als voor 17 juli 2024 een omgevingsvergunning is aangevraagd voor een bouwactiviteit die gericht was op het mogelijk maken van wonen op de begane grond en welke verleend is.

In geval wonen op de begane grond aanwezig is (of vergund is), mag dit gebruik voortgezet worden. Ook in geval van verkoop van het pand. Als het gebruik van wonen op de begane grond voor een periode langer dan zes maanden wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### **Wat is het maatschappelijke effect?**

- Behoud levendigheid centrumgebied van Ouderkerk aan de Amstel.
- Bescherming van de volksgezondheid (bodem).
- Het voorkomen van nadelige gevolgen van activiteiten op of rond de lokale spoorweg (metro).

#### **Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?**

##### Participatieverslag

Ten behoeve van een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan moet in het vaststellingsbesluit beschreven staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke

organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken zijn. En ook wat met de resultaten is gedaan. Dit staat in artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit. Voor meer hierover wordt verwezen naar '*Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?*'

#### Geen kosten verhalen

Vanwege de hiervoor genoemde wettelijke verplichtingen wordt het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan genomen.

Het verhalen van kosten is verplicht indien een omgevingsplan activiteiten mogelijk maakt, zoals opgenomen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. De kostenverhaalplichtige gevallen zijn met de Omgevingswet niet gewijzigd ten opzichte van de Wet ruimtelijke ordening, respectievelijk het Besluit ruimtelijke ordening.

Met het nemen van het wijzigingsbesluit worden geen activiteiten mogelijk gemaakt, waarvoor het verplicht is om kosten te verhalen. Voor dit wijzigingsbesluit worden daarom geen kosten verhaald.

#### Geen specifiek overgangsrecht opnemen

In geval het specifieke overgangsrecht niet wordt toegevoegd in het te nemen wijzigingsbesluit van het omgevingsplan, wordt bestaande woonruimte op de begane grond weg bestemd. Dit kan tot verzoeken tot nadeelcompensatie leiden. Bovendien is dit strijdig met het uitgangspunt van het voorbereidingsbesluit (dat bewoning op de begane grond in het centrum gebied in *nieuwe* situaties niet meer wenselijk is).

Geadviseerd wordt om het specifieke overgangsrecht op te nemen.

#### Nadeelcompensatie

Wanneer burgers of bedrijven benadeeld worden door het wijzigingsbesluit kunnen zij recht hebben op nadeelcompensatie (voorheen planschade onder de Wet ruimtelijke ordening). Hiervoor kan een verzoek tot nadeelcompensatie bij de gemeente worden ingediend. Op grond van de verordening nadeelcompensatie wordt het verzoek in behandeling genomen. Eventuele kosten die hier uit voortvloeien komen voor rekening van de gemeente.

### **Wat hebben we hiervoor nodig?**

Het gevraagde besluit is het enige dat nodig is.

### **Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?**

Voorafgaand aan het doorlopen van de procedure van het wijzigingsbesluit is, op basis van de handreiking 'Samen maken we Ouder-Amstel', een participatie- en/of communicatieplan opgesteld. Op 17 december 2024 heeft het college dat voor dit wijzigingsbesluit vastgesteld. Gezien de inhoud/aard van deze eerste wijziging van het

omgevingsplan, wordt met name gericht op communicatie/informeren in deze eerste fase.

De volgende acties zijn conform het participatie- en communicatieplan uitgevoerd:

- de nodige informatie is gepubliceerd op de pagina op Samen Maken we Ouder-Amstel (<https://www.samenmakenweouder-amstel.nl/>);
- op de gemeentesite is informatie gepubliceerd ([Vooraankondiging eerste nieuwe deel omgevingsplan - Gemeente Ouder-Amstel](#));
- in het Weekblad Over-Amstel is informatie geplaatst op de gemeentelijke pagina's;
- de betreffende adressen in het centrumgebied van Ouderkerk aan de Amstel hebben een informatiebrief ontvangen;
- de bedrijfscontact-persoon van de gemeente is geïnformeerd en heeft informatie toegezonden gekregen die gebruikt kan worden in het contact met ondernemers- en winkeliersverenigingen.

De resultaten van de participatie is beschreven in het participatieverslag dat als bijlage is toegevoegd.

Aanvullend is een aantal overlegpartners geïnformeerd en betrokken bij de totstandkoming. Hoe deze partners zijn betrokken is beschreven in het participatieverslag.

### **Wat is het vervolg?**

De indiener van de zienswijze is na de behandeling van het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan door het college per brief geïnformeerd over het vervolgtraject en de mogelijkheid om in te spreken tijdens de behandeling van het wijzigingsbesluit in de raadscommissie.

Het wijzigingsbesluit wordt, nadat uw gemeenteraad dit heeft vastgesteld, conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 16.78 van de Omgevingswet bekendgemaakt en gedurende 4 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er beroep ingesteld worden bij de Raad van State. Het plan treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekend gemaakt in werking.

### **Hoe monitoren en evalueren we?**

n.v.t.