

Nummer 2022/xx

datum raadsvergadering	:	25 mei 2022
onderwerp	:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplannen "Herziening Ouderkerk aan de Amstel" en "Herziening Duivendrecht"
portefeuillehouder	:	B. de Reijke
datum raadsvoorstel	:	28 maart 2022

Samenvatting

De uitspraak van de Raad van State over het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan "Reparatieplan Duivendrecht" was aanleiding om de bestemmingsplannen "Reparatieplan Duivendrecht" en "Reparatieplan Ouderkerk aan de Amstel" aan te passen. De uitspraak heeft geleid tot een aanpassing van de bouwmogelijkheden op verkocht snippergroen. Tegelijkertijd is dit aanleiding geweest om beide bestemmingsplannen op andere punten te actualiseren.

De herzieningen zijn gericht op:

- het gelijk trekken van bebouwingmogelijkheden in delen van achtertuinen, binnen de bestemmingen 'tuin-1' en 'tuin-2' (naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State en de rechtbank);
- het bestemmen van verkocht snippergroen als 'tuin-1';
- het door middel van een binnenplanse afwijking mogelijk maken van woningsplitsing, kamergewijze verhuur, wonen met zorg en een Bed&Breakfast. Deze gebruiksmogelijkheden zijn momenteel algemeen toegestaan. Het is van belang dat de gemeente, uit oogpunt van een goed woon- een leefklimaat, meer regie krijgt op de gebruiksmogelijkheden van een woning.
- het inperken van de bouwmogelijkheden van steigers grenzend aan openbaar gebied in Ouderkerk aan de Amstel;
- het bestemmen van de 150 kV hoogspanningsverbinding in Ouderkerk aan de Amstel;
- het corrigeren van enkele omissies in de geldende bestemmingsplannen.

Op 6 oktober 2020 hebben burgemeester en wethouders de beide ontwerpbestemmingsplannen "Herziening Ouderkerk aan de Amstel" en "Herziening Duivendrecht" vrij gegeven voor ter inzage legging. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingediend voor het bestemmingsplan "Herziening Ouderkerk aan de Amstel" en zes zienswijzen voor het bestemmingsplan "Herziening Duivendrecht". De zienswijzen zijn deels aanleiding geweest om beide bestemmingsplannen aan te passen en gewijzigd voor te leggen aan de raad ter goedkeuring.

Wat is de voorgeschiedenis?

In 2016 zijn de bestemmingsplannen "Reparatieplan Ouderkerk" en "Reparatieplan Duivendrecht" vastgesteld. In deze bestemmingsplannen werd onderscheid gemaakt tussen 'tuin-1' en 'tuin-2' voor door de gemeente verkocht snippergroen. Nieuwe bebouwing, waar mensen in kunnen staan, werd (naast onder andere erkers voor de voorgevel) niet mogelijk gemaakt binnen deze bestemmingen.

Tegen het "Reparatieplan Duivendrecht" is beroep ingesteld. Het beroep betrof de bestemming 'tuin-1' aan de achterzijde van een woning. De Raad van State heeft het beroep gegrond verklaard, omdat de motivering ontbrak waarom een schuurtje van ongeveer 2 meter hoog, in de achtertuin, ruimtelijke onaanvaardbaar zou zijn. Dit mede gezien de vergunningsvrije bouw mogelijkheden uit het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het betreffende schuurtje zou vergunningsvrij wel mogelijk zijn. Ook in een proefproces dat door de gemeente was geïnitieerd om te bezien of handhaving door de gemeente ten aanzien van geplaatste bouwwerken op verkochte stroken woninggroen, rechtmatig zou zijn, is de gemeente in het ongelijk gesteld.

Wat is er aan de hand?

Ontwerpbestemmingsplannen "Herziening Ouderkerk aan de Amstel" en "Herziening Duivendrecht", oktober 2020

Op 6 oktober 2020 hebben burgemeester en wethouders de beide ontwerpbestemmingsplannen "Herziening Ouderkerk aan de Amstel" en "Herziening Duivendrecht" vrij gegeven voor ter inzage legging. Hierop zijn verschillende zienswijzes ontvangen die nadere aanpassing van de ter inzage gelegde plannen noodzakelijk maakten. Vanwege de beperkte capaciteit binnen de organisatie, is het niet mogelijk gebleken om beide plannen eerder aan de raad voor te leggen.

Mede door het verstrijken van de tijd, zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

- de uitspraak van de Raad van State van 26 april 2017 is juist verwerkt;
- in lijn met de Huisvestingsverordening die in 2020 is aangepast, wordt woningsplitsing alleen mogelijk gemaakt met een afwijkingsbevoegdheid, zodat per geval een goede afweging gemaakt kan worden.;
- de voorrangsregeling die in het ontwerpbestemmingsplan "Herziening Ouderkerk aan de Amstel" in artikel 11 was opgenomen, is verplaatst naar artikel 2 (reikwijdte en toepassing). Deze regeling bepaalt dat als er strijdigheid ontstaat tussen de herzieningen en de parapluplannen "Parkeren Ouder-Amstel" en 'Evenemententerreinen, terrassen e.a.', deze laatst genoemde prevaleren. Deze voorrangsregeling is ook toegevoegd aan het bestemmingsplan "Herziening Duivendrecht";
- de totale set van regels van de bestemming 'wonen' is uitgeschreven in beide herzieningen. De doorgevoerde aanpassingen van zowel de beide reparatieplannen, als van deze herzieningen zijn verwerkt in de regels uit de bestemmingsplannen "Duivendrecht" en "Ouderkerk aan de Amstel" (uit 2013). Daarmee zijn deze regels goed leesbaar.

Een compleet overzicht van de doorgevoerde wijzigingen in beide plannen zijn terug te lezen in de twee Nota's van wijzigingen.

Tuin – 1 en tuin 2 – beide herzieningen

Beide herzieningen bevatten een aantal gronden, waar snippergroen betrokken is bij de woonpercelen. Deze gronden hebben in de herzieningen een 'tuin-1' bestemming gekregen. Op de verschillende (detail-)verbeeldingen is te zien om welke gronden het gaat.

Daarnaast heeft de gemeente, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State, de bouw mogelijkheden van de betreffende tuinbestemmingen aan de achterzijde van de woning heroverwogen. Binnen de bestemmingen 'tuin-1' en 'tuin-2' (waaronder de verkochte stukken snippergroen) zijn, naast de bestaande bouwwerken, in het achtererfgebied bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 6,5 m² en een bouwhoogte van 3 meter toegestaan.

Daarmee zijn de bouwmogelijkheden in de beide kernen verruimd ten opzichte van het verleden. De bestemmingsplannen maken in beperkte mate bouwwerken mogelijk waarin mensen kunnen staan.

Huisvesting – beide herzieningen

Steeds vaker komt de vraag van woningeigenaren die hun pand kamergewijs willen verhuren (met name studentenhuisvesting), zorgwoningen en/ of een Bed&Breakfast mogelijk willen maken. Ook willen eigenaren van woningen vaker hun woning splitsen.

Dit is nu algemeen mogelijk binnen de woonfunctie. Voor de leefbaarheid van de omgeving is het van belang dat de gemeente hierop regie kan voeren. Met voorliggende herzieningen zijn deze functies niet meer algemeen mogelijk. Voor wat betreft de woningsplitsing, is aangesloten bij de regels uit de Huisvestingsverordening: zonder vergunning is het niet meer mogelijk een woning te splitsen.

Komt er een verzoek voor het splitsen van een woning of één van deze functies, dan kan de gemeente hieraan meewerken met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Per geval wordt afgewogen of medewerking verleend kan worden.

Verhuur in beperkte omvang (maximaal twee personen per woning) blijft mogelijk, omdat de effecten op de omgeving daarvan minimaal zijn. Om dit mogelijk te maken is onder andere de definitie van 'woning' gewijzigd.

Steigers - "Herziening Ouderkerk aan de Amstel"

Eén van de twee ontvangen zienswijzen tegen het bestemmingsplan "Herziening Ouderkerk aan de Amstel" is aanleiding geweest om de bouwmogelijkheden voor steigers te heroverwegen.

De regeling voor steigers is met de reparatieplannen uit 2016 te ruim geworden, gelet op het belang van behoud van ecologische en groene waarden van en rondom het water in Ouderkerk aan de Amstel. Met de herzieningen wordt de mogelijkheid om steigers te realiseren beperkt tot daar waar de bestemming 'Water' direct grenst aan een woonperceel. Nieuwe steigers, welke grenzen aan het openbaar gebied (groen of verkeer), zijn niet meer mogelijk.

150 kV hoogspanningsverbinding - "Herziening Ouderkerk aan de Amstel"

Tennet heeft in hun zienswijze verzocht de 150 kV hoogspanningsverbinding Amstelveen – Bijlmer-Zuid binnen Ouderkerk aan de Amstel een passende bestemming te geven. Daar is gehoor aan gegeven.

Overige omissies - "Herziening Ouderkerk aan de Amstel" en "Herziening Duivendrecht"

Tot slot zijn er nog enkele aanpassingen die omissies uit de geldende bestemmingsplannen hersteld.

Voor de 'Herziening Ouderkerk aan de Amstel' gaat het om de volgende aanpassingen:

- Het "Vegahuis" bij de Portugees Israëlitische begraafplaats Beth Haim aan de Kerkstraat 10 heeft een aanduiding 'wonen' binnen de ter plaatse geldende bestemming 'Maatschappelijk'. Van wonen is op deze plek geen sprake en het is niet wenselijk om deze mogelijkheid te handhaven. De aanduiding 'wonen' wordt daarom geschrapt van de verbeelding.
- Binnen de bestemming 'Wonen' wordt ten aanzien van hoofdgebouwen opgenomen dat bij bestaande gebouwen met een plat dak, een plat dak mag worden gehandhaafd. Voor nieuwbouw blijft de voorgeschreven dakhelling gelden (minimaal 30° en maximaal 60°).
- De begrenzingen van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'waterbeschermingszone', welke de binnenste en buitenste

beschermingszone van de betreffende waterkering omvat, worden geactualiseerd conform de meest actuele legger van het waterschap.

Voor de 'Herziening Duivendrecht' gaat het om de volgende aanpassingen:

- Binnen de bestemming 'Wonen' wordt ten aanzien van hoofdgebouwen opgenomen dat bij bestaande gebouwen met een plat dak, een plat dak mag worden gehandhaafd. Voor nieuwbouw blijft de voorgeschreven dakhelling gelden (minimaal 30° en maximaal 60°).
- De bestemming van gronden, behorende bij Kloosterstraat 54 te Duivendrecht, is gewijzigd naar 'Wonen'.

Geen exploitatieplan

De herzieningen maken geen 'bouwplan', zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk. Daarmee is er geen verplichting voor het opstellen van exploitatieplannen, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wat gaan we doen?

Voorgesteld wordt de bestemmingsplannen "Herziening Ouderkerk aan de Amstel" en 'Herziening Duivendrecht' gewijzigd vast te stellen.

De indieners van de zienswijzen zijn na de behandeling door het college schriftelijk op de hoogte gesteld van de beantwoording, het besluit en de vervolprocedure.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Voor de leefbaarheid van de omgeving is het van belang dat de gemeente regie kan voeren op het gebruik van woningen voor onder andere kamerverhuur en het gebruik als Bed&Breakfast. Het beperken van het aantal steigers is van belang voor het behoud van ecologische en groene waarden.

Met andere woorden: het voorliggend bestemmingsplan draagt bij aan een betere fysieke leefomgeving van Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht. Met dit bestemmingsplan kan gestuurd worden op aspecten die invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Komt er een verzoek voor bijvoorbeeld een Bed&Breakfast, dan kan de gemeente hieraan meewerken met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, waarbij een gerichte afweging plaats vindt.

Het niet reguleren heeft ook voordelen, namelijk een lage procedurelast. Er kan gemakkelijk worden ingespeeld op marktvrage en concrete behoeften. Dit zijn praktische nadelen. Zij wegen niet op tegen de hiervoor genoemde voordelen van regulering. Door daarbij te kiezen voor een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan op relatief eenvoudige wijze in maximaal 8 weken een afweging worden gemaakt over het al dan niet verlenen van een vergunning.

De nadelen van het reguleren zijn daarom relatief beperkt, zeker wanneer heldere afwegingscriteria worden opgesteld.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Vastgestelde bestemmingsplannen. Deze worden gedekt uit het budget voor bestemmingsplannen. Met deze bestemmingsplannen worden geen nieuwe bouwplannen mogelijk gemaakt, waarmee kostenverhaal niet aan de orde is.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

De ontwerpbestemmingsplannen "Herziening Ouderkerk aan de Amstel" en "Herziening Duivendrecht" hebben 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging konden zienswijzen worden ingebracht bij de gemeenteraad.

Herziening Ouderkerk aan de Amstel

Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Herziening Ouderkerk aan de Amstel". Beiden hebben geleid tot aanpassing van de toelichting, planregels en/of de verbeelding.

Herziening Duivendrecht

Er zijn zes zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Herziening Duivendrecht". Deze hebben geleid tot aanpassingen van de toelichting, planregels en/of de verbeelding.

Voor de weergave en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota's beantwoording zienswijzen (bijlage 1 van de beide bijlagenboeken). In bijlage 2 van de beide bijlagenboeken zijn de nota's van wijzigingen opgenomen.

Wat is het vervolg?

Na de vaststelling door de raad worden de plannen opnieuw gepubliceerd in het Weekblad voor Ouder-Amstel, op de gemeentelijke website en in het Gemeenteblad. Daarmee starts de beroepstermijn van 6 weken. Gedurende deze periode kan iedereen beroep indienen tegen de doorgevoerde wijzigingen en belanghebbenden, die zienswijzen bij de raad hebben ingebracht, kunnen ook tegen andere aspecten beroep indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De plannen treden in werking op de dag na het verstrijken van de beroepstermijn, mits er gedurende de beroepstermijn geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.