

Nummer 2022/68

datum raadsvergadering	:	11 oktober 2022
onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan Holendrechteweg 53a/54/54a Ouderkerk aan de Amstel
portefeuillehouder	:	B. de Reijke
datum raadsvoorstel	:	16 september 2022

Samenvatting

Het is wenselijk het langstlepende en zeer gecompliceerde dossier van de Holendrechteweg 54A eindelijk te beëindigen. Er is een juridische oplossing gevonden waar nu gebruik van gemaakt wordt, teneinde tot een oplossing te komen.

Op het perceel Holendrechteweg 54a te Ouderkerk aan de Amstel is een autoschadeherstelbedrijf gevestigd. Al meer dan 10 jaar geleden zijn gesprekken gestart over het beëindigen van het bedrijf waarbij ter vervanging twee woningen gebouwd konden worden.

In 2010 een conceptbestemmingsplan in procedure gebracht voor de bouw van 2 woningen ter vervanging van het autoschadeherstelbedrijf. De procedure is toen gestagneerd door de (vermeende) onmogelijkheid om woningen te bouwen. In een uitspraak van de Raad van State diende de bestemmingsplanprocedure hervat te worden. Dit proces was zeer gecompliceerd vanwege de benodigde technisch inhoudelijke kennis, veranderende provinciale regelgeving en de benodigde medewerking van partijen als omwonenden, Waternet en Provincie. Na een uitspraak van de Provincie dat dit plan niet paste in de huidige regelgeving en dat zij voor dit dossier geen medewerking wilden verlenen aan een uitzonderingssituatie is besloten dit te laten rusten.

Nu wordt echter toch een laatste juridische mogelijkheid gezien om medewerking te verlenen. Omdat het bestemmingsplan reeds in 2015 ter inzage heeft gelegen kan gebruik worden gemaakt van het overgangsrecht. Dit kan alleen als het bestemmingsplan binnen twee jaar na inwerkingtreding van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 wordt vastgesteld. Te beargumenteren valt dat hier sprake is van bestaand stedelijk gebied, waardoor artikel 5c niet van toepassing is, en een kleinschalige ontwikkeling wel mogelijk is. Via deze route zouden de woningen dus gerealiseerd kunnen worden. Een goedkeuring van de Provincie is daarmee niet nodig, waardoor deze route de meest eenvoudige is.

Wat is de juridische grondslag?

Wet Ruimtelijke Ordening (Wro).

Wat is de voorgeschiedenis?

Op het perceel Holendrechteweg 54a te Ouderkerk aan de Amstel is een autoschadeherstelbedrijf gevestigd. Al meer dan 10 jaar geleden zijn gesprekken gestart over het beëindigen van het bedrijf waarbij ter vervanging twee woningen gebouwd konden worden.

Het staken van de werkzaamheden van dit bedrijf en deze vervangen voor twee woningen zou de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeteren. Voor dit perceel is in 2010 een conceptbestemmingsplan in procedure gebracht voor de bouw van 2 woningen ter vervanging van een autoschadeherstelbedrijf. De procedure is toen gestagneerd vanwege de (vermeende) onmogelijkheid om woningen te bouwen in verband met een stankcirkel.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State omtrent het bestemmingsplan Buitengebied Noord ten aanzien van de Holendrechteweg 54a is een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht (Holendrechteweg 53a/54/54a) voor de bouw van 2 woningen. De Raad van State heeft destijds het betreffende plandeel vernietigd en de gemeente opgedragen ter zake een nieuw besluit te nemen.

Bij de ter inzagelegging in de periode tussen 24 december 2015 tot en met 3 februari 2016 zijn diverse zienswijzen ingebracht, door de provincie, Waternet, de beschermers Amstelland, het Groengebied en een aantal particulieren. De zienswijzen van de provincie hebben met name betrekking op het beleid inzake de bufferzone/Amstelscheg (ontwerpprincipes).

Het proces was niet eenvoudig, vanwege de benodigde gecompliceerde technische kennis. Derhalve is besloten eerst te onderzoeken hoe deze complexe opgave opgelost kon worden alvorens verder te gaan met de bestemmingsplan procedure. Er is langdurig, veelvuldig en uitgebreid met de eigenaren van het belendende perceel overleg gevoerd over de aanpassingen die gemaakt zouden kunnen worden om invloed van de stankcirkel op de woningbouw te beperken.

Tegelijkertijd is veelvuldig overleg met de provincie geweest. De provincie heeft de afgelopen jaren het beleid gewijzigd op dergelijke ontwikkelingen. De voormalige ruimtevoor-ruimte regeling was niet op dit initiatief van toepassing, omdat deze alleen voor agrarische bedrijven geldt, niet voor het discontinueren van een autoschadeherstelbedrijf. De provincie heeft medegedeeld in dit geval niet voornemens te zijn de hardheidsclausule toe te willen passen.

Wat gaan we doen?

Initiatiefneemster heeft nog steeds de wens de woningen te realiseren en dreigt met nadere juridische stappen. Er is een laatste juridische mogelijkheid onderzocht.

Het oorspronkelijke plan is in 2010 ter inzage gelegd. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging beslist omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8 lid 1 onder d Wro). Dit is echter een termijn van orde. De gemeenteraad kan in onderhavig geval het bestemmingsplan alsnog vaststellen, nu er geen wezenlijke wijzigingen zijn doorgevoerd op het plan. Ook worden er geen belanghebbenden benadeeld nu het gezien de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 14 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:786) niet meer vereist is dat een zienswijze is ingediend op het ontwerp om ontvankelijk te zijn in een beroep tegen het bestemmingsplan. Uiteraard zijn

wel de onderzoeken opnieuw uitgevoerd, voor zover dat nodig werd geacht, en is de ruimtelijke onderbouwing aangepast aan de huidige beleidskaders.

Het overgangsrecht uit artikel 12 lid 1 sub a van de Omgevingsverordening Noord Holland 2020 bepaalt dat indien een ontwerp ter inzage is gelegd en een besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan binnen twee jaar na inwerkingtreding van de Omgevingsverordening wordt genomen, het oude recht van toepassing blijft. Niet relevant hierbij is hoe lang geleden het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Wel is van belang dat het bestemmingsplan uiterlijk op 15 november 2022 wordt vastgesteld. Deze route wordt hiermee nu ingezet.

Het oude recht – de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2019 (PRV) – schrijft in artikel 5c voor dat een bestemmingsplan een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk maakt binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal burgerwoningen mag hierbij niet toenemen. Goed te beargumenteren valt dat hier sprake is van bestaand stedelijk gebied, waardoor artikel 5c niet van toepassing is, en een kleinschalige ontwikkeling dus wel mogelijk is. Volgens de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) dient bij de beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakte, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Op dit perceel is zoals eerder vermeld thans een autoschadeherstelbedrijf aanwezig, wat bij uitstek een stedelijke functie is. Ook de jurisprudentie op dit vlak laat zien dat het begrip 'bestaand stedelijk gebied' ruim toepasbaar is.

Daar komt bij dat de kleinschalige ontwikkeling van twee woningen niet leidt tot verdere verstedelijking. Immers zal het autoschadeherstelbedrijf verdwijnen, wat een grote verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit zal inhouden.

Ook de ratio achter artikel 5c van de PRV onderbouwt dit standpunt. De toelichting op dit artikel vermeldt dat dit artikel wenst te voorkomen dat voor bijvoorbeeld een enkele woning landelijk gebied (weiland) wordt opgeofferd. Ook dient het te voorkomen dat de beëindiging van een agrarisch bedrijf niet sluipenderwijs mag leiden tot nieuwe burgerwoningen in landelijk gebied. Zoals eerder vermeld zal in onderhavig geval sprake zijn van het verdwijnen van een autoschadeherstelbedrijf waarvoor in de plaats twee burgerwoningen zullen worden gebouwd. Er wordt dus geen landelijk gebied (weiland) opgeofferd en er is ook geen sprake van nieuwe burgerwoningen in landelijk gebied, nu dit stuk kan worden gekwalificeerd als bestaand stedelijk gebied wegens de aanwezigheid van het autoschadeherstelbedrijf. De facto is er dus sprake van het vervanging van een stedelijke functie door een andere stedelijke functie, maar wel door een stedelijke functie die veel minder milieu-uitstraling heeft. Dit heeft een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg.

Het voorstel van het college is daarom dat het bestemmingsplan tijdig wordt vastgesteld, zodat gebruik kan worden gemaakt van het overgangsrecht en daarmee het oude recht van toepassing is, waardoor kleinschalige ontwikkeling binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie mogelijk is.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Het langdurige proces rondom de Holendrechteweg 54A dient eindelijk beëindigd te worden, ook vanwege de uitspraak van de Raad van State.

De gemeente heeft er belang bij om uit deze impasse te komen, bovendien dreigt initiatiefneemster met aansprakelijkheidsstellingen jegens de gemeente. Daarnaast is het wenselijk dat het autoherstelbedrijf wordt vervangen door woningen, gelet op de locatie in landelijk gebied. Dit is de laatste mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van het overgangsrecht. De huidige provinciale regelgeving is strenger dan de vorige, waardoor bij de nieuwe regelgeving een ontheffing van gedeputeerde staten dan wel een toepassing van de hardheidsclausule nodig zouden zijn.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Tijdige vaststelling van het bestemmingsplan, zodat gebruik kan worden gemaakt van het overgangsrecht.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal dit via de gewoonlijke gemeentelijke kanalen openbaar kenbaar worden gemaakt. Het bestemmingsplan zal op de gemeentelijke website worden geplaatst en zichtbaar zijn via ruimtelijke plannen.

Wat is het vervolg?

Belanghebbenden kunnen in beroep bij de Raad van State.