

NOTA VAN ZIENSWIJZE EN WIJZIGINGEN

wijzigingsbesluit Omgevingsplan, onderdeel voorbereidingsbesluiten, beperkingengebied lokale spoorweg en bodem

1. Inleiding

1.1 Ontvangen zienswijze

Met ingang van 6 februari 2025 heeft het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan onderdeel voorbereidingsbesluiten, beperkingengebied lokale spoorweg en bodem gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Er is één zienswijze ingediend. Deze is binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden. Deze zienswijze richt zich op de doorvertaling van het, door de gemeenteraad vastgestelde, voorbereidingsbesluit met betrekking tot het uitsluiten van wonen op de begane grond in het centrumgebied van Ouderkerk aan de Amstel.

De naam van de indiener van de zienswijze is achterwege gelaten en wordt niet openbaar gemaakt (in verband met de Algemene verordening gegevensbescherming).

1.2 Leeswijzer:

De zienswijze is uiteengezet (cursief) en voorzien van een reactie. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen weergegeven ten behoeve van het vast te stellen wijzigingsbesluit omgevingsplan.

2 . Zienswijze + Reactie

Zienswijze

- De eigenaren van de Kerkstraat 29 t/m 31 zijn van mening dat deze panden geen onderdeel uit zou moeten maken van de voorgestelde wijzigingen. Mede omdat op 14 augustus 2024 een vergunning is verleend voor het uitbreiden, vernieuwen en verduurzamen van het pand op het perceel (documentnummer D2024-0010262). Dit plan voorziet in de verbouw van de huidige panden ten behoeve van één woning op de begane grond en één woning op de verdieping. In de panden waren reeds twee woningen aanwezig (met de verbouwing was geen sprake van een toename van het aantal woningen).*

- *In de panden in de Kerkstraat (huisnummers 22, 25, 28, 40, 42, 49, 50 en 51) met een tuin aan de Amstel wordt ook op de begane grond gewoond. Zo ook in nagenoeg alle panden aan het Hoger Einde Zuid met een tuin aan de Amstel. Een verbod op wonen op de begane grond lijkt voor deze panden erg onlogisch en ook in strijd met de regel dat bestaand en/of vergund legaal gebruik in principe positief bestemd moet worden.*
- *Verzocht wordt om de regeling in het omgevingsplan dusdanig aan te passen dat de percelen aan de Kerkstraat 29, 30 en 31 geen onderdeel meer uit maken van de voorgestelde wijziging op de regeling "Omgevingsplan gemeente Ouder-Amstel, onderdeel voorbereidingsbesluiten, beperkingengebied lokale spoorweg en bodem".*

Reactie

Met het vaststellen van het voorbereidingsbesluit in 2024 is het uitgangspunt geweest dat wonen op de begane grond in het centrum gebied in nieuwe situaties niet meer mogelijk is. Bestaande en vergunde situaties mogen worden voortgezet.

Indiener van de zienswijze heeft een vergunning verkregen voor de verbouw van het pand ten behoeve van het wonen op de begane grond. Deze vergunning is aangevraagd in op 19 september 2023. Wet- en regelgeving die op dat moment gold, moet worden betrokken bij de besluitvorming. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning was er geen voorbereidingsbesluit van kracht. Derhalve kon en mocht op dat moment nog de begane grond worden gewoond. Met ingang van 17 juli 2024 is het voorbereidingsbesluit in werking getreden.

De zienswijze geeft aanleiding om in het wijzigingsbesluit voor bestaande en reeds vergunde situaties overgangsrecht op te nemen. Overgangsrecht dat regelt dat wonen op de begane grond 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.

Het vergroten van het woongedeelte op de begane grond is in principe niet mogelijk. Het is aan het college van burgemeester en wethouders om hiervan af te wijken (met maximaal 10%).

Conclusie

De zienswijze is aanleiding geweest om specifiek overgangsrecht op te nemen in het definitieve wijzigingsbesluit.

3 Wijzigingen ten behoeve van vaststelling wijzigingsbesluit omgevingsplan

Aan afdeling 4.1.1 (beperkingengebied lokale spoorweg) wordt artikel 4.2 aangevuld met 'het doelmatig beheer van een lokale spoorweg'. Het artikel luidt als volgt:

Artikel 4.2 Oogmerk

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. het behoeven van de staat en werking van een lokale spoorweg, het belang van verruiming of wijziging van die spoorweg en het voorkomen van nadelige gevolgen van activiteiten op of rond die spoorweg; en
- b. het doelmatig beheer van een lokale spoorweg.

Aan afdeling 4.1.1 (beperkingengebied lokale spoorweg) wordt artikel 4.15 (specifiek overgangsrecht) toegevoegd aan de regels en deze luidt als volgt:

Artikel 4.15 Specifiek overgangsrecht beperkingengebied

Als een activiteit voor de inwerkingtreding van deze afdeling onafgebroken rechtmatig is verricht en bij de inwerkingtreding van deze afdeling voor die activiteit het verbod, bedoeld in artikel 9.48 van het Besluit activiteiten leefomgeving, van toepassing wordt, geldt voor die activiteit bij de inwerkingtreding van deze afdeling een omgevingsvergunning van rechtswege, mits die activiteit naar aard en omvang niet verschilt van de activiteit zoals deze werd verricht voor de inwerkingtreding van deze afdeling.

Aan afdeling 7.1. Centrum – wonen begane grond wordt een nieuw artikel 7.5 'specifiek overgangsrecht' toegevoegd en deze luidt als volgt:

Artikel 7.5 Specifiek overgangsrecht

1. In afwijking van artikel 7.3 geldt dat het gebruik van wonen op de begane grond, dat bestond voor 17 juli 2024 mag worden voortgezet.
2. In afwijking van artikel 7.3 geldt dat het gebruik van wonen op de begane grond:
 - a. waarvoor voor 17 juli 2024 een vergunning is aangevraagd voor de activiteit bouwen ten dienste van het gebruik van de begane grond voor wonen; en
 - b. deze vergunning vergund is;mag worden gerealiseerd of voortgezet.
3. Een bouwwerk ten dienste van wonen op de begane grond, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruik wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
4. In afwijking van het bepaalde in het derde lid kan het bevoegd gezag eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%, ten dienste van wonen op de begane grond.
5. Indien het gebruik van wonen op de begane grond, na inwerkingtreding van het omgevingsplan voor een periode langer dan zes maanden wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.