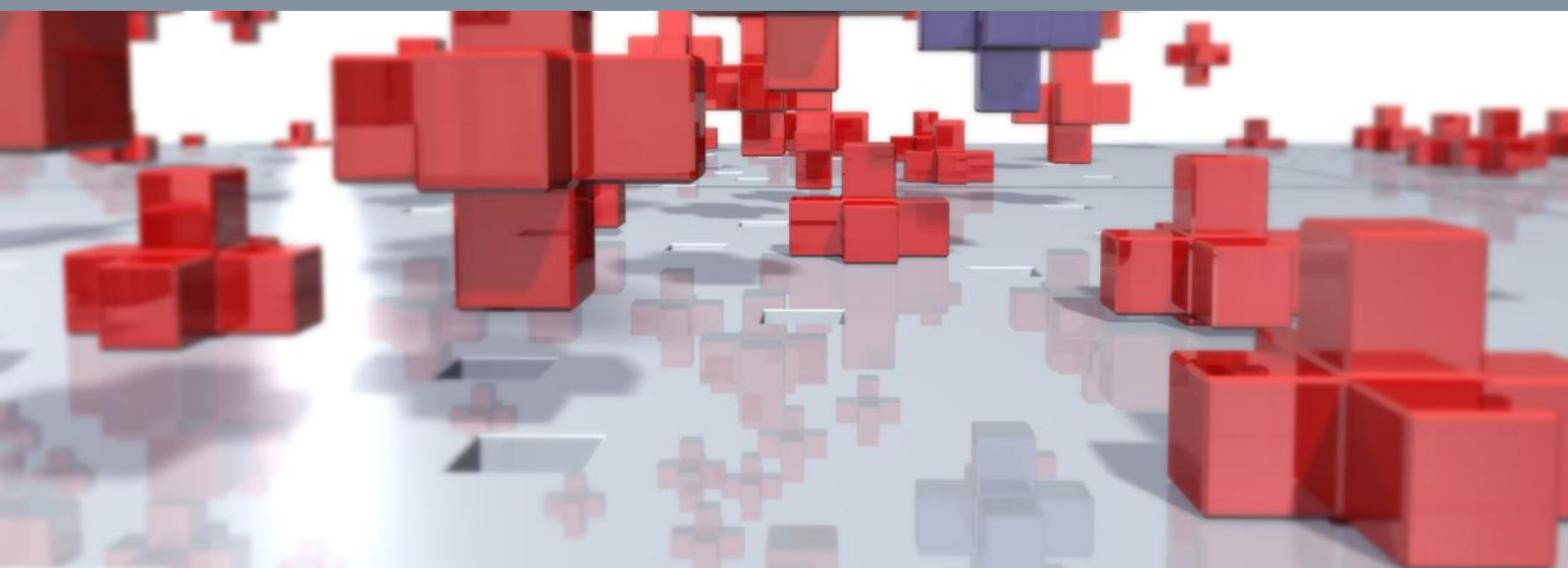


Reparatieplan Ouderkerk aan den Amstel
Gemeente Ouder-Amstel

Vastgesteld



Reparatieplan Ouderkerk aan den Amstel

Gemeente Ouder-Amstel

Vastgesteld

| | |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Rapportnummer: | 211X07441.082961_3 |
| IMRO-IDN-nr: | NL.IMRO.0437.RBPouderkerk-VA01 |
| Datum: | juni 2016 |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Mevrouw E. van den Kerkhoff |
| Projectteam BRO: | Joost van der Aa |
| Concept: | 13 februari 2015 |
| Voorontwerp: | - |
| Ontwerp: | 19 augustus 2015, 08 december 2015 |
| Vaststelling: | 16 juni 2016 |
| Onherroepelijk: | |
| Bron foto kaft: | Abstract |

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

| Inhoudsopgave | pagina |
|---|---------------|
| 1.PLANHERZIENING | 3 |
| 1.1 Aanleiding | 3 |
| 1.2 Leeswijzer | 3 |
| 2.BESTAANDE SITUATIE EN PLANONTWIKKELING | 5 |
| 2.1 Inleiding | 5 |
| 2.2 Herziening | 5 |
| 3.BELEIDSKADER | 7 |
| 4.MILIEUASPECTEN EN WAARDEN | 9 |
| 5.PLANOPZET EN BESTEMMINGSPANREGELING | 11 |
| 6.ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 13 |
| 7.PROCEDURE | 15 |
| 7.1 Inleiding | 15 |
| 7.2 Inspraak | 15 |
| 7.3 Overleg | 15 |

1. PLANHERZIENING

1.1 Aanleiding

Het gemeentebestuur van Ouder-Amstel is van plan een aantal incurante groenstroken te verkopen c.q. te verhuren. Daarnaast zijn er enkele omissies in de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan geconstateerd. Tot slot wil de gemeente een aantal regels aanpassen in het bestemmingsplan. Hierdoor is een partiële planherziening van het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' noodzakelijk waarvan dit document de toelichting is.

1.2 Leeswijzer

Voor u ligt de planherziening van het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel'. In hoofdstuk 2 zullen de bestaande situatie en planontwikkeling worden beschreven. Daarna wordt het beleidskader geschetst. Vervolgens worden, in hoofdstuk 4, de planopzet en bestemmingsregeling nader toegelicht. Milieuaspecten en waarden worden in hoofdstuk 5 uiteengezet waarna in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid wordt besproken. Tot slot zal de procedure worden toegelicht die samenhangt met deze planherziening.

2. BESTAANDE SITUATIE EN PLANONTWIKKELING

2.1 Inleiding

Onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' betreft grotendeels een reparatie. In de hoofdzaak heeft onderhavige partiële herziening drie grote aanpassingen: het aanpassen van enkele regels, het aanpassen van enkele bestemmingen en het herstellen van omissies die de gemeente in de praktijk is tegen gekomen. Waar nodig zal er in de toelichting ingegaan worden op zaken die relevant zijn.

2.2 Herziening

Onderhavige partiële herziening heeft betrekking op de volgende onderdelen:

Verbeelding

Bestemmingswijzigingen

De herziening van dit bestemmingsplan heeft grotendeels betrekking op het wijzigen van groen- en verkeersbestemmingen in de bestemming Tuin-1. Deze gronden worden verkocht door de gemeente. Bij deze verkoop heeft een afweging plaatsgevonden of de strook nog een openbare gebruikswaarde heeft. In de regel gaat om kleine strookjes grond. In paragraaf 5.3 wordt aangegeven om welke bestemmingen het gaat.

Diversen

Verder zijn er nog een aantal aanpassingen die de omissies uit het moederplan herstellen. Het betreft de volgende aanpassingen:

1. Kerkstraat 1: hier is tevens een tearoom gevestigd; toepasselijke aanduiding horeca-1 is opgenomen op de verbeelding;
2. Achterdijk 2 en 2A: hier is een restaurant gevestigd; toepasselijke aanduiding horeca-1 is opgenomen op de verbeelding;
3. Sluisvaart 100: dit betreft een vrijstaande woning; toepasselijke aanduiding 'vrijstaand' is opgenomen op de verbeelding;
4. De Deel: de juiste hoogtematen zijn opgenomen op de verbeelding;
5. 't Prieel: de juiste hoogtematen zijn opgenomen op de verbeelding;
6. Hoofdenburgsingel 106, 110, 112 en 114: de juiste hoogtematen zijn opgenomen op de verbeelding;
7. Hogerlustlaan 22 t/m 40: de maatvoering conform nr. 23 t/m50 is opgenomen op de verbeelding;
8. Zilvermeeuw, Lepelaar en Fuut: de toepasselijke aanduiding sba-7 is opgenomen op de verbeelding;
9. Boomvalk, Ransuil en Wulp: de toepasselijke aanduiding sba-7 is opgenomen op de verbeelding;

10. Coen van Boshuizenlaan - bebouwing in de voortuin wordt op de verbeelding aangegeven
11. Aan de kop van de Kempphaan 2 wordt op de verbeelding aangegeven "2 aaneen gebouwd" i.p.v. "4 aaneen gebouwd".

Regels

Met betrekking tot de bestemming Wonen (artikel 17 in het moederplan 'Ouderkerk aan de Amstel'), zijn de planregels aangepast. De aanpassingen hebben betrekking op het rechtstreeks mogelijk maken van mantelzorg, ingevolge de wijziging van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), waarin mantelzorg vergunningvrij wordt toegestaan. De regels van het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' worden in dit reparatieplan als volgt aangevuld en aangepast:

1. Aan artikel 17.1 (bestemmingsomschrijving) is mantelzorg toegevoegd, zodat mantelzorg rechtstreeks is toegestaan. De verdere subleden worden derhalve vernummerd;
2. Aan artikel 17.2.1 (bouwregels met betrekking tot de hoofdgebouwen) is toegevoegd dat maximaal 75 m² van het hoofdgebouw mag worden gebruikt ten behoeve van inwoning van mantelzorg. Daarnaast is gewijzigd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 4' geen 4 woningen aaneengebouwd mogen worden maar maximaal 2 woningen aaneengebouwd mogen worden. De verdere subleden worden derhalve vernummerd;
3. Aan artikel 17.2.2 (bouwregels met betrekking tot bijbehorende bouwwerken) is toegevoegd dat een bijbehorend bouwwerk kan worden gebruikt voor mantelzorg, met dien verstande dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg en er op het perceel al een woning aanwezig is. De verdere subleden worden derhalve vernummerd;
4. Aan artikel 17.4.2 sub c (afwijken ten behoeve van opbouw op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk) wordt het woordje 'onevenredig' toegevoegd. Deze voorwaarde luidt nu als volgt: 'de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast';
5. Artikel 17.6.2 (afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg) is verwijderd, omdat mantelzorg rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die van belang zijn voor de partiële herziening van bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' besproken. Naast de omissies die hersteld worden, worden zogezegd regels gewijzigd en stroken grond krijgen een bestemmingswijziging. Dit laatste komt voort uit nieuw beleid van de gemeente om incurante groenstroken te verkopen of verhuren. Het afwegen van bestaande beleidskaders is hier verder niet aan de orde.

4. MILIEUASPECTEN EN WAARDEN

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders (voor beleidskaders zie hoofdstuk 4). Hierbij worden thema's belicht als: bedrijven en milieuzonering, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, afval, waterhuishouding, natuur, cultuurhistorie en archeologie en duurzaamheid.

De wijzigingen ten opzichte van het 'Bestemmingsplan Ouderkerk ' betreft een partiële herziening. Omdat het aanpassingen betreft waarbij bestaande juridisch-planologische mogelijkheden in een nieuw beheerplan verankerd worden, is voor de betreffende panden/percelen geen toets/onderzoek gedaan naar milieuaspecten en waarden.

Daarnaast heeft deze reparatie ruimtelijk-functioneel een dusdanig beperkte impact dat nadere onderzoeken op het gebied van waarden en milieuhygiëne niet noodzakelijk zijn. Er vindt in feitelijk opzicht slechts beperkt toename van aantal woningen plaats. De bebouwingscontouren worden eveneens niet wezenlijk verruimd.

5. PLANOPZET EN BESTEMMINGSPLANREGELING

5.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

5.2 Systematiek

Het bestemmingsplan zal opgesteld worden conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en zal tevens gedigitaliseerd worden conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO 2012). In dit reparatieplan wordt verder verwezen naar het moederplan. Uitsluitend de gewijzigde plandelen zijn opgenomen in het bestemmingsplan, voor de overige delen gelden de regels en de verbeelding van het moederplan, waarnaar in de regels wordt verwezen.

5.3 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de gewijzigde bestemmingen opgenomen. Het betreft de bestemmingen 'Groen', 'Tuin-1', 'Tuin-2', 'Verkeer' en 'Wonen'. Op de verbeelding zijn tevens een aantal functie- en bouwaanduidingen opgenomen, die in het moederplan per abuis niet opgenomen zijn. Op deze aanduidingen zijn de regels van het moederplan van toepassing, of indien in het reparatieplan de regels zijn aangepast/aangevuld, de regels van het reparatieplan. Daarnaast is voor de overige gronden de aanduiding 'overige zone – herziening regels' opgenomen, waarin de gewijzigde regels zijn opgenomen voor de woonbestemming.

5.4 Toelichting op de regels

In de regels is aangegeven dat de regels van het moederplan van overeenkomstige toepassing zijn, uitgezonderd de gewijzigde delen. In de planregels van de gewijzigde bestemmingen wordt derhalve verwezen naar desbetreffende regels van het moederplan. Daarnaast zijn in de bestemming 'Wonen' planregels gewijzigd, die wijzigingen zijn opgenomen in de algemene aanduidingsregels, bij de aanduiding 'overige zone – herziening regels'.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De partiële herziening van het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel kent voor de gemeente Ouder-Amstel géén kosten in de exploitatieve sfeer. Er zijn dus met andere woorden voor de gemeente, behoudens ambtelijke, geen kosten verbonden aan deze bestemmingsplanherziening. Er is namelijk geen sprake van een bouwplan en kostenverhaal is dus niet verplicht. Daaropvolgend hoeft dus geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de overheid besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c Wro is voldaan.

7. PROCEDURE

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedureregels met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien het karakter en de beperkte veranderingen ten opzichte van het huidige regiem heeft de gemeente gekozen om af te zien van inspraak.

7.3 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Aangezien belangen van het waterschap en de provincie niet in het geding zijn, heeft geen vooroverleg plaatsgevonden. Deze instanties kunnen op het ontwerpplan reageren.

7.4 Vaststelling

De vaststelling van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden overeenkomstig de in de wet vastgelegde procedures. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder kon in de betreffende periode een zienswijze indienen. Er zijn twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Beide zienswijzen hebben betrekking op het ten onrechte opnemen van de bestemming 'Groen' op de be-

treffende percelen. Deze zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassing van de verbeelding. Tevens zijn ambtshalve enkele aanpassingen aan de verbeelding aangebracht.

Het plan is vervolgens door de raad gewijzigd vastgesteld op 16 juni 2016. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat voor belanghebbenden gedurende een periode van opnieuw zes weken de mogelijkheid om beroep in te stellen open.

Regels

