

**Beantwoording zienswijzen op besluit tot (voorlopige) aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten, betreffende Rondehoep Oost 29 en 29 A, kadastraal bekend als gemeente Ouder-Amstel, sectie G , nummer 1405.**

**Inleiding**

Op 12 maart 2019 is door het college van burgemeester en wethouders een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het perceel waarop het Gezellenhuis is gesitueerd. Dit collegebesluit lag tezamen met bijbehorende bijlagen, bevattende het kadastrale overzicht en de eigendomsinformatie uit de registers van het kadaster met ingang van 21 maart 2019 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis van Ouder-Amstel. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de gemeenteraad te nemen besluit tot aanwijzing van de gronden, zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om schriftelijk hun zienswijzen ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit naar voren te brengen gedurende genoemde periode. Het besluit heeft tot één zienswijze geleid, afkomstig van de eigenaar van het perceel: RK. Parochie Amstelland. In deze nota wordt de zienswijze beantwoord.

1. **Opmerking:** De Parochie meent dat het middel van het voorkeursrecht niet ingezet kan worden voor het door de gemeente beoogde doel en de door het college aangevoerde motivering de aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) niet kan dragen. Gesteld wordt dat het college het middel van het voorkeursrecht als machtsmiddel wil inzetten omdat de gemeente wil dat het Gezellenhuis een commerciële horecabestemming krijgt. Voor het verwezenlijken van dat doel is het wettelijk voorkeursrecht niet bedoeld, aldus de Parochie.

**Antwoord:** Het voorkeursrecht dient (onder meer) ter verwezenlijking van een bepaalde bestemming en biedt de gemeente de regiefunctie over de gewenste ontwikkeling. Met het voorkeursrecht kan namelijk worden gestuurd op bijvoorbeeld doorlooptijd en ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe bestemming behoeft bij aanwijzing middels artikel 5 van de Wvg dit moment nog niet concreet te worden uitgewerkt. Het gemeentebestuur heeft thans globaal gezien een horeca- of gemengde bestemming voor ogen voor het Gezellenhuis. Deze functie is ingegeven door de (Concept-)visie 2030 Ouder-Amstel en de Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel 2013. Het gemeentebestuur acht het in ieder geval van belang dat (een gedeelte van) het gebied waar het Gezellenhuis deel van uitmaakt een publiekstoegankelijke functie krijgt en bovenal snel weer in gebruik genomen zal worden. Een horeca- of gemengde functie zou hier een goede invulling aan kunnen geven. De nieuwe bestemming zal in het bestemmingsplan concreet worden uitgewerkt en vastgelegd.

2. **Opmerking:** Het voorkeursrecht is volgens de Parochie niet bedoeld voor een situatie als de onderhavige, waar de gemeente de eigenaar wil dwingen het Gezellenhuis aan haar te koop aan te bieden om daarmee te willen bereiken dat het pand wordt doorverkocht aan een derde om er vervolgens commerciële horeca te vestigen. De Parochie meent dat zij door het voorkeursrecht onnodig in haar mogelijkheden tot verkoop wordt beperkt.

**Antwoord:** De wetgever heeft bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht het te dienen algemene belang afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het enkele financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging hoeft te worden betrokken. Daar komt bij dat het voorkeursrecht de Parochie niet verplicht tot verkoop. Het voorkeursrecht kan dus alleen worden ingeroepen indien de Parochie vrijwillig besluit tot verkoop. De verkoopprijs zal dan door overleg tussen de Parochie en de gemeente tot stand komen. Pas wanneer dit overleg niet tot overeenstemming leidt, zal de rechter een prijs bepalen. Dit zal de prijs zijn die in het vrije verkeer tussen een redelijk handelende eigenaar en een redelijk handelende koper tot stand zou komen.

3. **Opmerking:** Volgens de Parochie ontbreekt een door de raad bekrachtigd ontwikkelingsplan voor het gebied, en is daarmee niet zeker of er horeca in het Gezellenhuis zou moeten komen. Er zijn volgens de Parochie meer mogelijkheden om te bereiken dat er in de gemeente meer horeca komt.

**Antwoord:** Voor het vestigen van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg is een vooraf door de raad vastgesteld 'plan' niet vereist. De Wet voorkeursrecht gemeenten schrijft voor dat de gemeenteraad binnen drie jaar voor het gebied een nieuwe structuurvisie of een nieuw bestemmingsplan vaststelt. De aan het perceel toegedachte bestemming zal dan concreet worden uitgewerkt.

4. **Opmerking:** De Parochie meent dat de wens om horeca te realiseren in het Gezellenhuis niet betekent dat de gemeente het Gezellenhuis in eigendom zou moeten verwerven. Hier kan immers ook met de Parochie over gesproken kunnen worden.

**Antwoord:** Al sinds 2009 vinden tussen de gemeente en de door de Parochie ingeschakelde projectontwikkelaar gesprekken plaats over de restauratie van het Gezellenhuis en het toekomstige gebruik ervan. In de tussentijd is het leegstaande Gezellenhuis meer en meer in verval geraakt. Een recent bezoek van een adviseur Architectuurhistorie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft uitgewezen dat de toestand van het Gezellenhuis zeer zorgwekkend is en dat op korte termijn restauratie van het Gezellenhuis noodzakelijk is. Wanneer restauratie uitblijft kan de bouwkundige situatie van met name de houten feestzaal dermate verslechteren dat de schade onherstelbaar wordt en de oorspronkelijke feestzaal niet behouden kan blijven. Een dergelijke ingrijpende wijziging kan zodanige gevolgen hebben dat de status van Rijksmonument in het

geding komt. Het is van groot belang dat het Gezellenhuis spoedig weer in gebruik genomen zal worden. Bovendien zijn ook binnen het bestuur van de gemeente Ouder-Amstel het afgelopen decennium gewijzigde inzichten ontstaan over de inpasbaarheid van de voorliggende plannen. De locatie van het Gezellenhuis vormt de schakel tussen Ouderkerk-Zuid en het cultuurhistorische dorp en vraagt daarom om een zorgvuldige invulling. Zoals gezegd biedt het voorkeursrecht een regiefunctie en kan worden gestuurd op doorlooptijd en ruimtelijke kwaliteit. Gezien de gesprekken met betrekking tot het Gezellenhuis dus erg lang hebben geduurd en uiteindelijk niet tot definitieve planvorming met de gemeente hebben geleid en bovendien spoedig handelen nu noodzakelijk is, heeft het college gekozen voor het vestigen van het voorkeursrecht. Dit betekent niet dat de Parochie verplicht is om het Gezellenhuis te verkopen. Het college blijft open staan voor constructief overleg met de Parochie, met als doel het Gezellenhuis zo snel mogelijk te restaureren en hieraan een nieuwe invulling te geven.

5. **Opmerking:** De Parochie vindt het opmerkelijk dat het college heeft kunnen refereren aan een oordeel van de raad terwijl dat oordeel op dat moment nog niet gegeven was. Ook is de opdracht vanuit de raad tot het aanscherpen van de visie voor het gebied geen reden om de Parochie in haar verkoopmogelijkheden te beperken.

**Antwoord:** In het collegebesluit wordt bedoeld op kritiek vanuit omwonenden en signalen dat er in ook de raad onvoldoende draagvlak is voor de plannen van de projectontwikkelaar. Naar aanleiding hiervan heeft het college aan de raadscommissie voorgelegd of zij verder wil met de huidige plannen van de ontwikkelaar, dan wel tot een aangepaste visie voor het gebied wil komen.

6. **Opmerking:** Volgens de Parochie heeft het College zich bij zijn besluit niet zozeer laten leiden door stedenbouwkundige of planologische belangen, maar heeft zich mede de belangen aangetrokken van een partij die kennelijk geïnteresseerd is om in het Gezellenhuis een horeca-exploitatie te starten.

**Antwoord:** De gemeente zal niet zelf het Gezellenhuis restaureren, ontwikkelen en exploiteren, dit zal zij overlaten aan (een) derde partij(en). Dit is in lijn met de Wvg, omdat eigendom van de gronden geen doel op zich hoeft te zijn. Van een ontwikkelaar of een exploitant is op dit moment nog geen sprake, de toegedachte functie is tenslotte nog niet concreet ingevuld. Wel hebben partijen interesse getoond in ontwikkeling van het perceel. Het voorlopig voorkeursrecht is echter niet gevestigd vanuit het belang van een derde partij, maar vanuit het algemeen belang dat er in de ogen van het college is bij een nieuwe bestemming en restauratie van het Gezellenhuis.

7. **Opmerking:** Toepassing van het voorkeursrecht zal volgens de Parochie tot aanzienlijke vertraging leiden. Er zal een nieuwe structuurvisie en/of bestemmingsplan tot stand moeten komen, hetgeen jaren in beslag zal nemen. Bovendien zou het inzetten van het voorkeursrecht contraproductief kunnen werken als de Parochie besluit het Gezellenhuis niet te verkopen.

**Antwoord:** Het voorkeursrecht dient er juist toe dat kan worden gestuurd op doorlooptijd en ruimtelijke kwaliteit. Bovendien hoeft eigendom van de gronden geen doel op zich te zijn. Het voorkeursrecht biedt de gemeente tevens een gunstige onderhandelingspositie. Het klopt dat een nieuwe structuurvisie en/of bestemmingsplan zal moeten worden opgesteld, maar dit staat los van het voorkeursrecht. Zoals gezegd is er bij de raad onvoldoende steun voor de huidige plannen van de projectontwikkelaar. Er zal dus sowieso gewerkt moeten worden aan een nieuwe visie voor het gebied, die wel op voldoende draagvlak kan rekenen.

8. **Opmerking:** Het voorkeursrecht is niet bedoeld om een verwaarloosd pand te kunnen onderhouden.

**Antwoord:** Het voorkeursrecht wordt gevestigd omdat aan het perceel een nieuwe bestemming is toegedacht en het college meer regie wil krijgen over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij wil het college kunnen sturen in doorlooptijd en ruimtelijke kwaliteit. Het college vindt het van groot belang dat het Gezellenhuis op korte termijn gerestaureerd wordt, een nieuwe bestemming krijgt en weer in gebruik genomen wordt om de status van Rijksmonument niet te verliezen, maar ook los van dit belang acht het college het voorkeursrecht nodig om voldoende grip te krijgen op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De huidige plannen van de projectontwikkelaar die voorliggen vinden thans namelijk geen steun meer bij zowel omwonenden als het gemeentebestuur. Een veel voorkomende reactie is dat men het een aantasting vindt van het dorpse karakter en de beoogde panden worden te massaal gevonden. Een gemengde- of horecafunctie past beter binnen het dorpse karakter en sluit aan op de (Concept-)visie 2030 Ouder-Amstel en de Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel 2013.