

Nummer 2019/30

datum raadsvergadering	:	6 juni 2019
onderwerp	:	Aanwijzing Gezellenhuis o.g.v. Wet voorkeursrecht gemeenten
portefeuillehouder	:	M.C. van der Weele
datum raadsvoorstel	:	29 april 2019

Samenvatting

Op 12 maart 2019 is door het college van burgemeester en wethouders een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het perceel waarop het Gezellenhuis is gesitueerd. Al sinds 2009 vinden gesprekken plaats over het toekomstige gebruik van het gebied en de noodzakelijke restauratie van het Gezellenhuis. Een langdurig proces dat niet heeft geleid tot definitieve planvorming met de gemeente. In de tussentijd is het Gezellenhuis meer en meer in verval geraakt en thans is restauratie zeer spoedig noodzakelijk. Bovendien heeft het bestuur van de gemeente Ouder-Amstel een gemengde- of horecabestemming aan het Gezellenhuis en het omliggende gebied toebedacht o.a. ter bevordering van het toerisme zoals beschreven in de (Concept-)visie 2030 Ouder-Amstel en de Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel 2013. Belangrijk is in ieder geval dat het Gezellenhuis weer publiekstoegankelijk wordt. Om deze redenen wordt het noodzakelijk geacht een voorkeursrecht te vestigen. Binnen drie maanden of zoveel eerder na het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht moet de gemeenteraad een besluit nemen tot aanwijzing. Voorgesteld wordt dit besluit (op grond van artikel 5 Wvg) te nemen.

Wat is de juridische grondslag?

Artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten.

Wat is de voorgeschiedenis?

Het Gezellenhuis is sinds 1999 een Rijksmonument en eigendom van de Urbanuskerk (thans na fusie: RK. Parochie Amstelland). Al sinds 2009 vinden gesprekken plaats over de restauratie van het Gezellenhuis en het toekomstige gebruik ervan (inclusief omliggende gebied). Dit proces duurt dus al zeer lang en intussen is het leegstaande Gezellenhuis meer en meer in verval geraakt. In de motie "Restauratie Gezellenhuis" van 11 oktober 2018 is het college opgeroepen naar mogelijkheden te zoeken om het Gezellenhuis te restaureren en te behoeden voor verder verval. 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.

Daarnaast zijn binnen het bestuur van de gemeente Ouder-Amstel het afgelopen decennium gewijzigde inzichten ontstaan over de inpasbaarheid van de thans voorliggende plannen voor het perceel. Gelet op de (Concept-)visie 2030 Ouder-Amstel en de Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel – wordt een gemengde bestemming dan wel een horecabestemming toebedacht aan het perceel (en omliggende gebied). Gezien de motie "Visie gebied Schoolweg Noord" van 18 april 2019 zal de visie met betrekking tot de parochietuin en het Gezellenhuis nog verder worden aangescherpt.

De aan het perceel toebedachte bestemming en de kritieke status van het Gezellenhuis hebben ertoe geleid dat op 12 maart 2019 door het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd. Middels dit voorkeursrecht wordt de gemeente Ouder-Amstel in staat gesteld haar positie bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid in te nemen.. Het voorkeursrecht maakt het voor gemeenten dus mogelijk om met grondeigenaren en, indien relevant, projectontwikkelaars te onderhandelen. Gemeenten verkrijgen bij de vrijwillige te koop aanbidding van onroerend goed door eigenaren namelijk een voorkeurspositie en de wet verschaft hiermee in het kader van de uitvoering van de gemeentelijke plannen op lange en/of middellange termijn een passief verwervingsinstrument, naast de mogelijkheid van onteigening. Daarnaast dient het voorkeursrecht tevens als beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen, al dan niet bedoeld als speculatie, kunnen worden tegengegaan.

Wat is er aan de hand?

Naast dat het prioriteit heeft om het Gezellenhuis zo spoedig mogelijk te restaureren, is het tevens van belang dat het Gezellenhuis weer in gebruik genomen wordt. De huidige plannen van de projectontwikkelaar beogen onder meer een ontwikkeling van vier appartementengebouwen in een villa-achtige setting bestaande uit geschakelde gebouwen in de parochietuin alsook een restauratie van het Gezellenhuis met een aanbouw van woningen eromheen.

Ten aanzien van deze plannen wordt echter veel weerstand van omwonenden ondervonden. Een veel voorkomende reactie is dat het historisch perspectief ontbreekt en dat de plannen voor het gebied niet passen ten opzichte van het beschermd dorpsgezicht. 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. Binnen de gemeenteraad wordt voor de voorliggende plannen inmiddels geen steun meer gevonden.

Om bovengenoemde reden geniet het thans de voorkeur van het college het gebruik (gedeeltelijk) terug te brengen naar (een deel van) het oorspronkelijke gebruik, namelijk horeca. Mogelijk zal deze functie worden verbreed naar een gemengde bestemming. Een horecavoorziening zou in ieder geval de mogelijkheid tot exploitatie bieden en zou op deze locatie bovendien in belangrijke mate kunnen bijdragen aan de toeristische aantrekkingskracht van Ouder-Amstel, zoals beschreven in de (Concept-)visie 2030 Ouder-Amstel en de Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel.

Uit de beleidsambitie blijkt onder andere dat Ouder-Amstel in de komende jaren de functie als groene achtertuin van Amsterdam wil uitbouwen, door zowel een aantrekkelijk aanbod te hebben voor Amsterdamse recreanten als voor de toeristen die -naast de binnenstad- ook interesse hebben voor Nederlandse natuur en buitengebied. Uitbouw van de diversiteit in aanbod en het sterker verbinden van de trekpleisters geeft een impuls aan de aantrekkelijkheid van het Amstelland voor bezoekers. Het dorp Ouderkerk aan de Amstel, waarin het Gezellenhuis is gelegen, vormt één van de grote trekpleisters van Ouder-Amstel en Amstelland. De ambitie is om de commerciële mogelijkheden van deze trekpleisters optimaler te benutten en om de individuele trekpleisters met elkaar te verbinden.

De dorpskern Ouderkerk aan de Amstel kan verder toeristisch worden ontwikkeld door verbreding van het voorzieningenaanbod gecombineerd het (commercieel) ontwikkelen van toeristische trekpleisters. Een passend voorzieningenaanbod omvat onder meer hoogwaardige horeca. Versterking van de toeristische functie (meer bezoekers en bestedingen) is cruciaal om het voorzieningenniveau in de kernen op peil te houden. Dat is ook voor de inwoners van Ouder-Amstel een belangrijke factor voor hun woongenot.

Een toeristische functie voor het perceel is om bovengenoemde redenen reëel en haalbaar.

Wat gaan we doen?

Op grond van artikel 6, eerste lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten vervalt de voorlopige aanwijzing van het college van burgemeester en wethouders na drie maanden van rechtswege of op een eerder moment wanneer een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt. Het is dus van belang dat de gemeenteraad binnen drie maanden na de voorlopige aanwijzing het definitieve voorkeursrecht vestigt. Het college stelt u daarom voor een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten op het perceel waarop het Gezellenhuis staat. Het betreft het perceel Rondehoep Oost 29 en 29 A, kadastraal bekend als gemeente Ouder-Amstel, sectie G, nummer 1405.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Handhaving op basis van de Erfgoedwet

Aangezien het Gezellenhuis een Rijksmonument is, rust op de eigenaar een verplichting ten aanzien van de instandhouding ervan. Op grond van artikel 10.18 Erfgoedwet is het verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen, of daaraan onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is. Uit jurisprudentie volgt dat deze verplichting niet zo ver gaat dat hieronder ook algehele renovatie of iets dergelijks moet worden verstaan. Het gaat (slechts) om een verbod op een actieve of passieve verwaarlozing die het voortbestaan van het

monument in gevaar brengt. Het wind- en waterdicht maken zou blijkens jurisprudentie voldoende kunnen zijn om de instandhouding te waarborgen; mogelijke ernstige financiële gevolgen voor de eigenaar van het treffen van de maatregelen hoeven geen reden zijn om van handhaving af te zien. In mei 2018 is een verzoek tot handhaving door een inwoner ingediend. Een aanschrijving op basis van de Erfgoedwet is in voorbereiding. Aangezien de parochie de eigenaar is van het Gezellenhuis, dient handhavend optreden (bijvoorbeeld een last onder dwangsom) aan de kerk te worden gericht. Dergelijk handhavend optreden kan er toe leiden dat de instandhouding van het gebouw gewaarborgd is, maar is gelet op het voorgaande geen waarborg dat het gebouw daadwerkelijk in goede staat zal verkeren en geschikt is voor gebruik.

Onteigening

Onteigening is alleen mogelijk als de overheid met het plan aantoonbaar het algemeen belang dient. De overheid mag het belang niet op een andere manier kunnen realiseren. Eigenaar heeft bovendien recht op zelfrealisatie (als hij kan aantonen dat hij het plan zelf kan realiseren). Onteigening is onder meer mogelijk ten behoeve van de uitvoering van een bouwplan, dan wel een plan van werken, geen bouwwerken zijnde, of een plan van werkzaamheden voor het opheffen van ernstig achterstallig onderhoud in het belang van de volkshuisvesting (art. 77 Onteigeningswet). Dat laatste kan alleen, als hiervoor een aanschrijving, dan wel een bestuursdwangbesluit of oplegging van een last onder dwangsom wegens overtreding van het bepaalde bij of krachtens artikel 1a, 1b, 7b of 13 van de Woningwet onherroepelijk is geworden.

Aangezien het Gezellenhuis (dan wel de renovatie ervan) geen belang van de volkshuisvesting dient, staat de variant m.b.t. een plan voor opheffen van achterstallig onderhoud niet open. Wel zou denkbaar zijn dat onteigening wordt gestart op basis van een bouwplan ten behoeve van een functiewijziging (in combinatie met renovatie) van het Gezellenhuis, bijvoorbeeld ten behoeve van de beoogde gemengde en/of horeca invulling. Onteigening is echter een uiterste middel, dit zal dus wel een goed uitgewerkt bouwplan en een goede motivering vergen. Onteigening is niet mogelijk wanneer de eigenaar kan aantonen dat hij zelf in staat is om het plan te realiseren (recht op zelfrealisatie). Een onteigeningsprocedure kent op hoofdlijnen de volgende stappen:

- Eerst moet minnelijk worden geprobeerd tot aankoop van de gronden over te gaan.
- Vervolgens (als dat niet lukt) moet een onteigeningsplan worden vastgesteld, in dit geval (wellicht) op basis van een bouwplan ten behoeve van functiewijziging en renovatie van het Gezellenhuis). Dit proces kan jaren in beslag nemen.

Wet voorkeursrecht toepassen

In reactie op de voorlopige aanwijzing door het college is op 1 april 2019 door projectontwikkelaar Van Amt een bezwaar op voorhand ingediend waarvan de gronden nog onbekend zijn. Door de eigenaar van het perceel (Parochie RK Amstelland) is op 25 april 2019 een zienswijze ingediend.

De Parochie RK Amstelland voert in hoofdlijnen aan dat het voorkeursrecht in dit geval niet had mogen worden toegepast. Het zou een vergaande inbreuk maken op het eigendomsrecht van de Parochie, omdat de Parochie in haar verkoopmogelijkheden beperkt zou worden. Daarbij zou het niet zijn bedoeld om commerciële horeca mogelijk te maken. Daardoor zou een derde partij in staat worden gesteld commerciële activiteiten uit te gaan oefenen in het Gezellenhuis. Het college zou de belangen van deze derde partij boven stedenbouwkundige en planologische belangen hebben verkozen. Tenslotte zou het voorkeursrecht niet bedoeld zijn om een verwaarloosd pand te kunnen onderhouden en bovendien zou het vestigen van een voorkeursrecht meer vertraging in de restauratie met zich meebrengen.

De Wvg biedt de gemeente de mogelijkheid om meer grip te krijgen op de grondmarkt. 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. Hierbij heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht 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. Het voorkeursrecht verplicht de Parochie niet 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.

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. De huidige plannen van de projectontwikkelaar die voorliggen vinden thans geen steun meer bij zowel omwonenden als de gemeenteraad. Een veel voorkomende reactie is dat men het een aantasting vindt van het dorps karakter en de beoogde panden worden te massaal gevonden. Belangrijk voor de ontwikkeling van het Gezellenhuis is het terugbrengen van de publiekstoegankelijkheid. Mede gezien de kritieke toestand van het Gezellenhuis wil het college de regie behouden over deze beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij wil het college kunnen sturen in doorlooptijd en ruimtelijke kwaliteit. Het voorkeursrecht biedt de mogelijkheden daartoe.

De nieuwe bestemming behoeft op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten op dit moment nog niet concreet te worden uitgewerkt. Zoals hierboven omschreven heeft het gemeentebestuur 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. Bovendien biedt een commerciële horecafunctie exploitatiemogelijkheden. De nieuwe bestemming zal in het bestemmingsplan concreet worden uitgewerkt en vastgelegd.

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.

De zienswijze van de Parochie hebben bij het college om bovengenoemde redenen niet tot andere inzichten geleid met betrekking tot het vestigen van een voorkeursrecht.

Wat hebben we hiervoor nodig?

NVT

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Het Gezellenhuis is blijkens het kadaster in eigendom bij de Rooms Katholieke Kerk Van Den Heiligen Urbanus (thans na fusie: RK. Parochie Amstelland). Met de direct omwonenden van het Gezellenhuis is nader overleg gevoerd. En zal bij een bestemmingswijziging een participatieproces gevolgd worden.

Wat is het vervolg?

Wanneer de parochie over gaat tot verkoop van het perceel, is zij gehouden deze eerst aan de gemeente Ouder-Amstel aan te bieden. De gemeente Ouder-Amstel kan dan besluiten het perceel tegen de marktwaarde te kopen of hiervan af te zien. Het vestigen van het voorkeursrecht betekent dus niet dat de gemeente Ouder-Amstel op dat moment ook daadwerkelijk dient over te gaan tot koop van het perceel. Met het voorgestelde besluit tot vestiging van het voorkeursrecht, wordt dus nog geen akkoord gegeven op een mogelijke aankoop en financiering van het Gezellenhuis. Indien uw raad besluit om het voorkeursrecht te vestigen en de eigenaar wenst vervolgens over te gaan tot vervreemding van het perceel, zullen het college en de raad zich moeten buigen over daadwerkelijke aankoop van het perceel.

Daarnaast zal binnen drie jaar voor het gebied door de gemeenteraad een nieuwe structuurvisie of bestemmingsplan vastgesteld moeten worden. In dat kader zal worden voorzien in participatie met bewoners en andere belanghebbenden ten aanzien van de definitieve nieuwe bestemming.