

Nota zienswijzen inzake de bouw van drie appartementen aan het Hoger Einde Zuid 22.

Op 8 juni 2010 is een reguliere bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk veranderen van de bestaande kerk aan het Hoger Einde Zuid 22 naar een appartementenvilla. Tegen deze bouwvergunning zijn – mede door de heer C.G. Bellaar – bezwaren ingediend. Tijdens de behandeling van deze bezwaren is gebleken dat de bouwaanvraag op ondergeschikte punten (dakhelling en goothoogte) in strijd was met het de – toen nog – geldende bestemming “Centrum” uit het bestemmingsplan “Beschermd Dorpsgezicht Ouderkerk aan de Amstel 2009” en dat de bouwvergunning had moeten worden verleend met een binnenplanse ontheffing. In dat kader hebben wij op 9 november 2010 besloten hiervoor alsnog de benodigde ontheffingsprocedure te doorlopen.

Op 26 januari 2011 heeft de Raad van State de bestemming “Centrum” van het bestemmingsplan “Beschermd Dorpsgezicht Ouderkerk aan de Amstel 2009” vernietigd. Dat betekent dat het bouwplan in het kader van de bezwarenprocedure alsnog getoetst dient te worden aan het bestemmingsplan “Beschermd Dorpsgezicht Ouderkerk aan de Amstel 1997”. In dit bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming “sociale en religieuze doeleinden”. De bouw van woningen is op grond van deze bestemming niet toegestaan.

Om die reden hebben wij besloten deze strijdigheid op te heffen door middel van het nemen van een projectbesluit. Aangezien de aanvraag om bouwvergunning voor de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is ingediend kan van deze procedure gebruik gemaakt worden.

Het bouwplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben tussen 2 juni en 4 augustus 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die termijn konden zienswijzen bij ons college worden ingebracht.

Er zijn zienswijzen ingebracht door de heer C.G. Bellaar, Brugstraat 11, 1191 AV Ouderkerk aan de Amstel.

Reclamant heeft zijn zienswijzen tijdig bij ons ingediend zodat hij in zijn zienswijzen kan worden ontvangen.

De zienswijzen kunnen als volgt worden weergegeven:

Dit is een zakelijke weergave die niets afdoet aan de inhoud van de zienswijzen.

1. Voor dit bouwplan is reeds eerder bouwvergunning verleend. Er is dan ook nog steeds sprake van een verleende bouwvergunning. Het is niet mogelijk om alsnog de projectbesluitprocedure toe te passen.
2. Niet is gebleken dat de raad kennis heeft kunnen nemen van het verzoek tot het nemen van een projectbesluit. Het gaat hier om een zodanig gebrek dat aan deze procedure geen voortgang kan worden gegeven.
3. het bouwplan is zozeer in strijd met het gemeentelijk beleid dat geconstateerd moet worden dat het besluit niet met de juiste zorgvuldigheid is voorbereid, om de volgende redenen:
 - Uit de stukken blijkt niet dat rekening is gehouden met de relevante aspecten van de aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht, waaronder het gezicht vanaf het water, het belang van historische vormgeving en detaillering van de bebouwing en het onderkennen van het zwaarwegende belang van de karakteristieke structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
 - Niet is gebleken op welke wijze het stedenbouwkundig plan van Rob Krier, waarin het kerkgebouw een prominente plaats is toegekend, bij de besluitvorming is betrokken;
 - Niet wordt aangegeven hoe dit bouwplan invulling geeft aan het gestelde in de structuurvisie met betrekking tot dit gebied, zoals aandacht voor de beleving van

cultuurhistorische waarden, benutting van de cultuurhistorische kwaliteiten als ruimtelijke dragers;

- De gemeenteraad (en ook de voormalige wethouders) heeft in het verleden diverse malen aangegeven dat het aanzien van de kerk behouden zou moeten blijven. Pas als kon worden aangetoond dat dit niet mogelijk is kon herbouw plaatsvinden. Dit is niet gebeurd.
- 4. Onbegrijpelijk is dat de welstandcommissie positief heeft geadviseerd. In het verleden heeft zij immers geadviseerd de uiterlijke verschijningsvorm te behouden. Reclamant vraagt zich af op welke passages uit de Welstandnota zij haar advies heeft gebaseerd;
- 5. Het projectbesluit kent geen regels betreffende materiaalgebruik, detaillering, vensters en kozijnen, etc. Dit betekent dat hiervoor getoetst moet worden aan de welstandnota. Hieraan wordt op een aantal punten niet voldaan, namelijk de hoogte van het gebouw (2 bouwlagen met kap toegestaan), de vensters, geen detaillering, kapvorm en dakbedekking en materiaalgebruik.
- 6. In het projectbesluit wordt geen beschrijving gegeven van overleg en afweging van belangen van maatschappelijke instanties en burgers.

De zienswijzen kunnen als volgt worden beantwoord:

Zienswijze ad 1:

De stelling van reclamant dat voor dit bouwplan reeds een bouwvergunning is verleend is juist. Op 8 juni 2010 hebben wij aan de heer J.M.J. Keij een reguliere bouwvergunning verleend voor het veranderen van de bestaande kerk naar een appartementenvilla. Tegen deze bouwvergunning loopt momenteel een bezwaarprocedure. Door bezwaarmakers is onder andere aangevoerd dat de bouwvergunning in strijd met het vigerende bestemmingsplan is verleend, welk bezwaar gegrond zal worden verklaard. Het besluit tot verlenen van de bouwvergunning zal daarom worden herroepen. Bij de beslissing op bezwaar zal het gesignaleerde gebrek worden hersteld door het alsnog vaststellen van het benodigde projectbesluit. Deze gang van zaken is toelaatbaar geacht door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 20 maart 1997, H01960199, Gst. 1998-7070, 7 en ABRvS 6 oktober 2010, 200910048/1/H1, AB 2010, 299). De projectbesluitprocedure is reeds opgestart. Van 2 juni tot en met 4 augustus 2011 hebben het bouwplan, het ontwerp projectbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken voor een ieder ter inzage gelegen.

Zienswijze ad 2:

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit (oud) toegekend aan de gemeenteraad. Daarbij is de mogelijkheid geopend van delegatie aan burgemeester en wethouders. Op 18 september 2008 heeft de gemeenteraad het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 (oud) van de Wet ruimtelijke ordening gedelegeerd aan burgemeester en wethouders. De raad beslist zelf op het verzoek om het nemen van een projectbesluit indien ten minste een vijfde van het aantal leden binnen 14 dagen nadat het verzoek om het nemen van een projectbesluit aan hen kenbaar is gemaakt hiertoe de wens te kennen geeft. Wij hebben de gemeenteraad op 18 mei 2011 per memo in kennis gesteld van ons voornemen om deze procedure te voeren. Geen van de raadsleden heeft te kennen gegeven zelf op het verzoek te willen beslissen.

Zienswijze ad 3:

- Het projectbesluit zal worden aangevuld met een passage over de relatie tussen het bouwplan en het beschermd dorpsgezicht. Een Aanwijzing Beschermd Dorpsgezicht is overigens niet bedoeld om de bestaande situatie van bebouwing en gebruik te bevriezen. De aanwijzing vormt het kader waarbinnen een gewenste maatschappelijke, economische en stedenbouwkundige dynamiek in het dorp kan worden toegelaten. Hierbij gaat het er niet om de afzonderlijke gebouwen te beschermen (tenzij het monumenten zijn), maar om het in grote lijnen handhaven van de structuren;

- Wij gaan ervan uit dat reclamant doelt op het plan van Krier van 2003 waarin een stedelijke visie voor het dorp Ouderkerk aan de Amstel wordt gegeven. In die visie wordt de kerk als een duidelijke toegang naar het dorp gedefinieerd vanwege onder meer afmetingen en massa. De kerk geeft definitie en karakter aan de toegang en speelt als zodanig een belangrijke rol in de stedelijke structuur van Ouderkerk. Het gaat om de functie van de kerk als "landmark" en niet om de cultuurhistorische waarde van de kerk zelf. Met het betreffende bouwplan zal de "landmarkfunctie" in stand blijven. De oorspronkelijke vorm (waaronder de toren) blijft grotendeels behouden.
- Wij vinden de omschrijving van de gemeentelijke structuurvisie voldoende. Ten overvloede zal dit hoofdstuk worden aangevuld met een passage over de relatie van het plan met deze visie. In de door reclamant geciteerde passages zien wij overigens geen aanleiding om te concluderen dat het bouwplan in strijd zou zijn met ons beleid zoals neergelegd in deze visie.
- Reclamant citeert notulen uit 2005 en 2007. Toen speelden er andere bouwplannen voor de kerk die onvoldoende recht deden aan de "landmarkfunctie" van het gebouw en die mede daarom door de Welstandscommissie zijn afgekeurd. Dit is een geheel ander plan waarbij wel rekening wordt gehouden met deze functie en waarbij de uiterlijke verschijningsvorm van de kerk zoveel mogelijk is behouden. Om die reden hebben wij ingestemd met dit bouwplan. Er is dus geen sprake van een wending van ons college zoals door reclamant wordt gesuggereerd. Hiervoor hebben we reeds aangegeven dat de raad(sleden) geen aanleiding hebben gezien de procedure zelf te voeren. Hieruit maken wij op dat de raad kan instemmen met dít bouwplan. Met betrekking tot de wens tot behoud van de kerk merken we nog op, dat gebleken is dat de kerk in zodanig slechte staat verkeert dat behoud niet mogelijk is zonder onevenredig hoge kosten te maken voor de renovatie.

Zienswijze ad 4:

In de Welstandsnota Ouder-Amstel is aangegeven, dat, wanneer een bouwplan afwijkt van de omgeving, maar door bijzondere schoonheid en krachtig ontwerp wel aan de redelijke eisen van welstand voldoet door de Welstandscommissie gemotiveerd kan worden teruggescreven op de algemene welstandscriteria. Daarbij kan worden afgeweken van de gebiedsgerichte criteria voor het centrumgebied, zoals massa en vorm, detaillering en materiaal. Dat is hier het geval. Ten overvloede verwijzen wij hierbij naar de nadere motivering van de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van 9 september 2010, waarin dit wordt bevestigd. Op 26 augustus 2011 heeft deze commissie gereageerd op de zienswijzen van reclamant. In haar reactie – die als bijlage bij deze Nota Zienswijzen is gevoegd – bevestigt zij wederom de eerder uitgebrachte positieve adviezen van de commissies.

Zoals hiervoor reeds gesteld hadden de negatieve welstandsadviezen betrekking op geheel andere bouwplannen. In de nadere motivering wordt ingegaan op het "landmark-aspect", namelijk dat de karakteristieke kerktoren met zadeldak gehandhaafd blijft. Ook de Monumentenadviescommissie, was zeer lovend over dit bouwplan. Reeds in een eerder stadium hebben beide commissies op basis van de destijds uitgeschreven prijsvraag zorgvuldig besloten dat het betreffende ontwerp het meest recht doet aan de bepalingen uit het Aanwijzingsbesluit Beschermd Dorpsgezicht. Wij hebben dan ook geen enkele reden om aan te nemen dat aan het welstandsadvies gebreken kleven.

Zienswijze ad 5:

Korthedshalve verwijzen wij naar het gestelde onder ad 4 inzake de mogelijkheid tot het afwijken van de welstandscriteria voor het centrumgebied.

Zienswijze ad 6:

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat ons college overleg dient te voeren met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van de belangen welke in het projectbesluit in het geding zijn. Aan deze verplichting hebben wij voldaan. Het ontwerp projectbesluit is

tegelijkertijd met de ter inzagenlegging aan de relevante overlegpartners als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (rijk, provincie en Waternet) gezonden. Als gebruikelijk wordt na verloop van de termijn van ter inzagenlegging/overleg het hoofdstuk Maatschappelijke Uitvoerbaarheid aangevuld met de reacties en de afweging van de overlegpartners aan wie het ontwerpprojectbesluit is toegezonden. Het projectbesluit wordt zonodig aangepast naar aanleiding van deze reacties en zienswijzen. Overigens is er, met uitzondering van Waternet, door de instanties niet gereageerd. De afweging van de belangen van burgers en maatschappelijke instanties vindt in dit geval plaats in het kader van de zienswijzenprocedure. Overigens willen wij nog opmerken dat hier geen sprake is van een nieuwe situatie. Er zijn procedures gevoerd in het kader van het nieuwe bestemmingsplan voor het beschermd dorpsgezicht en voor de bouw aanvraag. Ook daarbij is reeds een afweging gemaakt.

Conclusie:

Uit het voorgaande blijkt dat de zienswijzen van reclamanten ons aanleiding geven het projectbesluit op een aantal punten aan te vullen. Voor het overige verklaren wij de zienswijzen ongegrond.

College van Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Ouder-Amstel
Postbus 35
1190 AA Ouderkerk aan de Amstel

datum 26-8-2011
dossier OA20110826DvH
betreft Zienswijze C.G.Bellaar, dd. 3 augustus 2011

Geacht College,

Bovengenoemde zienswijze is op 24 augustus aan mij, voorzitter van de welstandscommissie, voorgelegd.

Nadere projectinformatie

Het bovengenoemde bezwaarschrift heeft betrekking op het bouwplan voor een appartementengebouw op het adres Hoger Einde – Zuid 22 te Ouderkerk aan de Amstel. Het ontwerp is door de Welstandscommissie behandeld in de openbare welstandsvergaderingen op 4 januari 2010 en 13 september 2010. Op 8 maart 2011 hebben wij het toetsingskader dat de commissie heeft gehanteerd, al eens schriftelijk toegelicht. Deze brief beoogt dat opnieuw te doen in reactie op de zienswijze van 3 augustus 2011.

Bevindingen

- 1: In het bezwaarschrift wordt gesteld dat de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria, “voorschriften” zijn, die als “onderliggende regelgeving” dienen te worden gehanteerd wanneer over de in de criteria aangehaalde onderwerpen in het vigerende bestemmingsplan geen regels zijn opgenomen.
- 2: In het bezwaarschrift wordt gesteld dat het plan in strijd is met de welstandsnota.

Overwegingen ad.1

- De welstandsnota is geen onderdeel van het bestemmingsplan en de welstandsbeoordeling staat los van de planologische toets.
- In de welstandsnota van de gemeente Ouder-Amstel is onder andere beschreven welke de status is van de Welstandsnota, de welstandsbeoordeling, de wijze waarop deze plaats vindt, alsmede de positie van de welstandsbeoordeling binnen de bouwvergunningsprocedure. In de nota is hierover het volgende opgenomen:

“Gebruik van de welstandsnota en hardheidsclausule (blz.7)

Voor de bouwplannen die niet voorkomen in de lijst van veel voorkomende kleine bouwplannen gelden de gebiedsgerichte welstandscriteria, en indien van toepassing de criteria voor specifieke beeldbepalende bouwwerken. Deze welstandscriteria zijn

minder 'objectief' dan de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Het zijn geen absolute maar relatieve welstandscriteria die ruimte laten voor interpretatie in het licht van het concrete bouwplan. Die interpretatie kan in een vroeg stadium al onderwerp van gesprek zijn met de welstandscommissie, dit wordt zeker aanbevolen bij twijfel of grote afwijkingen van de criteria.

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een zeef en dienen om bouwplannen die het aanzien niet waard zijn, uit Ouder-Amstel te weren. Dat is primair de bedoeling van het welstandstoezicht. Maar veel liever zien we in Ouder-Amstel bouwplannen waarbij de welstandscriteria worden gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving. In zo'n geval kan het zelfs voorkomen dat de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn.

Daarom kunnen burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de welstandscommissie, afwijken van deze welstandscriteria en het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria beoordelen. Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt".

Overwegingen ad.2

Uit de beschrijving van de status van de welstandsbeoordeling zoals beschreven in artikel 12 van de woningwet en op blz. 5 van de welstandsnota en de wijze waarop de welstandsnota dient te worden gehanteerd zoals aangegeven op blz. 7 van de welstandsnota, is duidelijk dat de welstandsnota geen 'harde', objectief toetsbare voorschriften en regelgeving bevat, maar relatieve criteria, die altijd moeten worden geïnterpreteerd in het licht van het concrete bouwplan. Indien de gebiedsgerichte welstandscriteria niet adequaat zijn om een bepaald bouwplan te beoordelen, kan de commissie gemotiveerd gebruik maken van de algemene welstandscriteria. In het onderhavige geval is dit ook zo gebeurd, zoals uit de hieronder weergegeven motivering van het op 13 september 2010 weergegeven finale advies blijkt:

"De commissie wordt gevraagd om in de vorm van een heroverweging op eerdere adviezen te reageren op, een bezwaarschrift op het verlenen van de bouwvergunning voor dit plan. Het bezwaarschrift, gedateerd 20 juli 2010, ondertekend door M. Verlaan, wonende aan het Hogereinde Zuid nr. 25T te Ouder-Amstel, is overlegd. De commissie constateert dat onder punt 2 van het bezwaarschrift, naar de Welstandsnota wordt verwezen en dat wordt gesteld dat het ontwerp niet aan de daar genoemde criteria zou voldoen. De commissie is van mening dat de ligging, massa en vorm van het gebouw die is gebaseerd op het bestaande kerkgebouw het gebouw ook een bijzondere positie geeft binnen het stadsgezicht. Inpassing in de maat en schaal van omliggende kleinschalige bebouwing is dan ook, naar de mening van de commissie niet aan de orde. De bijzondere positie wordt naar de mening van de commissie onderstreept door de combinatie van de toren en de vorm van de kap zoals eerder vermeld in voorgaande adviezen: "De commissie heeft veel waardering voor het plan dat door het accent van de toren en de eigentijdse gevels mede door het dak één geheel vormt en een fraai beeld geeft aan de Dorpsrand". De commissie is van mening dat de relatie en ruimtelijke samenhang met de kleinschalige bebouwing in de omgeving, zoals in het bezwaarschrift onder punt 3 genoemd,

duidelijk is gebaseerd op de cultuurhistorische bepaalde relatie van de kerk met haar omgeving,. Dit is naar mening van de commissie ook duidelijk zichtbaar getoond op de, in het bezwaarschrift overgenomen, foto's van bestaande en nieuwe toestand. De commissie onderschrijft dan ook opnieuw de in het eerder advies opgenomen citaten: "De cultuurhistorie is hier een goede inspiratiebron geweest."

En: "De commissie sluit zich graag aan bij het positieve monumentenadvies". De commissie is dan ook van mening dat het overlegde bezwaarschrift geen aanleiding geeft om van het eerder gegeven advies af te wijken." (Advies: Akkoord)

Conclusie ad.1

De criteria uit de welstandsnota zijn geen "voorschriften" en bestemmingsplantechnisch "onderliggende regelgeving", maar criteria om te bepalen of sprake is van strijdigheid met redelijke eisen van welstand.

Conclusie ad.2

De commissie heeft in haar advies gemotiveerd afgeweken van de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota en heeft het plan beoordeeld op grond van de algemene welstandscriteria.

Wij vertrouwen u van dienst te zijn geweest met onze reactie.

Voor de commissie,

Drs. D. van Hoogstraten
voorzitter