



VOORSTEL AAN B&W

Redactie
mw. E.J. van den Kerkhoff

Raadsvoorstel
☐ ja ☒ nee

Besprekingsstuk
☐ ja ☒ nee

Datum
15 augustus 2011

Uiterlijk behandelen op
23 augustus 2011

Geheimhouding
☐ ja ☒ nee

Behandelen in commissie

Behandelen in raad

Afschrift verzonden aan

Bijlagen
div

Onderwerp
Projectbesluit bouwplan Hoger Einde Zuid 22

Conceptbesluit

- De bezwaren die betrekking hebben op de strijdigheid van het bouwplan Hoger Einde Zuid 22 met het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht Ouderkerk aan de Amstel 2009" gegrond te verklaren;
- Het bestreden besluit tot verlening van de bouwvergunning gedeeltelijk te herroepen;
- De procedure voor de ontheffing van het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht Ouderkerk aan de Amstel 2009" niet voort te zetten;
- De zienswijzen, ingediend tegen het voornemen om een projectbesluit te nemen, ongegrond te verklaren;
- De strijdigheid van bovengenoemd bouwplan met het vigerende bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht Ouderkerk aan de Amstel" uit 1997 op te heffen middels het nemen van een projectbesluit en de bouwvergunning te handhaven.

Paraaf afdelingshoofd ROV :

Besproken met portefeuillehouder C.J. den Blanken: ja

B&W	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen	Mede-adviseur(s)
Burg.				J. van Gils/N.Kevelham H. van Putten
Weth.				
Weth.				
Weth.				
Secr.		41		

30 AUG 2011

Conform

Samenvatting

Op 15 juni 2010 is op basis van het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht Ouderkerk aan de Amstel 2009" bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk veranderen van de kerk aan het Hoger Einde Zuid 22 naar een appartementenvilla. Hiertegen zijn bezwaren ingediend. Tijdens de bezwarenprocedure kwam naar voren dat bij het verlenen van de bouwvergunning geen gebruik was gemaakt van een ontheffing uit dit bestemmingsplan voor het vergroten van de goothoogte en het afwijken van de kapvorm. Deze procedure is alsnog gevoerd. In dat kader zijn zienswijzen ingebracht. Voordat de bezwaren- en zienswijzenprocedure was afgerond had de Raad van State de bestemming "Centrum" van dit bestemmingsplan vernietigd. Dit betekent dat het bouwplan nu getoetst moet worden aan het vorige bestemmingsplan voor het beschermd dorpsgezicht uit 1997. Dit plan staat woningbouw op deze locatie niet toe. Deze strijdigheid wordt nu opgeheven door het nemen van een projectbesluit. Daarom is de projectprocedure opgestart. Naar aanleiding van de ter inzage legging van het concept projectbesluit zijn zienswijzen ingebracht. Deze hebben met name betrekking op de relatie van het bouwplan tot het beschermd dorpsgezicht.

Inleiding

Op 15 juni 2010 is op basis van het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht Ouderkerk aan de Amstel 2009" bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk veranderen van de bestaande kerk aan het Hoger Einde Zuid 22 naar een appartementenvilla. Hiertegen zijn bezwaren ingediend. Tijdens de bezwarenprocedure kwam naar voren dat bij het verlenen van de bouwvergunning is geen gebruik was gemaakt van een ontheffing uit dit bestemmingsplan voor het vergroten van de goothoogte en het afwijken van de kapvorm. Deze procedure is alsnog gevoerd. In dat kader zijn zienswijzen ingebracht.

Vraag- en doelstelling

Tegen het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht Ouderkerk aan de Amstel 2009" is destijds beroep ingesteld. Bij besluit van 26 januari 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het beroep gedeeltelijk gegrond verklaard en de bestemming "Centrum" als bedoeld in artikel 3 van de voorschriften van dit bestemmingsplan vernietigd. Ook het perceel Hoger Einde 22 had deze bestemming. De vernietiging had betrekking op een ondoelmatig geformuleerde gebruiksregeling. De reden voor de vernietiging is van formele aard en heeft geen betrekking op dit bouwplan. Ten tijde van deze uitspraak was de bezwaren- en zienswijzenprocedure nog niet afgerond. Deze uitspraak betekent dat het bouwplan bij de beslissing op de zienswijzen en bezwaren alsnog getoetst dient te worden aan het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht Ouderkerk aan de Amstel" uit 1997. Op grond van dat bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming "sociale en religieuze doeleinden". De bouw van woningen is op grond van deze bestemming niet toegestaan. Datzelfde geldt voor afwijking van het vergroten van de goothoogte en het afwijken van de kapvorm.

Dit betekent dat de bezwaren die betrekking hebben op laatstgenoemde onderdelen gegrond verklaard dienen te worden. Omdat er geen grond meer is voor de binnenplanse ontheffing (deze wordt vervangen door het projectbesluit) wordt deze procedure niet voortgezet.

De beslissing op het bouwplan wordt herroepen met uitzondering van de bouwvergunning die wordt gehandhaafd.

Beleidsruimte

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 uw college. 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. De gemeenteraad is op 18 mei 2011 per memo in kennis gesteld van het voornemen om deze procedure te voeren. De raad heeft niet te kennen gegeven zelf op het verzoek te willen beslissen.

Oplossingen en effecten

Artikel 7:11 van de Algemene wet bestuursrecht (AWB) biedt de mogelijkheid om bij heroverweging van een besluit waartegen bezwaar is ingediend, het bestreden besluit te herroepen en een nieuw besluit in de plaats daarvan te stellen. Dat gebeurt nu met het besluit op de bouwaanvraag. Het projectbesluit vervangt in dit geval de beslissing op het bouwplan. De bouwvergunning zelf kan dan in stand blijven.

Middelen

Alle kosten komen voor rekening van de aanvrager. Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten.

Voorstel

- De bezwaren die betrekking hebben op de strijdigheid van het bouwplan Hoger Einde Zuid 22 met het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht Ouderkerk aan de Amstel 2009" gegrond te verklaren;
- Het bestreden besluit tot verlening van de bouwvergunning gedeeltelijk te herroepen;
- De procedure voor de ontheffing van het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht Ouderkerk aan de Amstel 2009" niet voort te zetten;
- De zienswijzen, ingediend tegen het voornemen om een projectbesluit te nemen, ongegrond te verklaren;
- De strijdigheid van bovengenoemd bouwplan met het vigerende bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht Ouderkerk aan de Amstel" uit 1997 op te heffen middels het nemen van een projectbesluit en de bouwvergunning te handhaven.

Besluitvormingsproces

Er is uitgebreid overleg gevoerd met de – vertegenwoordiger van – de aanvrager van de bouwvergunning.

Participatie en communicatie

De ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende stukken hebben ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagenlegging kond zienswijzen worden ingediend. Er zijn zienswijzen ingebracht die met name betrekking hebben op de relatie van het bouwplan tot het beschermd dorpsgezicht. Reclamant is van mening dat dit bouwplan niet past in het beschermd Dorpsgezicht en ook overigens in strijd is met de welstandeisen en het gemeentelijk beleid terzake. Voor de uiteenzetting van de ziens-

wijzen en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de "Nota beantwoording Zienswijzen bouwplan Hoger Einde Zuid 22".

Uitvoering

NVT

Hoe meten we? (evaluatie)

NVT

Projectbesluit bouwplan Hoger Einde Zuid 22

Burgemeester en Wethouders van Ouder-Amstel maken bekend dat zij in hun vergadering van 30 augustus 2011 een projectbesluit hebben genomen voor het bouwplan Hoger Einde Zuid 22. Dit bouwplan heeft betrekking op de bouw van een appartementenvilla aan het Hoger Einde Zuid 22. Hierin zullen 3 appartementen en een parkeergarage worden gerealiseerd.

Met dit projectbesluit wordt de strijdigheid van bovengenoemd bouwplan met het vigerende bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht Ouderkerk aan de Amstel" uit 1997 opgeheven. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming "sociale en religieuze doeleinden". De bouw van woningen is op grond van deze bestemming niet toegestaan.

Tevens is het op 8 juni 2010 genomen besluit met betrekking tot de bouwaanvraag bij ons bovengenoemd besluit van 30 augustus 2011 herroepen met uitzondering van de bouwvergunning die is gehandhaafd.

Het bouwplan, het projectbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken liggen gedurende zes weken vanaf 8 september tot en met 19 oktober 2011 voor een ieder ter inzage:

- op het gemeentehuis in Ouderkerk aan de Amstel, Vondelstraat 1 (openingstijden: maandag tot en met donderdag 09.00-17.00 uur, vrijdag 09.00-16.00 uur)
- in de bibliotheek Ouderkerk, Koningin Julianalaan 15 in Ouderkerk aan de Amstel (openingstijden: maandag en woensdag 14.00-20.00 uur, vrijdag 13.00-17.00 uur, zaterdag 11.00-14.00 uur).

De stukken zijn tevens beschikbaar op de gemeentelijke website www.ouder-amstel.nl onder het kopje "plannen en projecten/overige plannen".

Ingevolge het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen naar voren hebben gebracht, alsmede belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij niet overeenkomstig artikel 23 juncto afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht een zienswijze bij ons hebben ingediend gedurende de termijn van ter inzage legging een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Amsterdam, sector bestuursrecht, Postbus 84500, 1080 BN Amsterdam.

Het indienen van een beroepschrift betekent niet automatisch dat het besluit waartegen het beroep is gericht niet langer geldt. Daarom kan naast het beroepschrift een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, sector bestuursrecht, Postbus 84500, 1080 BN Amsterdam. Aan het indienen van een beroepschrift en een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden, die aan de rechtbank moeten worden betaald.

Nadere informatie over de beroepsprocedure en de voorlopige voorziening kan worden verkregen bij onze juristen, telefoon: (020) 4962121 of per mail: gemeente@ouder-amstel.nl.

De tekst uit deze advertentie is een korte weergave van het besluit van 30 augustus 2011. Alleen de tekst van het besluit zelf is juridisch bindend.