

## Nummer 35

<b>datum raadsvergadering</b>	:	25 April 2024
<b>onderwerp</b>	:	Verklaring van geen bedenkingen Rondehoep Oost 29
<b>portefeuillehouder</b>	:	Victor Frequin
<b>datum raadsvoorstel</b>	:	13 maart 2024

### Samenvatting

Er is in 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de herontwikkeling van het pand, bekend als het 'Gezellenhuis', aan de Rondehoep Oost 29. Het doel is om in het bestaande gebouw diverse maatschappelijke activiteiten voort te zetten in combinatie met een horecafunctie met daarin een micro-brouwerij. In het voorhuis komt een logiesfunctie met 6 hotelkamers. In het midden van het Gezellenhuis wordt het eetcafé ingericht met aan de achterzijde de microbierbrouwerij (en tevens podium).

Daarnaast blijft een deel van de maatschappelijke functie gewaarborgd ten behoeve van het cultureel centrum. Het cultureel centrum maakt ook gebruik van het bestaande podium van het Gezellenhuis. Aan de oostkant en voor een deel aan de noordzijde van het rijksmonument wordt ook een terras gecreëerd ten behoeve van het eetcafé. Aan de achterzijde worden een parkeerterrein met 19 parkeerplaatsen en een fietsenstalling met 48 fietsparkeerplaatsen ingericht.

Het voorgenomen gebruik is in strijd met de bepalingen uit het voor die locatie geldende bestemmingsplan.

Omdat de vergunningaanvraag voor 1 januari 2024 is ingediend, kan medewerking verleend worden met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo (de uitgebreide procedure). Het voorliggende verzoek past niet in de door de raad vastgestelde lijst met categorieën, waarvoor een 'algemene' verklaring van geen bedenking is afgegeven. Daarom wordt nu specifiek voor dit verzoek gevraagd een (ontwerp-) verklaring af te geven.

Daarnaast heeft uw raad met, het aangenomen amendement 'Gezellenhuis' bij, het raadsvoorstel 'Verkoop Gezellenhuis / laten vervallen voorkeursrecht' d.d. 28 oktober 2021 onder andere besloten:

*"Dat besluitvorming door de raad over een eventuele bestemmingswijziging ten behoeve van het gebruik van het Gezellenhuis (b.v. naar horeca) pas zal plaatsvinden nadat de beoogd koper de daarvoor benodigde omgevingsvergunning heeft aangevraagd en de gebruikelijke procedure voor de aanvraag met inachtneming van de onder (a)<sup>1</sup> genoemde onderwerpen heeft plaatsgevonden, waaruit mede dient te blijken dat de door de beoogd koper gewenste gebruik inpasbaar is in de bestaande omgeving van het Gezellenhuis."*

Met dit raadsvoorstel voor het verlenen van een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen wordt invulling gegeven aan dit raadsbesluit.

<sup>1</sup> Onder punt a. van het amendement wordt het volgende gesteld:

*"Dat in het vervolgtraject in ieder geval de volgende onderwerpen nader dienen te worden uitgewerkt (en in een anterieure overeenkomst met de gemeente worden vastgelegd): 1. voldoen aan regelgeving ter beperking van overlast ; 2. Participatietraject; 3. oplossingen voor het parkeren ; 4. Planning ; 5. vergoeding van de gemeentelijke plankosten;"*

## **Wat is de juridische grondslag?**

- artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo
- artikel 2.27 Wabo
- artikel 6.5, lid 3, Bor

## **Wat is de voorgeschiedenis?**

Het Gezellenhuis is als rijksmonument geregistreerd op 23 november 1999. Het Gezellenhuis diende als verenigingsgebouw en werd in gebruik genomen als onderdak voor de verenigingsactiviteiten van de jongelingenvereniging St. Aloysius. In de grote zaal waren circa 200 zitplaatsen aanwezig en een toneel met kleedkamers. Ook waren er een bestuurskamer, bibliotheek en een kegelbaan.

Het gehele pand heeft volgens het geldende bestemmingsplan (het tijdelijke omgevingsplan) een maatschappelijke bestemming met een aanduiding 'wonen' op het voorhuis. Echter staat het Gezellenhuis de afgelopen circa 12 jaar leeg en is het verval in het gebouw ingetreden. Op particulier initiatief is de restauratie in gang gezet en wordt herontwikkeling nu opgepakt. Er is besloten om het Rijksmonument te gaan restaureren, waarna het geëxploiteerd kan worden ten behoeve van een horecafunctie en maatschappelijke functie.

Op 19 januari 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning 'activiteit bouwen' ingediend voor het restaureren, verbouwen, gedeeltelijk slopen en het verwijderen van asbest van het rijksmonument het 'Gezellenhuis'. Deze omgevingsvergunning is op 21 juli 2022 verleend. En de verbouwing is hiervoor (nagenoeg) afgerond.

Er is in november 2023, voor 1 januari 2024, een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de herontwikkeling van het pand. Het doel is om in het bestaande gebouw diverse maatschappelijke activiteiten voort te zetten in combinatie met een horecafunctie met daarin een micro-brouwerij. In het voorhuis komt een logiesfunctie met 6 hotelkamers. In het midden van het Gezellenhuis wordt het eetcafé ingericht met aan de achterzijde de microbierbrouwerij (en tevens podium).

Daarnaast blijft een deel van de maatschappelijke functie gewaarborgd ten behoeve van het cultureel centrum. Het cultureel centrum maakt ook gebruik van het bestaande podium aan de zuidzijde van het Gezellenhuis. Aan de oostkant en voor een deel aan de noordzijde van het rijksmonument wordt ook een terras gecreëerd ten behoeve van het eetcafé. Aan de achterzijde worden een parkeerterrein met 19 parkeerplaatsen en een fietsenstalling met 48 fietsparkeerplaatsen ingericht.

De nu voorliggende aanvraag betreft het afwijken van het bestemmingsplan/tijdelijke omgevingsplan voor het gebruik van het pand.

## **Waarom dit raadsvoorstel?**

Omdat de beoogde nieuwe functies in strijd zijn met het bestemmingsplan en de ontwikkeling niet past binnen de (voormalige) 'kruimelgevallen' zoals deze in het Besluit omgevingsrecht (artikel 4 van Bijlage II) zijn opgenomen, kan medewerking verleend worden met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo (de uitgebreide procedure).

De reden dat er geen gebruik gemaakt kan worden van de (voormalige) kruimelregeling is dat de beoogde gebruikswijziging plaats vindt in een Rijksmonument. Omdat advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed nodig is (dit advies is inmiddels verkregen), kan geen gebruik gemaakt worden van de reguliere voorbereidingsprocedure. Om medewerking te verlenen dient de uitgebreide procedure op basis van artikel 2.1, eerste lid onder f, resp. artikel 3.10, eerste lid, onder d, Wabo doorlopen te worden.

Voor het doorlopen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Het verzoek past niet in de door de raad

vastgestelde lijst met categorieën, waarvoor een 'algemene' verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is afgegeven.

Door het voorleggen van de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen aan uw raad wordt ook voldaan aan het (amendement bij het) raadsbesluit "Verkoop Gezellenhuis / laten vervallen voorkeursrecht", waarbij u heeft besloten dat besluitvorming door de gemeenteraad over een eventuele bestemmingswijziging ten behoeve van het gebruik van het Gezellenhuis (b.v. naar horeca) pas zal plaatsvinden nadat de beoogd koper de daarvoor benodigde omgevingsvergunning heeft aangevraagd.

Geadviseerd wordt om in te stemmen met het herontwikkelen / wijzigen van het gebruik van het 'Gezellenhuis' in afwijking van het bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel en hiervoor een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) te verlenen. Na afgifte van de ontwerp verklaring van geen bedenking kan de planologische procedure worden gestart.

### **Wat gaan we doen?**

Voorgesteld wordt om medewerking te verlenen aan het initiatief en de planologische procedure te starten, nadat uw gemeenteraad de ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft verleend.

### **Wat is het maatschappelijke effect?**

Herontwikkeling van het Gezellenhuis is bestemd voor diverse maatschappelijke functies. Het pand stond 12 jaar leeg, met alle gevolgen van dien (verkrotten van een rijksmonument). Door de reeds ingezette renovatie wordt het (rijks-)monument behouden / hersteld. Met de toevoeging van eetcafé (inclusief terras), microbierbrouwerij en logiesfunctie aan de maatschappelijke functie krijgt deze locatie weer een functie voor de buurt / het dorp.

### **Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?**

*Bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel, Herziening Ouderkerk aan de Amstel*  
Ter plaatse van het 'Gezellenhuis' is het bestemmingsplan / tijdelijk omgevingsplan "Ouderkerk aan de Amstel" en het bestemmingsplan "Herziening Ouderkerk aan de Amstel" geldend. Het bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel" is op 20 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Ouder-Amstel. De locatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk', met aan de noordzijde een functieaanduiding 'wonen' en een gebiedsaanduiding 'waterbeschermingszone'. In de herziening van het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' verruimd op de verbeelding ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Hierdoor valt deze dubbelbestemming wel binnen het plangebied.

Er geldt een bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden met een bouwhoogte van 5 meter en een goothoogte van 3 meter aan de zuidzijde en een bouwhoogte van 9 meter en een goothoogte van 6 meter aan de voorzijde. De nu voorliggende aanvraag voorziet niet in bouwactiviteiten, maar alleen in de afwijking van het bestemmingsplan om de nieuwe functies mogelijk te maken.

Het realiseren van logies, een microbierbrouwerij, een eetcafé (grand café) en een terras is nu namelijk niet passend binnen de bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijk'. Logies vindt plaats op de plek waar nu gewoond mag worden en het eetcafé en microbrouwerij zijn enkel ondergeschikt toegestaan.

### *Planologische procedure*

Omdat de beoogde nieuwe functies in strijd zijn met het tijdelijk omgevingsplan en de ontwikkeling niet past binnen de (voormalige) 'kruimelgevallen' zoals deze in het Besluit omgevingsrecht (artikel 4 van Bijlage II) zijn opgenomen, kan medewerking verleend

worden met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo (de uitgebreide procedure).

De reden dat er geen gebruik gemaakt kan worden van de (voormalige) kruimelregeling is dat de beoogde gebruikswijziging plaats vindt in een Rijksmonument. Omdat advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed nodig is (dit advies is inmiddels verkregen), kan geen gebruik gemaakt worden van de reguliere voorbereidingsprocedure. Om medewerking te verlenen dient de uitgebreide procedure op basis van artikel 2.1, eerste lid onder f, resp. artikel 3.10, eerste lid, onder d, Wabo doorlopen te worden.

Voor het doorlopen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Het verzoek past niet in de door de raad vastgestelde lijst met categorieën, waarvoor een 'algemene' verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is afgegeven.

#### *Ruimtelijke onderbouwing*

Voor de herontwikkeling van het pand is een ruimtelijke onderbouwing overgelegd. Uit deze ruimtelijke onderbouwing en het advies van de omgevingsdienst kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### *Advies Omgevingsdienst*

De ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende bijlage voor de beoordeling van de milieuaspecten voorgelegd aan de Omgevingsdienst.

- *Bodem*

De Omgevingsdienst heeft aangegeven voor wat betreft het onderdeel Bodem akkoord te gaan onder voorwaarde dat indien er sprake is van grondverzet ter plaatse van de uitbouw er een BUS-procedure moet worden doorlopen (BUS = besluit uniforme saneringen).

De nu voorliggende aanvraag betreft sec het afwijken van het gebruik van het tijdelijk omgevingsplan, deze aanvraag ziet niet toe op enige grondverzet activiteiten. In de brief behorende bij de (ontwerp)-beschikking zullen wij initiatiefnemer hier nog wel op attenderen.

- *Geluid*

In het akoestisch onderzoek is een aantal maatregelen opgenomen voor het terras (zoals het plaatsen van geluidsschermen). Met deze geluidsschermen wordt de geluidsuitstraling naar de omgeving verminderd. Door de omgevingsdienst wordt geadviseerd deze maatregelen op te nemen in de voorwaarde behorende bij de omgevingsvergunning.

Daarnaast zal de exploitant van het Gezellenhuis los van het nu voorliggende verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan een exploitatievergunning / drank en horeca vergunning moeten aanvragen. Hier zullen aspecten zoals sluitingstijden, overlast etc worden vastgelegd.

- *Ecologie*

Voor wat betreft ecologie wordt aangegeven dat onvoldoende is onderbouwd dat de werkzaamheden op het terrein geen gevolgen hebben voor beschermde soorten.

Deze aanvraag heeft geen betrekking op werkzaamheden. Het betreft hier sec een aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan / tijdelijk omgevingsplan. Bij een aanvraag voor bouwwerkzaamheden zal dit nader aangetoond moeten worden. Initiatiefnemer zal hierop worden geattendeerd.

- *Geur*

Voor het onderdeel Geur geeft de omgevingsdienst dat als de emissiebeperkende voorzieningen bij de bierbrouwerij worden toegepast, de geurbelasting in de omgeving zal voldoen aan de toetswaarden uit het provinciaal geurbeleid. In de voorschriften van de vergunning zal worden vastgelegd dat deze toetswaarde niet mogen worden overschreden.

Alvorens gestart kan worden met de activiteiten zal de exploitant een melding Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bij de gemeente moeten indienen.

#### *MER-beoordeling*

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D.

Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht. In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Op basis van de conclusies van de aanmeldnotitie m.e.r. kan gesteld worden dat het project geen significant negatieve milieueffecten met zich meebrengt, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde is.

#### *Anterieure overeenkomst*

Op 10 januari jl. is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin financiële afspraken zijn gemaakt. Er zijn o.a. afspraken vastgelegd met betrekking tot kostenverhaal (van gemeentelijke kosten), planschade / nadeelcompensatie en parkeren.

#### *Participatie*

In februari 2022 heeft er een (fysieke) buurtbijeenkomst plaatsgevonden waarbij de aanwezige buurtbewoners op de hoogte zijn gebracht van de laatste stand van zaken. Hierbij hebben ook de beoogde exploitanten en lokale ondernemers van KEK een presentatie gegeven. Op 16 maart 2022 is de 2<sup>e</sup> buurtbijeenkomst georganiseerd op eenzelfde wijze als in februari. Daarnaast is op 22 maart 2022 een bijeenkomst voor de maatschappelijke organisaties georganiseerd (onder andere het Museum Amstelland, Theresia, Coherente, de kookclub, cultureel erfgoed en de kerken waren vertegenwoordigd). Als bijlage behorende bij de ruimtelijke onderbouwing is een participatie dossier bijgevoegd.

### **Wat hebben we hiervoor nodig?**

Voordat de planologische procedure gestart kan worden is een (ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

**Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?**

Bij de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen zijn geen externe partijen betrokken. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt, gelijk met de overige stukken van de (ontwerp-)omgevingsvergunning, ter inzage gelegd.

**Wat is het vervolg?**

Wanneer de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen verleent, kan de planologische procedure worden gestart. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt gelijk met de overige stukken van de omgevingsvergunning 6 weken ter inzage gelegd.

Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen tegen beide ontwerpbesluiten (ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-Verklaring van Geen bedenkingen). Na de ter inzage termijn wordt de omgevingsvergunning verleend door het college van B&W. Als er een zienswijze is ingediend tegen de ontwerpverklaring van de gemeenteraad, dient de definitieve verklaring door de gemeenteraad te worden verleend. Is er geen zienswijze tegen de verklaring ingediend, wordt de ontwerpverklaring geacht de definitieve verklaring van geen bedenkingen te zijn. In dat geval kan de besluitvorming door het college van B&W afgehandeld worden.

**Hoe monitoren en evalueren we?**

Niet van toepassing.